

İZMİR İLİ, KARABURUN-ÇEŞME-URLA İLÇELERİ,
“KARABURUN – ILDIR KÖRFEZİ ÖZEL ÇEVRE
KORUMA BÖLGESİ”NE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN HÜKÜMLERİ - 3

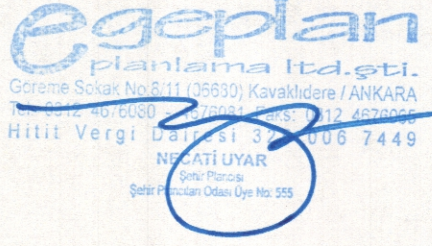
İZMİR İLİ, KARABURUN-ÇEŞME-URLA İLÇELERİ,
“KARABURUN – ILDIR KÖRFEZİ ÖZEL ÇEVRE
KORUMA BÖLGESİ”NE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem No: KRB-001095407
Kurum Arşiv No: 51/2025
Ölçek: 1/25000

İzmir İli, Karaburun-Çeşme-Urla İlçeleri, “Karaburun – İldır Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi”ne ilişkin 14- paftalık 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği incelendi. Bakanlık Makamının 03.06.2025 tarih ve 12689137 sayılı Olur’u ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tebiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü



Halepa KARACA
Şehircilik Uzmanı

R. ÖZDEMİR
3. Bölge Plan, Şb. Md. V.

KARABURUN-ILDIR KÖRFEZİ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ

2.12. Kamu Yatırımları ve Güzergâhlarının Gösterimi: Büyük ölçekli kamu yatırımlarının güzergâhları (yol, boru hattı, isale hattı, enerji nakil hattı vb.) ile yer seçimlerinin gösterimleri ölçeğin elverdiği düzeyde şematiktir. Bu kararlar, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından yapılacak teknik etüt ve projelendirme çalışmaları ile kesinlik kazanacaktır. Kesin proje aşamasında gerçekleşen değişimler ve bu planın onayından sonra karara bağlanmış olan kamusal yatırımlar için bu planda değişiklik yapılmadan alt ölçekli planlarda gerekli değişiklikler yapılacaktır.

2.13. Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonu Alanı Planlaması: İhtiyaç duyulması halinde, oluşacak parsel büyüklüğü 5000 m²'yi geçmeyen “Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları”na ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, ilgili mevzuat ve kurum/kuruluşların görüşleri doğrultusunda, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmaksızın onaylanabilir.

2.14. Afet Risklerinin Azaltılması:

2.14.1. ÖÇKB sınırları içinde kalan alanlarda yapılacak yapıların “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ekinde yer alan “Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar” dikkate alınarak projelendirilmesi zorunludur.

2.14.2. Hazırlanacak tüm alt ölçekli planlama çalışmalarını öncesinde ilgili idarelerce “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” hazırlanması ve etütte ortaya konulan önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur. Bu planda belirlenmiş olan kullanım kararları, alt ölçekli planlama aşamasında hazırlanacak Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile yasaklama veya önlem kararı verilen alanlar için bir hak oluşturmaz.

2.14.3. Bu planın onay tarihinden önce imar mevzuatına uygun olarak imar planı yapılmış alanların, jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına göre “Uygun Olmayan Alan” olarak belirlenmesi halinde bu alanlarda uygulama durdurulacak, imar planları revize edilecektir.

2.14.4. Bu plan sınırları içinde bulunan akarsular ile kuru dere yatakları çevresinde oluşması muhtemel taşkın olasılıklarına karşı, 4373 sayılı “Taşkın Suları ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu” ve ilgili yönetmeliklerin hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kapsamda alt ölçekli planlama çalışmaları öncesinde ilgili kurumların taşkın olasılığına ilişkin görüşleri alınacak, plan kararları bu doğrultuda geliştirilecektir.

2.14.5. Alt ölçekli planlarda, planlama nüfusuna uygun olarak afet sonrası acil yardım ve destek merkezi, afet yönetim merkezi, acil müdahale merkezi ile toplanma alanları belirlenecektir. Bunun yanında, erişilebilir noktalarda yerel tahliye alanları ve toplanma yerleri olarak kullanılacak yeşil alanlar, parklar, rekreasyon alanları, spor alanları vb. büyük açık alanlara sahip donatı alanları oluşturulacaktır.

2.14.6. İmar planlarında oluşturulacak yollar afet sonrası trafik akışını engellemeyecek kesit ve genişlikte belirlenecektir.

2.14.7. Alt ölçekli planlama çalışmasına konu olmayacak alanlarda, varsa belirlenmiş taşkın alanları içinde ve dere yataklarının cepheli tüm parsellerde her türlü uygulama öncesinde DSİ Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınacaktır.

2.14.8. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları ve tesislerinde, jeolojik/jeoteknik ve jeofizik etüd raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

2.15. Çevre Kirliliğinin Önlenmesi:

2.15.1. Kirlilik yaratması muhtemel her türlü faaliyet için, faaliyet türüne göre çevre kirliliğini önleme yöntemi alınması gereken önlemler ve yapılması gereken işlerin, alt ölçekli planlama çalışmalarında belirlenmesi zorunludur.

2.15.2. Her tür yapı ve tesislerin çevresinde ihtiyacı karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun atık su şebekesinin kurulması ve tüm atık su kanallarının bu şebekeye bağlanması esastır. Kentsel atık suların toplanması, arıtılması ve deşarjına ilişkin yapılacak iş ve işlemlerde “Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.

2.15.3. Atık su şebekesi bulunmayan mevcut alanlarda “Lağım Mccrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik”te belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde sızdırmaz atık su çukuru (fosseptik) yapılar, atık su kanalları buraya bağlanacak, toplanan atık sular vıdanjör ile atık su arıtma tesislerine aktarılacaktır. Her türlü atık sular kesinlikle deniz, göl, baraj ve derelere bağlanamaz, boşaltılamaz.

2.15.4. Turistik tesislerin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut ve 2. konut yerleşmelerinin atık suları için arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık sular mevzuatta belirtilen standartlara uygun arıtmadan deşarjı yapılamaz, söz konusu alanlarda arıtma sistemleri tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.

2.15.5. İçme ve Kullanma Suyu Havzalarını Korunmasına Dair Yönetmelik ile İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi (İZSU) Su Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kapsamda, söz konusu baraj havzasında yapılacak iş ve işlemlerde İZSU Genel Müdürlüğünden görüş ve izin alınması zorunludur.

2.16. Planlama alanı sınırları içinde hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında 5403 sayılı Kanunun 13.maddesi kapsamında ilgili Valiliğe (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) müracaat edilerek tarım dışı kullanım izni alınması esastır.

2.17. Bu plan mevzuata aykırı olarak yapılmış yapılar ve kullanımlar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planda hangi kullanım alanında yer alırsa alsın, mevzuata aykırı olarak yapılaşmalara ilişkin, ilgili mevzuat uyarınca işlem yapılacaktır.

2.18. Bu Planda Yer Verilmeyen Konular: Bu planda, plan açıklama raporunda, plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile 383 sayılı Kanun Hükmünde Karamame, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Karamamesi ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

2.19. Planlama alanı genelindeki kıyılarda ve sahil şartlarında 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve bu Kanun uyarınca çıkarılmış olan Yönetmeliklere uyulması ve bu doğrultuda uygulama yapılması zorunludur. Bu plan kıyı mevzuatına aykırı olan kullanımlar ve yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. Kentsel Konut Alanları

3.1.1. Mevcut Konut Alanları: Bu alanlar, mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut kullanımının yanı sıra konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik altyapı vb. gibi kullanımlar alt ölçekli planlarda tanımlanarak yer alabilir.

3.1.1.1. Bu alanlarda yapı stokunun durumu, doku ve işlevsel özellikleri, alanın jeolojik yapısı, donatı nitelikleri, yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısı dikkate alınarak koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

3.1.1.2. Bu planda “Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı” olarak belirlenmiş alanlarda alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunluğu 51-150 kişi/ha arasında, mevcut yapılaşma özellikleri ve onaylı plan kararları dikkate alınarak belirlenecektir.

3.1.1.3. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalmakla, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.

3.1.2. Gelişme Konut Alanları: Bu planda, kentsel yerleşim dokusunun geliştirilmesi öngörülen, henüz yapılaşmamış konut alanlarıdır. Bu alanlarda konut kullanımlarının yanı sıra, konut kullanımına hizmet verecek nitelikte ticaret, sosyal, kültürel, teknik altyapı vb. gibi kullanımlar alt ölçekli planlarda tanımlanarak yer alabilir. Bu alanlarda alt ölçekli imar planları ve buna bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

3.1.2.1. Bu alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarla, mevzuatın öngördüğü standartlara uygun sosyal donatıya sahip, yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

3.1.2.2. Bu planda “Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak belirlenmiş alanlarda alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunluğu 51-120 kişi/ha arasında, onaylı plan kararları da dikkate alınarak belirlenecektir.

3.1.2.3. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalmakla, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.

3.2. Kırsal Yerleşik Alanlar: 6360 sayılı Yasa ile birlikte köy tüzel kişiliği kaldırılarak bulunduğu ilçeye mahalle olarak bağlanan mahallelerin yerleşik alanları bu planda “K” notasyonu ile birlikte “Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı” olarak tanımlanmıştır. Bu alanların, yerleşmenin sahip olduğu doku özelliklerini koruyacak nitelikte planlanması ve plan kararları doğrultusunda uygulama yapılması esastır. Onaylı imar planı bulunan yerleşmelerde bu planlar doğrultusunda uygulama sürdürülecektir.

3.2.1. Tasarım Rehberi: Kırsal Yerleşik Alanlar için, belediyeler tarafından yerleşmenin özgün niteliklerini, karakterini öne çıkaran, tarihi ve kültürel kimliğini korumayı ve sürdürmeyi amaç edinen Tasarım Rehberleri hazırlanacaktır. Tasarım Rehberi ile yerleşmeye özgü mimari özellikler, parsel içi konumlanma, cephe doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri, renk, çatı kaplaması gibi konularda yönlendirici kararlar geliştirilecektir.

3.2.2. İmar Planı Bulunmayan Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulama: Bu alanlarda ilgili idare tarafından kırsal yerleşik alan tespiti yapılması sonrasındaki uygulamalar, bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 5. Bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

3.2.2.1. Kırsal yerleşik alan olarak tespit edilen alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmıyca kadar aşağıda yer alan yapılaşma koşullarına uyulması şartı ile; konut, pansiyon, günübirlik tesis, ticaret, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik hizmete yönelik kullanımlar ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.

Yapılaşma koşulları;

• Emsal: 0.50

• Yençok: 2 Kat (6.50 m.)

• Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 150 m²

• Bir parsel üzerinde gerekli müstemilatlar dışında birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilatlar verilen emsale dahildir.

• Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği projeyi onaylayan idaresince ihtiyaç doğrultusunda ve Tasarım Rehberi dikkate alınarak belirlenir.

İfraz koşulları;

• Bu alanlarda yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum cephe 15 metre olmak üzere, minimum parsel alanı 300 m² olarak uygulanır. 300 m²’den küçük olan mevcut parseller bu kısıtlama dışındadır, bu parseller ifraz edilemez.

• İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. Çıkamaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfrazla çıkamaz sokak oluşturulamaz.

• Bir parsel 5’den fazla ifraz edilemez. İfraz yoluyla oluşmuş parsellerde ikinci kez ifraz yapılamaz.

3.2.2.2. İmar planı olmayan kırsal yerleşik alanlar içinde genel ihtiyaçlara yönelik olarak yapılacak idari ve sosyal altyapıya yönelik tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, mezarlık, pazar yeri, aile sağlık merkezi, postane, karakol, fosseptik, üstü kapalı çok amaçlı toplanma alanı, kütüphane vb.) için imar planı şartı aranmaz. Ancak bu kullanımlara ilişkin yer seçimi, ilgili idaresince oluşturulan bir komisyon tarafından varsa Tasarım Rehberi dikkate alınarak yapılır ve halihazır harita veya kadastro paftaları üzerine kesin sınırları işlenir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

3.2.2.3. Mülkiyeti kamuya ait olmak ve toplam inşaat alanı 750 m²’yi $y_{\text{yençok}} = 7,50 \text{ m}^2$ ’yi aşmamak kaydıyla, düğün, toplantı, sergi vb. çok amaçlı salon, okul, sağlık ocağı, ibadet yeri, karakol, köy konağı, gibi kamu hizmetine yönelik yapıların yer seçimi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının uygun görüşü alınarak ilgili yerel idarece belirlenir. Bu yapılarla bina boyu 30 metreyi geçemez.