

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

PLAN HÜKÜMLERİ - 4

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

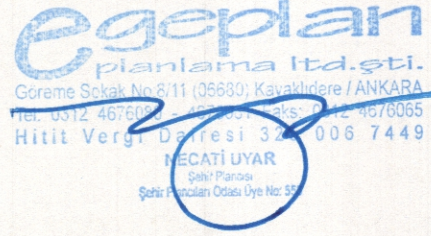
İzmir İli, Karaburun-Çeşme-Urla İlçeleri, “Karaburun – İldır Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi”ne ilişkin -14- paftalık 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği incelendi. Bakanlık Makamının 03.06.2025 tarih ve 12689137 sayılı Olur'u ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı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

T.C.

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



Şule DURGUT ÖZTÜRK
Başkan



Hançza KARACA
Şehircilik Uzmanı

Başkan ÖZDEMİR
3. Bölge Plan, Şb. Md. V.

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

- 3.2.2.4. Parselde fen ve sağlık kurallarına uygunluğu tespit edilmiş mevcut bir yapının bulunması halinde, mevcut yapının taban alanı değiştirilmeden toplam yapı alanı 150 m²'yi aşmamak kaydıyla, mevcut yapıya kat ilavesi yapılabilir, yapının ve zeminin kat ilavesine uygun olup olmadığına ilişkin teknik raporun ilgili yerel idareye sunulması zorunludur. Yapılacak uygulamalarda kurum görüşü alınması zorunlu değildir.
- 3.2.2.5. Yapıya izin verilebilmesi için yapının bulunduğu parselin tapu kadastro veya tapulama haritasındaki kamuya ait bir yola cephesinin bulunması zorunludur.
- 3.2.2.6. Binalara kot verilmesi: yapıların tabii zeminden kotlandırılması esastır. Yapıların her cepheden görünen kat sayısı 2'yi geçmemek ve hiçbir şekilde bodrum kat açığa çıkmamak kaydıyla yapının +0.00 kotunun belirlenmesinde ilgili belediyesi yetkilidir. Eğimden kat kazanılmaz. Her durumda en fazla bir bodrum kat yapılır. Yol ya da arazinin eğimi nedeniyle verilen kot ile bina cephesindeki kot farkından dolayı ortaya çıkan istinat duvarlarını kademelendirmeye ilgili belediyesi yetkilidir. Yapının zemin kat taban kotu (subasman kotu) en fazla +1.00 m kotunda inşa edilebilir.
- 3.2.2.7. Bahçe duvarı, doğal bitki örtüsünden oluşan bir çitle belirlenebilir. Bahçe duvarı yapılması halinde, duvar sıvalı olacak veya moloz taştan örülecektir. Bahçe duvarının yükseklikleri ile ilgili hususlarda planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 3.2.2.8. Cepheler; tuğla, briket veya diğer fabrikasyon malzemelerden ise köy sıvalı ve badanalı olacaktır. Taş kullanılmış ise sıvasız bırakılabilir. Ayrıca, taş dışında, sıva ve badana kullanılacaksa ana renk beyaz olacaktır.
- 3.2.2.9. Çatılar, binalarda yörelin özgün mimari özelliklerine uygun olarak eğimli çatı yapılması zorunludur. Çatılar beşik ya da kırma çatı türünde en fazla %33 eğimle inşa edilecek ve çatı kaplaması olarak kiremit kullanılacak, zorunluluk halinde Marsilya kiremit ile kaplanacaktır. Çatılar parapet üzerinde başlayamaz. Yapılarda teras kat, çekme kat ya da çatı katı ile çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Çatı gabarisi, her durumda çatı eğiminin binanın dar kenarı saçak seviyesi üzerinden alınarak belirlenecektir. Güney kollektörü kullanılması halinde su depoları çatı içerisine panelleri ise çatı silüetini bozmayacak şekilde eğime paralel olarak yerleştirilecektir. Mevcut ve yeni yapılacak ibadet yerleri ile tescilli yapılarda çatı örtüleri bu koşullara tabi değildir.
- 3.2.2.10. Kırsal Yerleşik Alan sınırları içerisinde yukarıda belirtilen yapılaşma koşullarının sağlamadığı durumlarda hazırlanacak olan tasarım rehberine göre uygulama yapılacaktır.
- 3.2.3. **Kırsal Yerleşik Alanlarda Planlama:** Bu planda kırsal yerleşik alan sınırları mevcut yapılaşmalar ve parsel dokusu dikkate alınarak belirlenmiştir. Kırsal yerleşik alan çevresinde ihtiyaç duyulacak gelişme alanı, yapılacak nüfus projeksiyonu sonuçları ile planlama aşamasında alınacak kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik-jeoteknik etüt sonuçları dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.2.3.1. Yapılacak alt ölçekli planlarda, kırsal yerleşik alan ile çevresinde gereksinim duyulacak gelişme konut alanlarının sınırları, varsa köy yerleşik alan sınırlarına bakılmaksızın, imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri ile halihazır kullanım dikkate alınarak belirlenecektir. Bu alanlardaki imar planları bir bütün halinde yapılacaktır.
- 3.2.3.2. **Kırsal Nitelikli Mevcut Konut Alanı:** Kırsal yerleşik alanların düşük yoğunlukta mevcut konut alanı olarak düzenlenecek bölümlerinde plan kararları yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri dikkate alınarak geliştirilecektir. Bu kapsamda, planlama çalışmasına başlandığı tarihte yerleşmeye özgü Tasarım Rehberi henüz hazırlanmamışsa planlama çalışması ile birlikte Tasarım Rehberi de hazırlanacaktır.
- 3.2.3.3. **Kırsal Nitelikli Gelişme Konut Alanı:** Kırsal yerleşik alan sınırlarına bitişik konumda, yerleşmeye ilişkin yapılan nüfus projeksiyonunun gerektirdiği büyüklükte, düşük yoğunlukta gelişme alanı alt ölçekli plan kararlarıyla belirlenecektir. Gelişme alanı sınırları, yerleşimde var olan gelişme eğilimi, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenecektir.
- 3.2.3.4. Kırsal yerleşmeler için hazırlanacak alt ölçekli imar planlarında düzenlenecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının yerleşmede yaşayan/yaşayacak nüfusun sahip olduğu sosyal ve demografik özellikler ile yapılaşma özellikleri dikkate alınarak planlama aşamasında farklılaştırılarak belirlenebilir.
- 3.3. **Çalışma Alanları**
- 3.3.1. **Ticaret Alanları:** Yerleşmelerin kendi etkileşim alanları içinde yaşayan nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile küçük firma ve büro yapılarının yer aldığı merkezlerdir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.3.2. **Ticaret-Turizm-Konut Karma Kullanım Alanı (TİCTK):** İçerisinde turizm, ticaret ve konut kullanımlarının sadece birinin, ikisinin veya üçünün birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plan değişikliğine gerek olmaksızın gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait yurt, kurs, dersane, otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları ve oranları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.3.3. **Belediye Hizmet Alanı (BHA):** Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.3.4. **Kamu Hizmet Alanı:** Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler ile kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişiliklerine ait bina ve tesislerin yapılacağı alanlardır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.3.5. **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** Bu alanlarda konaklama tesisleri, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, sosyal ve kültürel tesisler, otopark, halı saha, tenis kortu gibi spor tesisleri, çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde içermeyen depolar, teşhir ve satış birimleri yapılabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.3.6. **Akaryakıt, Otogaz, Şarj ve Servis İstasyonu Alanları:** Onaylı alt ölçekli imar planı bulunanların yanı sıra, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili mevzuata uygun yerlerde, planlamaya esas kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütler hazırlanarak, içinde başka bir kullanım yer almamak kaydıyla, alt ölçekli imar planları hazırlanarak akaryakıt, otogaz, şarj ve servis istasyonları yapılabilir.
- 3.3.6.1. Bu alanlarda; 2918 sayılı “Karayolları Trafik Kanunu”, “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik”, “Petrol Piyasası Kanunu”, “Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu”, “Belediye Kanunu” ve “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine ve TSE standartlarına uyulur.
- 3.3.6.2. İçme ve kullanma suyu koruma havzalarında yeni Akaryakıt, Otogaz, Şarj ve Servis İstasyonu alanı belirlemelerine izin verilmez.
- 3.3.6.3. Mevcut alt ölçekli imar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda; onaylı imar planlarının yapılaşma koşulları geçerlidir. Ancak onaylanacak yeni akaryakıt ve servis istasyonu imar planlarında; alan büyüklüğü 5000 m²'yi, Emsal:0.20'ü geçemez. Diğer yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.3.7. **Sanayi Alanı (Hazır Beton Santrali):** Bu planda sanayi alanı olarak tanımlanmış olan alanda hazır beton santrali dışında bir kullanım yer alamaz. Onaylı imar planı hükümleri doğrultusunda uygulamanın sürdürüleceği alanda, olası çevre kirliliğine karşı tüm önlemler alan içinde alınması zorunludur.
- 3.3.8. **Küçük Sanayi Alanları:** Küçük ölçekte üretim yapan ve benzer nitelik taşıyan imalatlar (tamirhane vb), zararlı yan etkileri olmayan faaliyetler ile el sanatları biçiminde imalat yapan işletmelerin yer aldığı alanlardır. Alt ölçekli imar planları Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı kriterleri doğrultusunda hazırlanacaktır.
- 3.3.9. **Pazar Alanı:** Haftanın belirli günlerinde başta sebze-meyve olmak üzere gıda ürünlerinin satışının gerçekleştirildiği, sabit olmayan, açık ya da kapalı olarak düzenlenebilen ticaret alanlarıdır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.3.10. **Askeri Alan:** 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca belirlenmiş, bu yasa kapsamında uygulamaya konu olan askeri tesislerin yer aldığı alanlardır. Kentsel yerleşmeler içerisinde veya bitişik konumda bulunan Askeri Alanların kullanım dışı kalması halinde bu alanlar sosyal donatı alanı ve açık-yeşil alan olarak kullanılacaktır.
- 3.3.11. **Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi:** Doğrudan askeri alan olarak kullanılmamakla birlikte, 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca belirlenmiş kısıtlamalara tabi olan alanlardır. Bu alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmaları Milli Savunma Bakanlığı görüşü doğrultusunda sürdürülecektir.
- 3.3.12. **Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı:** Tarımsal ve hayvansal ürünlerin bitkisel ve hayvansal nihai ürün haline getirilmelerini sağlayan, entegre nitelikte olmayan, tarımsal sanayi işletme ve depolama tesisleri ile bu faaliyetlerin gerektirdiği diğer fonksiyonları içeren alanlardır. Emsal:0.05 ve Yençok:6.50 metrevi geçemez. Minimum parsel büyüklüğü: 5000 m² olacaktır.
- 3.4. **Turizm Alanları:**
- 3.4.1. **Turizm Alanları:** Alt ölçeklerde turizm amaçlı tesisler için planlanması önerilen alanlardır. Bu alanlarda turizm yatırımı kapsamında bulunan, turizm faaliyetinin yapıldığı tesisler ile bu tesislerin tamamlayıcı unsurları yer alabilir.
- 3.4.1.1. Bu alanlarda tatil köyü, otel, motel, pansiyon, turizm kompleksi, sağlık ve spor turizmi tesisi, termal turizm tesisi, kür merkezi vb tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Turizm tesis alanlarının uygulama imar planında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki gösterimlere uygun olarak tesis türlerine göre ayrıştırılması zorunludur.
- 3.4.1.2. **Turizm Alanı olarak planlanan alanlarda yapılacak tesislerin “Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uygunluğu zorunludur.**
- 3.4.1.3. Turizm Alanı olarak planlanmış alanlarda yapılan turizm tesis ve yapıları başka amaç için kullanılamaz. İnşaat ruhsatı verilecek parsellerin tapu kütüğüne “toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi” olduğunun işlenmesi zorunludur. Bu alanlarda yapılan tesisler kat mülkiyetine konu edilemez.
- 3.4.1.4. Turistik Tesis yapılacak alanlarda pis sular için atık su artma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık su ilgili mevzuata belirlenen standartlara uygun olarak arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu artma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez.
- 3.4.1.5. Bu alanlarda yer alacak günübirlik ve kamping kullanım tesisleri için Günübirlik Tesis Alanları koşulları geçerlidir.
- 3.4.2. **Günübirlik Tesis Alanları:** Bu alanlar, kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, tuvalet gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve açık spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- 3.4.2.1. Bu alanlarda Emsal:0.05, Yençok:4.50 metre (1 kat) olacaktır.
- 3.4.2.2. Günübirlik tesis alanlarında yapılacak tesisler hiçbir biçimde başka amaçla kullanılamazlar. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve günübirlik tesis yazılacak, ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.
- 3.4.2.3. Bu alanlarda yapılacak tesislerin topoğrafya ve bitki örtüsüne uygun projelendirilmesi şarttır. Tesislerin vaziyet planlarıyla mimari projeleri bakanlıca onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3.4.3. **Ekoturizm Alanları:** Bu planda tarım alanlarına ilişkin koşulların geçerli olduğu alanlarda, yöreye uygun mimari özelliklere sahip, bölgeye ekonomik ve ekolojik anlamda katkı sağlayacak, tarımsal üretim ile birlikte konaklama olanağı sunan, gelen müşterilerin isterlerse tarımsal üretime katkı sağlayabileceği, bünyesinde tarımsal üretim alanları, satış üniteleri ile küçük ölçekli ve geleneksel gıda işleme tesisleri olabilecek, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır.
- 3.4.3.1. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesisleri Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca sadece “Kırsal Turizm Tesisleri” olarak belgelendirilebilecektir.
- 3.4.3.2. Bu alanlarda tarım alanlarının korunması, tarımsal üretimde sürdürülebilirliğin sağlanması amacıyla otopark, teras, yapılarla ulaşım için yol gibi açık alan düzenlemeleri ile bu yapılar parselin belirlenen %10'luk bölgesinde tasarlanacaktır.
- 3.4.3.3. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü: 10.000 m² olmak üzere; Yençok: 4,50 m. (1 kat), maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı): 500 m² dir.