

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

PLAN HÜKÜMLERİ - 5

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



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

3.4.3.4. Bu alanlarda yer alacak turizm işletmesi belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölümden oluşacak ve bu tesisin konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu hakların tesis edilemeyecektir.

3.4.3.5. Yapılarda doğayla uyumlu inşaat malzemeleri kullanılacaktır.

3.4.3.6. Bu alanlarda yer alan yapılarda en fazla bir (1) kat bodrum yapılabilecek ve bodrum katı binanın izdüşümünü geçemeyecektir. Bodrum katta sadece bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilecektir. Bodrum kat alanı yapı inşaat alanına dahil edilmeyecek ve tesisin birden fazla yapı yapılarak oluşturulması halinde, bodrum kat sadece servis alanlarının en yoğun olarak bulunduğu bir yapıda yer alabilecektir. Diğer yapılarda ve konaklama birimlerinde bodrum kat yapılamayacaktır.

3.4.3.7. Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak turizm işletmesi belgesinin ilgili idaresine ibraz edilmesi zorunludur.

3.4.3.8. Bu alanlarda ağaç rölövesi alınmadan uygulamaya geçilemez.

3.4.4. **Kamping Alanları:** Bu alanlarda konaklama ihtiyacının taşınabilir yapılarla (çadır, karavan vb.) sağlayan turizm amaçlı kullanımlar yapılabilir. Ayrıca bu alanlarda Gençlik ve İzcilik Kamp Eğitim Merkezi yer alabilir.

3.4.4.1. Bu alan içinde yapılacak ortak kullanıma yönelik; yeme-içme, duş, tuvalet, çamaşır yıkama, mutfak, depo, servis ünitesi, resepsiyon, eğlence ve spor üniteleri gibi üniteler için Emsat:0.08, Yençok:4.50 m. (1kat), minimum parsel büyüklüğü: 10000 m² olacaktır.

3.4.4.2. Kamping alanlarında yapılacak tesisler hiçbir biçimde başka amaçla kullanılamazlar. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve kamping tesisi yazılacak, ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

3.5. Sosyal Altyapı Alanları:

3.5.1. Bu planın ölçeği gereği, kentsel kullanım alanları içinde konumlanan sosyal altyapı alanları için genel olarak tesis konumu ve sayısını gösterecek biçimde sembol gösterimleri yapılmıştır. Sosyal altyapı alanlarının alansal tanımlamaları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planları ile belirlenecektir.

3.5.2. **Eğitim Alanı:** Bu planda tanımlanan eğitim alanları uygulama imar planlarında anaokulu, ilkököl, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştılarak tanımlanacaktır.

3.5.3. **Sağlık Alanı:** Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için imar planlarında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının uygun görüşü alınır.

3.5.4. **Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları:** Bu alanlarda, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonların yer alabileceği sosyal tesis alanları ile toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer alabileceği kültürel tesis alanları düzenlenebilir.

3.5.5. **Spor Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda, spor tesisinin yanı sıra, sporcuların ve seyircilerin kullanımına yönelik; açık veya kapalı otoparklar ile büfe, kafeterya, lokanta vb. birimler yer alabilir.

3.5.6. **İbadet Alanı:** Bu alanlar, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, tesis ve müstemilatlarının yapılabildiği alanlardır.

3.6. Açık ve Yeşil Alanlar

3.6.1. **Park ve Yeşil Alan:** Toplumun dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinimlerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır. Bu alanlarda kent parkları, temalı parklar, botanik bahçeleri (Arboretum), doğal yaşam parkları, oyun alanları, çocuk bahçeleri düzenlenebilir.

3.6.2. **Rekreasyon Alanı:** Halkın açık ve yeşil alan gereksinimleri başta olmak üzere eğlence, dinlenme ve piknik gereksinimlerinin karşılanacağı, açık, kısmen kapalı olarak düzenlenen günlük/haftalık ihtiyaçları karşılayacak tesisler, oyun alanları, açık spor ve su oyun alanları vb. ile yeşil bitki örtüsü bulunan alanlardır. Bu alanlarda alan bütününde alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

3.6.2.1. Bu alanlarda spor ve çocuk oyun alanı, sızdırmazsız fosseptikli tuvalet veya seyyar tuvalet, açık otopark, büfe, kır gazinosu, çay bahçesi, serbest gezinti alanları, açık hava tiyatro ve sineması, mini golf alanı, vb açık alanları içeren kullanımlar yapılabilir.

3.6.2.2. Bu alanlar alan bütününde projelendirilecek olup, bu alanlarda geliştirilen projenin ayrılmaz parçası niteliğinde olan kapalı yapılarda; Emaks:0.05"i geçemez, yapı yüksekliği alanın ve kullanım türünün gereklerine göre, ilgili mevzuat dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.6.2.3. Bu tür alanların deniz tarafına yapılacak tesislerin kıyı ile birleştirildiği noktada kıyının doğal yapısını bozucu rıhtım, yol, duvar, tahkimat, dolgu vb yapılamaz. Kumsalın niteliğini değiştirici düzenleme yapılamaz, kaplama malzemesi kullanılamaz. Kıyı Kanunu'na uyulacaktır.

3.6.3. **Ağaçlandırılacak Alan:** Kentsel açık ve yeşil alan sisteminin önemli parçaları olarak ele alınan bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile eğitim, jeolojik yapı, taşkın önlemi, ıslah, yerleşme çevresi yeşil kuşak oluşturulması vb. amaçlarla ağaçlandırılması önerilen alanlardır. Bu alanlarda orman ağaçları ile ağaçlandırma esastır.

3.6.3.1. Kamu mülkiyetindeki ağaçlandırılacak alanlarda yapı yapılamaz. Özel mülkiyete konu parsellerde tarımsal faaliyet sürdürülebilir. Bu alanlarda ve tarım/hayvancılık amaçlı kullanıma kiralınması uygun bulunan kamu arazilerinde, alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

3.6.3.2. Bu alanlarda özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş parsellerde, 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım arazilerinin sınıflandırılmasına ilişkin görüş doğrultusunda tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanır.

3.6.4. **Mezarlık Alanları:** Kentsel ve kırsal yerleşmelerde, geçmişten bugüne defin gerçekleştirilmiş mevcut mezarlık veya plan kararlarıyla oluşturulan yeni mezarlık alanlarıdır.

3.6.4.1. Bu planda gösterilenlerin yanı sıra, ölçek gereği gösterilmemiş olan mevcut mezarlıklar alt ölçekli planlarda korunacaktır.

3.6.4.2. Plan sınırları içinde yer alan yerleşmelerin gereksinim duydukları mezarlık alanları için, ilgili mevzuat doğrultusunda belirlenen sınırlamalara uygun biçimde, kamu kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında belirlenebilir.

3.6.4.3. Bu alanlarda defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gashane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet yapılabilir

3.6.4.4. Mezarlık alanlarının tümünde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında; 3998 sayılı “Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun” ile “Mezarlık Yerlerinin İnşaatı ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyularak düzenleme yapılacaktır.

3.7. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

3.7.1. **Orman Alanları:** Bu alanlar, devlet ormanları, kamu tüzel kişiliklerine ait ormanlar, özel ormanlar ve muhafaza ormanları ile orman ağaçlandırması yapılan alanlar olup, 6831 Sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

3.7.1.1. Planda orman alanı olarak gösterilen ancak özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) parsellerde, 5403 sayılı Kanun kapsamındaki tarım arazilerinin sınıflandırılmasına ilişkin görüş doğrultusunda, tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanır.

3.7.2. **Mera Alanları:** Bu planda Mera Alanı olarak tanımlanmış olan alanlar ile planda gösterilmemiş dahi olsa, 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan, hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan alanlardır. Bu alanlarda doğal bitki örtüsünün korunması esastır.

3.7.2.1. Mera alanlarında 4342 sayılı “Mera Kanunu” ve “Mera Yönetmeliği” uyarınca uygulama yapılacaktır. Planda mera olarak tanımlanmış devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlar ifraz edilemez, bu alanlarda yapı yapılamaz.

3.7.2.2. Planda “Mera Alanı” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde mera nitelikli bitki örtüsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyeteki arazilerde, tarım alanlarına ilişkin koşullar geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

3.7.2.3. Bu alanlarda, tescilli mera dışında kalıp özel mülkiyete konu olan arazilerde, 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım arazilerinin sınıflandırılmasına ilişkin görüş doğrultusunda tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanır.

3.7.3. **Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Doğal, jeolojik yapısı, bitki örtüsü, ağaçlık karakteri vb. özellikleri ile korunması gerekli görülen ve mevcut karakterin devamlılığının sağlanması amaçlanan alanlardır.

3.7.3.1. Arazinin mevcut dokusunun makilik-fundalık, kayalık-taşlık, sazlık-bataklık vb. olarak tespit edildiği bu alanlarda; aynı dokunun devamlılığının sağlanması amacıyla korunması esastır. Bu alanlarda, bu planla getirilmiş bir başka koruma kararı bulunmuyorsa, Bakanlığın görüşü alınarak, zorunlu altyapı tesisleri vb. faaliyetler yer alabilir.

3.7.3.2. Bu alanlarda özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş parsellerde, bu planla getirilmiş farklı kısıtlamalar yoksa taşınmazın tapu vasfına göre; 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım arazilerinin sınıflandırılmasına ilişkin görüş veya 3573 sayılı “Zeytinliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun”a ilişkin görüş doğrultusunda, tarım alanlarına veya zeytinlik alanlara ilişkin plan hükümleri uygulanır.

3.7.4. **Tarım Alanları:** Geçmişte tarımsal amaçla kullanılmış alanlar ile günümüzde tarımsal amaçla kullanılmakta olan alanlar ve tarımsal amaçlı kullanımın sürdürülmesi, korunması önerilen alanlardır.

3.7.4.1. Bu planda yer alan tarım alanları 5403 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “tarım arazileri sınıflarına” ayrılmamıştır. Tarım arazileri sınıflaması, İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nün tarafından yapılacaktır.

3.7.4.2. Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri ile 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiçbir şekilde 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz.

3.7.4.3. Tarım alanlarında, belirlenmiş/belirlenecek olan tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşma şartları, bu plan uygulama hükümlerinin ilgili maddelerinde belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

3.7.4.4. Bu plan kararları ile plan değişikliği yapılmaksızın alt ölçekli plan onayı olanaklı kılan kullanımların, tarım dışı alanlarda veya marjinal tarım alanlarında yer seçmesi esastır.

3.7.4.5. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz, geçit hakkı ile inşaat izni verilemez.

3.7.4.6. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanıma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır. Bu yapılarda, mevcut bina kitlesi içinde kalmak, brüt inşaat alanını arttırmamak ve yapının kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla tadilat ve tamirat işlemleri yapılabilir.

3.7.4.7. Tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin ilgili bölümlerinde belirlenen esaslara uyulur. Ancak; silo, samanlık, yem deposu, soğuk hava deposu vb. yapılar için en çok bina yüksekliği İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda teknolojiye gereği belirlenecektir.

3.7.4.8. Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez.