

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

PLAN HÜKÜMLERİ - 6

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
Bölge Başkanı

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

- 3.7.4.9. Tarım alanı olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda ilgili plan hükümleri ve mevzuat doğrultusunda uygulama yapılır.
- 3.7.4.10. Organik Tarım faaliyetleri 5262 sayılı "Organik Tarım Kanunu" ile "Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik" koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.
- 3.7.4.11. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması halinde, seralar İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından onaylı projelere uygun olmak kaydıyla inşaat emsaline dahil değildir.
- 3.7.4.12. Taşkın alanları içerisinde bulunan ve/veya dere yataklarına cepheli taşınmazlarda yapılacak her türlü uygulama öncesinde DSİ Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- 3.7.4.13. Tarımsal amaçlı yapılar için İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılamayacağı konusunda mülk sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı taahhütte bulunulması gerekmektedir.
- 3.7.4.14. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 1. maddesi ve geçici 4. maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün söz konusu kanun kapsamında görüş veremediği alanlarda, marjinal tarım arazilerine ilişkin koşullar uygulanır.
- 3.7.4.15. Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müştemilatları yer alabilir. Bu alanlarda yüzme ve süs havuzu yapılamaz. 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nce Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz.
- 3.7.4.15.1. **Çiftçinin Barınması Amaçlı Yapı:** Kadastral bir yola cephesi bulunması şartıyla, parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 metreden, komşu parsel sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak ve minimum parsel büyüklüğü 3000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla, inşaat emsali:0,05'i, yüksekliği 2 katı, maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi araziler, mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 75 m²'yi, dikili tarım arazilerinde 100 m²'yi, marjinal tarım arazilerinde 150 m²'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müştemilatları yapılabilir. Müştemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.
- 3.7.4.15.2. **Tarımsal Amaçlı Yapılar:**
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi araziler, Mutlak Tarım Arazisi, Dikili Tarım Arazisi ve Özel Ürün Arazilerinde; Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla 1.11.6. maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metreden, komşu parsel sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 500 m²'yi geçemez.
- Marjinal Tarım Arazisinde;
- Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla 1.11.6. maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metreden, komşu parsel sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.10'u, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 1000 m²'yi geçemez.
- 3.7.4.15.3. **Örtü Altı Tarım (Seralar):** Her tür tarım alanında, örtü altı tarım yapılmak istenmesi durumunda, seralar yukarıda belirtilen yapılaşma emsallerine dahil değildir. Parselde yapılmak istenecek diğer yapılarda ise ilgisine göre yukarıda sayılan koşullar geçerlidir. Seralar karayolundan en az 25 metre, diğer yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre çekerek yapılabilir. Örtü altı tarım yapılan parsellerde, sera zemininde ve çevresinde betonlama yapılamaz.
- 3.7.4.15.4. Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.
- 3.7.5. **Zeytinlik Alanlar:** Güncel tespitler doğrultusunda zeytin tanminin yapıldığı belirlenen, yetişmiş zeytin ağacı bulunan alanlar ile zeytinçilik amacıyla dikim yapıldığı belirlenmiş olan alanlardır. Bu alanlarda, 3573 sayılı "Zeytinçiliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun" hükümleri ve bu bölümde getirilmiş diğer hükümler doğrultusunda işlem yapılır.
- 3.7.5.1. Devletin hüküm ve tasarrufunda olup, zeytinçilik amaçlı tahsis edilen/devredilen alanlar hiçbir şekilde amaç dışı kullanılamaz. Bu araziler miras dahil hiçbir şekilde bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü hiçbir şekilde küçültülemez. Bu alanlar imar planına konu edilemez. Bu alanlarda zeytin yetiştiriciliği açısından zorunlu olan depo, su deposu vb. tesisler dışında yapılaşmaya gidilemez. Çiftçinin barınması amaçlı yapı yapılamaz. Zeytinyağı işleme tesisleri kurulamaz.
- 3.7.5.2. 3573 sayılı Kanun kapsamında tahsis edilen alanlar dışında kalan zeytinlik alanlarda bu planın Tarım Alanları bölümünde "Özel Ürün Arazileri" için belirlenmiş olan kurallara ve ilgili mevzuata uyulur.
- 3.8. **Korunacak Alanlar:**
- 3.8.1. **Sit Alanları:** Bu plan sınırları içinde var olan doğal sit, arkeolojik sit ve kentsel sit alanlarında bu bölümde yer verilen kurallar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 3.8.1.1. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın tüm sit alanlarında, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", ilgili yönetmelikler, İlke Kararları ve varsa onaylı koruma amaçlı imar planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- 3.8.1.2. Bu planın onayından sonra belirlenecek sit alanları ile sınır ve derece değişiklikleri yapılacak sit alanlarında; sit alanı sınırları bu plana işlenecek ve arazi kullanım kararları ilgili mevzuat ve ilke kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenecektir.
- 3.8.1.3. Koruma amaçlı imar planları ile tanımlanacak yapılaşma haklarının belirlenmesinde, kullanım türlerine göre bu planla belirlenmiş yapılaşma yoğunlukları aşılamaz.
- 3.8.1.4. Bu planda gösterilemeyecek kadar küçük, parsel bazında yapılan sit alanı kararlarında bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli koruma amaçlı imar planı ve uygulamaları yapılabilir.
- 3.8.2. **Akdeniz Foku Yaşam Alanları:** Karaburun-İldır Körfezi ÖÇKB kıyı alanları, Dünya Doğayı Koruma Birliği (IUCN) tarafından yayınlanan Kırmızı Liste'de "soyu kritik derecede tehdit altında olan tür" olarak tanımlanan Akdeniz Foku'nun (*Monachus monachus*) doğal yaşam alanları arasında sayılan yerlerdendir. Bu nedenle, kıyıların doğal haliyle korunması, müdahalenin en aza indirilmesi esastır.
- 3.8.2.1. Bu planla kentsel gelişme, turizm vb. yapılaşmaya yönelik plan kararı getirilmeyen kıyı alanları doğal haliyle korunacaktır. Bu alanlarda kıyı şeklini değiştirecek dolgu, kazı vb. düzenlemeler yapılamaz. Kentsel yapılaşmaya konu olan alanlarda, liman vb. kıyı kullanımını gerektiren yapılaşmaların gerçekleştirildiği bölümlerde kıyılara ilişkin ilgili mevzuat doğrultusunda yapılabilecek olan düzenlemelerin minimum seviyede tutulması sağlanacaktır.
- 3.8.2.2. Akdeniz Foku beslenme ve üreme alanlarına ilişkin noktasal tespit çalışmaları yapılarak, bu alanların flora ve faunasının korunmasına yönelik önlemler geliştirilecek, bu alanlara yönelik karadan ve denizden her tür müdahale engellenecektir. Tespit çalışmaları sonrasında bu noktalarda kıyı çizgisinden başlayarak 300 metre denize doğru olan alanlarda her türlü demirleme ve seyir engellenmelidir.
- 3.8.2.3. Akdeniz Fokunun yaşam alanı olan sualtı veya su üstü girişli kıyı mağaraları bilimsel araştırmalar dışında insan erişimine kapatılacaktır. Bu alanlarda ışık kullanmak, her türlü vasıta ile dalgı yapmak, yüzerek veya herhangi bir deniz vasıtasıyla girmek, mağara girişlerinde beklemek, demirlemek engellenecektir.
- 3.8.2.4. Akdeniz Foku yaşam alanlarını oluşturan kıyılar, karadan ve denizden kaynaklanacak kirliliğe karşı korunacak, kıyılarda su kalitesi düzenli olarak izlenecektir.
- 3.8.2.5. Kentsel yapılaşmaya konu olmuş kıyı bölümleri dışında, günübirlik kullanıma konu alanlar, rekreasyon alanları dahil tüm kıyı alanlarında gece aydınlatılması ve her türden gürültü oluşumu engellenecektir.
- 3.8.2.6. Bu plan öncesinde yatırım kararı alınmış ve bu planda gösterilmiş olan kıyı yapıları da dahil, kıyı yapılarının gerçekleştirilmesi öncesinde; ayrıntılı oşinografik çalışma, su çevrim ve kirlenme modellemesi hazırlanacak, tesislerin gerçekleşmesi halinde ortaya çıkacak deniz trafiğindeki artış da dikkate alınarak Taşıma Kapasitesi hesaplanacaktır.
- 3.8.3. **Afete Maruz Bölgeler:**
- 3.8.3.1. 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" uyarınca "afete maruz bölge" olarak ilân edilmiş olan ve bu planda sembol ile gösterilen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında, afete maruz bölge sınırlarının işlenmesi ve alınması gerekli önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur.
- 3.8.3.2. Afete maruz bölgede kalan yapıların nakline ilişkin alt ölçekli planlar, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslara uyularak hazırlanacaktır.
- 3.8.3.3. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında yapılacak yapılaşmalar, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gerek kalmaksızın Bakanlıkça onaylanan nazım ve uygulama imar planları kapsamında yapılabilir.
- 3.9. **Ulaşım**
- 3.9.1. **Karayolları:** Bu planda, planlama alanını İzmir'in diğer bölümlerine bağlayan yollar ile ÖÇKB sınırları içinde kentsel ve kırsal alanları birbirine bağlayan yollar ve kentsel alanlarda öne çıkan ulaşım aksları karayolu sistemini oluşturmaktadır.
- 3.9.1.1. Bu planda bölünmüş yol niteliğinde olan Karaburun-İzmir Karayolu birinci derece yol, Karaburun ilçe merkezini Yarımada'nın batısından Çeşme ilçesine bağlayan karayolu ikinci derece yol, planlama alanı sınırları içinde bulunan, kent içi önemli akslar ile yerleşim birimlerine ve önemli noktalara erişimi sağlayan yollar ise üçüncü derece yollar olarak tanımlanmıştır.
- 3.9.1.2. Bu planda ölçek gereği gösterilmemiş mevcut ulaşım aksları ile kentsel alanda ihtiyaç duyulacak diğer akslar alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.9.1.3. **Önemli Karayolu Kavşakları:** Plan üzerinde gösterilen kavşak gösterimleri şematiktir. Alan içi ulaşımında önemli kavşaklar, planda ayrıntılandırılarak gösterilmiştir. Karayolları ve kent içi yol sistemi üzerindeki kavşaklar ilgili kurumlar tarafından projelendirilip uygulanacaktır.
- 3.9.1.4. **Terminal (Otogar) Alanları:** Bu planda belirlenmiş terminal alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları ile bu kullanım alanlarının ulaşım sistemi ile bağlantılan alt ölçekli planlarda düzenlenecektir.
- 3.9.2. **Denizyolları:** ÖÇKB sınırları içinde projelendirilmiş/planlanmış tüm deniz ulaşımı yapılarının (mevcut ve öneri) gerçekleşmesi sonucunda Akdeniz Foku yaşam alanlarına olası etkilerinin ele alındığı, taşıma kapasitesinin de değerlendirildiği bilimsel çalışma hazırlanıp Bakanlık tarafından uygun bulunmadan yeni kıyı tesisi (Yat Limanı, Balıkçı Barınağı, İskele vb.) yapımına başlanamaz.
- 3.9.2.1. **Yat Limanı:** Bu planda gösterilen Yat Limanı, aynı zamanda Balıkçı Barınağı olarak da hizmet verecektir. Tesisin kesin konumu, boyutları ve kapasitesi ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenecektir. Bu alanlarda alt ölçekli plan kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 3.9.2.2. **Balıkçı Barınağı:** Bu planda gösterilen Balıkçı Barınaklarının konumları, boyutları ve kapasiteleri, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenecektir. Bu alanlarda alt ölçekli plan kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 3.9.2.3. **İskele:** Planda gösterilen iskeleler hariç olmak üzere; iskelelerde depo, antrepo gibi yüklerin saklandığı, işleme tabi tutulduğu, ilave elleçlemesinin yapıldığı fonksiyonlar yer alamaz. İskeleler alt ölçekli planlarda, ihtiyaç doğrultusunda Bakanlığın görüşüyle belirlenecektir.
- 3.10. **Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri:**
- 3.10.1. **Enerji Üretim Alanları:** ÖÇKB sınırları içinde, rüzgar ve güneş dışında yeni enerji üretim alanları oluşturulamaz. Rüzgar ve güneş enerjisine dayalı enerji üretim tesisleri Akdeniz Foku yaşam alanlarından oluşan kıyı alanlarına 1 km. yakınlıkta kurulamaz. Ayrıca bu planın onayından önce Enerji Piyasası Düzenleme Kurulundan alınmış Enerji Üretim Lisanslıları hariç olmak üzere, rüzgar ve güneş enerjisine dayalı enerji üretim tesisleri kentsel ve kırsal yerleşik alanlara 1.500 metre yakınlıkta kurulamaz.
- 3.10.2. Yenilenebilir Enerji (Rüzgar, Güneş ve Hibrit Enerji Sistemleri) Üretim Alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurumunca verilecek lisans kapsamında, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları Bakanlıkça onaylanabilir.