

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

PLAN HÜKÜMLERİ - 7

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 – Ildır 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

3.10.3. Enerji İletim Tesisleri: Enerji iletim tesislerinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları, Bakanlıkça onaylanabilir.

3.10.3.1. Alt ölçekli planlama çalışmalarında; TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 KV üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacak ve “Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği”ndeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

3.10.3.2. Enerji iletim hatlarına ilişkin ilgili idaresince tanımlanan, mevzuatla belirlenen yaklaşma sınırları minimum mesafeler olarak kabul edilecektir.

3.10.4.Trafo Merkezleri: Bu planda gösterilmiş olan alanların yanı sıra, bu planda değişiklik yapılmaksızın yeni trafo merkezleri/alanları alt ölçekli plan kararlarıyla düzenlenebilir.

3.11. Su, Atık Su ve Atık Sistemleri:

3.11.1. Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama): Bu planın bütünü içinde her türlü atıkların kaynağında ayrı toplanması, bunların depolama alanlarına taşınması, transfer istasyonlarının kurulması, geri kazanım ile ilgili işlemlerin yürütülmesi ve bertaraf edilmesi gibi iş ve işlemleri kapsayan atık yönetimi sisteminin kurulması ile ilgili çalışmalar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İzmir Valiliği ve Belediyeler tarafından tamamlanacaktır. Bu alanlarda, Çevre Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve atık yönetimi ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Yeni atık bertaraf ve depolama tesis alanı ihtiyacı olması durumunda bu alanların yer seçim ve uygulaması bu planın ilkeleri çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak belediyeler, kurum ve kuruluşlar, mahalli idare hizmet birlikleri tarafından n yapılabilir.

3.11.2. Atıksu Tesisleri Alanı (Aritma-Terfi Merkezi): Bu planın bütünü içinde her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi zorunludur. İzmir Körfezinin ve Karaburun-Ildır Körfezi ÖÇKB kıyılarının korunması ve gelecek nesillere aktarılması amacıyla koruma kullanma dengesi içerisinde bu planda belirlenen arıtma tesis alanlarında onaylı alt ölçekli imar planları geçerlidir. Yeni arıtma tesis alanı ihtiyacı olması durumunda bu alanların yer seçim ve uygulaması bu planın ilkeleri çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak belediyeler, kurum ve kuruluşlar, mahalli idare hizmet birlikleri tarafından n yapılabilir.

3.11.3. İçme Suyu Tesisleri Alanı: Kentsel ve kırsal yerleşmelere içme ve kullanma suyu sağlanmasına yönelik kaynak, depolama ve arıtma tesisleri ile dağıtım şebekelerine ilişkin alt ölçekli planlama çalışmalarında Bakanlık ve ilgisine göre DSİ Genel Müdürlüğü'nün ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

3.12. Maden Çıkarm ve İşletmeleri: Bu plan sınırları dahilinde açılması planlanan her türlü yeni ocak sahası için; Bakanlığın uygun görüşünün alınması zorunludur. Bakanlığın uygun görüşü alınmadan işletme ruhsatı düzenlenemez.

3.13. Ovacak Özel Planlama Alanı

3.13.1. Karaburun İlçesi Eğlenhoca Mahallesi batısında, eski Ovacak Yerleşmesi ve çevresindeki tarım (bağ) alanlarını kapsamaktadır. Bu alan sınırları içinde tarımsal faaliyetlerin devam ettirilmesi esastır.

3.13.2. Alan sınırları içinde kırsal yerleşmenin parsel dokusunun korunması esas olup yapılabilecek tesislere ilişkin yapılaşma koşullarında, ilgili kullanıma ilişkin plan hükümleri uygulanır.

3.13.3. Alan sınırları içindeki tarım alanlarında bağ ve zeytin tarımına yönelik tesisler dışında tarımsal yapılar yapılamaz. Tarım alanlarında kalan parsellerde yapılaşma hakları ne olursa olsun toplam yapı büyüklüğü 400 m²'yi aşamaz.

4. DİĞER HÜKÜMLER

4.1. Planlama alanında Akdeniz Foku yaşam alanları arasında yer alan kıyı alanlarının doğal yapısının korunması önceliklidir. Bunun yanında, alan içinde bulunan orman alanları, makilik-fundalık alanlar, frigana toplulukları ve sulak alan niteliği taşıyan alanların öncelikli olarak korunması esastır.

4.2. Bölgenin ekolojik yapısında önemli yeri olan mera alanlarının amacı dışında herhangi bir başka faaliyette kullanılması önüne geçilmesi ve bu alanların kontrollü otlatma ile korunması zorunludur. Meralar dışında doğallığını korumakta olan alanlarda aşırı otlanmanın önüne geçilmesi, otlatma faaliyetlerinin meralara yönlendirilmesi ve bu yolla doğal alanlardaki biyolojik çeşitliliğin korunması esastır.

4.3. Planlama alanının denizel sahasında bulunan su ürünleri yetiştiricilik tesisleri ile ilgili olarak Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

5. ÖÇK BÖLGESİ HASSAS ALANLAR

5.1. ÖÇK Bölgesi Hassas Alan (A): Bu alanlar, doğal kaynak değerleri yönünden bölgenin en zengin ve aynı zamanda tehdit ve baskı unsurlarına karşı en hassas yerleri olup, bu alanlar insan faaliyetlerinin kısıtlanması ve koruma-izleme kararlarının/faaliyetlerinin en yoğun uygulanması gereken alanlardır.

5.1.1. Flora, fauna ve bunlara ait habitatlar ile topoğrafya ve silüet etkisini bozabilecek hiçbir faaliyete izin verilmez.

5.1.2. Her türlü kara avcılığı yasaktır.

5.1.3. Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu olan alanlarda, teknik altyapı hizmetleri (kanalizasyon, içme suyu, doğalgaz hattı, enerji nakil hattı ve orman yangın yolu gibi) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak yapılabilir.

5.1.4. Doğal afet (deprem, yangın, sel, heyelan, taşkın ve benzeri) durumunda yapılması gerekli acil müdahaleler yapılabilir.

5.1.5. Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlığı bulunması halinde bilimsel kazı ve koruma çalışmaları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın izni ile yapılabilir.

5.1.6. Ekolojik dengenin devamlılığı ve tozlaşmanın sağlanabilmesini destekleyen arıcılık faaliyetleri yapılabilir.

5.1.7. Ulusal güvenlik için zaruret arz eden tesisler yapılabilir.

5.1.8. Üst ve alt ölçekli planlara uygun ve izinli bir şekilde yapılmış mevcut altyapı ve üst yapı tesisleri ile yapı, faaliyet ve yatırımların mevcudiyeti devam edebilir, bakım ve onarımları yapılabilir. Ancak, izinsiz, ruhsatsız, kaçak olarak nitelendirilebilecek hiçbir yapı, faaliyet ve yatırımın mevcudiyetine izin verilemez. Alanın doğal karakterini bozacak ve ekolojik niteliklerine zarar verecek yeni yapı alanlarına, faaliyetlere ve yatırımlara izin verilemez.

5.1.9. Mevcut tarımsal faaliyetler sürdürülebilir. Mevcut tarımsal faaliyetlerin iyi tarım uygulamaları özendirilerek yapılması sağlanacaktır.

5.2. ÖÇK Bölgesi Hassas Alan (B): Bu alanlar hassas habitatlar ile doğrudan etkileşim içinde olan, birçok doğal niteliğe sahip ve ekolojik etkileşimlerin bütünlük arz ettiği, yer yer insan kullanımlarının bulunduğu alanlardır.

5.2.1. Koruma kullanma kriterleri onaylanmadan önce ruhsat almış madencilik faaliyetleri için gerekli değerlendirilmenin ilgililerince hazırlanacak ekosistem değerlendirme raporu kapsamında genel müdürlük tarafından yapılabileceğine, bunun dışında madencilik faaliyetlerine izin verilmeyecektir.

5.2.2. Her türlü kara avcılığı yasaktır.

5.2.3. Yenilenebilir enerji üretimine ilişkin yapı ve tesislerin yapılması talepleri, talep sahiplerince hazırlanacak, bu yapı ve tesislerin alana oluşturacağı tüm çevresel etkilerinin ortaya koyulacağı ekosistem değerlendirme raporu kapsamında Genel Müdürlükçe değerlendirilebilecektir.

5.2.4. Mevcut tarımsal faaliyetlerde, gübreleme, toprak iyileştirme teknikleri, sulama gibi müdahalelerin olumsuz etkilerinin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınabilmesi için uygulamalardan önce gerekli tedbirler alınacaktır.

5.2.5. Üst ve alt ölçekli planlara uygun ve izinli bir şekilde yapılmış mevcut altyapı ve üst yapı tesisleri ile yapı, faaliyet ve yatırımların mevcudiyeti devam edebilir, bakım ve onarımları yapılabilir. Ancak izinsiz, ruhsatsız, kaçak olarak nitelendirilebilecek hiçbir yapının mevcudiyetine izin verilmemelidir. Alanın doğal karakterini bozacak ve ekolojik niteliklerine zarar verecek yeni yapı alanlarına, faaliyetlere ve yatırımlara izin verilemez.

5.2.6. İlgili kurum görüşleri doğrultusunda tarımsal faaliyetler ve günlük faaliyetler yapılabilir. Ancak alanın doğal karakterine zarar verecek hiçbir yapı yapılamaz. Günlük faaliyetler için sadece sökülüp takılabilir birimler yapılabilir.

5.2.7. Hassas A Zonu'nda yapılabilesinde mahsur görülmeyen tüm uygulama ve faaliyetler bu bölgede de yapılabilir.

5.3. ÖÇK Bölgesi Tampon Alan (T): “Hassas A Zonu” ve “Hassas B Zonu” dışında kalan ve koruma anlayışı doğrultusunda sürdürülebilir kullanım anlayışının uygulanması gerekli görülen bazı alanlar Tampon Zon olarak belirlenmiştir.

5.3.1. Doğal kaynakların ve habitatların yerinde muhafaza edilmesini ve sürdürülebilirliğini güvence altına alan, yöre halkının ekonomik açıdan gelişimini sağlayacak tarımsal faaliyetlerin devamlılığı sağlanacaktır.

5.3.2. Turizm faaliyetlerinin kırsal yaşantı ile birlikte sürdürülmesine olanak sağlayan doğa temelli aktiviteler yapılabilir.

5.3.3. Mevzuata uygunluk ve Genel Müdürlüğün değerlendirmesi kapsamında uygun görülen alanlarda yerleşime izin verilebilecektir.

5.3.4. Hassas A ve B Zonu'nda yapılabilesinde mahsur görülmeyen tüm uygulama ve faaliyetler bu bölgede de yapılabilir.

6. KAMU ARAZİLERİNİN TAHSİS, KİRALAMA, SATIŞ İŞLEMLERİ

6.1. Bu plan kapsamındaki hiçbir kamu arazisi Bakanlık'ın uygun görüşü alınmadan hiçbir amaçla bir diğer kamu kuruluşu veya özel kişi ve kuruluşlara tahsis edilemez, devir ve satışı yapılamaz.

6.2. Aşağıdaki düzenlemeler; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar, orman, hazine, köy tüzel kişiliği, 2672 sayılı Vakıflar Kanunun 8. maddesinde belirtilen vakıf mallarını kapsamaktadır.

6.3. Özel çevre koruma bölgesi ilanından sonra daha önceki planlar ile verilen kullanım kararları her ne olursa olsun mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı/Bakanlık tarafından onaylanan planlar ile “mutlak koruma alanları” olarak tanımlanan alanlar: bu alanlar, planda yapılaşma izni verilmeden doğal karakterinin korunması, devami ve geliştirilmesi şeklinde tanımlanmış olan ağaçlandırılacak alan, yeşil alan, park, sulak alan, sazlık bataklık, orman alanı, hassas alan, habitata ve biogenetik rezerv alanı gibi koruma alanları niteliğindeki araziler kesinlikle yapılaşmaya açılmaz, satış ve başka bir amaçla diğer bir kamu kuruluşuna dahi tahsis, takasa, devire, kiralamaya, irtifak hakkı ve üst hakkı tesisine konu edilemez.

Ancak bu alanlarda kalan 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2.maddesinin b bendi uyarınca hazine adına kayıtlı orman sınırı dışına çıkarılan taşınmazlardan hassas zon olarak tanımlanmış alanlar ile yukarıda belirtilen “orman alanları” ve “ağaçlandırılacak alanlar” hariç mutlak koruma alanlarının dışında kalan 2/b taşınmazlarının mer'i mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla satışına Bakanlık'ın uygun görüşü ile izin verilebilir.

6.4. Bu alanlarda planda belirtilmemesine rağmen kamu yararına yönelik ihtiyaç duyulabilecek kamu hizmetleri alt yapı tesis alanları (yol geçişi, enerji nakil ve telefon hattı, gölet, baraj, sulama kanalı, kuyu yeri su deposu) ile taş, çakıl ve kum ocağı, ilgili plan hükümlerine uygun olmak ve Bakanlık'ın olumlu görüşü alınmak kaydıyla tahsis, takas, devir, kiralamaya, irtifak hakkı ve üst hakkı tesisine konu edilebilir. Ancak hiçbir suretle kamu ya da özel kişi ve/veya kurumlara satışı yapılamaz.

6.5. Planda doğal karakteri korunacak alan, ağaçlandırılacak alan ve orman alanları olarak tanımlanmış alanlar, bölge özelinde nadir, hassas, doğallık ve biyolojik çeşitlilik açılarından özel önem arz etmemesi, florada biyolojik çeşitlilik kaybına yol açılmaması amacıyla istilacı ağaç türlerinin ağaçlandırmada kullanılmaması; ağaçlandırmada mutlak bölgenin coğrafi ve iklim şartlarına uygun yöreye has yerli türlerin kullanılması ve Bakanlık'ın olumlu görüşünün alınması koşullarıyla tarım amaçlı ağaçlandırmaya çalışmaları yapılmak üzere tahsis ve kiralamaya konu edilebilir. Ancak hiçbir suretle kamu ya da özel kişi ve/veya kurumlara satışı yapılamaz.

6.6. Bu planla kamuya açık fonksiyonların (spor tesisleri, doğa parkı, bölge parkı, rekreasyon alanları ve günlük alanlar) yer alacağı, sınırlı yapılaşma izni verilen kullanım kararlarının getirilmiş olduğu kamu arazileri sadece bu hizmetleri gerçekleştirecek bir başka kamu kurumuna tahsis veya kiralamaya konu edilebilir. Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine satış, takas, irtifak hakkı ve üst hakkı tesisine, tahsis, kiralama, devir ve temlik işlemlerine konu olamaz.

6.7. Bu plan veya plan hükümlerindeki kullanım kararlarına uygun olmak şartıyla, 6.3. Maddesinde sözü edilen araziler dışındaki tapulu kamu arazileri ile hazine arazileri, Bakanlık'ın uygun görüşü alınmak kaydıyla bir başka kamu kurum ve kuruluşu ile gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine satış, tahsis, kiralama ve takas işlemlerine konu edilebilir.

6.8. Bu plan sınırı içinde bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlara ilişkin olarak “Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları İle Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.