



**İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, MUSALLA MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANINA VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA GEREKÇESİ	6
2	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	7
2.1	ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	7
2.1.1	Konum.....	7
2.1.2	Çevresel İlişkiler	9
2.1.3	Tarihsel Gelişim.....	11
2.2	ULAŞIM İLİŞKİLERİ	12
2.3	DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI	13
2.4	EKONOMİK YAPI.....	18
3	PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ	19
3.1	PLANLAMA ALANI	19
3.2	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	20
3.2.1	Eşyükselti Analizi	20
3.2.2	Eğim Analizi	21
3.2.3	Bakı Analizi	22
3.2.4	İklim ve Bitki Örtüsü	22
3.2.5	Depremsellik	24
3.2.6	Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	24
3.3	MÜLKİYET ANALİZLERİ	27
3.4	SİT ALANLARI	28
3.5	KURUM GÖRÜŞLERİ	28
3.6	KENTSEL PLANLAMA DURUMU	29
3.6.1	İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	29
3.6.2	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	30
3.6.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	31
3.6.4	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları	31
3.7	EŞİK ANALİZİ.....	32
4	PLAN KARARLARI.....	34
4.1	PLANLAMA ALANI NÜFUSU	34
4.2	ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	35
4.2.1	KONUT ALANLARI	36
4.2.2	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	37

4.2.3	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	40
4.2.4	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	41



HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	8
Harita 2:Planlama Alanı Çevre İlişkileri.....	9
Harita 3: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri	10
Harita 4:Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri	10
Harita 5:Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Ulaşım Türleri	12
Harita 6: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut Ulaşım Bağlantıları	13
Harita 7: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	19
Harita 8: Planlama Alanının Eşyüksekti Analizi	20
Harita 9:Planlama Alanının Eğim Analizi	21
Harita 10: Planlama Alanının Bakı Analizi	22
Harita 11: İstanbul ve Planlama Alanının Depremsellik Durumu	24
Harita 12:Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Durumu	25
Harita 13: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	27
Harita 14: İzmir İli Doğal Sit Alanları	28
Harita 15: Planlama Alanı ve Çevresi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	30
Harita 16: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	30
Harita 17: Planlama Alanı Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	31
Harita 18: Planlama Alanı Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	32
Harita 19: Planlama Alanı Eşik Analizi.....	33
Harita 20: Gelişme Konut Alanı	37
Harita 21: Anaokulu Alanı	38
Harita 22: Aile Sağlık Merkezi	39
Harita 23: Sosyal Tesis Alanı.....	40
Harita 24: Park Alanları	41
Harita 25: Yol Aksları	42
Harita 26: Teknik Altyapı Alanı	43
Harita 27: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	43

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Türkiye, İzmir İli ve Çeşme İlçesi Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi	14
Tablo 2: Çeşme İlçesi ve Musalla Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	17
Tablo 3: İzmir İli İklim Tablosu.....	23
Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	27
Tablo 5: Planlama Alanı Nüfus Hesabı.....	35
Tablo 6: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Nüfusa göre Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Asgari Standartları	35
Tablo 7: Plan Fonksiyonları Alan Dağılımı ve Yüzdeleri	36

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1:Çeşme İlçesi 2024 Kadın-Erkek Nüfusu Oranı	15
Grafik 2: Çeşme Nüfusunun Yaş Dağılımı	15
Grafik 3: Çeşme İlçesinin Mahalle Nüfusları Dağılımı	16
Grafik 4: 2023 Çeşme İlçesi Eğitim Durumu	18



1 PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi'nde yer almakta olup, 6,65 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut kullanımına bakıldığında, alan genelinde parsellerin boş olduğu ve kullanılmadığı görülmektedir. Planlama alanı herhangi bir sit alanında kalmamakta olup planlama alanının tamamı 18.12.2023 tarih 8253007 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak ilan edilmiştir.

Çeşme ilçesi, İzmir ilinin batısında yer almakta olup Türkiye'nin turizm sektöründe önemli bir yer tutmaktadır. Ege Denizine kıyısı olması, plajların varlığı, su sporlarıyla dikkat çeken ve termal kaynaklarıyla bölgeleriyle yıl boyunca yerli ve yabancı turistler için potansiyel oluşturmaktadır. Çeşme Marina, uluslararası standartlarda hizmet veren modern bir yat limanıdır. Yat bağlama alanı ve sosyal donatılarıyla yalnızca denizcilere değil, ziyaretçilere de konforlu bir yaşam alanı sunmaktadır. Akdeniz mimarisiyle tasarlanan marina, restoranları, mağazaları ve etkinlik alanlarıyla bölge turizmine önemli katkılar sağlamaktadır.

Planlama alanı çevresinde en önemli ulaşım aksları İzmir il merkezi ve Çeşme ilçesi arasındaki bağlantıyı sağlayan İzmir-Çeşme Otoyolu O-32 Otoyolu ve İzmir-Çeşme Devlet Karayolu D-300'dür. Planlama alanı ve yakın çevresi değerlendirildiğinde alanın 5,1 km kuzeyinde Çeşme Alper Çizgenakat Devlet Hastanesi ve 2,5 km kuzeyinde Çeşme Otobüs Terminali, 3,4 km kuzeyinde Çeşme Marina, 12,9 km güneydoğusunda Marin Alaçatı bulunmaktadır.

Çeşme ilçesinin gelişen turizm kimliğiyle birlikte kentsel gelişim, artan nüfus dinamikleri, yerel şartlar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurarak dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekân üretmek amacıyla imar planı hazırlanmıştır. İmar planı hazırlanırken; bölgenin doğal güzellikleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı standartları ve üst ölçekli plan kararları, çevre yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak bütüncül bir şekilde çevredeki alanlar ile birlikte değerlendirilmiştir.

Hazırlanan imar planı çalışması ile planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgede her türlü önlem, koruma, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınması hedeflenmiştir. Aynı zamanda yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır. İzmir İli Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

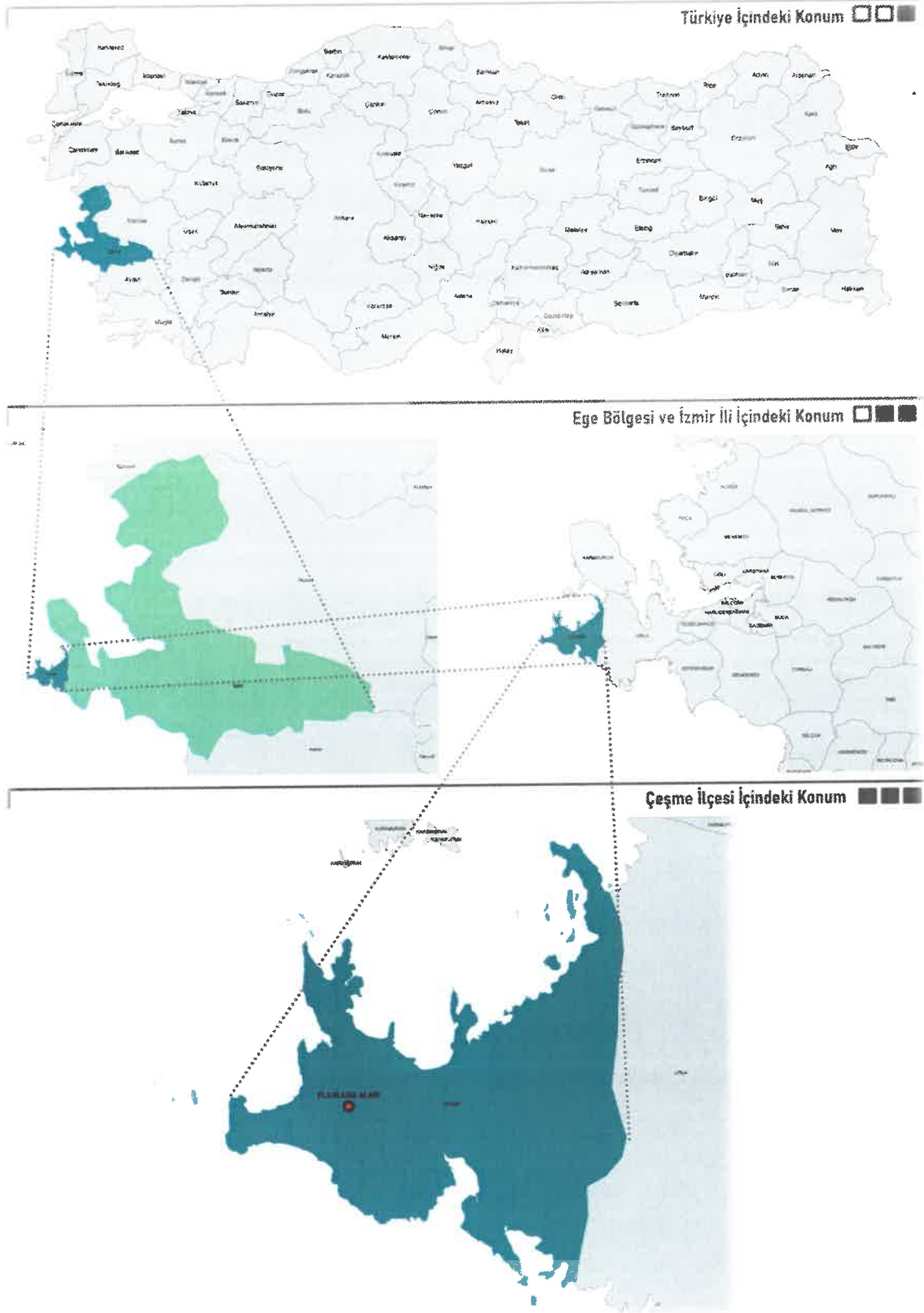
2 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1 ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

2.1.1 Konum

İzmir ili, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Ege Bölgesi'nde Muğla, Manisa, Aydın, Denizli, Muğla, Afyonkarahisar, Kütahya ve Uşak illeri bulunmaktadır. Planlama alanının içerisinde yer aldığı, 30 ilçesi bulunan İzmir ili, 11.906,85 km²'lik yüzölçümü ile 783.562 km²'lik ülke topraklarının %1,5'ini oluşturmaktadır. İzmir ili, komşu illeri olan Balıkesir'e 200 km, Aydın'a 112 km, Manisa'ya 38,5 km; diğer büyük iller olan Ankara'ya 590 km, İstanbul'a ise 478 km uzaklıktadır.

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Çeşme ilçesinin yüzölçümü 260 km² olup, İzmir ilinin batısında yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Karaburun ilçesi, doğusunda Urla ilçesi, batısında ise Ege Denizi bulunmaktadır. Önemli bir turizm merkezi olan Çeşme ilçesinin 133 km uzunluğunda kıyı şeridi bulunmaktadır. 6,65 hektar büyüklüğüne sahip olan planlama alanı Çeşme ilçesinin güneyinde bulunan Musalla Mahallesi'nde yer almaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

Q. An

2.1.2 Çevresel İlişkiler

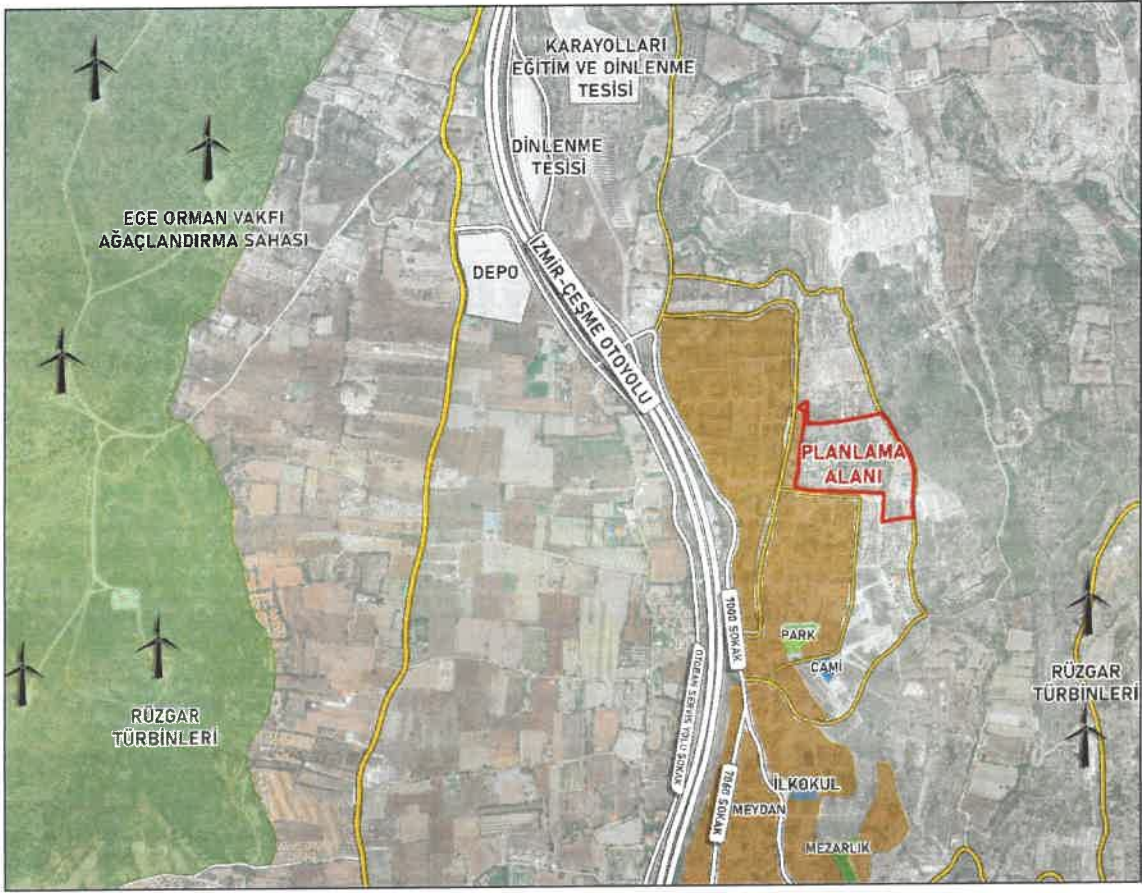
Planlama alanı, İzmir ili, Çeşme ilçesi, Musalla Mahallesi’nde yer almaktadır. İzmir ilçesinin çevresinde Ilıca Halk Plajı, Altinkum Halk Plajı, Çeşme Marina Plajı gibi birçok plaj alanları bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde en önemli ulaşım aksı İzmir il merkezi ve Çeşme ilçesi arasındaki bağlantıyı sağlayan İzmir-Çeşme Otoyolu O-32 Otoyolu ve İzmir-Çeşme Devlet Karayolu D-300’dür. Planlama alanı ve yakın çevresi değerlendirildiğinde alanın 5,1 km kuzeyinde Çeşme Alper Çizgenakat Devlet Hastanesi ve 2,5 km kuzeyinde Çeşme Otobüs Terminali, 3,4 km kuzeyinde Çeşme Marina, 12,9 km güneydoğusunda Marin Alaçatı bulunmaktadır.



Harita 2: Planlama Alanı Çevre İlişkileri

Planlama alanına İzmir-Çeşme Otoyoluna bağlantısı bulunan 7017 ve 7011 yolu ile erişim sağlanabilmektedir. Güneyinde ve batısında konut alanları yer almaktadır. Planlama alanının güneyinde ilkokul alanı, cami ve park alanı bulunmaktadır. Planlama alanının doğusunda ve batısında Rüzgar Türbinleri bulunmaktadır. Batısında bulunan rüzgar türbinleri Ege Orman Vakfı Ağaçlandırma Sahası içerisinde yer almaktadır.

J. W.



Harita 3: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri



Harita 4: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri

Ç 4

2.1.3 Tarihsel Gelişim

İzmir'in Çeşme ilçesine bağlı Musalla Mahallesi, tarihi ve kültürel açıdan önemli bir yerleşim bölgesidir. Çeşme'nin kıyılarına yakın olması, doğal güzellikleri ve yerleşim yapısı, Musalla Mahallesi'ni tarihsel olarak farklı dönemlerde etkileyen önemli unsurlardandır.

Çeşme'nin genel tarihi, antik çağlara kadar uzanır. Çeşme'nin batısındaki Erythrai Antik Kenti ve yakınındaki Ildırı gibi yerleşim alanları, bölgenin antik tarihinin önemli parçalarıdır. Musalla Mahallesi'nin bulunduğu alan, doğrudan antik yerleşimlerle ilişkilendirilmiş olmasa da çevresindeki antik kalıntılar ve bu bölgelerdeki tarihî yapıların izleri, bölgenin tarihî geçmişine işaret eder. Antik dönemde Çeşme, özellikle denizle ilişkili bir yerleşim olarak bilinmektedir. Erythrai ve diğer çevre antik kentler, bölgedeki deniz ticaretinin merkezi olmuştur. Musalla, bu dönemde daha kırsal bir yerleşim olarak antik yerleşim alanlarına yakın olmasına rağmen, doğrudan bir etkiye sahip olmamıştır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde, Musalla Mahallesi'nin adı, çevre yerleşimlerle birlikte kayıtlara geçmiştir. Osmanlı döneminde, Çeşme genel olarak denizcilik ve tarım açısından önemli bir bölgeydi. Musalla, diğer köyler gibi tarıma dayalı bir ekonomi üzerine kurulu bir yerleşim yeri idi. Çeşme'nin kıyısına yakın olan Musalla, özellikle liman ve deniz ticareti açısından İzmir'e bağlı önemli bir köy olmasa da bölgedeki kırsal yapı üzerinde etkilidir. Osmanlı dönemi boyunca, yerel halk tarım ve hayvancılıkla uğraşmış, zeytincilik, üzüm ve çeşitli tarım ürünleri yetiştirilmiştir.

Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte, Türkiye genelinde köylerin modernleşmesi, altyapılarının geliştirilmesi ve ekonomik kalkınmalarına yönelik reformlar yapılmıştır. Çeşme, özellikle turizm açısından gelişmeye başlamış olsa da Musalla daha çok tarıma dayalı bir yaşam biçimini sürdürmüştür. Cumhuriyet dönemiyle birlikte, Musalla'nın tarım ekonomisi daha modern tekniklerle gelişmiş, ancak bölgedeki yaşamın kırsal yapısı korunmuştur. Musalla, turizm açısından diğer Çeşme beldeleri kadar ön planda olmasa da köy yaşamının korunmaya çalışıldığı bir yerleşim yeri olmuştur.

1990'lardan itibaren Çeşme genelinde, özellikle yaz turizminin artan popülaritesiyle birlikte, Musalla Mahallesi de zamanla bu gelişimden etkilenmiştir. Çeşme'nin tatil beldesi haline gelmesiyle Musalla, bölgeye gelen turistlerin dikkatini çeken daha sakin ve doğal bir yerleşim olarak bilinir hale gelmiştir. Ancak Musalla, Çeşme'nin diğer turistik beldeleri gibi yoğun turizm faaliyetlerinin merkezi olmamış, daha çok organik tarım ve kırsal turizme yönelmiştir.

Çeşme ilçesi ulaşımında İzmir-Çeşme otoyolu ve İzmir-Çeşme Karayolu en önemli akslarıdır. Planlama alanı yarımadaanın ortasında yer almakta olup, İzmir-Çeşme Otoyolunun bağlantı yolundan ayrılan 700 sokağa bağlanan 7017 ve 7011 sokak planlama alanının doğusundan ve batısından geçen kent içi yollardır.



Harita 6: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut Ulaşım Bağlantıları

2.3 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

İzmir ili, Türkiye’de yer alan illerin TÜİK 2024 yılı nüfus verilerine göre nüfusu en yüksek 3. ildir. İzmir il nüfusunun %1’ini barındıran Çeşme ilçe nüfusu 50.828 kişiden oluşmaktadır (TÜİK, 2024).

Bir ilin nüfus yapısı ile ekonomik gelişimi arasındaki ilişki belirli kanallar doğrultusunda ekonomik büyümeyi ve kalkınmayı etkilemektedir. Nüfusun; sermaye birikimi, doğal kaynak, beslenme ve barınma etkisi, milli gelir, kamu harcamaları vb. birçok kanaldan ekonomik gelişimi etkilediği görülmektedir (Güneş, 2005). Bu kapsamda İzmir’i incelediğimizde 4.493.242 kişi nüfusu ile 85.664.944 kişi ülke nüfusunun %5,24’ünü barındırdığı incelenmiştir.

Handwritten signature

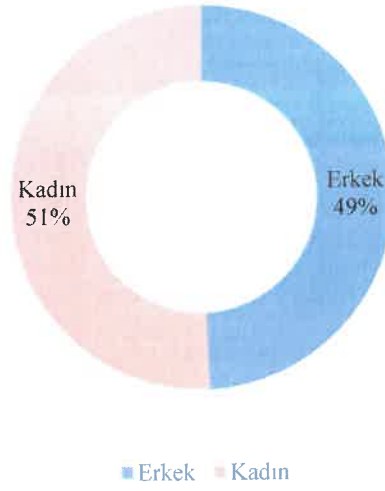
1965 yılı nüfus kayıtlarına göre İzmir 1.234.667 kişidir. 1965 yılı sonrasında her yıl artış gösteren nüfus 2024 yılına kadar 3,63 kat oranındaki artış ile 4.493.242 kişiye ulaşmıştır. Bu artışa paralel olarak Çeşme nüfusu da 4,88 kat oranında artarak 10.400 kişiden 50.828 kişiye ulaşmıştır.

Yıllar	Türkiye	İzmir Nüfusu (Kişi)	Çeşme Nüfusu (Kişi)	Çeşme Nüfusunun İzmir İçerisindeki Oranı (%)
1965	31391421	1.234.667	10.400	1%
1970	35.605.176	1.427.173	10.186	1%
1975	40.347.719	1.673.966	11.580	1%
1980	44.736.957	1.976.763	13.888	1%
1985	50.664.458	2.317.829	16.129	1%
1990	56.473.035	2.694.770	29.463	1%
2000	67.803.927	3.370.866	37.372	1%
2007	70.586.256	3.739.353	27.796	1%
2010	73.722.988	3.948.848	33.051	1%
2015	78.741.053	4.168.415	39.243	1%
2018	82.003.882	4.320.519	43.489	1%
2019	83.154.997	4.367.251	44.363	1%
2020	83.614.362	4.394.694	46.093	1%
2021	84.680.273	4.425.789	48.167	1%
2022	85.279.553	4.462.056	48.924	1%
2023	85.372.377	4.479.525	50.028	1%
2024	85.664.944	4.493.242	50.828	1%

Tablo 1: Türkiye, İzmir İli ve Çeşme İlçesi Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

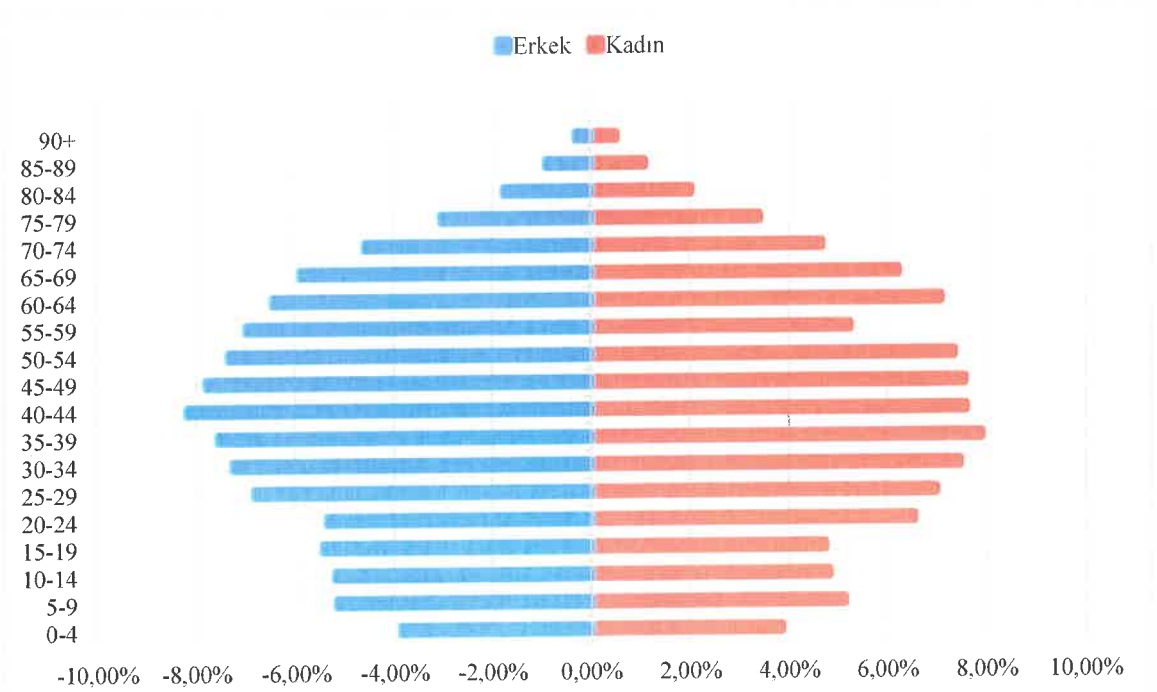
Kaynak: (TÜİK, 2024)

Çeşme nüfusunda yıllar içerisinde artış görülmesinin yanı sıra Çeşme nüfusunun İzmir nüfusu içerisindeki oranında değişme görülmemektedir. Planlama alanının da yer aldığı 2.949 kişilik nüfusa sahip Musalla Mahallesi ise Çeşme nüfusunun %10,54'ünü oluşturmaktadır.



Grafik 1: Çeşme İlçesi 2024 Kadın-Erkek Nüfusu Oranı

Çeşme nüfusunun %49'unu erkek, %51'ini kadın nüfus oluşturmaktadır. Kadın ve erkek nüfusunun yıllara göre değişimi incelendiğinde, nüfusun yıllar içinde artış gösterdiği görülmektedir.

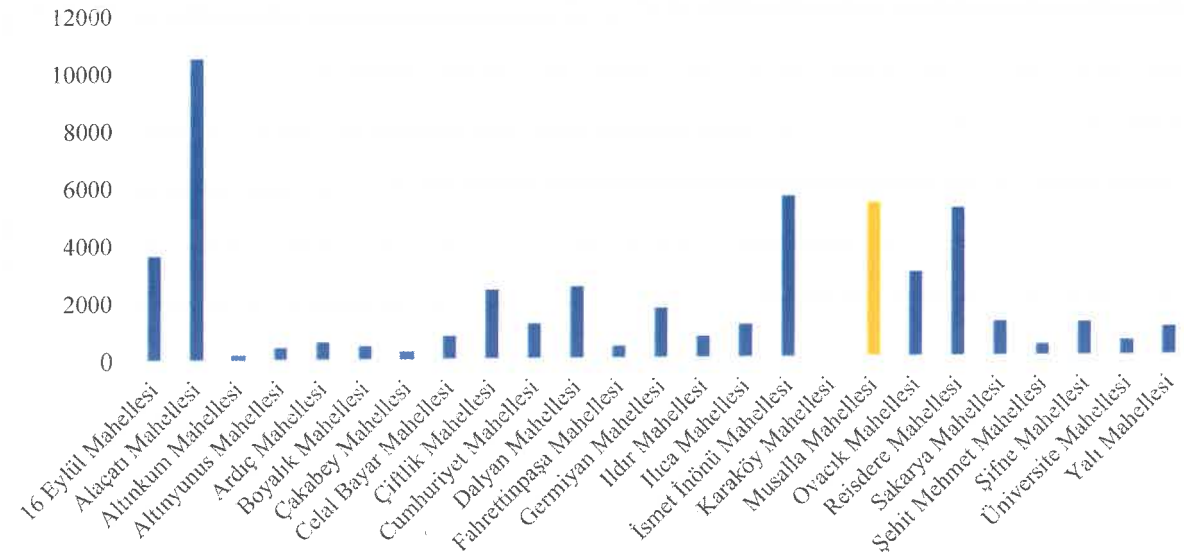


Grafik 2: Çeşme Nüfusunun Yaş Dağılımı

Kaynak: (TÜİK, 2024)

Çeşme ilçesinin yaşlı nüfus oranı %17,17 (8.728 kişi)'dir. Türkiye'nin yaşlı nüfus oranı %10,63 iken İzmir'in yaşlı nüfus oranı %13,30'dir (TÜİK, 2024). Bu bağlamda ilçenin yaşlı nüfus oranı Türkiye'nin ve İzmir'in yaşlı nüfus oranı ile kıyaslandığında bakmakla yükümlü

olunan yaşlı nüfusun daha fazla olduğu görülmektedir. İlçede nüfusun %68,78'ünü 15-65 yaş arasındaki genç nüfus oluşturmaktadır.



Grafik 3: Çeşme İlçesinin Mahalle Nüfusları Dağılımı

Kaynak: (TÜİK, 2024)

Çeşme'nin 10.542 kişi ile en fazla nüfus barındıran mahallesi Alaçatı Mahallesi'dir. Alaçatı Mahallesi ulaşım ve altyapısının güçlenmesi ve ilçede turizm odağı olarak öne çıkmaktadır. Kıyı boyunca yer alan doğal yeşil alanlar ve deniz bölge için çekici bir unsurdur.

Planlama alanının yer aldığı Musalla Mahallesi nüfus büyüklüğü ilçede bulunan 25 mahalle arasında 3. sırada yer almaktadır. Çeşme ilçesinin doğu sınırında yer alan Karaköy ilçesi nüfusu en az olan mahallesidir. Musalla Mahallesi'nde nüfusun yoğun olmaması, mahallenin konumu ve çevresindeki gelişme olanakları doğrultusunda büyük bir potansiyel taşımaktadır.

İzmir ilinin yıllara göre nüfus artış hızına bakıldığında; nüfus artış hızı 2015 yılında %1,34 artmış, 2018'de %0,95 ve 2024'de %0,30 değeriyle nüfus artış hızı azalsa da nüfus artmaya devam ettiği görülmektedir. İzmir ilinden farklı olarak Çeşme nüfus artış hızı 2015 yılında durmuş, 2018 yılında nüfus artışı %5,35 olmuş fakat 2024 yılında bu oran %1,59'a düşmüştür. Musalla Mahallesi'nin 2013-2024 yılları arasında nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusları %63,37 oranında artış göstermektedir.

Tablo 2: Çeşme İlçesi ve Musalla Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

YILLAR	ÇEŞME	MUSALLA
2007	27796	3331
2008	31968	3852
2009	32475	3977
2010	33051	4106
2011	33931	4243
2012	34563	4291
2013	35965	4460
2014	39243	4748
2015	39243	4866
2016	40312	4877
2017	41278	4744
2018	43489	4829
2019	44363	4907
2020	46093	4991
2021	48167	5097
2022	48924	5258
2023	50028	5315
2024	50828	5361

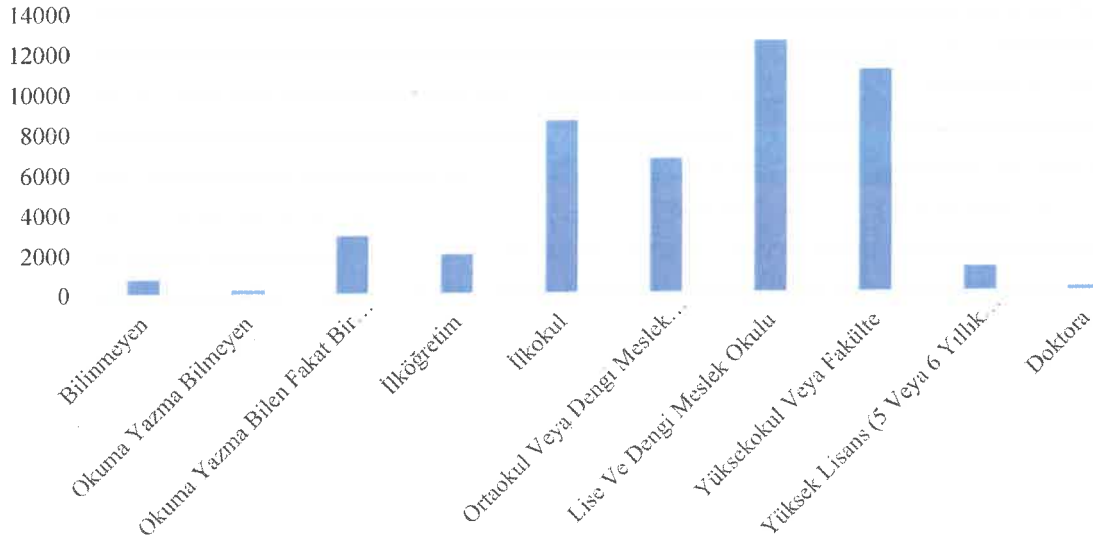
Kaynak: (TÜİK, 2024)

Demografik yapının bir diğer göstergesi olan hane halkı büyüklüğü bir hanede ortalama yaşayan kişi sayısını göstermektedir. Türkiye'nin 2024 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 3,11 olarak belirlenmiştir. İzmir ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2024 yılı için 2,77'dir. İzmir, hane halkı büyüklüğü olarak Türkiye ortalamasının altındadır.

Çeşme ilçesinde, 2024 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 2,56 olarak belirlenmiştir. Çeşme'nin sınır ilçesi Urla'da 2,6, İzmir'in hane halkı en büyük ilçesi Torbalı'da ise 3,18 olduğu görülmektedir.

Çeşme ilçesinin okuryazarlık durumu incelendiğinde; ilçe nüfusunun %6'sının okuryazar fakat eğitim alamamış olduğu, %3'ünün yüksek lisans, %13'ünün ortaokul, %17'sinin ilkokul, %22'sinin lisans ve %25'inin lise mezunu olduğu görülmektedir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter, nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Çeşme ilçesinde okuma yazma bilmeyenlerin oranı nüfusun 226 kişi ile %0,1'ini oluşturmaktadır. Okuryazarlık durumunda en yüksek orana sahip olan kategori lise ve dengi meslek okulu mezunu kategorisidir.

Q4



Grafik 4: 2023 Çeşme İçesi Eğitim Durumu

2.4 EKONOMİK YAPI

İzmir'in ekonomik yapısı, sanayi, hizmetler ve tarım sektörlerinin birleşimiyle şekillenmektedir. 2023 yılı itibarıyla İzmir'in Gayri Safi Yurt İçi Hasılası (GSYİH) 972,2 milyar TL olarak gerçekleşmiş olup, bu değer Türkiye genelinin yaklaşık %6,5'ine denk gelmektedir (İzmir Ticaret Odası, 2023). İzmir'in ekonomik yapısının sektörel dağılımına bakıldığında, hizmetler sektörü %57, sanayi sektörü %38 ve tarım sektörü %5 paya sahiptir (İzmir Ticaret Odası, 2023).

Sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv, gıda işleme, elektronik ve kimya gibi alanlarda yoğunlaşmaktadır. İzmir, tekstil ve konfeksiyon, otomotiv, kimya ve gıda üretimi gibi sektörlerde önemli bir üretim kapasitesine sahiptir (İzmir Ticaret Odası, 2023). Bu sektörler, İzmir'in sanayi üretiminin temel dinamiklerini oluştururken, aynı zamanda şehrin iş gücü piyasasına da önemli katkı sağlamaktadır. Tarım sektörü, İzmir ekonomisinde önemli bir yer tutmakta olup, zeytin, üzüm, pamuk ve sebze üretimiyle öne çıkmaktadır. Tarımsal arazinin büyük bir kısmı zeytinliklerle kaplıdır. Zeytin ve zeytinyağı üretimi, bölge ekonomisinin temel unsurlarındandır. Ayrıca, sera tarımı ve organik tarım gibi yenilikçi yöntemlerle tarımda çeşitlilik artmıştır (İzmir Ticaret Odası, 2023). İzmir, Türkiye'nin en büyük zeytin üretim merkezlerinden biri olarak, zeytin ve zeytinyağı sektöründe ulusal ve uluslararası pazarlarda önemli bir oyuncudur. Hizmetler sektörü, İzmir'in ekonomik yapısında önemli bir rol oynamaktadır. Ticaret, finans, eğitim ve sağlık hizmetleri gibi alanlarda büyüme kaydeden İzmir, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük ticaret ve finans merkezlerinden biri olarak öne çıkmaktadır. 2020 yılı itibarıyla İzmir'de yabancı sermayeli firma sayısının 2.822'ye ulaştığı

[Signature]

bildirilmiştir (İzmir Ticaret Odası, 2020). Bu durum, şehrin ekonomik dinamizmini ve iş yapma kolaylığını artırmaktadır.

Sonuç olarak, İzmir'in ekonomik yapısı, sanayi, tarım ve hizmetler sektörlerinin dengeli bir birleşimiyle şekillenmekte olup, bölgenin ekonomik dinamizmini ve çeşitliliğini yansıtmaktadır. Bu dinamik yapı, İzmir'in Türkiye'nin en büyük ve gelişmiş illerinden biri olmasını sağlamaktadır.

3 PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

3.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Musalla Mahallesi'nde yer almaktadır. Alanda 419 ada 16, 17, 18, 23, 24, 25, 79 ve 80 parsel olmak üzere 8 adet parsel bulunmakta olup tescil harici alanlar ile birlikte alanın toplam büyüklüğü 6,65 hektardır. Alanın batısında yer alan, İzmir-Çeşme Otoyolu ile planlama alanı arasında yapılaşmanın yoğunlaştığı görülmektedir.



Harita 7: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

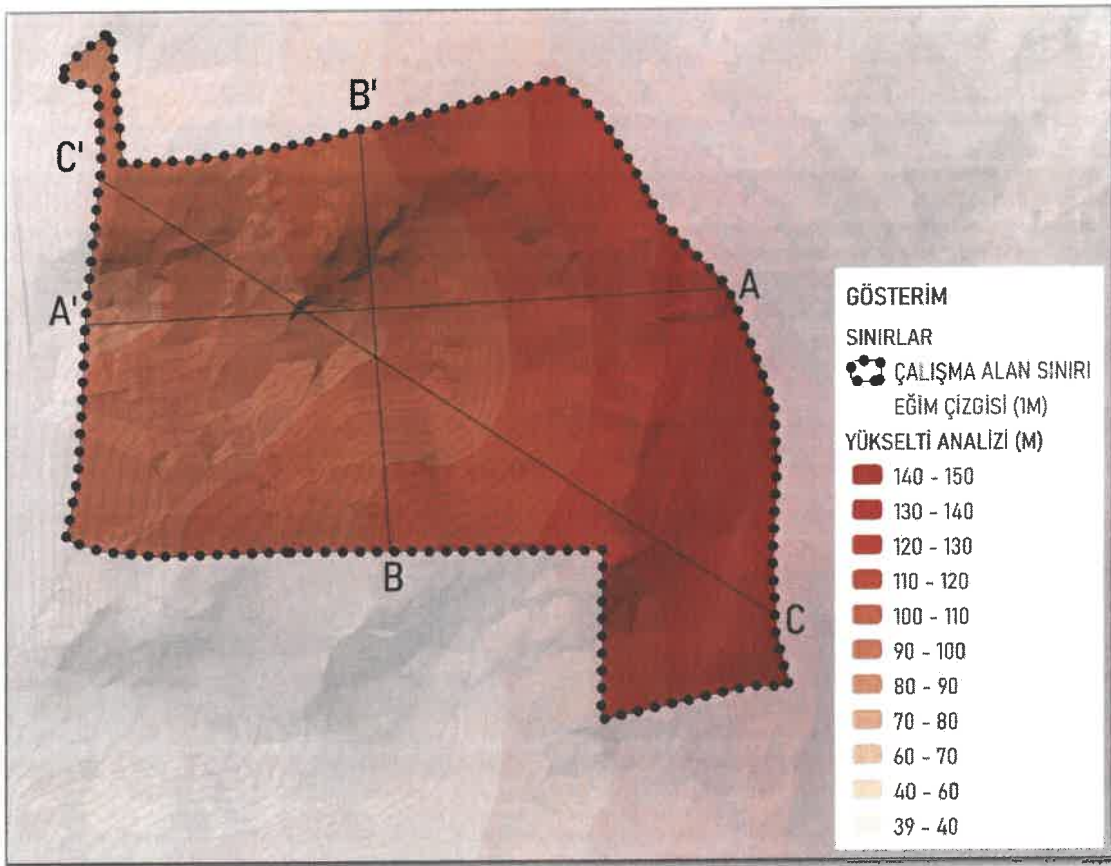
[Handwritten signature]

3.2 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Plan çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla planlama alanının doğal yapısı; topoğrafik yapı, eşyüksekti, eğim ve bakı analizleri, depremsellik, jeolojik yapı ve yerleşime uygunluk açısından Çeşme ilçesi ile birlikte ele alınmıştır. Doğal yapı analizinden elde edilen bulguların planlama alanı için parametre olarak kullanılması hedeflenmektedir.

3.2.1 Eşyüksekti Analizi

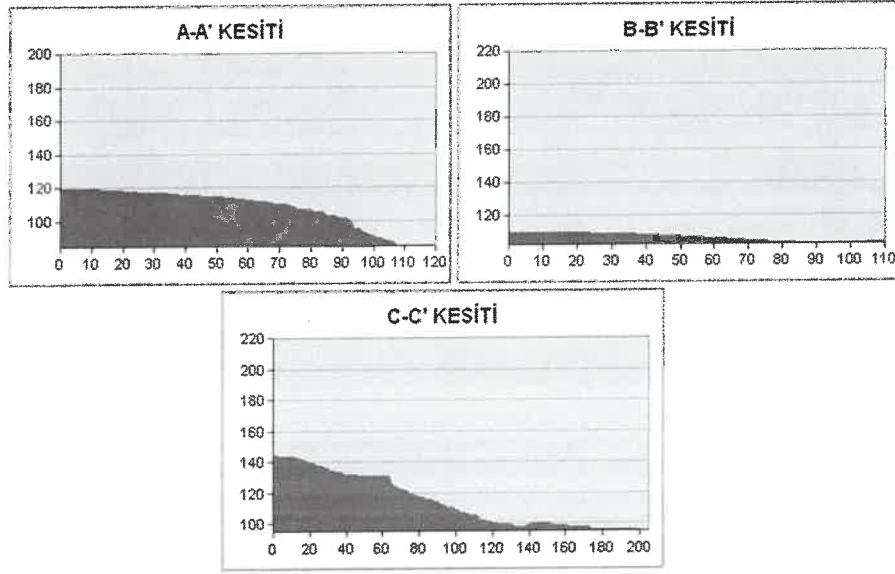
Planlama alanına ilişkin hazırlanan eşyüksekti analizi incelendiğinde; alanda yükseltinin batıdan doğuya doğru arttığı görülmektedir. Alanın yükseklik değerleri 86-144 metre arasında değişiklik göstermektedir.



Harita 8: Planlama Alanının Eşyüksekti Analizi

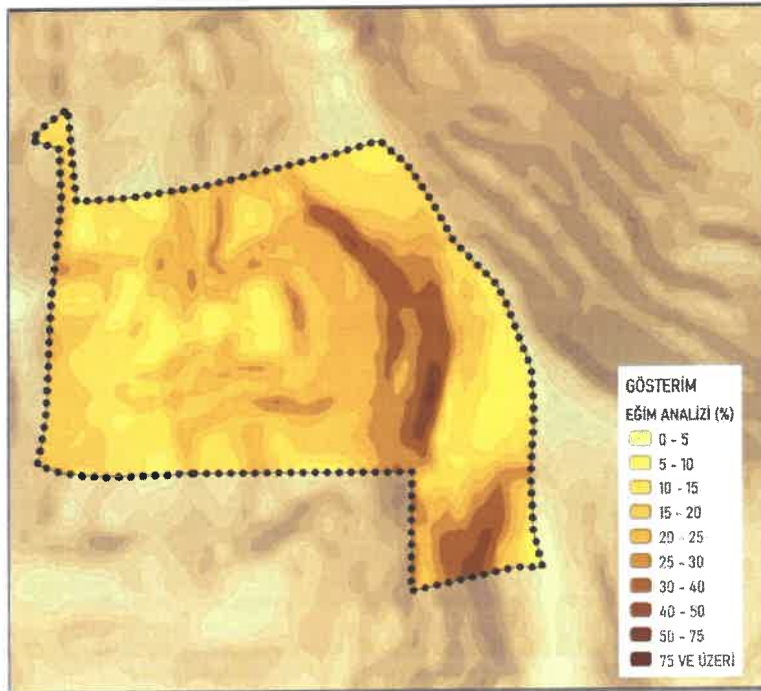
Planlama alanında A-A', B-B' ve C-C' kesitleri incelendiğinde; A-A' ve C-C' kesitinde yükseltinin batıdan doğuya gidildikçe arttığı görülmektedir. B-B' kesitinde alanın yükseltisinin artmadığı görülmektedir.

Şekil 1: Planlama Alanı Yükselti Kesit Grafikleri



3.2.2 Eğim Analizi

Planlama alanına ilişkin hazırlanan eğim analizi incelendiğinde; alanın doğu ve güneydoğusuna doğru gidildikçe eğimin arttığı; batı, güneybatı ve kuzey bölgesinde eğimin genellikle %3-%20 değer aralıklarında ve doğu bölgesinin %25-35 aralığında yoğunlaştığı görülmektedir.

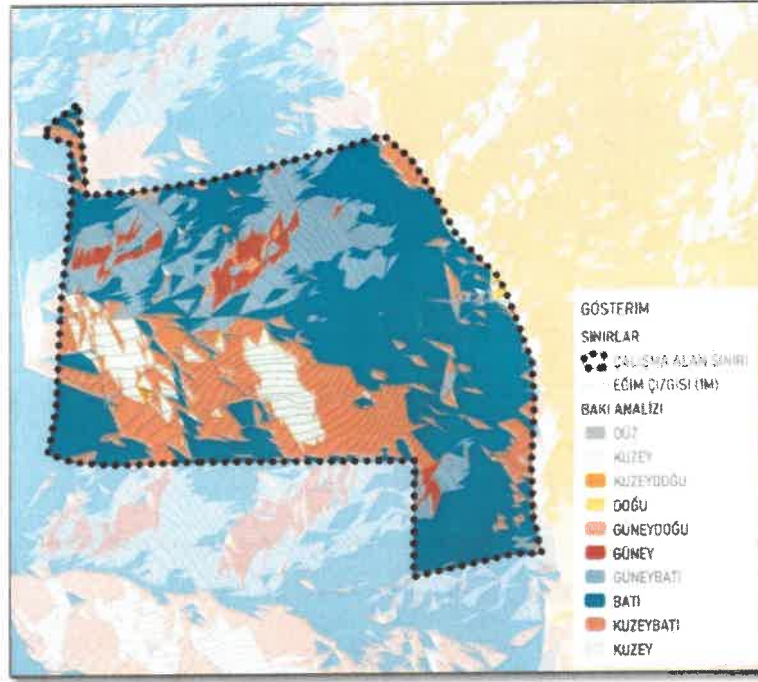


Harita 9: Planlama Alanının Eğim Analizi

[Handwritten signature]

3.2.3 Bakı Analizi

Planlama alana ilişkin bakı analizi incelendiğinde; alanda kuzey, kuzeybatı, güney, batı, güneybatı yönelişleri bulunmaktadır. Alanın büyük çoğunluğu batı yönelişine sahiptir.



Harita 10: Planlama Alanının Bakı Analizi

3.2.4 İklim ve Bitki Örtüsü

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir ilinde yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, il bütününde yükseklik, bakı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneşlenme açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 °C) ve Ağustos (27.6 °C), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 °C) ve Şubat (9.6 °C)'tır. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 °C daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 °C olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir.

İzmir'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olup yıllık yağışın %50'den fazlası kış mevsiminde %40- 45'i ilkbahar ve sonbaharda, %2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı

gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır. Dağlarla çevrilmiş ve bir körfez etrafında kurulmuş olan İzmir kentinde, havadaki nem oranı yüksek olup, en yüksek sıcaklığın kaydedildiği ağustos ayında nem oranı %49'a kadar yükselmektedir.

Kış aylarında kararsız ve ılık olan rüzgâr, yaz aylarında kararlılık göstermektedir. İzmir'in hâkim rüzgâr yönü güneydoğu ve batıdır. Yıllık ortalama 18.5 °C olan deniz suyu sıcaklığının en düşük olduğu aylar (11°C) ve Şubat (10.7 °C); en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos (26.2 °C) dir.

Tablo 3: İzmir İli İklim Tablosu

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	6.7	8	10.8	14.8	20.1	25.2	28.4	28.4	23.5	17.9	12.8	8.1
Min. Sıcaklık (° C)	2.9	3.5	5.6	9.2	14.1	18.7	21.4	21.7	17.8	13	8.5	4.5
Maks. Sıcaklık (° C)	11.1	12.7	16	20.3	25.9	31.4	35.3	35.3	29.8	23.5	17.7	12.4
Yağış / Yağış (mm)	112	105	84	67	42	17	3	4	27	65	100	116
Nem(%)	79%	75%	71%	66%	59%	49%	42%	44%	53%	66%	75%	80%
Yağmurlu günler (g.)	7	8	7	6	5	3	1	1	3	4	6	9
Güneşli saatler (s)	5.8	6.5	8.3	9.9	11.8	12.8	12.9	12.1	10.7	8.9	7.3	6.1

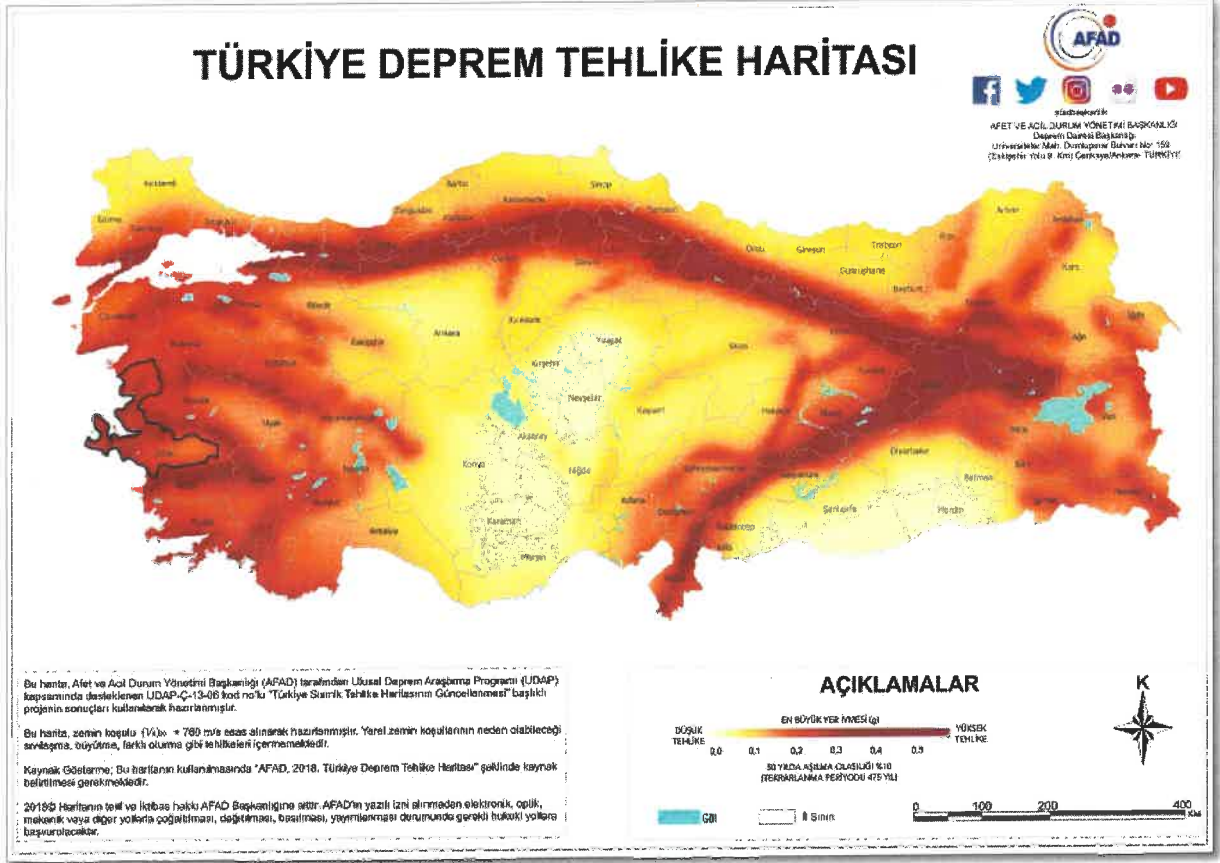
Data: 1991- 2021 Min. Sıcaklık (° C), Maks. Sıcaklık (° C), Yağış / Yağış (mm), Nem, Yağmurlu günler. Data: 1999- 2019: Güneşli saatler

Temmuz ayında İzmir'de günde ortalama 12,9 saat güneş ışığı alınırken, Temmuz boyunca toplam 400,7 saat güneş ışığı elde edilmektedir. Ocak ayında ise günde ortalama 5,8 saat güneş ışığı vardır ve Ocak ayı boyunca toplam 179.8 saat güneş ışığı kaydedilmektedir. İzmir'de yıl boyunca yaklaşık 3.788,8 saat güneş ışığı alınmaktadır. Aylık ortalama güneş ışığı süresi ise 315.7 saattir. Yılın en kuru ve en yağışlı ayı arasındaki yağış farkı ise 109 mm olarak ölçülmektedir. İzmir'in yıllık ortalama sıcaklığı 17,1°C civarlarında değişim göstermektedir. (Climate-Data, 2022).

C. A. A.

3.2.5 Depremsellik

Çalışma alanı ve çevresi tarihsel ve aletsel dönemlerde oldukça etkin bir depremsellik göstermiştir. Deprem episantırlarının dağılımı jeolojik ve jeofizik çalışmalarla belirlenen fayların sismik bakımdan etkin olabildiklerini de göstermektedir.

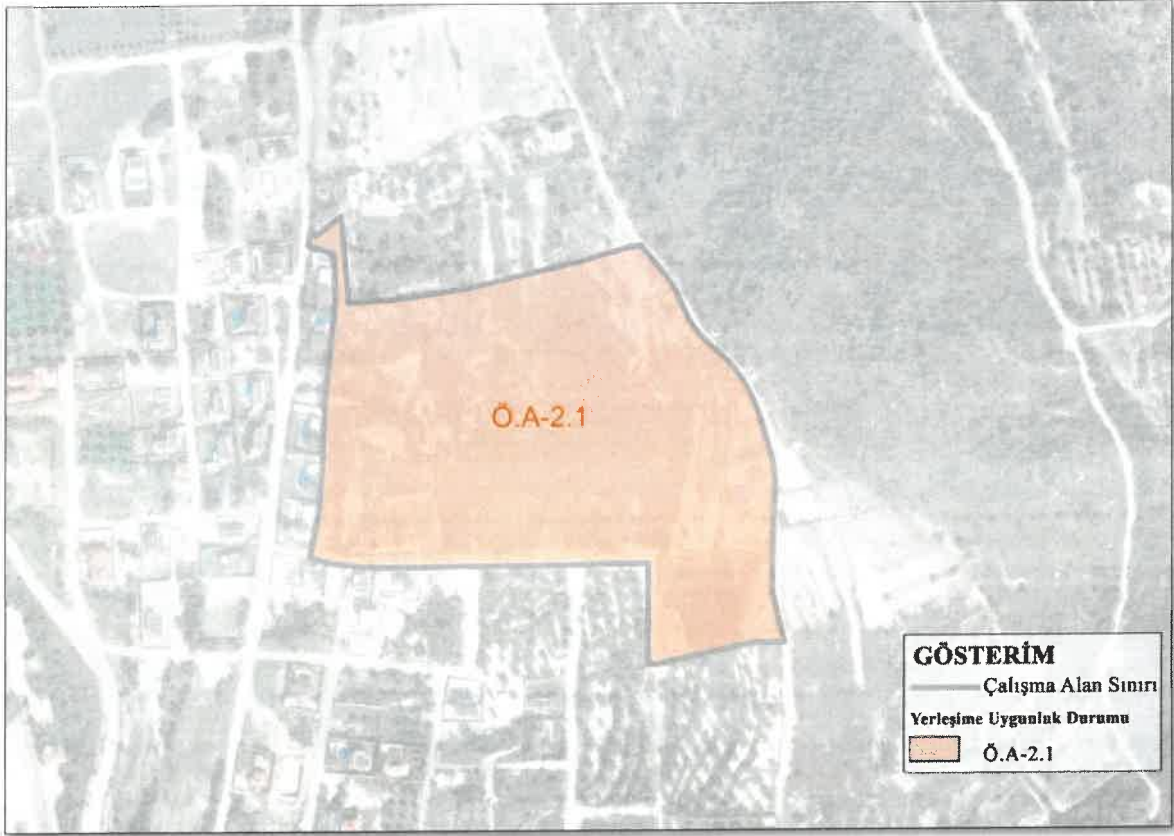


Harita 11: İstanbul ve Planlama Alanının Depremsellik Durumu

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında, Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod Nolu "TÜRKİYE SİSMİK TEHLİKE HARİTASININ GÜNCELLENMESİ" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanan haritada İzmir ilinin en büyük yer ivmesi 0,3 ile 0,5 değer aralığındadır.

3.2.6 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 12.12.2025 onay tarihli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre; planlama alanının tamamı Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

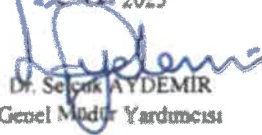


Harita 12:Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Durumu

İL	İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analizler, ölçümler ve bilgilerin teknik sorumluluğu mütellif mühendis tarafından yapılır.
İLÇE	ÇEŞME	
BELDE	-	
KÖY/MAH.	MUSALLA-ALTINKUM-OVACIK	
ALAN	28.12 Ha	
PAFTA	3 adet 1/5000 ölçekli ve 9 adet 1/1000 ölçekli halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen alan.	
ADA	-	
PARSEL	-	
BARKOD	20250201060640	Akın ÖZDEMİR Jeolojik Mühendis

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
Mehmet YILMAZ Jeolojik Mühendis	Mehmet Alper KAYA Jeolojik Mühendis	Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis
		Dr. Esra ERENBAKSI Jeofizik Mühendis

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

11.12.2025  Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yer Bilimsel Etüt Direktörü Başkanı	12.12.2025  Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı
---	--

ONAY 12.12.2025  Erdal KAYA Genel Müdür

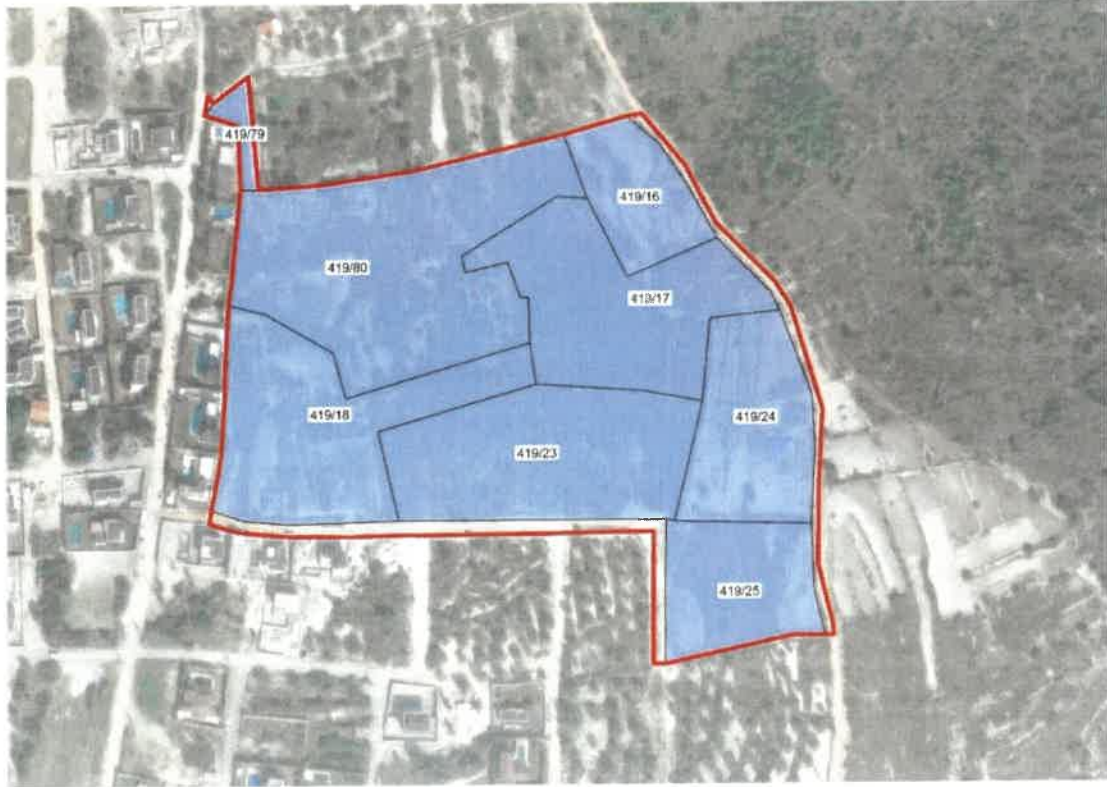
Şekil 2: Jeolojik Etüd Raporu Onay Sayfası

3.3 MÜLKİYET ANALİZLERİ

Planlama alanı 8 adet parselden oluşmaktadır. 66.517,48 m² büyüklüğüne sahip planlama alanının 63.587 m²'si parsel alanı, 2.930,48 m²'si tescil harici alandır. Planlama alanında yer alan parsellerin tamamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.

Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Ada	Parsel	Alan Büyüklüğü(m ²)	Mülkiyet Durumu
419	16	3.961,00	Emlak Konut GYO
	17	9.762,00	
	18	10.482,00	
	23	10.723,00	
	24	6.562,00	
	25	5.441,00	
	79	692,00	
	80	15.964,00	
Toplam Parsel Büyüklüğü		63.587,00	
Tescil Harici Alan		2.930,48	
Planlama Alanı		66.517,48	

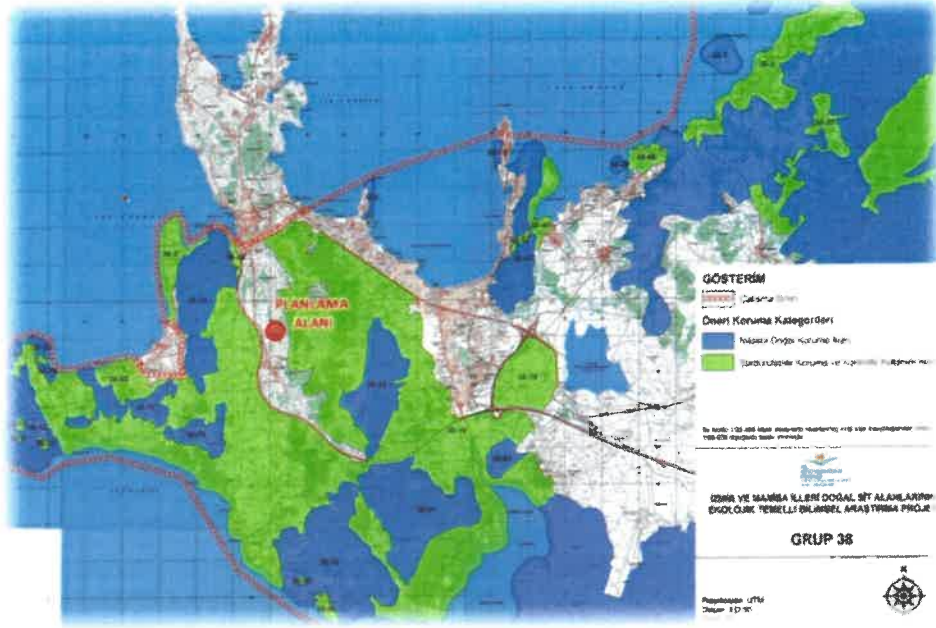


Harita 13: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

[Signature] 27

3.4 SİT ALANLARI

Planlama alanı herhangi bir sit alanında kalmamaktadır.



Harita 14: İzmir İli Doğal Sit Alanları

3.5 KURUM GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup görüşleri alınan kurumlar;

- İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
- İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
- Çeşme Belediye Başkanlığı
- İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi, Etüt ve Proje Daire Başkanlığı
- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Başkanlığı
- Gdz Elektrik Dağıtım A.Ş.
- Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü

- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı
- İzmir Valiliği İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü (Milli Eğitim Bakanlığı İlgi (Ç) Yazısı)
- İzmir Valiliği, İzmir İl Sağlık Müdürlüğü
- İzmir Valiliği İzmir Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü
- İzmir Gaz İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş ‘dir.

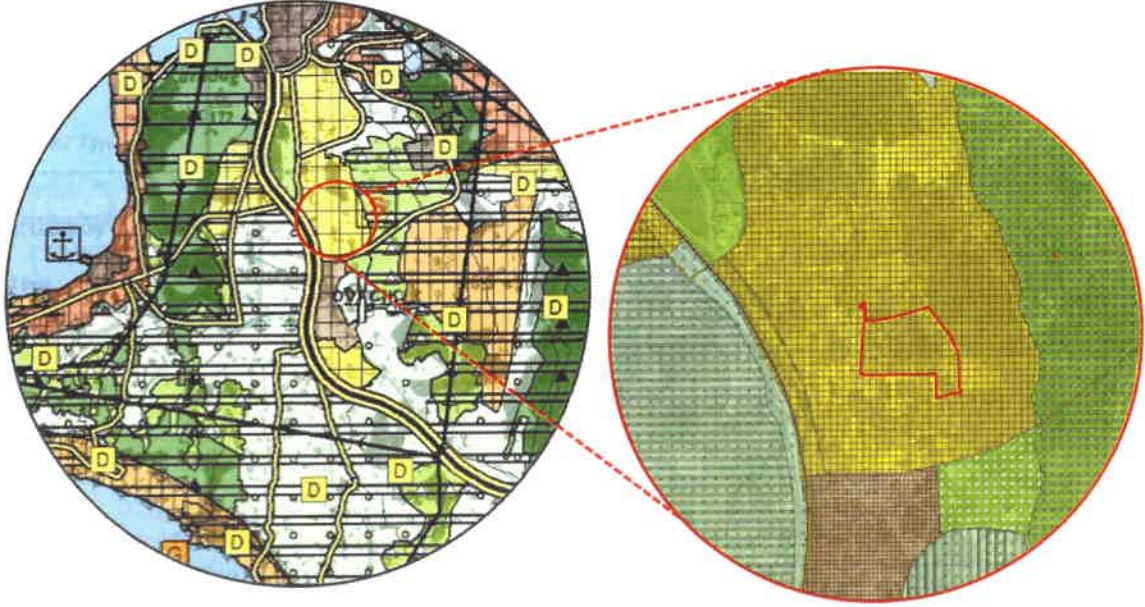
İzmir İl Toprak Koruma Kurulu’nun 2025/11 karar nolu kararında “*Talep konusu 63.587,00 m² büyüklüğündeki Kuru Marjinal Tarım Arazisi niteliğindeki taşınmaz üzerinde yapılmak istenen 63.587,00 m² “Rezerv Yapı Alanı” yapılması oy çokluğu ile kabulüne*” şeklinde belirtilmiştir.

3.6 KENTSEL PLANLAMA DURUMU

3.6.1 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanını 07.07.2020 tarihinde onaylanan “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde kalmaktadır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde alanının tamamı "**Kentsel Gelişme Alanı**" fonksiyonu olarak belirlenmiştir. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda Kentsel Gelişme Alanları için; “*Bu planın hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.*” şeklinde belirtilmiştir.

Çeşme İlçesi, Ovacık Mevkiinde otoyolun doğusunda kalan kentsel gelişme alanı kullanım kararının; Çeşme yerleşiminin güneyinde, mevcut kentsel yerleşik alanın neredeyse iki katı büyüklüğünde yeni gelişme alanı açılarak aşırı gelişmeci bir tutum ortaya konulması nedeniyle şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile bağdaşmadığı gerekçe gösterilerek, 07.07.2020 tarihinde onanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulmasına yönelik açılan davada Danıştay 6. Dairesinin 2021/461 Esas 19.01.2023 tarihli kararı ile dava konusu işlemin "yürütmesinin durdurulmasına" karar verilmiştir.

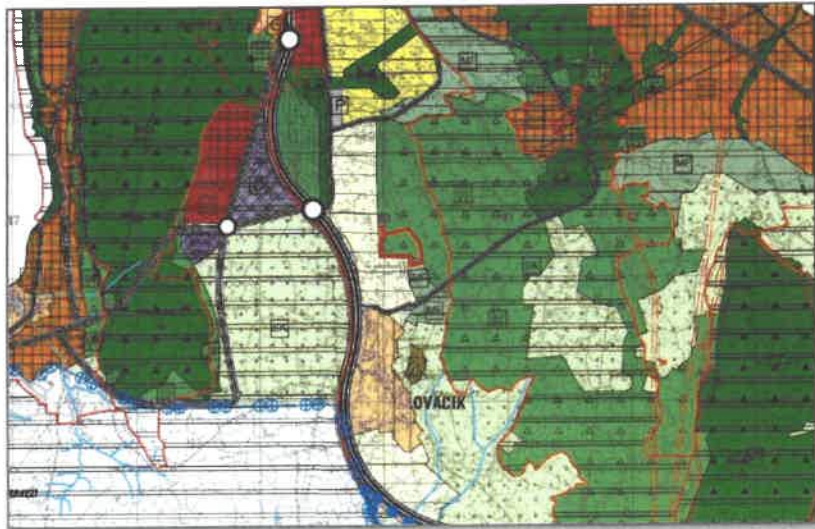


Harita 15: Planlama Alanı ve Çevresi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.6.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı İzmir Batı Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında 419 ada 25 parsel “Makilik-Fundalık Alan”, diğer parseller “Ağaçlandırılacak Alan” olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

Planlama alanının batısında Seyrek Yoğun Gelişme Konut Alanı(1-50 ki/ha) fonksiyonu yer almakta olup imar planı bulunmayan kırsal yerleşme alanlarında Emaks:0,50, Yençok:2 kat; Kırsal Nitelikli Gelişme Konut Alanlarında Emaks:0,40, Yençok:2 kat olarak belirlenmiştir.

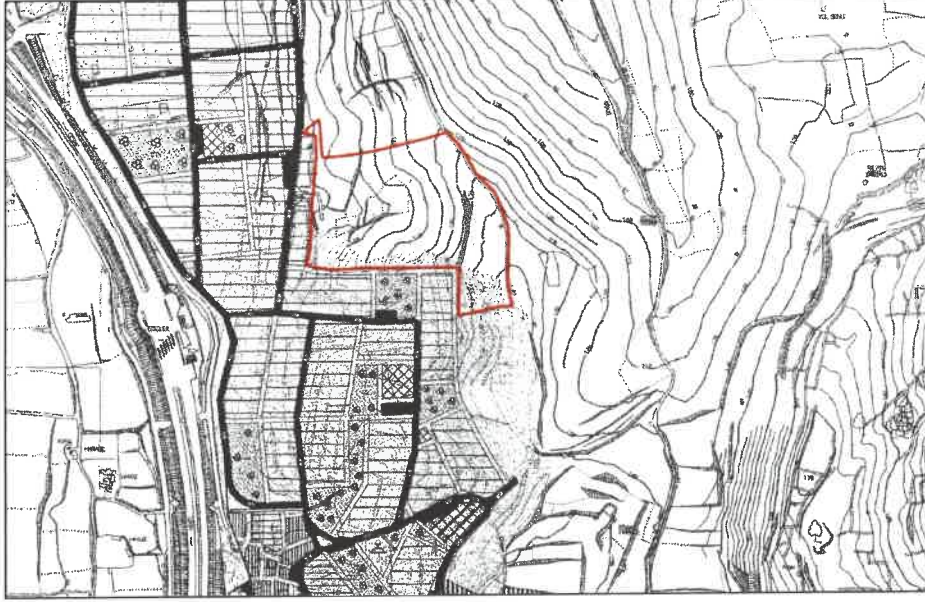


Harita 16: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

[Handwritten signature]

3.6.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

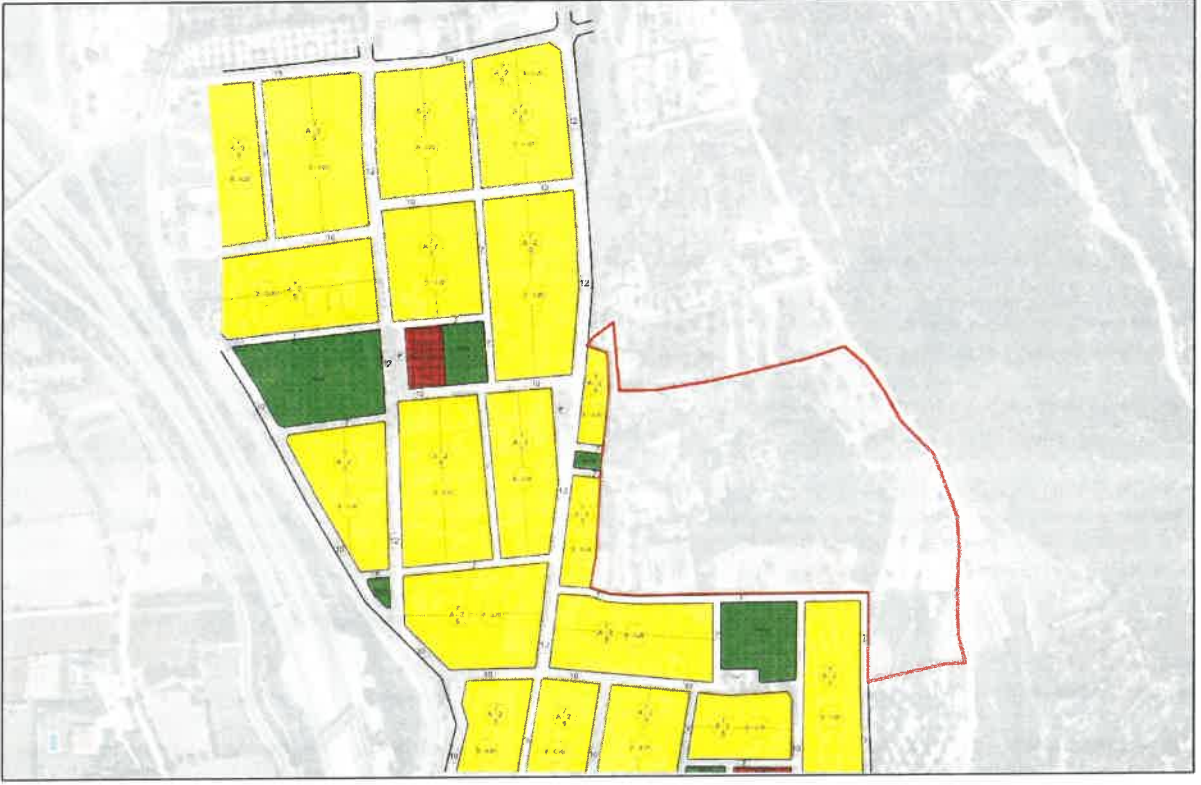
Planlama alanına ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 2115257 sayılı kurum görüşünde; “Parsellerde alt ölçekli imar planı bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. Çeşme Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 109099 sayılı kurum görüşünde “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.



Harita 17: Planlama Alanı Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.6.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

Planlama alanına ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 2115257 sayılı kurum görüşünde; “Parsellerde alt ölçekli imar planı bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. Çeşme Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 109099 sayılı kurum görüşünde “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.



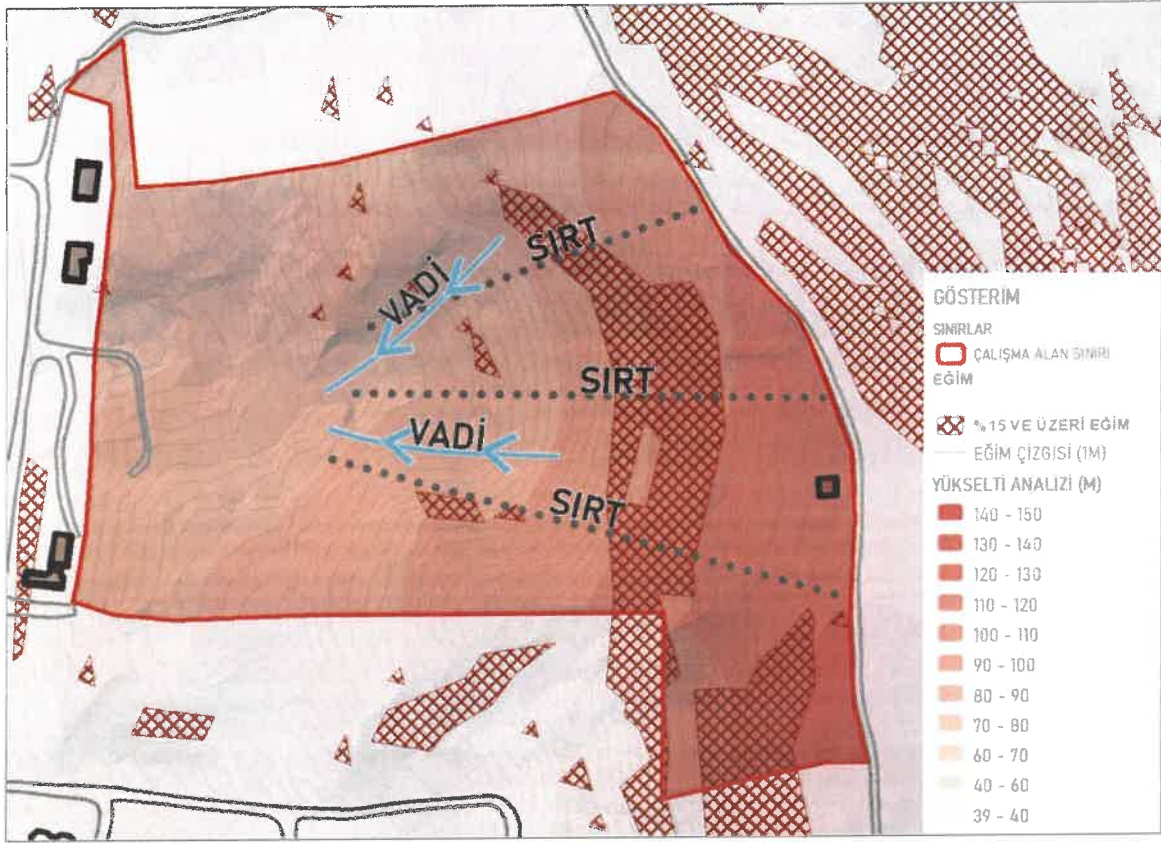
Harita 18: Planlama Alanı Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.7 EŞİK ANALİZİ

Planlama alanına yönelik eşik analizi yapılırken; alanın yapılaşma kararlarını şekillendirecek veya sınırlandıracak doğal ve yapay unsurlar ele alınmıştır. Bu kapsamda planlama alanında; ulaşım bağlantıları, sırt, tepe ve vadi gibi topoğrafik özellikler ile yüksek eğimli alanlar eşik olarak değerlendirilmiştir.

Yerleşim alanları için bir sınır olarak kabul edilen %15 ve üzeri eğim değerine sahip alanların, alanın doğusunda kuzey-güney eksenli olarak bulunduğu görülmektedir. Alanın merkezinde 2 adet vadi bulunmaktadır. Alanın doğusundan merkezine uzanan sırtlar bulunmaktadır. Alanın doğusunda manzara noktaları bulunmaktadır.

Alanın içerisinde 1 adet müstakil yapı bulunmaktadır. Alanın 250 metre batısında İzmir ve Çeşme'yi birbirine bağlayan O-32 İzmir- Çeşme Otoyolu vardır. 2 km uzaklığında ise alanın diğer bölgeler ile ulaşımını sağlayan terminal bulunmaktadır.



Harita 19: Planlama Alanı Eşik Analizi

4 PLAN KARARLARI

Planlama alanı; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi'nde yer almakta olup 6,65 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında, alan genelinde parsellerin boş olduğu ve kullanılmadığı görülmektedir. İzmir ili, Çeşme ilçesi, Musalla Mahallesi'nde bulunan planlama alanının tamamı 18.12.2023 tarih 8253007sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak ilan edilmiştir.

Çeşme ilçesinin gelişen turizm kimliğiyle birlikte kentsel gelişim, artan nüfus dinamikleri, yerel şartlar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurarak dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekân üretmek amacıyla İmar Planı hazırlanmıştır. İmar Planı hazırlanırken; bölgenin doğal güzellikleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı standartları ve üst ölçekli plan kararları ile meri imar planı kararları çevre yapılanma koşulları göz önünde bulundurularak bütüncül bir şekilde çevredeki alanlar ile birlikte değerlendirilmiştir.

Yapılacak plan çalışması ile planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgede her türlü önlem, koruma, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında, alanda bulunan doğal ve kültürel varlıkların koruma-kullanma dengesi gözetilerek mevcut doğal kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir. Aynı zamanda yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır. İzmir İli Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

4.1 PLANLAMA ALANINÜFUSU

Planlama alanının çevre yapılaşma durumuna göre ortalama brüt bağımsız birim büyüklüğünün 102 m² olduğu öngörülmüştür. Çeşme ilçesi 2024 yılına ait TÜİK verilerinde belirtilen 2.56 hane halkı büyüklüğünden kişi başına düşen inşaat metrekaresi (102 m²/2.56 kişi) 40 m²/ ki olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanı içerisinde ayrılan Gelişme Konut Alanı fonksiyonu toplamda 46.562 m² büyüklüğündedir. Gelişme Konut Alanlarında 0.20 olmak üzere emsal değeri belirlenmiştir. Hazırlanan demografik yapı, ekonomik ve sosyal yapı analizinden elde edilen veriler dikkate



alındığında kişi başı inşaat alanı 40 m² olarak belirlenmiş olup, Planlama alanının maksimum nüfusu 233 kişi olarak hesap edilmiştir.

Tablo 5: Planlama Alanı Nüfus Hesabı

FONKSİYON	Alan Büyüklüğü (m ²)	Emsal	Kişi Başına İnşaat Alanı(m ²)	Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (kişi)
GELİŞME KONUT ALANI	46.562	0,20	40	9.312	233

Tablo 6: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Nüfusa göre Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Asgari Standartları

YÖNETMELİK STANDARTLARINA GÖRE DONATI ALANLARI (NÜFUS:233)				
	İŞLEV	Mevzuat (kişi başı m²/ Asgari Birim m²)	STANDART (ALAN m²)	ÖNERİ PLAN (ALAN m²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0,5 / 1.500	116	1.500
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10,00	2.328	7.773
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	SAĞLIK TESİSİ ALANI	1,50/750	349	750
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	0,75	175	1.000
TEKNİK ALTYAPI ALANI	TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,00	233	644
	TRAFO ALANI			
		YOL	-	
TOPLAM		-	3.201	19.955

4.2 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanı içerisinde arazi kullanım kararları; analiz çalışmaları sonucu yapılan değerlendirilmelerle belirlenen doğal ve yapay eşikler doğrultusunda üst ölçekli planlara uygun olacak şekilde verilmiştir ve yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması amaçlanmıştır.



Tablo 7: Plan Fonksiyonları Alan Dağılımı ve Yüzdeleri

ALAN DAĞILIMI TABLOSU						
FONKSİYON	Alan Büyüklüğü (m²)	Yüzde (%)	Emsal	Yençok	Emsale Esas İnşaat Alanı (m²)	Nüfus (kişi)
GELİŞME KONUT ALANI	46.562	70,0%	0,20	Z+1 KAT	9.312	233
DAĞITIM ARA TOPLAM	46.562	70,0%	-	-	9.312	233
DONATI ADI	Alan Büyüklüğü (m²)	Yüzde (%)	Mevzuat (kişi başı m²/ Asgari Birim m²)	Olması Gereken (m²)	Fark (m²)	
ANAOKULU	1.500	2,3%	0,5/1500	116	1.383,84	
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	750	1,1%	1,5/750	349	400,94	
SOSYAL TESİS ALANI	1.000	1,5%	0,75	175	825,40	
PARK	7.773	11,7%	10,00	2.328	5.445,22	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	551	0,8%	1,00	233	411,33	
TRAFO	93	0,1%				
YOL	8.288	12,5%	-			
DONATI ARA TOPLAM	19.955	30,0%	-	3.201	8.467	
GENEL TOPLAM	66.517	100,0%				
*Kişi Başı inşaat alanı 40 m² olarak hesaplanmıştır.						

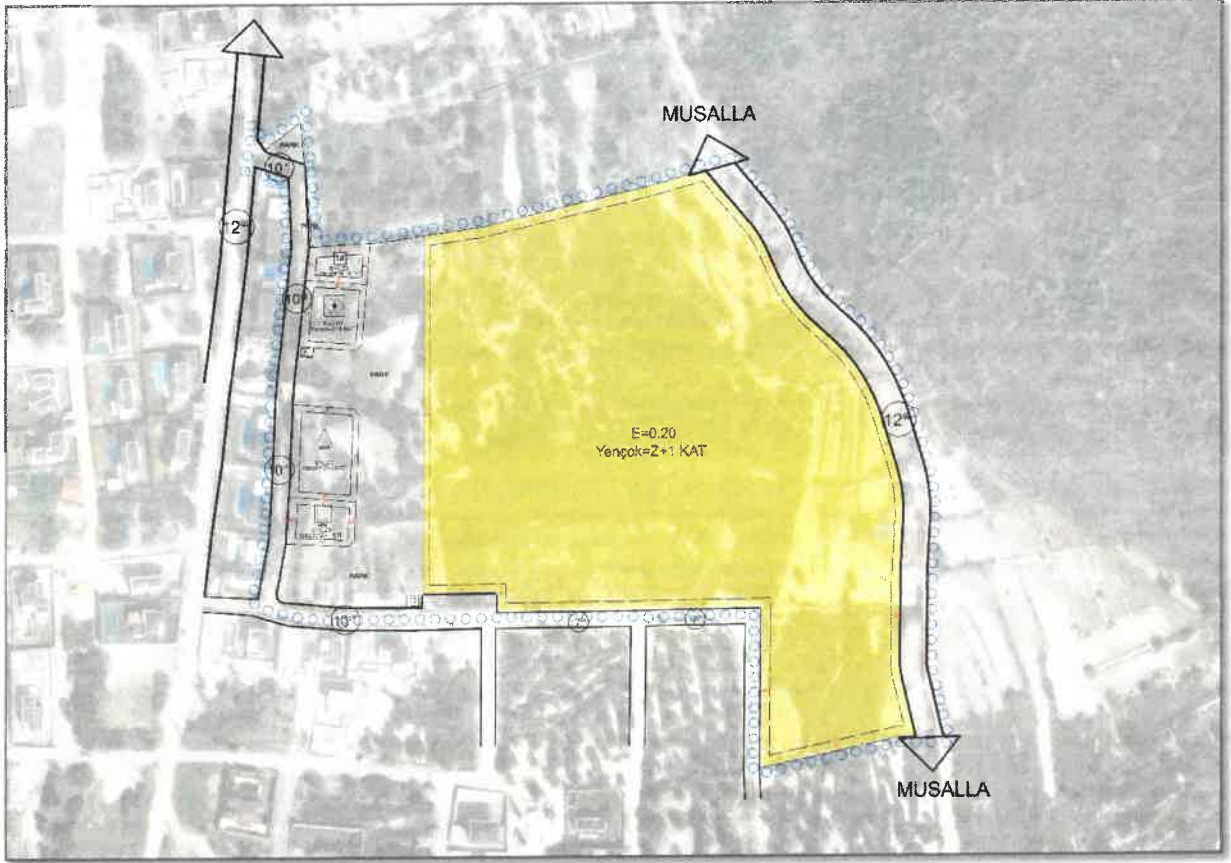
Toplam planlama alanının %70'i Dağıtım Alanlarından, %30'u donatı alanlarından oluşmaktadır. Planlama Alanı içerisinde donatı alanları Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurularak, imar planının ihtiyaçları doğrultusunda belirlenmiştir.

4.2.1 KONUT ALANLARI

4.2.1.1 Gelişme Konut Alanı

Planlama alanında Gelişme Konut Alanları toplamda 46.562 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alanlar, toplam alanın %70'ini oluşturmaktadır. Gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulları Emsal:0.20 ve Yençok: Z+1 Kattır.





Harita 20: Gelişme Konut Alanı

4.2.2 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.2.2.1 Eğitim Tesisleri Alanı

4.2.2.1.1 Anaokulu Alanı

Planlama alanında Anaokulu Alanı 1.500m² alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alan, toplam alanın %2,3'ünü oluşturmaktadır.

Q400



Harita 21: Anaokulu Alanı

4.2.2.3 Aile Sağlık Merkezi

Planlama alanında bulunan Sağlık Tesisi Alanı 750 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alan, toplam alanın %1,1'ini oluşturmaktadır.

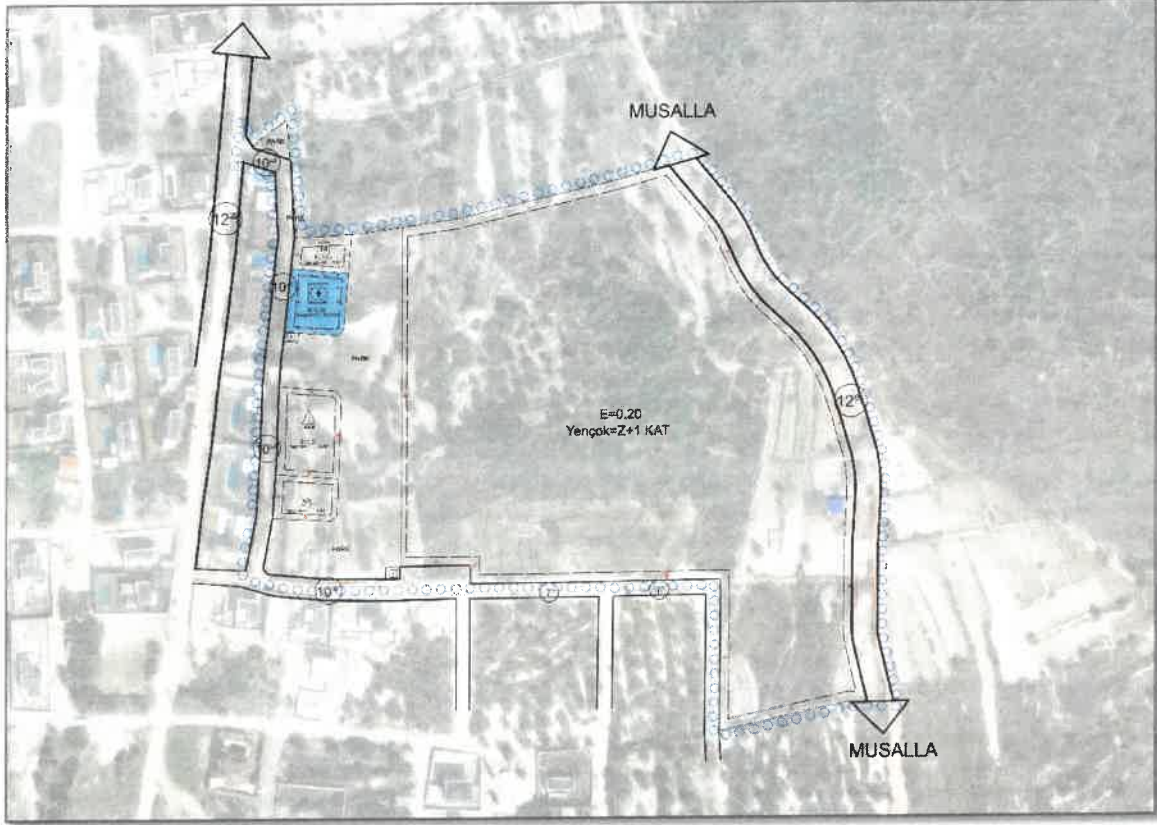


Harita 22: Aile Sağlık Merkezi

4.2.2.4 Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında Sosyal Tesis Alanı 1.000 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alan, toplam alanın %1,5'ini oluşturmaktadır.

[Handwritten signature]



Harita 23: Sosyal Tesis Alanı

4.2.3 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.2.3.1 Park

Planlama alanında bulunan park alanları 7.773 m² büyüklüğünde olup, toplam alanın %11,7'si oluşturmaktadır.

[Handwritten signature]



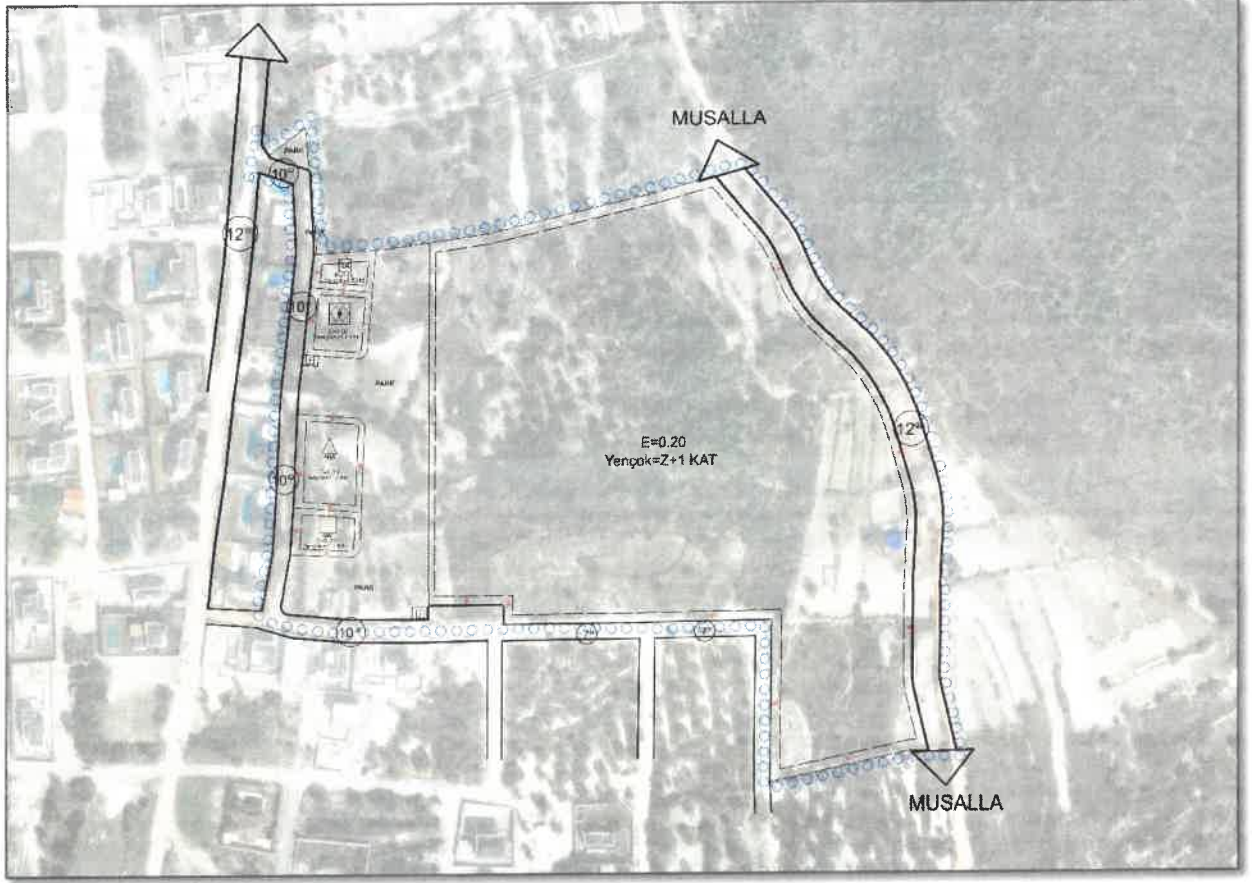
Harita 24: Park Alanları

4.2.4 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

4.2.4.1 Yollar

Planlama alanında bulunan yollar toplam alanın %12,5'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında Karayolu ulaşımı; planlama alanının çevresi ile bağlantısını sağlayan 12m ve 10m en kesitli taşıt yollarından oluşmaktadır.

Handwritten signature



Harita 25: Yol Aksları

4.2.4.2 Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında Teknik Altyapı Alanı 551 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alan, toplam alanın %0,8'ini oluşturmaktadır.

4.2.4.2.1 Trafo Alanı

Planlama alanında Trafo Alanı 93 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alan, toplam alanın %0,1'ini oluşturmaktadır.

642

Hüseyin HANER
Şehir Plancısı İTÜ
Diploma No: 61-20164
Kartel Grubu: A - No:0898
Oda Sicil No: 774

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi, 419 ada, 16, 17,
18, 23, 24, 25, 79 ve 80 numaralı parseller ile bir kısım tescil
harici alanı kapsayan Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/1.000
ölçekli Uygulama İmar Planı

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 43 sayfadır.-

09 Ocak 2023

...../...../.....

T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI

Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.