

Mustafa Turgut BOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



**İZMİR İLİ-ÇEŞME İLÇESİ-MUSALLA MAHALLESİ**  
**5247 ADA 1 PARSELE AİT**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI**  
**NAZIM İMAR PLANI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

ŞEHİR PLANCISI DİLEK ÇAKANŞİMŞEK	DEÜ,1193	
ARKEOLOG MEHMET UĞUR	AÜ,	
SOSYOLOG NERİMAN ÇAKMAK	İÜ,15032	
RESTORATÖR MİMAR İSMAİL EMRE KAYNAK	DEÜ,1422	

**ÇAKANŞİMŞEK**

Planlama İnş.San. ve Tic.Ltd.Şti  
Gaziosmanpaşa Bul.Esen Han No: 9/507  
35210 Alsancak/İZMİR  
Tel&Fax: 4834743 GSM:05323142874  
Kodak Vg.No:2790032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 615

B İmar planı yeterlilik belgesi

M. Ekrem  
Çeşme Belediye Başkanı



Tukana bilgileri verilen planlama için usulener yetkili plançının, "Üdümiza kayıt ve tesvimini bulundugu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibariyle herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



MD Tarihi: 28.11.2019  
Proje Kayıt No: 35-2019-9626  
Üye: DİLEK ÇAKANŞİMŞEK (615)

ÇAKANŞİMŞEK - ŞEHİR PLANCISI  
ulvarı Esen Han No: 9/507 35210 Alsancak-İZMİR  
(X):0-232-4834743 GSM:0-532-3142874  
dilek@chkansemsek.com



İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, MUSALLA MAHALLESİ, 5247 ADA, 1 PARSELE AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## İçindekiler Tablosu

1	PLANLAMA ALANI .....	3
1.1.	Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri .....	3
1.2	Planlama Alanının Coğrafi Yapısı .....	5
1.2.1.	İklim ve Bitki Örtüsü .....	5
1.3.	Planlama Alanının Sosyal ve Ekonomik Yapısı .....	5
1.4.	Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri .....	7
1.5.	İdari Yapı ve Sınırlar .....	8
1.1.	Mülkiyet bilgisi .....	8
2	PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM İRDELEMESİ .....	9
2.1	1/100.000 Ölçekli Manisa-İzmir Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı .....	9
3.2	1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BATI BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI .....	10
3.3	1/5000 ÖLÇEKLİ ONAYLI NAZIM İMAR PLANI .....	11
3	PLANA İLİŞKİN RAPORLAR .....	11
	ARKEOLOJİK İNCELEME RAPORU .....	11
4	PLANLAMA .....	13
4	PLAN NOTU .....	13



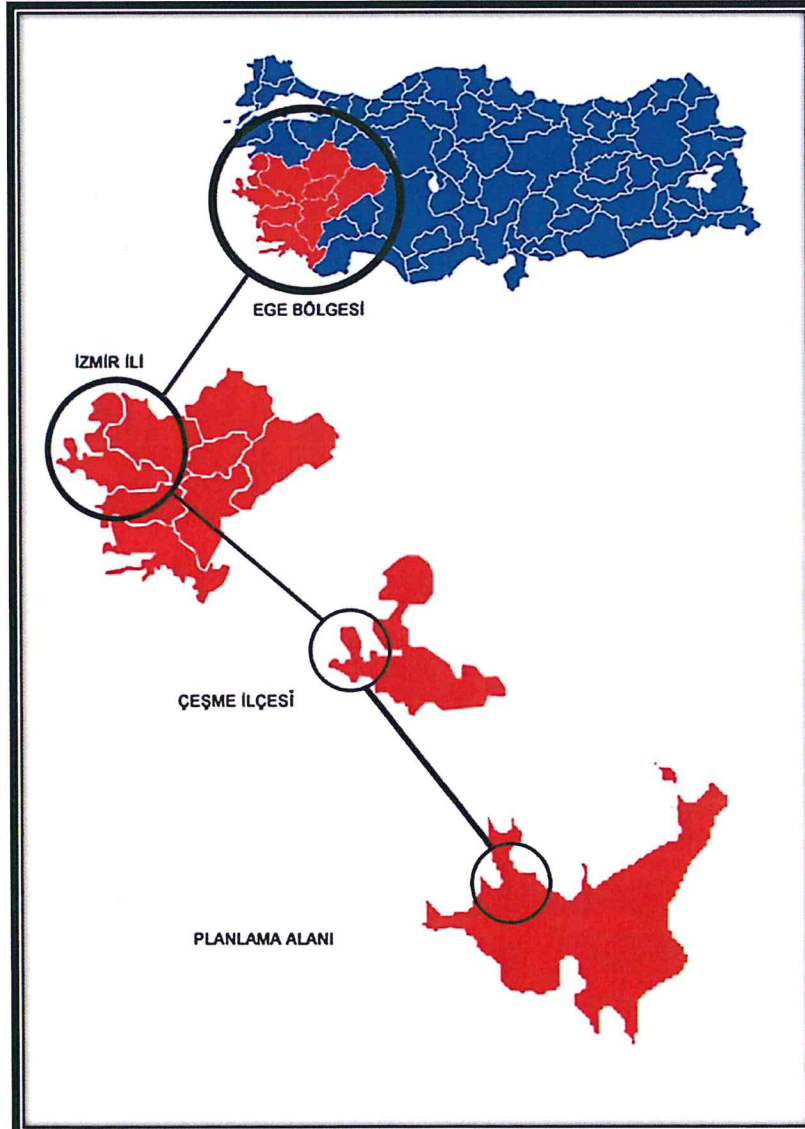


## 1 PLANLAMA ALANI

Ege bölgesi, İstanbul ve Antalya ile birlikte Türk turizminin en önemli üç destinasyonundan biridir. Ege bölgesi Marmara Bölgesi'nden sonra turizm geliri en fazla ikinci bölgesidir. Akdeniz ikliminin görüldüğü kıyıları deniz turizmi açısından zengindir. Bunlardan Çeşme, Kuşadası, Didim, Bodrum en ünlüleridir. Bölgede ilkçağ uygarlıklarından ve Türk Devletleri'nden kalan tarihi eserlerde turistlerin ilgisini çeken yerlerdir.

### 1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

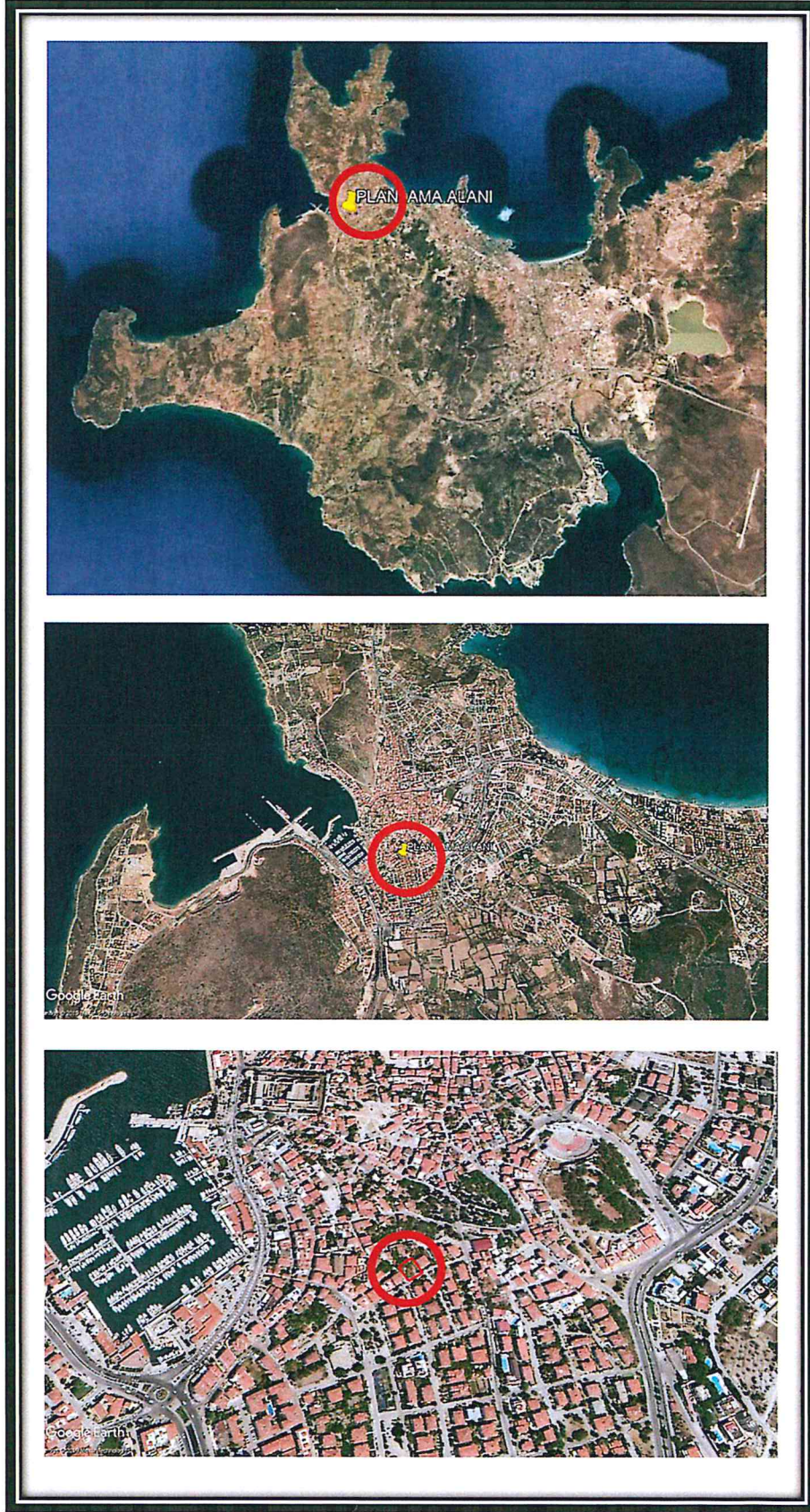
Planlama alanı; doğudan Urla ilçesi, güneyden ve batıdan Ege Denizi, kuzeyden ise Karaburun ilçesi ile komşudur. Üç tarafı denizle çevrili Urla Yarımadasının batıya uzanan kısmı Çeşme Yarımadası olarak anılır. Yat Limanı ilçe merkezinde yer almaktadır. İzmir İl merkezine yaklaşık 90 km. mesafededir.



Şekil 1: Planlama Alanının Ülke, Bölge ve İldeki Konumu

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ





Şekil 2: Planlama Alanı ve Çevresi Uydu Görüntüsü



## 1.2 Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

Düz bir topoğrafyaya sahip olan planlama alanına, her mevsim şartlarında ulaşım mümkündür. Ulaşım her mevsim trafiğe açık olup şehir içi asfalt yollarla sağlanabilmektedir.

### 1.2.1. İklim ve Bitki Örtüsü

İzmir ilimiz Orta Enlem kuşağında, denizsel etkilere açık, iç deniz özelliği gösteren körfez yapısı ile Kıyı Ege şeridinin tektonik özelliğine göre iklimsel karakter göstermektedir. Orta Enlem kuşağında yer alması ve kıyı şehri olması nedeni ile Akdeniz iklimi karakteri hakimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlı, bahar ayları ise geçiş özelliği gösterir. Güneşlenme potansiyeli yüksektir. Rüzgâr durumu denize açık kıyı şeridi ve farklı topografik yapıları bir arada bulundurması nedeni ile önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

Güneşlenme süresi ve yeterli düzeyde yağış miktarına bağlı olarak toprak yapısı tarımsal açıdan uygun iklim özelliğine sahiptir. Yenilenebilir enerji kaynakları, (Rüzgâr ve Güneş) açısından da önemli sayılabilecek düzeyde potansiyeline sahiptir. Zarar verici meteorolojik olayların ( kuvvetli yağış, dolu ve fırtına vb. ) oluşma sıklığı özellikle kış aylarında yüksektir. Afet risk yönetimi açısından ekstrem meteorolojik hadiselerin şiddeti ve sıklığına bağlı olarak Hava Tahmini ve Erken Uyarı amaçlı Meteoroloji Radarı ve Otomatik Meteoroloji Ölçüm İstasyonları kurulmuştur. Ayrıca İzmir Meteoroloji Bölge Müdürlüğü merkezinde Bölgesel Tahmin ve Erken Uyarı merkezi faaliyet göstermektedir.

### 1.3. Planlama Alanının Sosyal ve Ekonomik Yapısı

Ege Bölgesinin önemli turizm merkezlerinden biri olan Çeşme son yıllarda turizm konusunda önemli bir atılıma girmiştir.

Turizm dendiğinde, akıllara genellikle döviz dolayısıyla turizmin ekonomik etkileri gelmektedir. Gerçekten de turizm, döviz girdisi sağlayarak ödemeler dengesine olumlu etki yapabilmekte, bunun yanı sıra geliri, istihdamı ve yatırımları artırabilmekte, bölgeler arası ekonomik dengesizlikleri azaltabilmekte, altyapı ve üstyapının gelişmesine etki edebilmekte ve çarpan etkisiyle de diğer sektörler için bir gelir unsuru olabilmektedir. Turizm sektörü bütün sene artan döviz girdileri ile birlikte ülkemiz ekonomisinin lokomotifine olmaya namzet birinci sektördür. Buna ilave olarak İstanbul Sanayi Odası'nın yaptığı bir araştırmaya göre, turizm sektörü Türkiye ekonomisinin 38 değişik sektörünü aynı anda etkilemektedir. Bu da

turizm sektörünün ekonomi için önemini bir kere daha kanıtlamaktadır. Diğer yandan Türkiye'nin kuvvetli ekonomiye geçiş programının başarıya ulaşmasında yine turizm büyük rol oynayacaktır.

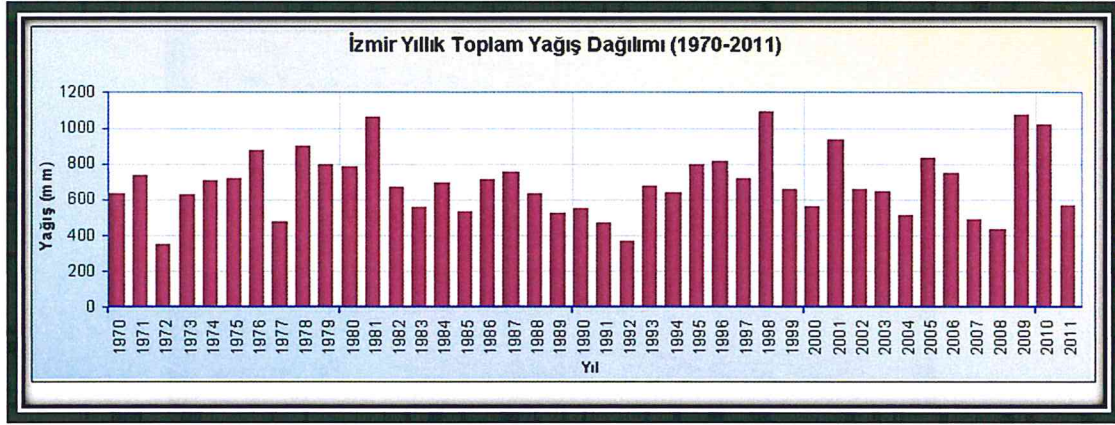
20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, turizm dünya ekonomisinde en hızlı gelişen ve genişleyen sektörlerden biri haline gelmiştir. Turizmin günümüzde döviz girdisini artırıcı ve istihdam sağlayıcı özellikleriyle ulusal ekonomiye katkıda bulunan, uluslararası kültürel ve toplumsal iletişimi sağlayıcı ve bütünleştirici etkisi ile dünya barışının korunmasında da büyük payı vardır.

Türkiye'de de turizm sektörü, özellikle 1980 yılından sonra büyük bir gelişme göstermiş ve ülkenin ekonomik sıkıntılar yaşadığı dönemlerde büyük bir döviz girdisi sağlayarak dış açıkların giderilmesinde, işsizliğin azaltılmasında, ödemeler bilançosunun iyileştirilmesinde önemli bir paya sahip olmuştur. Dolayısıyla, turizm sektörünün ülkemizin az gelişmiş ülke statüsünden gelişmekte olan ülkeler statüsüne geçişinde sağladığı katkıyı göz ardı etmek mümkün değildir. Ekonomimizin temel taşlarından birisi olan turizm, bugünkü dış ticaret açığına, enflasyona ve işsizliğe çare arayan hükümetlerin önemle üzerinde durduğu bir konudur.

Dünya turizm örgütü verilerine göre 2011 yılında dünya turizminde turist sayısında yüzde 4, turizm harcamalarında yüzde 5'lik bir artış olacağı öngörülmektedir. 2011 yılında Türkiye'de 31 milyon turist, 25 milyar doların üzerinde döviz girdisi beklenmektedir. Türkiye bir önceki seneye göre gerek gelir, gerekse gelişler açısından artış göstermiştir. Her iki kategoride dünya sıralamasında birer basamak yükselmeyi başarmıştır.

Son yıllarda Çeşme, termal ve spa konusunda giderek daha fazla tanınmaktadır. Kruvaziyer turizmin gelişimi ise olumludur.





Şekil 3: Yıllık Toplam Yağış Dağılımı

#### 1.4. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

Çeşme, Çeşme-İzmir otoyolunun bitiş noktasındadır. Karayolu ile İzmir iline 85 km; Aydın iline 195 km, Muğla iline 270 km. mesafedir. Turizm mevsimi boyunca yerleşik nüfusunun 15-20 kat üstünde konuk barındıran yarımada'daki yerleşim bölgelerini İzmir'e bağlayan D300 karayolu yaz aylarında günde ortalama 25000 araca hizmet vermektedir.

1989 yılında yapımına başlanan İzmir-Çeşme Otobanı hizmete açılmış ve çevre yolu bağlantısı ile İzmir Adnan Menderes Uluslararası Havalimanı'na ve çevredeki diğer illere ulaşımı daha kaliteli ve hızlı ulaşım olanağı sağlamıştır. İzmir Uluslararası Adnan Menderes Havaalanına 95 km, İzmir şehir merkezine (Konak) 90 km uzaklıktadır.

Çeşme yat limanına 8 deniz mili, Altinyunus Yat Limanına 6 deniz mili, Kuşadası Yat Limanına 70 deniz mili, Sığacık yat Limanına 45 deniz mili, Yunanistan Sakız adasına ise 9 deniz mili mesafededir.

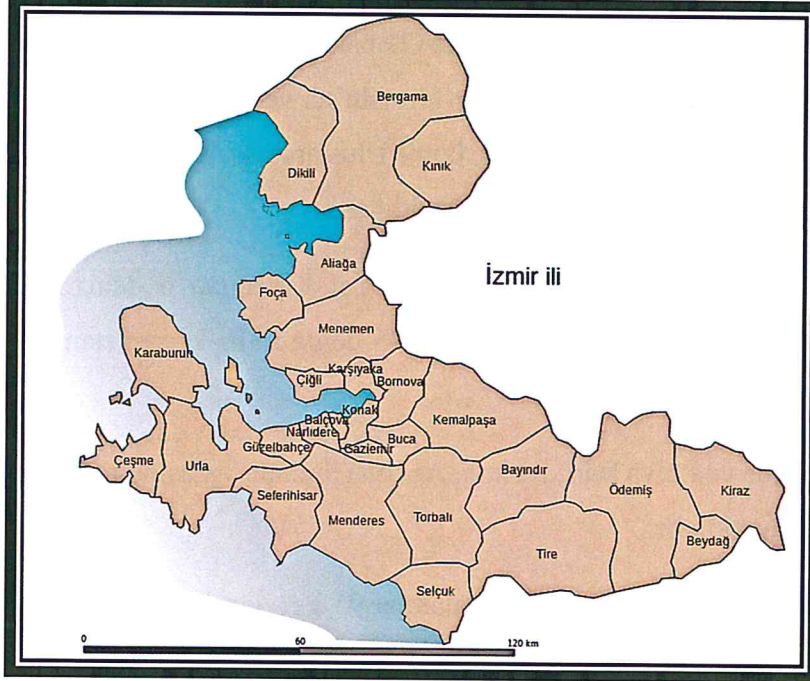
Yaz aylarında Çeşme ve İtalya Bari, Birindi, Ancona limanları arasında yapılan Feribot seferleri de yoğunluk kazanmaktadır.

İzmir Uluslararası Adnan Menderes Havaalanına 95 km, İzmir şehir merkezine (Konak) 115 km uzaklıktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

## 1.5. İdari Yapı ve Sınırlar



Şekil 5: İdari Yapı ve Sınırlar

### 1.1. Mülkiyet bilgisi

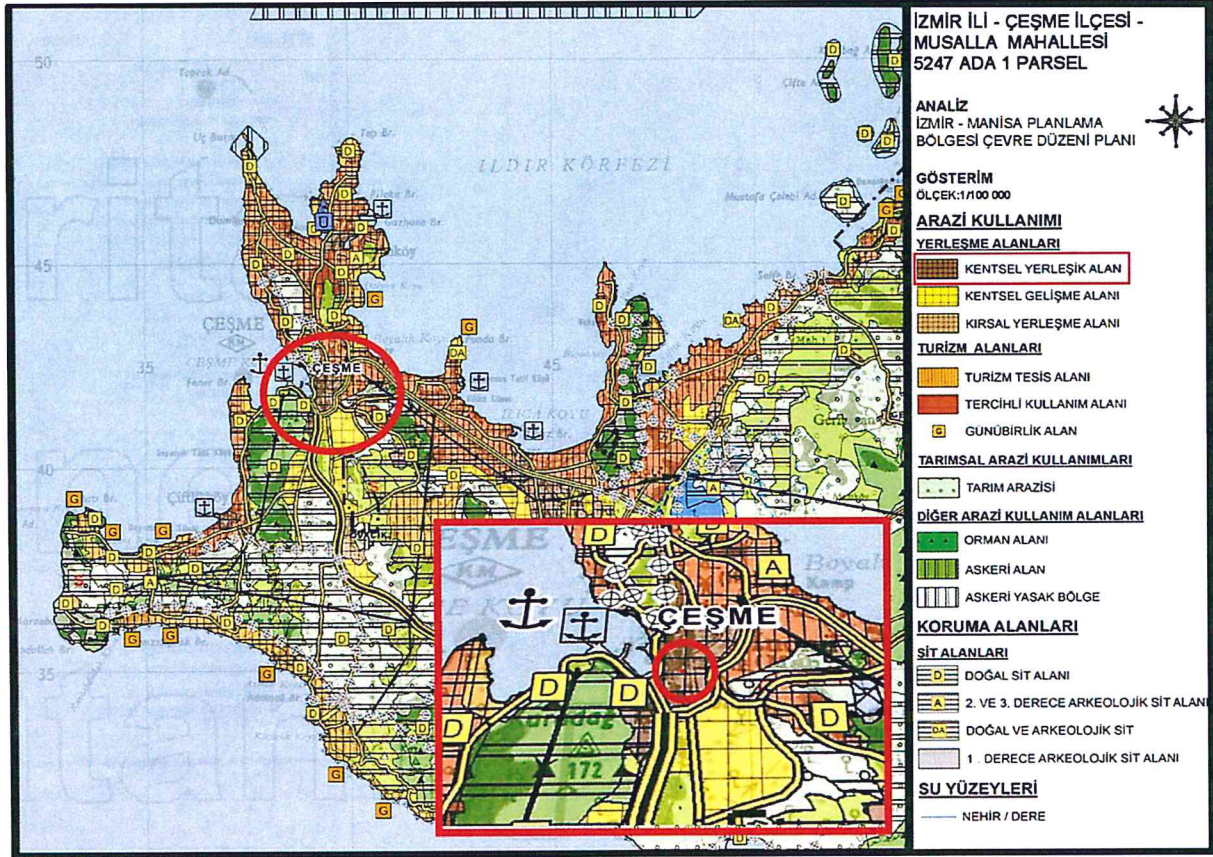
Planlama alanı, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi 5247 ada 1 parseli kayıtlıdır. Planlama alanı 590 m<sup>2</sup> alana sahiptir.



## 2 PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM İRDELEMESİ

### 2.1 1/100.000 Ölçekli Manisa-İzmir Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Söz konusu parsellere ilişkin mevcut planlama süreci irdelendiğinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 10.10.2018 tarihinde onaylanan 1/100 000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda “Kentsel Yerleşik Alan” da kalmaktadır.

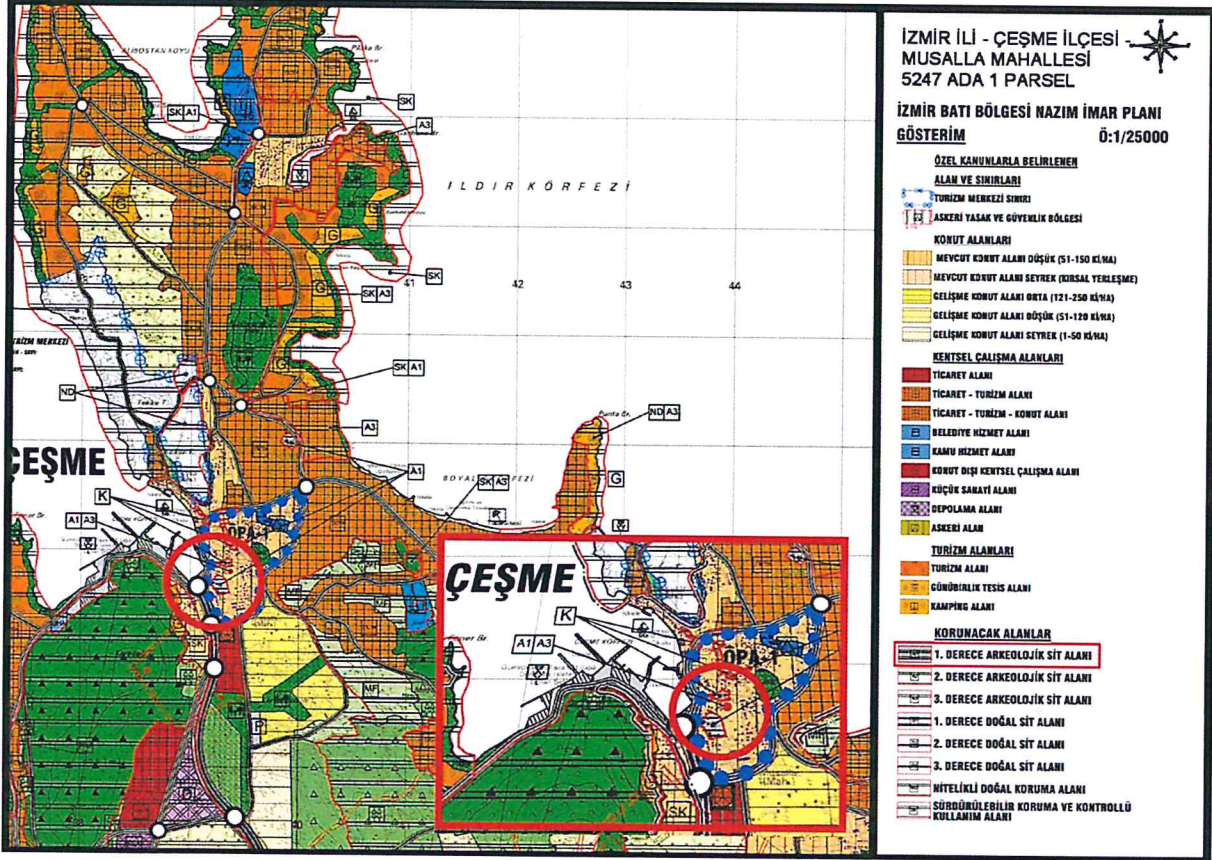


Şekil 6: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu



### 3.2 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BATI BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu 5247 ada, 1 parselle ilişkin mevcut planlama süreci irdelendiğinde; İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce onaylı 1/25000 ölçekli İzmir Batı Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "1.Derece Arkeolojik Sit Alanı"nda kalmaktadır.

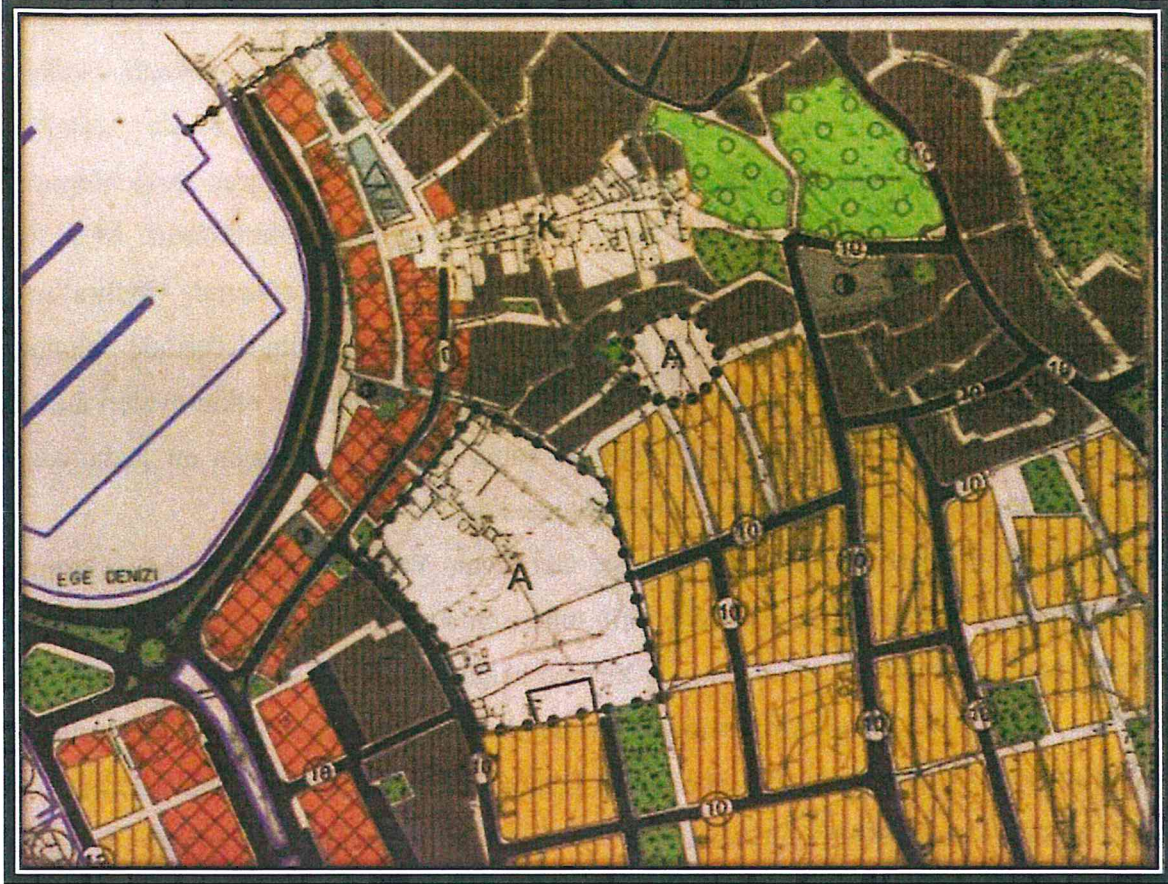


Şekil 7: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli İzmir Batı Bölgesi Nazım İmar Planı Üzerindeki Konumu



### 3.3 1/5000 ÖLÇEKLİ ONAYLI NAZIM İMAR PLANI

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının da 5247 ada 1 parsel “ Arkeolojik Sit Alanı ” içinde kalmaktadır.



Şekil 8: Planlama Alanının Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Üzerindeki Konumu

## 3 PLANA İLİŞKİN RAPORLAR ARKEOLOJİK İNCELEME RAPORU

Koruma amaçlı plan yapılmak istenen alan İzmir ili, Çeşme ilçesi, Musalla mahallesindedir. Antik Çağ’da Cyssus adıyla anılan Çeşme, İonya’nın önemli kentlerinden Erythrai’nin iskelesi durumundadır. Bugün İldırı olarak anılan bölge Çeşme merkeze 22 km uzaklıktadır. Erythrai kelimesi Yunanca’da “kırmızı” anlamında kullanılmaktadır. Tarihi ilk Tunç Çağı’na kadar giden kentin toprak renginin kızıl olmasından bu isimle anıldığı düşünülmektedir. 1965-1979 yılları arasında yürütülen kazılarda bulunan Sub-Geometrik, yoğun Arkaik, Klasik, Hellenistik ve Roma çağlarına ait değişik kalıntı ve buluntuların sunduğu bilgiler, yerleşimin MÖ. 8 yy. dan itibaren özellikle M.Ö. 4. yy.’da İonia’daki sosyal politik değişimlerde etkin rol oynadığını ortaya koyar. Erythrai’daki en erken iskan izleri, 2013 yılı çalışmaları ışığında M.Ö. 3. Bin’e

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD ŞTİ





kadar geri gitmeye başlamıştır. Kazılarda, bu döneme ait mimari kalıntılar yanında karakteristik seramik örnekleri ele geçmiştir. Bu çalışmalara önümüzdeki yıllarda da devam edilecektir.

Antik kaynaklar ve kazıların verdiği bilgilere göre Erythrai'ın Fenikeliler ile yoğun iletişim içinde olup Doğu Akdeniz, Ege ve Karadeniz'e yönelik ticari faaliyetlerde onlarla birlikte hareket ettikleri anlaşılmaktadır. Bunun yanında bulunan zengin Mısır kökenli eserler de (skrabeler, fayans ve bronz objeler) ticari ilişkilerin Mısır'a kadar uzandığını düşündürmektedir. Sonuçta bu türde buluntularının yoğunluğu ile Erythrai, İonia bölgesinde Doğu bağlantıları yansıtan önemli bir merkez olarak karşımıza çıkmaktadır. M.Ö. 6.yy ortalarından sonra Anadolu'nun Pers egemenliği altında bulunduğu dönemde Erythrai'ın bir liman üssü olmanın verdiği olanaklardan yararlanarak Hellas ile yoğun iletişimde bulunduğu ve hemen ardından M.Ö 5.yy başlarında Attika-Delos Deniz Birliği'nin etkin üyeleri arasında yer aldığı görülmektedir. Yerleşimin bu birliğe İonia devletleri arasında en fazla vergiyi ödemesi bu dönemdeki güç ve öneminin bir göstergesidir.

İzmir ili, Çeşme ilçesi, Reisdere mahallesi, Germiyan Yalısı bölgesinde ise Germiyan Körfezi'nin Yarımadasının kuzeybatısında; orta tunç çağı sonu geç tunç çağı başına tarihlenen seramik parçaları ile deniz aşındırmasıyla kısmen açığa çıkmış kıyıya paralel uzanan duvar kalıntıları tespit edildiği, güneybatısındaki burun üzerinde daha geç dönemlere tarihlenen seramikler ile kıyı kesiminde meydana gelen aşınma sonucunda açığa çıkan kesitte yoğun olarak seramik parçalarının görüldüğü ve bu bulgular bölgedeki yerleşimde devamlılık olduğunu göstermiştir.

Çeşme İlçesi Musalla Mahallesi 5247 ada 1 parsel incelendiğinde duvar kalıntıları ve küçük buluntular ve seramikler görülmektedir. Buda bir Roma yerleşmesi olduğunu göstermektedir. Parselin ortasında in-situ halinde çatı kiremitleri korunmuştur. Parselin güneyinde tuğla ve tuğla duvarın önünde plaka taşlarından bir döşeme görülmektedir. Birbirleri ile bağlantılı koridor görüntüsü veren duvarlar çatı kiremitleri görülmektedir. Küçük buluntular arasında ise Kırmızı hamurlu,perdahlı,siyah firnisli kantaros parçası,kandil,ip delikli kapak bulunmaktadır. İlgili kurul kararı gereği koordinatları belirlenen alan 1/5000- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarında "1. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak planlara mevzuat hükümlerine uygun olarak işlenmiştir.

MEHMET UĞUR  
ARKEOLOG

ÇAKANŞİMŞEK PLANYALAMA LTD. ŞTİ



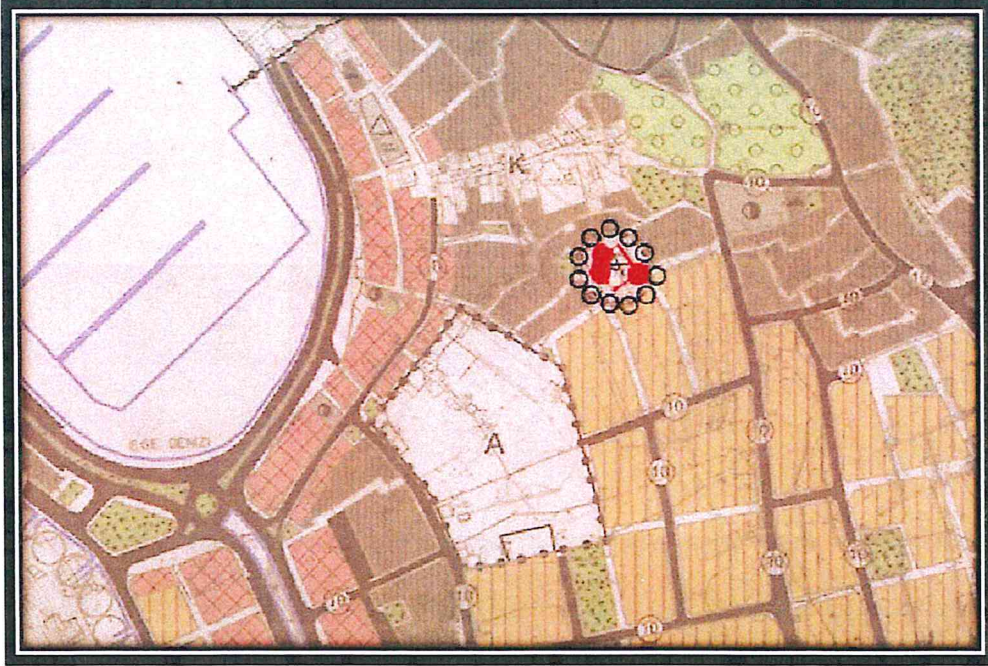


#### 4 PLANLAMA

Planlama alanı; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Musalla Mahallesi, 24-H-II pafta, 5247 ada 1 parsel 590 m<sup>2</sup> dir. Söz konusu parsel 25.05.1984 tarihli Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı onaylı uygulama imar planında konut alanında kalmaktadır. Ancak 01.04.2005 tarih ve 485 sayılı Mülga İzmir 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanan parsel “1.Derece Arkeolojik Sit Alanı” ilan edilmiştir. Bilindiği üzere 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17.maddesi gereği sit kararı doğrultusunda imar planı geçerliliğini yitirmiştir. 2863 sayılı Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları sair hükümleri gereği imar planı geçerliliğini yitiren söz konusu parselin 17. madde, a ve b hükümleri ve İzmir 1 no’lu KTVK kararı doğrultusunda 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan Açıklama rapor ekinde yer almaktadır.

Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planında **658 nolu İlke Kararı Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları**

1) **I. Derece Arkeolojik Sit:** Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine, “bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağı hükme bağlanmıştır” ifadesi plan notuna yansıtılmıştır.



Şekil 9: Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

#### 4 PLAN NOTU

- 1- İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI İLE BELİRLENEN 1.(BİRİNCİ) DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRLARI İÇERİSİNDE İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU İZİNİ ALINMAKSIZIN HİÇBİR FİZİKİ VE İNŞAİ MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ.
- 2- BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KORUMA KANUNU VE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- 3- BU PLANIN UYGULANMASINDA TEREDDÜTE DÜŞÜLEN HUSUSLARDA İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINIR.