GÜZELBAHÇE
BELEDİYESİ

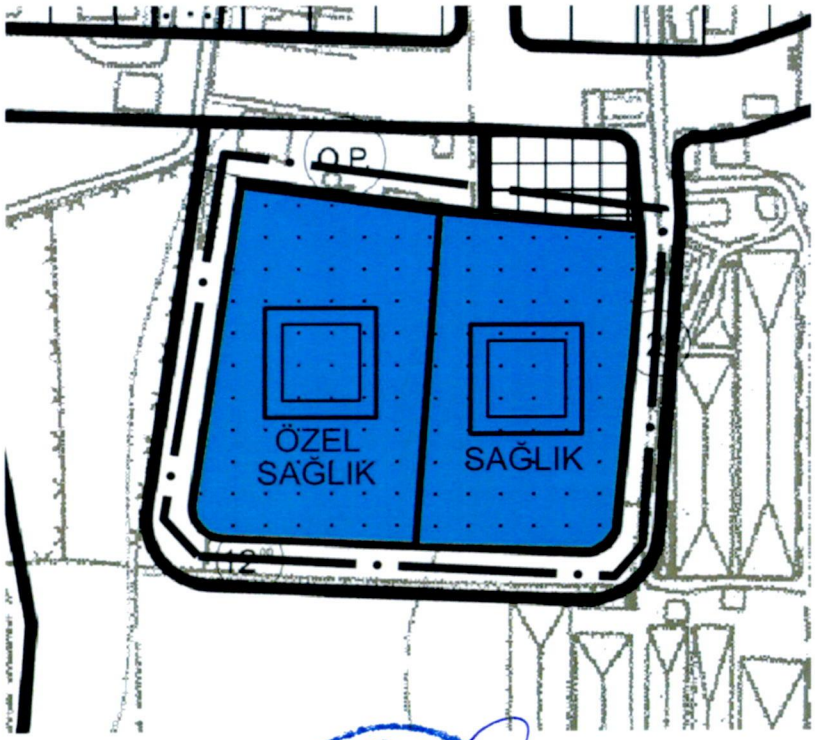
İZMİR İLİ, GÜZELBAHÇE İLÇESİ,

SİTELER MAHALLESİ

1358 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MUSTAFA GÜNAY
BELEDİYE BAŞKANI

M.Can ÇAKAR
Şehir Plancısı

Sevil BİGAN
Şehir Plancısı

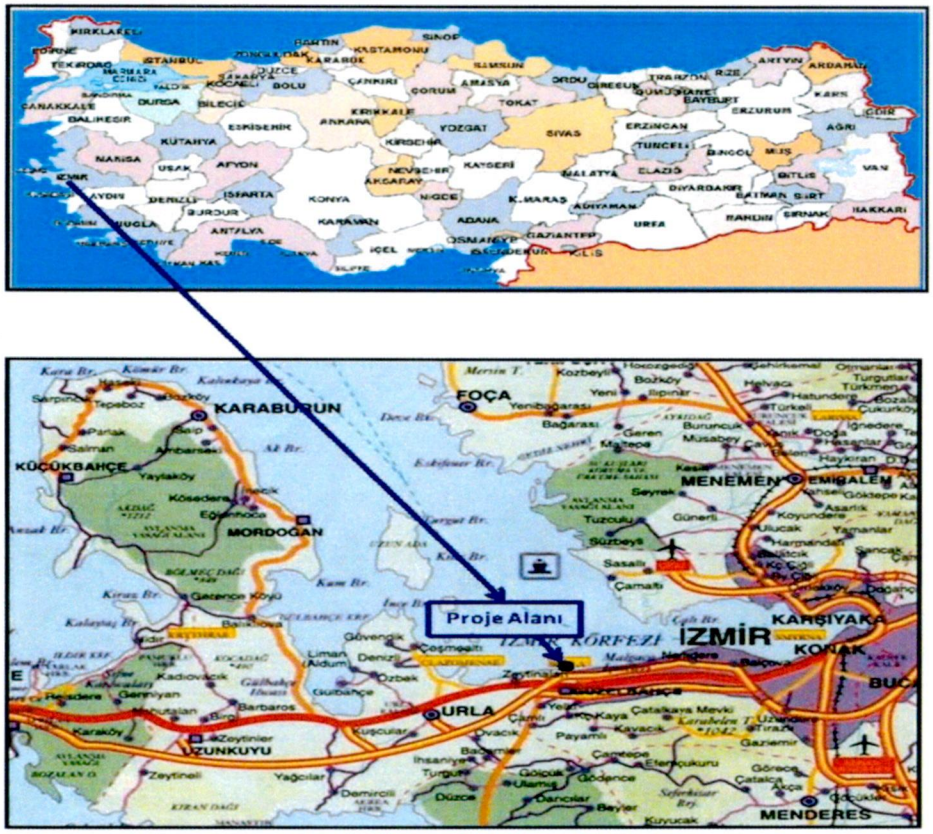
GİRİŞ 3
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ 4
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI, İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ 4
3. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI 5
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 6
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR 7
6. PLANLAMA ALANINDA ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER 8
7. MÜLKİYET BİLGİSİ 8
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 8
8.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı 8
8.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı 8
8.3. 1/5.000 Ölçekli İmar Planı 9
9. PLAN ÖNERİSİ 10

GİRİŞ

Planlama çalışmasına konu alan; İzmir İli, Güzelbahçe İlçesi, Siteler Mahallesi, 1358 ada 1 parsel (eski 404 ada 1 parsel), 1/5000 ölçekli nazım imar planında Sağlık Tesisine isabet etmektedir. İzmir İl Sağlık Müdürlüğü'nün 02/10/2025 tarih 290194083 sayılı görüşünde "Güzelbahçe Belediyesi mülkiyetinde yer alan 1358 ada 1 parselde bulunan taşınmazın 14.522 m² 'lik büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, 7.000 m² 'lik bölümünün Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun korunarak ayrılması ve geri kalan 7.522 m² 'lik kısmının ise plan değişikliği ile fonksiyonunun Özel Sağlık Tesis Alanına dönüştürülebilmesi için tüm imar işlemlerinin Güzelbahçe Belediyesi'nce yürütülmesi, sağlık tesis alanı kullanımını koruyacak olan 7.000 m² 'lik bölümünün de tahsisinin Bakanlık lehine gerçekleştirilmesi ile uygun olarak değerlendirilebileceği belirtilmiştir. Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 14.522 m2 yüzölçümlü 1358 ada 1 parselde; mevcut imar planında yaklaşık 36.000 m2 inşaat hakkı bulunan Sağlık Tesis Alanının; İzmir İl Sağlık Müdürlüğü görüşü ve ilçemiz ihtiyaçları doğrultusunda sağlık tesis alanında gerekli yatırımın yapılarak projenin hayata geçirilmesine olanak sağlaması amacı ile 7.000 m² 'lik bölümünün Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun korunarak, 7.522 m² 'lik kısmının ise plan değişikliği ile fonksiyonunun Özel Sağlık Tesis Alanı olacak şekilde 1/5000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Güzelbahçe İlçesi; İzmir Merkez'e 24 kilometre uzaklıkta, 27 Doğu Boylam, 38 Kuzey Enlemi üzerindedir. Doğuda Yağçayı Deresi (Narlıdere), Batıda Çamlıçay Deresi ile Zeytinalanı ve Bademler (Urla), Güneyde Gödence (Seferihisar), Güneydoğusunda Karabağlar ilçeleri ile komşudur. Kuzeyi Ege Denizi ile çevrilidir. Güzelbahçe Belediyesi'ne bağlı olan mahalleler; Atatürk, Çelebi, Maltepe, Kahramandere, Yaka, Yalı, Siteler, Mustafa Kemal Paşa, Yelki, Çamlı, Küçükkaya ve Payamlı Mahalleleri ile 12'dir. Belediyenin mücavir alanı yaklaşık 7200 hektardır.



Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

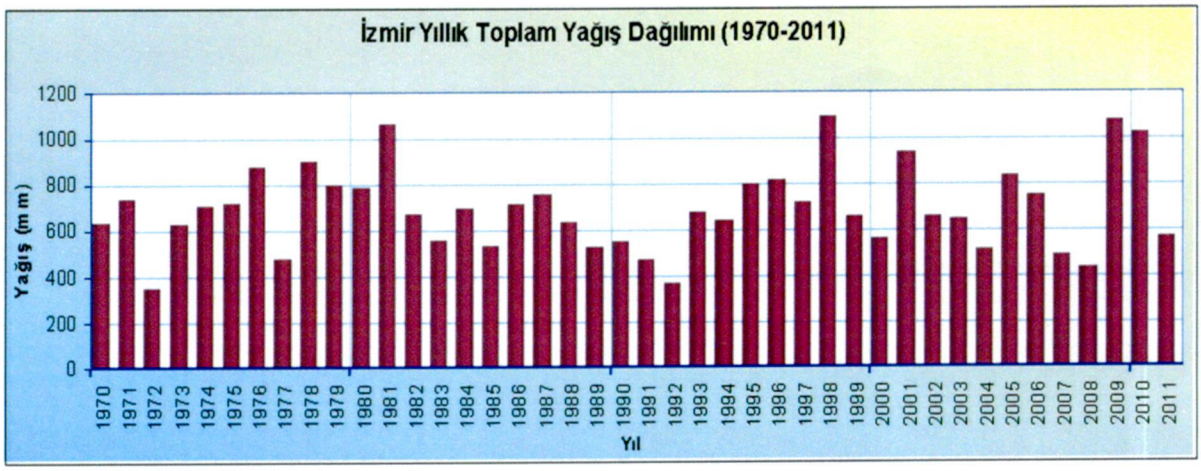
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI, İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Planlama alanının topoğrafyası kuzeyden, güneybatı ve güneydoğuya doğru gidildikçe yükselmektedir. Alan içerisinde eğim %0-30 arasında değişmektedir. Kırsal konut ve müştemilatların yer aldığı bölgede eğim oranı %0-10 aralığında, diğer bölgelerde ise %10-30 aralığında değişiklik göstermektedir.

Güzelbahçe İlçesinde tipik Akdeniz iklimi görülür. İklime paralel bitki örtüsü olarak, ilçenin yükseltilerindeki çam ormanları, deniz seviyesine inildikçe yerini maki topluluklarına bırakır. İlçede, Çamlıçay haricinde sürekli akan bir akarsuyu bulunmazken yağışların etkisiyle artan su oranı, yazın havanın aşırı ısınmasıyla yerini kurumuş çaylar ve derelere bırakır. Deniz seviyesinde maki toplulukları görülürken, yükseklere çıkıldıkça bunların yerini çam ormanları almaktadır.

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.



Şekil 2: İzmir Yıllık Toplam Yağış Dağılımı (mm)

3. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

İlçede başlıca gelir kaynakları, tarım, balıkçılık, kısmen hayvancılık ve ticarettir. Halkın büyük çoğunluğu üniversite mezunu olup; tüm gelir düzeyleri ile birlikte harmanlaşmış bir

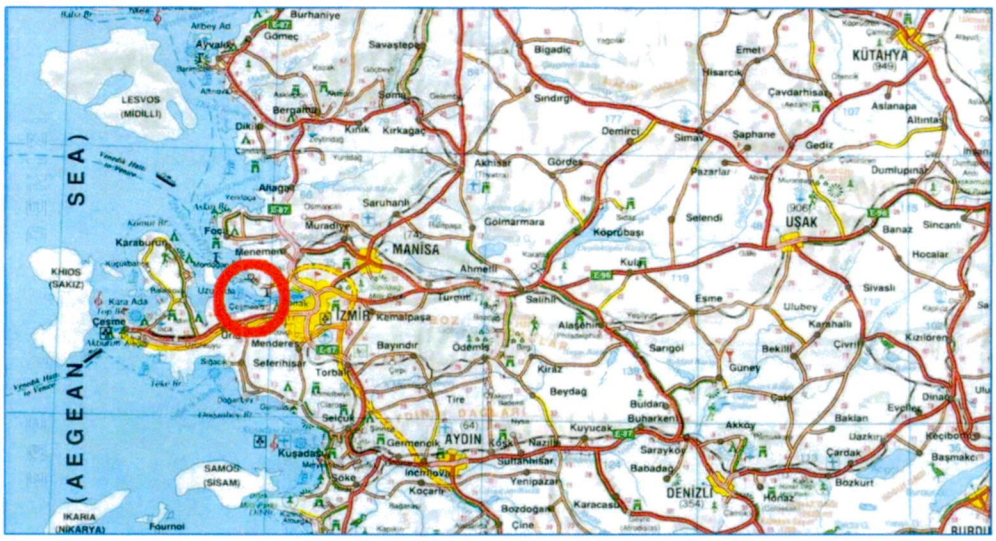
nüfus yapısına sahiptir. Yaş grubu açısından değerlendirme yapılırsa 0-14 yaş grubu nüfusun İzmir il düzeyindeki payı % 19,7 iken bu oran Güzelbahçe'de % 15.6, 15-65 yaş arası nüfusun İzmir İl düzeyindeki payı % 71.5 iken, toplam nüfus içindeki payı % 74, 65 yaş üzeri nüfusun İzmir il düzeyindeki payı % 8.8 iken Güzelbahçe'de % 10'dur.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Güzelbahçe İlçesi, Çeşme-İzmir otoyolunun İlk çıkış noktası olan Seferihisar çıkışında yer almakta ayrıca bölünmüş karayolu ile de ulaşılmaktadır. Karayolu ile İzmir iline 24 km; Aydın iline 140 km, Muğla iline 200 km. mesafedir.



Şekil 3: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Şekil 4: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

İzmir İli, Türkiye İlleri arasında gelişmişlik düzeyi ve 2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine gore nüfus büyüklüğü açısından açısından 3. büyük kent statüsündedir. 6 Aralık 2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1. maddesi kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlar olarak belirlenmiş ve 36. maddesi gereği olarak 1. madde ilk mahalli idareler genel seçimi olan 30 Mart 2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Böylece planlama alanının bulunduğu Güzelbahçe İlçesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.



Şekil 5: İl Sınırları



Şekil 6: İdari Yapı ve Sınırlar

6. PLANLAMA ALANINDA ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı ve yakın çevresi, özel kanuna tabi doğal ve arkeolojik sit alanı içinde kalmamaktadır.

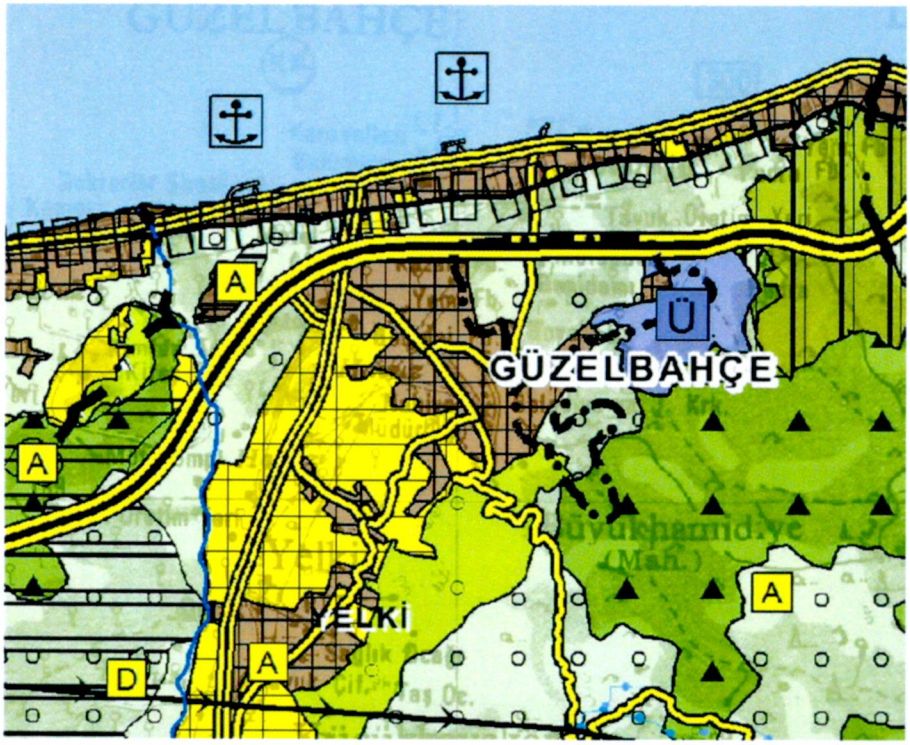
7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlamaya konu olan alana isabet eden parsel; Güzelbahçe Belediyesi mülkiyetindedir.

8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

8.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

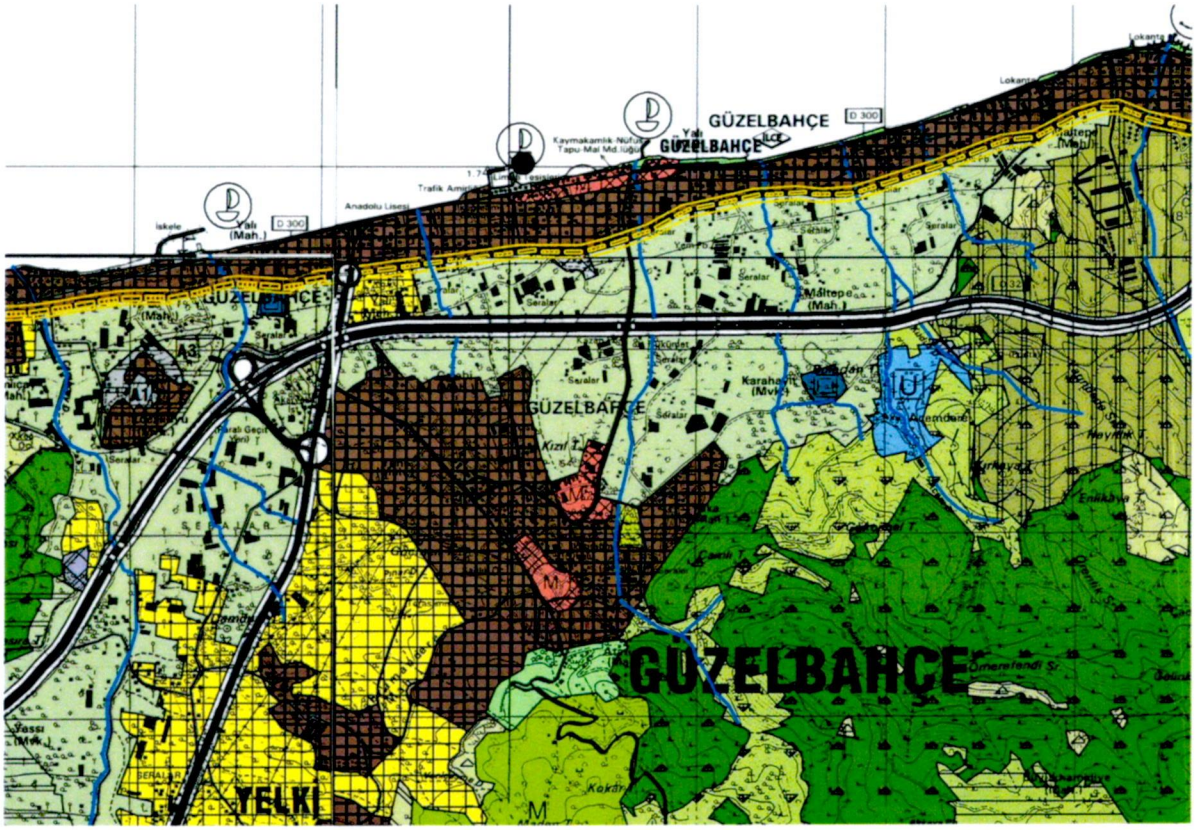
Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 30.01.2014 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında tarım alanına isabet etmektedir.



Şekil 7: 1/100.000 Ölçekli İzmir -Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

8.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

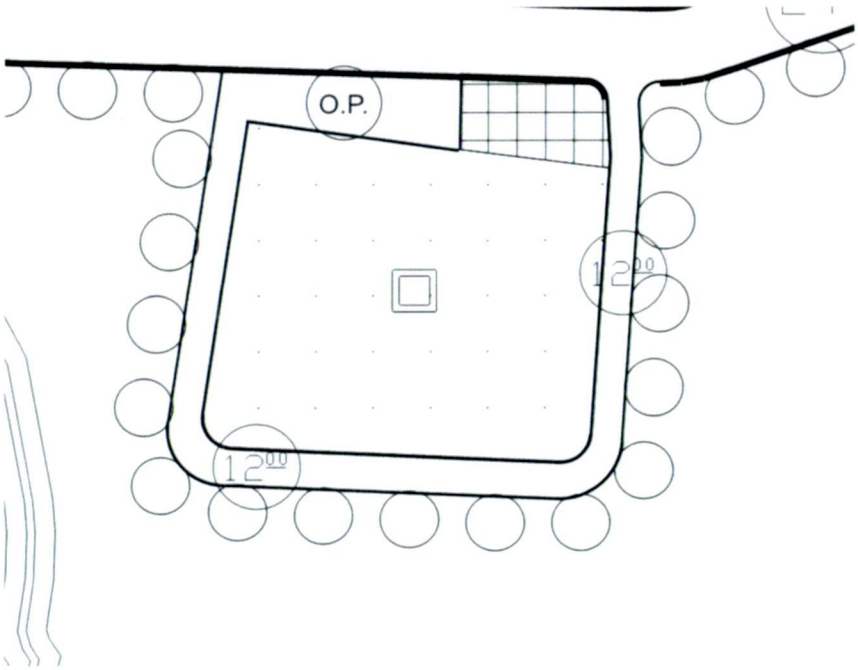
Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda sağlık tesisi alanına isabet etmektedir.



Şekil 8: 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

8.3. 1/5.000 Ölçekli İmar Planı

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda sağlık tesisine isabet etmektedir.



9. PLAN ÖNERİSİ

Planlama çalışmasına konu alan; İzmir İli, Güzelbahçe İlçesi, Siteler Mahallesi, 1358 ada 1 parsel (eski 404 ada 1 parsel), 1/5000 ölçekli nazım imar planında Sağlık Tesisine isabet etmektedir. İzmir İl Sağlık Müdürlüğü'nün 02/10/2025 tarih 290194083 sayılı görüşünde "Güzelbahçe Belediyesi mülkiyetinde yer alan 1358 ada 1 parselde bulunan taşınmazın 14.522 m² 'lik büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, 7.000 m² 'lik bölümünün Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun korunarak ayrılması ve geri kalan 7.522 m² 'lik kısmının ise plan değişikliği ile fonksiyonunun Özel Sağlık Tesis Alanına dönüştürülebilmesi için tüm imar işlemlerinin Güzelbahçe Belediyesi'nce yürütülmesi, sağlık tesis alanı kullanımını koruyacak olan 7.000 m² 'lik bölümünün de tahsisinin Bakanlık lehine gerçekleştirilmesi ile uygun olarak değerlendirilebileceği belirtilmiştir. Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 14.522 m2 yüzölçümlü 1358 ada 1 parselde; mevcut imar planında yaklaşık 36.000 m2 inşaat hakkı bulunan Sağlık Tesis Alanının; İzmir İl Sağlık Müdürlüğü görüşü ve ilçemiz ihtiyaçları doğrultusunda sağlık tesis alanında gerekli yatırımın yapılarak projenin hayata geçirilmesine olanak sağlaması amacı ile 7.000 m² 'lik bölümünün Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun korunarak, 7.522 m² 'lik kısmının ise plan değişikliği ile fonksiyonunun Özel Sağlık Tesis Alanı olacak şekilde 1/5000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

