

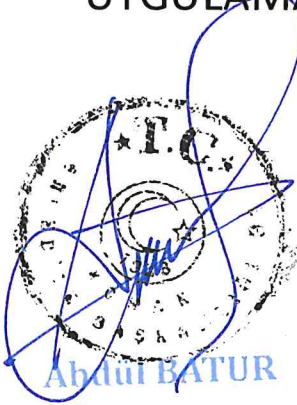


İZMİR İLİ- KONAK İLÇESİ- KAHRAMANLAR MAHALLESİ

1905 ADA, 29 PARSEL VE 1904 ADA, 39 PARSEL

ARASINDA TÜP GEÇİT AMAÇLI

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Abdul Batur
Mimar
Belediye Başkanı



Mustafa Tunç Soyer
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONU:

Tapunun İzmir ili, Konak ilçesi, Kahramanlar mahallesi, 243 kadastral pafta, 23-M-II-c imar paftası, 1905 ada, 29 numaralı parsel ve 1904 ada, 39 numaralı parsel üzerinde mevcut imar planlarında "Özel Sağlık Tesis Alanı" imarı bulunmaktadır. Hazırladığımız 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile iki parsel üzerindeki binalar arasında içeriden geçişi sağlamak amacıyla "tüp geçit" önerisinde bulunulmuştur.

ALANIN KONUMU:

Plan değişikliğine konu olan 1905 ada, 29 numaralı parsel ve güneyindeki 1904 ada, 39 numaralı parsel Konak ilçesi, Kahramanlar mahallesinde bulunmaktadır. Parseller kent merkezinde yer almaktadır. Söz konusu parseller karşı karşıya bulunmaktadır. Söz konusu parsellerin arasından 1416 sokak geçmektedir. 1905 ada, 29 numaralı parsel üzerinde şu anda Özel EMOT (Mikro cerrahi) Hastanesi, 1904 ada, 39 numaralı parsel üzerinde ise ATAKALP Özel Kalp Hastanesi bulunmaktadır. 1905 ada, 29 numaralı parsel tek ada tek parseldir. Basmene meydanından doğu yönünde giden Mürsel Paşa Bulvarının kuzeyindeki bölge Kahramanlar mahallesi, hastaneler bölgesidir. Aynı zamanda Mürsel Paşa Bulvarı oteller ve iş merkezleri bölgesidir. ATAKALP Özel Kalp Hastanesi ve EMOT Hastanesi dışında çevrede Özel Su Hastanesi, kuzeyinde Özel Ege Tüp Bebek Merkezi, Özel Gazi Hastanesi v.b. hastaneler bulunmaktadır. Alan kent merkezinde olduğundan alana hem karayolu hem de raylı sistem ile kolaylıkla ulaşılabilir. Hastaneler Fahrettin Altay- EVKA 3 Metro hattı ve Aliğa - Tepeköy İZBAN hattının aktarma istasyonlarından olan Hilal istasyonuna yaklaşık 350 m mesafededir. Bu sayede İzmir' in her yerinden kolayca ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca parseller Mürsel Paşa bulvarına 130 m mesafede bulunmaktadır. Buradan da direkt çevre yoluna çıkılabilmektedir. Parseller Basmene meydanına 750 m, Konak vapur iskelesine 2,6 km., Konak meydanına 2,3 km. mesafede yer almaktadır.

PARSELLERİN İMAR DURUMU

1905 ada, 29 parsel, 1905 ada, 1,2,3,12,13,17,18,19,20,21,22,23, 26,28 numaralı parseller iken, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28-09-2016 tarih ve 8002/ 121862 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planıyla ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11-06-2018 tarih ve 05.735 kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararıyla "Özel Sağlık Tesis Alanı" imarı olarak oluşmuştur. Parsel üzerinde şu anda Özel EMOT Hastanesi bulunmaktadır. İmar planında blok nizam dört kat (BL-4), TAKS:0,60, KAKS:2,40 olacak şekilde imarlıdır. 1904 ada, 39 numaralı parsel ise 1906 ada, 35 ve 36 numaralı parseller iken, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 14-12-2009 tarih ve 1049 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Özel Sağlık Tesis Alanı" imarı almıştır. 1904 ada, 39 parsel üzerinde de mevcutta ATAKALP Özel Kalp Hastanesi bulunmaktadır. İmar planında parsel üzerinde bitişik nizam dört kat (B-4) imar bulunmaktadır.

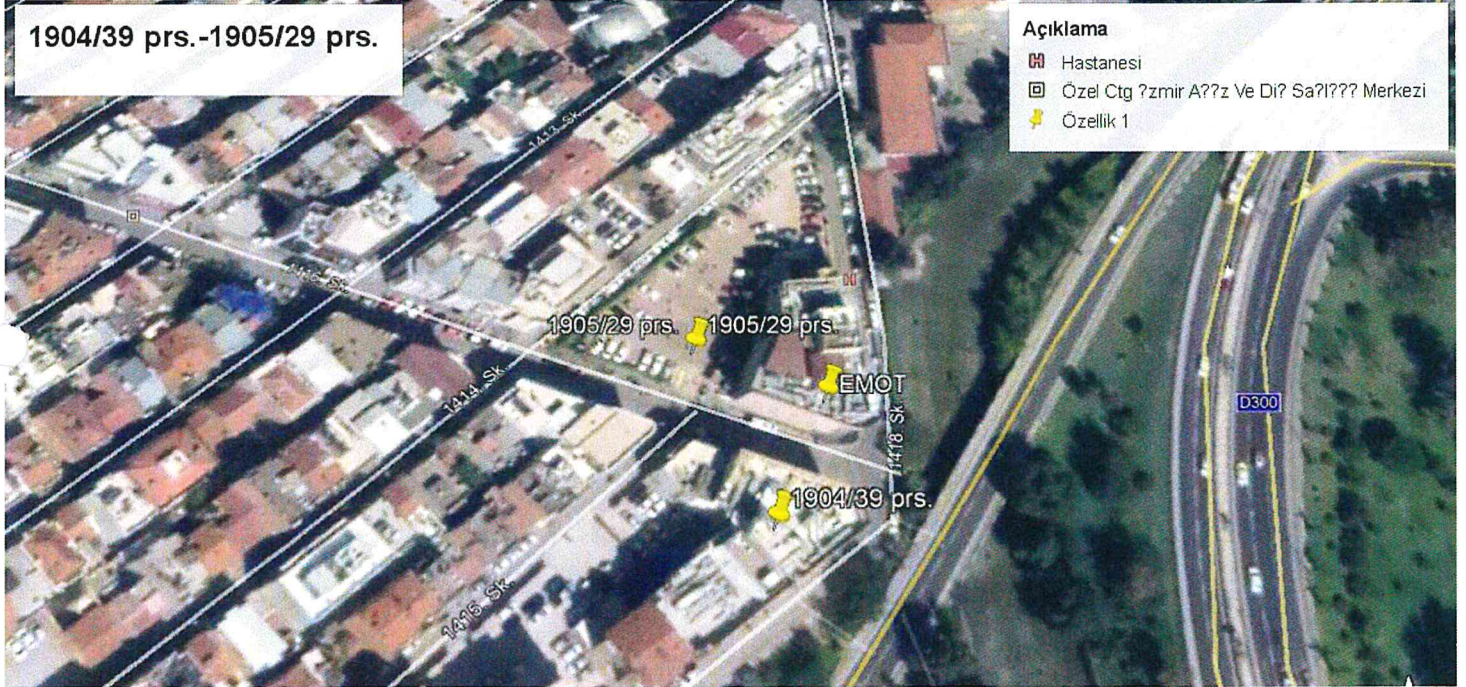
1904/39 prs.-1905/29 prs.



Açıklama

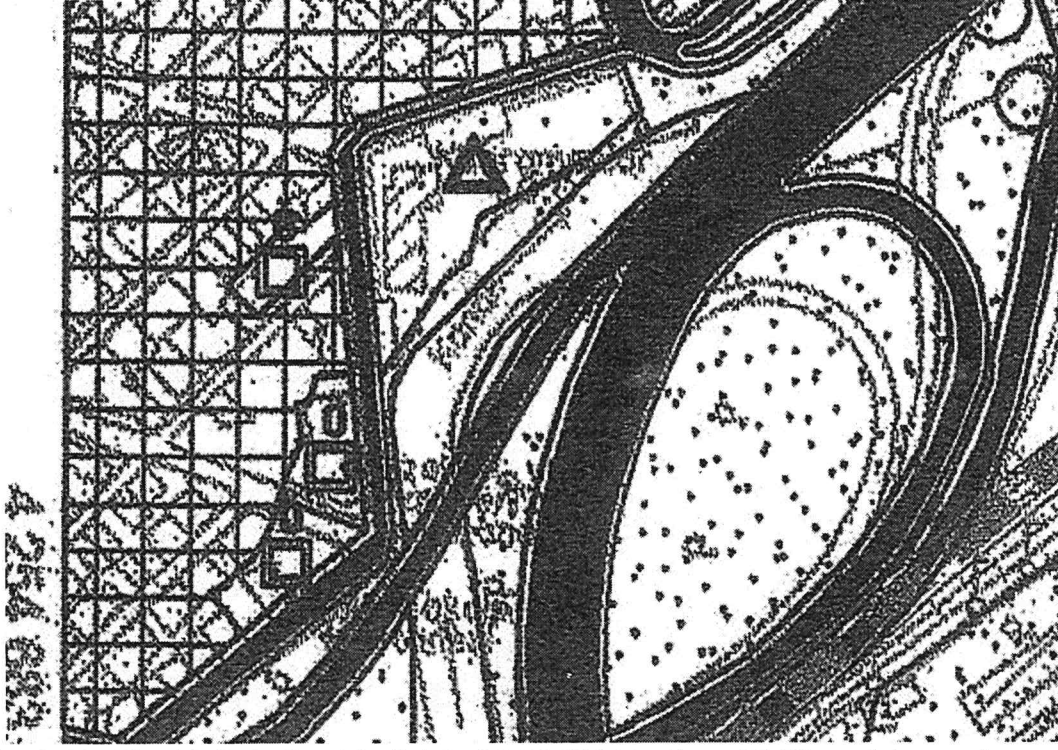
- Hastanesi
- Özel Ctg ?zmir A??z Ve Di? Sa?l??? Merkezi
- Özellik 1

1904/39 prs.-1905/29 prs.

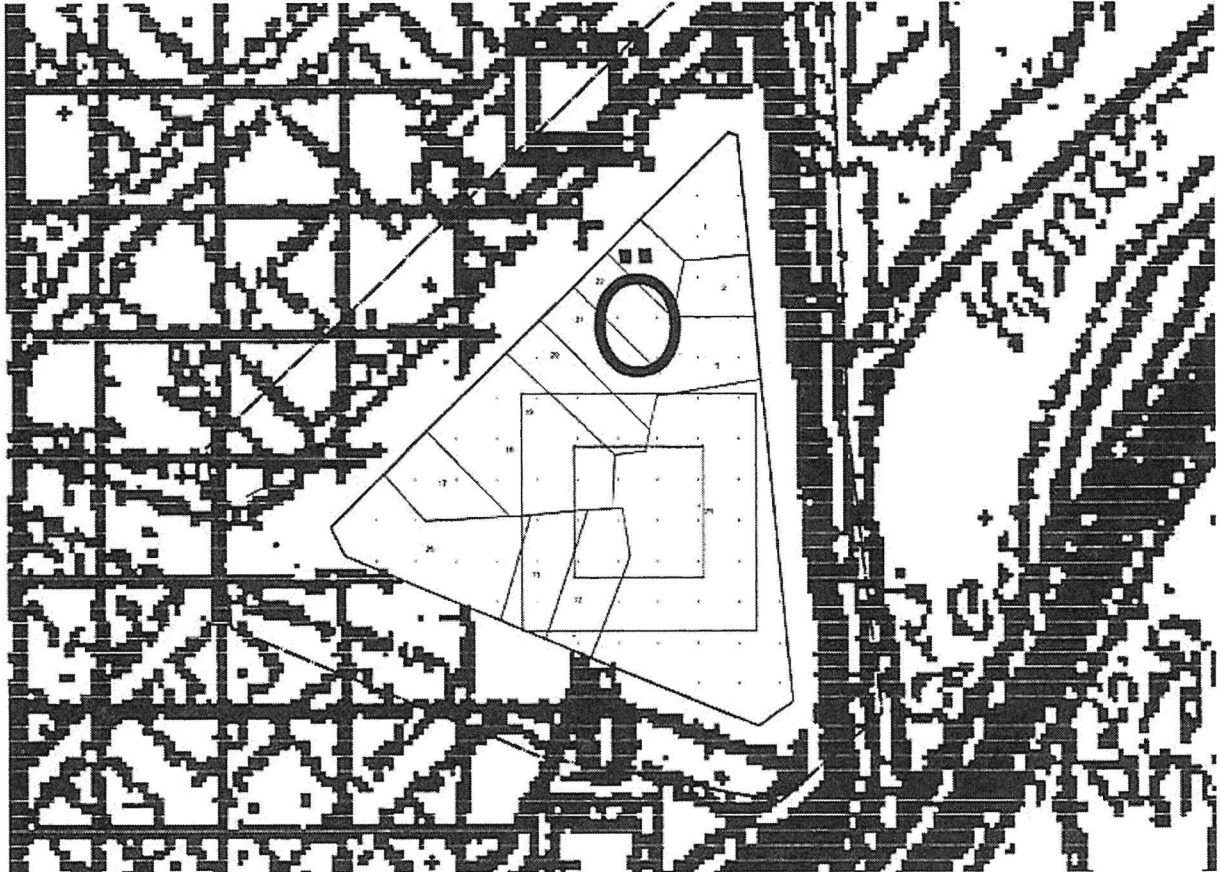


Açıklama

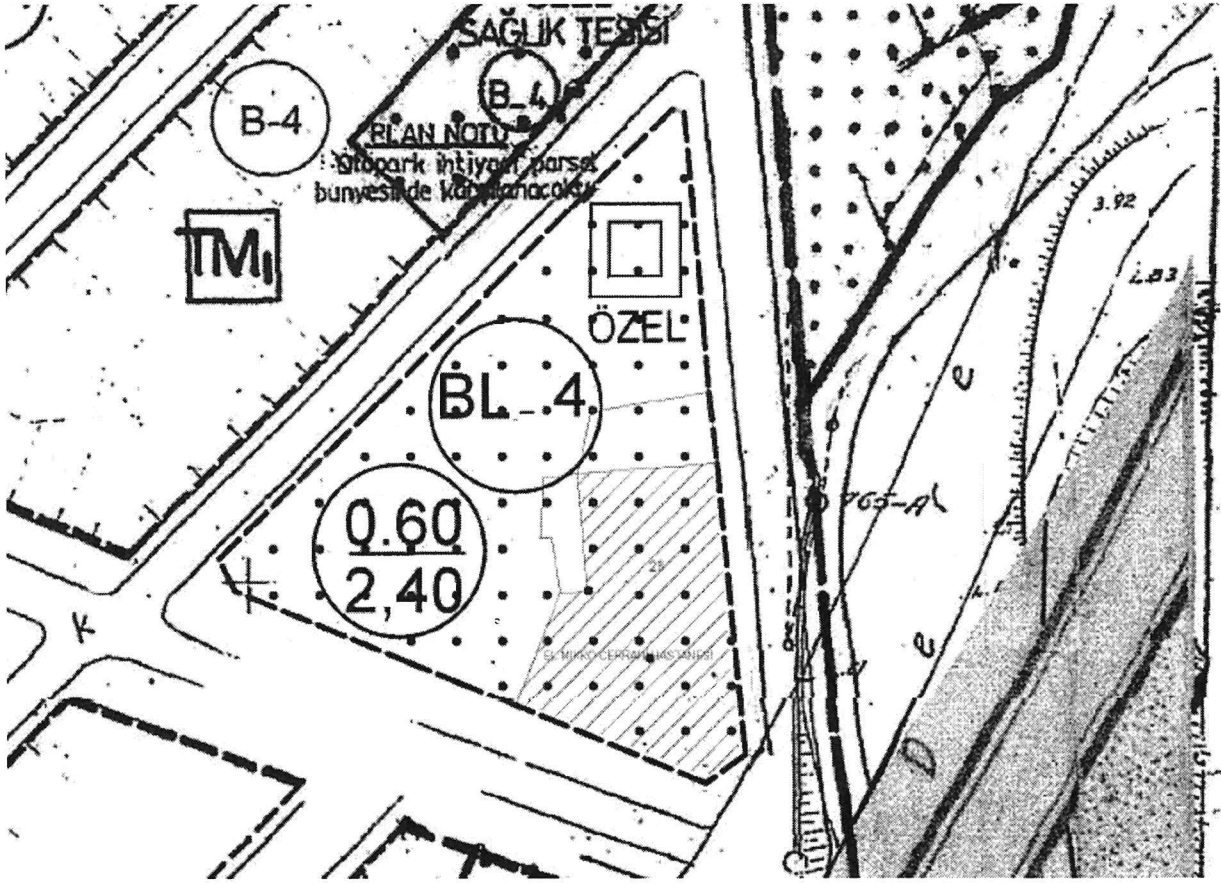
- Hastanesi
- Özel Ctg ?zmir A??z Ve Di? Sa?l??? Merkezi
- Özellik 1



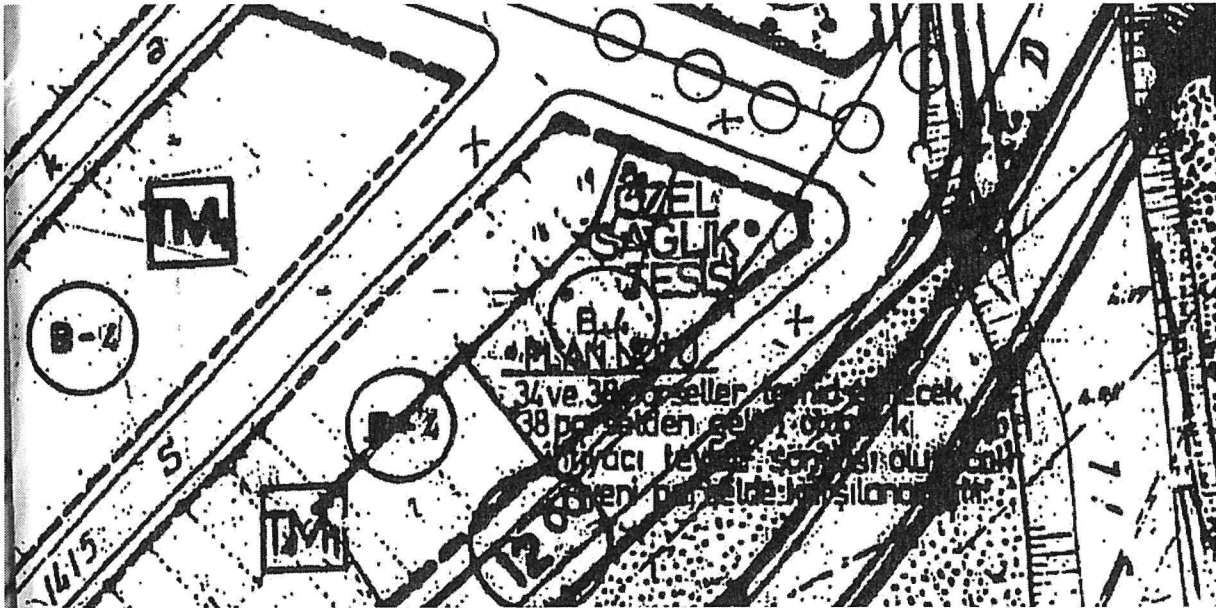
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12-01-2018 tarih ve 05.70 sayılı kararıyla onanan Konak I. Etap (Alsancak- Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.



1905 ada, 29 numaralı parsel İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28-09-2016 tarih ve 8002/ 121862 sayılı kararıyla " Özel Sağlık Tesis Alanı" imarı almıştır.



1905 ada, 29 parsel İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11-06-2018 tarih ve 05.735 kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Özel Sağlık Tesisi" imarı almıştır.



1904 ada, 39 numaralı parsel İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14-12-2009 tarih ve 1049 sayılı kararıyla "Özel Sağlık Tesisi" imarı almıştır.

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

1905 ada, 29 numaralı parsel üzerinde şu anda Özel EMOT (Mikro Cerrahi) Hastanesi, 1904 ada, 39 numaralı parsel üzerinde ise ATAKALP Özel Kalp Hastanesi bulunmaktadır. İki hastane de aynı gruba aittir.

İmar Planı Değişikliği'ne konu olan geçit(tüp geçit), kamusal hizmet veren iki sağlık tesisi arasındaki bağlantıyı sağlamak üzere önerilmektedir. İki hastane farklı tıbbi disiplinlerde hizmet veriyor olmasına rağmen, bazı durumlar hastaların birden fazla uzmanlık dalından hizmet almasını gerektirmektedir. EMOT her türlü mikro cerrahi uygulamaların yapıldığı farklı tıbbi uzmanlık dallarını bir arada bulunduran bir sağlık tesisidir. Bazı komplikasyonların oluşması durumunda hastaya farklı tıbbi desteğin sağlanması gereken durumlar oluşabilmektedir ve ayrıca hastalar görüntüleme, laboratuvar gibi tıbbi ünitelerden de çoğu kez yararlanmak zorunda kalabilmektedirler.

Tıbbi değerlendirmelerin tıp disiplinleri arasındaki ihtiyaçları, hastaların uzmanlık dalları arasında geçiş yapması zorunluluğunu getirmektedir. Yatan hastaların daha öncelikli olmakla birlikte ayaktan başvuru yapan hastaların da diğer binadaki sağlık hizmetlerinden faydalanabilmesine olanak tanıyacak, dış ortama çıkmadan binalar arasında direkt geçiş olanağı sağlayacak olan geçit (tüp geçit) bir ihtiyaca dönüşmüştür. Ayrıca iki hastanede aynı gruba ait olduğundan idari kısımlar arası iletişimin sağlanabilmesi için de iki binanın içinden yapılacak olan bu bağlantı geçit ihtiyaç olarak gündeme gelmiştir.

Bu amaca hizmet etmek üzere karşı karşıya bulunan ve aralarında imar yolu bulunan iki sağlık birimi arasında, kamu yararı gözetilerek, biri birlerine bağlantı sağlayacak bir geçit (tüp geçit) önerilmiştir.

İki hastane arasında bulunan 1416 sokak üzerinden, binaların ikinci katlarından bir tüp geçit yapılarak binaların arasında içeriden serbest geçiş sağlanabileceği fikri oluşmuştur. Mimari projeleri önceden hazırlanmıştır.

ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Hazırladığımız 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebiyle söz konusu 1905 ada, 29 parsel üzerindeki EMOT Hastanesi ve 1904 ada, 39 parsel üzerinde bulunan ATAKALP Özel Kalp Hastanesi binalarının arasında bir tüp geçit önerisi getirilmiştir.

İmar planlarında "Geçit" tanımı; " İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun ve benzeri açık kamusal alanların birbirine yaya bağlantısını sağlayan giriş ve çıkışı kapatılmayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkanlı veya dükkansız üstü kapalı geçiş alanı." Olarak ifade edilmiş iken kapalı mekanlar arasında geçişi sağlayan yapılar için herhangi bir tanım getirilmemiştir. Kapalı mekanlar arasında geçiş niteliğinde iki veya daha fazla yapının birbirine bağlantısını sağlayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, üst ve yan tarafından kapalı, giriş ve

çıkışları yapıların içine açılan alanlar için "Tüp geçit" kavramı getirilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanununda tüp geçitlerin oluşturulmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tarz geçişlerin tasarım ve planlaması daha çok mimari çözümler sonucu ortaya çıktığından tüp geçidin mimari projesi önceden çalışılmıştır. İmar planında iki bina arasına şematik olarak bir tüp geçit çizilmiştir. Böylece tüp geçidin yapılacağı bina cepheleri belirtilmiştir. Konak Belediyesi'nin aldığı kurum görüşleri doğrultusunda plana bazı plan notları ilave edilmiştir. Bu plan notlarında da tüp geçidin araç ve yaya trafiğini olumsuz etkilemeyecek şekilde asgari yüksekliği belirlenmiştir. Tüp geçide ait en, boy ve geçit yüksekliği gibi kararlar ise mimari projede çözülecektir.

Konak Belediyesi'nin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan aldığı görüşü doğrultusunda; "İmar Planında Tüp geçit sembolü şematik olup 6 metreden az olmamak üzere zeminden yüksekliği ve diğer detaylar mimari projede belirlenecektir." Denmiştir. Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün görüş yazısına istinaden; "Kamusal alana tecavüz edilemez." "Binaların Yangında Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." "Yürürlükteki Deprem Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." Denmiştir.

PLAN NOTLARI:

- 1) Yürürlükteki Deprem Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır
- 2) 1905 ada 29 parsel ile 1904 ada 39 parsel üzerinde yapılar arasında geçit (tüp geçit) yapılabilir.
- 3) İmar Planında Geçit (Tüp Geçit) sembolü şematik olup 6 metreden az olmamak üzere zeminden yüksekliği ve diğer detaylar mimari projede belirlenecektir."
- 4) Belirtilmemiş hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 5) Kamusal alana tecavüz edilemez.
- 6) Binaların Yangında Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sok. No:14
Tel: 0538-857 09 37 / Narlıdere/İZMİR
Balçova Y. No: 235 872 13304

EMİNE POLAT EROĞLU
ŞEHİR PLANCISI
avzipaşa Bulv. No: 17 D: 313 Konak - İZMİR
Konak Vergi Dairesi - 764 006 2732
T.C. Kimlik No: 280 010 25770

Emine Polat Eroğlu



Otopark Girişi

Yapı Yaklaşım Sınırı (5m)

Ana Giriş

Fizyoterapi Girişi

Vaziyet Planı Ö:1/500



