

İZMİR İLİ
KONAK İLÇESİ

3290 ADA

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



YAŞAM PLANLAMA
Harita, Mimarlık, Mühendislik, İnşaat
San. Tic. Ltd. Şti.



Aziz KOCAOĞLU
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ :

A- SAĞLIK YATIRIMI AÇISINDAN

Sağlık Bakanlığı tarafından, Sağlıkta Dönüşüm programı çerçevesinde, kamunun sağlık hizmetine erişimini kolaylaştırmak, hizmet kalitesini artırmak ve tüm sağlık altyapısının Uluslar arası standartlara kavuşturulması amacıyla artırılarak iyileştirilmesini sağlamak hedeflenmektedir.

Belirtilen bu hedefe yönelik olarak, sağlık yatırımlarında halen % 75-80 doluluk oranında seyreden yaklaşık 130.000 civarındaki devlet hastanelerindeki hasta yatak sayısının niteliğinin iyileştirilmesi ve Sağlık Bakanlığınca nitelikli hasta yatağı olarak tarif edilen içerisinde bir veya iki hastanın kaldığı ve banyo ve tuvaletin hasta yatağı ile aynı odada yer aldığı, yeterli mekansal büyüklüklerdeki fiziksel koşullar ile yatak sayısının tesisine çalışılmaktadır. Halen toplam hasta yatak sayısının yaklaşık 35.000 inin nitelikli hasta yatağı olduğu bilinmektedir. Bu sayı gerçekleştirilen yeni hastane yatırımları ile mevcut hastanelerdeki yenileme çalışmaları ile her geçen gün artmaktadır.

Ülkemizde, sağlık altyapısını oluşturan her tür sağlık tesisinin izah edilen hedefler doğrultusunda, Sağlık Bakanlığının sağlık yatırımlarının planlaması yöntemi ile ülke sathında yeni yatırımları ve yenileme yapılacak sağlık tesislerini belirlemektedir. Bu yatırım planlaması çalışması ile mevcut sağlık tesisleri, hastalık türleri, hekim ve yardımcı personeli, hasta ve yakınlarının hareket türleri ve yönleri, ülke coğrafyasına bağlı sağlık erişebilirlik, gelişmişlik düzeyi, bölge merkezleri gibi belirlemeler yapılmaktadır.

Bu yatırımların planlaması ve hayata geçirilmesi neticesinde, planlanan sağlık altyapısının hizmet edeceği nüfus başına düşecek yatak sayısı, hekim ve diğer standartların hedeflenen standartlara ulaşması, dolayısıyla tüm fiziksel özellikleri ile niteliksiz durumdaki sağlık tesisleri üstün fiziksel standartlara haiz yapı ve tesislere taşınmış olacaktır. Yatırımların gerçekleşmesi sonucunda ise mevcutta büyük ölçüde nitelikli olmayan hasta yatak sayısı, miktar olarak artırılmadan nitelikli yatak haline getirilmiş olacaktır.

Ülkemizde devletin sahip olduğu yatak stokunun büyük ölçüde 50'li, 60'lı ve 70'li yıllardan kaldığı, bu yapılara ilaveten eski SSK hastanelerinin de günümüz sağlık gereksinimlerini fiziksel olarak karşılamaktan oldukça uzak olduğu herkesin malumudur. Hastanelerin havalandırma sistemleri için yeterli yüksekliklerin olmayışı, oda büyüklüklerinin yetersiz oluşu, yapıların mahallerinde yeterli tıbbi ekipmanların konumlandırılmayışı, yetersiz genişlikte koridorlar, sağlık tesisi için esneklikten uzak taşıyıcı sistemli yapı mahalleri, yetersiz genişlikteki merdiven ve asansör kovaları, yetersiz yangın ve havalandırma sistemleri, yetersiz ameliyathane ve diğer alanlar, sorunlu acil girişleri, temiz ve kirli koridorlarının ayrıştırılmasına engelleyici mimari çözümlenmiş alanlar ve daha pek çok mahalleriyle modern sağlık işletmesine uygun olmadığı belirlenmektedir.

B- İMAR MEVZUATI AÇISINDAN

İzmir İli, Konak İlçesi, Güney Mahallesi, sınırları içerisinde bulunan 31.12.2013 tarih ve 48252 tahsis no su ile Sağlık Bakanlığına hastane amacıyla tahsisi yapılan 3290 ada 512 parsel, 3290 ada 514 parsel, 3290 ada 764 parsel, 3290 ada 767 parselin imar planlarında askeri alandan sağlık tesisine dönüştürülmesi ile 3290 ada

747 parsel ve 3290 ada 745 parselin aralarındaki yolların genişletilmesi amacıyla bu imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

İmar planı, *İnsan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesi en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın, bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağını belirlemektir.*

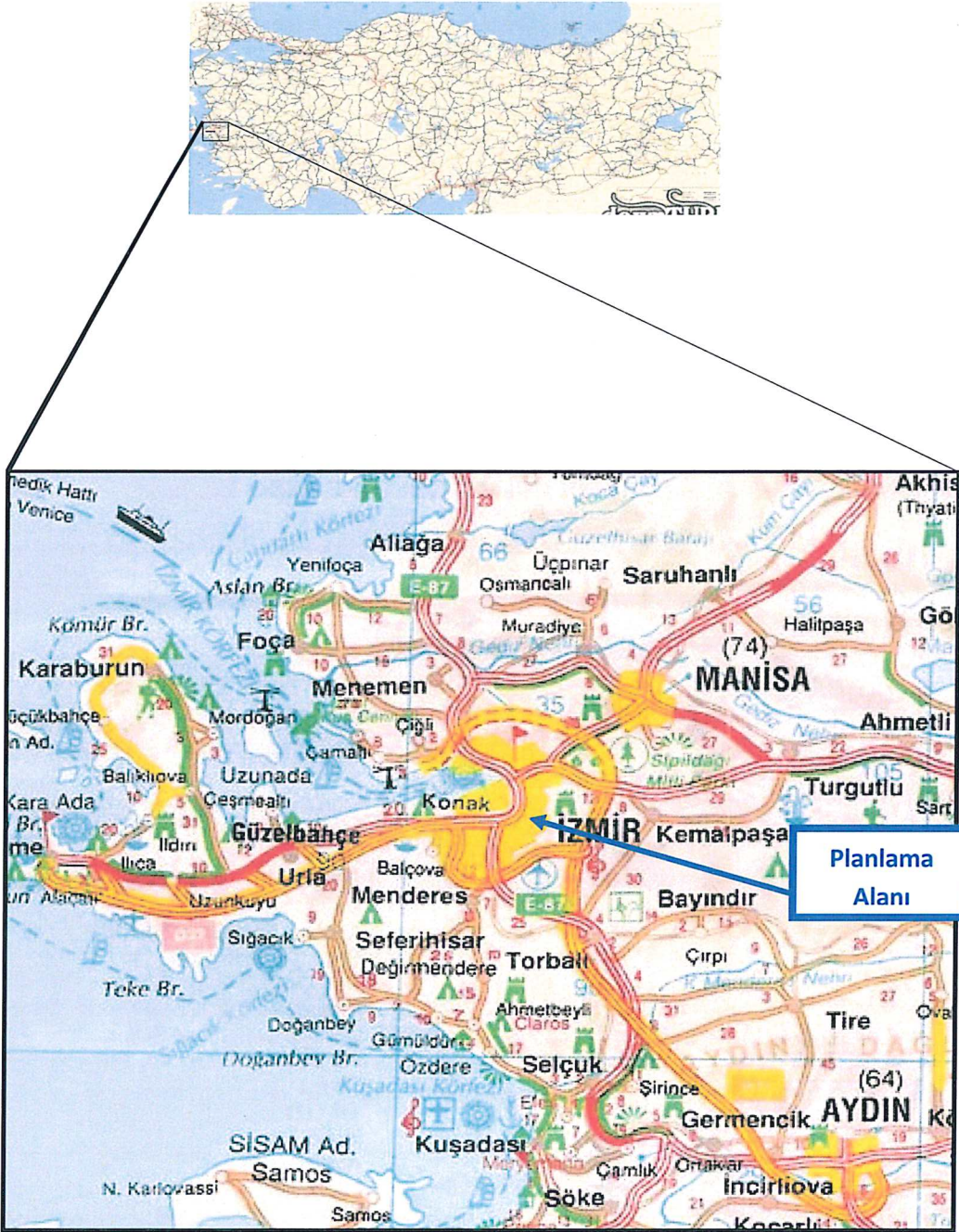
İmar planları, birbirinden farklı pek çok verinin ışığında hazırlanması sebebiyle kamu yararı taşımaktadır. Kamu yararı taşıyan imar planlarının değiştirilmesi esnasında da kamu yararı yaklaşımı esastır. Bu değerlendirme Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 26. maddesinde plan değişikliği tarifinden de anlaşılabilir. Bu maddede plan değişikliği 'plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır' denmektedir. Bir imar planı değişikliğinin geçerli olabilmesi, tanımında belirtilen vasıfları taşımasıyla mümkündür. Bu yönüyle plan önerimiz, yukarıda teknik gerekçeleri izah edildiği üzere söz konusu alanda yapılması düşünülen yapı ve tesislerin gerekliliği, bilimsel ve nesnel gerekçelere dayalı, arazi kullanımı açısından sağlık kullanım kararını etkilemeyen ve diğer sağlık tesis arazileri ile bir bütün olacak şekilde, plan bütünlüğü, ana kararları ve sosyal donatı dengesini bozucu olmayan içerikli talebimizin sonuçları itibarıyla kamu yararını kılıcı olduğu görüldüğünden plan değişikliği için belirtilen niteliklere aykırı düşmediği tartışılmaz bir gerçektir.

Bu sebeple İzmir İli, Konak İlçesi, Güney Mahallesiinde yukarıda parsel numaraları verilen mülkiyeti maliye hazinesine ait yaklaşık 7 ha. alana ilişkin hazırlanan imar planı değişikliği işleminin planlama ve şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve imar mevzuatına aykırı bir yönü bulunmamaktadır.

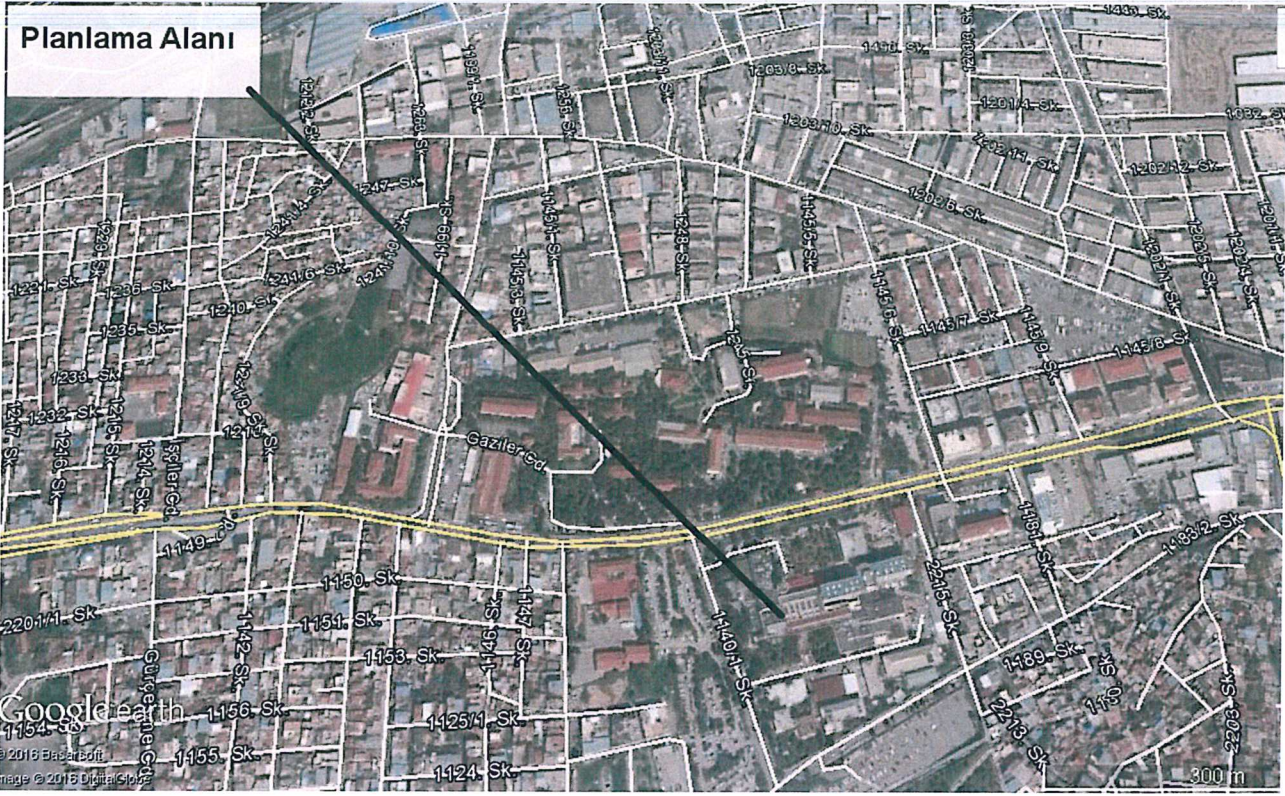
2. PLANLAMA ALANININ TANIMI :

Planlama alanı; İzmir körfezinin güneyinde, Konak (İzmir) İlçesi sınırları içinde yer alır. Konak, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir.

Çalışma alanı halihazır haritanın 23 N I C ile 23 N IV B paftalarında yer almaktadır. Gaziler Caddesinin güneyinde bulunan planlama alanı 6 parselden oluşmaktadır(şekil 1-2)

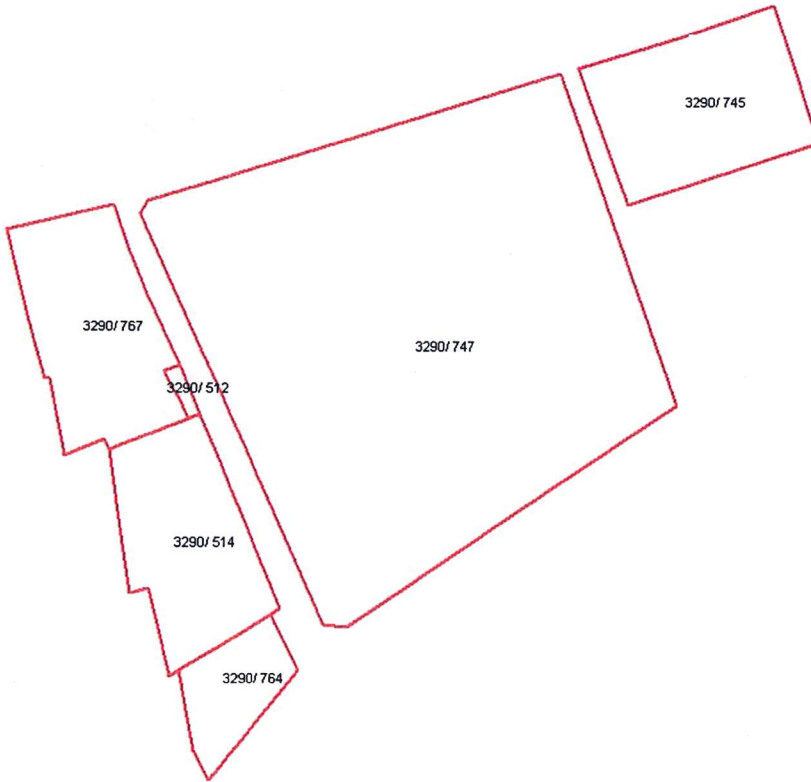


Şekil 1: Çalışma alanının konumu



Şekil 2: Uydudan görünüm

3. MÜLKİYET DURUMU:



Şekil 3: Mülkiyet durumu

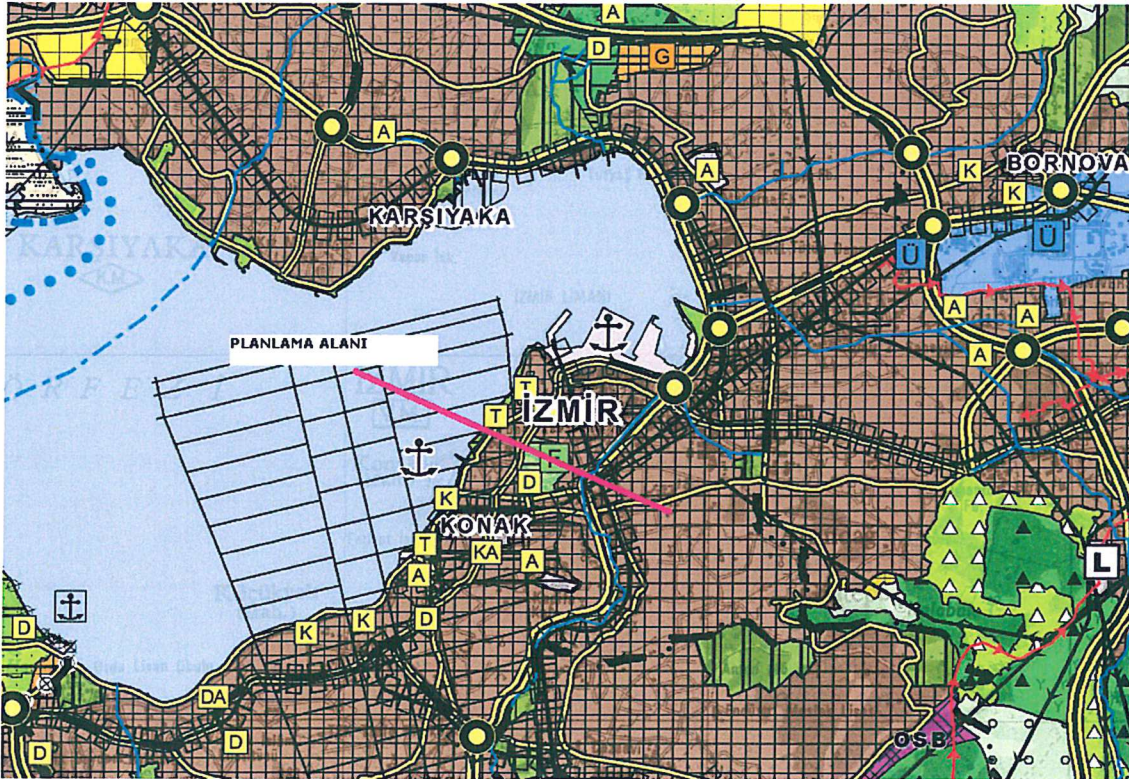
İmar planı değişikliğine konu olan parseller İzmir İli, Konak İlçesi, Güney Mahallesi sınırları içerisinde. Tapuya 3290 ada;

512 parsel, 143.33 m² ve Maliye hazinesi,
514 parsel, 5,735.35 m² ve Maliye hazinesi,
764 parsel, 2,634.00 m² ve Maliye hazinesi,
767 parsel, 6,290.46 m² ve Maliye hazinesi,
747 parsel, 39,522.00 m² ve Maliye hazinesi,
745 parsel, 6,584.00 m² ve Maliye hazinesi olarak kayıtlıdır (şekil 3).

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR:

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir İli, Konak İlçesi, Güney Mahallesi sınırları içerisinde bulunan çalışma alanına ilişkin yürürlükte olan İmar Planlarının üst ölçekli planı niteliğindeki ilk plan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'dır (şekil 4).



Şekil 4: 1/100 000 ölçekli çevre düzeni planı

İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

GÖSTERİM	
SINIRLAR	TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI
İDARİ SINIRLAR	TARIM ARAZİSİ
--- İL SINIRI	ÇAYIR MERA
- - - İLÇE SINIRI	SULAMA ALANI
ooooo BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRI	TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ
..... BELEDİYE SINIRI	SAKIZ AĞACI GELİŞTİRME BÖLGESİ
..... ÖZEL PROJE ALANI SINIRI	DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI
PLANLAMA SINIRLARI	ORMAN ALANI
ooo PLAN ONAMA SINIRI	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	MESİRE ALANI
KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ/TURİZM MERKEZİ	ASKERİ ALAN
ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ	ASKERİ YAŞAK BÖLGE
MİLLİ PARK	MADEN ÇIKARIM ALANI
TABİAT PARKI/TABİATİ KORUMA ALANI	TUZLA ALANI
ARAZİ KULLANIMI	KORUMA ALANLARI
YERLEŞME ALANLARI	SİT ALANLARI
KENTSEL YERLEŞİK ALAN	DOĞAL SİT ALANI
KENTSEL GELİŞME ALANI	TARİHİ SİT ALANI
KIRSAL YERLEŞME ALANI	KENTSEL SİT ALANI
ÇALIŞMA ALANLARI	2 VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI	KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANI
SANAYİ ALANI	DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI	SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI
DEPOLAMA ALANI	
SERBEST BÖLGE	
	ALTYAPI
	ULAŞIM
	KARAYOLLARI
	OTOYOL - EKSPRES YOL
	BİRİNCİ DERECE YOL
	KİNCİ DERECE YOL
	ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
	DEMİRYOLLARI
	DEMİRYOLU - RAYLI SİSTEM
	DENİZYOLLARI VE KİYİ YAPILARI
	LİMAN / LİMAN GERİ SAHAŞI
	TERSANE
	BALIKÇI BARINAĞI / YAT LİMANI
	HAVA YOLLARI
	HAVA ALANI / HAVA LİMANI
	MANİSA SINIRI
	ENERJİ - SULAMA
	BARAJ
	TERMİK SANTRAL
	ENERJİ YATIRIM BÖLGESİ

Bu plan 23.06.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığında onaylanmış, yapılan itirazlar değerlendirilerek 30.12.2014 tarihinde tekrar onaylanarak askıya çıkarılmıştır.

Planlama Alanı, bu planda yerleşik alan olarak belirlenmiştir.

Bu planın uygulama hükümleri başlıklı 8. Maddesinde yerleşik alan ile ilgili yapılabilecekler şöyle belirlenmiştir;

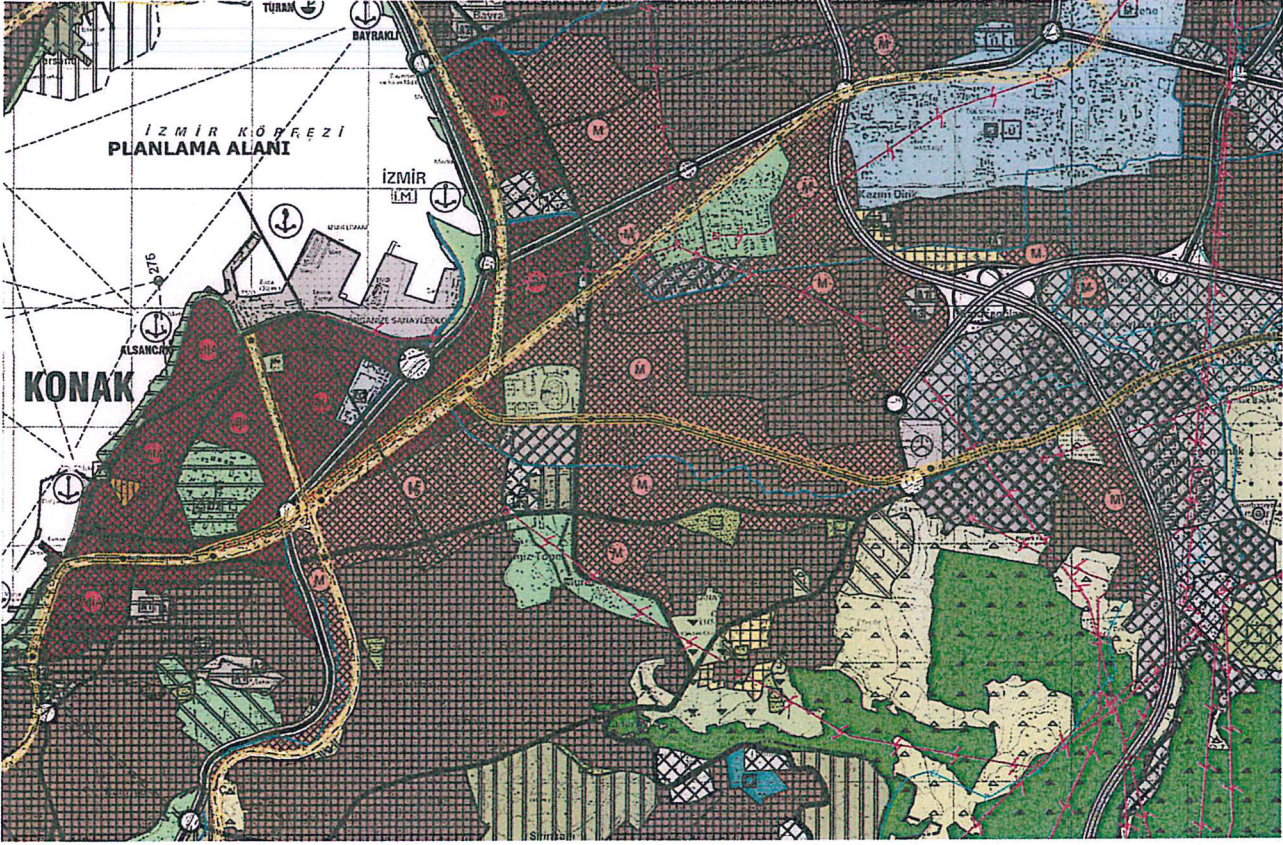
Buna göre;

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür.

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir.

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yukarıda sözü edilen İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planından sonraki üst ölçekli plan, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planıdır. Bu plan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 051-843 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana göre planlama alanı 2. ve 3.Derece Merkezler olarak lejanta işlenen alanda kalmaktadır.(şekil 5)



Şekil 5: 1/25 000 ölçekli çevre düzeni planı

MUTLAK KORUMA BÖLGE SINIRI

ARAZİ KULLANIM

YERLEŞME ALANLARI

KENTSEL YERLEŞİK (MESKUN) ALANLAR

KENTSEL GELİŞME ALANLARI

KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

ÇALIŞMA ALANLARI

MERKEZİ İŞ ALANLARI

2. VE 3. DERECE MERKEZLER

TARIMSAL TİCARET

TURİZM TESİS ALANLARI

TERMAL TURİZM TESİS ALANLARI

GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANLARI

KAMPİNG ALANLARI

GOLF TESİSİ ALANLARI

TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI

BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANIŞLARI

BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN

TP TABİAT PARKI

EP EKOLOJİ PARKI

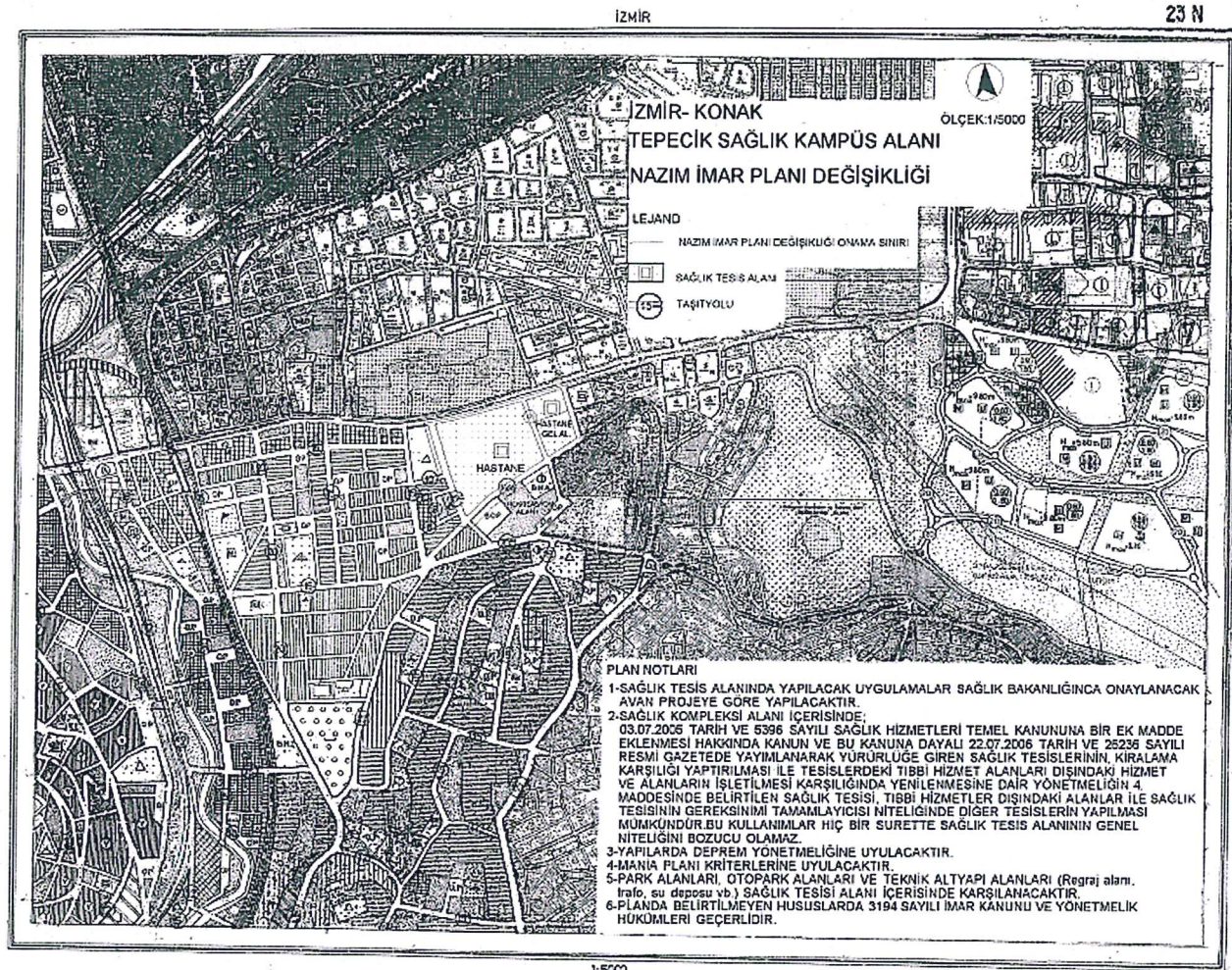
F FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI

B BOTANİK BAHÇESİ (ARBORETUM)

K KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR

1/5.000 ölçekli Nazım Düzeni Planı

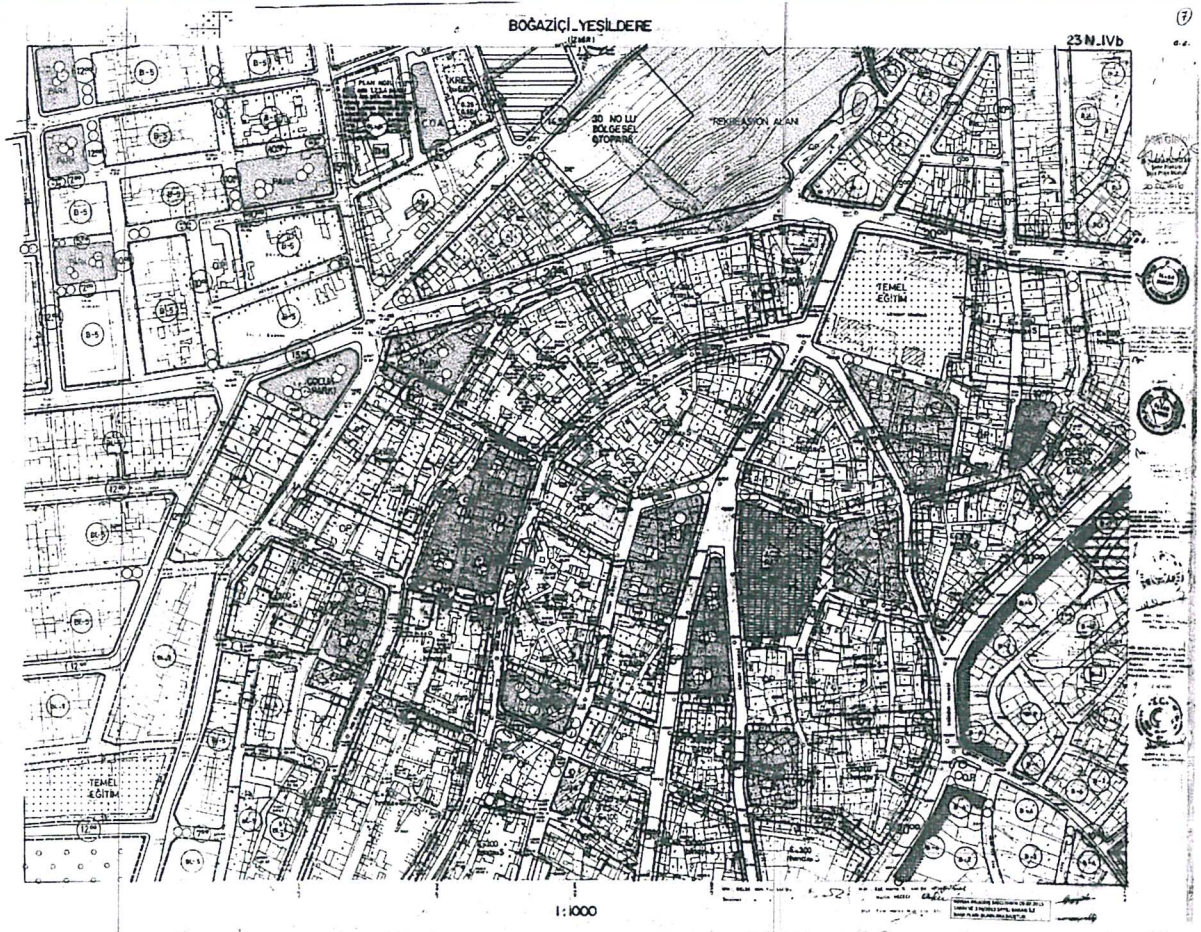
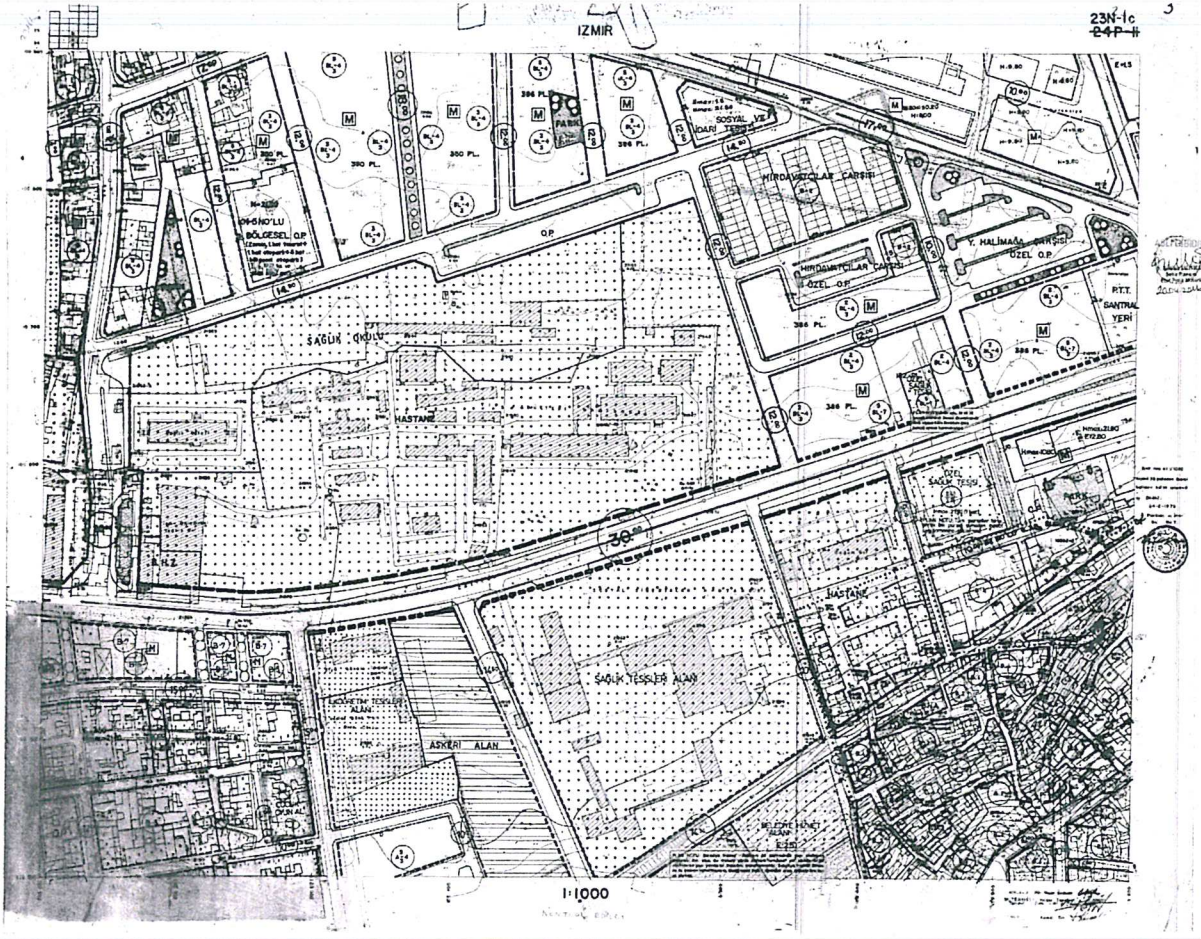
Alana ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2015 tarih ve 987 sayılı kararı ile onaylanmıştır (şekil 6).



Şekil 6: 1/5 000 ölçekli nazım imar planı

5. MEVCUT DURUM:

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planında 3290 ada 745 parsel ile 3290 ada 747 parsel sağlık tesisi olarak belirlenmiştir. 3290 ada, 514, 3290 ada, 764 parsel ve 3290 ada, 767 parsel askeri tesis alanı olarak düzenlenmiştir. (şekil 7)



Şekil 7: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

6. PLAN KARARLARI :

İzmir İli, Konak İlçesi, Güney Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 7 ha.lık planlama alanında amaç Hastane Alanı oluşturmaktır.

Bu kapsamda 7450 m² olarak imar planına işlenen, tapuda 3290 ada 745 parsel ve Ege Doğum evi olarak kayıtlı bulunan alan, güneyinde mevcut yapılaşmaların bulunduğu yürürlükteki imar planlarında da sağlık tesis alanı olarak belirlenen alan ile Tepecik Araştırma Hastanesi arasındaki yol 12 m. ye çıkarılmış, ayrıca Tepecik Doğum evinin güneyinde bulunan şu an üzerinde yapılaşma olan alan da gelişme sağlık tesis alanı olarak belirlenmiştir.

Yürürlükteki uygulama imar planında Askeri alan olarak gösterilen ancak Askeri Alanın buradan kaldırılması nedeniyle Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Sağlık Bakanlığına tahsis edilen, 3290 ada, 512 parsel, 514 parsel,764 parsel ve 767 parselin, Tepecik Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile birleştirilerek hastane alanı olarak daha büyük bir alanın düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Bu kapsamda Askeri Alan olarak belirlenen alan ile Tepecik Eğitim ve Araştırma Hastanesi arasındaki 3570 m² lik yol kaldırılarak, batısında ilkokul alanı ile arasına alınmıştır.

Böylece hem Sağlık Tesis Alanı, hem de ilkokul alanı daha kullanışlı bir hale gelmiştir. Bu alanda düşünülen yol 15 m. genişliğinde olacak şekilde düzenlenmiş, ayrıca yol kenarı otopark olarak planlanmıştır.

Sağlık Tesis Alanında yaklaşık olarak 500 yatak kapasiteli bir Hastane düşünülmektedir. Otopark yönetmeliği gereği 500 yatak için gerekli olan otopark alanı uygulama projelerinde belirtilerek parsel içerisinde düzenlenecektir.

Dolayısıyla Tepecik Eğitim ve Araştırma Hastanesinin yaklaşık 4 ha. Olan alanı 5.3 ha. çıkarılmıştır. Doğum Evi tarafı ise alan olarak aynı kalmış ancak aradaki yol 12 m.ye çıkarılarak trafiğin rahatlaması sağlanmıştır.

Hastane alanlarında yapılanma koşulları imar planında ve plan notlarında belirlenmiştir. Hastanenin ihtiyacına yönelik Sağlık Bakanlığınca belirlenecek projeye göre yapı yükseklikleri, kitleler düzenlenecektir. Plan kararı ile emsal ve taban alanı katsayısı belirlenerek yapılabilecek en çok yapı alanı da belirlenmiştir.

Ayrıntılı zemin etüdü ile yapı yasağı getirilen alan olursa bu alana da kesinlikli yapı yapılmayacak ve buna ilişkin vaziyet planı hazırlanarak onaylanmasından sonra inşaat yapılabilecektir. Hastane alanı içerisinde kullanımın uygunluğuna göre birden fazla yapı yapılabilir.Kitlelerin boyutları ve aralarındaki mesafe yine vaziyet planında belirtilecektir.

Mevcut ve öneri plandaki arazi kullanım durumu şöyledir;

	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
Askeri Alan	14334	0
Hastane Alanı	54248	59150
Okul Alanı	10344	10422
Hastane Gelişme Alanı	0	8270
Yol	6454	6250
Otopark	0	1288
Toplam Alan	85380	85380

Mustafa SAYAR
Sehir Plancisi
YAŞAM PLANLAMA
Planlama, Harita, Mimarlık, Mühendislik
İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
1764 Sokak No:48/1 Karşıyaka - İZMİR
Tel & Fax : 0 232 369 60 61
Karşıyaka V.Ö. 979 079 8133

