

T.C.
İZMİR İLİ
KONAK İLÇESİ
TEPECİK MAHALLESİ

L18-A-09-A-4-C PAFTA

7806 ADA 1 PARSEL
ÖZEL SAĞIK TESİSLERİ ALANI AMAÇLI

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

[PLAN AÇIKLAMA RAPORU]

haziran- 2016

0 (232) 446 80 67

meralcelepplanlama@hotmail.com

İsmet Kaptan Mah. 1372 Sokak No:13 D:2 Türkay Plaza Konak/İZMİR



A. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

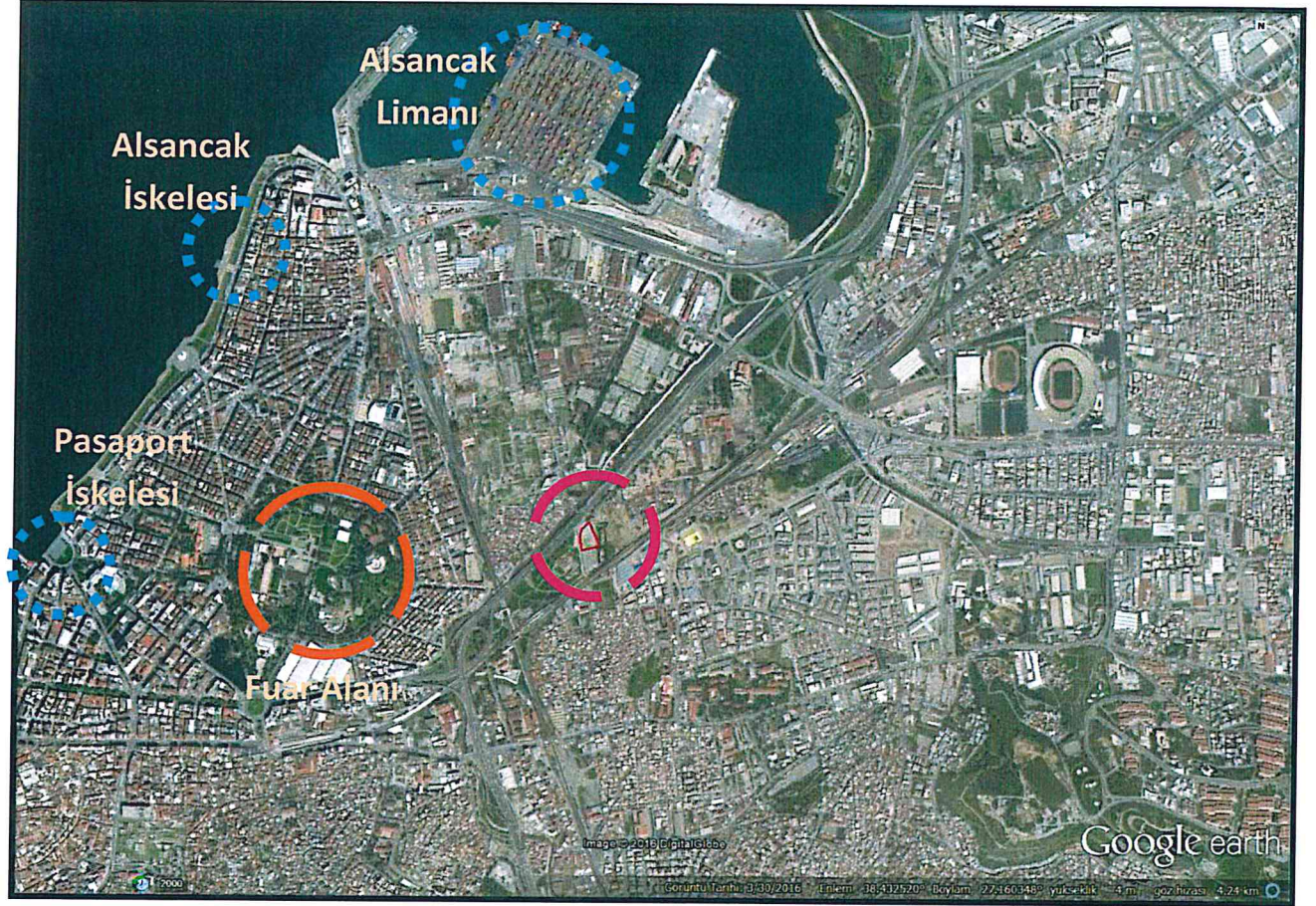
1. PLANLAMA ALANI

Çalışma alanı İzmir İli, Konak ilçesi, Yenişehir Mahallesi sınırları içerisinde olup, tapuya 7806 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı 5.001,48 m² yüzölçümlü taşınmazı kapsamaktadır. Alanın batısında resmi tesis, kuzeybatısında ve güneyinde konut alanları yer almaktadır.

- Planlama alanı Konak merkeze 2.20 km uzaklıkta, batısında 800 metre uzaklıkta kentin önemli odaklarından biri olan ve aktive alanı için önemli yere sahip İzmir Fuar alanı, güneybatısında 2.35 km uzaklıkta Alsancak iskelesi ve batısında 2.50 km uzaklıkta Pasaport iskelesi yer almaktadır.
- Planlanmaya konu alana, Konak merkeze ulaşımı sağlayan ve kent için önemli bir arter olan Mürselpaşa Caddesinden ulaşım sağlanabilmekte, ayrıca alanın güneyinde alternatif bir ulaşım ağı olan metro istasyonu bulunmaktadır. Taşınmaz batısında yer alan İşçiler caddesinden cephe almaktadır.
- Hâlihazır durumda parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma yer almamaktadır.



Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü



Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü

2. MÜLKİYET DURUMU

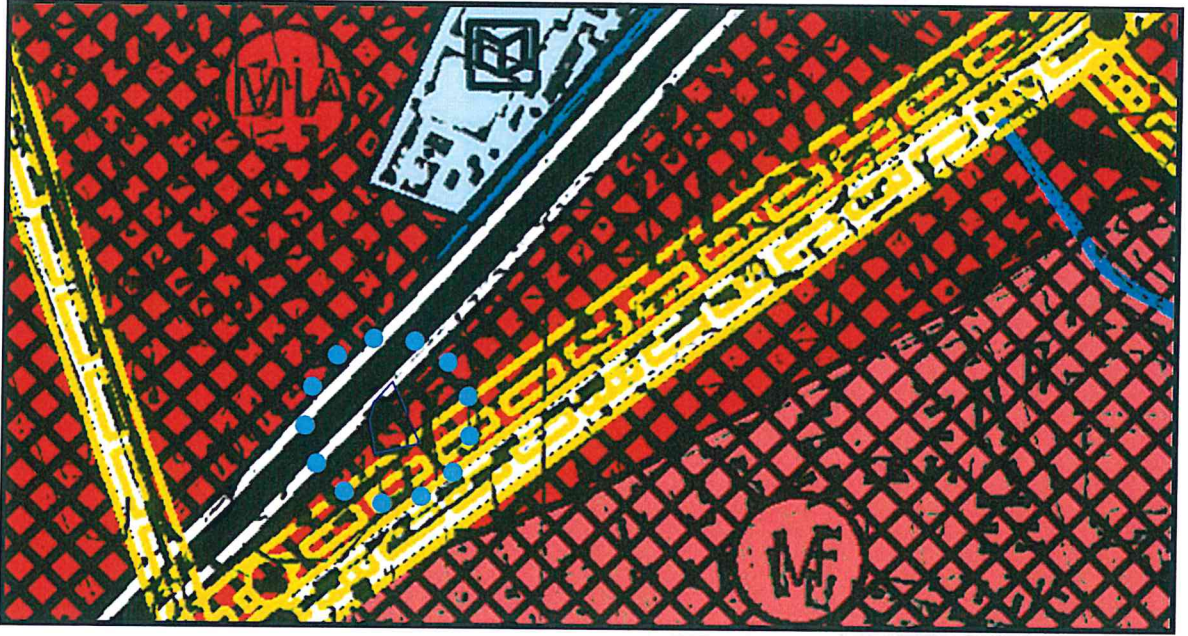
- Konu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Yenişehir Mahallesi sınırları içerisinde, tapuya 7806 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı olup, “EGE EGDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE İNŞAAT SANAYİ TİC. A.Ş.” adına kayıtlıdır. Ayrıca taşınmaz üzerinde 648,02 m²’lik maliye hazinesi hissesi bulunmaktadır.
- 7806 ada 1 numaralı parsel, 5.001,48 m² yüzölçümüne sahip alana tekabül etmektedir.
- 7806 ada 1 parsel imar planı uygulaması sonucunda oluşmuş, arsa vasfında bir taşınmazdır.

B. PLAN SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

1. MEVCUT İMAR PLANI

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu

İzmir Büyükşehir Belediyesinin 12.09.2012 tarihi ile onayladığı 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “MİA” olarak belirlenmiştir. MİA için Çevre Düzeni Planının Plan Notlarında aşağıdaki tanımlamalar getirilmiştir.



Planlama Alanına 1/25.000 ölçekli İzmir Kent Bütünü Çevre Düzeni Planındaki Konumu

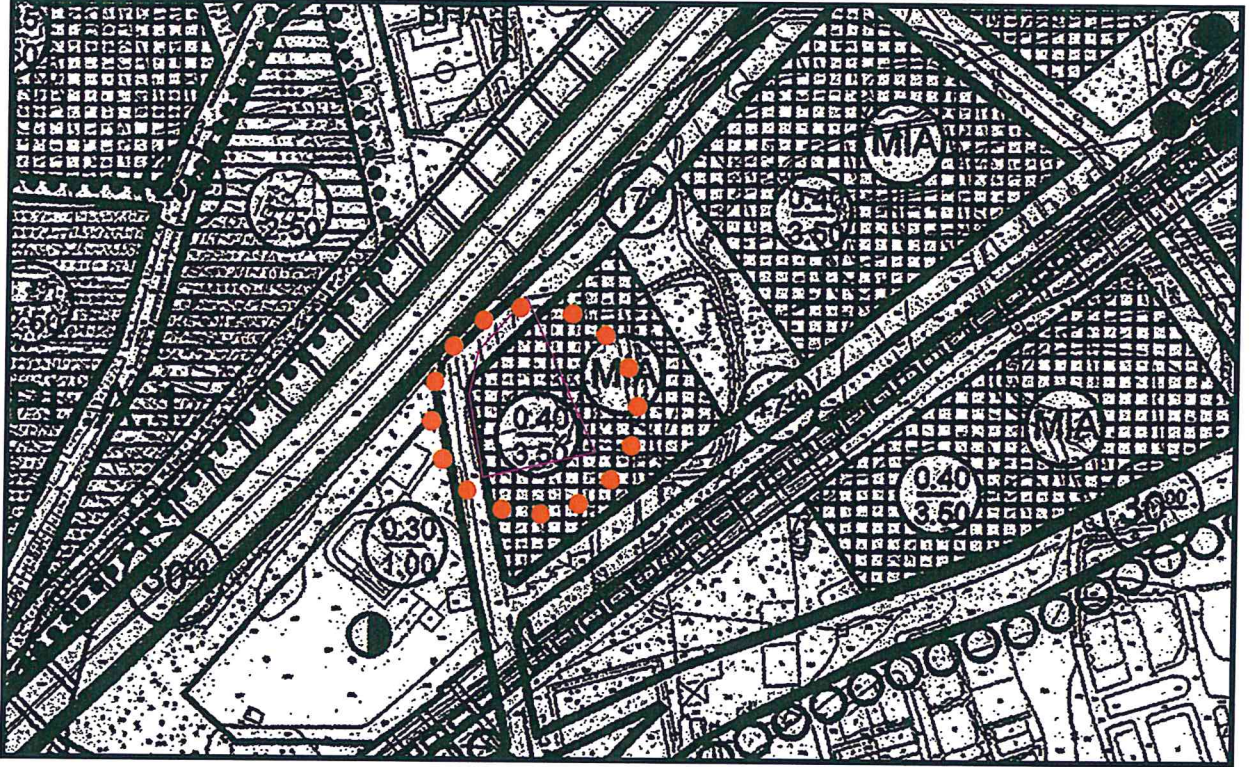
“7.4.1. Merkezi İş Alanları (MİA): İzmir Kenti ve etkileşim alanına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe merkezi niteliğinde olması beklenen alanlardır. Bu kapsamda bu alanlarda çarşı, büro, iş hani, sosyal ve idari tesisler, **özel ya da kamusal sağlık**, eğitim, spor ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslararası konferans-kongre-seminer, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar, turistik tesisler, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektiği diğer fonksiyonlar her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, yönetim binaları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları ve konut kullanımı yer alabilir.” ibaresi yer almaktadır.

1/5.000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı

- İzmir İli, Konak İlçesi, Yenişehir Mahallesi sınırları içerisindeki, planlamaya konu olan 7806 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2010 tarih ve 916 sayılı kararı ile uygun görülerek onanan ve 17.08.2010 tarihleri arasında askıya çıkartılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar planında L18-a-09-a pafta numarasında yer almaktadır ve söz konusu parsel için **“MİA” ve TAKS=0.40, KAKS=3.50 kullanım kararı getirilmiştir.**

MİA (MERKEZİ İŞ ALANI) YA DA METROPOLİTEN AKTİVE MERKEZİ için genel tanım olarak; *“Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro, iş hani, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı ve **özel hastane** yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (Kaks / Emsal Alanının) 1/3'ünden fazla olamaz. Malikleri aynı olan ve bir bütünlük oluşturan imar adalarında ve/veya parsellerinde, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar*

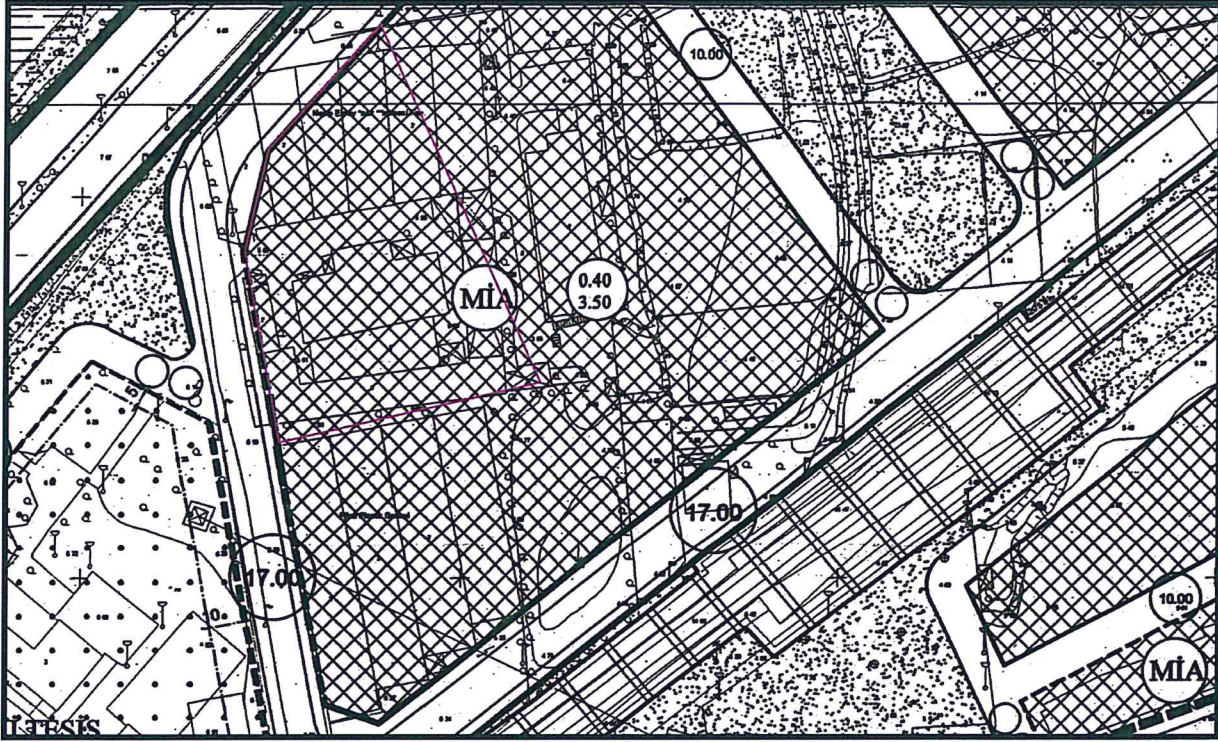
Planı'nda belirlenecek birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da bir kaç yeri alabilir. Özel hastane kullanımının ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz." İbaresini 1/5.000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planının 10.01.2014 tarihli plan notlarında belirtilmektedir.



Taşınmazın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Konumu

1/1.000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planı

- Söz konusu taşınmaz, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 ve 05.466 sayılı karar ile onaylanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde, L18-A-09-A-4C imar paftası sınırlarında kalmaktadır. Mevcut Uygulama İmar Planında 7806 ada 1 parsel için "MİA" şeklinde plan kararı bulunmakta ve TAKS=0.40 KAKS=3.50 yapılaşma hakkına sahiptir. Mevcut imar planına göre taşınmazın batısından 17 metrelik taşıt yolu geçmekte, taşıt yolunun diğer cephesinde resmi tesis kullanımı bulunmakta ve taşınmazın komşu parsellerinde de MİA kullanım kararı bulunmaktadır.



Taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konumu

2. PLANLAMA SÜRECİ

- Taşınmaza ait yürürlükteki imar planının ilk onay tarihi 21.04.1983 gün 1/1.000 Ölçekli Yenişehir Uygulama İmar Planında taşınmaz kısmen Metropolitan (M), kısmen yol lejantında kalmaktadır.
- Müteakip süreçte 2005 yılında plan değişikliği yapılarak, taşınmaz için MIA şeklinde plan kararı belirlenmiş ve TAKS=0.30, KAKS=3.50 olarak yapılaşma hakları belirlenmiştir. Sonrasında da Yeni Kent Merkezi planları gündeme gelmiş ve günümüze kadar çalışmalar yapılarak mevcut halini almıştır.
- Planlama alanına ait yürürlükte bulunan imar planı; İzmir Büyükşehir Meclisinin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararlı ile onanan 1/1.1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planıdır.

C. PLAN YAPIM GEREKÇEMİZ VE ÖNERİ İMAR PLANI SÜRECİ

Plan Yapım Gerekçeleri

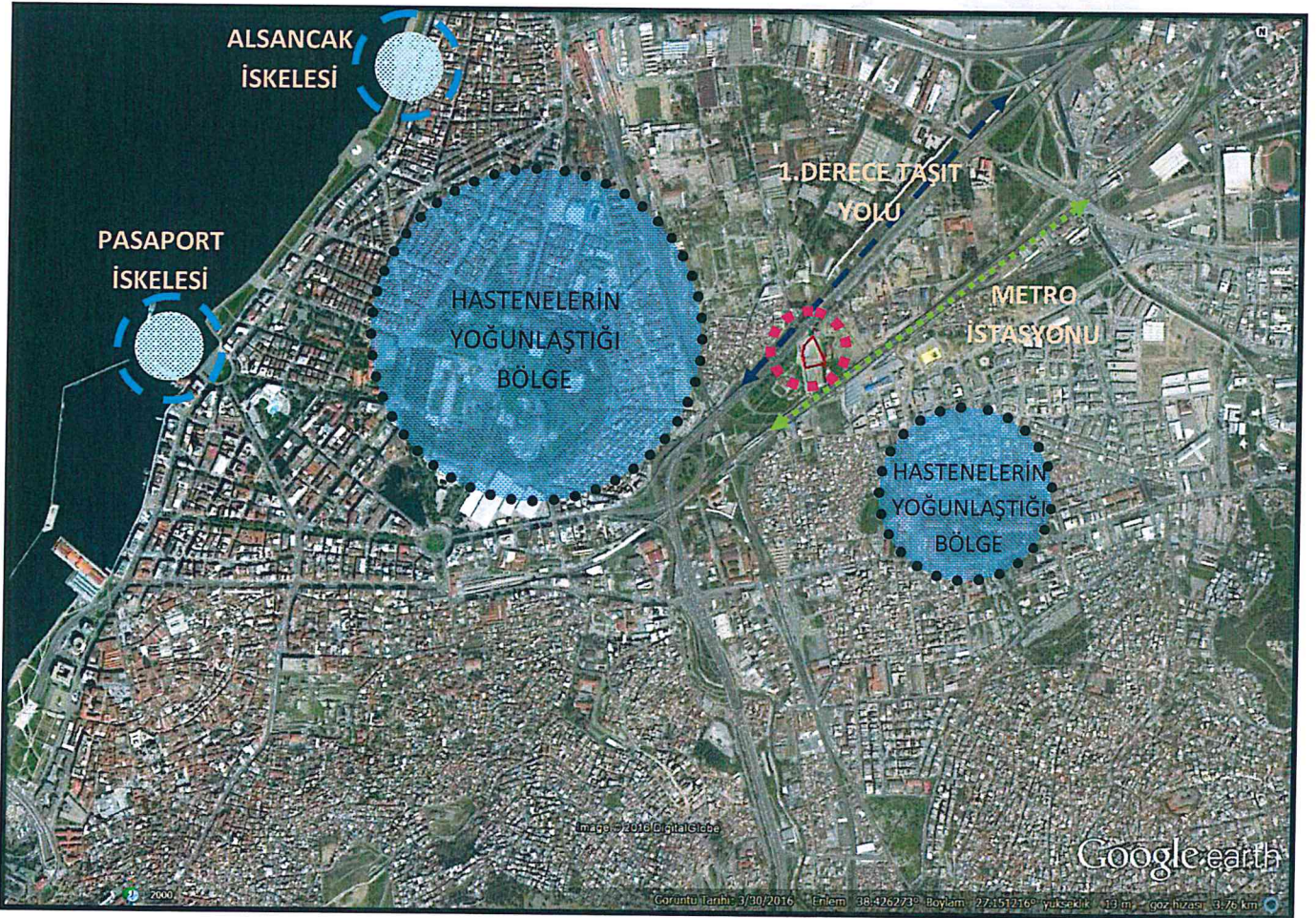
Bölge İzmir kent merkezi için önemli bir odak noktasında ve sosyal donatı kullanımı açısından şehircilik ilkeleri baz alındığında yöreye hizmet verebilecek konumda bulunmaktadır. Alanın mevcut ulaşım bağlantıları doğrultusunda ulaşılabilir ve erişilebilir bir alan olması da yapılacak çalışma açısından büyük önem arz etmektedir.

1. ÖZEL HASTANELER YÖNETMELİĞİNİN BİRİNCİ BÖLÜM MADDE 8'E GÖRE:

a) "Gürültü, hava ve su kirliliğine maruz olmadığı; insan sağlığını olumsuz yönde etkileyecek endüstriyel kuruluşlar ile gayrisihhi müesseselerden uzak olması",

b) "Ulaşım şartları, ulaşım noktaları açısından uygun ve ulaşılabilir olması" ibareleri yer almaktadır.

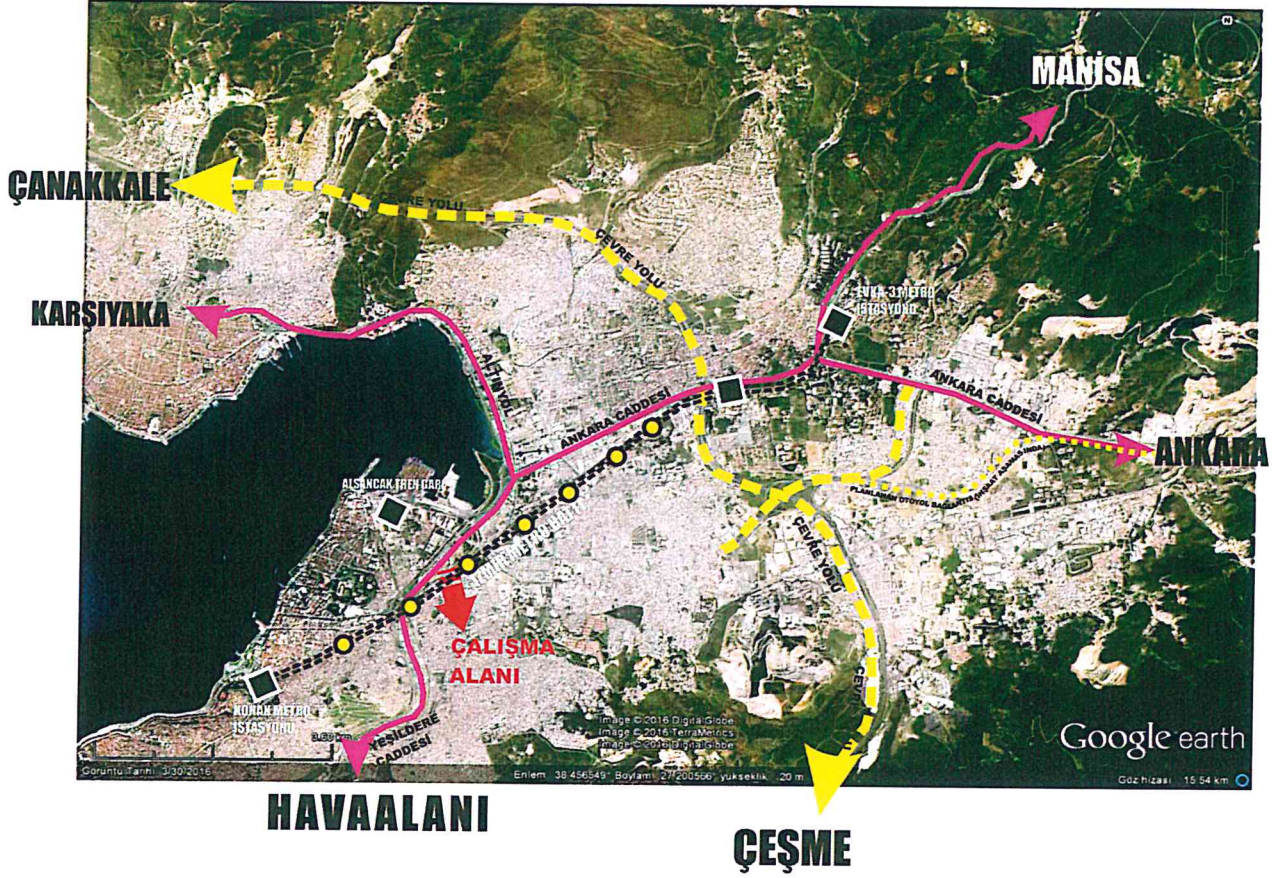
- Dolayısıyla planlama alanı bulunduğu bölge açısından bu kriterleri karşılamaktadır. Aşağıdaki analize de **baktığımızda ulaşım noktalarını ve alanın etrafında gürültü, hava ve su kirliliğine maruz kalmayan, insan sağlığını olumsuz yönde etkileyecek bir bölgede yer almadığını görmekteyiz.**



Planlama Alanının Çevresindeki Ulaşım Noktaları

2. ULAŞIM BAĞLANTILARI DOĞRULTUSUNDA;

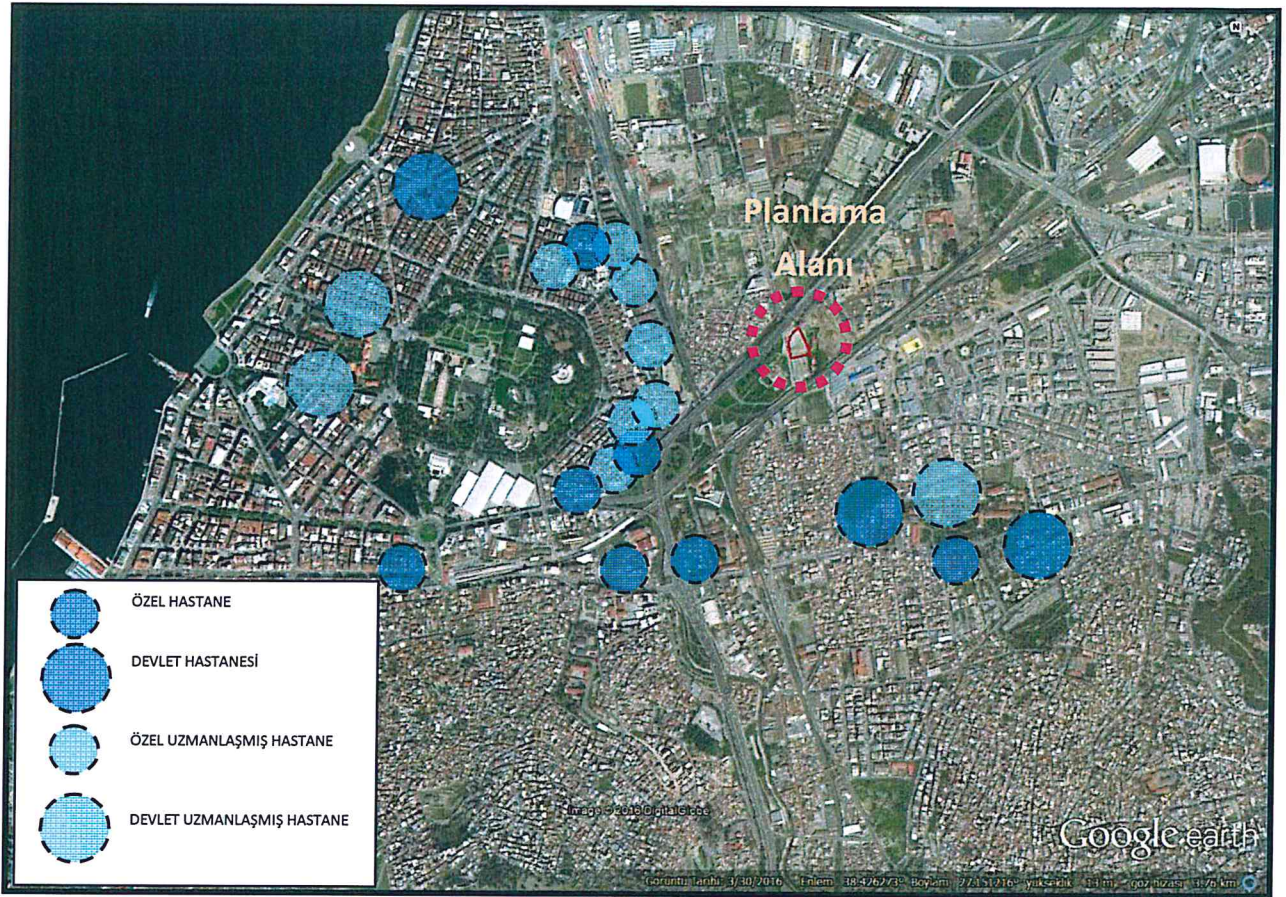
Planlama alanına baktığımızda; Konak merkeze 2.20 km. uzaklıkta olması, deniz yolu ulaşımına erişilebilir bir bölgede yer alıyor olması, kuzeyinde yer alan ve Konak merkeze ulaşımı sağlayan, kent için önemli bir arter olan Mürselpaşa Caddesine cephelinin bulunması, parselin kolay erişilebilir bir noktada olduğunu göstermektedir.



- İzmir kentinin genel ulaşım bağlantılarından görüleceği üzere; Parsel Metro-hattına neredeyse bitişik durumda olup, kentin kuzey-güney-doğu-batı aksını bağlayan kara ulaşımının kesişim noktasında yer almaktadır.
- Ayrıca çok sayıda belediye otobüsü söz konusu güzergâhta hizmet vermekte olup, alanın **toplu taşıma noktalarına erişilebilirliği parselde yapılacak imar planı değişikliğine direkt olarak uygunluk göstermektedir.**

3. **KAMU YARARI**

- Planlama alanının, 1.Derece taşıt yolu ve metro istasyonu arasında yer alan değerli bir alan olduğu görülmektedir.
- **Bu değerli alanın da insan odaklı bir kullanım kararı getirilmesi, insan sağlığını iyileştirme, tedavi etme yönünde değerlendirilerek alanda kamu yararına yapılan bir yatırım olacağı görülmektedir.**
- Planlama hedeflerinden biri olan tüm kesimlerin kent ve kentin yarattığı olanaklardan yararlanması ve kentsel rantların sadece yatırımcı için değil, tüm kente ve kamuya dönük olması temel hedefler arasında yer almaktadır. **Bu alanda sağlık alanlarının yetersiz kalmasından dolayı alanın özel sağlık alanı olarak oluşturulması alandaki eksikliği tamamlayacaktır.**



Planlama Alanının Çevresinde Bulunan Hastaneler

4. YAKIN ÇEVREDEKİ HASTANELERİN YETERSİZLİĞİ:

- Analizi incelediğimizde planlama alanının yakın çevresinde özel ve devlet hastaneleri bulunmaktadır. Özel hastanelerin ve devlet hastanelerinin bazıları **kendi dallarında uzmanlaşmış hastaneler olarak karşımıza çıkmaktadır**. Örneğin; Kalp, Göz, Onkoloji, Çocuk sağlığı gibi.
- Genel olarak hastaneler fuar alanın çevresinde yoğunlaşmıştır ve genelde hastaneler kendi dallarında uzmanlaşmış hastaneler olmaktadır. Mekânsal Planlamalar Yönetmeliği'nin 12. Maddesine göre; İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre yürüme mesafesi ibaresi yer almaktadır. **Mevcutta yer alan hastanelerin etrafında takriben 500-750 metre zonlar oluşturulduğunda planlama alanının bulunduğu bölgede boşluk olduğu görülmektedir.**
- Sağlık alanlarının insanların ulaşılabilir olması gerektiğinden planlama alanının olduğu bölgede eksiklik görülmektedir. Mevcutta bulunan devlet hastanelerinin kapasiteleri herkes tarafından bilinmektedir ve devletin sosyal sigorta kapsamında değişiklikler çerçevesinde sosyal sigortası olan hastaların özel sektördeki sağlık hizmetinden faydalanması kaçınılmazdır. **Dolayısıyla artık**

“Özel” statüdeki hastaneler, devletin sağlık sektöründeki yeni yapılanması içinde devlet hastanelerinin yükünün desantrilize edileceği bir konumda bulunmaktadır ve daha geniş halk kitlesinin hizmet alabilmesi hedeflenmiştir.

Teknolojinin de hızlı gelişimi sağlık sektörünü olumlu yönden etkilemiştir. Yeni gelişmiş sağlık ekipmanları ile birlikte yatak sayıları azalıp insanlar daha kısa süre taburcu edilip, bilimsel kadrolar uzmanlaştırılarak, yeni teknolojileri kullanarak yeni fiziksel mekânlar oluşturulmaktadır. **Planlama alanında ihtiyaçlar doğrultusunda özel sağlık tesisi oluşturmak için sakinca bulunmamaktadır.**

5. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ SAĞLIK TESİSLERİ ALANI TANIMI;

Yatırımcının bu bölgenin potansiyelini fark ederek yeni kent merkezine özel hastane yapma isteği Planlı Alanlar Yönetmeliği'nin 14.Maddesine göre;

*“e) **Sağlık tesisleri alanı:** Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında **özel veya kamu tesisi alanı** olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.”* ibaresi yer almaktadır. **Dolayısıyla yönetmelikten anlaşılacağı üzere; özel sağlık yatırımları, kamu yatırımı ile eşdeğer tutulmuştur.**

6. PLANLARIN HİYERARŞİK UYUMU;

Planların kademeli birlikteliği gereği alt ölçek planlar üst ölçekli planlara uyumlu olmak zorundadır. Parsellerin bulunduğu bölgeye **1/25.000 ölçekli planda getirilen MİA kullanım kararı; özel ya da kamusal sağlık kullanımının yapabileceği bir kentsel kullanım kararıdır.** İşte bu yüzden kentin gelişmesini belirleyen üst ölçekli plan strateji ile bölgenin alt ölçekli planlarda da sağlık fonksiyonlarının oluşmasının önü açılmaktadır. Bu doğrultuda oluşacak sağlık fonksiyonların ulaşım ağlarına doğrudan bağlantılarının bulunması önemli bir faktördür. **Yeni Kent Merkez 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında belirtilen, Mia tanımında bu alanlarda özel hastane yapılabilir ifadesi yer almaktadır.**

7. MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ EK2 TABLOSUNA UYGUNLUK;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK2 tablosunun **8. Maddesinde;**

*“Düzenleme Ortaklık Payından elde edilmemiş Özel Kreş + Anaokulu, Özel İlköğretim, Özel Ortaöğretim, **Özel Sağlık Tesis**, Özel Kültürel Tesis, Özel Sosyal Tesis Alanları; **imar planı kararıyla ayrılmak**, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.”* şeklinde belirtilmiştir. Yani yapılması düşünülen Özel Sağlık Tesis, imar planında Sağlık Tesis olarak ayrılmış kamusal alanla aynı sosyal donatı statüsüne sahip olduğundan, **öngörülen fonksiyon, bölgede sosyal**

donatı alanının artmasını sağlayacak ve kamu yararı oluşturacaktır. Yönetmelikte belirtildiği hususta, 7806 ada 1 parsel **düzenleme ortaklık payından elde edilmiş bir alan olmayıp**, imar planı uygulaması sonucunda **özel mülkiyete tapu tescili gerçekleşmiş, arsa vasfında bir taşınmazdır.**

8. SAĞLIK BAKANLIĞI GÖRÜŞÜ;

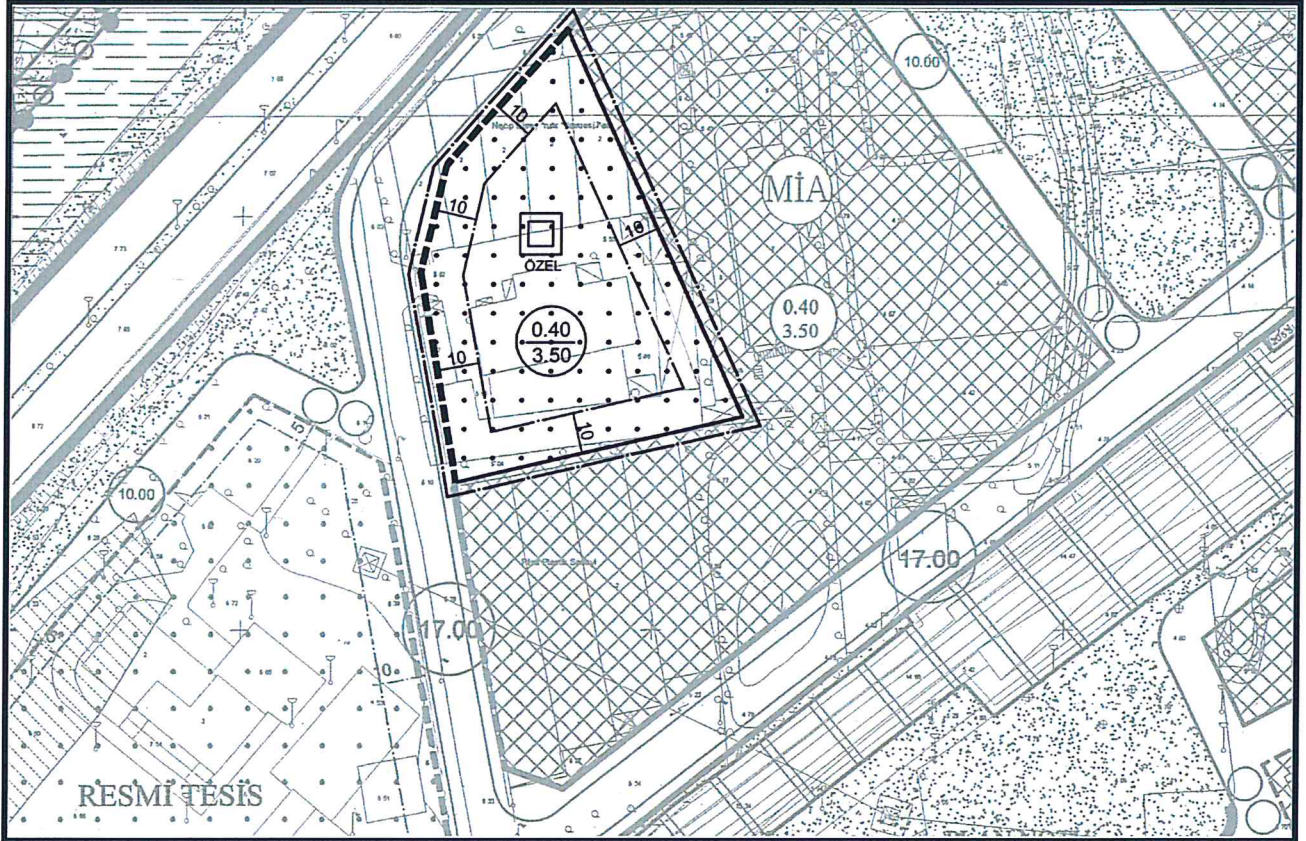
- Özel Sağlık Tesislerinin asgari kullanım alanları ile ilgili Sağlık Bakanlığına görüş sorulmuş olup, yataklı hastaneler için böyle bir standardın bulunmadığı, ilgili idaresinin değerlendirebileceği yönünde görüşü alınmıştır.
- Optimal bir hastane için ameliyathaneler dahil yatak başına yaklaşık 150 m²'lik inşaat alanı denk gelmekte olup, 3.5 Emsal yapılaşma hakkına sahip 7806 ada 1 parselde yaklaşık 100 yataklı bir Sağlık Tesisi yapmak mümkündür.
- İzmir Kenti içerisinde bu büyüklükte ve inşaat hakkına sahip pek fazla sağlık tesisi bulunmamakta olup, 5.000 m² yüz ölçümün üzerindeki hastaneler, **Üniversite Hastanesi statüsünde faaliyet göstermektedirler.**

Özetle;

- Taşınmazın mevcut ulaşım bağlantılarının, **toplu taşıma, karayolu, deniz yolu vb. ulaşımına uygun olması,**
- **Özel Hastaneler yönetmeliğinde** belirtilen kriterlere uygun bir alanda yer alması,
- Üst ölçekte 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Merkezi İş Alanları için belirlenen plan notlarının, Özel Sağlık Tesisi fonksiyonunu kapsıyor olması, **dolayısıyla ölçekler arası kademelenmenin uyumlu olması,**
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek2 tablosunun 8. Maddesine göre yapılacak **özel sağlık tesislerinin, kent için gerekli olan sosyal donatı alanlarından sayılıyor olması,**
- Yakın çevresindeki sağlık faaliyeti yetersizliğini önlemeye yardımcı olacak bir değişiklik olması ve **kamu yararı sağlayacak olması gerekçeleri ile 7806 ada 1 parselin mevcut yapılaşma hakları ve mülkiyet sınırı korunarak "Özel Sağlık Alanı" olarak belirlenmesi öngörülmüştür.**

Öneri İmar Plan

- Belirtilen gerekçelerimiz ve ilgili Kurum Görüşleri doğrultusunda hazırladığımız 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 7806 ada 1 parsel numaralı taşınmazın “ **Özel Sağlık Tesisi Alanı**” olarak belirlenmesi ön görülmüştür.
- Özel Sağlık Tesisi Alanının yapı yaklaşma sınırı, tüm cephelerden 10 metre olacak şekilde öngörülmüştür.
- Özel sağlık Tesisi Alanı için yapılaşma nizamı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50 olacak şekilde öngörülmüştür.



1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde planda görüldüğü üzere, mevcut imar hatlarında herhangi bir değişiklik olmamış, MİA lejantında kalan 5.000,81 m²lik alan sadece kullanım kararı olarak Özel Sağlık Tesisi Alanı getirilmiştir. Parsel üzerinde yapılaşma koşulları mevcut haliyle korunmuştur. Yapılaşma koşulları, TAKS= 0.40 ve KAKS=3.50 olarak mevcut haliyle önerilmiştir. Öneri plan ile hiçbir şekilde inşaat alanı artırımı kazanılmamış ve nüfus yoğunluğu artırılmamıştır.

Söz konusu taşınmaz için gerekli olan otopark alanı kendi parseli içinde çözülebilecek niteliktedir. Böylelikle önerilen 'Özel Sağlık Tesisi Alanı'nın; mevcut hasta güvenliğini, sıhhatini ve huzurunu riske atmayacak şekilde ulaşım akslarına bağlantısı sağlanacaktır.

Sonuç olarak hazırlanan Özel Sağlık Tesisi Alanı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik önerisi ile Özel Sağlık Tesisi Alanı için gerekli olan kriterleri sağlayan bir parsel olması itibari ile 7806 ada 1 parselin "**Özel Sağlık Tesisi Alanı**" dönüştürülmüş olup, kentin ihtiyaçları doğrultusunda kamusal bir yarar ile katkı sağlayacaktır.

PLAN NOTLARI

- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI ULAŞIM KOORDİNASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.07.2016 TARİHLİ 94028 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA 7806 ADA 1 PARSELDE YAPILACAK ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞLARI PARSELİN İŞÇİLER CADDESİNE ÇAKIŞIK CEPHESİNİN GÜNEY KÖŞESİNDEN YAPILACAK VE OTOPARK İHTİYACI İLGİLİ YÖNETMELİK KAPSAMINDA 7806 ADA 1 PARSEL SINIRLARI İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



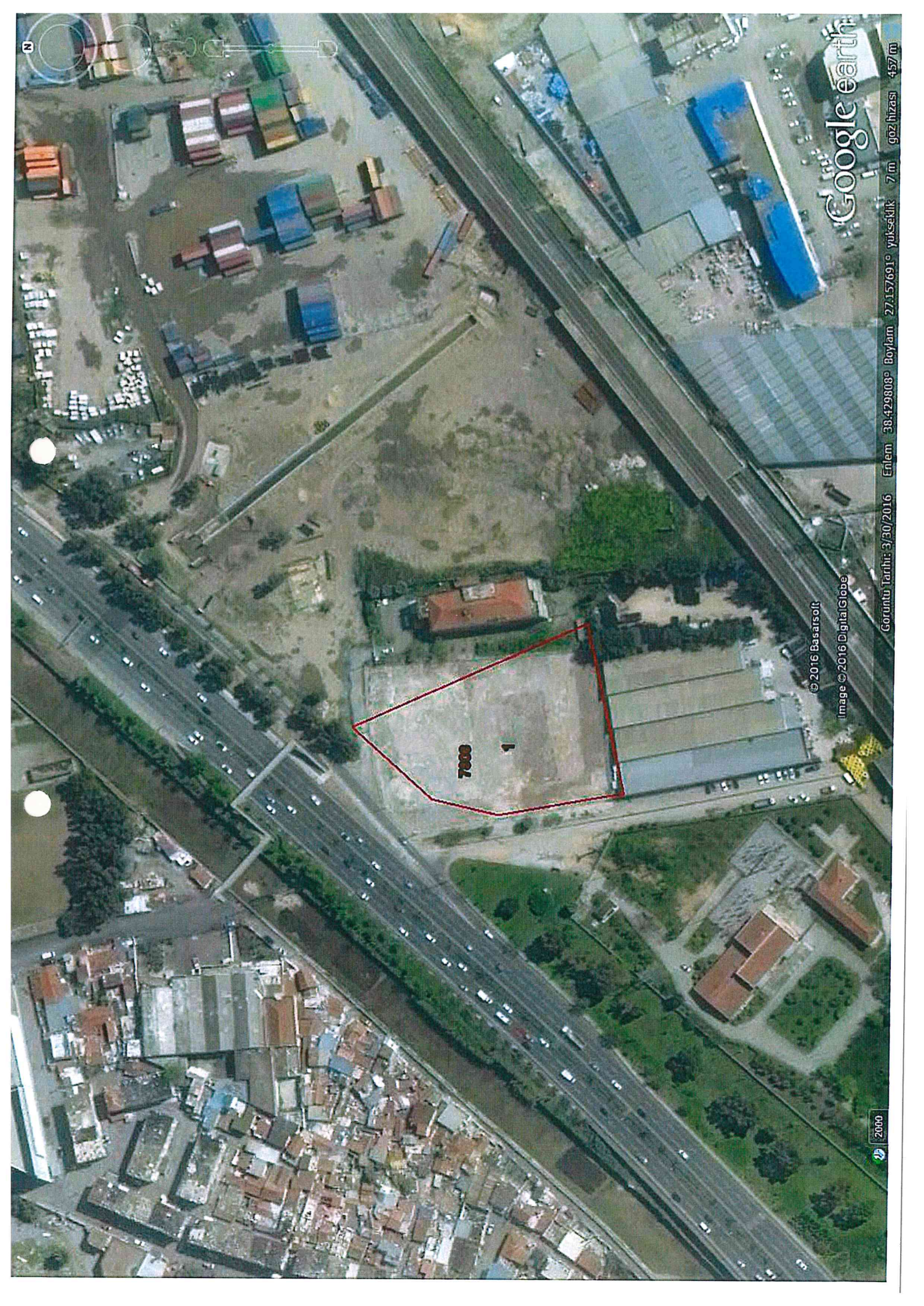
İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

MERAL CELEP
Yüksek Mimarlık
Mimarlık Şirketi
Sicil No: 137
2 Daire, 2 Konak / İZMİR
Konak V.D. 205 012 5683

EKLERİ :

- EK 1. Uydu Görüntüsü,
- EK 2. Tapu Kayıt Örneği,
- EK 3. Aplikasyon Krokisi,
- EK 4. İmar Durumu Belgesi,
- EK 5. Sağlık Bakanlığı Görüş Yazısı,
- EK 6. 1/1.000 ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı,
- EK 7. 1/1.000 ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği.

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI	
KAYDEDİLMİŞTİR	
TARİH	YETKİLİ
26 Temmuz 2016	URAL FEDE
SAYI/PROJE NO	MESLEKİ DENETİM GÖREVLİSİ
35167478	İMZA
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tescillenmiş bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir meslekî sorumluluğundan doğmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	



Google earth

© 2016 Basarsoft
Image © 2016 DigitalGlobe

Görüntü Tarihi: 3/30/2016 Enlem 38.429808° Boylam 27.157691° yükseklik 7 m göz hizası 457 m

2000

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBI var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 89946453
İl / İlçe : İZMİR/KONAK
Kurum Adı : Konak TM
Mahalle / Köy Adı : TEPECİK Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 486 / 2791
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 7806/1
Yüzölçüm : 5.001,48 m2
Ana Taş. Nitelik : ARSA VE BAHÇE

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN 11. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH EGE EĞDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİ)		28/09/1965 - 4240	--
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		28/10/2014 - 22959	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
310363287	MALİYE HAZİNESİ		32401 / 250074	648,02	İmar (TSM) - 31/07/2015 - 18864-	--
310363288	EGE EĞDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		17173 / 250074	343,46	İmar (TSM) - 31/07/2015 - 18864-	--
310363289	EGE EĞDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		100250 / 125037	4.010,00	İmar (TSM) - 31/07/2015 - 18864-	--

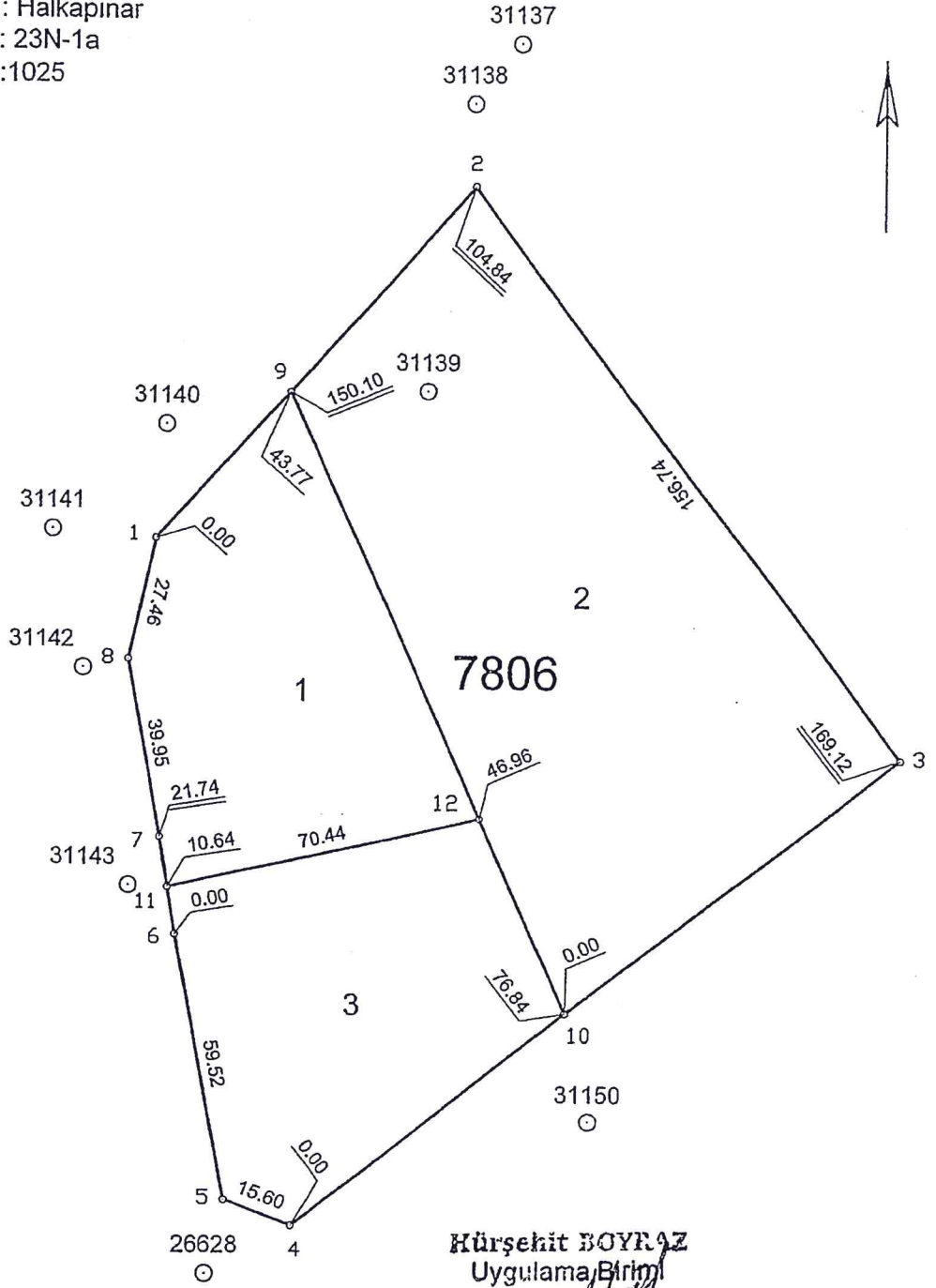
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	01/04/2009 Tarihinden başlamak üzere 10 Yıl müddetle Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine Kira YAPILAN VE KREDİ BANKASI A.Ş. lehine Kira YAPILAN VE KREDİ BANKASI A.Ş. Şerhi 22/04/2009 tarih 2780 Yevmiye (Bağlama Tarih:01/04/2009 Süre:10 Yıl)		22/04/2009 - 2780	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk40199
Firdes Filiz ÇOLAK
Kaydına Uygundur.
06.06.2016
Hatice ÇAPRIK
Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

7806 ADA ve PARSEL ÖLÇÜ KROKİSİ

İLİ : İzmir
İLÇESİ : Konak
MAHALLESİ : Halkapınar
PAFTA : 23N-1a
PLAN NO : 1025



Hürşehit BOYRAZ
Uygulama Birimi

YURT
İNŞ. HARİTACILIK TİC. LTD. ŞTİ.
A. Murat TABAK
Müh.
Bozkurt Cad. 32/401 Kahramanlar /İZMİR
Tel: 0232 445 25 92
Oda Sic. No: 2485
Kordon V.D. 8860009119

Mehmet BAĞAR
Uyg. ve Etüd Birimi Yetkilisi

7806 ADA, PARSEL KOORDİNATLARI VE ALAN HESABI

İZMİR-Konak-Halkapınar 1025 PLAN

Nokta No	Y	X
7806/1	102467.30	101220.94
7806/2	102537.03	101299.24
7806/3	102631.00	101173.79
7806/4	102497.84	101069.53
7806/5	102483.23	101074.99
7806/6	102472.03	101133.45
7806/7	102468.50	101154.90
7806/8	102461.17	101194.17
7806/9	102496.41	101253.63
7806/10	102558.34	101116.90
7806/11	102470.30	101143.95
7806/12	102538.96	101159.68

Ada	Parsel	Noktalar	Hesap Alanı	Pafta No
7806		7806/1,7806/2,7806/3, 7806/4,7806/5,7811/11, 7812/3,7806/8,7806/1	21422.14	23N-1a
7806	1	7806/1,7806/9,7806/12, 7806/11,7812/3,7806/8, 7806/1	5001.48	23N-1a
7806	2	7806/9,7806/2,7806/3, 7806/10,7806/12,7806/9	11419.40	23N-1a
7806	3	7806/11,7806/12,7806/10, 7806/4,7806/5,7811/11, 7806/11	5001.26	23N-1a

YURT
İNŞ. HARİTACILIK TİC. LTD. ŞTİ.
A. Murat TABAK
Hrt. Müh.
Bozkurt Cad. 32/401 Kahramanlar /İZMİR
Tel: 0232 445 25 92
Oda Sic. No: 2485
Kordon V.D. 9860009119

Hürşhit BOYRAZ
Uygulama Birimi

Mehmet BAHAR
Uyg. ve Etüd Birimi Yetkilisi

T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

MÜRACAAT SAHİBİ :
T.C. İZMİR VALİLİĞİ DEFTERDARLIK MİLLİ
EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Sayı : 16675

* İ.B.Ş.B. Meclisinin 13.05.2011 GÜN VE 05.466 SAYILI KARARI İLE ONANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ ALSANCAK
LİMAN ARKASI VE SALHANE BÖLGESİ (HALKAPINAR-SALHANE KESİMİ) UYGULAMA İMAR PLANI'NA
GÖRE DÜZENLENMİŞTİR.

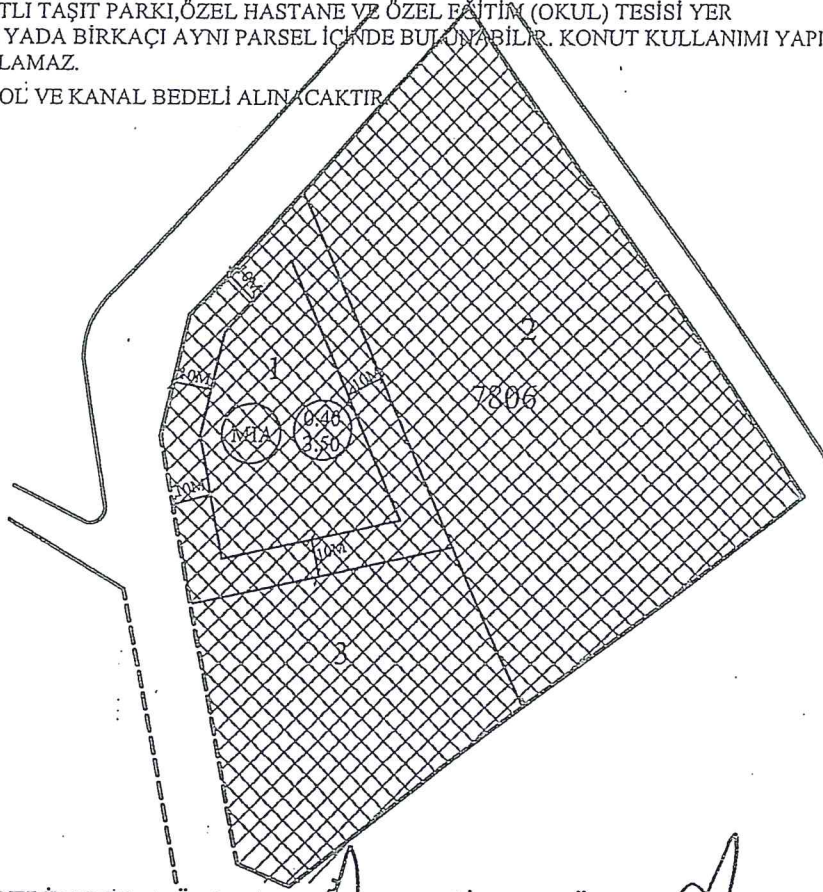
* 1/1000 Revizyon imar planı ile 1/5000 Nazım İmar Planı Lejant ve Plan notlarına uyulacaktır.

* MİA-MERKEZİ İŞ ALANINDA KALMAKTADIR.

* BU ALANLARDA HER TÜR TİCARET, ÇARŞI, BÜRO, İŞHANI, TİCARİ DEPOLAMA, BANKA, SİGORTA, ÇOK KATLI MAĞAZA
VE EĞLENCE YERLERİ, KONUT, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI, ÖZEL HASTANE VE ÖZEL EĞİTİM (OKUL) TESİSİ YER
ALABİLİR. BU KULLANIMLARDAN BİR YADA BİRKAÇI AYNI PARSEL İÇİNDE BULUNABİLİR. KONUT KULLANIMI YAPTI
İNŞAAT ALANININ 1/3'ÜNDEN FAZLA OLAMAZ.

* İNKİŞAF SAHASINDA KALMAKTADIR, YOL VE KANAL BEDELİ ALINACAKTIR.

* KİTLE TASTIĞI GEREKİR.



N : 19.11.2015 İMAR DURUMUNU BELİRTEN: A.Özdemir.

ÇİZEN: A.Özdemir

İzmir		MAHALLE :	İnş.Nizamı ve Nisbeti	Serbest
TROLON PAFTA:	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO:	Kat Adedi	Serbest
23N-1a	---	1025	Bina Yüksekliği	Serbest
A D A		P A R S E L	Bina Derinliği	T.A.K.S' a göre
7806		1	Ön Bahçe Mesafesi	10metre
			Komşu Mesafeler	10metre
			Arka Bahçe Mesafesi	10metre
İMAR PLANI ONAY TARİHİ : 13.05.2011			Ölçek:	1/2000 ▲ K
DİŞERELASYON PLANI ONAY TARİHİ :				

İmar durumu proje tanzimine esas olmak üzere verilmiştir.
r planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilmez.

İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ Y.

Özge GÜNSÖR
İmar ve Şehircilik Birim Başkanı
Birimler Yetkilisi D. İmar
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V.7.
09.11.2015



T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 80118214/434.99

Konu : Görüş

İZMİR VALİLİĞİNE
(İl Sağlık Müdürlüğü)

İlgi: 17.02.2016 tarih ve bila sayılı şirket dilekçesi.

İliniz, Konak ilçesi, 7806 da, 1 parsel ile ilişkin Ege Egdaş Gayrimenkul Değerlendirme ve İnşaat San. Tic. A.Ş. tarafından Bakanlığımız görüşünü talep eden ilgi dilekçe ve ekleri incelenmiştir.

Öncelikle, Özel Hastaneler Yönetmeliğinin Ek 4 üncü maddesi ile Ayakta Teşhis ve Tedavi Yapılan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkındaki Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin ilk paragrafında “...faaliyetine ihtiyaç duyulan sağlık kurum ve kuruluşları ile bunlara ait sağlık insan gücü, tıbbi hizmet birimleri ve nitelikleri ile teknoloji yoğunluklu tıbbi cihaz dağılımı alanlarında kamu ve özel sektörü kapsayacak şekilde planlama yapılır” hükmü yer almaktadır.

22.01.2014 tarih ve 600 sayılı Makam onayı ile “Ayakta Teşhis ve Tedavi Yapılan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkında Yönetmeliğin” 9 uncu maddesi ve “Özel Hastaneler Yönetmeliğinin” Ek 4 üncü maddesi uyarınca özel sağlık kuruluşları için 2014 yılı planlama ilan metni yayımlanmıştır. İzmir ilinde özel sektör payının hedeflenenin üzerinde olması sebebiyle İzmir ilinde yeni sağlık kuruluşuna ihtiyaç duyulmamıştır.

Bu nedenle İzmir ilinde yeni özel sağlık kuruluşu açılmayacağı, ancak İzmir İli içerisinde bulunan mevcut ruhsatlı bir hastanenin Özel Hastaneler Yönetmeliğinin 8 inci maddesinde belirlenen şartları sağlaması, mevcut ruhsatlı bir tıp merkezinin ise Ayakta Teşhis ve Tedavi Yapılan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkındaki Yönetmeliğinin 10 uncu maddesinde belirlenen şartları sağlaması halinde taşınma başvurusunda bulunulabileceğinden yeni alanlara ihtiyaç duyulabilmektedir

Bakanlığımız tarafından taşınma amaçlı verilen Özel Hastane Ön İzinleri Özel Hastaneler Yönetmeliğinin 8 inci ve 9 uncu maddeleri gereği verilirken Özel Tıp Merkezi Ön İzinleri ise Ayakta Teşhis ve Tedavi Yapılan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkındaki Yönetmeliğinin 10 uncu ve 11 inci maddeleri gereği verilmekte olup taşınacak alanların bu hükümlere uygun olması gerekmektedir.

Ancak, Bakanlığımızın özel sağlık tesisi yapılacak olan arsanın asgari alan ve parsel büyüklüğüne ilişkin yönetmelik, genelge veya yönerge ile belirlediği bir kriter bulunmadığından, konunun yetkili birimlerce değerlendirilmesi gerektiğinin ilgililere tebliğ edilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Belgenin Aslı Elektronik
İmzalıdır.
Mustafa FERAT
Daire Başkanı

Prof. Dr. Nurullah OKUMUŞ

Bakan a.
Genel Müdür

Özel Sağlık Tesisleri Ruhsatlandırma Dairesi Başkanlığı Mithatpaşa C. No: 3 Sıhhiye / ANKARA

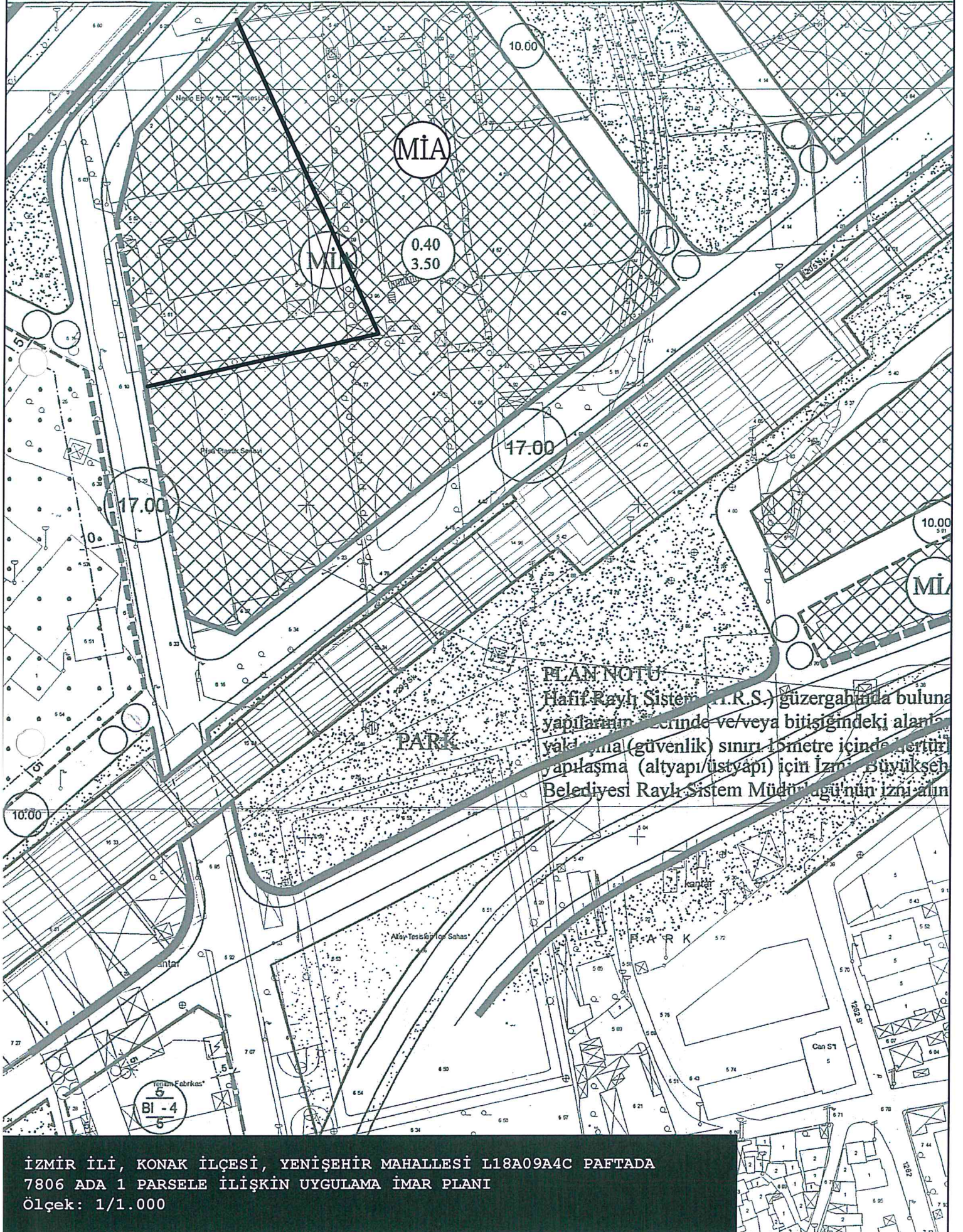
Ayrıntılı bilgi için: Tel: 0 (312) 585 14 67 Faks: 0 (312)585 15 47



MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI VE MÜLKİYET İLİŞKİSİ

ZMİR-L18-a-09-a-4-b

513900



PLAN NOTU

Hafif Raylı Sistem (H.R.S.) güzergahında bulunan yapıların etrafında ve/veya bitişindeki alanlar yaldızma (güvenlik) sınırı 15metre içinde tertirli yapılaşma (altyapı/üstyapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Müdürlüğü'nün izni alın

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, YENİŞEHİR MAHALLESİ L18A09A4C PAFTADA
7806 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI
Ölçek: 1/1.000

