

İZMİR
ÇİĞLİ İLÇESİ
BÜYÜK ÇİĞLİ
MAHALLESİ

PLAN
AÇIKLAMA
RAPORU

MART
2019

22024 ADA 2 VE 3 PARSEL NOLU TAŞINMAZLARDA

ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLANLAMA &
DANIŞMANLIK



Kazımdırık Mahallesi 296 Sokak Folkart Time
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/İZMİR
T:+90 232 446 80 67 - F:+90 232 446 57 04
www.meralceleplanlama.com.tr
info@meralceleplanlama.com.tr

1. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

İzmir İli, Çiğli İlçesi, 22024 ada 2 – 3 parsellere ilişkin hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliği ile söz konusu bölgede halihazırda hizmet veren özel hastanenin hizmet ettiği nüfus ve ihtiyaçların artması sebebi ile gerekli olan mekansal düzenlemelerin yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI KONUMU

Çiğli İlçesi, Büyük Çiğli Mahallesi sınırları içinde yer alan 22024 ada 2 – 3 parseller; İzmir Çevre yolunun yaklaşık 450 m. kuzeyinde, Çiğli Atatürk Organize Sanayi Bölgesinin yaklaşık 1 km. doğusunda bulunmakta olup, bahse konu taşınmazların yer aldığı bölgede hizmet ve sanayi kuruluşları ile yoğun olarak konut stokları bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı ada içerisinde özel sağlık tesis alanı mevcut olup, faaliyeti devam etmektedir.

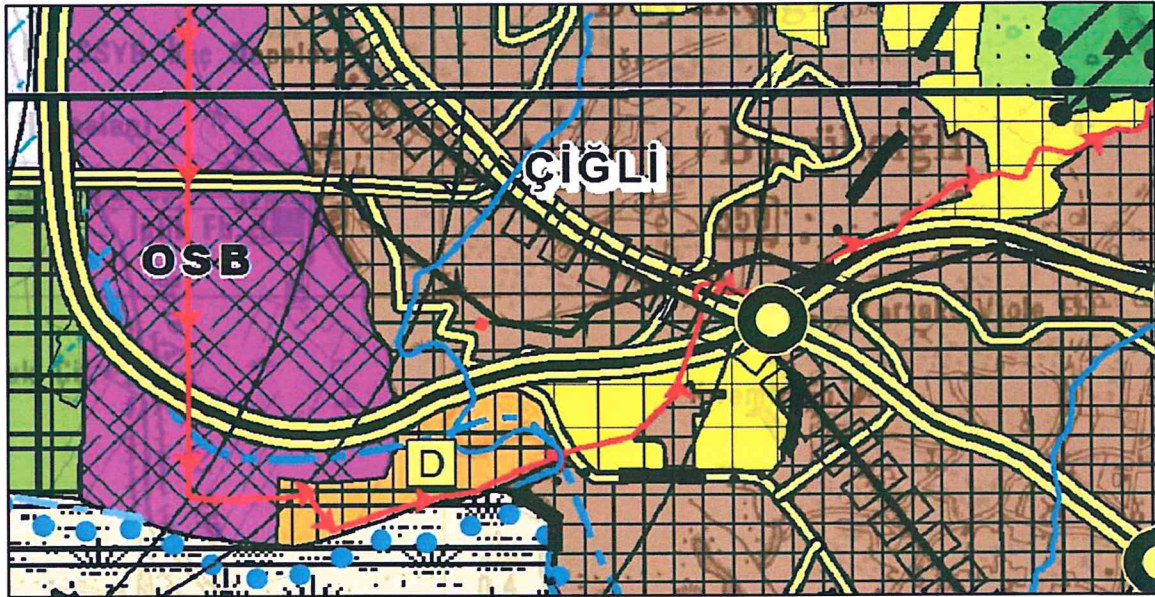


Resim-1: Planlama Alanının Uydur Görüntüsü Üzerinde Konumu

4. MEVCUT PLAN KARARLAR

4.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kalmakta olup, Plan Uygulama hükümleri'nin 8.1.1.3 Maddesinde; "Kentsel Yerleşme Alanlarında; konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. Sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. *çalışma alanları yer alabilir*" denilmektedir.



Resim 3: Planlama Alanının İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu

4.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda plan değişikliğine konu taşınmazlar "**Kentsel yerleşik (Meskun) Alanlar**" kullanımında kalmaktadır.

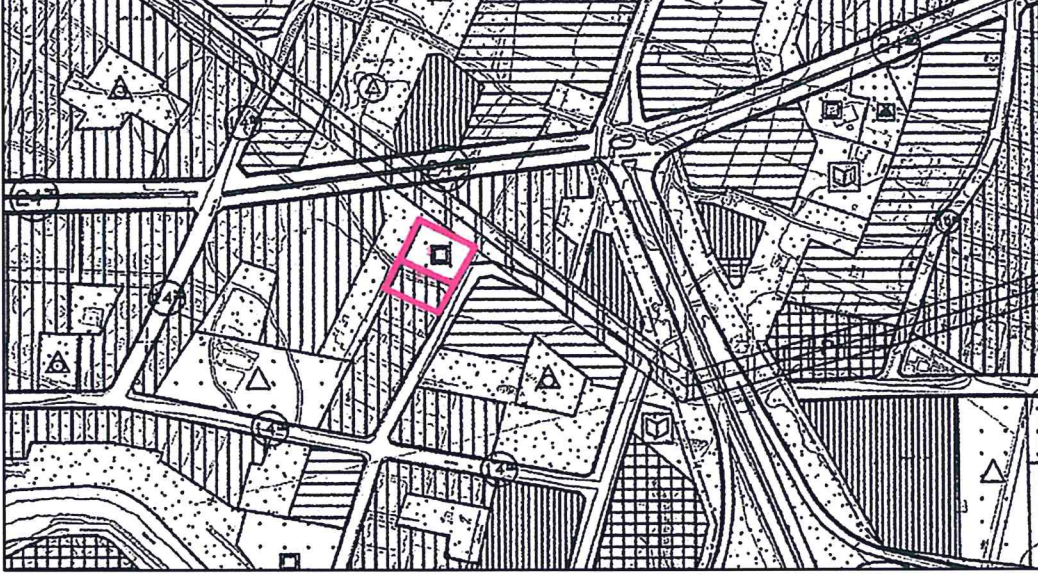
Plan Notları; “4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır” denilmektedir.



Resim 4: Planlama Alanının İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu

4.3. Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu 22024 ada 2 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2010 tarih ve 01.740 sayılı kararı ile uygun görülerek 07.06.2010 tarihinde onaylanan ve yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta – Meskun Konut Alanı”, 22024 ada 3 parsel ise “Sağlık Tesis Alanı” olarak belirlenmiştir.

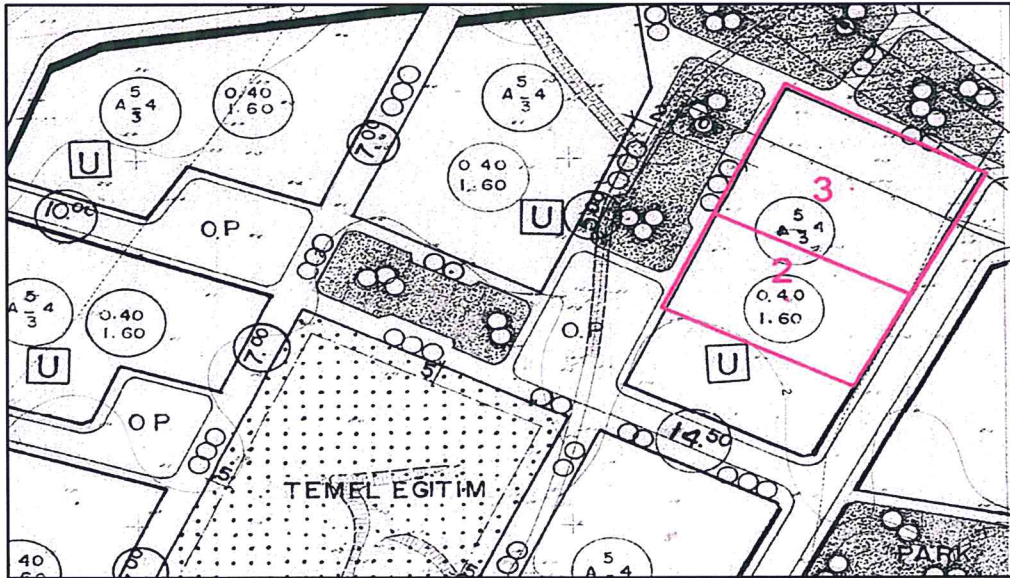


Resim 5: Taşınmazların Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konumu

4.4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Süreçleri

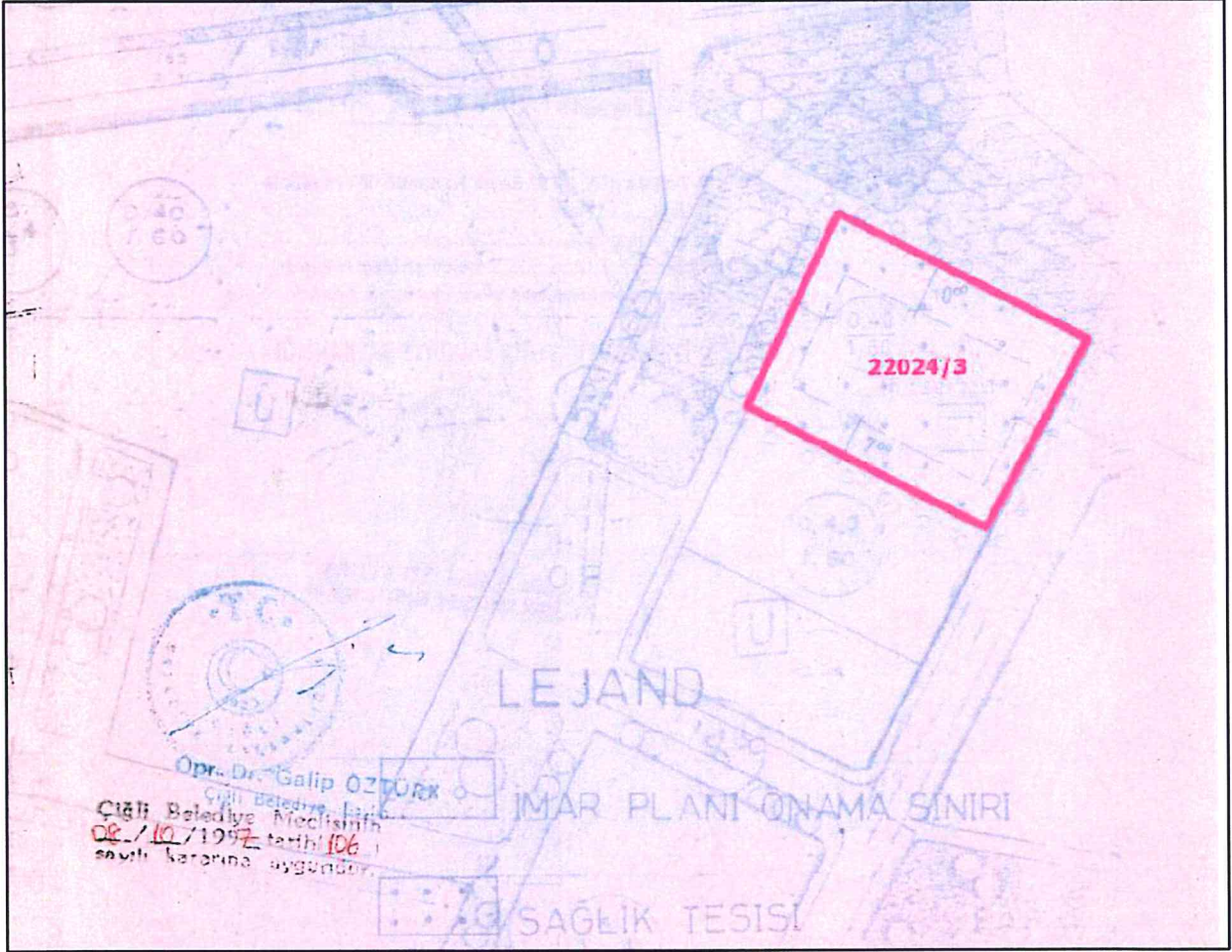
4.4.1. 26.04.1984 Tarihi Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı:

Taşınmazların yer aldığı bölgeye ait ilk imar planı İzmir Büyükşehir belediye Başkanlığınca 26.04.1984 tarihinde onaylanmış olup 22024 ada 2 ve 3 parseller bu planda, Ayrık Nizam – 4 Kat, TAKS:0.40 – KAKS: 1.60 yapılaşma koşuluna sahip “**Konut Alanı**” olarak belirlenmiştir.



Resim 6: 22024 Adanın 26.04.1984 Tarihinde Onaylanan 1/1000 ölçekli UİP'inde Konumu

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu 22024 ada 3 parsel İzmir Büyükşehir belediye Başkanlığınca 04.12.1997 tarih ve 897 sayılı değişiklik numarası ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Sağlık Tesis Alanı” olarak belirlenmiştir. **Bu durumda 26.04.1984 yılında onaylanan ilk imar planlarında Konut Alanı olarak belirlenen 22024 ada 3 parsel 1997 yılından itibaren Sağlık Tesisleri Alanı olarak belirlenmiş olup mevcut durumda da taşınmaz üzerinde özel sağlık tesis alanı faaliyet göstermektedir.**

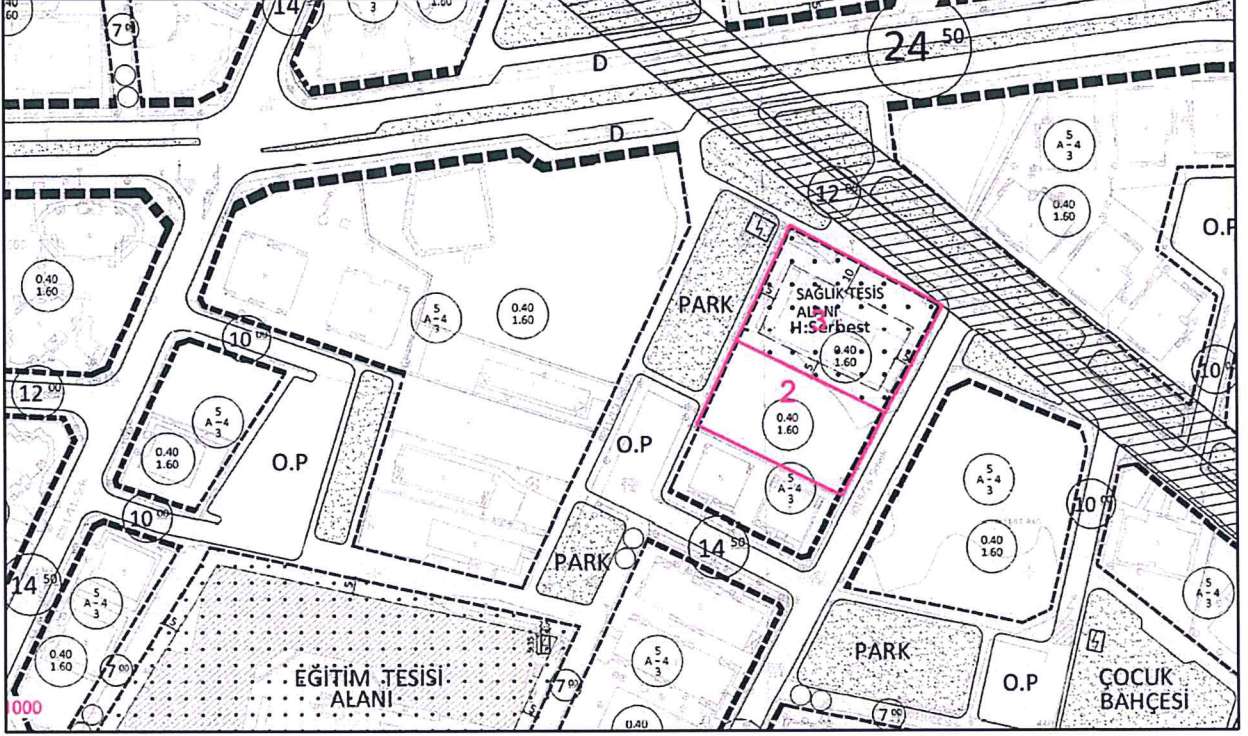


Resim 7: 22024 Ada 3 Parselin Sağlık Tesisi Olarak Belirlendiği 04.12.1997 Tarihi Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4.4.2. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Çiğli Belediye Meclisinin 07.12.2012 tarih, 2012/63 sayılı kararı ile kabul edilen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2013 tarih, 05.540 sayılı kararı ile uygun görülerek

05.06.2013 tarihinde onaylanan ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu 22024 ada 2 parsel Ayrık Nizam – 4 Katlı, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60 yapılaşma hakkına sahip “**Konut Alanı**”, 22024 ada 3 parsel ise TAKS: 0.40, KAKS: 1.60, H: Serbest yapılaşma koşuluna sahip “**Sağlık Tesis Alanı**” kullanımında kalmaktadır.



Resim 8: Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5. KAMU YARARI

- Planlama alanının, İzmir Çevre yoluna doğrudan erişim sağlayacak bir noktada bulunması nedeniyle, hem şehir merkezine hem de otoyol bağlantılarına kolay erişimi, değerli bir alan olduğunun göstergesidir.
- **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.
- **“Özel” statüdeki hastaneler, devletin sağlık sektöründeki yeni yapılanması içinde devlet hastanelerinin yükünün desantralize edileceği bir konumda bulunmaktadır ve daha geniş halk kitlesinin hizmet alabilmesi hedeflenmiştir.**

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.**

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.**

Özetle;

- Taşınmazın mevcut ulaşım bağlantılarının, **toplu taşıma ve karayolu ulaşımına uygun olması,**
- **Özel Hastaneler yönetmeliğinde** belirtilen kriterlere uygun bir alanda yer alması,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek2 tablosunun 8. Maddesine göre yapılacak **özel sağlık tesislerinin, kent için gerekli olan sosyal donatı alanlarından sayılıyor olması,**
- Mevcutta faaliyet göstermekte olan Özel Sağlık Tesisine yönelik, sağlık hizmeti talebinin yüksek olması, özel sağlık tesisinin mevcut kapasitesinin bu talebi karşılayamaması ve ilave alan ihtiyacının olması nedeniyle, plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

6. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SÜRECİ

Mevcut durumda İzmir kentinin artan nüfusu ve sağlık tesislerine yönelik ihtiyacın gün geçtikçe fazlaşması sebebi ile 22024 ada 3 parselde imar planlarında Sağlık Tesis Alanı olarak belirlenmiş bulunan ve halihazırda hizmet veren özel hastane alanının artan ihtiyaçlara yönelik mekansal değişikliklerinin düzenlenebilmesi amacı ile güneyinde bulunan 22024 ada 2 parselinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Özel Sağlık Tesis Alanı” olarak belirlenmesine altlık ve veri teşkil etmesi amacı ile ilgili kurum/kuruluş görüşleri alınmıştır.

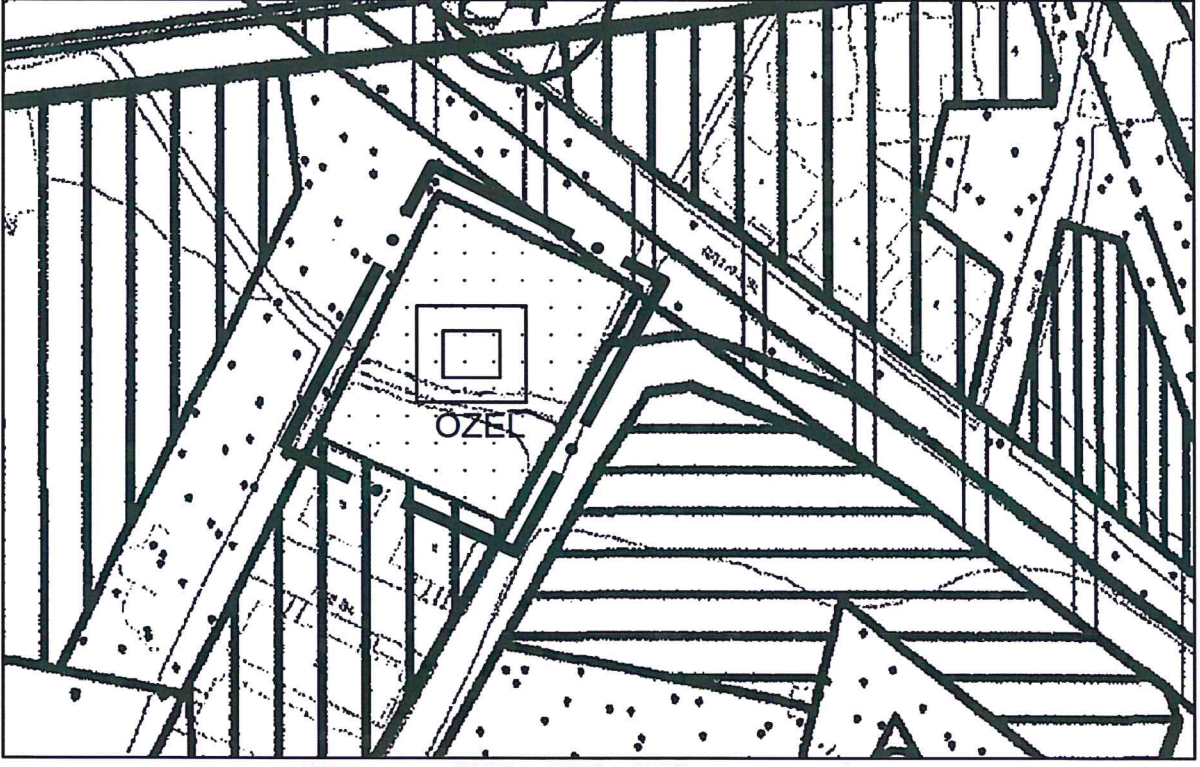
- **İzmir İl Sağlık Müdürlüğü;** 20.03.2018 tarih ve E.373 sayılı görüşlerinde Çiğli İlçesi, Ataşehir Mahallesi, 22024 ada 2 ve 3 parsellerde Kurumları adına, 1, 2 ve 3. basamak sağlık hizmetlerinde kullanılmak üzere kamu sağlık hizmeti verilmesi ihtilacı olmadığından Kurumlarına hukuki sorumluluk taalluk etmemesi kaydıyla maliki tarafından imar planı değişikliği yapılarak “Özel Sağlık Tesis Alanı” yapılmasında Kurumlarınca sakınca olmadığı,
- **Gediz Elektrik Dağıtım A. Ş.;** 27.02.2018 tarih ve 10032 sayılı yazılarında söz konusu parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar

Planlarında "Özel Sağlık Tesisi Alanı" olarak belirlenmesinde sakınca olmadığı ancak enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için 8.00 m. x 5.00 m. ebatlarında 40 m²'lik trafo yeri ayrılması gerektiği belirtilmiştir,

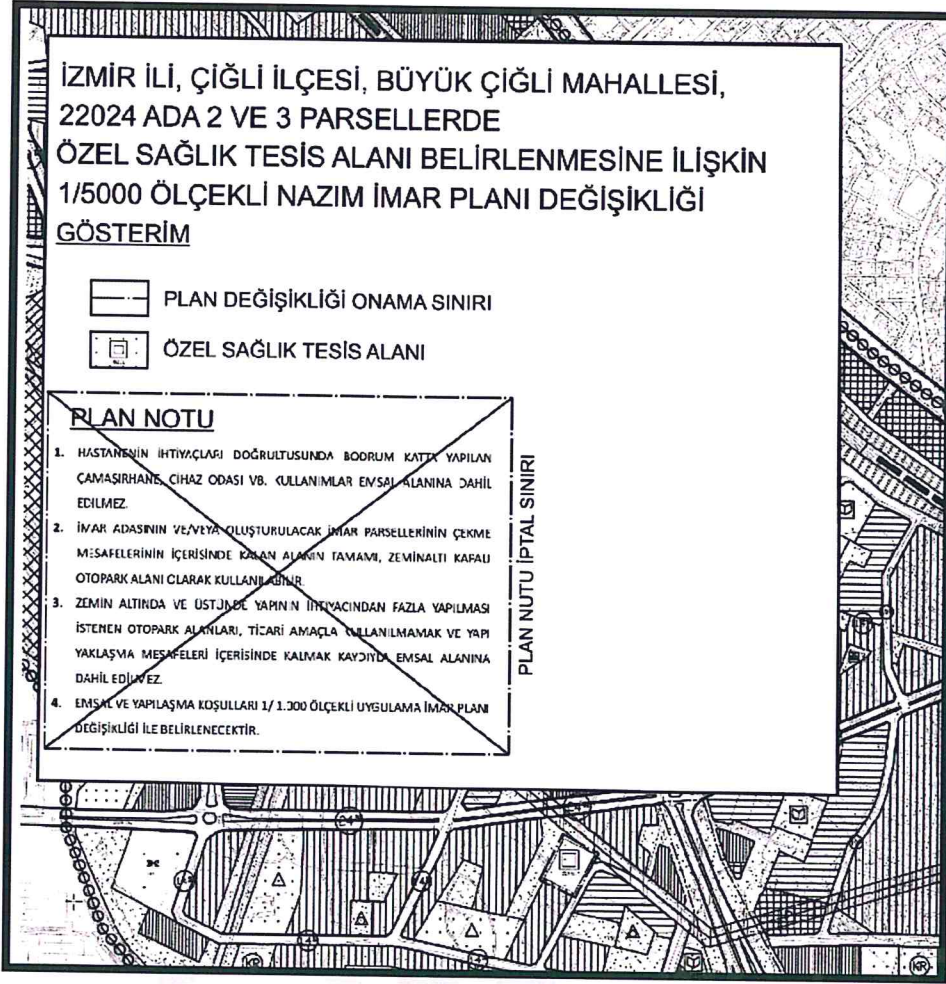
- **İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı;** 01.03.2018 tarih ve E.53642 sayılı yazılarında söz konusu imar planı değişikliğinin 13.06.2012 tarih ve 2012/211 nolu UKOME Genel Kurul kararı kapsamında, konu ile ilgili ilk başvurunun, öncelikle imar mevzuatı açısından incelenmek üzere ilgili İlçe Belediyesi'ne yapılması, imar mevzuatı açısından uygun olan başvuruların ulaşım açısından görüş verilmek üzere ilgili Belediyesince taraflarına iletilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- **İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.;** 05.03.2018 tarih ve 5007 sayılı görüşlerinde plan değişikliğine konu taşınmazların "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak belirlenmesine yönelik olarak hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri hazırlanırken görüşleri ekinde iletilen mevcut alt yapı tesisinin dikkate alınması gerektiği ve imar planı değişikliğinin yapılması halinde taraflarına iletilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- **TEİAŞ Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü;** 06.03.2018 tarih ve E.100509 sayılı görüşlerinde plan değişikliği talebine ilişkin taşınmazlar üzerinde Teşekküllerine ait herhangi bir enerji iletim hattının isabet etmediği belirtilmiş olup güzergah seçimi yapılmayan projelerle ilgili olarak bahse konu planlama sahalarına isabet edecek şekilde tesislerin gündeme gelmesi halinde imar planı tadilatlarının ilgili idareye yapılacağı ifade edilmiştir.

Söz konusu Nazım İmar Planı Değişikliği ile İzmir İli, Çiğli İlçesi, Büyük Çiğli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, **1.411 m²** yüz ölçümüne sahip 22024 ada 2 parselin ve **1.960 m²** yüz ölçümüne sahip ve halihazırda üzerinde Özel Sağlık Tesisi bulunan ve mer'î planda Sağlık Tesis Alanı olarak belirlenmiş olan 22024 ada 3 parselin, alınan kurum/ kuruluş görüşleri ve mevcut

fiziki koşullar göz önünde bulundurularak “Özel Sağlık Tesis Alanı” olarak belirlenmesi ile bölge genelinde sosyal altyapı alanında toplam **3.371 m²** artış sağlanmıştır.



Resim 9: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



I. Tutum

İHSAN TUTUM

PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ

0 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

M. Çelep

MERAL CELEP

Yüksek Şehir Plancısı
Kazımdirik Mah. 296 Sk. No: 8

Folkart Time Kat: 9

Ofis: 906 BORNOVA - İZMİR

Hasan Tahsin V.D. No: 2050125683