



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

Izmir Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje
Müdürlüğü 02.10.2026 Tarih ve 25

Sayıli Meclis Kararı Ekidir.

Savaş DÜŞÜRMEK
Plan ve Proje Müdürü

F. Ayşem ÖZZAMBAK
Başkan Yardımcısı



İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ŞEMİKLER MAHALLESİ

26788 ADA, 1 PARSELDE, TRAFO ALANI AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN:351126482



Meclis Karar No : 04.588
Meclis Karar Tarihi: 11.05.2026



TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 26.01.2026 Proje Kayıt No: 35-2021-10293 Üye: MEHTAP NEFESOĞLU (7041)
3TRHCZ44	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kişiliğinin bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

VENGE PLANETİCARET
Mehtap NEFESOĞLU
Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3
Tel: 0546 419 91 41 Urla/İZMİR
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

KASIM 2025

İZMİR



İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ.....	1
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2.1.Ülke İçindeki Konumu.....	1
2.2.İl İçindeki Konumu	1
2.3.İlçe İçindeki Konumu	2
4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU	4
5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI.....	5
6. MÜLKİYET	6
7.PLAN YAPIM GEREKÇESİ	7
8.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	10
8.1.Plan ile İlgili Alan Hesapları.....	11
8.2. Plan Notu.....	11
9. KOORDİNAT BİLGİSİ	11



1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 25L1C Pafta, 26788 ada, 1 parselde bulunan Park Alanına, “**Trafo Alanı**” yapılması planlanmıştır. Trafo Alanı mevcutta kullanılmakta olup İmar planına işlenmemiştir, imar planına işlenmesi hedeflenmiştir.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.Ülke İçindeki Konumu

İzmir ili, Türkiye'nin Ege bölgesinde yer alan, en kalabalık üçüncü şehri olup kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyde Aydın illeri ile sınırlıdır. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 180 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 200 kilometre uzaklıktadır. İlin yüzölçümü 12.007 km²'dir.

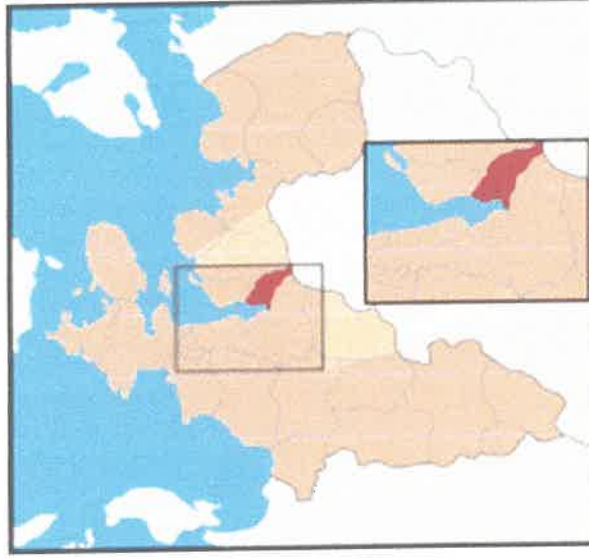


-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

2.2.İl İçindeki Konumu

Planlama alanı İzmir ilinin; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla ilçeleri olmak üzere 30 ilçesi bulunmaktadır.

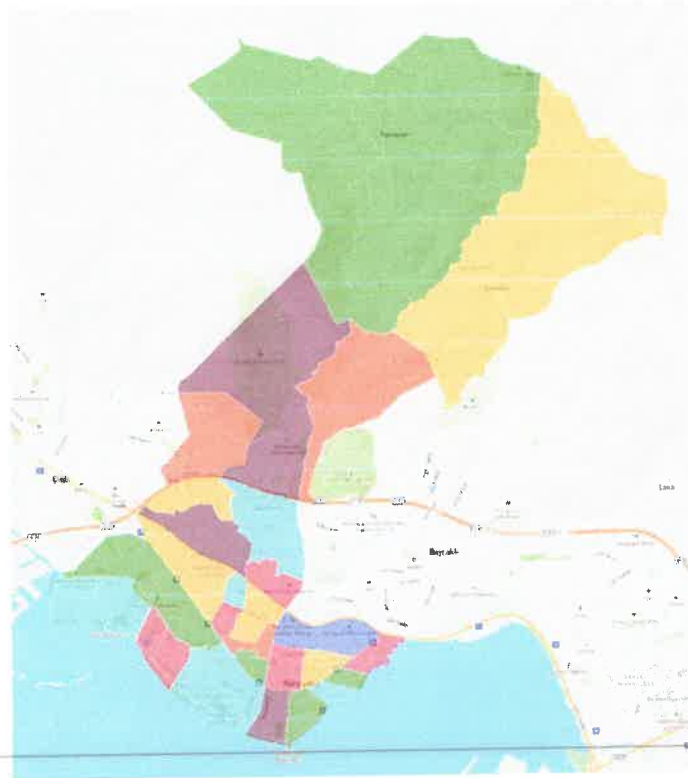
Karşıyaka ilçesinin doğusunda Bayraklı, kuzeydoğusunda Bornova, kuzeyinde Menemen, batısında Çiğli ilçeleri, güneyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır.



-Planlama Alanı İzmir İli İçindeki Konumu-

2.3.İlçe İçindeki Konumu

Karşıyaka İlçesinin; Aksoy Mahallesi, Alaybey Mahallesi, Atakent Mahallesi, Bahariye Mahallesi, Bahçelievler Mahallesi, Bahriye Üçok Mahallesi, Bostanlı Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Dedebaşı Mahallesi, Demirköprü Mahallesi, Donanmacı Mahallesi, Fikri Altay Mahallesi, Goncalar Mahallesi, İmbatlı Mahallesi, İnönü Mahallesi, Latife Hanım Mahallesi, Mavişehir Mahallesi, Mustafa Kemal Mahallesi, Nergiz Mahallesi, Örnekköy Mahallesi, Sancaklı Mahallesi, Şemikler Mahallesi, Tersane Mahallesi, Tuna Mahallesi, Yalı Mahallesi, Yamanlar Mahallesi Ve Zübeyde Hanım Mahallesi olmak üzere 27 mahallesi vardır.



-Karşıyaka İlçesi Mahalle Sınırları-



Planlama alanı; teklifi İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 25L1C Pafta, 26788 ada, 1 parselde bulunan Trafo Alanına, 5.51 m x 5.71 m ebatlarında $\cong$ 31.27 m² alana sahip Trafo Alanını kapsamaktadır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-

3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ

Karşıyaka, 1865 yılında İzmir-Menemen demiryolunun hizmete girmesiyle yerleşime açılmış ve özellikle 1874 sonrasında İzmir merkez (Konak) ile vapur seferlerinin başlatılmasıyla gelişmiş bir yerleşim yeridir. 2008'de ilçenin doğusundaki bazı mahalleler yeni kurulan Bayraklı ilçesine bağlandı.

4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU

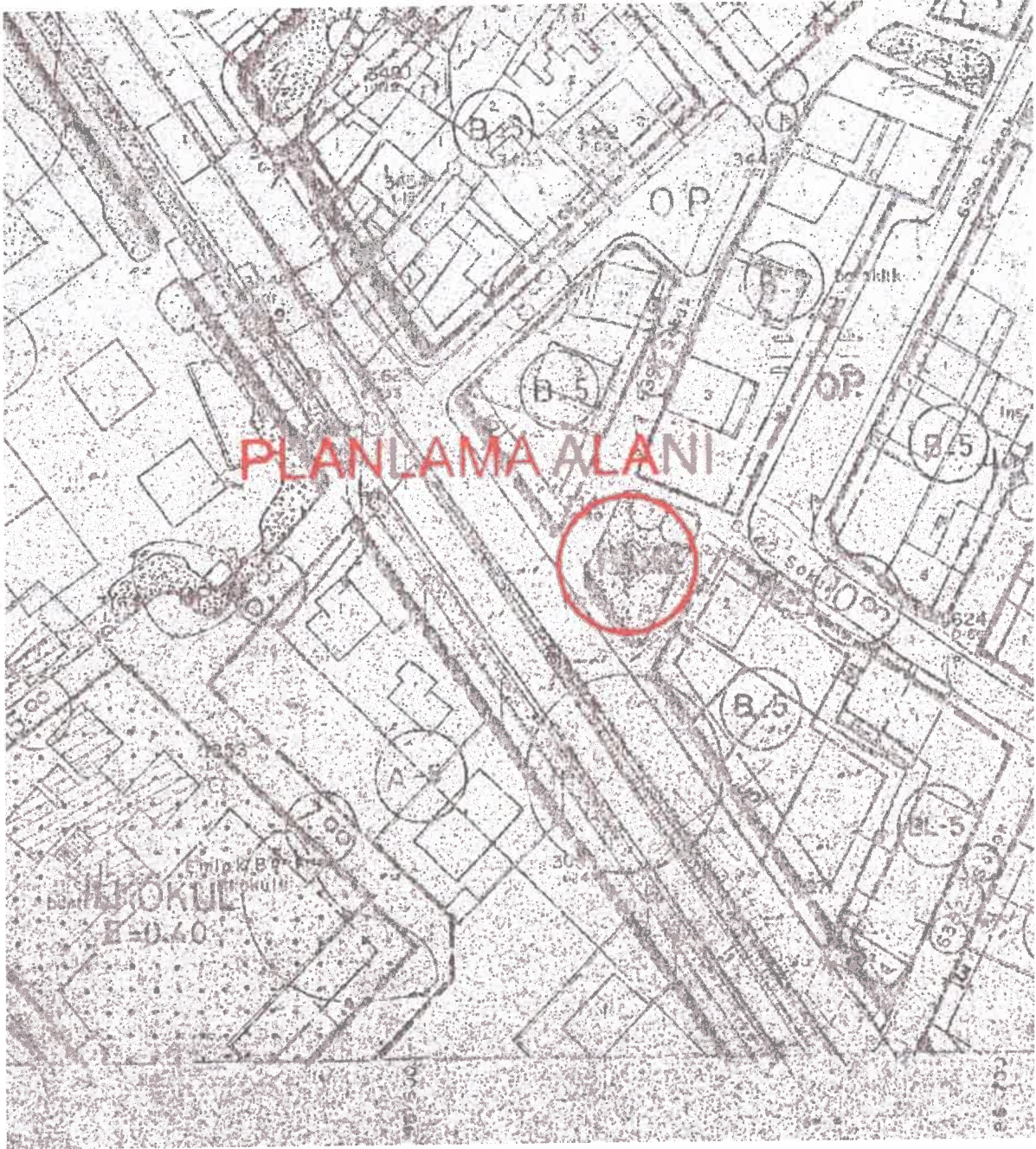
Karşıyaka, İzmir Körfezi'nin kuzeyinde yaklaşık 51 km²'lik bir alana yerleşmiştir. Karşıyaka ilçesinin doğusunda Bayraklı, kuzeydoğusunda Bornova, kuzeyinde Menemen, batısında Çiğli ilçeleri, güneyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır. Rakımı 1 ila 700 metre arasında değişir. Sınırları içerisinde Yamanlar Dağı bulunmaktadır.



- Urla İlçesi Coğrafi Konumu -

5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI

Planlama alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **“Park Alanı”** kullanımında kalmaktadır.

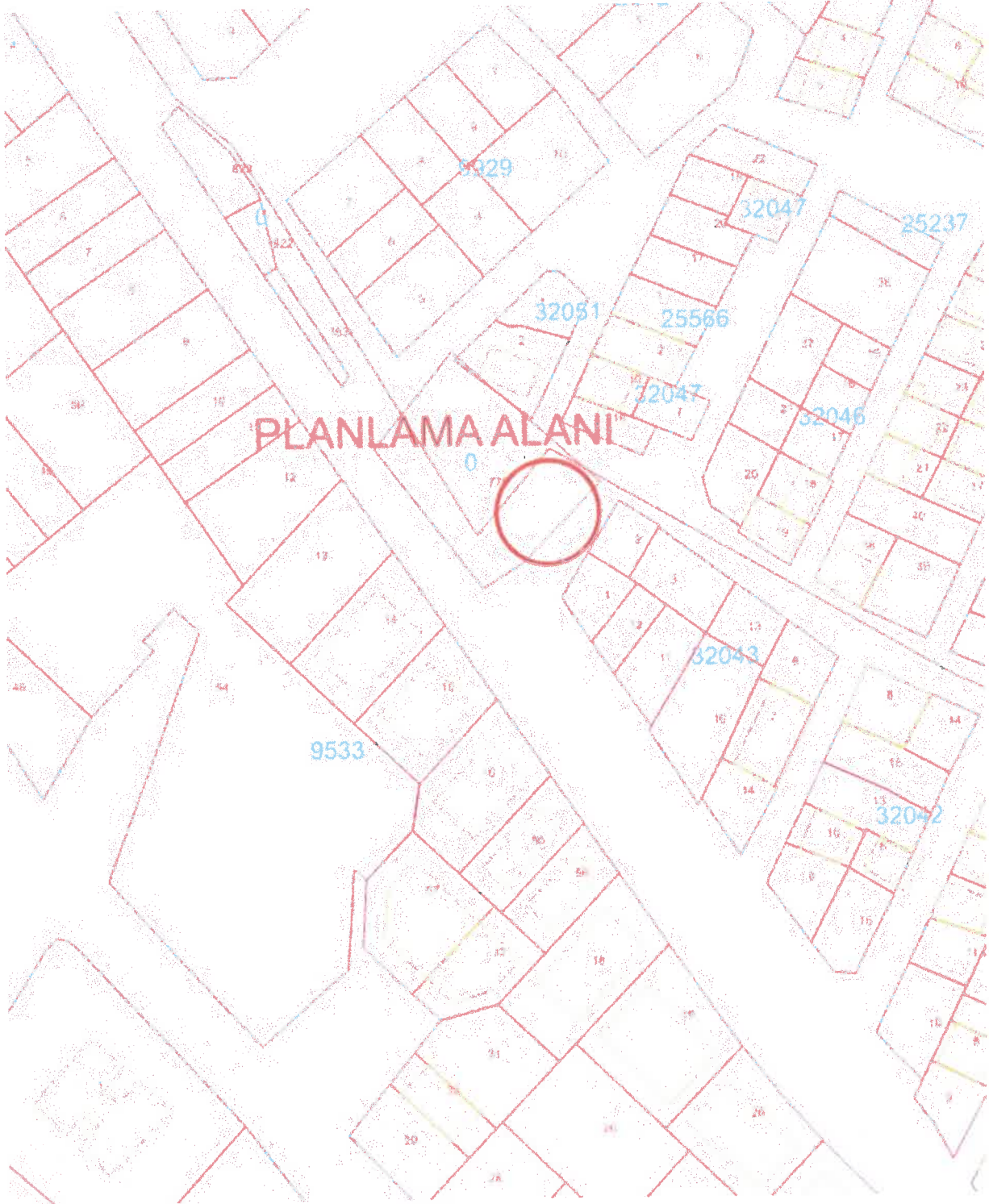


-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-



6. MÜLKİYET

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park Alanı” kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı Karşıyaka Belediyesi mülkiyetinde kalmaktadır.



-Mülkiyet Durumu-



7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 25L1C Pafta, 26788 ada, 1 parselde bulunmaktadır. Söz konusu plan değişikliğine konu Trafo Alanı **mevcutta kullanılmakta olup**, imar planına işlenmesi hedeflenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ilk olarak 5.51 m x 5.71 m ebatlarında hazırlanarak Karşıyaka Belediye Meclisine sunulmuştur. Karşıyaka Belediye Meclisinin 07.04.2023 ve 96 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 ve 588 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereğince değişiklikle onanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Plan Notlarına **“Trafo Yer Altında Yapılacaktır”** maddesini eklemiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından **“Trafonun Yer Altında Yapılması Şartı”** kısmına itiraz edilmiştir. Yapılan itiraz Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.11.2023 tarih 181 sayılı kararı ile uygun bulunmamıştır.

Sonrasında mahkeme süreci yaşanmış olup, dava sonucunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile alanda **yeni bir “Trafo Alanı” öngörülmesine ilişkin olmayıp mevcut Trafo Alanının plan kararlarına aktarılmasına** yönelik olduğu, söz konusu “Trafo” yapısının bulunduğu yaklaşık 5,51 m x 5,71 m ölçülerine sahip 26788 ada, 1 parselin **“Trafo Yeri” olarak tescil edildiği**, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmüş olan “Trafo Alanı” plan kararlarının yer seçiminin ve büyüklüğünün şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve plan tekniğine uygun olduğu; ancak, **“Trafo yer altında yapılacaktır” şeklindeki plan notunun, herhangi bir teknik zorunluluğa ya da nesnel gerekçeye dayanmadığı ve şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve plan tekniğine uygun olmadığı** sonucuna varılmış ve dava konusu **işlemin iptaline** karar verilmiştir.

Ayrıca bilirkişi heyetiyle mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde düzenlenen bilirkişi raporunda; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile uyuşmazlık konusu alanda öngörülen **“Trafo Alanı (Yeraltı)”** plan kararının alana ilişkin yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Karşıyaka Revizyon Nazım İmar Planı, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına aykırı olmadığı, trafoların yeraltında ve yer üstünde yapılmasının iki seçenek olarak mevcut olduğu ve teknik olarak olanaklı olduğu; **ne tüm trafoların yeraltında ne de tüm trafoların yer üstünde yapılmasını gerektirecek teknik ya da nesnel bir**



zorunluluk bulunmadığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmüş olan "Trafo yer altında yapılacaktır." şeklindeki plan notu ile alanda yapılacak trafonun **yer altında yapılması hükme bağlanmakta** ve trafonun yer altında ya da yer üstünde yapılmasına ilişkin **tercihi karar anılan kamu hizmetini verecek kurumun seçimine bırakılmamakta** ve trafonun **yer altında yapılması zorunlu** kılınmakta olduğu; plan değişikliği ile hükme bağlanan bu zorunluluğun **teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılmasının esas olduğu;** nitekim bu hususa ilişkin olarak, anılan karar için dayanak alınabilecek kent bütününe ilişkin alınmış bir ilke kararı da bulunmadığı; bu durumda, dava konusu alan özelinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Trafo yer altında yapılacaktır." şeklindeki plan notu eklenmesi için teknik ya da nesnel bir gerekçe bulunup bulunmadığının alanın **mevcut durumu ve konumu ile alana ilişkin planlama süreçleri dikkate alınarak incelenmesinin esas olduğu,** tespit ve değerlendirmeleri çerçevesinde dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmüş olan "Trafo Alanı" plan kararlarına ilişkin olarak: Uyuşmazlık konusu "Trafo Alanı" plan kararının büyüklüğü (5,51 m. x 5,71 m.), alanın planda atanan **işlevini gerçekleştirmek için uygun ve yeterli olduğu** görüş ve kanaatlerine yer verilmiştir.

Planlama çalışmasının amacı, çevrede yaşayan vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda özelleştirme kapsamında kamu vasfıyla TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından enerji ihtiyacını karşılamak için planlama alanının mevcuttaki durumu göz önünde bulundurularak 5.51 m x 5.71 m ebatlarında $\cong 31.46 \text{ m}^2$ Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini artırarak kamu yararı sağlanması amaçlanmıştır.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. çevrenin güç ihtiyacının artması sebebiyle dağıtım sisteminin normal düzende çalışabilmesi, bölgenin sağlıklı enerji dağıtımının yapılabilmesi amacı doğrultusunda, Şemikler Mahallesi trafo alanının imar planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda yasal mevzuatta belirlendiği şekli ile;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin,

İkinci Bölüm

Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları

Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları

MADDE 5 –



(1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

YEDİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına Dair Esaslar

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 –

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

Denilmekte olup yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde de sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Bölgede kamuya yük getirmeden yapı ve tesis kazandırılma çabasına dikkat edilmeli ve bu noktada yapılan değişikliğin **kamu yararına** olduğu düşünülmektedir.

Ayrıca trafo için Park alanında yapılan yer seçimi açıklanan ilgili mevzuata uygunluk göstermektedir. İmar planı değişikliği ile önerilen trafo alanı bölgenin elektrik altyapısı ihtiyacına önemli katkı sağlayacak olup; bu yönüyle de **kamu yararı** içermektedir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tüm yatırımlarını TEDAŞ adına yapmakta olup, bölgenin ihtiyacına ve gelen enerji taleplerine göre planlamaktadır.

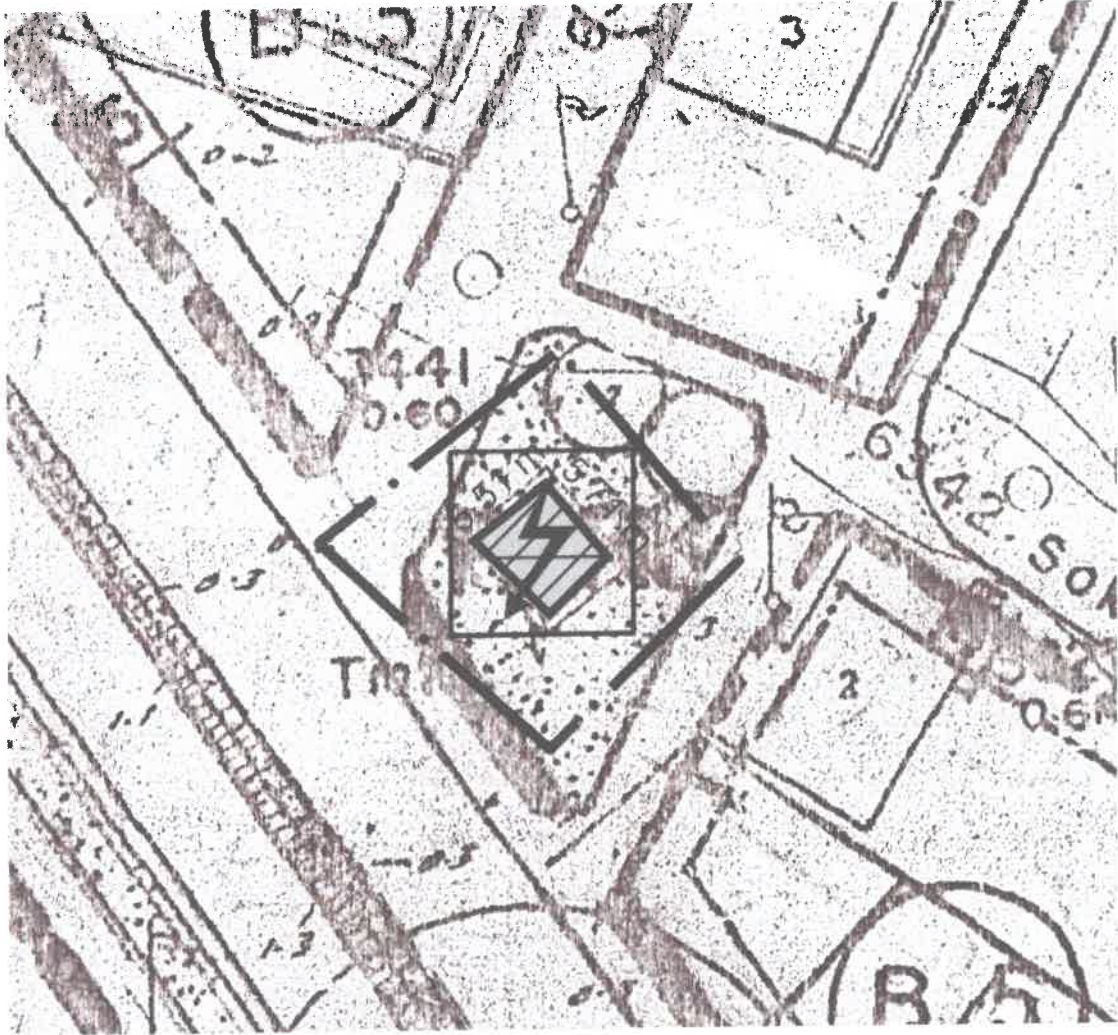
Bu bağlamda, Karsıyaka ilçesinde enerji talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni tesislerin yapılması ve Trafo Alanlarının dağıtım hatlarına entegre edilmesi gerekmektedir.

8.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planlama alanı içerisinde bulunan Trafo Alanı mevcutta kullanılmakta olup imar planına işlenmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında "Park Alanı" lejantı ile belirlenen alanlarda öngörülmüş olup çevresel faktörler irdelenerek konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak $5.51 \text{ m} \times 5.71 \text{ m} = \cong 31.27 \text{ m}^2$ lik yüzölçümünde Trafo Alanı belirlenmiştir.



-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği-



GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA



TRAFO ALANI

8.1. Plan ile İlgili Alan Hesapları

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
PARK ALANI	318.380	287.11
TRAFO ALANI	0	31.27

-Arazi Kullanım Tablosu-

8.2. Plan Notu

1-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

2-TRAFO YERLERİNİN ÖZEL MÜLKİYETE İSABET ETMESİ HALİNDE 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE GÖRE TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMULAŞTIRMA DEVİR İŞLEMLERİ 6446 SAYILI KANUNUN 19.MADDESİNCE GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

3-TRAFO YERLERİNİN KAMU MÜLKİYETİ YA DA TASARRUFUNA KONU ALANLARA İSABET ETMESİ DURUMUNDA SATIŞ/KİRA İŞLEMLERİ İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLİR.

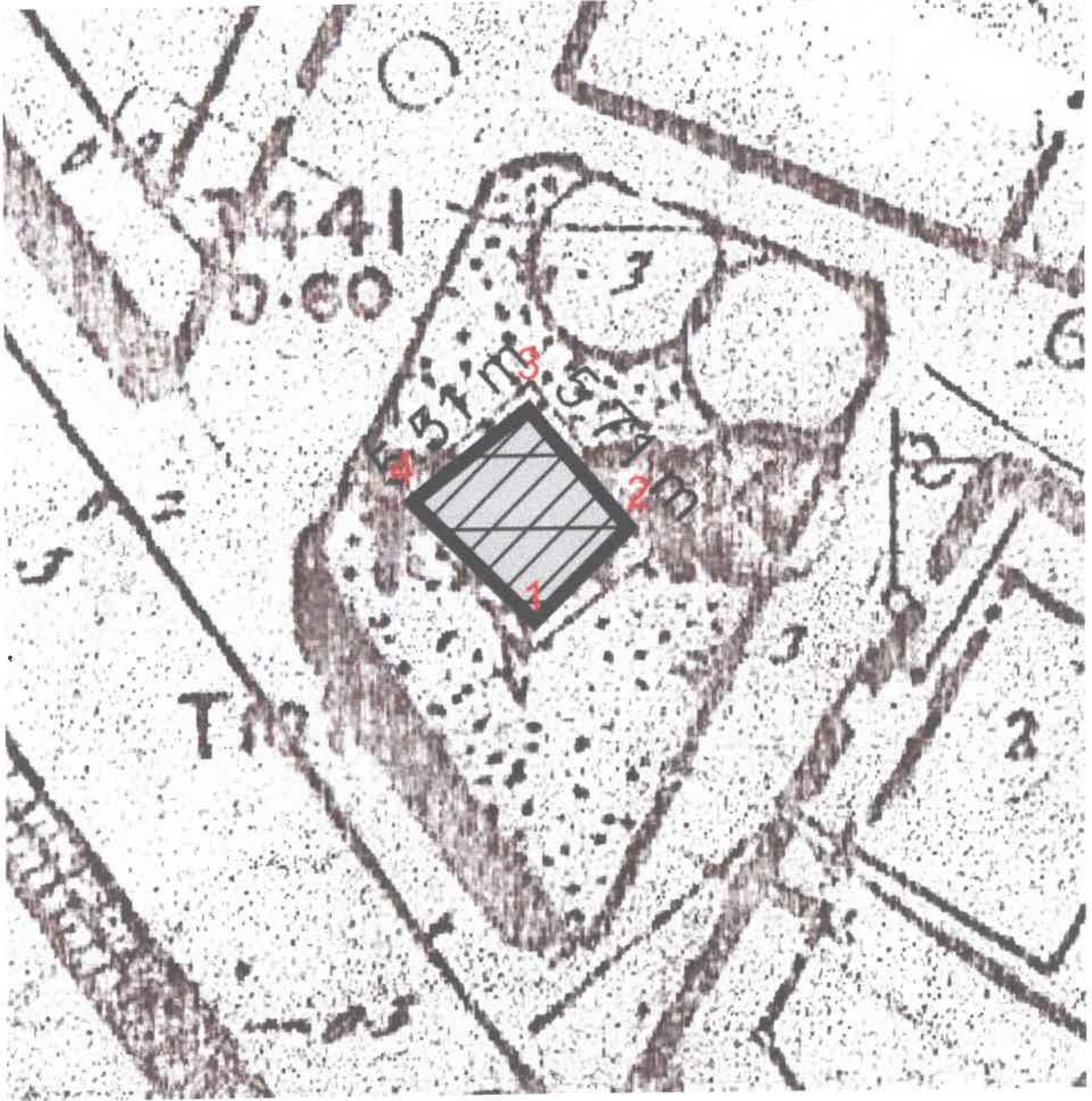
4-TRAFO YERLERİNİN MEVCUT AĞAÇLAR VE TEKNİK ALTYAPI ELEMANLARININ KORUNMASI AMACIYLA 3 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.



9. KOORDİNAT BİLGİSİ (ED50)



-Trafo Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-



KOORDİNAT LİSTESİ (ED50)

NOKTA ADI	Y	X
1	507916.518	4259367.922
2	507920.024	4259371.375
3	507916.355	4259375.748
4	507912.092	4259372.290

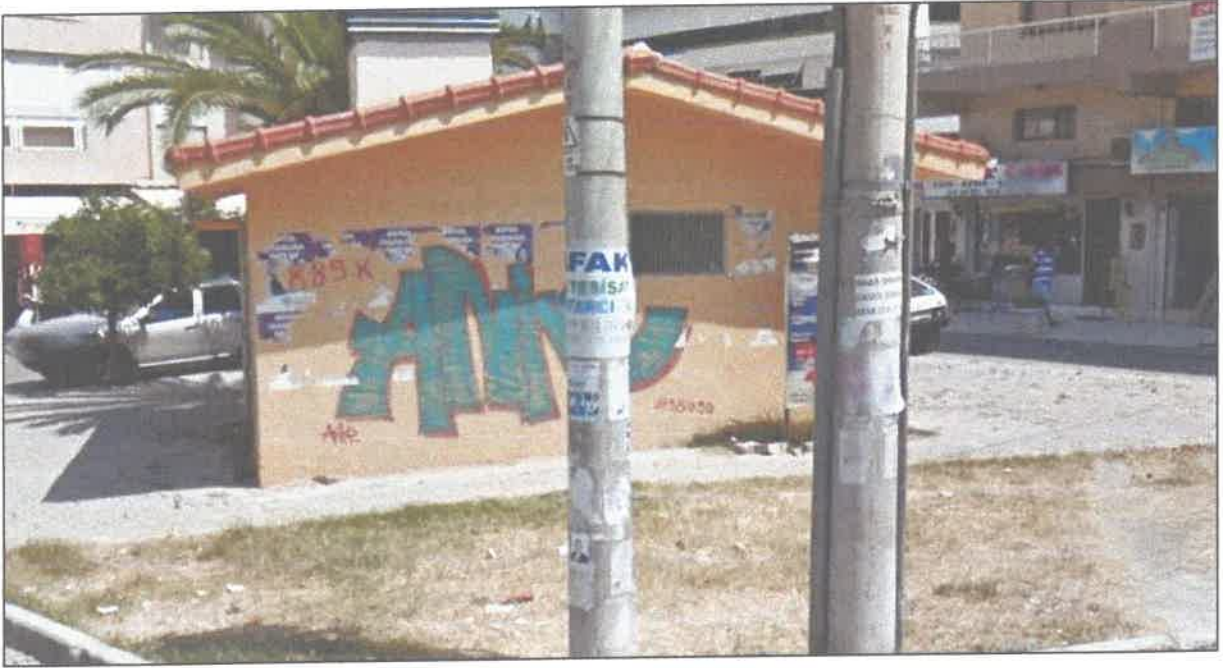
-Koordinat Listesi-

EKLER

VENGE PLAN TİCARET
Mehtap NEFESOĞLU
Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3
Tel: 0546 419 91 41 Urla/İZMİR
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886



1-Alandan Görüntüler





2-Taşınmaz Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI							
Taşınmaz Tip	Arsa/Taşınmaz	Mah/Köy Adı	SEMİKLER M	Ada/Parsel	2678B.1	Blot/Kat/Giriş- S.B. No	0/0/00
Taşınmaz No	37989902	Mevki	0	Yüzölçüm	31.27 m2	Arsa Payı/Payda	0/0
İl/İlçe	İZMİR/KARŞIYAKA	Cilt/Sayfa No	184/19307	Ana Taş. Nitik	TRAFO YERİ	Bag.Böl. Nitelik	0
Kurum Ad	Karşıyaka	Pafta	25L-1c				
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
HISSE							
İştirak No	Edinme Sebebi	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye	Hisse		
0	İfraz İşlemi (TSM)	31.12.2009-16027	0	1.01.0001-0	1000/1000		
TÜZEL KİŞİ							
Vergi No	Mevki Ad Soyad						
5250020047	KARŞIYAKA BELEDİYESİ - (İZMİR)						
S/Bİ	Açıklama	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye			
Serh	Kamu Hacı : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 24/08/2022 tarih 2022/7875 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 90000000 TL (Alacaklı : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	24.08.2022-25546	0	1.01.0001-0			
S/Bİ	Açıklama	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye			
Serh	Kamu Hacı : KARŞIYAKA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/11/2022 tarih 612153 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 29863836 41 TL (Alacaklı : KARŞIYAKA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	21.11.2022-34573	0	1.01.0001-0			

Elektronik Dağıtım Faaliyetleri dışında başka bir amaçla kullanılmaz. Bu belge "TARİHİS" verileri kullanılarak oluşturulmuştur. İhtiyaç halinde ilgili Tapu Müdürlüklerindeki bulunan tapu kütükleri esas alınır.

MEHMET FATİH YILMAZ (GDZ
EDAŞ)

1.02.2023 16:45:22

1/1



3-Teknik Gerekçe Raporu

Evraa, Fahi ve Sayısı: 06/82-2023-8152



TEKNİK GEREKÇE RAPORU

İzmir ili Karşıyaka ilçesi Şemikler mahallesi çevresini kapsayan bölgede şirketimiz 2023 yılı yatırım planı kapsamında K-476, K-1116 ARASI YG Dönüşüm Projesi tasarlanmış olup, bu proje kapsamında kalan Şemikler mahallesi 26788 ada 1 parselde bulunan Park Alanına, Trafo Alanı yapılması planlanmıştır. Trafo Alanı mevcutta kullanılmakta olup İmar planına işlenmemiştir, imar planına işlenmesi hedeflenmiştir.

Yapılan etüt çalışmaları sonucunda, bölgede yaşayan vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda özelleştirme kapsamında kamu vasfıyla TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından enerji arz talep dengesini sağlamak için planlama alanının mevcuttaki durumu ve gelecek gelişim öngörüsü göz önünde bulundurularak 5.51 m x 5.71 m ebatlarında ki Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesi gerekmekte olduğu tespit edilmiştir.

Uygulama İmar Planında öneri trafo alanı için saha çalışması yapılmış, bina giriş-çıkışları göz önünde bulundurulmuş ve en uygun alan belirlenerek sahada ölçüm çalışmaları yapılmıştır. Belirtilen alana, 1 Giriş 1 Çıkış 1 Yedek Hücre ve Trafo Koruma hücresi olmak üzere toplam 4 Hücreli 1000 kVA gücünde transformator tesis edilecek olup Tip-1 bina tipi kullanılması planlanmaktadır.

Bölgedeki sürekli enerji tedarikinin bir an önce sağlanabilmesi ve projenin süresinde tamamlanabilmesi için konunun TEDAŞ adına kamu yararı olduğu göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi hususunda;

Gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,

Mehmet YAZICI
Kamulaştırma Uzmanı

Ezgi ÇERÇİ
Şehir Plancısı

Bu belge; 5070 sayılı Elektrik Enerji Kanununa göre Gözaltı Elektrik Enerji ile ilgili olarak hazırlanmıştır.



4- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 ve 588 sayılı kararı

20.09.2023 14:23

İzmir Büyükşehir Belediyesi

Karar No: 588

Karar Tarihi: 12.06.2023

MECLİS KARARI

Meclisimizin 08/05/2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, 26/05/2023 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 08/05/2023 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğünün 03/05/2023 tarihli ve E.1327442 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26/05/2023 tarihli toplantısında incelenmiştir. Karşıyaka Belediye Meclisinin 07/04/2023 tarihli ve 96 sayılı Kararı ile kabul edilen ve Karşıyaka Belediye Başkanlığının 19/04/2023 tarihli ve 158993 sayılı Yazısı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilen, Karşıyaka ilçesi, Atakent Mahallesi, 25L-1C plan paftasında 26788 ada, 1 parselde Park Alanı olarak belirlenen alan içerisinde 5.51 m x 5.71 m ebatlarında "Trafo Alanı" belirlenmesine yönelik UIP-351012051 işlem numaralı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi; Komisyonumuzca trafo alanının yer altında yapılması kaydıyla değişiklikle oybirliği ile uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu Raporun, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Belediye Meclisimizin 08/05/2023 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğünün 03/05/2023 tarihli ve E.1327442 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26/05/2023 tarihli toplantısında incelenmiştir. Karşıyaka Belediye Meclisinin 07/04/2023 tarihli ve 96 sayılı Kararı ile kabul edilen ve Karşıyaka Belediye Başkanlığının 19/04/2023 tarihli ve 158993 sayılı Yazısı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilen, Karşıyaka ilçesi, Atakent Mahallesi, 25L-1C plan paftasında 26788 ada, 1 parselde Park Alanı olarak belirlenen alan içerisinde 5.51 m x 5.71 m ebatlarında "Trafo Alanı" belirlenmesine yönelik UIP-351012051 işlem numaralı, 1/1000 ölçekli



VENGE PLAN

Şehircilik, Planı, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

5- Karşıyaka Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 13.11.2023 tarih, 198512 sayılı yazısı

Evrak Tarih ve Sayısı: 13/11/2023-29078



T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-85591785-115.01.06-198512
Konu : 26788 Ada 1 Parseldeki Trafoya
İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliğine İtiraz hk

13.11.2023

GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Karşıyaka İlçesi, Atakent Mahallesi'nde, 25L1C pafta 26788 ada 1 parselde park alanı olarak belirlenen alan içerisinde 5.5m x 5.71m ebatlarında "Trafo Alanı" belirlenmesine yönelik UİP-351012051 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi; trafo alanının yer altında yapılması kaydıyla değişiklikle İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarih ve 05.588 sayılı kararı ile uygun görülerek 22.06.2023 tarihinde onanmıştır.

Söz konusu İmar Planı Değişikliği 08.08.2023-06.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmış ilgili mevzuat gereği bilgilendirmeler gerçekleştirilmiştir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından trafo alanının yer altında yapılması şartıyla onanmasına ilişkin askı süreci içerisinde yapılan itiraz Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.11.2023 tarih ve 181 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Zeki YILDIRIM
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Ek: Karşıyaka Belediyesi Meclis Kararı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : D7VM/50U7-KY16 Belge Doğrulama Adresi : <https://ebys.karsiyaka.bel.tr/sorgu/sorgula.aspx>

Adres: Doç. Dr. Balıyıcı Çiğdem Bulvarı No:5 Karşıyaka İZMİR

Bügi İm: Neşe ÇELİK

Telefon No: 0232 399 4222

Fax No: 0232 399 4374

Şehir Planları

e-Posta: planproje@karsiyaka.bel.tr

İnternet Adresi: <http://www.karsiyaka.bel.tr>

Kep Adresi: karsiyakabelediye.baskanligi@hs01.kep.tr

Telefon No

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.





6- Mahkeme Kararına İlişkin Bilgiler

Evrak Tarih ve Sayısı: 08/04/2025-108378

T.C.

İZMİR

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1759

KARAR NO : 2025/304

DAVACI : GDZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
VEKİLİ : AV. FERHAT URGANCI -UETS[16737-37963-22666]

DAVALI : 1- KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. HÜSAMETTİN KOCAOĞLU
Karşıyaka Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü Bahriye Üçok Bulvarı No:5
Kat:5 Karşıyaka/İZMİR
2- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ESRA OKUMUŞ
Cumhuriyet Bulvarı No.1 Konak/İZMİR

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafında; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Atakent Mahallesi, 25L1C numaralı paftada 26788 ada, 1 parselde kalan park alanında 1 adet "Trafo Alanı" belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin Karşıyaka Belediye Meclisinin 07.04.2023 tarih ve 96 sayılı kararı ile uygun bulunan İmar planı değişikliğinin "trafo alanlarının yer altında yapılması" kaydıyla onaylayan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarih ve 588 sayılı kararı ve dayanak Karşıyaka Belediye Meclisinin 07.04.2023 tarih ve 96 sayılı kararı ile bu kararlar çerçevesinde askıya çıkarılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının; sunulan plan değişikliği önerisinin 'trafo alanlarının yer altında yapılması' şartıyla onaylanmasının hukuki dayanağının bulunmadığı, trafoların yer altında olmasının dayanıklılık, erişebilirlik ve ikincil tehlikelerden korunma bakımından olumsuz durumlara neden olabileceği, söz konusu durumun Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliğine aykırılık teşkil ettiği, aksi yönde verilmiş bir çok emsal yargı kararının bulunduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ(İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI) : Dava konusu plan kararlarının üst ölçekli planlara uygun olduğu, uyumsuzluk konusu alanların İmar planlarında "Park" olarak planlı olduğu; dava konusu plan kararlarının üst ölçekli planlara uygun olduğu; artan nüfus ve gelişen teknoloji ile elektrik enerjisi ve dolayısıyla trafo alanı ihtiyacının arttığı; ancak "Park" olarak planlı alanlarda "Trafo" öngörülmesi ile bu plan kararlarının küçültüldüğü, alan için eşdeğer alan ayrılmadığı için bu durumun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine aykırılık teşkil ettiği, yer altı trafoları ile açık-kapalı alan dengesinin bozulmadığı; yer altı trafolarının gelişmiş ülkelerde tercih edildiği; afetlerde yer altı trafolarının daha sağlıklı sonuçlar verdiği ve kesintisiz kentleri afetlere daha dayanıklı hale getirdiği; bu gerekçeler ile trafo alanlarının yer üstünde yapılmasının uygun görülmediği belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

SAVUNMANIN ÖZETİ(KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI) : Dava konusu "trafo alanının yer altında yapılması" şeklindeki plan hükmünün İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile eklendiği, güvenlik nedeni ile tüm tesisatın yer altına alınmasının uygun olacağı, davacı tarafın dava konusu İmar planına yaptığı itirazın meclis kararı ile uygun görülmediği belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 3. İdare Mahkemesi'nce, duruşma için önceden belirlenerek taraflara bildirilen 26/02/2025 tarihindeki duruşmaya davacı tarafı temsilen gelen olmadığı ve davalı İzmir Büyükşehir

1/5

UYAP Bilgi Sistemleri'ni kullanarak dokümanı <http://yargisicil.uyap.gov.tr> adresinden: C6121FA - 00318b/- - X9xx8Ay - 8uUrAM ile erişebilirsiniz





Evrak Tarih ve Sayısı: 08/04/2025-108378

T.C.

İZMİR

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1759

KARAR NO : 2025/304

Belediye Başkanlığı vekili Av. Ceren Uzun'un ve Karşıyaka Belediye Başkanlığını temsilen Av. Serap Bahadır'ın geldiği görüldüğü duruşmada, taraflara usulüne uygun söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra duruşmaya son verilip dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak, Uygulama İmar Planı ise; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 6. maddesinde, planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış, 8. maddesinde ise, planların tanımlanması yapılarak, planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4/1 bendinde nazım imar planı; 'mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan' olarak tanımlanmış ve aynı maddenin k bendinde uygulama imar planı; 'nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan' olarak tanımlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin 23.maddesinin 2.fıkrasında "İhtiyaç duyulması halinde, nazım imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilmek suretiyle uygulama imar planlarının yapım etapları belirlenebilir." hükmüne,24.maddesinin 3.fıkrasında; "(Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, alle sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez" hükmüne, "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde, ise " (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere





Evrak Tarih ve Sayısı: 08/04/2025-108378
T.C.

İZMİR

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1759

KARAR NO : 2025/304

dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” hükmüne yer verilmiştir.

İmar planları, ülke, bölge ve kent verilerine göre konut, çalışma ve ulaşım gibi kentsel işlevler ile sosyal ve kültürel gereksinimleri var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi biçimde yerine getirmek ve bölge halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin gelişmesi de göz önüne alınarak hazırlanır ve ancak koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilir, kısmen veya tamamen iptal edilebilir. Ancak, bu değişiklik ya da iptallerin de, kişisel menfaatten ziyade, hizmet gereği ve kamu yararı kriterleri bakımından hukuka uygun olup olmadıklarının yargı denetimine tabi olduğu idare hukukunun bilinen ilkelerindendir.

Beledelerin imar yönünden düzgün olması, imar planlarının yapılaşma ihtiyacının önünde hazırlanmasına, hazırlanan imar planlarının mekana yansıtılmasına, bu uygulamanın da usulüne uygun bir biçimde gerçekleştirilmesine bağlıdır. İmar planlarının uygulanmasında gerek kentlerin, gerekse yerleşime yeni açılan bölgelerin düzenli, sağlıklı, insanca yaşama çevresi olarak yapılaşmasını sağlamak ise belediyelerin asli görevlerindendir. Bu görevi yerine getirmek için belediyeler, uymaları zorunlu olan yasal düzenlemeleri, yararlanmak ve kullanmak durumunda oldukları mali, teknik ve hukuki araçları bilmek, bunları zamanında ve yerinde tatbik etmek zorundadırlar.

İmar planları, kentin gereksinimlerini, beklentilerini karşılamak bugünü iyi tespit edip gelişmesini ve geleceğini öngörerek düzenleme yapmak durumundadır. Bu özellikleri itibarıyla imar planları genel ve objektif nitelikte olup, uzun dönem uygulanması gereken düzenleyici idari tasarrufların en tipik örneğidir. Düzenlediği alanda yaşayan veya yaşamamasına rağmen taşınmazı bulunan kişileri ilgilendirdiği gibi, toplumun ortak değerleri ile ilgili düzenlemeleri içermesi nedeniyle de bu yönüyle aynı zamanda herkesi ilgilendirmektedir.

Dosyanın incelenmesinden: 23.08.2023 tarihli yazısı ile Karşıyaka Belediye Başkanlığı'na başvuran GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinde bulunduğu, Belediye Meclisinin 07.04.2023 tarih ve 96 sayılı kararı ile kabul edilen Karşıyaka İlçesi, Atakent Mahallesi, 25L-1C plan paftasında 26788 ada, 1 parselde "Park Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde 5,51 m x 5,71 m ebatlarında "Trafo Alanı" belirlenmesine yönelik 023 tarih ve 05.588 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, Karşıyaka ÜP.351012051 işlem numaralı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği "trafo alanının yer altında yapılması" koşulu ile "değişiklikle" oybirliği ile uygun bulunduğu, söz konusu plan değişikliğinin 08.08.2023 - 08.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkartıldığı, 23.08.2023 tarihli dilekçesi ile GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin Karşıyaka Belediye Başkanlığı'na başvurarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresinde itiraz ettiği, 01.11.2023 tarih ve 181 sayılı Karşıyaka Belediye Meclisi kararları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itirazın uygun görülmemesi üzerine bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyumsuzluğun çözümü teknik ve uzmanlık gerektirdiğinden, dava konusu plan değişikliğinin "trafo alanının yer altında yapılması" şartını, üst ölçekli planlara, imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı, imar planının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri, çevre güvenliği gibi olguların da gözetilerek bu kriterlere uygun olup olmadığının tespiti ve tarafların teknik konudaki iddialarının karşılanması için gerekli görüldüğünden mahallinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda özetle; "Uyumsuzluk konusu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması için nesnel ve teknik gerekçeler bulunduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile uyumsuzluk konusu alanda öngörülen "Trafo Alanı (Yeraltı)" plan kararının alana ilişkin yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Karşıyaka Revizyon Nazım İmar Planı, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Butünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına aykırı olmadığı, trafo alanı yeraltında ve yer üstünde yapılmasının iki seçenek olarak mevcut

3/5

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümanın http://evetadok.uyap.gov.tr adresinde: c6LzHFA - mQ31Bb/ - X9xX8Ay - 8uUrAM ile teblihi





Evrak Tarih ve Sayısı: 08/04/2025-108378

T.C.

İZMİR

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1759

KARAR NO : 2025/304

olduğu ve teknik olarak olanaklı olduğu; ne tüm trafoaların yeraltında ne de tüm trafoaların yer üstünde yapılmasını gerektirecek teknik ya da nesnel bir zorunluluk bulunmadığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmesi olan "Trafo yer altında yapılacaktır." şeklindeki plan notu ile alanda yapılacak trafoanın yer altında yapılması hükme bağlanmakta ve trafoanın yer altında ya da yer üstünde yapılmasına ilişkin tercihi karar anılan kamu hizmetini verecek kurumun seçimine bırakılmamakta ve trafoanın yer altında yapılması zorunlu kılınmakta olduğu; plan değişikliği ile hükme bağlanan bu zorunluluğun teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılmasının esas olduğu; nitekim bu hususa ilişkin olarak, anılan karar için dayanak alınabilecek kent bütününe ilişkin alınmış bir ilke kararı da bulunmadığı; bu durumda, dava konusu alan özelinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Trafo yer altında yapılacaktır." şeklindeki plan notu eklenmesi için teknik ya da nesnel bir gerekçe bulunup bulunmadığının alanın mevcut durumu ve konumu ile alana ilişkin planlama süreçleri dikkate alınarak incelenmesinin esas olduğu, tespit ve değerlendirmeleri çerçevesinde dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmesi olan "Trafo Alanı" plan kararlarına ilişkin olarak; Uyuşmazlık konusu "Trafo Alanı" plan kararının büyüklüğü (5,51 m. x 5,71 m.), alanın planda atanan işlevini gerçekleştirmek için uygun ve yeterlidir. Uyuşmazlık konusu alan mer'î 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Park" olarak planlıdır; ancak, dava konusu alanda mevcutta 5,51 m. x 5,71 m. ölçülerinde, yer üzerinde inşa edilmiş bir trafo yapısı mevcuttur ve çevre alana hizmet vermektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü veri tabanına göre söz konusu Trafo yapısının üzerinde yer aldığı 26788 ada, 1 parsel "Trafo Yeri" vasfındadır; sonuç olarak, dava konusu "Trafo Alanı" plan kararına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği alanda yeni bir "Trafo Alanı" öngörülmesine ilişkin değildir ve mevcut "Trafo Alanı"nın plan kararlarına aktarılmasına yöneliktir; ayrıca söz konusu "Trafo" yapısının bulunduğu yaklaşık 5,51 m. x 5,71 m. ölçülerine sahip 26788 ada, 1 parsel "Trafo Yeri" olarak tescil edilmiştir" şeklindeki tespit ve değerlendirmelerine bağlı olarak ile dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmesi olan "Trafo Alanı" plan kararlarının yer seçiminin ve büyüklüğünün şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve plan tekniğine uygun olduğu; ancak, "Trafo yer altında yapılacaktır" şeklindeki plan notunun, herhangi bir teknik zorunluluğa ya da nesnel gerekçeye dayanmadığı ve şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve plan tekniğine uygun olmadığı..." tespit ve görüşlerine yer verilmiş olup taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna yapılan itirazlar yerinde görülmemiş rapor Mahkememizce hükme esas alınabilecek nitelik ve yeterlikte bulunmuştur.

Dava dosyasında bulunan bilgi ve belgeler ile yukarıda alıntılanan bilirkişi raporunda tespit edilen hususların bir bütün olarak değerlendirilmesinden; dava konusu alanda mevcutta bir trafo yapısının bulunduğu ve çevre alana hizmet verdiği, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmesi olan "Trafo yer altında yapılacaktır" şeklindeki plan notunun herhangi bir teknik zorunluluğa ya da nesnel gerekçeye dayanmadığı dikkate alındığında dava konusu işlemde hukuka uygunluk bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin iptaline aşağıda dökümü yapılan yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 18.000,00-TL vekalet ücretinin davalı idareler tarafından davacıya verilmesine, artan posta ve bilirkişi ücretinin talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra re'sen davacıya ladesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 03/03/2025 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
MEHMET KARAMAN
101771

Üye
PINAR ARSLAN
178458

Üye
ÇAĞDAŞ KOCAOĞLU
178612

4/5

UYAP Bilgi Sistemleri'ni bu dokümana http://uzatim.gov.tr/uyap/guv/1 adresinden: c6LzHFA - mQ31Bb/ - X9xx8Aÿ - 8uUrAM= ile erişebilirsiniz.





Evrak Tarih ve Sayısı: 08/04/2025-108378

T.C.

İZMİR

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1759

KARAR NO : 2025/304

YARGILAMA GİDERLERİ	
Başvurma Harcı :	269,85 TL
Karar Harcı :	269,85 TL
Y.D. Harcı :	444,60 TL
Keşif Harcı :	3.030,30 TL
Bil.Kiş.+Yol.Mas.:	16.000,00 TL
Vekalet Harcı :	38,40 TL
Posta Gideri :	488,50 TL
TOPLAM :	20.541,50 TL

5/5

UYAP Bilgi Sistemlerinde bu dokümanın http://satares.uyap.gov.tr adresinden C6LzHFA - mQ3lBb/ - X9xx8Ay - 8uUrAM ile erişilebilir



TEKNİK GEREKÇE RAPORU

Karşıyaka ilçesi Şemikler mahallesi 26788 ada 1 parselde bulunan K-885 numaralı trafo 10,5 kV gerilim seviyesinde açık 3altı olarak işletilmektedir olup 1000 kVA gücünde ve 779 adet aboneye hizmet vermektedir. Mevcut K-885 trafosu ekonomik ömrüne doldurmuş tip dışı bina olup ilgili TEDAS teknik şartnamesinde belirtilen standartları sağlamamakta ve 34,5 kV gerilim dönüşümünün tesis edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda mevcut tip dışı K-885 numaralı trafoyun demontaj edilerek Şemikler mahallesi 26788 ada 1 parselde TEDAS teknik şartnamelerine uygun yeni trafoyun tesis edilmesi önem arz etmektedir.

Yeni TIP-3B (gdi beton köşk içerisinde 2 adet Glaz Yalıtımlı Yuk Ayırıcı Güç-Cıkış Hücresi, 1 adet Trafo Koruma Hücresi, 34,5 kV 1250 kVA trafo, AGI pano tesis edilmesi planlanmaktadır.

Bahse konu bina tiplerinin ölçüleri, emniyet mesafeleri ve çalışma alanları da düşünüldüğünde Altındağ Mahallesi 0 ada 12795 parselde 31,27 m² lik (5,51 m x 5,71) trafo alanına ihtiyaç duyulmaktadır.



Kurum İçi / Internal

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Gözetim Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yayımlanan "Yeraltı OG-AG Dağıtım Transformator Merkezleri Teknik Şartnamesi" gereğince yeraltı koşulları trafo güçleri maksimum 1000 KVA'ya kadar çıkmaktadır. Dolayısıyla yeraltı koşulları sınırlı güç kapasitesine sahip olduğu için trafoların yer üstünde tesis edilmesi önem arz etmektedir. Artan nüfusa bağlı olarak ortaya çıkan enerji talebini yeraltı trafo ile karşılanması durumunda, sınırlı güç kapasitesine bağlı olarak enerji temini sağlayan kullanıcı sayısı azalmakta ve yer üstü trafo merkezlerine oranda daha fazla yeraltı trafo merkezlerine ihtiyaç doğmaktadır. Trafo binasının yeraltına alınması durumunda güvenlik tedbirleri mevzuat gereği bina ve çevresi koruma altına alınmakta, üzerine erişimi kapalı olmaktadır. Enerji talebini yeraltı trafo ile karşılanacağı düşünüldüğünde daha çok yeraltı trafo merkezine ihtiyaç duyulmakta ve bu da yer üstünde daha fazla alanın işgal edilmesine sebebiyet vermektedir. Dolayısıyla yeraltında yapılan trafo binaları halk tarafından kullanılabilen alanları geniletmemekte aksine alanı daraltılmasına sebebiyet vermektedir.

Bölgedeki sürekli enerji tedarkının bir an önce sağlanabilmesi ve projenin süresinde tamamlanabilmesi için konunun TEDAŞ adına kamu yararı olduğu göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi hususunda;

Gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla.

Kurum içi | Internal

Bu belge, 3072 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile onaylanmıştır.