



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

İzmir Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje
Müdürlüğü 06.06.2026 Tarih ve 12.....

Sayılı Meclis Kararı ile
Savaş DÜŞÜRMEK
Plan ve Proje Müdürü

F. Ayşem DZAMBAK

Başkan Yardımcısı



İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, BAHRİYE ÜÇÖK MAHALLESİ

L18A03D4B NUMARALI İMAR PAFTASINDA, 9794 ADA,

1 PARSELİN KUZEYİNE İLİŞKİN TRAFİK ALANI AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

uip-351126483



Meclis Karar No : 04.677
Meclis Karar Tarihi: 08.06.2026



Dr. Cemil TUGAY Y.
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

EKİM 2025
İZMİR

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 plançının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

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

Dr.Z. Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi

Başkan Yardımcısı

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Urla / İzmir

Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41



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	8
8.1.Plan ile İlgili Alan Hesapları.....	9
8.2. Plan Notu.....	9
9. KOORDİNAT BİLGİSİ (ITRF96).....	10



1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Bahriye Üçok (tapuda Soğukkuyu) Mahallesi, L18A03D4B Pafta, 9794 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Semt Oyun Alanına, “**Trafo Alanı**” yapılması planlanmıştır. Mevcutta “Trafo Alanı” bulunmaktadır. Bu trafo alanın Uygulama İmar 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 yönündeki en uç noktası güneydekine 180 kilometre, doğu yönündeki en uç noktası batısındakine 200 kilometre uzaklıktadır. İlin yüzölçümü 12.007 km²'dir.

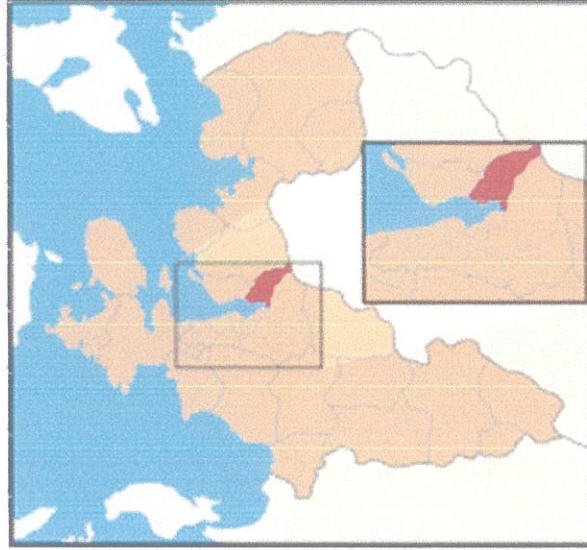


-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

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.

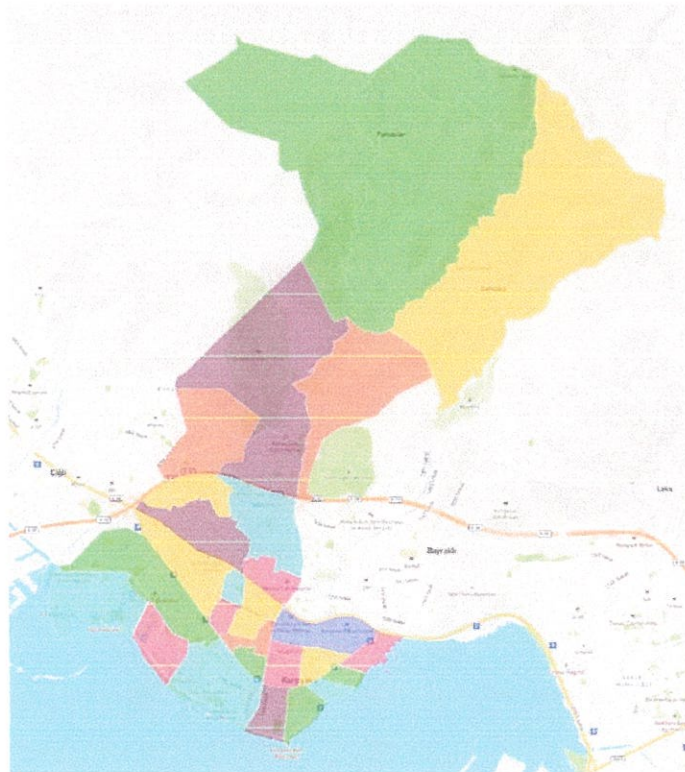
Karşıyaka ilçesinin doğusunda Bayraklı, kuzeydoğusunda Bornova, kuzeyinde Menemen, batısında Çiğli ilçeleri, güneyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır.



-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, Bahriye Üçok (tapuda Soğukkuyu) Mahallesi, L18A03D4B Pafta, 9794 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Semt Oyun Alanına 6,00m x 4,00m ebatlarında 24,00 m² alana sahip Trafo Alanını kapsamaktadır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



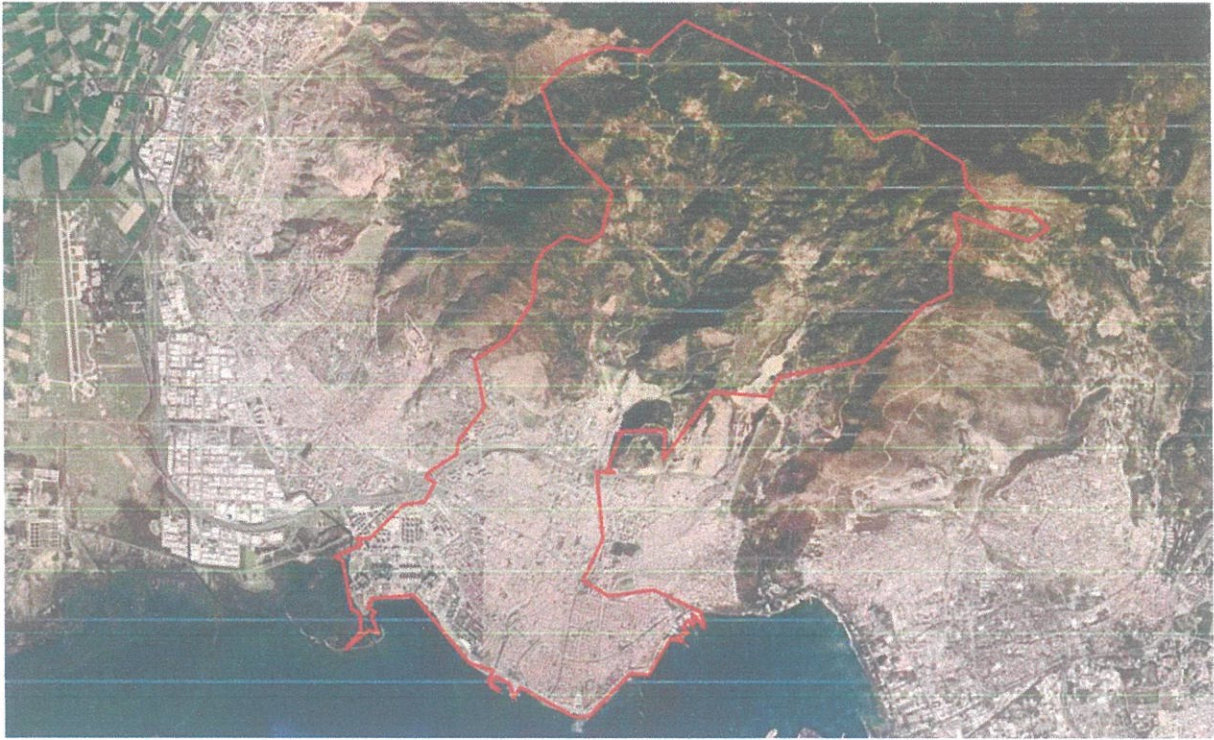
-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-

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

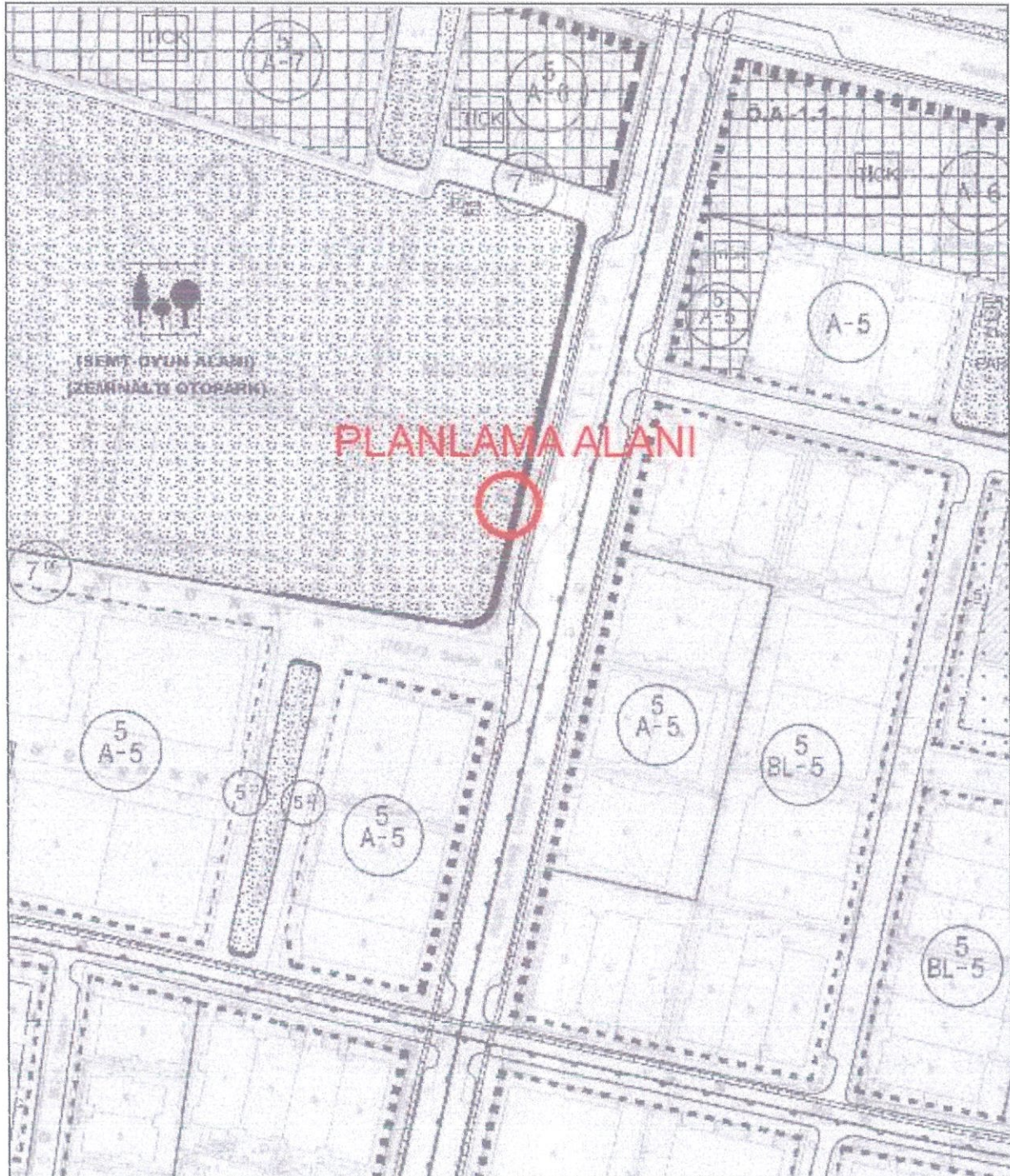
Karşıyaka, İzmir Körfezi'nin kuzeyinde yaklaşık 51 km²'lik bir alana yerleşmiştir. Karşıyaka ilçesinin doğusunda Bayraklı, kuzeydoğusunda Bornova, kuzeyinde Menemen, batısında Çiğli ilçeleri, güneyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır. Rakımı 1 ila 700 metre arasında değişir. Sınırları içerisinde Yamanlar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



- Karşıyaka 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 “**Semt Oyun Alanı**” kullanımında kalmaktadır.

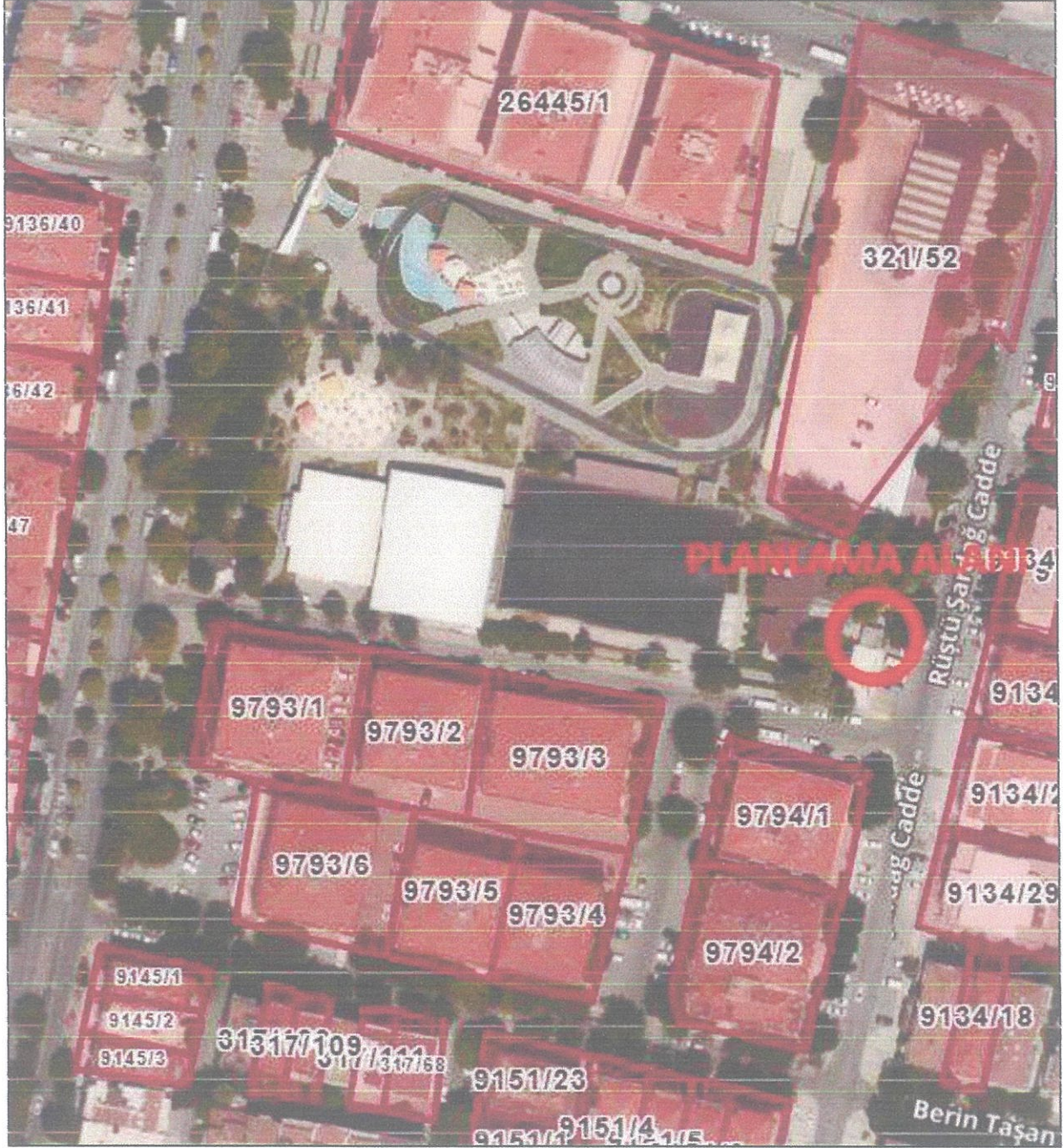


-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-



6. MÜLKİYET

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Semt Oyun Alanı” kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı mülkiyetsiz alanda kalmaktadır.



-Mülkiyet Durumu-



7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Bahriye Üçok (tapuda Soğukkuyu) Mahallesi, L18A03D4B Pafta, 9794 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Semt Oyun Alanına, “**Trafo Alanı**” yapılması planlanmıştır. Mevcutta “Trafo Alanı” bulunmaktadır. Bu trafo alanının Uygulama İmar Planına işlenmesi hedeflenmiştir.

Planlama çalışmasının amacı, çevrede yaşayan vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda kamu vasfıyla TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından enerji ihtiyacını karşılamak için planlama alanının mevcuttaki durumu göz önünde bulundurularak 6,00 m x 4,00 m ebatlarında 24,00 m² 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, Bahriye Üçok (tapuda Soğukkuyu) Mahallesinde 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 semt oyun 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.

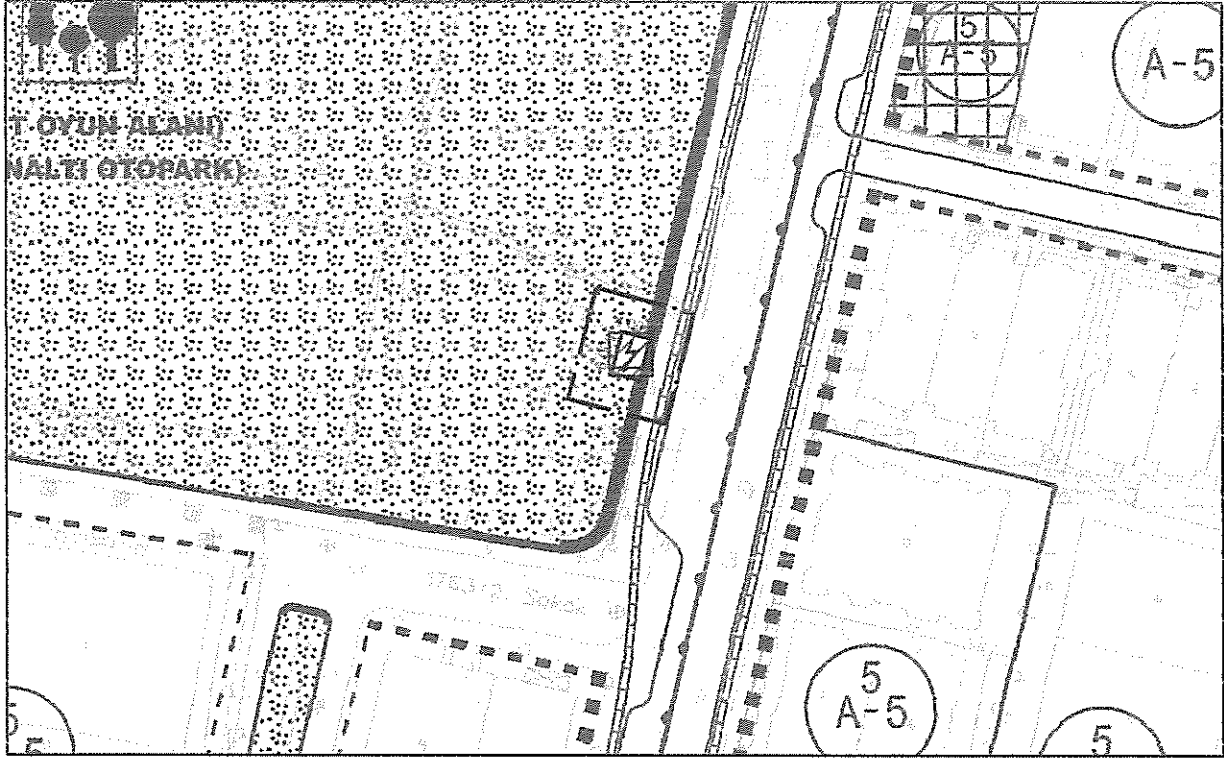
Bu bağlamda, Karsiyaka İlçesinde enerji talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni tesislerin yapılması ve Trafo Alanlarının dağıtım hatlarına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

8.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planlama alanı içerisinde bulunan Trafo Alanının yürürlükteki imar planlarına uyumluluğunun sağlanması hedeflenmiştir.

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında "Semt Oyun Alanı" lejantı ile belirlenen alanlarda öngörülmüş olup, GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. kurum görüşü ve çevresel faktörler irdelenerek konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak 6,00 m x 4,00 m = 24,00m²'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)
İLOKUL ALANI	15.364,929	15.340,929
TRAFO ALANI	00,00	24,00

-Arazi Kullanım Tablosu-

8.2. Plan Notu

1-MEVCUTTAKİ DURUMA (AĞAÇ DOKUSU, ÇOCUK OYUN ALANI, EĞİM VB.) DİKKAT EDİLEREK TRAFO ALANI 1 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.

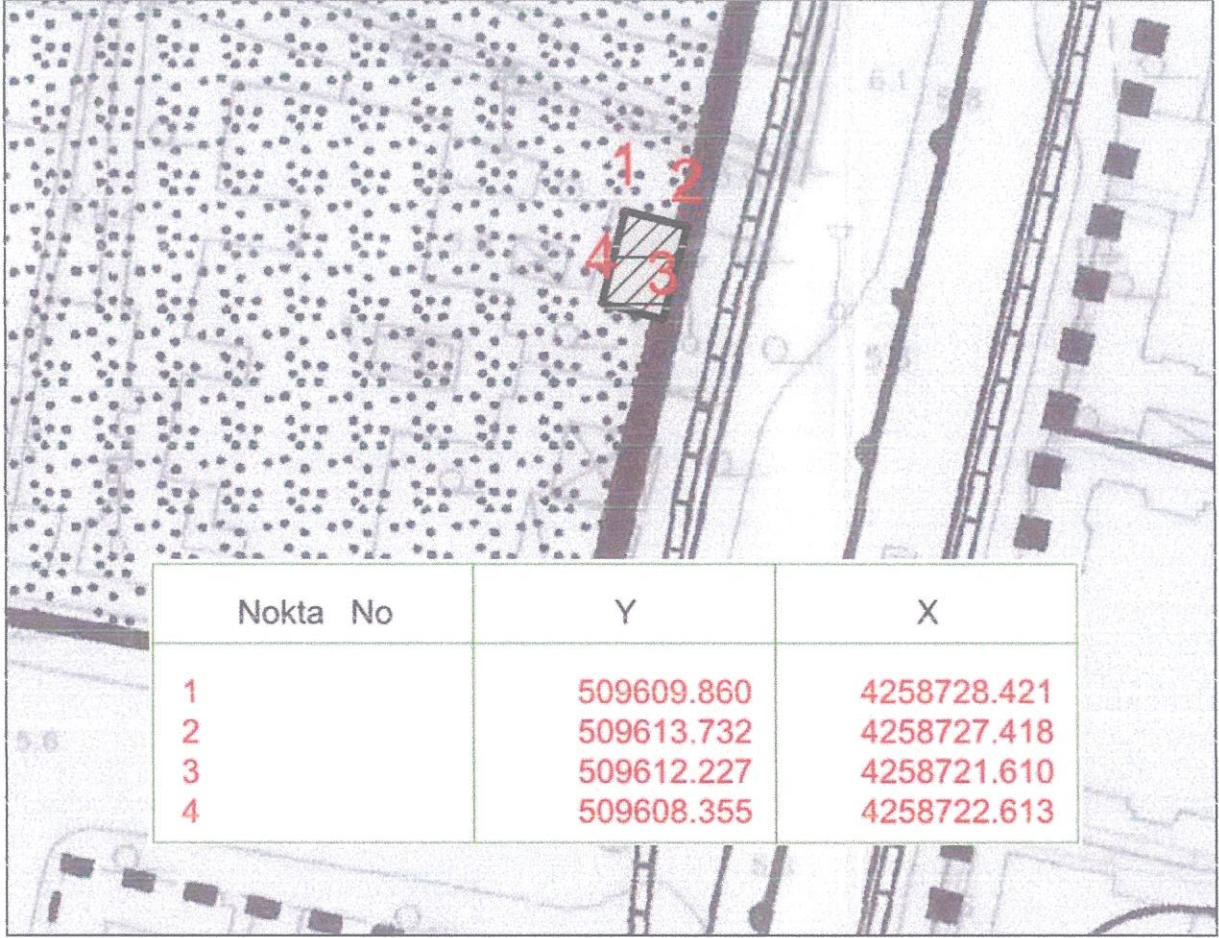


2- PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN DİĞER HUSUSLARDA KARŞIYAKA BELEDİYESİ İMAR PLAN NOTLARI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

9. KOORDİNAT BİLGİSİ (ITRF96)



-Trafo Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-



-Koordinat Listesi (ITRF96)-

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



-Alan Görselleri-

TEKNİK GEREKÇE RAPORU

Karşıyaka İlçesi Soğukkuyu Mahallesi'nde bulunan mevcut K-3724 numaralı trafo 10,5 kV gerilim seviyesinde işletilmekte olup 1000 kVA gücünde ve 460 adet aboneye hizmet vermektedir. Mevcut K-3724 trafosu 36 kV gerilim seviyesine uygun olmadığı için ilgili TEDAŞ teknik şartnamesinde belirtilen standartları sağlamamakta ve can, mal güvenliğini tehdit eden durumlar oluşturmaktadır.

Bu kapsamda mevcut tip dışı K-3724 numaralı trafonun demontaj edilerek Soğukkuyu mahallesi 9794 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan park alanında TEDAŞ teknik şartnamelerine uygun yeni trafonun tesis edilmesi önem arz etmektedir.

Yeni TİP-3B(gd) beton köşk içerisinde 2 adet Gaz Yalıtımlı Yük Ayrıcılı Giriş-Çıkış Hücresi, 1 adet Trafo Koruma Hücresi, 34,5 kV 1250 kVA trafo ve AG pano tesis edilmesi planlanmaktadır.

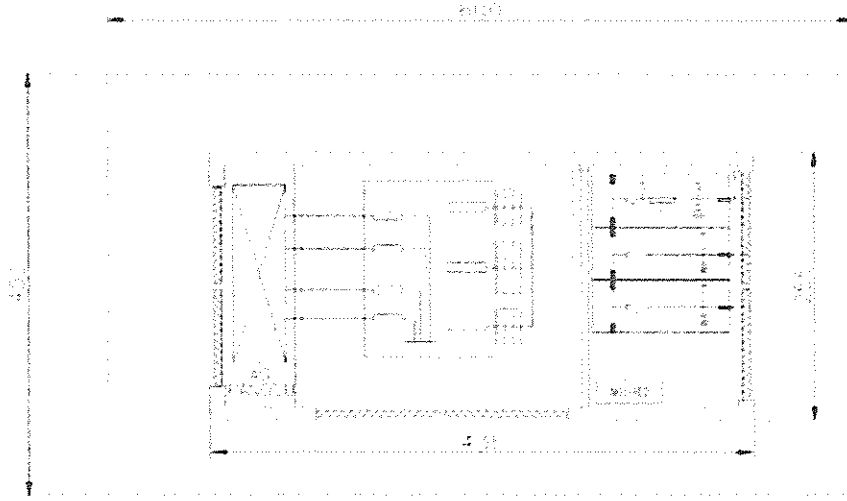
Bahse konu hına tiplerinin ölçüleri, emniyet mesafeleri ve çalışma alanları da düşünüldüğünde Soğukkuyu mahallesi 9794 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan park alanında 24 m²'lik (6x4) trafo alanına ihtiyaç duyulmaktadır.



Kurum İçi | Internal



Elektrik Enerji ve Gaz Servisi: 02130-0020-229503



Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yayımlanan "Yeraltı 0,6-10 kV Dağıtım Transformatör Merkezleri Teknik Şartnamesi" gereğince yeraltı köşklere trafo güçleri maksimum 1000 kVA'ya kadar çıkmaktadır. Dolayısıyla yeraltı köşklere sırtlı güç kapasitesine sahip olduğu için trafoların yer üstünde tesis edilmesi önem arz etmektedir. Artan nüfusa bağlı olarak ortaya çıkan enerji talebinin yeraltı trafoları ile karşılanması durumunda, sırtlı güç kapasitesine bağlı olarak enerji temini sağlayan kullanıcı sayısı azalmakta ve yer üstü trafo merkezlerine oranla daha fazla yeraltı trafo merkezlerine ihtiyaç doğmaktadır. Trafo binasının yeraltına alınması durumunda güvenlik nedeniyle mevzuat gereği bina ve çevresi koruma altına alınmakta, üzerine erişim kapalı olmaktadır. Enerji talebini yeraltı trafoları 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 genişletmemekte aksine alanın daraltılmasına sebebiyet vermektedir.

Bölgedeki sürekli enerji tedarikinin bu an önce sağlanabilmesi ve projenin süresinde tamamlanabilmesi için konunun TEDAS adına kanun yararı olduğu göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi hususunda;

Gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla

Kurum İçi | Internal