



# VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

Meclis Karar No : 04.131  
Meclis Karar Tarihi : 12.02.2024

İzmir Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje  
Müdürlüğü: 1.44/2023 Tarih ve 1.78

Sayıklı Meclis Kararı Ekidir.

Nenir TÜKSEL  
Plan ve Proje Müdürü

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ

BAHÇELİEVLER MAHALLESİ

25M1C NUMARALI İMAR PAFTASINDA

PARK ALANINA İLİŞKİN

TRAFO ALANI AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

WIP-351036222



Mustafa ERGİN SOYER  
İzmir Karşıyaka Belediye Başkanı



TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



48UYDKOD

MD Tarihi: 22.11.2021  
Proje Kayıt No: 35-2021-10293  
Üye: MEHTAP NEFESOĞLU (7041)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

HAZİRAN 2023

İZMİR

VENGE PLAN TİCARET

MEHTAP NEFESOĞLU

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

Tel: 0232 754 71 43 GSM: 0546 419 91 41

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 .....	10
9. KOORDİNAT BİLGİSİ .....	10



## 1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Bahçelievler (Tapuda Soğukkuyu) Mahallesi, 25M1C Pafta, 9005 ada, 1 parselin batısında bulunan Park Alanına, Trafo Alanı yapılması planlanmıştır. Trafo Alanı mevcutta kullanılmakta olup İmar planına işlenmemiştir, mevcutta bulunan traфонun ömrünün tamamlanması sebebiyle yenilenmesi ve 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 km<sup>2</sup>'dir.



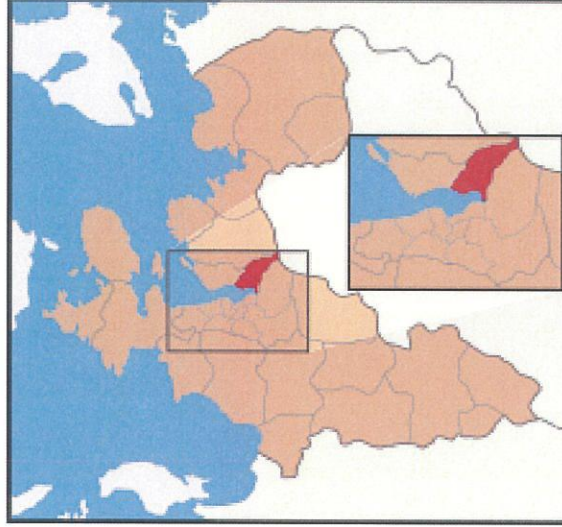
-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

### 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.

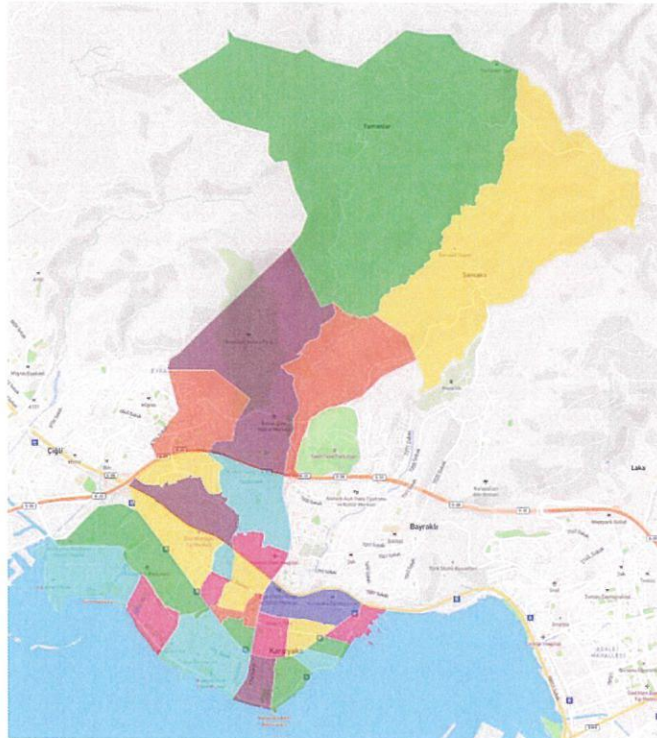




-Planlama Alanı İzmir İli İçindeki Konumu-

## 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, Bahçelievler (Tapuda Soğukkuyu) Mahallesi, 25M1C Pafta, 9005 ada, 1 parselin batısında bulunan Trafo Alanına, 8.00 m x 5.00 m ebatlarında = 40.00 m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>'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.

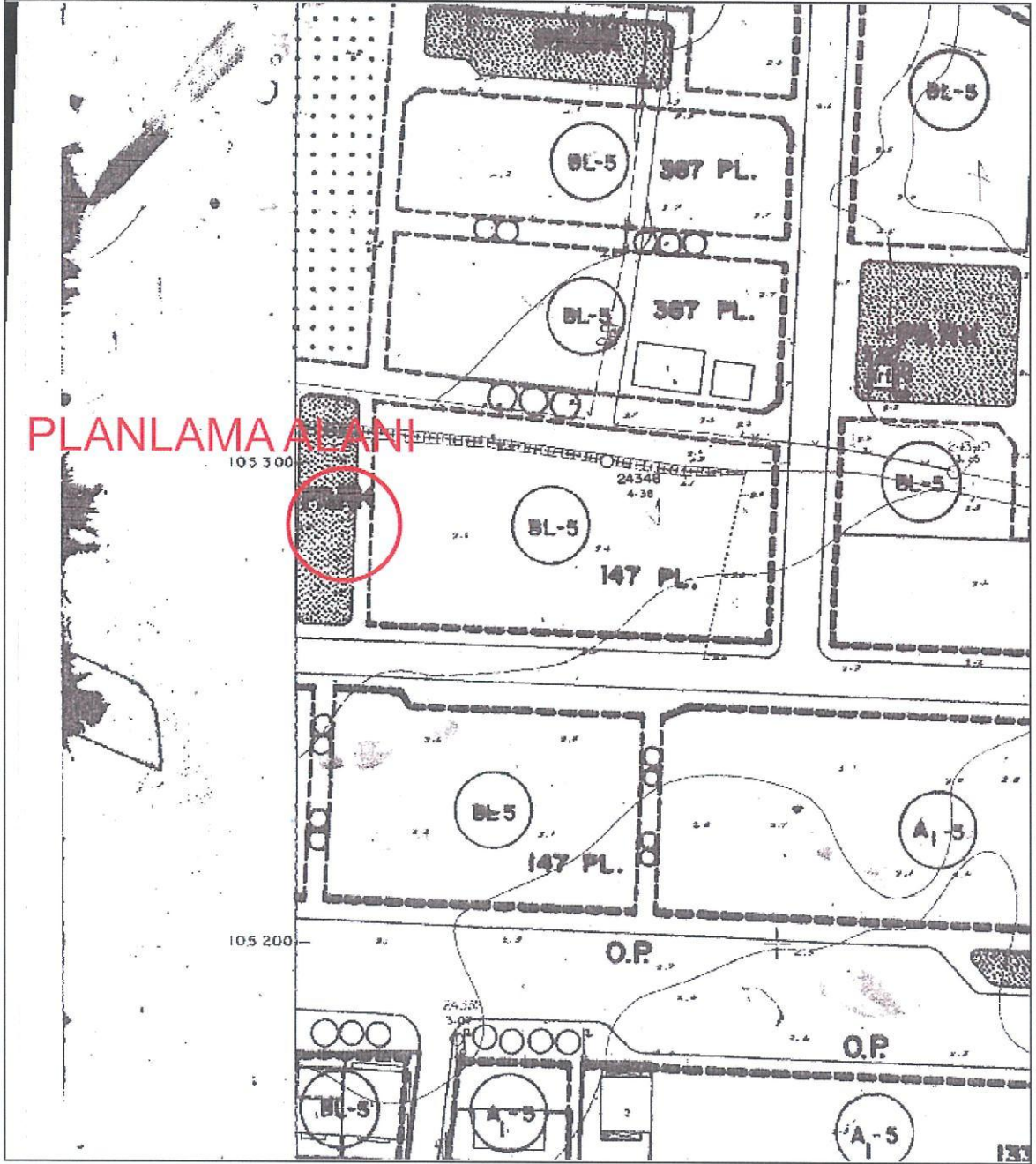


- Karşıyaka İlçesi Coğrafi Konumu -



## 5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI

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



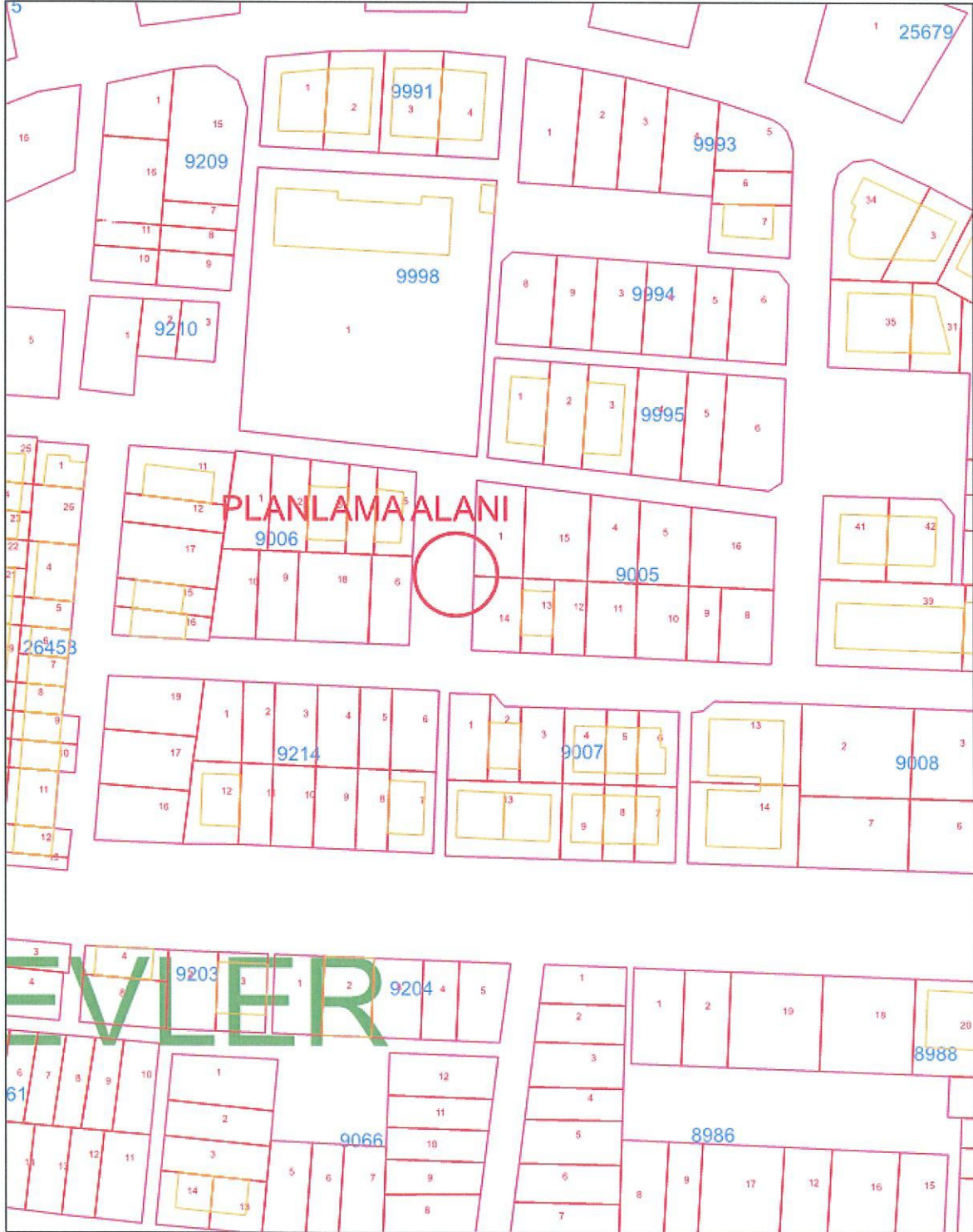
-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-





## 6. MÜLKİYET

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



-Mülkiyet Durumu-





## 7.PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Bahçelievler (Tapuda Soğukkuyu) Mahallesi, 25M1C Pafta, 9005 ada, 1 parselin batısında bulunmaktadır. 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 8.00 m x 5.00 m ebatlarında = 40.00 m<sup>2</sup> Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini arttırarak 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, Bahçelievler (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 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, Karşıyaka 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.**

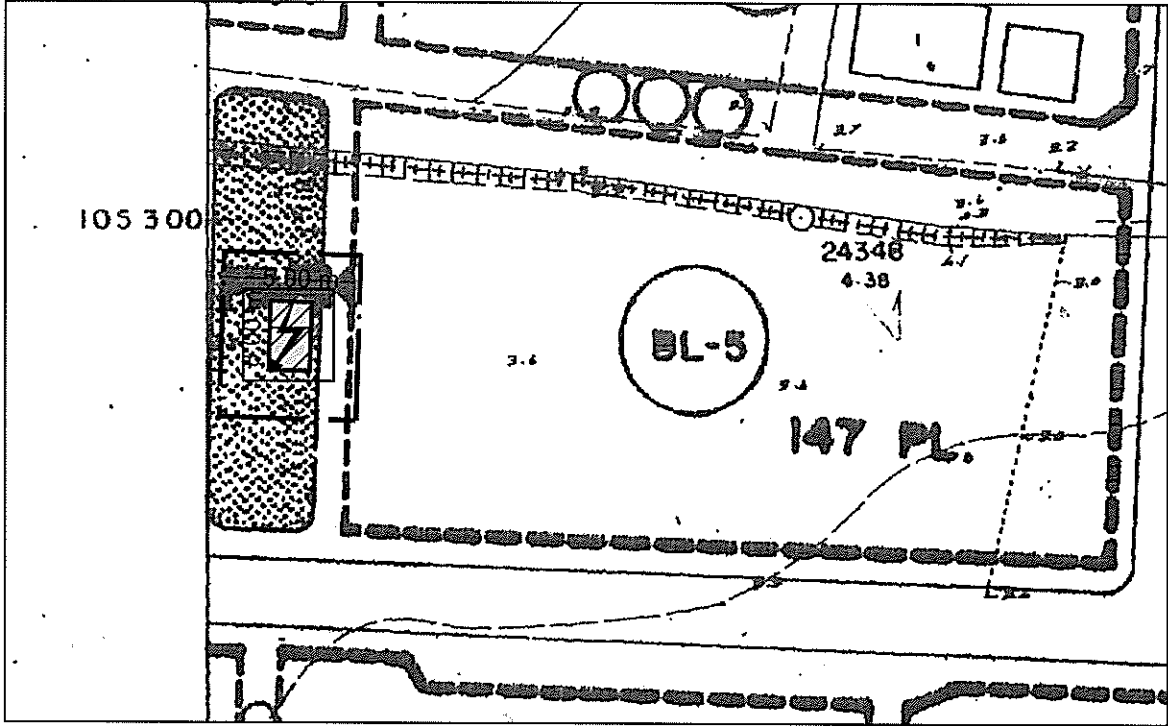
## 8.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planlama alanı içerisinde bulunan Trafo Alanı mevcutta kullanılmakta olup İmar planına işlenmemiştir ve yer değişikliği talebi sonrasında plana işlenmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında "Park 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  $8.00 \text{ m} \times 5.00 \text{ m} = 40.00 \text{ m}^2$ 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

 TRAFİKO ALANI

### 8.1. Plan ile İlgili Alan Hesapları

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )
PARK ALANI	559.805	519.805
TRAFİKO ALANI	0	40.00

-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 1 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.

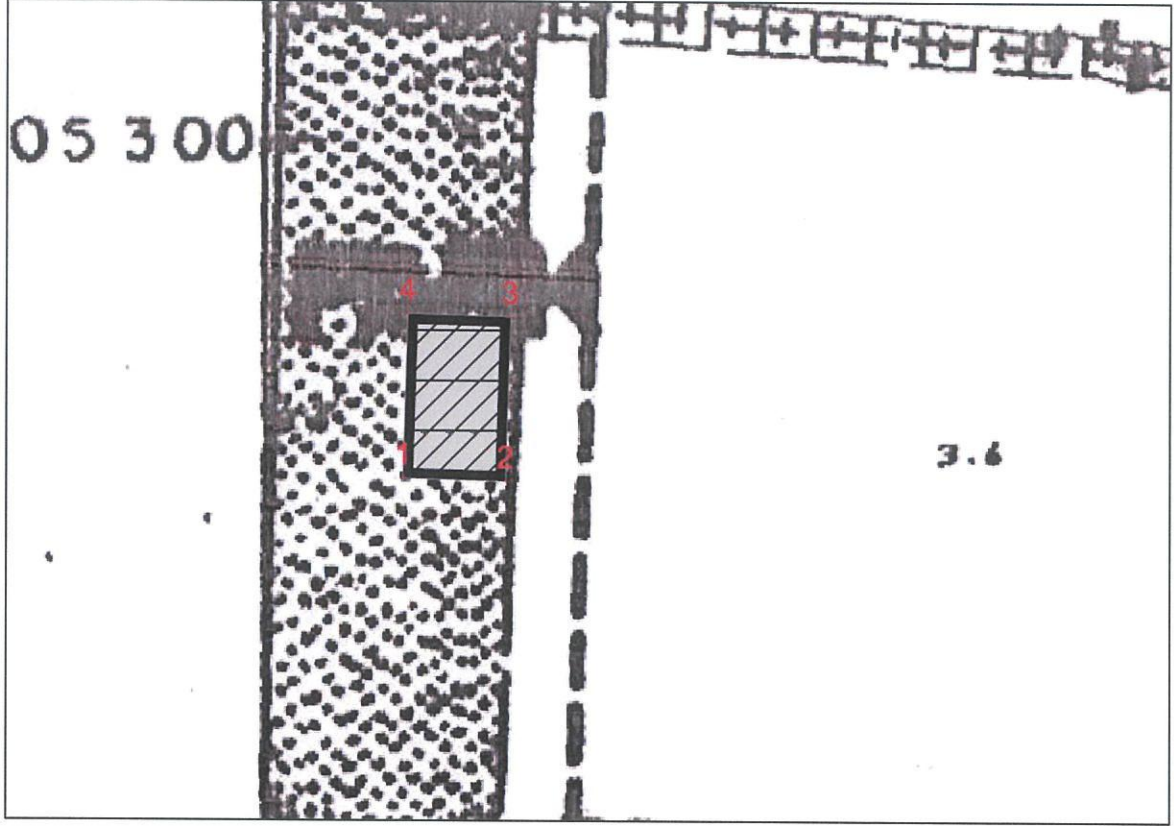




## 9. KOORDİNAT BİLGİSİ (ED50)



*-Trafo Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-*



KOORDİNAT LİSTESİ ( ED50 )		
NOKTA ADI	Y	X
1	510884.672	4259471.855
2	510889.670	4259471.712
3	510889.898	4259479.709
4	510884.900	4259479.852

-Koordinat Listesi-

**EKLER**

VENGE PLAN TİCARET  
Mikro İHESOD  
Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Urla / İzmir  
Tel: 0232 754 71 43 GSM: 0546 419 91 41  
URLA İD. T.E. No: 830 EBS 67305





*-Alandan Görüntüler-*



## TEKNİK GEREKÇE RAPORU

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Bahçelievler (Tapuda Soğukkuyu) Mahallesi çevresini kapsayan bölgede şirketimiz 2023 yılı yatırım planı kapsamında K-3723,K-4059 Bölgesi Yg/Ag Şebeke Projesi tasarlanmış olup, bu proje kapsamında kalan Bahçelievler (Tapuda Soğukkuyu) mahallesi 9005 ada, 1 parselin batısında bulunan Park Alanına trafo binası konulması gerekmektedir. Trafo Alanı mevcutta olup İmar planına işlenmemiştir, mevcutta bulunan trafoyun (K-1067) ömrünün tamamlanması sebebiyle yenilenmesi ve imar planına işlenmesi hedeflenmiştir.

Karşıyaka ilçesi, Bahçelievler (Tapuda Soğukkuyu) mahallesinde 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, mevcut tesislerin modernize edilmesi, gerekli durumlarda gerilim dönüşümü işlemlerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

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 8 m x 5 m ebatlarındaki 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 630 kVA gücünde transformatör 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 Kaya  
Kamulaştırma Yöneticisi

Ezgi Çeren Ertok  
Şehir Plancısı

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