



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ

Meclis Karar No : 04.560

Meclis Karar Tarihi: 10.06.2024

AZİZİYE MAHALLESİ

L18A08C4B NUMARALI İMAR PAFTASINDA

PARK ALANINA İLİŞKİN

TRAFO ALANI AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU



TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



VMOHKF16

MD Tarihi: 11.10.2021
Proje Kayıt No: 35-2021-10258
Üye: MEHTAP NEFESOĞLU (7041)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, 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.



EKİM 2023

İZMİR

VENGE PLAN TİCARET
Mehtap Nefesoğlu
Nispetiye Mah. No: 18/3
Tel: 0 232 754 71 43
E-posta: nefesoglumehtap@gmail.com
Uydu Adres: 030 035 67000



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.....	7
8.1. Plan ile İlgili Alan Hesapları.....	9
8.2. Plan Notu	10
9. KOORDİNAT BİLGİSİ.....	10



1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi İzmir ili, Konak İlçesi, Aziziye Mahallesi (Tapuda 2.Aziziye Mahallesi), L18A08C4B Pafta, 7299 ada 12 parselin doğusundaki bulunan park alanındaki mevcut trafo alanının uygulama imar planına işlenmesi planlanmıştır.

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.

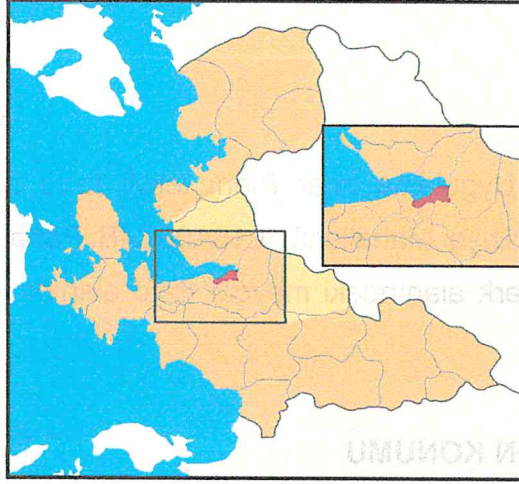


-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

2.2.il 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.

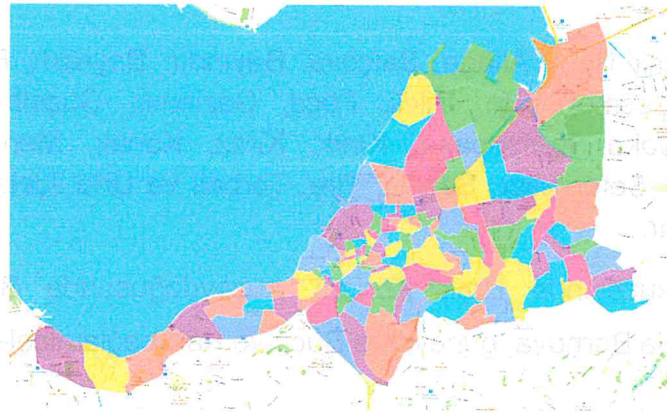
Konak ilçesinin kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, batısında Balçova, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar ilçeleri bulunmaktadır.



-Planlama Alanı İzmir İli İçindeki Konumu-

2.3. İlçe İçindeki Konumu

Konak İlçesinin; 1.Kadriye Mahallesi, 19 Mayıs Mahallesi, 2.Kadriye Mahallesi, 26 Ağustos Mahallesi, Akarcalı Mahallesi, Akdeniz Mahallesi, Akın Simav Mahallesi, Akıncı Mahallesi, Ali Reis Mahallesi, Alsancak Mahallesi, Altay Mahallesi, Altınordu Mahallesi, Altıntaş Mahallesi, Anadolu Mahallesi, Atamer Mahallesi, Atilla Mahallesi, Aziziye Mahallesi, Ballıkuyu Mahallesi, Barbaros Mahallesi, Boğaziçi Mahallesi, Bozkurt Mahallesi, Cengiz Topel Mahallesi, Çahabey Mahallesi, Çankaya Mahallesi, Çınarlı Mahallesi, Çınartepe Mahallesi, Çimentepe Mahallesi, Dayıemir Mahallesi, Dolaplıkuyu Mahallesi, Duatepe Mahallesi, Ege Mahallesi, Emir Sultan Mahallesi, Etiler Mahallesi, Faik Paşa Mahallesi, Fatih Mahallesi, Ferahlı Mahallesi, Fevzi Paşa Mahallesi, Göztepe Mahallesi, Güneş Mahallesi, Güneşli Mahallesi, Güney Mahallesi, Güngör Mahallesi, Güzelyalı Mahallesi, Güzelyurt Mahallesi, Halkapınar Mahallesi, Hasan Özdemir Mahallesi, Hilal Mahallesi, Hurşidiye Mahallesi, Huzur Mahallesi, İmariye Mahallesi, İsmet Kaptan Mahallesi, İsmet Paşa Mahallesi, Kadifekale Mahallesi, Kahraman Mescit Mahallesi, Kahramanlar Mahallesi, Kemal Reis Mahallesi, Kestelli Mahallesi, Kılıç Reis Mahallesi, Kocakapı Mahallesi, Kocatepe Mahallesi, Konak Mahallesi, Kosova Mahallesi, Kubilay Mahallesi, Kurtuluş Mahallesi, Küçükada Mahallesi, Kültür Mahallesi, Lale Mahallesi, Levent Mahallesi, Mecidiye Mahallesi, Mehmet Akif Mahallesi, Mehmet Ali Akman Mahallesi, Mehtap Mahallesi, Mersinli Mahallesi, Millet Mahallesi, Mimar Sinan Mahallesi, Mirali Mahallesi, Mithatpaşa Mahallesi, Murat Mahallesi, Murat Reis Mahallesi, Namık Kemal Mahallesi, Odunkapı Mahallesi, Oğuzlar Mahallesi, Pazaryeri Mahallesi, Piri Reis Mahallesi, Sakarya Mahallesi, Saygı Mahallesi, Selçuk Mahallesi, Sümer Mahallesi, Süvari Mahallesi, Şehit Nedim Tuğaltay Mahallesi, Tan Mahallesi, Tınaztepe Mahallesi, Trakya Mahallesi, Turgut Reis Mahallesi, Tuzcu Mahallesi, Türkyılmaz Mahallesi, Uğur Mahallesi, Ulubatlı Mahallesi, Umurbey Mahallesi, Ülkü Mahallesi, Vezirağa Mahallesi, Yavuz Selim Mahallesi, Yeni Mahallesi, Yenidoğan Mahallesi, Yenigün Mahallesi, Yenişehir Mahallesi, Yeşildere Mahallesi, Yeşiltepe Mahallesi, Yıldız Mahallesi, Zafertepe Mahallesi, Zeybek Mahallesi, Zeytinlik Mahallesi olmak üzere 112 mahallesi vardır.



-Konak İlçesi Mahalle Sınırları-



Planlama alanı; İzmir ili, Konak İlçesi, Aziziye Mahallesi (Tapuda 2.Aziziye Mahallesi), L18A08C4B Pafta, 7299 ada 12 parselin doğusundaki bulunan park alanına 6.00 m x 4.00 m = 24.00 m² alana sahip Trafo Alanını kapsamaktadır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-

3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ

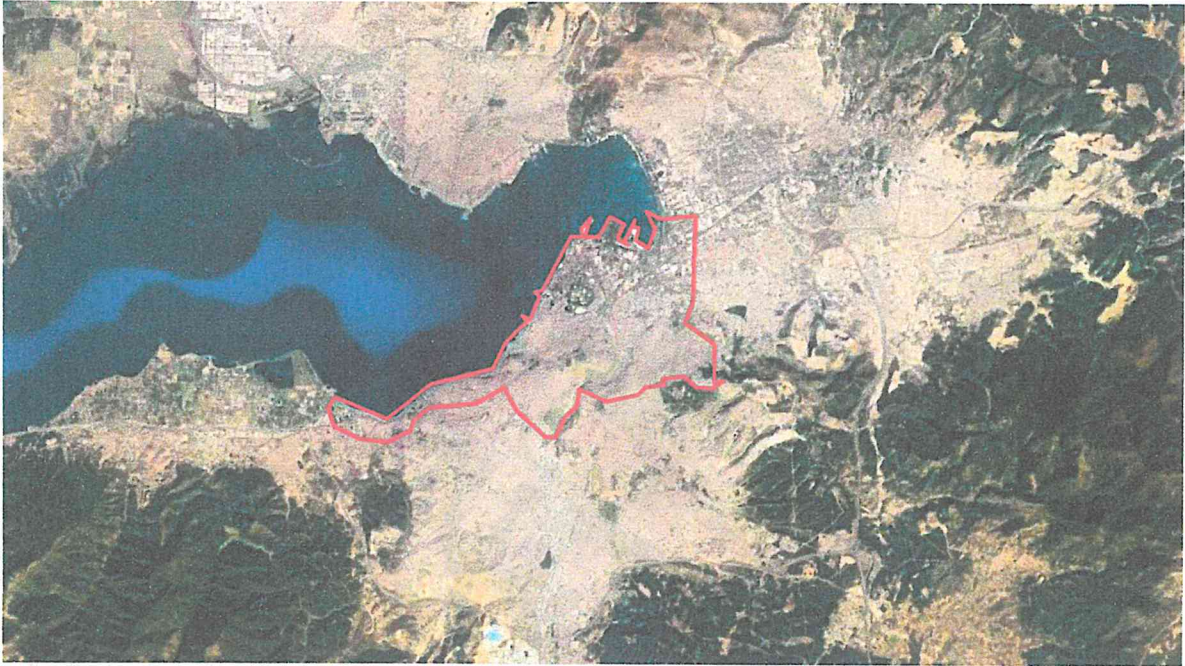
Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır.

4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU

İlçenin yüzölçümü 24 km²'dir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

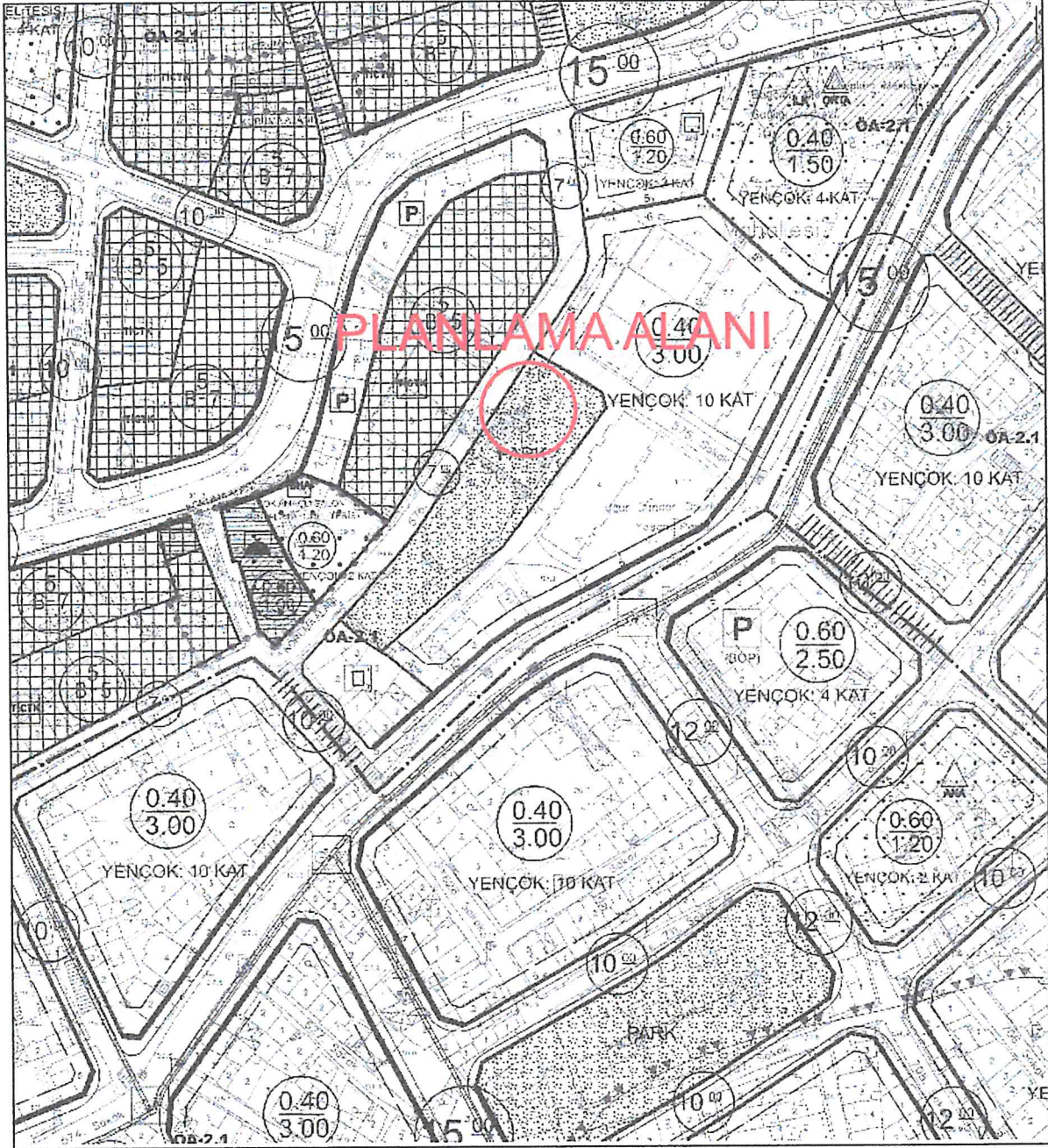


- Konak İlçesi Coğrafi Konumu -



5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI

Planlama alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır ve 14.07.2021 tarih 05/826 karar ve 09.07.2021 tarih ve 05/826 karar numaraları ile İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park Alanı” kullanımında kalmaktadır.

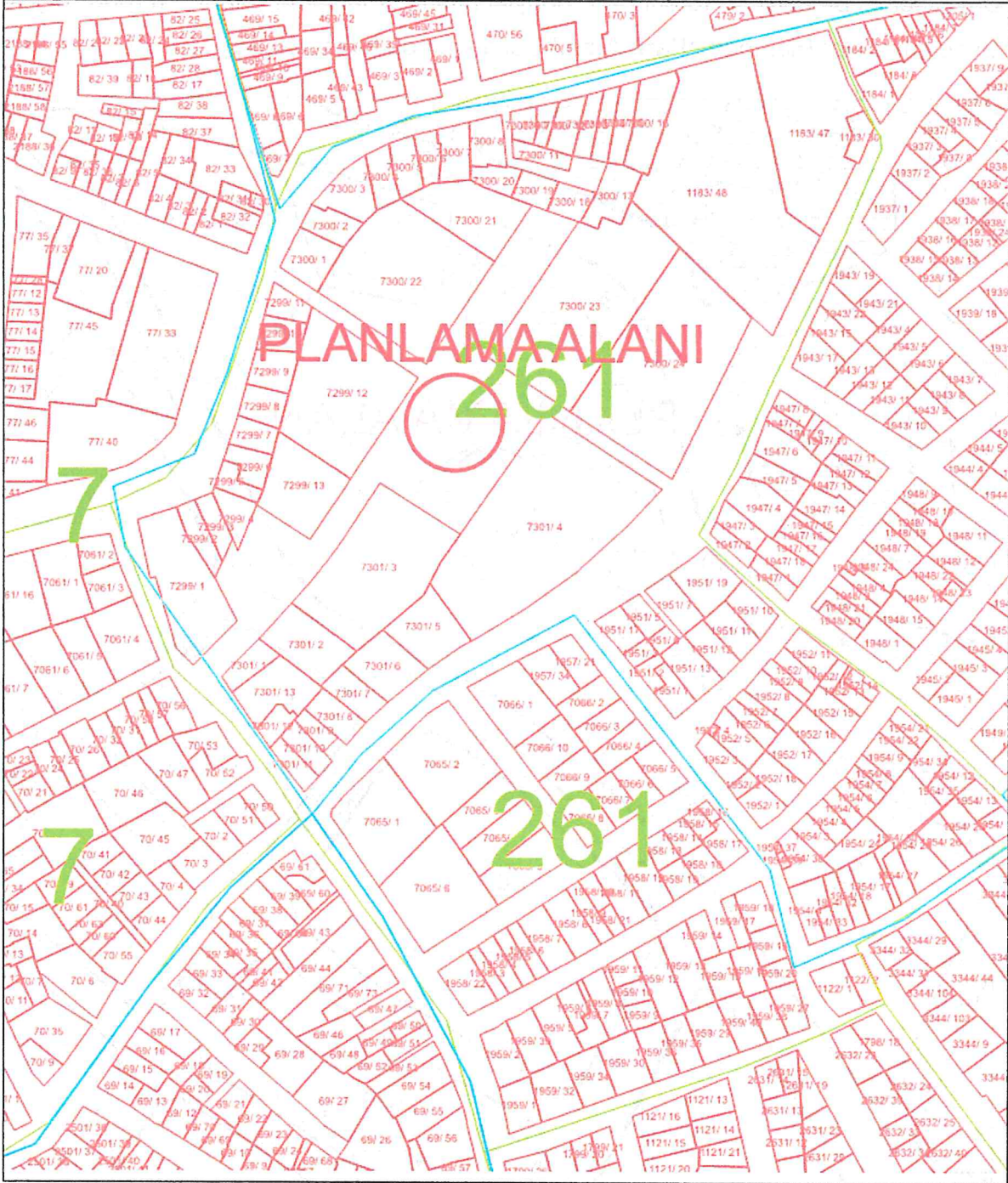


-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-



6. MÜLKİYET

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park Alanı” kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı kamuya terklı park alanında kalmaktadır.



-Mülkiyet Durumu-



7.PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı İzmir ili Konak İlçesi, Aziziye Mahallesi (Tapuda 2.Aziziye Mahallesi), L18A08C4B Pafta, 7299 ada 12 parselin doğusunda bulunan park alanında bulunmaktadır. Planlama alanında bulunan mevcut trafo alanının imar planına işlenmesi amaçlanmıştır. Planlama çalışmasının amacı, çevrede yaşayan vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda özelleştirme kapsamında kamu vasfıyla TEDAS 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 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, Aziziye Mahallesi (Tapuda 2.Aziziye 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 alanlarına 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 konut 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, Konak 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

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında "Park Alanı" lejantı ile belirlenen alanlarda öngörülmüş olup, sahada ölçüm çalışmaları sonucu konumlandırılmıştır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak 6.00 m x 4.00 m = 24.00 m²lik 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	1,777.041	1,753.041
TRAFO ALANI	0	24.00

-Arazi Kullanım Tablosu-



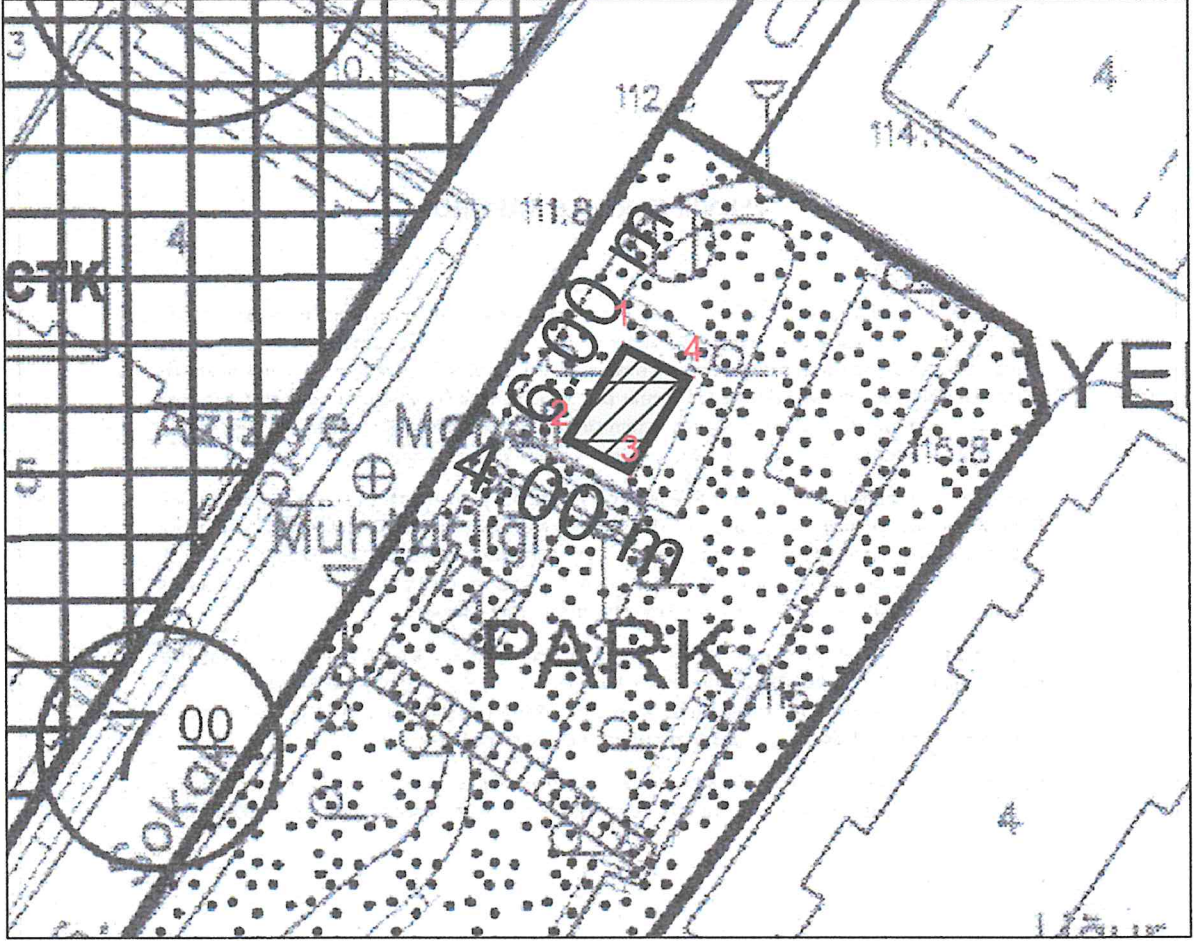
8.2. Plan Notu

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

9. KOORDİNAT BİLGİSİ (ITRF96)



-Trafik Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-



KOORDİNAT LİSTESİ (ITRF96)

NOKTA ADI	Y	X
1	511826.193	4253139.206
2	511822.972	4253134.143
3	511826.548	4253132.346
4	511829.769	4253137.409

-Koordinat Listesi-



Eviak Tarih ve Sayısı: 16/10/2023-87838



TEKNİK GEREKÇE RAPORU

İzmir ili Konak ilçesi Azıyçe mahallesi çevresini kapsayan bölgede şirketimiz yatırım planı kapsamında M-29131K-571J YG/AG Şebeke Projesi tasarlanmış olup, bu proje kapsamında Kalar Kemalpaşa mahallesi /299 ada 12 parselin doğusunda bulunan Park Alanına trafo birası kurulması gerekmektedir. Trafo alanı mevcutta bulunmaktadır fakat imar planında işli değildir. Mevcutta bulunan fakat imar planında işli olmayan trafo alanının dağıtım sisteminin normal düzende çalışabilmesi, bölgedeki sağlıklı enerji dağıtımının yapılabilmesi için yer değişikliğini yapılması amaçlanmıştır.

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 6 m x 4 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 Kaya
Kemalpaşa İlçe Koneticisi

Ezgi Çeren İntok
Şehir Plancısı

Bu belge, 5076 sayılı Elektrik Enerji İhtiyaçlarının Güvenli Elektrik Enerji ile İhtiyaçlanmasını...