



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Çevre Danışmanlık Hizmetleri

Meclis Kararı No : 05.667
Meclis Kararı Tarihi : 18.06.2022

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ
MİTHATPAŞA MAHALLESİ
22L2B NUMARALI İMAR PAFTASINDA
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANINA İLİŞKİN

M. Nefes SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TRAFİK ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI 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 tescilli iin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	


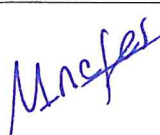
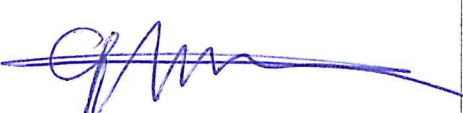
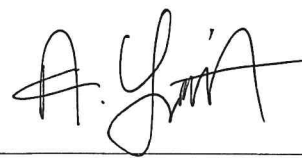

BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK
SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
İsmet Kaptan Mah. No: 105/57/
Konak İZMİR 0232 41 23 83
Konak V.D. 165 031 4196
Mersis No: 0165031419600001

EKİM 2021
İZMİR

VENGE PLAN TİCARET
ŞİRKETİ
M. Nefes
No: 105/57/11
Konak V.D. No: 165 031 4196
Mersis No: 0165031419600001



PLANLAMA EKİBİ

Beril ÖZALP	Şehir Plancısı (A)	
Mehtap NEFESOĞLU	Şehir Plancısı	
Özüm BİRGİN	RESTARTÖR MİMAR	
Cengiz GÜRBIYIK	SANAT TARİHÇİSİ	
Yaren AYTAÇ	PEYZAJ MİMARİ	
Başak KARANLIK	SOSYOLOG	


Abdu Batur
Mimar
Konak Belediye Başkanı



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.....	9
8.1.Plan ile İlgili Alan Hesapları.....	10
8.2. Plan Notu	11
9. KOORDİNAT BİLGİSİ	11



1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi İzmir ili, Konak İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 22L2B Pafta 703 ada 53 parselin güneybatısında, Trafo Alanı yapılması 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.

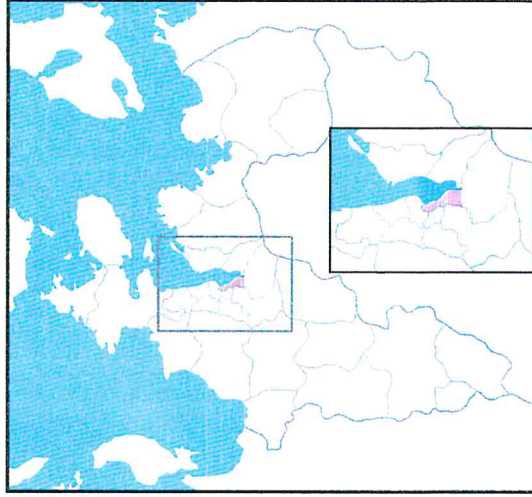


-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

2.2.İl İçindeki Konumu

Planlama alanı İzmir ilinin; Aliğa, 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.

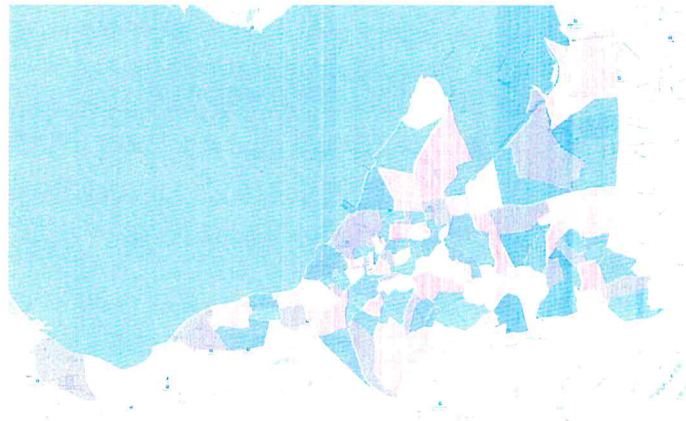
Konak ilçesinin kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, batısında Balçova, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar ilçeleri bulunmaktadır.



-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, Balıkuyu 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 ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 22L2B Pafta, 703 ada, 53 parselin güneybatısında 5.00 m x 8.00 m = 40 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

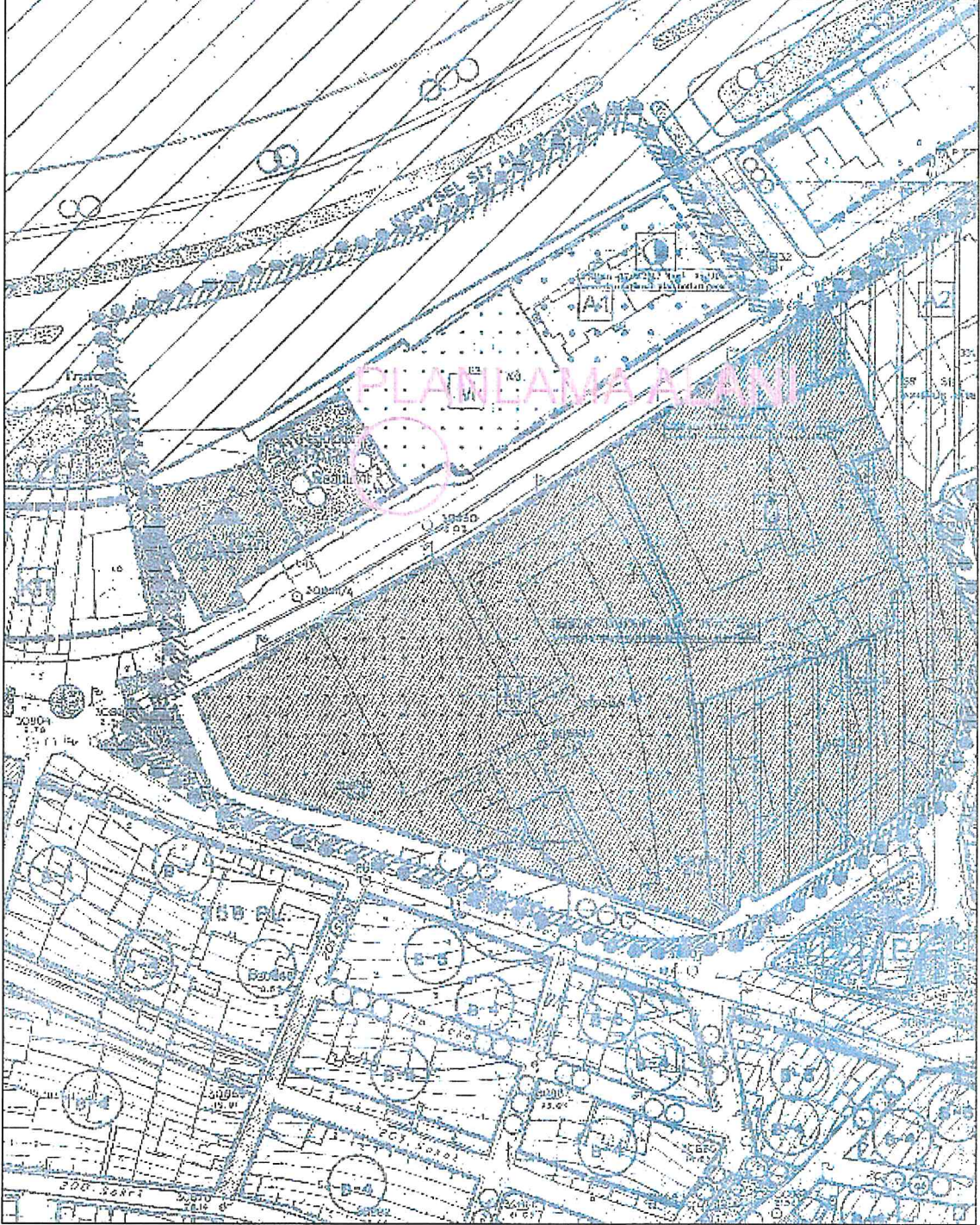
İlçenin yüzölçümü 24 km²'dir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan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



- Konak İlçesi Coğrafi Konumu -

5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI

Planlama alanının 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında “Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı” ve “Kentsel Sit Alanı” kullanımında kalmaktadır.

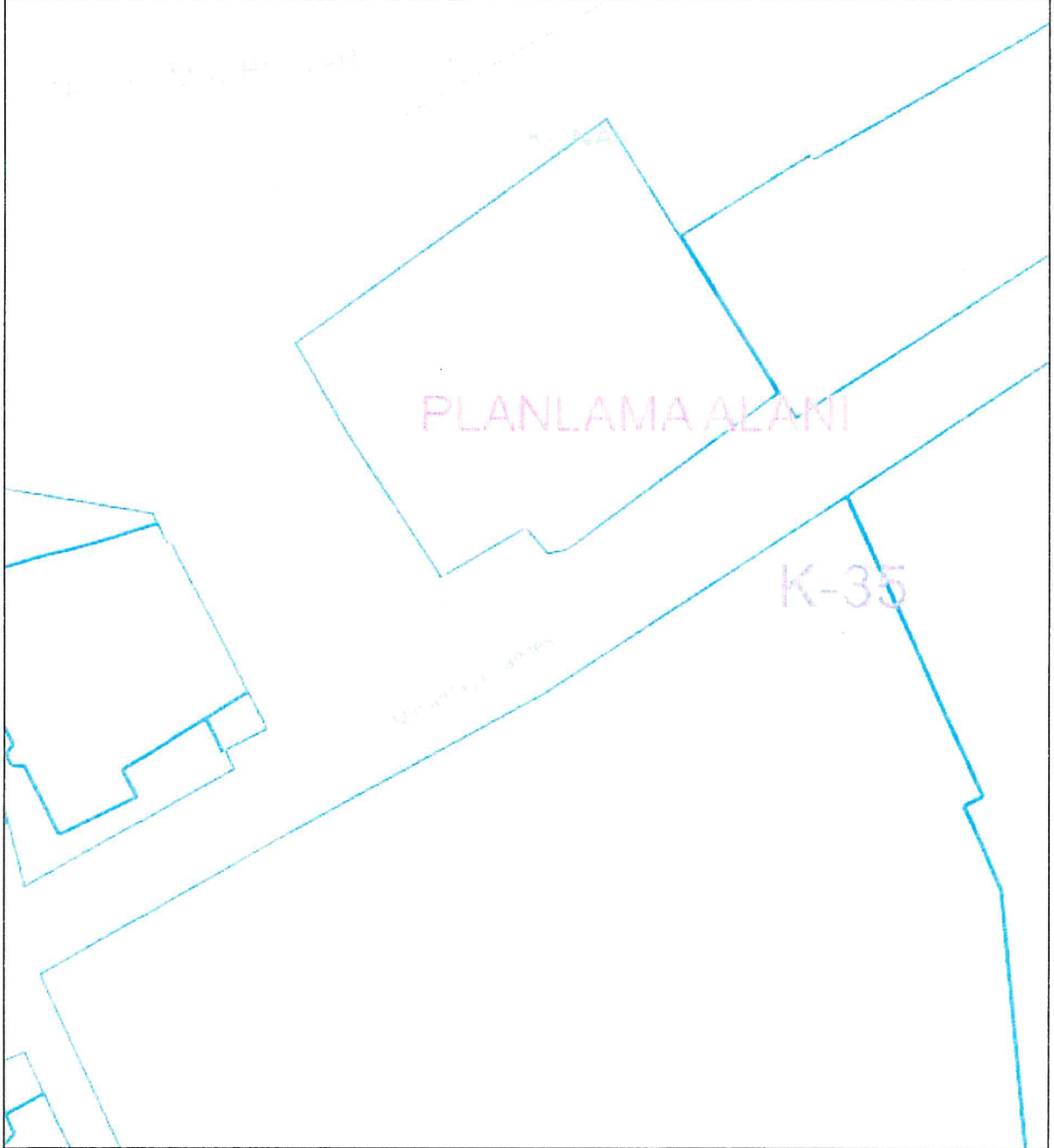


-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-



6. MÜLKİYET

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı” ve “Kentsel Sit Alanı” kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Milli Emlak tarafından Konak Mithatpaşa Mesleki Ve Teknik Anadolu Lisesine tahsis edilmiştir.



-Mülkiyet Durumu-



7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı İzmir ili, Konak ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 22L2B Pafta, 703 ada, 53 parselin güneybatısında bulunmaktadır. Planlama çalışmasının amacı, Konak Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ve Konak Mithatpaşa Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi Müdürlüğü tarafından 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 5.00 x 8.00 m ebatlarında 40 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, Mithatpaşa Mahallesinde trafo alanının imar planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bölgede, kent dokusu ve yoğunluğu sebebi ile trafo alanı için alternatif başka bir alan bulunamamıştır.

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.

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin

“Koruma amaçlı imar planı değişikliği, revizyonu ve ilaveleri

Madde 11 – Koruma amaçlı imar planlarında yapılacak değişiklikler, revizyon ve ilaveler de bu Yönetmelikte belirtilen usullere tabidir.

Ancak koruma amaçlı imar planlarında sit alanının bütününe etkilemeyecek değişiklikler, emsal ve kat adedi artırımı ile alan kullanım kararı dışında kalan parsel ölçeğindeki değişiklikler ve maddi hataların düzeltilmesine yönelik değişikliklerde plan müellifi dışında planlama ekibinin tamamının bulunması şartı aranmaz.

hükmü gereği, kamusal fayda sağlayan ve altyapı eksikliğini giderecek plan değişikliğinde bu hüküm uygulanmıştır.

Koruma amaçlı imar planlarında sit alanının bütününe olumsuz etkileyecek, mevcut korunması gerekli değerleri bozacak ya da yok edecek, geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz.”

Trafo Alanı için Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanında yapılan yer seçimi açıklanan ilgili mevzuata uygunluk göstermektedir. Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği ile önerilen trafo alanı bölgenin elektrik altyapısı ihtiyacına önemli katkı sağlayacak olup; bu yönüyle de **kamu yararı** içermektedir.



Ayrıca Konak Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ve Konak Mithatpaşa Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi Müdürlüğü yazısında da "Mithatpaşa mahallesinin bir bölümünün de elektriğinin karşılandığı TEDAŞ'a ait KA-35 (1000 kvA) Elektrik Trafosu ile okulumuza ait 500 kvA Elektrik Trafosu ayrıca bu iki trafoyu bağlayan açık şalt tipi orta gerilim hücre bölümü ve okul çevresini besleyen alçak gerilim dağılım bölümleri okulumuzun Elektrik-Elektronik Teknolojisi Alanına ait tarihi binanın altında bir oda içerisinde bulunmaktadır. Bu trafolar ve diğer tesisatlar Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. nin raporlarında ekonomik ömürlerini doldurmuş olup, özellikle yağışlı havalarda, çatıdan sızan yağmur sularının da etkisiyle ıslanmakta olup sürekli "ark" sesleri çıkarmakta, hem okulumuz öğrencileri, personeli ve çevrede yaşayan vatandaşlar için hem de tarihi öneme sahip okulumuz için son derece büyük tehlike oluşturmaktadır olduğundan bahisle **Yeni bir trafo alanına ihtiyaç olduğunu aşikar olup; kamu yararı içermektedir.**

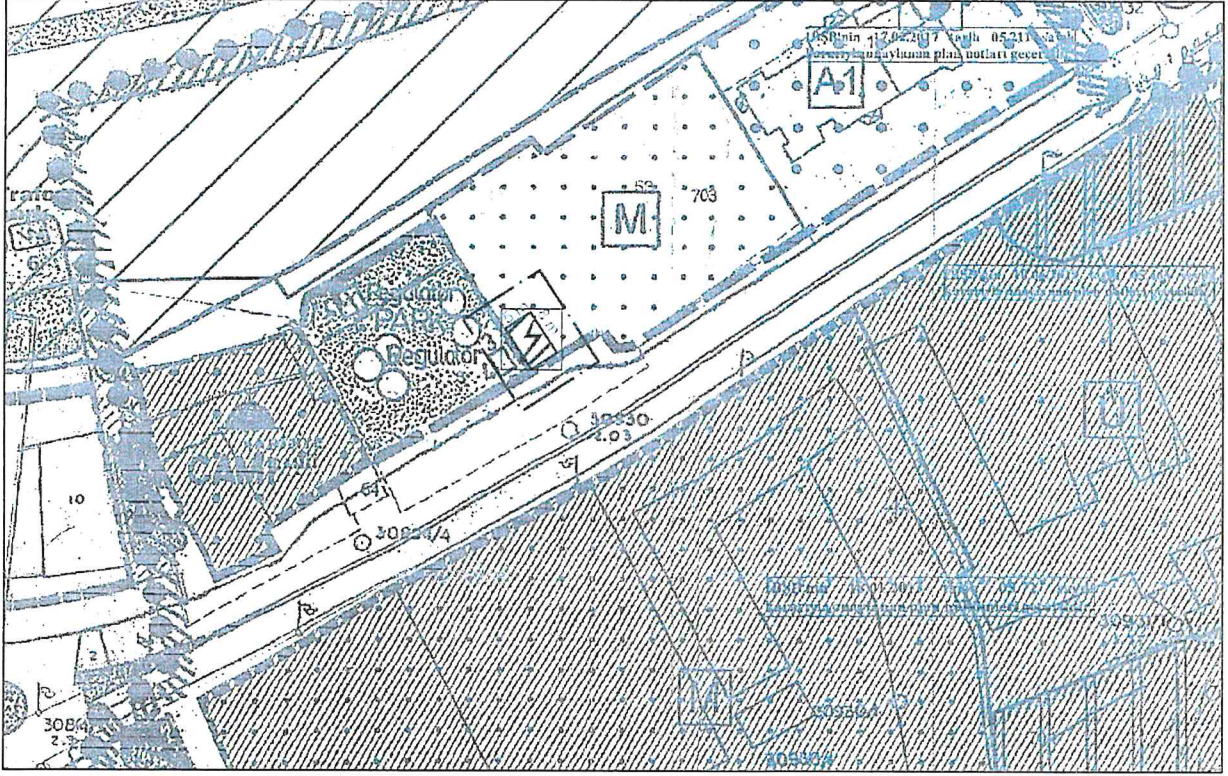
GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tüm yatırımlarını TEDAŞ adına yapmakta olup, bölgenin ihtiyacına ve gelen enerji taleplerine göre planlamaktadır.

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

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

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında **Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı** ve **"Kentsel Sit Alanı"** lejantı ile belirlenen alanlarda öngörülmüş olup, çevresel faktörler irdelenerek konumlandırılmıştır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak 5.00 m x 8.00 m = 40 m²'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)
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	1835	1795
TRAFO ALANI	0	40

-Arazi Kullanım Tablosu-

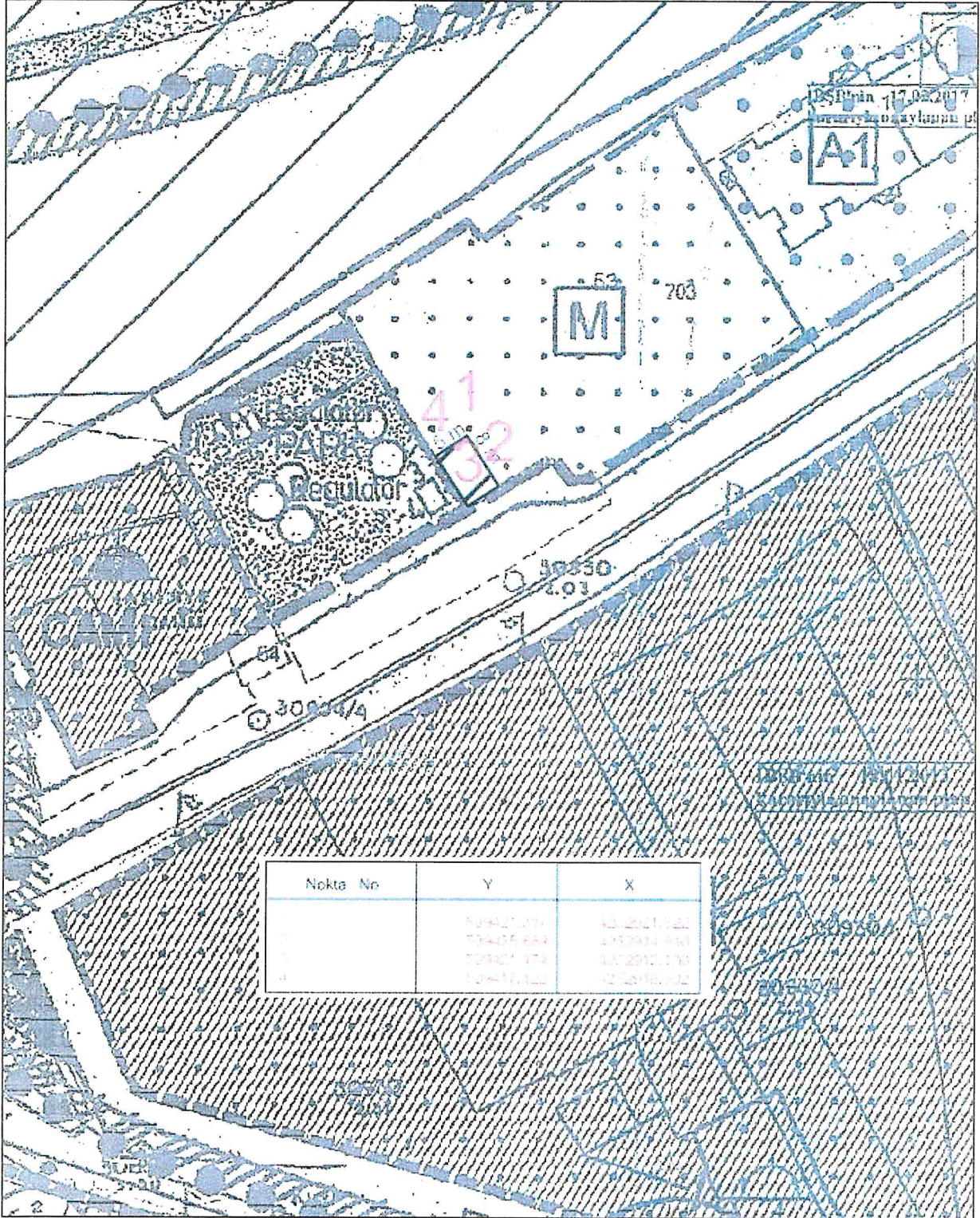
8.2. Plan Notu

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

9. KOORDİNAT BİLGİSİ (ED50)



-Trafo Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-



-Koordinat Listesi-

EK:

- 1- Konak Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ve Konak Mithatpaşa Mesleki Ve Teknik Anadolu Lisesi Müdürlüğü ilgili yazıları

BERGİN PLAN PROJE DANIŐM
SAN. ve TİC. A.Ő.
İsmet Kaptan Mah. Sırtkaya Sok. No: 17
Konak / İzmir / 35100
Tic. Sic. No: 270904
Mersis No: 016503141960,010

VENGE PLAN PROJE DANIŐM
SAN. ve TİC. A.Ő.
İsmet Kaptan Mah. Sırtkaya Sok. No: 17
Konak / İzmir / 35100
Tic. Sic. No: 270904
Mersis No: 016503141960,010