



VENGE PLAN  
Sevircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

Meclis Karar No : 04.765  
Meclis Karar Tarihi: 12.08.2024



İZMİR İLİ DİKİLİ İLÇESİ  
ÇANDARLI MAHALLESİ  
25G2A NUMARALI İMAR PAFTASINDA  
PARK ALANINA İLİŞKİN  
TRAFO ALANI AMAÇLI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU



TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
MD Tarihi: 17.05.2023	Proje Kayıt No: 35-2023-0174
Üye: YZHV25A1	Üye: MEHTAP NEFESOĞLU (7041)

Yukarıda bilgileri verilen planlamaya ilişkin usulden gerekli bilgilerin, Güzantez usulü ve tasarrufla bulunduğu zemin konusuna ilişkin usulden gerekli bilgilerin herhangisi bir meclis kararıyla değiştirilmeden kabul edilmediği kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

VENGE PLAN

Sevircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

Çandarlı Mahallesi, 25G2A Numaralı İmar Paftasında

MAYIS 2023

İZMİR

BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK

SAN. VE TİC. MÜHÜRÜ

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Urla / İzmir İlçesi Kaplıca Mahallesi, 25G2A Numaralı İmar Paftasında

Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 817

Konak YD: 165 081 4196

Mersis No: 01 6503 119600001



## 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 COĞRAFI KONUMU .....	4
5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	6
6. MÜLKİYET .....	7
7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ .....	8
8.1./1.000 ÖLÇEKLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ .....	9
8.1. Plan ile İlgili Alan Hesapları.....	10
8.2. Plan Notu .....	10
9. KOORDİNAT BİLGİSİ (ED50) .....	11



## 1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi İzmir ili, Dikili ilçesi, Çandarlı Mahallesi, 25G2A Pafta, 297 ada 12 parselin doğusunda bulunan Park alanına 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 yönündeki en uç noktası güneydekine 180 kilometre, doğu yönündeki en uç noktası batısındakine 200 kilometre uzaklıktadır. İlin yüzölçümü 12.007 km<sup>2</sup>'dir.

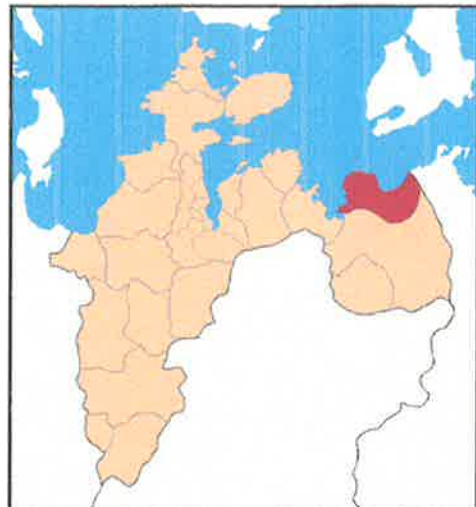


*-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-*

### 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.

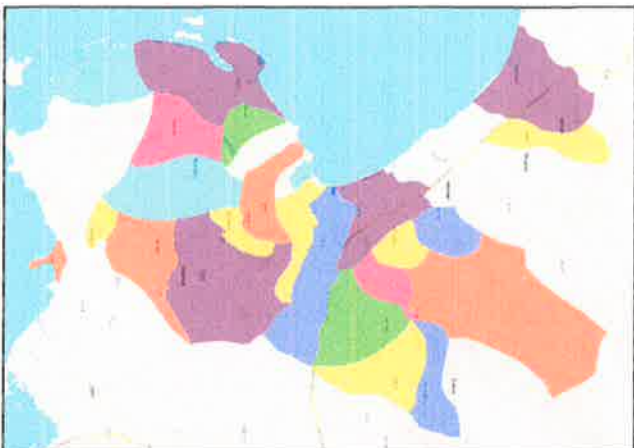
Aliağa ilçesinin güneydoğusunda Dumanlı Dağı ve kuzeydoğusuna düşen Yunt Dağı ile çevrelenmiş olup; Batısında Ege Denizi bulunmaktadır.



-Planlama Alanı İzmir İli İçindeki Konumu-

## 2.3. İlçe İçindeki Konumu

Dikili İlçesinin; Bademli Mahallesi, Bahçeli Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çağlan Mahallesi, Çandarlı Mahallesi, Çukuralanı Mahallesi, Deliktaş Mahallesi, Demirtaş Mahallesi, Denizköy Mahallesi, Esentepe Mahallesi, Gazipaşa Mahallesi, Gökçeoğlu Mahallesi, İslamlar Mahallesi, İsmetpaşa Mahallesi, Kabakum Mahallesi, Katıralanı Mahallesi, Kıratlı Mahallesi, Kıraba Mahallesi, Kızılcukur Mahallesi, Kocaoba Mahallesi, Mazılı Mahallesi, Merdiveni Mahallesi, Nebiler Mahallesi, Salihler Mahallesi, Salimbey Mahallesi, Samanlıkköy Mahallesi, Uzunburun Mahallesi, Yahşibey Mahallesi, Yaylayurt Mahallesi, Yenice Mahallesi olmak üzere toplam 30 mahallesi vardır.



-Dikili İlçesi Mahalle Sınırları-





Planlama alanı teklifi İzmir ili, Dikili ilçesi, Çandarlı Mahallesi, 25G2A Pafta, 297 ada 12 parselin doğusunda bulunan Park alanını, 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 ALANININ TARİHİ

İlk arkeolojik bilgilere göre Dikili'nin M.Ö. 4000–5000 yıllarına kadar uzanan geniş bir geçmişi vardır. İlk yerleşim yerlerinden Ağıtepe ve Kaletepe'de yapılan kazılar sonucunda Akalar'ın yaşadığı bu bölgeye Ateameus denildiği belirtilmiştir. Eoili'lerin Dikili toprakları üzerinde Ateameus, Pytani, Astria, Teutronia gibi kentleri ve siteleri bulunduğu arkeolojik kazılardan anlaşılmıştır. İlk çağlarda Lidyalılar, İranlılar, Frikya ve Mysialılar daha sonra Romalılar, Bergamallılar; orta çağda da Bizanslılar, Cenovallılar, Selçuklular ve Osmanlılar hakim olmuşlardır. Dikili bölgesindeki tarihi kent ve sitelerde Aristo, Hermos, August, İskender gibi ünlü isimler zaman zaman bulunmuşlardır.

Yeni Dikili tarihi Bergamalı Karaosmanoğlu'nun Dikili'de çiftlik kurması ve burada dikmelik yetiştirmesi ile başlamıştır. Önceleri Dikmelik olarak geçen isim daha sonra Dikili haline gelmiştir.

Karaosmanoğlu ayrıca bugünkü Pazaryerinin yanında çiftlik kurmuş, bölgede hayvancılıkla geçinenleri burada toplayarak küçük bir köy haline gelmesini sağlamıştır.

Selçuklular bölgeyi ele geçirdikten sonra, uzun süre Türk ve Osmanlı hâkimiyetinde kalmış, 1919–1922 yılları arasında Yunanlıların işgali altına giren Dikili, 14 Eylül 1922'de düşman işgalinden kurtarılmıştır.

Dikili 1860 yılında Bergama'nın bir köyü iken bu tarihte Bergama'ya bağlı bir bucak, 1923 yılında da belediyeleşik olmuştur. 13 Ekim 1928 tarihinde de Bergama'dan ayrılarak İzmir ilinin bir ilçesi olmuştur.





## 4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFI KONUMU

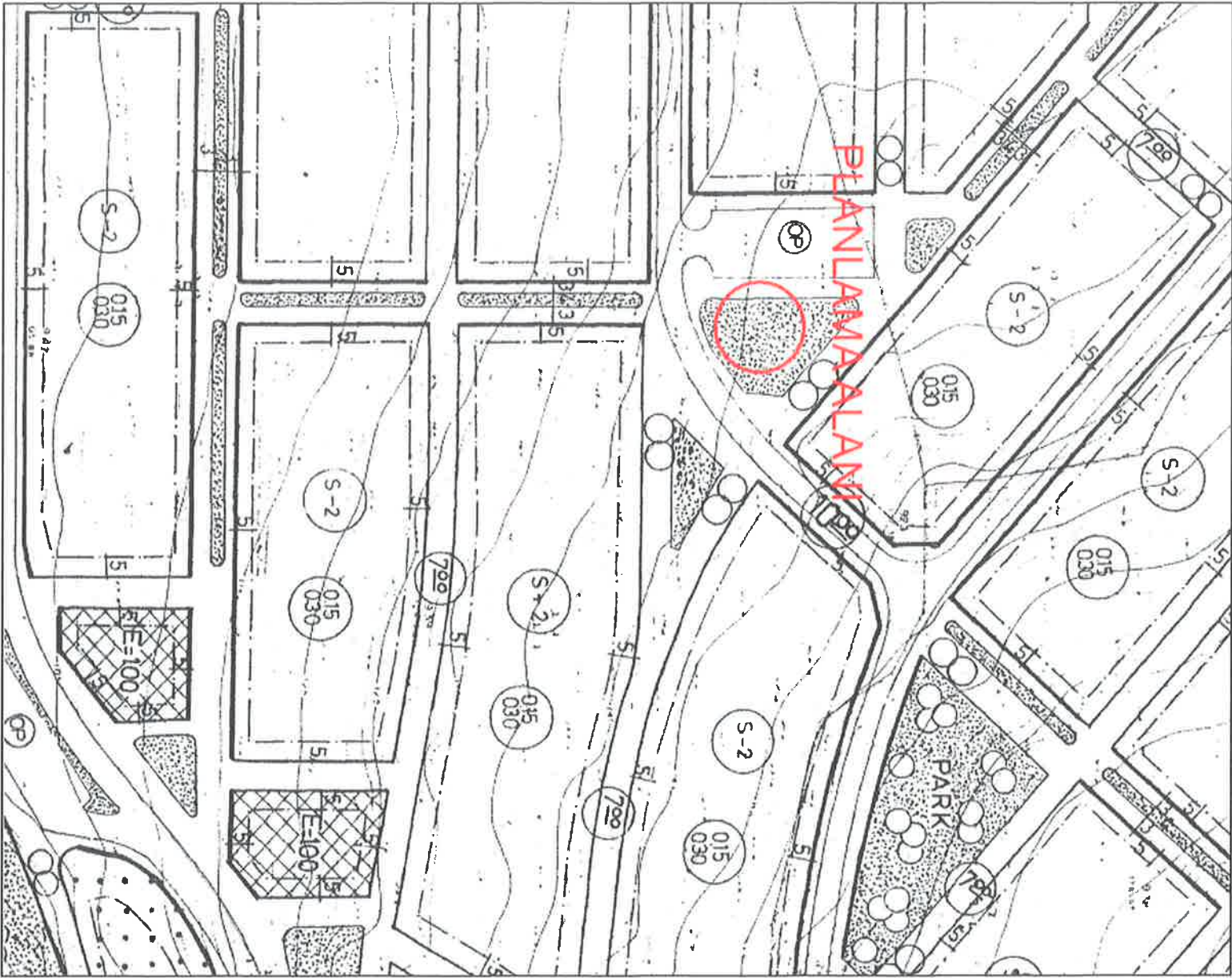
İlçemiz konumu itibariyle Ege denizi kıyısında ve Midilli Adası karşısında yer alır. Komşu ilçeler Ayvalık, Bergama ve Aliğa'dır. Dikili'nin yerel konumu 39 derece 03 saniye kuzey enlemi ile 26 derece 52 saniye doğu boylamı arasına düşer. İlçe Merkezinin konumu ise Batısı Ege denizi, Güneyi Karadağ'ın eteği olan Kızılcukur ve Ali Petre bayırını, doğusu Uçar ve Katrancı bayırını ve kuzeyi de ova ile çevrilidir. Sınırları ise; kuzeyden Madra Çayını izleyerek Kozak yükseltilisine ve Kaplan Köyünün altındaki köprüye kadar uzanır. Büveler, Kemente ve Kartal yaylalarını içine alarak Geyikli Dağı'na ulaşır. Güneyden kemikli burunundan Bakırçay'ın ağzına ve Bakırçay boyunca Aşağıkırıklar köyü yakınına kadar gelir. Batıdan Madra Çayı ağzından Dikili, Bademli ve Çandarlı, Doğudan Aşağıkırıklar köyü yakınından Sağancı ve Yenice köyleri arasında Geyikli Dağına kavuşur. İlçemiz İzmir'e 118, Ayvalık'a 42, Altınova'ya 25, Bergama'ya 24 ve Kınıka 42 km. uzaklıktadır. Deniz yolu olarak ise İzmir'e 66 mil, İstanbul'a 228 mil ve Midilli'ye 18 mil uzaklıktadır. Yüzölçümü 541 km2, Rakımı 2 metredir. Plaj Uzunluğu : Dikili Plajı 20 Km, Çandarlı Plajı 22 Km.dir.



- Dikili İlçesi Coğrafi Konumu -



**5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI 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 Alan" kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı mülkiyetsiz alanda kalmaktadır.



-Mülkiyet Durumu-



## 7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar İzmir ili, Dikili ilçesi, Çandarlı Mahallesi, 25G2A Pafta, 297 ada 12 parselin doğusunda bulunan park alanına trafo alanı yapılması planlanmıştır.

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 mevcutteki durumu göz önünde bulundurularak 8.00 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 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, Çandarlı 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 artma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımışlarına 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.

denilmede 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 yararı** içerdiği 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.

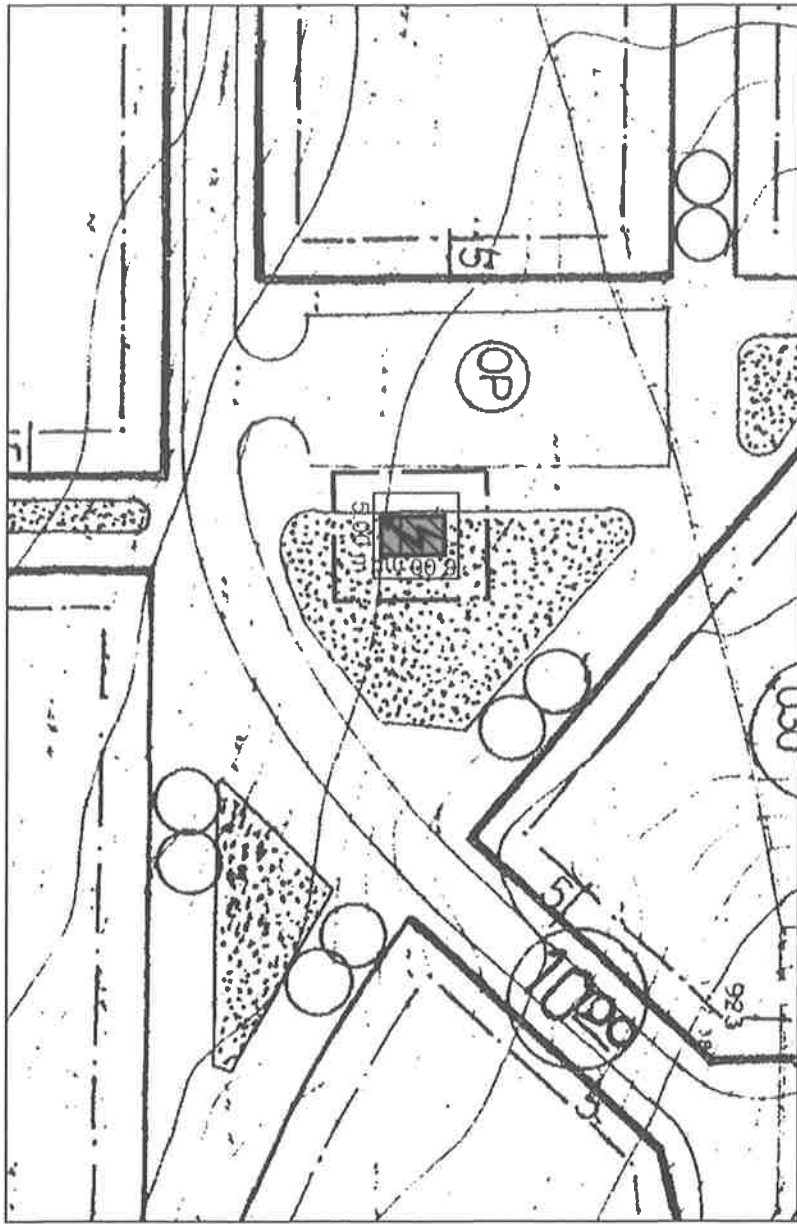
Bu bağlamda, Dikili ilçesinde enerji talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni tesislerin yapılması ve Trafo Alanlarının dağıtım hatlarına 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 "Park Alan" lejantı ile belirlenen alanda öngörülmüş olup; yerinde yapılan ölçümler sonucunda ve çevresel faktörlerde irdelenerek konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak yapılan plan teklifinde 8.00 x 5.00 m = 40.00 m<sup>2</sup>'lik yüzölçümünde Trafo Alanı belirlenmiştir.





-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği-

## 8.1.Plan ile İlgili Alan Hesapları

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )
PARK ALANI	696.092	656.092
TRAFO ALANI	00.00	40.00

-Arazi Kullanım Tablosu-

## 8.2. Plan Notu

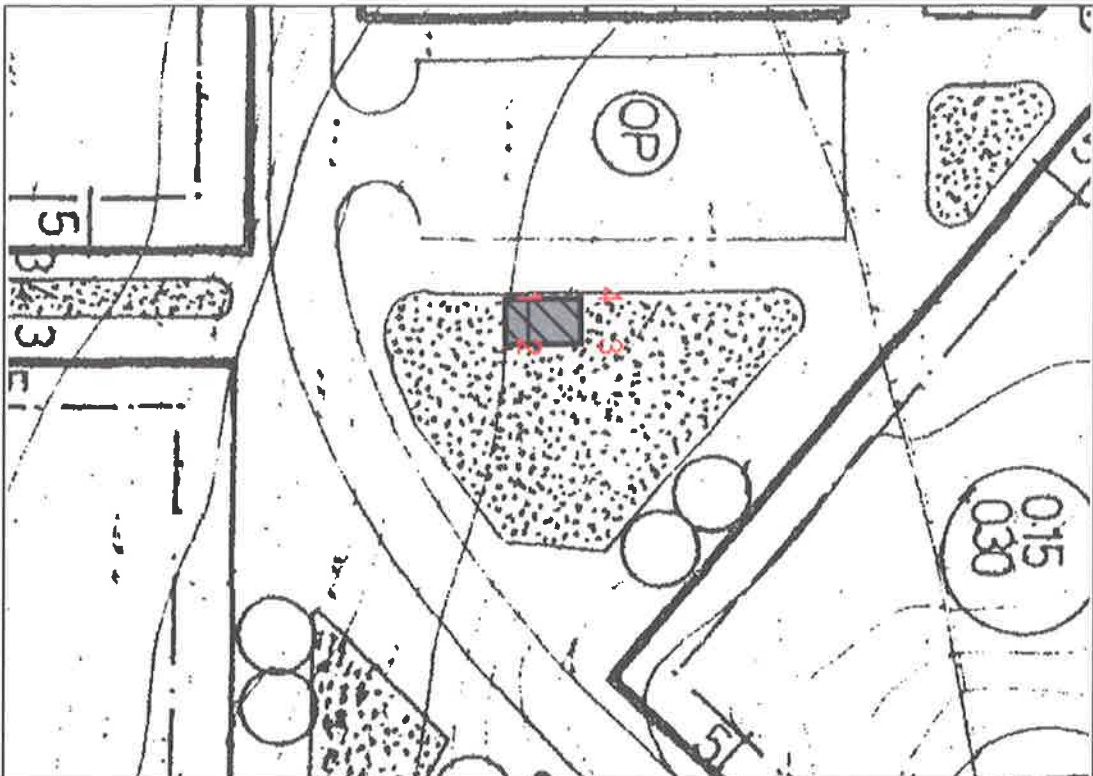
- 1-MEVCUTTAKİ DURUMA (AĞAÇ DOKUSU, ÇOCUK OYUN ALANI, EĞİM VB.) DİKKAT EDİLEREK TRAFO ALANI 1 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.
- 2-PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN DİĞER HUSUSLARDA DİKİLİ BELEDİYESİ İMAR PLAN NOTLARI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



## 9. KOORDINAT BİLGİSİ (ED50)



*-Trafik Alanının Uydur Görüntüsündeki Konumu-*



-Koordinat Listesi-

KOORDINAT LİSTESİ (ED50)		
NOKTA ADI	Y	X
1	486051.169	4312260.978
2	486056.168	431226BBACIN PLAN DANISMANLIK
3	486056.067	43122269.041
4	486051.067	43122268.977

SAN VE TİC. MTD. STL.  
Şirket Kayıt No: 271102/0001  
No: 571102/0001  
Gsm: 0 532 741 23 83  
Konak V.D. 165 031 4196  
Mersis No: 01 65031419600001

## EKLER





-Alan görüntüsü-



## TEKNİK GEREKÇE RAPORU

İzmir ili, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi çevresini kapsayan bölgede enerji taleplerinin artmasıyla Çandarlı Mahallesi, 297 ada 12 parselin doğusunda bulunan yeşil alana trafo alanı yapılması planlanmıştır. Bahse konu trafo alanının dağıtım sisteminin normal düzende çalışabilmesi ve bölgedeki sağlıklı enerji dağıtımının yapılabilmesi için imar planına işlenmesi gerekmektedir.

Dikili İlçesi, Çandarlı 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 çalışmalarını 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 mevcutteki durumu ve gelecek gelişim öngörüsü göz önünde bulundurularak 8 m x 5 m ebatlarındaki Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında İmar planlarına işlenmesi gerekmektedir 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. Belirlenen alana, 1 Giriş 1 Çıkış ve Trafo Koruma hücreleri olmak üzere toplam 3 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  
Kamulaştırma Uzmanı

Ezgi Dereli Elmek  
Şef Prolöjesi

Bu belge, 3070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.