



VENGGE PLAN
Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

Meclis Kararı No : 04.764
Karar Tarihi: 12.08.2024



İZMİR İLİ DİKİLİ İLÇESİ
ÇANDARLI MAHALLESİ
25H3D NUMARALI İMAR PAFTASINDA
PARK ALANINA İLİŞKİN
TRAFO ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



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

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini usulden yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tasdiğinin bulunduğu; pas kontrolden geçmesi için odamıza başvurduğu tarihi itibarıyla herhangi bir mesleki hata ve kusur bulunmadığı kaydedilmektedir. Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

MAYIS 2023

İZMİR

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 532 741 23 83

BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK
SARAYCIYI TEĞİLLİK Sİ
KARAKÖYÜ 1. KATI
No:57/102 35080 Konak / İZMİR

Gsm: 0 532 741 23 83
Konak VD: 165 031 419

Mersis No: 01 65031419680001



İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ.....	1
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2.1.Ülke İçindeki Konumu.....	1
2.2.il İçindeki Konumu.....	1
2.3.ilçe 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 ÖLÇEKLİ 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 teklif İzmir ili, Dikili ilçesi, Çandarlı Mahallesi, 25H3D Pafta, 154 ada 20 parselin kuzeyinde 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 km²'dir.

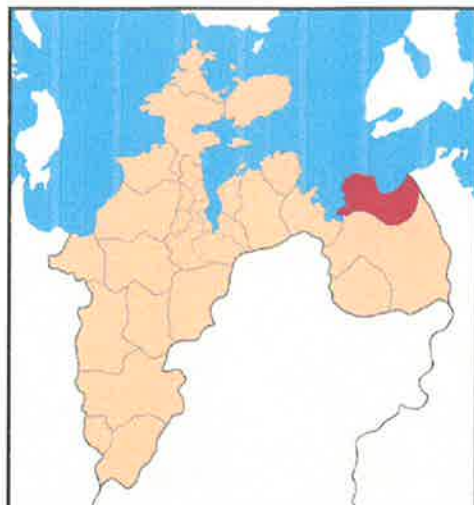


-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

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.

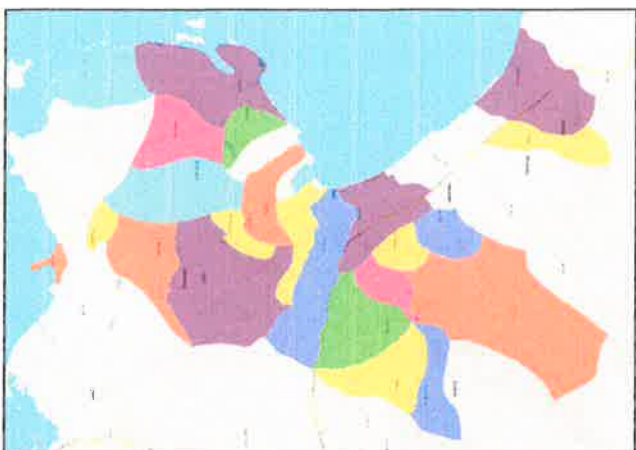
Aliağa ilçesinin güneydoğusunda Dumanlı Dağı ve kuzeydoğusuna düşen Yunt Dağı ile çevrelenmiş olup; Batısında Ege Denizi bulunmaktadır.



-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, Katedrali Mahallesi, Kıratlı Mahallesi, Kıraba Mahallesi, Kızılcukur Mahallesi, Kocaoba Mahallesi, Mazılı Mahallesi, Merdivenli 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 teklif İzmir ili, Dikili ilçesi, Çandarlı Mahallesi, 25H3D Pafta, 154 ada
20 parselin kuzeyinde bulunan park alanını, 8.00 m x 5.00 m ebatlarında 40.00 m²
alana sahip Trafo Alanını kapsamaktadır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-



3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ

İlk arkeolojik bilgilere göre Dikili'nin M.Ö. 4000–5000 yıllarına kadar uzanan geniş bir geçmişi vardır. İlk yerleşim yerlerinden Ağıltepe ve Kaletepe'de yapılan kazılar sonucunda Akalar'ın yaşadığı bu bölgeye Atemeus denildiği belirtilmiştir. Eoili'lerin Dikili toprakları üzerinde Atermeus, Pytani, Astria, Teutronia gibi kentleri ve siteleri bulunduğu arkeolojik kazılardan anlaşılmıştır. İlk çağlarda Lidyalılar, İranlılar, Frikya ve Mysialılar daha sonra Romalılar, Bergamalılar, orta çağda da Bizanslılar, Cenovalılar, 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.

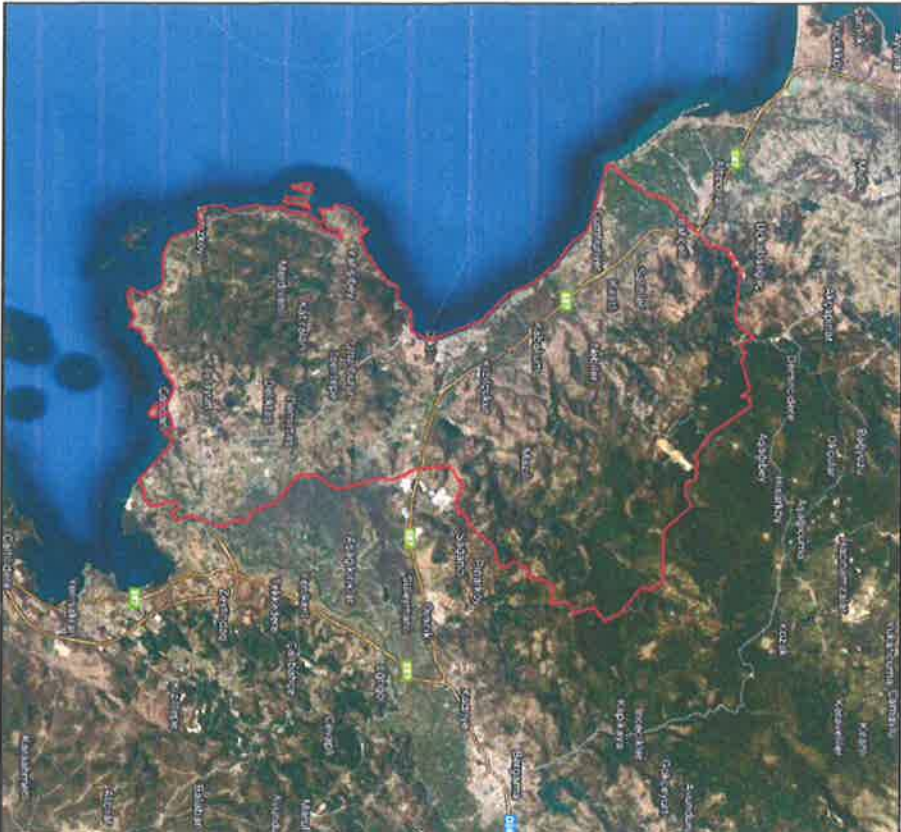
Karaosmanoğlu ayrıca bugünkü Pazaryerinin yanında çiftlik kurmuş, bölgede hayvancılıkla geçinenleri burada toplayarak küçük bir köy haline gelmesini sağlamıştır.

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 belediyeleşmiştir. 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 arasında düşer. İlçe Merkezinin konumu ise Batısı Ege denizi, Güneyi Karadağ'ın eteği olan Kızılçukur ve Ali Petre bayır, doğusu Uçar ve Katranlı bayır 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 Kınık'a 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.

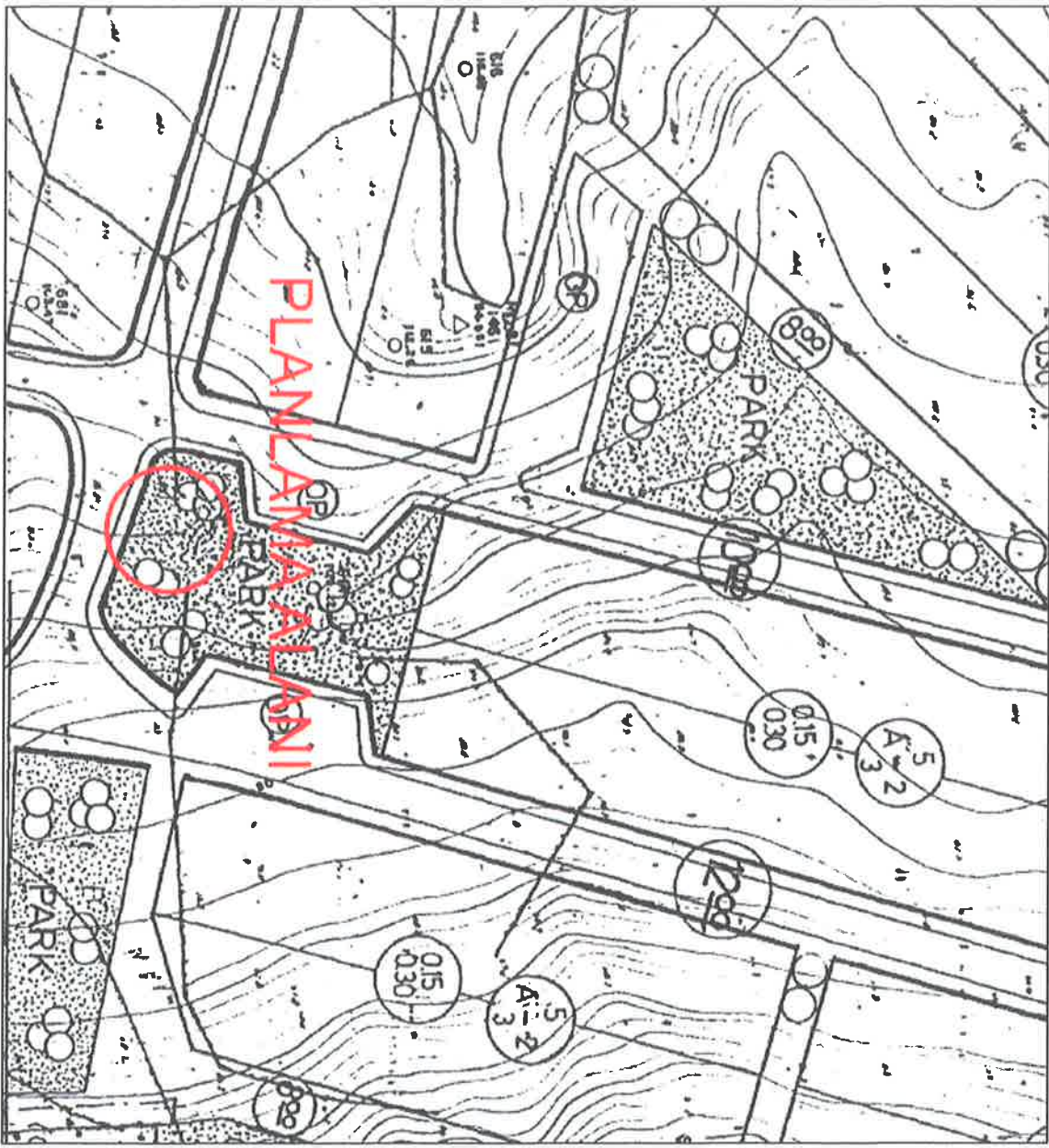


- Dikili İlçesi Coğrafi Konumu -



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.



-Yürütülmekteki 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

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İzmir ili, Dikili ilçesi, Çandarlı Mahallesi, 25H3D Pafta, 154 ada 20 parselin kuzeyinde 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 mevcuttaki durumu göz önünde bulundurularak 8.00 x 5.00 m ebatlarında 40.00 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, 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 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.

denilimkte 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 yapmaktaki 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 Alanı" 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 m²’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 ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
PARK ALANI	488,891	448,891
TRAFO ALANI	00.00	40.00

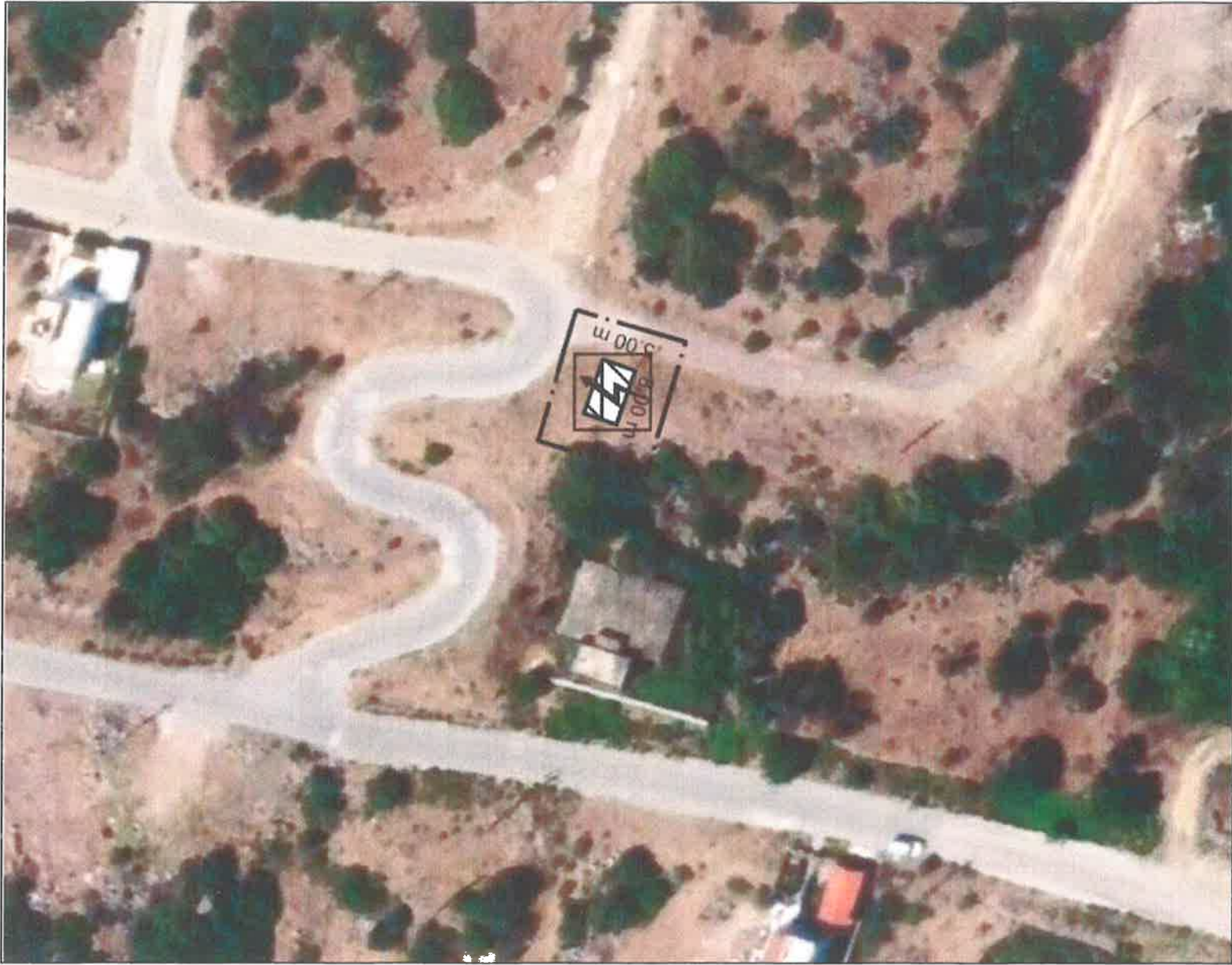
-Arazi Kullanım Tablosu-

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 BILGISI (ED50)



-Trafo Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-



-Koordinat Listesi-

KOORDİNAT LİSTESİ (ED50)			
NOKTA ADI	Y	X	
1	489268.721	4310014.440	
2	489276.280	4310011.8	BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK
3	489277.918	4310016.541	SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
4	489270.360	4310019.163	İsmet Köprülü Mah. Seymelik Çiğdemlik Sk.

SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
İsmet Köprülü Mah. Seymelik Çiğdemlik Sk.
No: 57/102 / Kördük / İZMİR
Gsm: 0 532 741 23 83
Koruk V.D. 165 031 4196
Mersis No: 0165031419600001

VENGGE PLAN
Mersis No: 0165031419600001
Koruk V.D. 165 031 4196
Mersis No: 0165031419600001

EKLER



-Alan görüntüsü-