



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

Meclis Karar No: 04.1034

Meclis Karar Tarihi: 14.09.2026

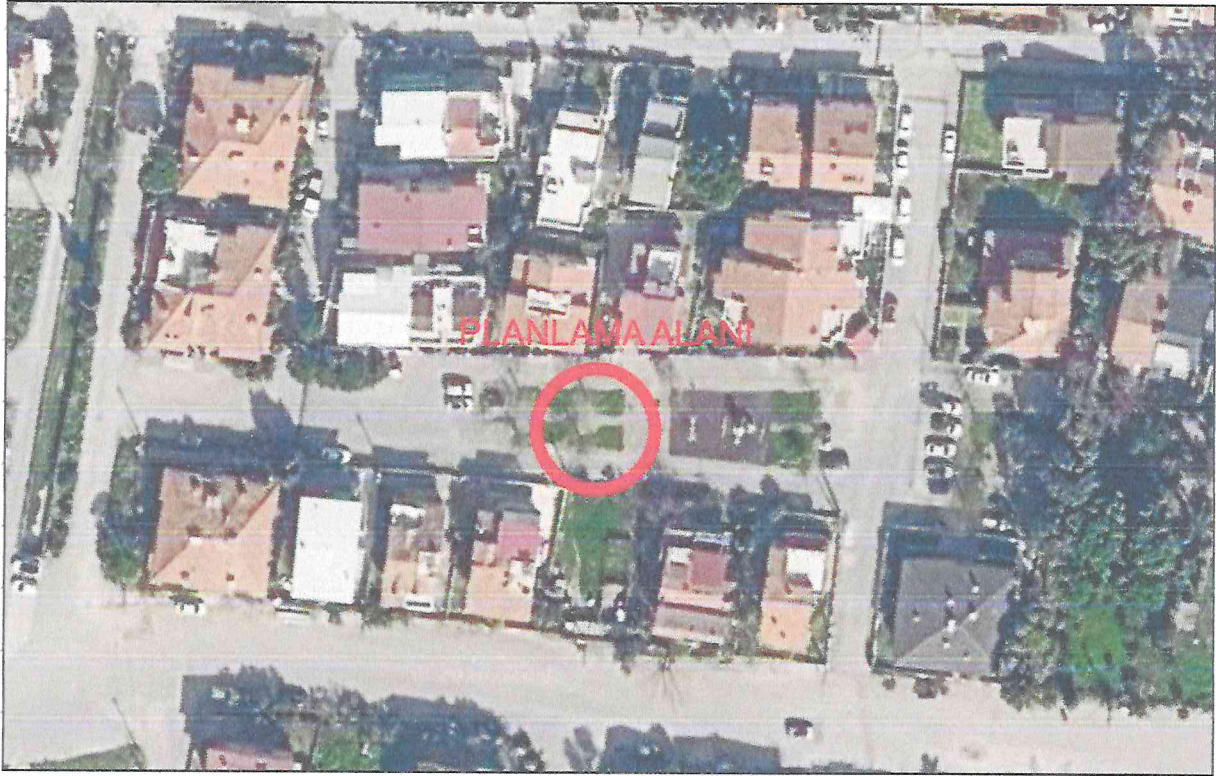
İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, ZEYTİNALANI MAHALLESİ

3127 ADA,10 PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDA

TRAFO ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU



TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 CODZ7S18	MD Tarihi: 30.04.2026 Proje Kayıt No: 35-2026-106 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.	

VENGE PLAN TİCARET
Mehtap NEFESOĞLU

Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3
Tel: 0546 419 91 41 Urla/İZMİR
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

HAZİRAN 2026

İZMİR



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.....	9
9. KOORDİNAT BİLGİSİ (UTM 3°- ED50- 27. Meridyen).....	10



1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytinaları Mahallesi, L17B12C2A Pafta, 3127 ada, 10 parselin güneydoğusunda 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.

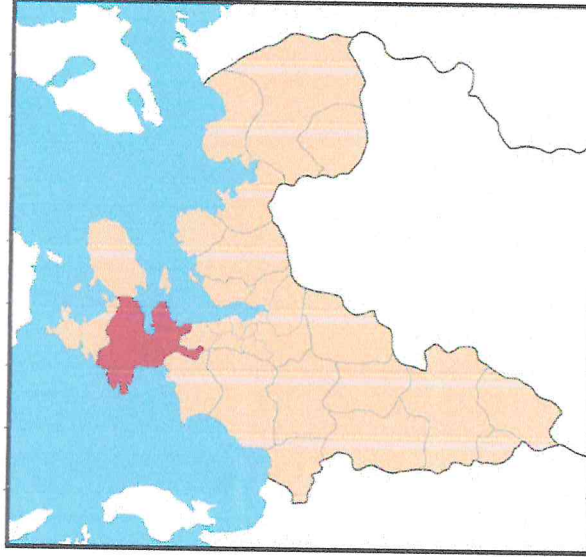


-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

2.2.İl İçindeki Konumu

Planlama alanı İzmir ilinin; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gazimur, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla ilçeleri olmak üzere 30 ilçesi bulunmaktadır.

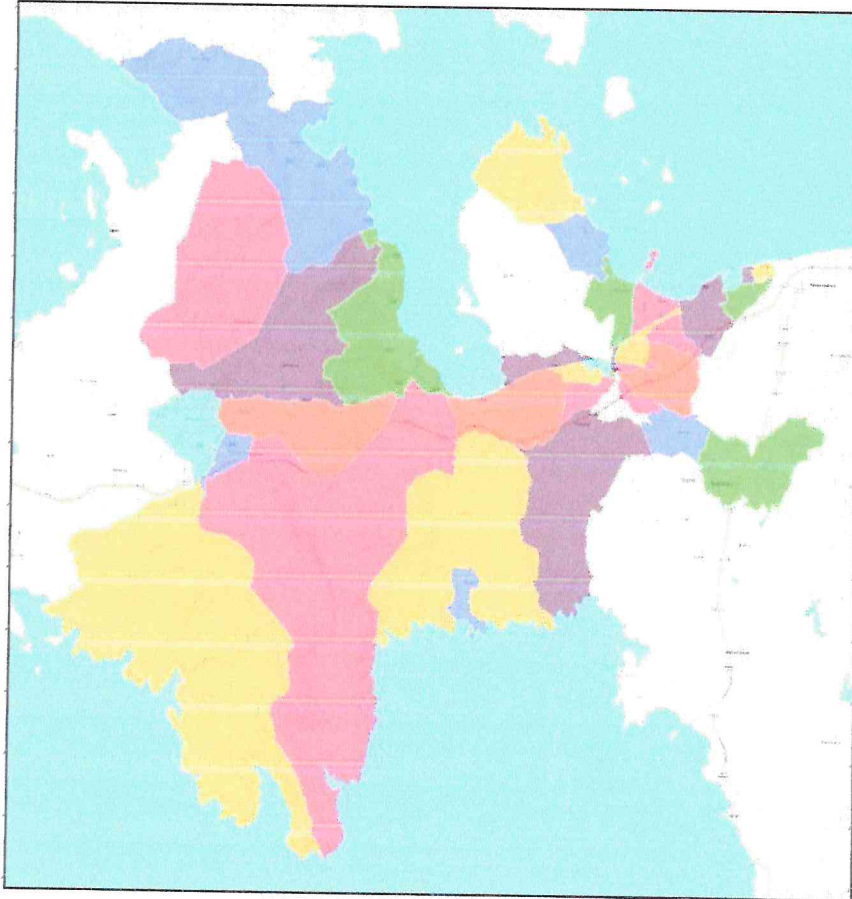
Urla ilçesinin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır.



-Planlama Alanı İzmir İli İçindeki Konumu-

2.3. İlçe İçindeki Konumu

Urla İlçesinin; Altıntaş, Atatürk, Bademler, Balıklıova, Barbaros, Birgi, Camiatik, Çamlıçay, Demircili, Denizli, Gülbahçe, Güvendik, Hacıisa, İçmeler, İskele, Kadiovacık, Kalabak, Kuşçular, M.Fevzi, Naipli, Nohutalan, Ovacık, Özbek, Rüstem, Sıra, Şirinkent, Torasan, Uzunkuyu, Yağcılar, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice, Yenikent, Zeytinaları, Zeytineli ve Zeytinler olmak üzere 37 mahallesi vardır.



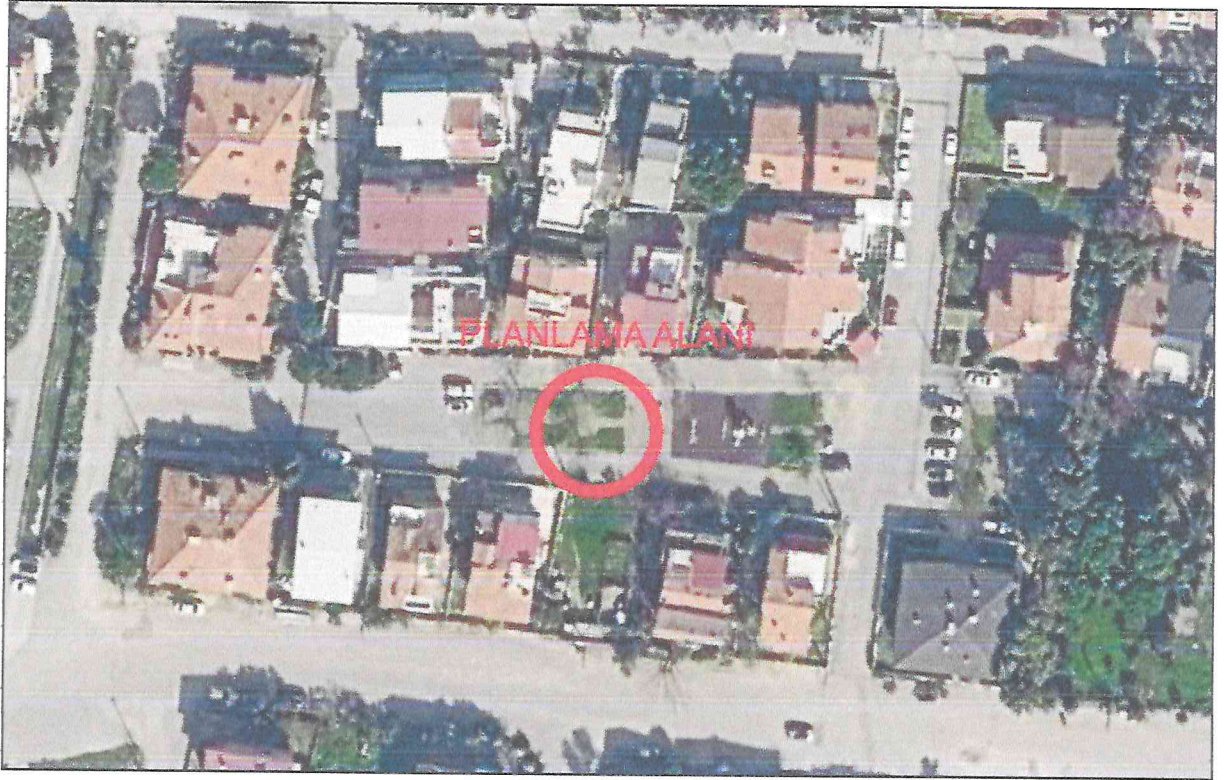
-Urla İlçesi Mahalle Sınırları-



Planlama alanı; İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytinaları Mahallesi, L17B12C2A Pafta, 3127 ada, 10 parselin güneydoğusunda 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

Urla'da yapılan arkeolojik araştırmalarda İskele Mahallesi'ndeki Limantepe Höyüğü'nün MÖ 4000'lere kadar tarihlenebilen bir merkez olduğu ortaya çıkarılmıştır. Buluntuların en önemlilerinden birisi kent limanı olup Ege Denizi'nin bilinen en eski limanlarından biri olduğu kabul edilmektedir. Antik Klazomenai kenti de liman bölgesinde yer alır. Kent, Antikçağ'da özellikle zeytinyağı üretimiyle önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Urla, Aydınoğulları Beyliği ile 1330'lu yıllarda ilk kez Türk egemenliği ile tanışmış, 14. yüzyıl sonlarında Osmanlı topraklarına katılmıştır. Urla 16. yüzyılda Ayşe Hafsa Sultan'ın Manisa'da inşa ettirdiği külliye'nin gelirlerini karşılayan vakıf yapısı içinde yer almıştır. Denizli Mahallesi Camii, Kamanlı Camii, Sungurlular Camii, Hacı Turan Kapan Camii ve Fatih İbrahim Bey Camii ve Hacı Turan Şadırvanı 15. ve 16. yüzyıllarda yapılmış Türk eserleridir.

4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU

Urla ilçesinin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Yüzölçümü 727 km²'dir. Otuz altı mahallesi vardır.

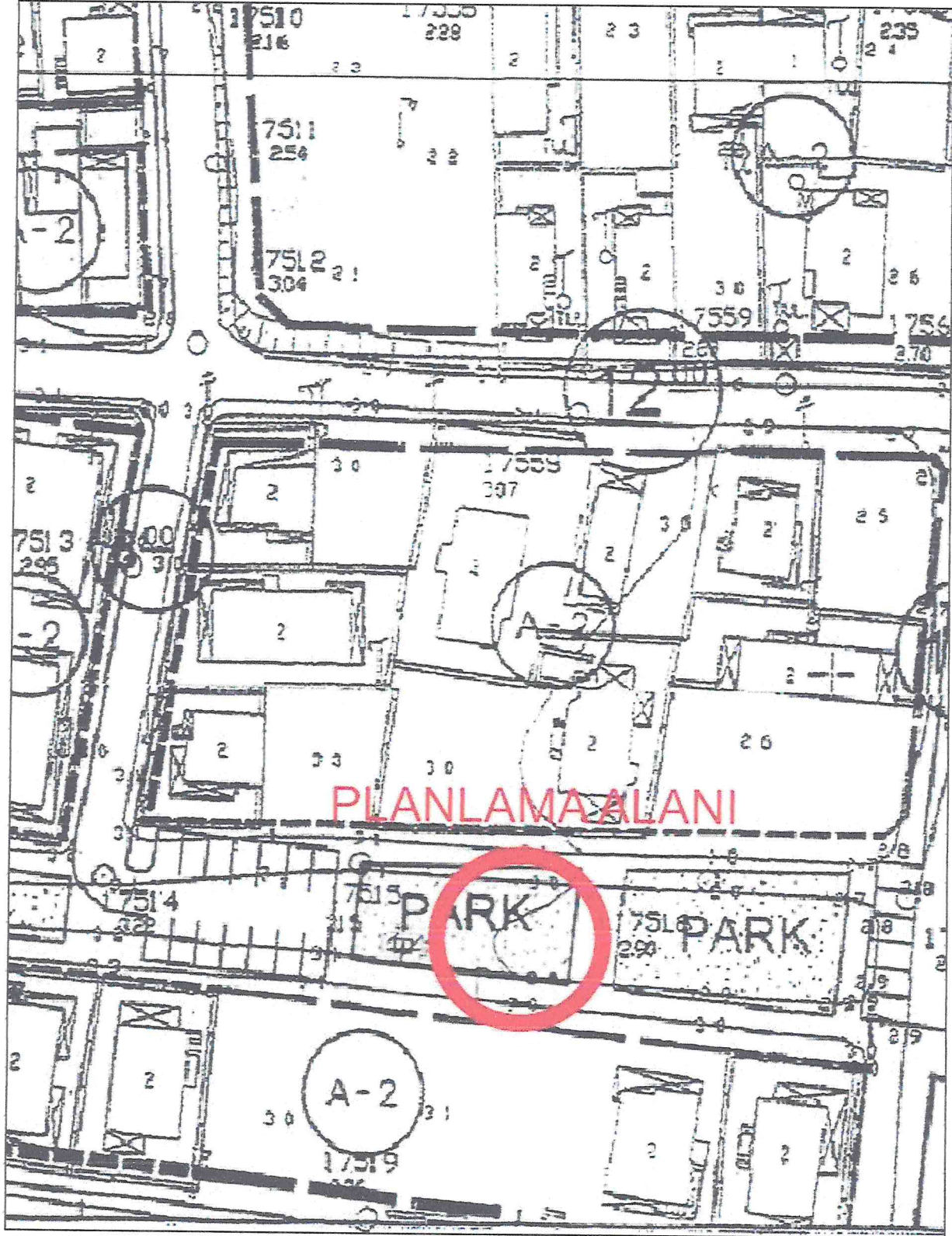


- Urla İlçesi Coğrafi Konumu -



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-



7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytinaları Mahallesi, L17B12C2A Pafta, 3127 ada, 10 parselin güneydoğusunda bulunan Park Alanına "Trafo Alanı" yapılması ve uygulama imar planına işlenmesi hedeflenmiştir.

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 6.00 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 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, Zeytinaları 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.

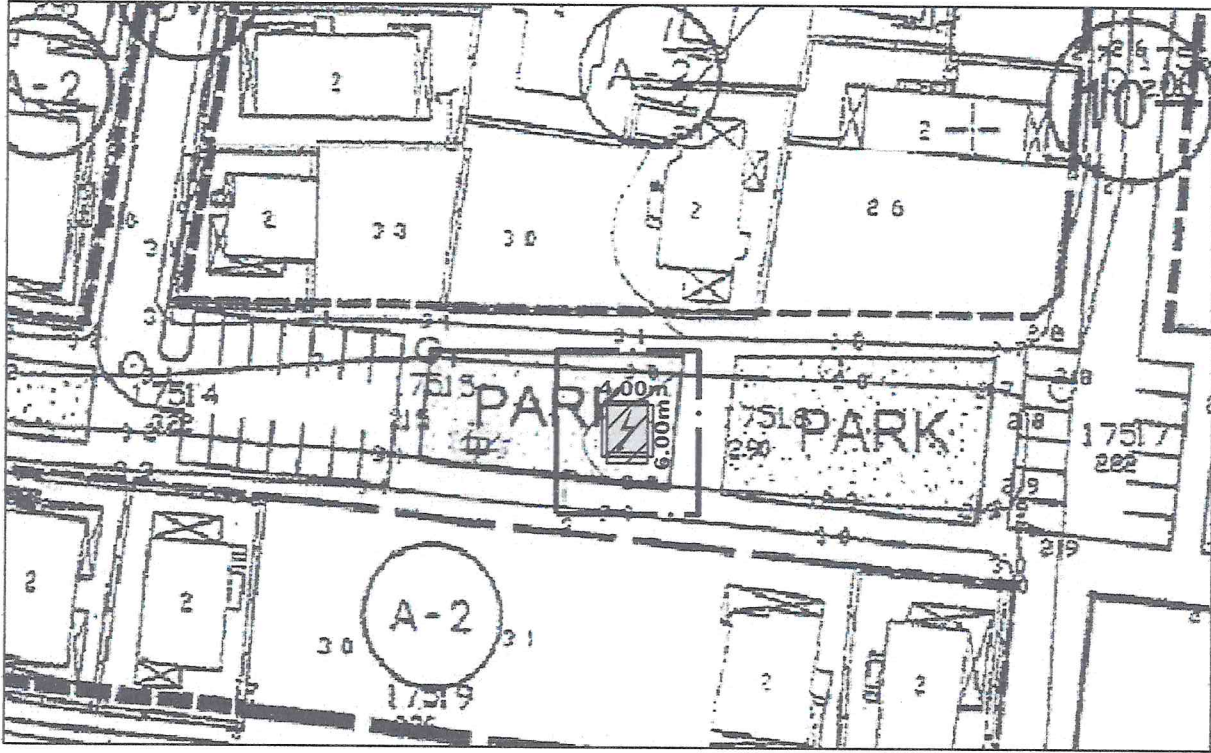
Bu bağlamda, Urla ilçesinde enerji talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni tesislerin yapılması ve Trafo Alanlarının dağıtım hatlarına 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 alanlarda öngörülmüş olup, çevresel faktörler irdelenerek konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak 6.00 m x 4.00 m = 24.00 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)
PARK ALANI	290,289	266,289
TRAFO ALANI	00,00	24,00

-Arazi Kullanım Tablosu-

8.2. Plan Notu

1-MEVCUT REGÜLATÖR ALANINA 15 METRE YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA MEVCUTTAKİ DURUMA (AĞAÇ DOKUSU, ÇOCUK OYUN ALANI, EĞİM VB.) DİKKAT EDİLEREK TRAFO ALANI 2 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.

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

3- TRAFO ALANINDA ZİRHLI YAPI YAPILACAKTIR VE YÜKSEK GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.



9. KOORDİNAT BİLGİSİ (UTM 3°- ED50- 27. Meridyen)



-Trafo Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-



Nokta No	Y	X
1	486249.462	4248548.301
2	486253.462	4248548.301
3	486249.462	4248542.301
4	486253.462	4248542.301

-Koordinat Listesi (UTM 3°- ED50- 27. Meridyen)-



Dr. Z. Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

EKLER

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFESOĞLU

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

Tel: 0546 419 91 41 Urla/İZMİR

URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886



-Alan Görselleri-

TEKNİK GEREKÇE RAPORU

İzmir İli Urla İlçesi Zeytinalanı mahallesi 4167 sokak ve çevresini kapsayan bölgede şirketimiz 2026 yılı yatırım planı kapsamında projeler tasarlanmış olup, bu proje kapsamında kalan alan içerisindeki talep alanına trafo binası konulması gerekmektedir.

Son yıllarda artan kentleşmeye bağlı olarak yoğun nüfus artışı gözlenmekte, bu da yeni enerji taleplerinin ortaya çıkmasına sebebiyet vermektedir. Urla İlçesinde kentleşmenin sürekli artması ve yeni enerji taleplerinin karşılanması, mevcut mesken alanlarında enerji tüketiminin artması nedeniyle sürekli olarak şebekeye ilave trafo tesis etmemiz ya da bölgede bulunan mevcut trafolarımızda güç artışı gerçekleştirmemiz gerekmektedir.

Urla ilçesi Zeytinalanı mahallesinde de enerji tüketiminin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle bölgedeki yeni enerji ihtiyacının ve ileride gelebilecek olan diğer enerji taleplerinin de karşılanabilmesi amacıyla bölgeye 34,5 kV gerilim seviyesinde 6x4 ölçülerinde Trafo Binası tesis edilmesi gerekmektedir.

Bölgenin beslemesini 400 kVA gücünde eski direk tipi trafomuz sağlamakta olup bölgenin ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Bu nedenle ekonomik ömrünü doldurmuş trafomuz kaldırılarak yerine 1250 kVA gücünde beton köşk tesis edilmesi gerekmektedir.

Yeni tesis edilmesi planlanan trafo ile birlikte 4165 – 4163 – 4137 – 4130 – 4132 – 4146 – 4141 – 4128 – 4139 – 4157 - 4167 olu sokakların çevrelediği bölgenin enerjilendirilmesi 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,

Gdz

VENGE PLAN



Evrak Tarihi ve Sayısı: 03.07.2026-2026GDN15574



Referans No : İZM12/DY-2026GDN15574
Konu : Kurum Görüşü

VENGE PLANLAMA

Hacı İsa Mah. Necati Cumalı Cad. No: 18/3
Urla / İZMİR
Tel: 0 232 754 7143

İlgi : 02.07.2026 tarihli ve 395 sayılı yazınız.

İlgili yazıda; İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytinalanı Mahallesi, 3127 ada 10 parselin güneydoğusunda kamuya terkli alanda kalan taşınmazla yönelik üst ölçekli planlar doğrultusunda 1 adet 'Trafo alanı' amaçlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanmasına yönelik kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, plan değişikliğine konu alanın bulunduğu park alanı içerisinde şirketimize ait mevcut doğal gaz bölge regülatörü bulunmakta olup söz konusu tesisin koordinat bilgileri yazı ekinde sunulmuştur. Sayısal veriler üzerinden yapılan değerlendirmede, planlanan trafo alanı ile mevcut doğal gaz bölge regülatörü arasında yaklaşık 15,00 metre mesafe bulunduğu belirlenmiştir.

Bu kapsamda, trafo tesisinin projelendirilmesi ve uygulaması aşamasında, yürürlükte bulunan ilgili mevzuat hükümleri ile Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği kapsamında öngörülen emniyet mesafelerinin korunması, doğal gaz tesislerinin işletme ve bakım faaliyetlerini engellemeyecek şekilde gerekli güvenlik tedbirlerinin alınması ve kurumumuzun mevcut doğal gaz altyapısına herhangi bir müdahalede bulunulmaması esastır.

Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Trafo Alanı ayrılmasında şirketimizce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederiz.

e-imza

Alparslan KARAKUZU
CBS ve Harita Şefi

e-imza

Ender SUNERLİ
Altyapı Bilgi Sistemleri ve
Proje Müdürü

Ek:

Durum Haritası

AND AND AND AND AND AND AND

NO 2026 NO 2026 NO 2026 NO 2026 NO 2026 NO 2026 NO 2026

Belge Takip Adresi : https://ebys.izmirgaz.com.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?e0=8598E4MNR4

Pin Kodu :71962

Bu belge,5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

İZM01/TLFR.0101

REV:10 TARİH:26.07.2021

Çınarlı Mahallesi 1561 Sokak No: 3 Kozak İl/İzmir / Türkiye T +90 232 449 3439 F +90 232 449 5050 www.izmirgaz.com.tr

Yeni adresimiz: izmirgaz@nides.koc.tr

www.izmirgaz.com.tr

