

T.C.
TORBALI BELEDİYESİ
2026 YILI ŞUBAT AYI MECLİS TOPLANTISI
1.BİRLEŞİMİN 1. OTURUMUNA AİT
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ	06.02.2026	KARAR NO	53172231/2/16
BİRLEŞİM NO	1	OTURUM NO	1

1-Komisyonndan Gelen Raporların Görüşülmesi

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Tetkik edilmek üzere Komisyonumuza havale edilen konular; Komisyonumuzca gerek mahallinde gerekse krokiler üzerinde incelenerek, Komisyonumuz görüşü aşağıda maddeler halinde belirtilerek karar verilmiştir. 30/01/2026

1) GDZ Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinin 15.12.2025 tarihli ve 250023 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığımıza sunulan; İlçemiz, Pancar Mahallesi 324 ada 1 numaralı parselin batısında kalan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2015 tarih ve 05.449 sayılı kararı ile onaylanan Pancar Mahallesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kamuya terkli "Park Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde 6 metre x 4 metre ebatlarında "Trafo Alanı" belirlenmesine ilişkin hazırlattırılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince mevcudun oy birliği ile kabulüne karar verilmiştir.

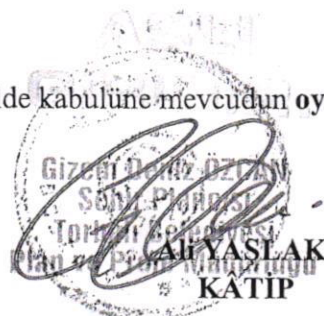
2) İzmir Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketinin 13.11.2025 tarihli ve BSEB6FDV84 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığımıza sunulan; İlçemiz, Çaybaşı Mahallesi 193 ada 1 numaralı parselin kesişiminde kalan; Mülga Çaybaşı Belediyesince onanlı Çaybaşı Mahallesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde 4 metre x 4 metre ebatlarında "Regülatör Alanı" belirlenmesine ilişkin hazırlattırılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi kabulüne mevcudun oy birliği ile karar verildi.

3) İzmir Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketinin 03.11.2025 tarihli ve BS5B6NBSJ4 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığımıza sunulan; İlçemiz, Subaşı Mahallesi 134 ada 4 numaralı parselin batısında kalan Mülga Subaşı Belediye tarafından 07.06.1993 tarihinde onaylanan Subaşı Mahallesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde 4 metre x 4 metre ebatlarında "Regülatör Alanı" belirlenmesine ilişkin hazırlattırılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince kabulüne mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Yapılan müzakereler ve açık oylama sonucunda;
İmar Komisyon Raporunun komisyondan geldiği şekilde kabulüne mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Övünç DEMİR
MECLİS BAŞKANI

Akan ŞENGÜL
KÂTİP



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.105.04.590
Karar Tarihi : 11/05/2026

MECLİS KARARI

Meclisimizin 13/04/2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Sürdürülebilir Enerji ve İklim Değişikliği Komisyonlarına havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 21/04/2026, Çevre ve Sağlık Komisyonunun 30/04/2026, Sürdürülebilir Enerji ve İklim Değişikliği Komisyonunun 29/04/2026 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 13/04/2026 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Planlama 2 Şube Müdürlüğünün 08/04/2026 tarihli ve E.2948019 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 21/04/2026 tarihli toplantısında, Çevre ve Sağlık Komisyonumuzun 30/04/2026 tarihli toplantısında, Sürdürülebilir Enerji ve İklim Değişikliği Komisyonumuzun 29/04/2026 tarihli toplantısında incelenmiştir.

Torbalı Belediye Meclisinin 06/02/2026 tarihli ve 2/16 sayılı Kararı (2. madde) ile kabul edilen ve Torbalı Belediye Başkanlığının 03/03/2026 tarihli ve 5083 sayılı Yazısı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilen, Torbalı ilçesi, Çaybaşı Mahallesi 193 ada, 1 parselde yer alan Rekreasyon Alanı içerisinde 4.00 m x 4.00 m ebatlarında "Regülatör Alanı" belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi; Komisyonlarımızca oybirliği ile uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Müsterek Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Sürdürülebilir Enerji ve İklim Değişikliği Komisyonlarından geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.



Dr. Zafer Levent YILDIR
Meclis I. Başkan Vekili
Meclis Başkanı

Bilge KASIRGA SÖZCÜ
Divan Kâtibi

Gözde ÇELİK ÖZOĞUL
Divan Kâtibi

Gizem ÇETİNKAYA ÜLKER
Divan Kâtibi

Ender BEYAZYILDIRIM
Divan Kâtibi

Emrah EROL
Divan Kâtibi

T.C.
İZMİR İLİ TORBALI İLÇESİ
ÇAYBAŞI MAHALLESİ

2701A NUMARALI İMAR PAFTASINDA YER ALAN PARK ALANINA İLİŞKİN

70 BR 02

REGÜLATÖR ALANI AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

KASIM 2025

İZMİR

İÇİNDEKİLER

1	MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER.....	1
1.1	PLANLAMA ALANI	1
1.2	MÜLKİYET DURUMU	1
1.3	HÂLİHAZIR DURUM.....	1
2	PLAN SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER.....	1
2.1	PLAN YAPIM GEREKÇESİ	1
2.2	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI.....	4
3	ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	4
4	PLAN NOTU	4
EK-1	YETKİLENDİRME BELGESİ.....	5
EK-2	GEDİZ ELEKTRİK GÖRÜŞ YAZISI	6
EK-3	UYDU GÖRÜNTÜSÜNDEKİ KONUMU.....	7
EK-4	MÜLKİYET DURUMU.....	7
EK-5	ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	8
EK-6	BR KÖŞE KOORDİNATLARI.....	8
EK-7	ALANDAN GÖRSEL	9

1 MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Çaybaşı Mahalle sınırları içerisinde Menderes Caddesi ile 535 Sokak kesişiminde, 193 ada 1 numaralı parselde yer alan park alanında 4 m x 4 m = 16 m²'lik Regülatör Alanının bulunduğu alanı kapsamaktadır.

1.2 MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu alan, imar uygulaması görmüş ve kamuya terk edilmiş niteliktedir.

1.3 HÂLİHAZIR DURUM

Planlama alanı; hâlihazırda açık yeşil alanda kalmaktadır.

2 PLAN SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

2.1 PLAN YAPIM GEREKÇESİ

EPDK tarafından 2005 yılında gerçekleştirilen İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. (İZMİR DOĞALGAZ) **07.07.2005 tarihinde** almaya hak kazandığı “Dağıtım Lisansı” kapsamında İzmir ve Tire'den oluşan dağıtım bölgesinde faaliyet göstermektedir. 2015 yılında EPDK tarafından lisans tadili gerçekleştirilerek lisans alanına Bergama, Kınık, Ödemiş ve 2020 yılında ise Kiraz ilçesi dâhil edilmiştir. İlgili yasa gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi yüzde 10 ortak olup Yönetim Kurulu'nda temsil edilmektedir.

İZMİR DOĞALGAZ, İzmir ilinde doğalgaz altyapı yatırımlarını yaparak, yatırım yapılan mahallelerdeki cadde ve sokaklarda bulunan kullanıcıların taleplerini almak, doğalgaz kullanımına geçmelerini sağlamak ve tüketim tespiti, tahakkuk, tahsilat ve benzeri işlemlerin takip, denetim, kontrolü ile kanuni yükümlülüklerinin gerekliliklerini yerine getirmek üzere faaliyette bulunur.

İzmir Doğalgaz, doğalgazın şehir içi dağıtımı ve işletmesi alanında, İzmir ili ve ilçelerinde en ileri teknolojiyi kullanarak, ekonomik, çevreye duyarlı, temiz, konforlu, güvenli bir ürün olan doğalgazı güvenli bir altyapı ve müşteri memnuniyeti sunmak, kaliteli ve hızlı bir hizmet anlayışı ile kullanımını sağlamak ve yaygınlaştırmak misyonuna sahiptir.

Dağıtım şebekesi tasarımı nazım imar planları ve dağıtım bölgesi sınırları içinde kalan imarlı alanlar dikkate alınmıştır. Projelendirmeye yönelik olarak; şehir besleme hattı, şehir giriş istasyonu ve orta basınçlı dağıtım hattı için şehrin geneli yanında dağıtım bölgesi sınırları, alçak basınçlı dağıtım hattı için ise dağıtım bölgesi sınırları dikkate alınmıştır ve uygulama projeleri buna göre oluşturulmuştur.

Şebeke tasarımı, onaylı nazım imar planı, uygulama imar planları ve bu planlarda öngörülen yapılaşma ve nüfus yoğunlukları esas teşkil etmek üzere, nüfus artış oranı, ortalama

hane halkı büyüklüğü, enerji tüketimi alışkanlıkları, iklim farklılıkları, ilgili şehir için geçerli birim tüketim miktarları, işyerlerinin, sanayi kuruluşlarının, resmi kurum, hastane ve sağlık ocakları, eğitim-öğretim kurumları, askeri birlik ve tesisler, oteller, vb. gibi büyük tüketicilerin yakıt tüketimleri gibi tasarımı doğrudan etkileyecek tüm parametreler göz önüne alınarak, şehrin 30 yıllık gelecekte öngörülen gelişimini ve genişlemesini kapsayacak şekilde yapılmıştır.

Dağıtım bölgesi sınırları içinde bulunan filli yapılaşmış kent merkezleri, uygulama imar planlarına göre asgari iki adet şehir içi bölge istasyonu ile beslenecek şekilde yeteri kadar müstakil şebeke bölgesine ayrılarak ve her şebeke bölgesi büyük caddeler, dere, demiryolu gibi ana arterlerle sınırlı olacak şekilde belirlenir. Şebeke bölgelerine gaz, çelik borularla taşınarak şehir bölge istasyonlarında basıncı düşürülür.

Şehir bölge istasyonları, her bölge içinde PE125 çaplı borularla birbirine ağ sistemi olarak bağlanarak ring teşkil eder. Böylece bölgenin her noktasının kesintisiz gaz alması sağlanır. Her bölge azami 1.000 birim tüketiciden oluşan (min. 250) ve ring hattı üzerinden alınan dal hatları ve vanalar ile müstakil kontrol edilebilen alt bölgelere (sektörlere) ayrılır. Herhangi bir sektörde oluşabilecek arıza durumunda diğer sektörlerin arızadan etkilenmemesi için sektörler arasında hiçbir bağlantı yapılmaz.

Çelik ve polietilen boru hattı güzergâhları, engel teşkil edecek bir durum olmadığı sürece, imar yolları, kadaströ yolları ve kamu kullanım alanlarından geçecek şekilde seçilir.



Şekil 2. Doğalgaz Dağıtım Şeması

Binalara gaz arzını sağlayan servis hatları, abonenin kullanım kapasitesine uygun olarak tasarlanır ve detay mühendislik aşamasında tüm servis hatları projelendirilir. Servis hatları dağıtım hattı ile mümkün olabildiğince en kısa mesafede ve şebeke hattına dik açı olacak şekilde tasarlanır ve teknik bir engel bulunmaması halinde mevcut üstyapıya en az zarar verecek şekilde kapı önlerine konur.

Genel tasarım ve hedeflere baēlı olarak her yıl hazırlanan yatırım programları çerçevesinde altyapı imalat çalışmaları gerçekteştirilmektedir. Yatırım planları kapsamında imalat çalışmaları başlanılmadan önce İBŞB başta olmak üzere gerekli kazı ruhsatları ve izinler alınıp sokak bazında hazırlanan listeler metrajları ile birlikte İBŞB ve diēer ilgili kuruluşlara sunulmaktadır. Belirtilen süreler doērultusunda imalat çalışmaları gerçekteştirilmektedir.

Bu bağlamda, Torbalı İlçesi'nde doēalgaz talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki doēalgaz ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni tesislerin yapılması ve Regülatör Alanlarının dağıtım hatlarına entegre edilmesi gerekmektedir.

2.2 YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI

Planlamaya konu alan yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park Alanı” olarak belirlenmiştir.

3 ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında “Park Alanı” lejantı ile belirlenen alanlarda öngörülmüş olup, çevresel faktörler irdelenerek ve traforlara belirli bir mesafe bırakılarak konumlandırılmıştır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak 4 m x 4 m = 16 m²'lik yüzölçümünde Regülatör Alanı belirlenmiştir.

4 PLAN NOTU

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

MEVCUT AĞAÇ VE TEKNİK ALTYAPI ELEMANLARININ KORUNMASI AMACIYLA 3 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.

GEDİZ ELEKTRİK A.Ş.’NİN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

EKLERİ :

- | | |
|--------------|---|
| EK 1. | Yetkilendirme Belgesi |
| EK 2. | GEDİZ Elektrik Görüş Yazısı |
| EK 3. | Uydu Görüntüsündeki Konum |
| EK 4. | Mülkiyet Durumu |
| EK 5. | Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği |
| EK 6. | BR Köşe Koordinatları |
| EK 7. | Alandan Görsel |

EK-1 YETKİLENDİRME BELGESİ

Evrak Tarihi ve Sayısı: 12.05.2025-2025GDN8570



Referans No : İZM12/DY-2025GDN8570
Konu : Yetkilendirme

İLGİLİ MAKAMA

İzmir ili Doğalgaz Dağıtım Hattı Projeleri'nin gerçekleştirilebilmesi için imalatı planlanan Bölge Regülatörleri ve Vana Grubu yerlerinin 1/1000'lik Uygulama İmar Planları değişikliğine ilişkin yapılacak işlemlerde 31.12.2025 tarihine kadar "Dfn Plan Proje İnşaat Ulaşım Dan. Tic. San. Ltd Şti." yetkilendirilmiştir.

Bilgilerinize arz ederiz.

e-imza

Zülküf TURHAN
Genel Müdür Yardımcısı

e-imza

Ahmet YETİK
Genel Müdür



Belge Takip Adresi : https://ebys.izmirgaz.com.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?eD=BSVBBNPRAC
Bu belge,5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Pin Kodu :12782

İZM01/TLFR.0101
REV:10 TARİH:26.07.2021

Çınarlı Mahallesi 1561 Sokak No:3 Konak 35170 İzmir / Türkiye T +90 232 449 3939 F +90 232 449 5050 www.izmirgaz.com.tr

Kep Adresimiz: izmirgaz@hs03.kep.tr [/izmirdogalgazdagitim](https://www.facebook.com/izmirdogalgazdagitim)

EK-2 GEDİZ ELEKTRİK GÖRÜŞ YAZISI

Evrak Tarih ve Sayısı : 26/08/2025-219216



Sayı : PTD-YPM-PY-
Konu : İzmir ili, Torbalı ilçesi, Çaybaşı Mah. 70 BR 02 Regülatör Alanı
Önerisine Dair Şirket Görüşü Talebi Hk.

DFN PLAN PROJE İNŞ. DAN. TİC. SAN. LTD. ŞTİ.
Örnek Mah. Lemi Atlı Sk. No:6 D:2 Ataşehir/ İSTANBUL

İlgi : Bila 18/08/2025 tarih ve Bila- E.Bila sayılı yazısı

İlgi dilekçeniz ile; İzmir ili, Torbalı ilçesi, Çaybaşı Mahalle sınırları içerisinde, Menderes Caddesi üzerinde 193 ada 1 numaralı parselin kuzeyinde, L18C13B1D pafta numaralı parkın içine, 4 m x 4 m beton kaide üzerine 2 m x 1.35 m ebatlarında tesis edilmesi planlanan (70 BR 02) Doğal Gaz Basınç Düşürme İstasyonunun konumu, ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanacağı belirtilerek, söz konusu Doğal Gaz Basınç Düşürme İstasyonu alanının, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğince, yaklaşım mesafelerinin değerlendirilerek sayısal ortamda hat güzergahlarının tarafınıza bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, (70 BR 02) Doğal Gaz Basınç Düşürme İstasyonunun tarafınızca koordinatları verilen yerde tesis edilmesinde bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla.

e-imzalıdır
Emre AYĞIN
Yapım İşleri ve Bakım Direktörü

e-imzalıdır
Serhat BUGDAY
Proje ve Kamulaştırma Yöneticisi

Dağıtım

Gereği :
DFN PLAN PROJE İNŞ. DAN. TIC. SAN. LTD. ŞTİ.

Bilgi :
Torbalı İşletme Yöneticiliğine

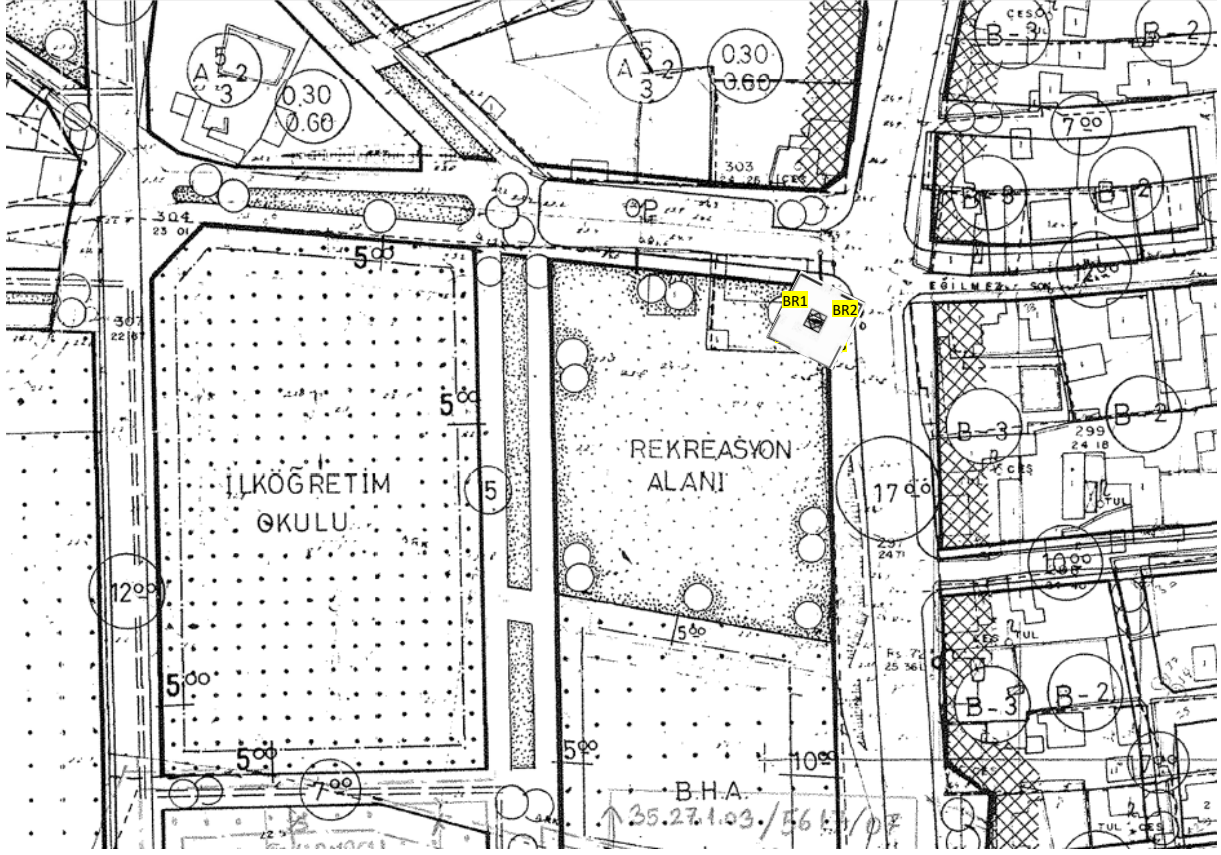
Evrak Doğrulamak İçin :
<https://dogrula.gdzelektrik.com.tr/en?isyon=Orgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BS43E1SCSZS>

Evrak Pin Kodu : 24673

Gdz Elektrik Dağıtım – Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir – Türkiye
T 0232 477 28 00 E bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

EK-5 ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



EK-6 BR KÖŞE KOORDİNATLARI

TABAKA	Y	X
BR1	533,140.954	4,222,941.971
BR2	533,144.954	4,222,941.971
BR3	533,144.954	4,222,937.971
BR4	533,140.954	4,222,937.971

EK-7 ALANDAN GÖRSEL



İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ÇAYBAŞI MAHALLESİ
REGÜLATÖR ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

BASVURU SAHİBİ:
İZMİR DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.
REGÜLATÖR NO : 70BR02
PLANCİ:
MEHMET AKYÜREK
Adres: Örnek Mahallesi
Lemi Atlı Sk. No: 6 D: 2
Ataşehir / İstanbul
GSM : 0537 604 07 75
Sargazi VD : 2950662010

PAFTA İNDEKSİ
PAFTA NO: 2701A

2803C	2804D
2700B	2701A

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ÇAYBAŞI MAHALLESİ
REGÜLATÖR ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

1.SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2.ALAN KULLANIMLARI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

REGÜLATÖR ALANI

PLAN NOTU

İMAR PLAN NOTLARI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KAYDIRILABİLİR.
GEDİZ ELEKTRİK A.Ş.'NİN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

