



# VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

Meclis Karar No : 05.592  
Meclis Karar Tarihi : 12.06.2023

Mustafa Ziya SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PIN: UİP-351006033

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ  
MURATBEY MAHALLESİ

L18C13A1B NUMARALI İMAR PAFTASINDA

MECLİS KARAR TARİHİ: 02.02.2023 PARK ALANINA İLİŞKİN

MECLİS KARAR SAYISI: 19

2 ADET TRAFO ALANI AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Mithat TEKİN  
Başkan



TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



9YOUKNS9

MD Tarihi: 05.10.2021  
Proje Kayıt No: 35-2021-10252  
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.

**BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK**

**SAN. ve TİC. A.Ş.**

İsmet Kapran Mah. Seyket Özcelik Sk. No:57/102  
Konak / İZMİR GSM: 0 532 741 23 83  
Konak Y.D. 165 031 4196  
Mersis No: 0165031419600001

**VENGE PLAN TİCARET**

MEHTAP NEFESOĞLU  
(Tic. Sic. No: 351006033) Cumalı Cad. No: 18/3  
Tel: 0546 419 91 41 Urla / İZMİR  
URLA Y.D. T.C. No: 590 085 67886

ARALIK 2022

İZMİR



## İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ.....	3
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	3
2.1.Ülke İçindeki Konumu.....	3
2.2.İl İçindeki Konumu .....	3
2.3.İlçe İçindeki Konumu .....	4
4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU .....	6
5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI.....	7
6. MÜLKİYET .....	8
7.PLAN YAPIM GEREKÇESİ .....	9
8.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ .....	10
8.1.Plan ile İlgili Alan Hesapları.....	12
8.2. Plan Notu.....	12
9. KOORDİNAT BİLGİSİ.....	12



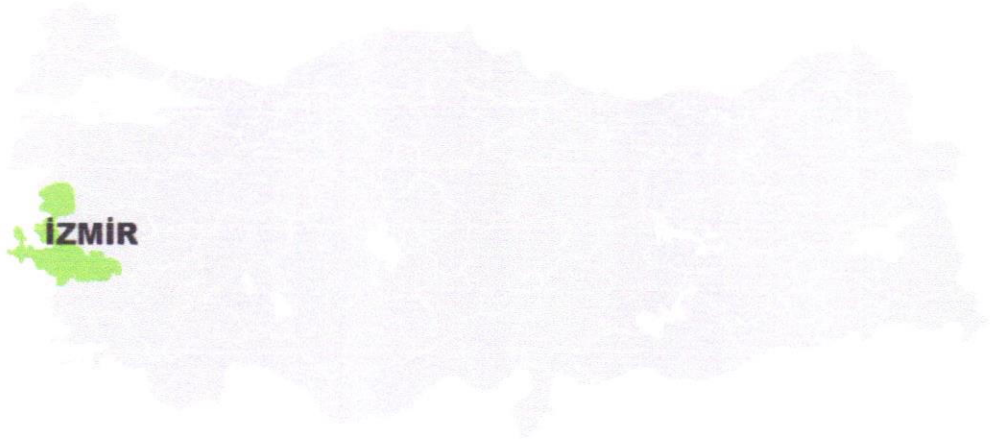
## 1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi İzmir ili, Torbalı ilçesi, Muratbey Mahallesi, L18C13A1B Pafta, 630 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Park Alanında ve 195 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Park alanına 2 adet Trafo Alanı yapılması planlanmıştır. Mevcut uygulama imar planında 2 park alanında da 2.5 m x 5.5 m = 13.75 m<sup>2</sup> boyutlarında 2 adet trafo alanı bulunmaktadır. Planda bulunan trafo alanlarının kaldırılıp yerine 2 adet 4.00 m x 8.00 m = 32 m<sup>2</sup> 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.

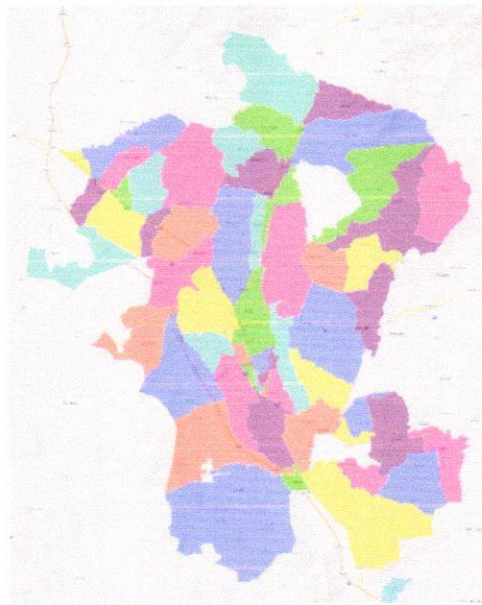
Torbalı ilçesinin kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa, batısında Menderes, doğusunda Bayındır ve Tire, güneyinde Selçuk ilçeleri bulunmaktadır.



-Planlama Alanı İzmir İli İçindeki Konumu-

## 2.3. İlçe İçindeki Konumu

Torbalı İlçesinin; 19 Mayıs Mahallesi, Ahmetli Mahallesi, Alpkent Mahallesi, Arslanlar Mahallesi, Atalan Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Ayrancılar Mahallesi, Bahçelievler Mahallesi, Bozköy Mahallesi, Bülbüldere Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çakırbeyli Mahallesi, Çamlıca Mahallesi, Çapak Mahallesi, Çaybaşı Mahallesi, Dağkızılca Mahallesi, Dağteke Mahallesi, Demirci Mahallesi, Dirmil Mahallesi, Düverlik Mahallesi, Eğerci Mahallesi, Ertuğrul Mahallesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Mahallesi, Göllüce Mahallesi, Helvacı Mahallesi, İnönü Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Kaplancık Mahallesi, Karakızlar Mahallesi, Karakuyu Mahallesi, Karaot Mahallesi, Karşıyaka Mahallesi, Kazım Karabekir Mahallesi, Kırbaş Mahallesi, Kuşçuburun Mahallesi, Muratbey Mahallesi, Mustafa Kemal Atatürk Mahallesi, Naime Mahallesi, Ormanköy Mahallesi, Ortaköy Mahallesi, Özbey Mahallesi, Pamukyazı Mahallesi, Pancar Mahallesi, Sağlık Mahallesi, Saipiler Mahallesi, Subaşı Mahallesi, Şehitler Mahallesi, Taşkesik Mahallesi, Tepeköy Mahallesi, Torbalı Mahallesi, Tulum Mahallesi, Türkmenköy Mahallesi, Yazıbaşı Mahallesi, Yedi Eylül Mahallesi, Yemişlik Mahallesi, Yeni Mahallesi, Yeniköy Mahallesi, Yeşilköy Mahallesi Ve Yoğurtçular Mahallesi üzere 60 mahallesi vardır.



-Torbalı İlçesi Mahalle Sınırları-





Planlama alanı; İzmir ili, Torbalı ilçesi, Muratbey Mahallesi, L18C13A1B Pafta 630 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Park Alanında ve 195 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Park alanına, 4.00 m x 8.00 m = 32 m<sup>2</sup> alana sahip 2 adet Trafo Alanını kapsamaktadır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-



### 3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ

İsmi antik çağın ünlü şehirlerinden biri olan Metropolis diğer adıyla Triyanna ya da Tripolisten aldığı rivayet edilen Torbalı, tarihin bilinen devirlerinden beri çeşitli uygarlıkların merkezi durumundadır.

Torbalı, Küçük Menderes havzasının verimli toprakları üzerine kurulmuştur. Ephesos (Selçuk), Smyrna (İzmir), Kolophon (Değirmendere), Nation (Ahmetbeyli) ve Nif (Kemalpaşa) antik kentleri arasında kalan bölgede, MÖ 3000 yıllarında ilk yerleşim gerçekleşmiştir.

Metropolis kentiyle birlikte yöreye gelişmiş, MÖ 7. yüzyılda Lydia zamanında en parlak çağını yaşamış, daha sonra da sırasıyla Neolitik, Kalkolitik, Tunç Çağları ile Frigya, Lydia, Pers, Roma ve Bizans dönemlerini, 1071-1317 tarihlerinde Selçuklular ve Aydınoğulları, daha sonraları Osmanlı dönemini yaşamıştır.

Torbalı'nın Türk egemenliğinde bir yönetim birimi statüsü kazanması 1390 yılında Yıldırım Beyazıt'ın Şehzadesi Ertuğrul Bey'in vali olarak Aydın'a atanmasıyla başlamış, Torbalı o dönemde İzmir Sancağına bağlı bir yerleşim birimi olarak kayıtlara geçmiştir.

1425 yılından sonra ise Osmanlı yönetimi altına girmiştir.

Birinci Dünya Savaşı'nı müteakiben 15 Mayıs 1919- 7 Eylül 1922 yılları arasında 40 aya yakın süre işgal altında kalan Torbalı, Kurtuluş Savaşı'nın kazanılması ve Cumhuriyetin ilanı ile birlikte İzmir'in Sancağı olarak kurulmuş, bundan sonra İzmir'e bağlı bir nahiye olmuştur.

Torbalı 26 Haziran 1926 tarih ve 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile, ilçe haline getirilmiş, 1927 yılında ise belediyelik olmuştur.

### 4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU

Torbalı, İzmir'in güneydoğusunda yer alır. İl merkezine uzaklığı 45 km'dir. İlçenin kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa, doğusunda Bayındır ve Tire, güneyinde Selçuk, batısında Menderes ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 577 km<sup>2</sup>'dir. 60 mahallesi bulunmaktadır.

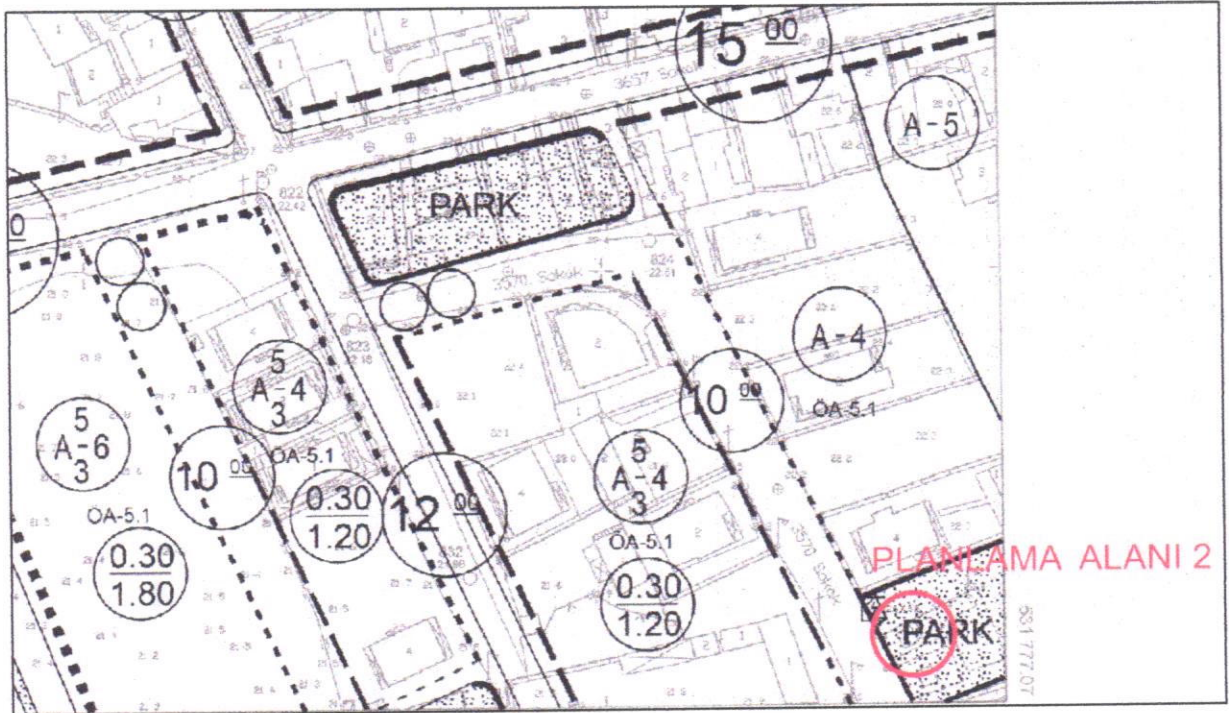
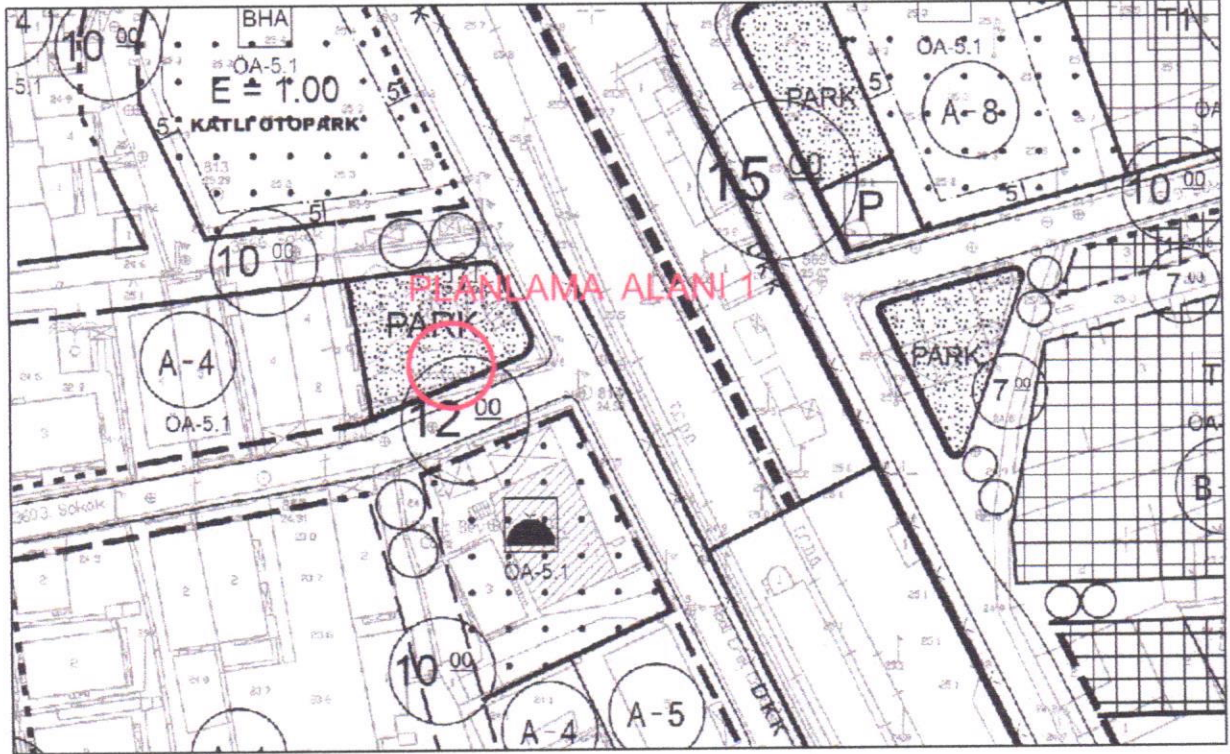


- Torbalı İlçesi Coğrafi Konumu-



## 5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI

Planlama alanlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park Alanı” kullanımında kalmaktadır.

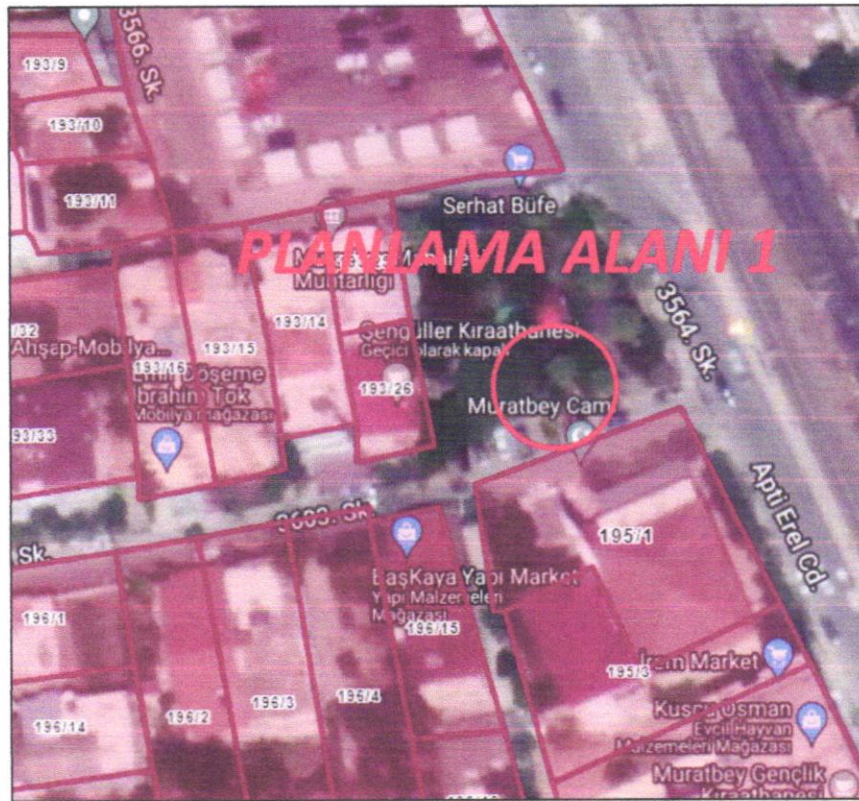


-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-



## 6. MÜLKİYET

Planlama alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **“Park Alanı”** kullanımında kalmaktadır. Planlama alanları mülkiyetsiz alanlarda kalmaktadır.



**-Mülkiyet Durumu-**





## 7.PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı İzmir ili, Torbalı ilçesi, Muratbey Mahallesi, L18C13A1B Pafta 630 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Park Alanında ve 195 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Park alanına 2 adet 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 4.00 x 8.00 m ebatlarında 32 m<sup>2</sup> 2 adet 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, Muratbey 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 meydan 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, Torbalı 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.**

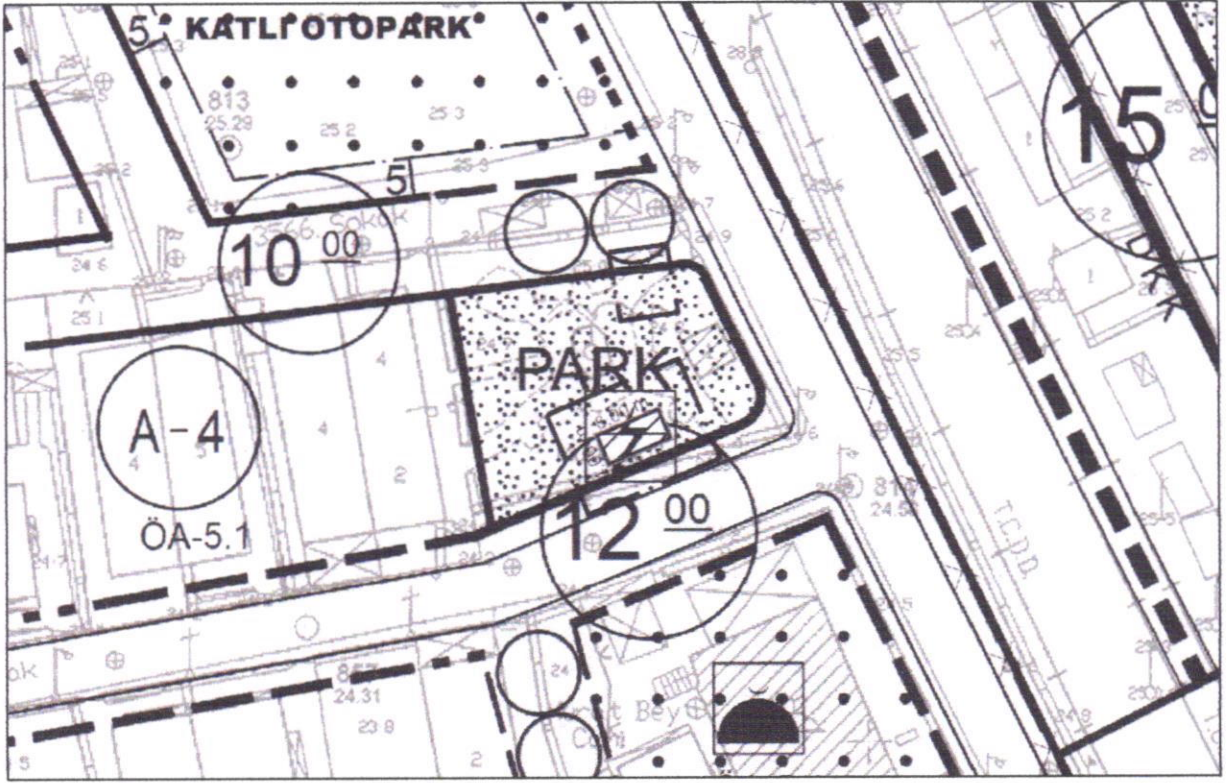
## 8.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

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

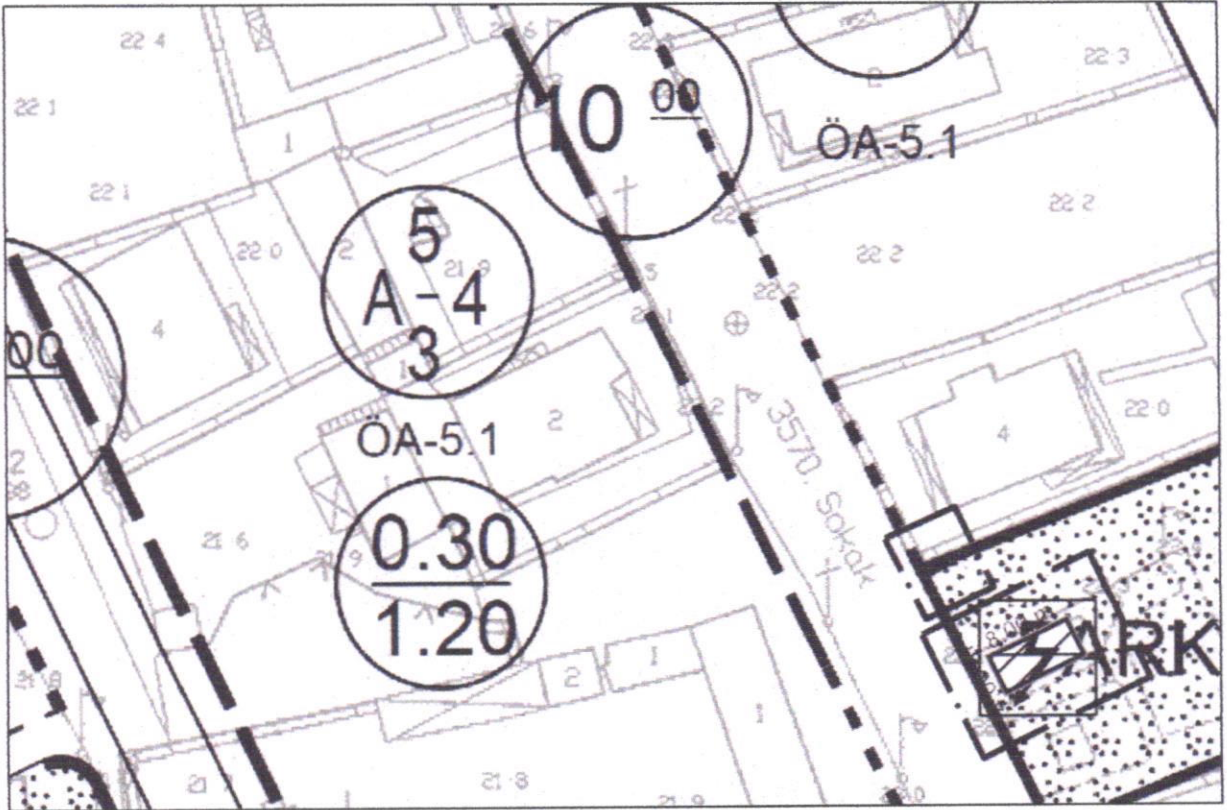
Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında "Park Alanı" lejantı ile belirlenen alanlarda öngörülmüş olup, çevresel faktörler irdelenerek konumlandırılmıştır.

Mevcut uygulama imar planında 2 park alanında da  $2.5 \text{ m} \times 5.5 \text{ m} = 13.75 \text{ m}^2$  boyutlarında 2 adet trafo alanı bulunmaktadır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak  $4.00 \text{ m} \times 8.00 \text{ m} = 32 \text{ m}^2$ 'lik yüzölçümünde 2 adet Trafo Alanı belirlenmiştir.





-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Planlama Alanı 1)-



-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Planlama Alanı 2)-





## 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 <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )
PARK ALANI	695.25	675
TRAFO ALANI	13.75	32

-Arazi Kullanım Tablosu (Planlama Alanı 1)-

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )
PARK ALANI	961.25	943
TRAFO ALANI	13.75	32

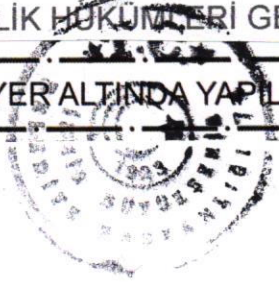
-Arazi Kullanım Tablosu (Planlama Alanı 2)-

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

3-TRAFO YER ALTINDA YAPILACAKTIR.







## 9. KOORDİNAT BİLGİSİ (ITRF96)

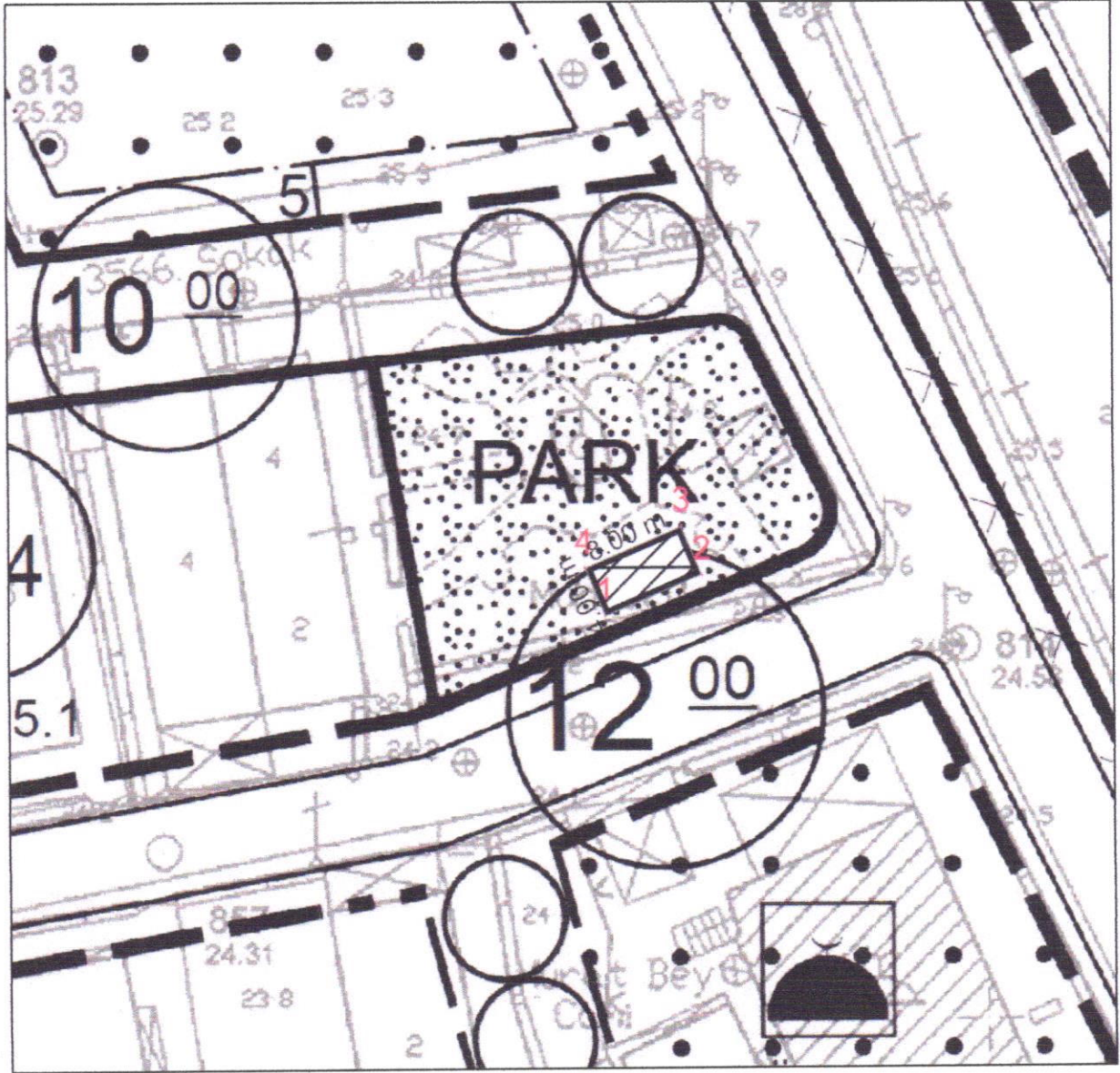


-(Planlama Alanı 1)-



-(Planlama Alanı 2)-





KOORDİNAT LİSTESİ ( ITRF96 )		
NOKTA ADI	Y	X
1	531570.830	4224030.634
2	531578.195	4224033.759
3	531576.632	4224037.441
4	531569.268	4224034.316

-Koordinat Listesi (Planlama Alanı 1)-

**BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK**

**SAN. ve TİC. A.Ş.**

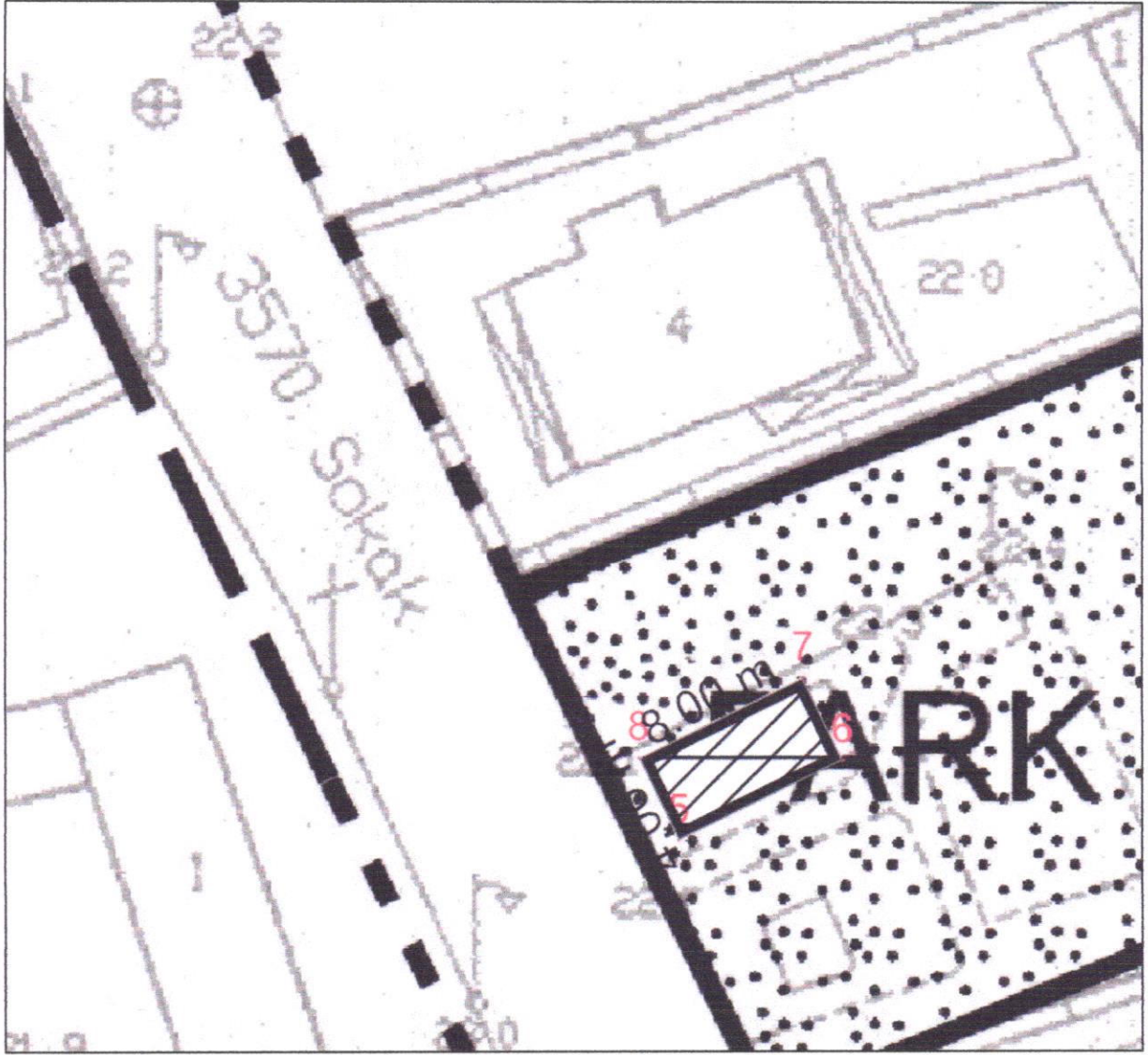
İsmet Kaptan Mah. Şevket Özcelik Sk. No:57/102

Konak / İZMİR GSM: 0 532 741 23 83

Konak Y.D. 165 031 4196

Mersis No: 0165031419600001





KOORDİNAT LİSTESİ ( ITRF96 )		
NOKTA ADI	Y	X
5	531756.275	4223525.731
6	531763.469	4223529.229
7	531761.720	4223532.826
8	531754.526	4223529.328

-Koordinat Listesi (Planlama Alanı 2)-

**BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK**

**SAN. ve TİC. A.Ş.**

İsmet Kaptan Mah. Seyrek Üzgelik Sk. No:57/102

Konak / İZMİR GSM: 0 532 741 23 83

Konak V.D. 165 031 4196

Mersis No: 0165031419600001

**VENGE PLAN TİCARET**

**M.Ş. NEFES OĞLU**

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

Tel: 0 232 754 71 43 Urla / İZMİR

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

## EKLER





-Planlama Alanı 1-



-Planlama Alanı 2-