

T.C.  
İZMİR İLİ TORBALI İLÇESİ  
PANCAR MAHALLESİ

L18D10B1A NUMARALI İMAR PAFTASINDA YER ALAN PARK ALANINA İLİŞKİN

61BR16

REGÜLATÖR ALANI AMAÇLI

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 05.1156  
Meclis Karar Tarihi : 13.11.2023

MECLİS KARAR TARİHİ: 01.09.2023

MECLİS KARAR SAYISI: 87

AĞUSTOS 2023

İZMİR

Mustafa Tunc SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 NFC7P2HR	MD Tarihi: 18.08.2023 Proje Kayıt No: 34-2021-14215 Üye: MEHMET AKYÜREK (3743)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, 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.</small>	

DFN Plan Proje İnş. Üls. Dan. Tic. San. Ltd. Şti.  
Güngören Mah. Turgut Özal  
Blok No: 44/1 F Blok D: 10  
Çekmeköy - İST.  
Tic Sic. No: 105324-5  
Sancaktepe / D: 7050447010

Mithat TEKİN  
Başkan

## 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 KONUM .....	8
	EK-4 MÜLKİYET DURUMU .....	9
	EK-5 ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	10
	EK-6 BR KÖŞE KOORDİNATLARI .....	10
	EK-7 ALANDAN FOTOĞRAFLAR .....	11

## 1 MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

### 1.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi sınırları içerisinde, güneyinde Diyarbakır Sokak, batısında 6904. Sokak ve kuzeyinde 1. İnönü Caddesi bulunan, 4 m x 4 m = 16 m<sup>2</sup>'lik Regülatör Alanının bulunduğu alanı kapsamaktadır.

### 1.2 MÜLKİYET DURUMU

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



Şekil 1. Regülatör Alanı İçin Düşünülen Alandan Görünüm

### 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.

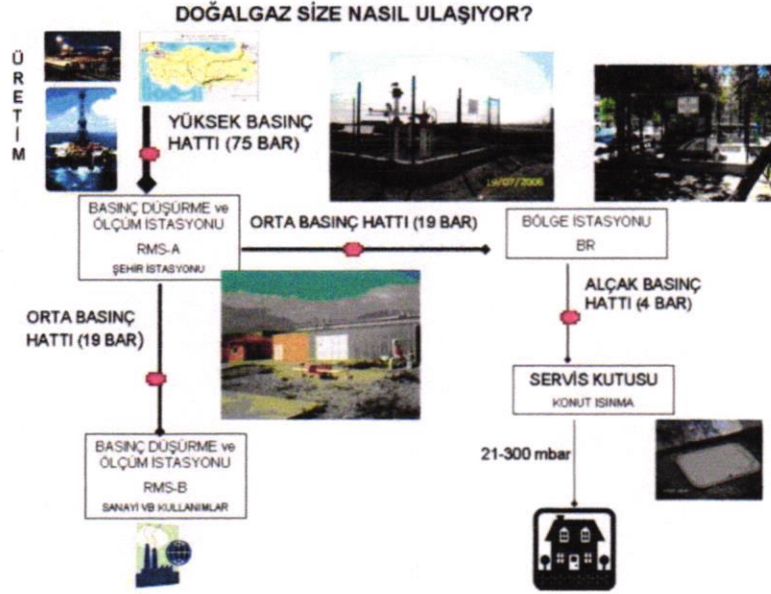
Şebeke tasarımı, onaylı nazım imar planı, uygulama imar planları ve bu planlarda öngörülen yapılaşma ve nüfus yoğunlukları esas teşkil etmek üzere, nüfus artış oranı, ortalama hane halkı büyüklüğü, enerji tüketimi alışkanlıkları, iklim farklılıkları, ilgili şehir için geçerli birim tüketim miktarları, 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, kadastro 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 bağlı olarak her yıl hazırlanan yatırım programları çerçevesinde altyapı imalat çalışmaları gerçekleştirilmektedir. 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 diğer ilgili kuruluşlara sunulmaktadır. Belirtilen süreler doğrultusunda imalat çalışmaları gerçekleştirilmektedir.

**Bu bağlamda, Torbalı İlçesi'nde doğalgaz talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki doğalgaz 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 trafolarla belirli bir mesafe bırakılarak konumlandırılmıştır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak  $4 \text{ m} \times 4 \text{ m} = 16 \text{ m}^2$ ’lik yüzölçümünde Regülatör Alanı belirlenmiştir.

## 4 PLAN NOTU

PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN 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. | Alana İlişkin Fotoğraflar                             |

## EK-1 YETKİLENDİRME BELGESİ

Evrak Tarihi ve Sayısı: 15/02/2023-2023GDN4214



Referans No : İZM12/DY-2023GDN4214  
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 13.02.2024 tarihine kadar "Dfn Plan Proje İnşaat Ulaşım Dan. Tic. San. Ltd Şti." yetkilendirilmiştir.

Bilgilerinize arz ederiz.

e-imza

Zülfü TURHAN  
Genel Müdür Yardımcısı

e-imza

Ahmet YETİK  
Genel Müdür



Belge Takip Adresi : [https://belgedogrulama.izmirgaz.com.tr/enVision/Validate\\_Doc.aspx?eD=BSP4R981TP](https://belgedogrulama.izmirgaz.com.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?eD=BSP4R981TP)  
Bu belge,5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Pin Kodu :06072

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](http://www.izmirgaz.com.tr)

Kep Adresimiz: [izmirgaz@hs03.kep.tr](mailto:izmirgaz@hs03.kep.tr)

[Twitter](#) [LinkedIn](#) [Facebook](#) [Instagram](#) /izmirdogalgazdagitim

## EK-2 GEDİZ ELEKTRİK GÖRÜŞ YAZISI

Evrak Tarih ve Sayısı: 07/08/2023-50091



Sayı : PTD-YPM-PY-  
Konu : Bölge Regülatörleri 61 BR 16 (Yaklaşım Mesafesi) Şirket Görüşü  
Hk.

**DFN PLAN PROJE İNŞ DAN TİC SAN LTD.ŞTİ**

**İlgi :** 07/08/2023 tarihli ve 32622 sayılı yazı,

İlgi dilekçeniz ile; İzmir ili, Torbalı ilçesi, Pancar Mahalle sınırları içerisinde, 1. İnönü Caddesi güneyinde, Diyarbakır Sokak kuzeyinde ve 6904. Sokak doğusunda, L18D10B1A pafta içerisinde yer alan parkın içine, 4 m x 4 m beton kaide üzerine 2 m x 1.35 m ebatlarında tesis edilmesi planlanan (61 BR 16) 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, (61 BR 16) Doğal Gaz Basınç Düşürme İstasyonunun tarafınızca koordinatları verilen yerde tesis edilmesinde bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir.**

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla.

**e-imzalıdır**  
**Vehbi ERDEM**  
Proje ve Kamulaştırma Müdürü

**e-imzalıdır**  
**Serhat BUGDAY**  
Proje Yöneticisi

Ekler :Ekran görüntüsü

Dağıtım  
Gereği :  
DFN PLAN PROJE İNŞ DAN TİC SAN LTD.ŞTİ

Bilgi :  
Torbalı İşletme Yöneticiliğine

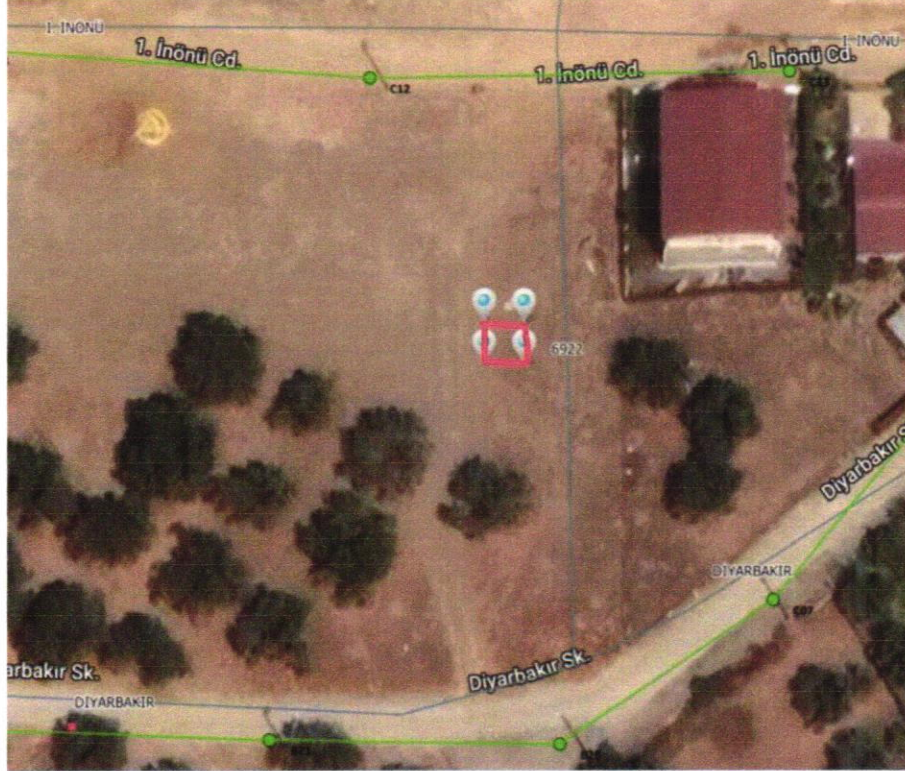
Evrak Doğrulamak İçin :  
<https://dogrula.gdzelektrik.com.tr/en/Vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?cd=HSP1Z/21TSB0>

Evrak Pın Kodu : 72413

Gdz Elektrik Dağıtım – Üniversite Cad., No 57, 35042, Bornova-İzmir – Türkiye  
T 0232 477 26 00 E [bilgi@gdzelektrik.com.tr](mailto:bilgi@gdzelektrik.com.tr)  
[www.gdzelektrik.com.tr](http://www.gdzelektrik.com.tr)

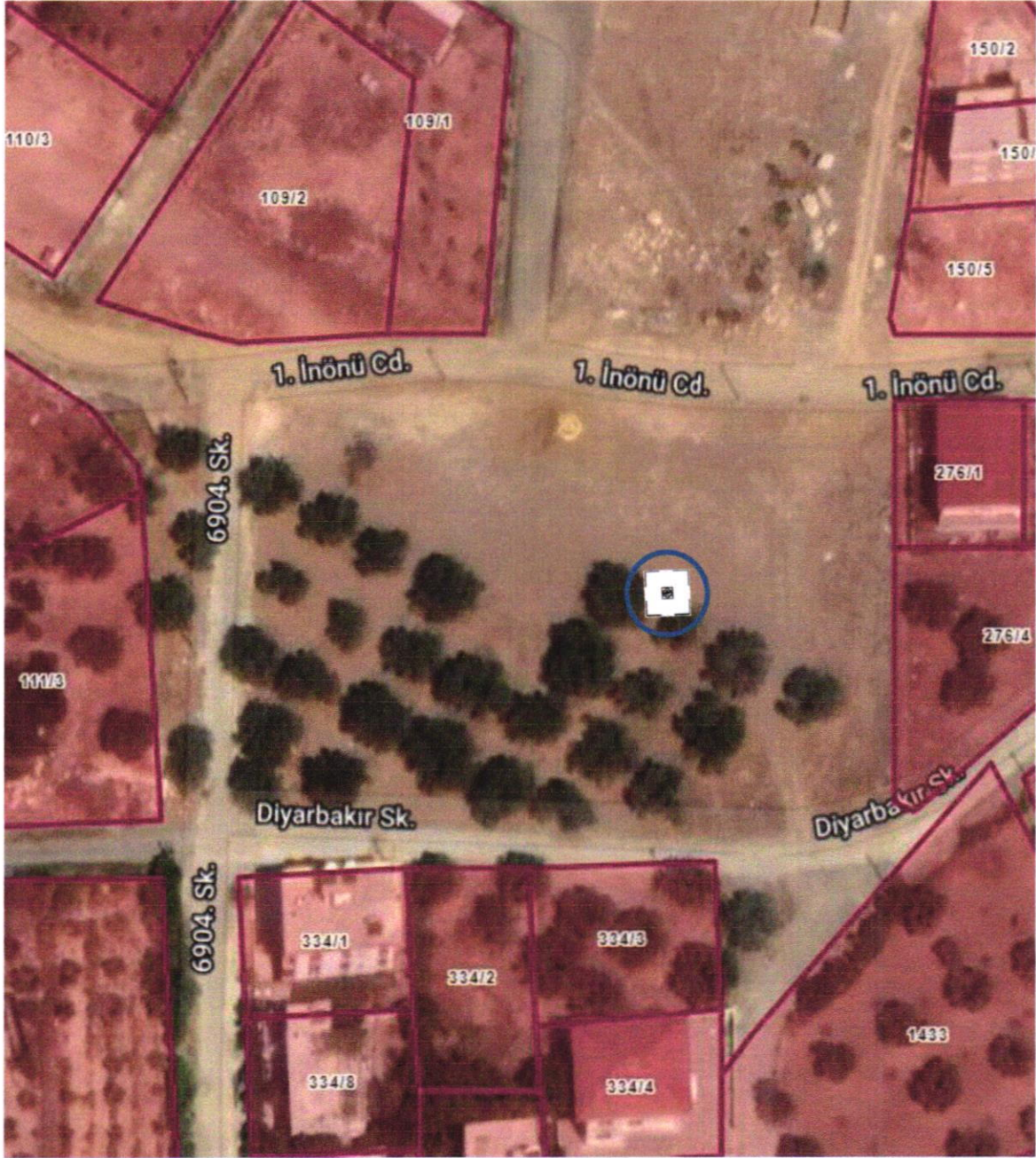
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.





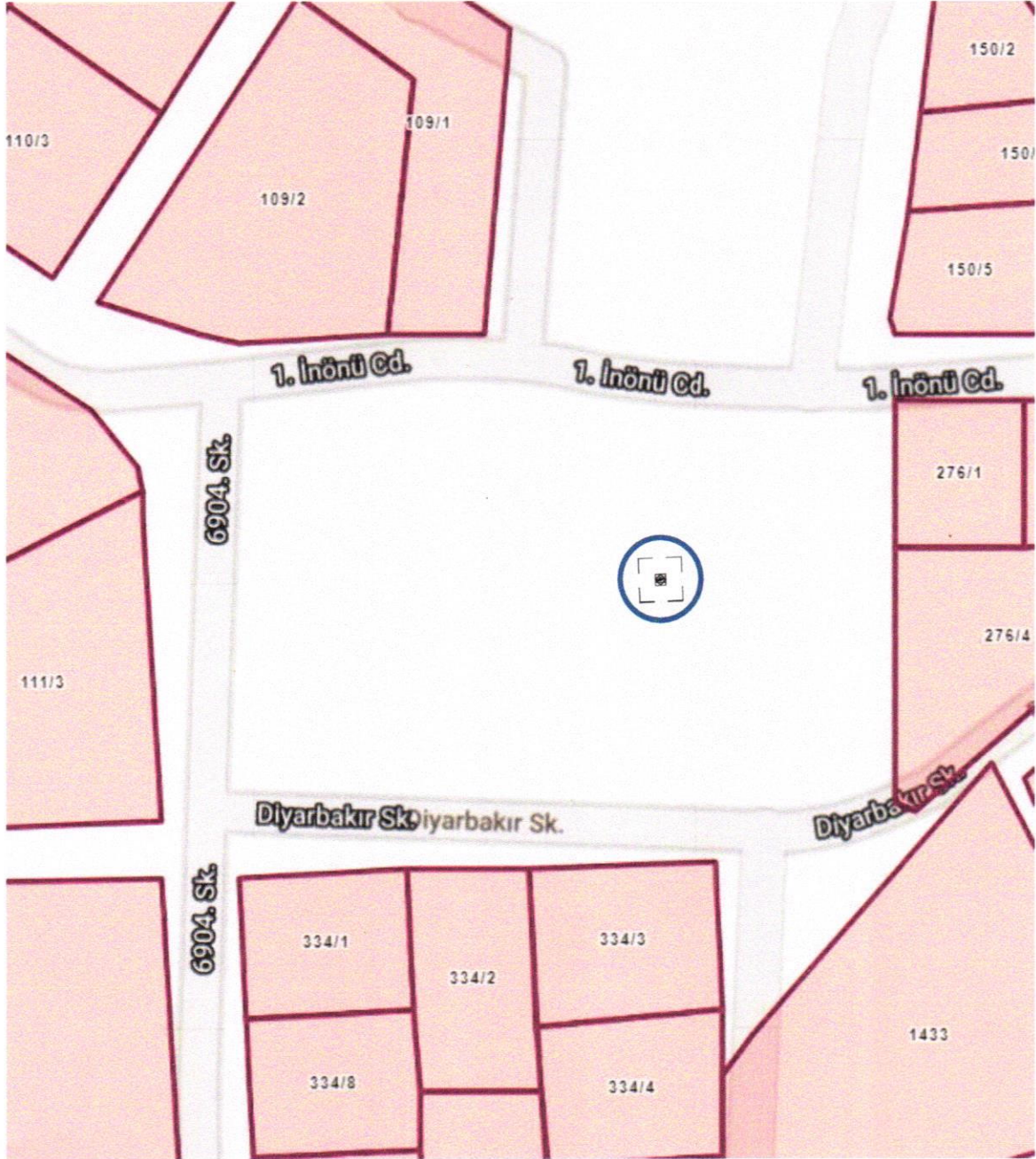
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

EK-3 UYDU GÖRÜNTÜSÜNDEKİ KONUM

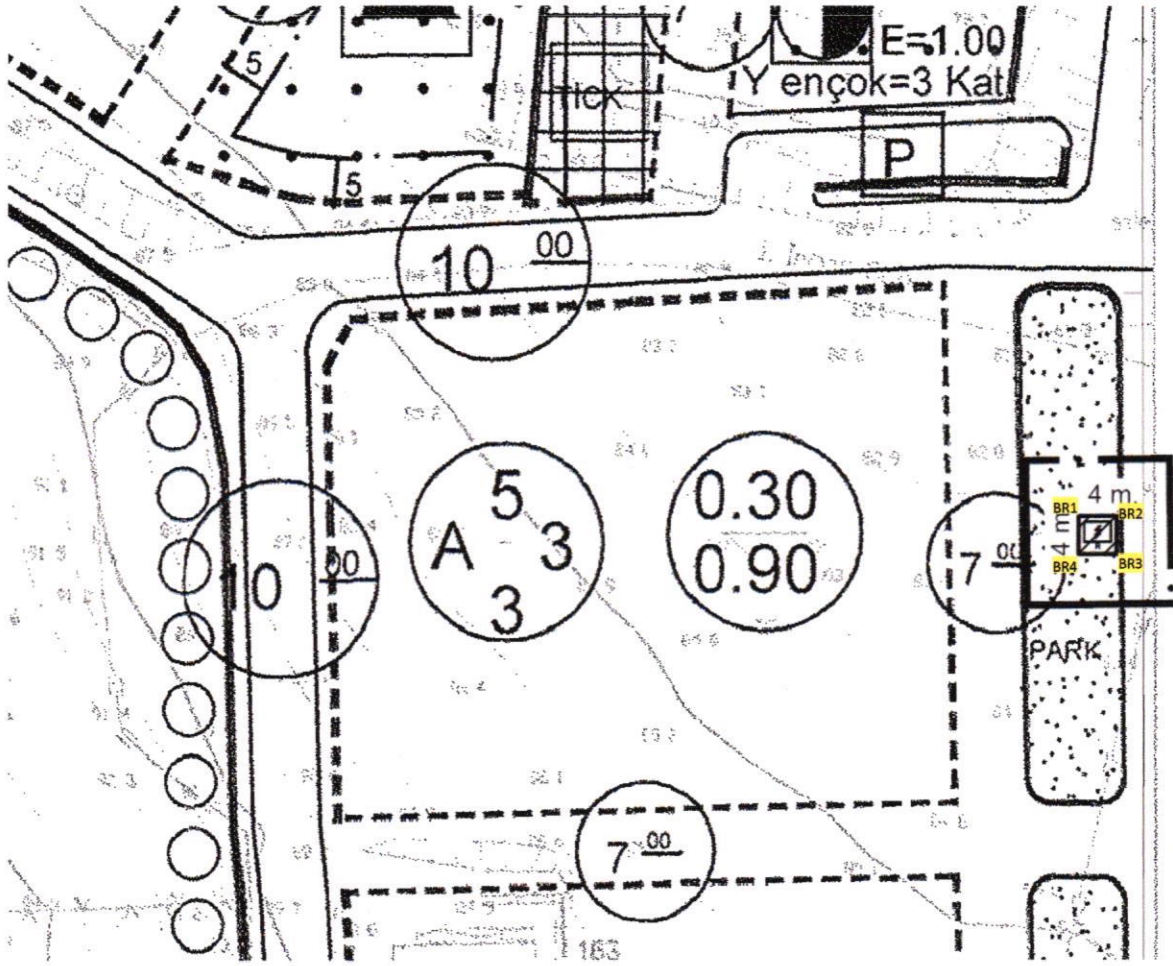




#### EK-4 MÜLKİYET DURUMU



### EK-5 ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



### EK-6 BR KÖŞE KOORDİNATLARI

BR1 Y: 520,248.761 X: 4,229,649.549

BR2 Y: 520,252.761 X: 4,229,649.549

BR3 Y: 520,252.761 X: 4,229,645.549

BR4 Y: 520,248.761 X: 4,229,645.549



## EK-7 ALANDAN FOTOĞRAFLAR

