

T.C.
İZMİR İLİ URLA İLÇESİ
YELALTI MAHALLESİ

L17B16B2D NUMARALI İMAR PAFTASINDA YER ALAN PARK ALANINA İLİŞKİN

101BR01

Meclis Karar No : 04.328
Meclis Karar Tarihi: 08.08.2025

REGÜLATÖR ALANI AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Dr. Z. Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili
Dr. Cemil TUĞAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



AĞUSTOS 2024

İZMİR

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 P5T6VEYE	MD Tarihi: 16.08.2024 Proje Kayıt No: 34-2022-567 Üye: MEHMET AKYÜREK (3743)
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.	

DFN Plan Proje İnş.Uş Dan.Tic.San.Ltd.Şti.
Örnek Mah. Lami Atlı Sk. No: 6
D. 2 Ataşehir/İSTANBUL
Mersis No: 02280066201000001
Tic.Sic.No: 101324-5
Ümraniye / D. 295 056 2010

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

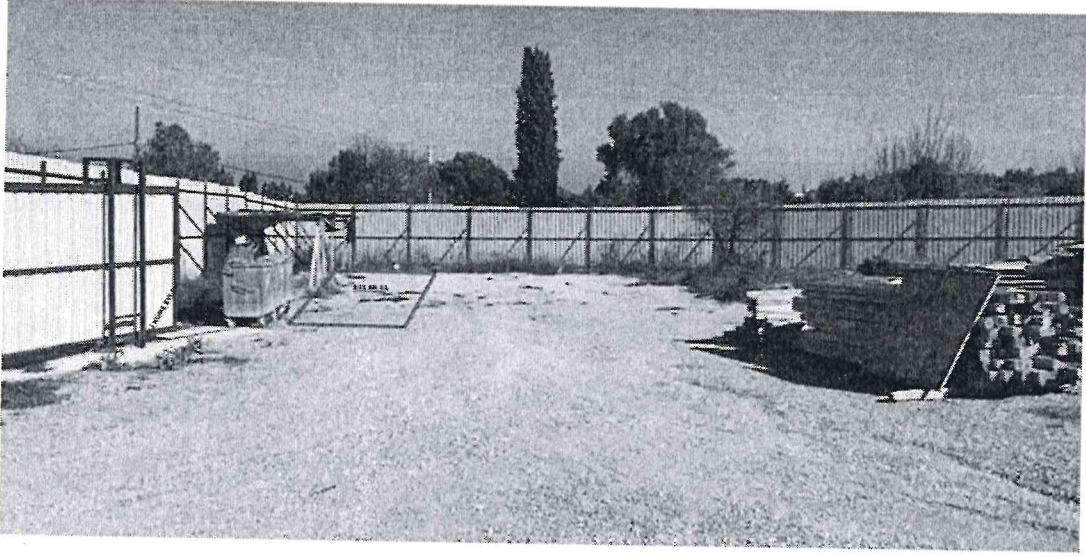
1 MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; İzmir İli Urla İlçesi, Yelaltı Mahallesi sınırları içerisinde 3198 ada 1 parsel kuzeyi ve 3197 ada 1 parsel batısında bulunan 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.



Şekil 1. Regülatör Alanı İçin Düşünülen Alandan Görünüm

1.3 HÂLİHAZIR DURUM

Planlama alanı; hâlihazırda park alanında 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 yükümlölüklerinin 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.

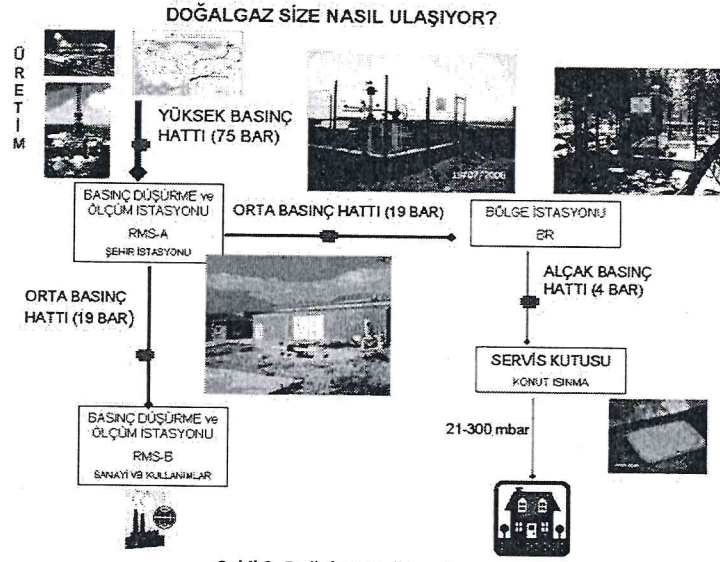
Dağıtım şebekesi tasarımında nazım imar planları ve dağıtım bölgesi sınırları içinde kalan imarlı alanlar dikkate alınmıştır. Projelendirmeye yönelik olarak; şehir besleme hattı, şehir giriş istasyonu ve orta basınçlı dağıtım hattı için şehrin geneli yanında dağıtım bölgesi sınırları, alçak basınçlı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



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 açılacak 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, Urla 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 trafora 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 URLA 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: 21.03.2024-2024GDN6696



Referans No : İZM12/DY-2024GDN6696
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 31.12.2024 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://belgedogrulama.izmirtgaz.com.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?eD=BSD4VZ6Z74
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Pin Kodu :11462

Çankırı Mahallesi 1551 Sokak No:3 Kat:3 25170 İzmir / Türkiye T +90 232 449 3333 F +90 232 449 5050 www.izmirtgaz.com.tr

E-posta Adresleri: izmirtgaz@izm12.kep.tr



[izmirtgaz.com.tr](https://www.izmirtgaz.com.tr)

İZM01/TLFR.0101
REV:10 TARİH:26.07.2021

EK-2 GEDİZ ELEKTRİK GÖRÜŞ YAZISI

Evrak Tarih ve Sayısı: 20/02/2024-93645



Sayı : PTD-YPM-PY-
Konu : Urla, Yeraltı Mah. 101BR01 Regülatör Alanı Önerisine Dair Kurum
Görüşü Talebi Hk.

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

İlgi : Bİla 13/02/2024 tarih ve Bİla- E.Bİla sayılı yazısı

İlgi dilekçemiz ile; İzmir ili, Urla ilçesi, Yeraltı Mahalle sınırları içerisinde, İncirli Sokak güneyinde ve 3198 ada 1 parselin kuzeyinde, L17B16B2D numaralı paftada kalan parkın içine, 4 m x 4 m beton kaide üzerine 2 m x 1.35 m ebatlarında tesis edilmesi planlanan (101 BR 01) 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, (101 BR 01) 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. ULŞ. DAN. TİC. SAN. LTD.
ŞTİ.

Bilgi :
Urla İşletme Yöneticiliğine

20/02/2024 Uzman

:Ali YILMAZ

Evrakın Doğrulması İçin :

https://dosyala.gdzelektrik.com.tr/en/Vizite_Sayfasi/BelgeDokuman.aspx?cd=BSD3CFCLRES

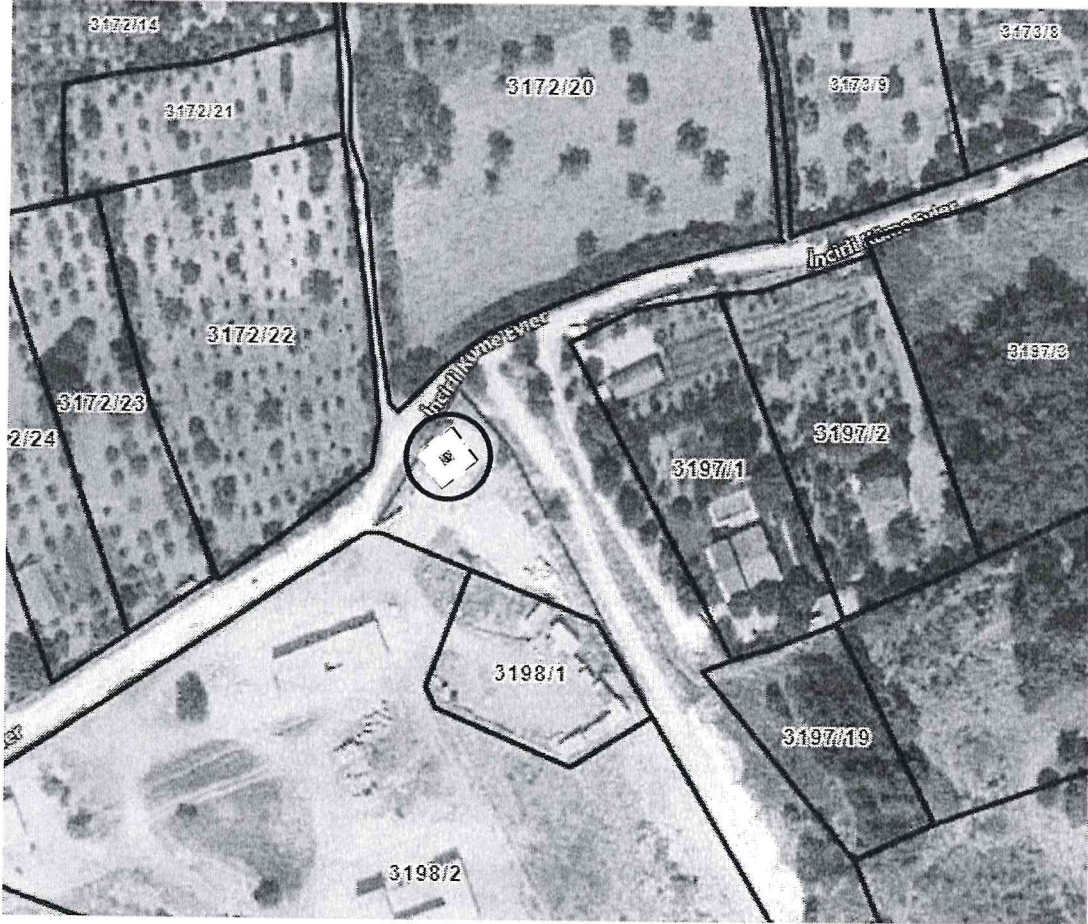
Evrak Pın Kodu : 59653

Gdz Elektrik Dağıtım - Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir - Türkiye
T 0232 477 26 00 E info@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

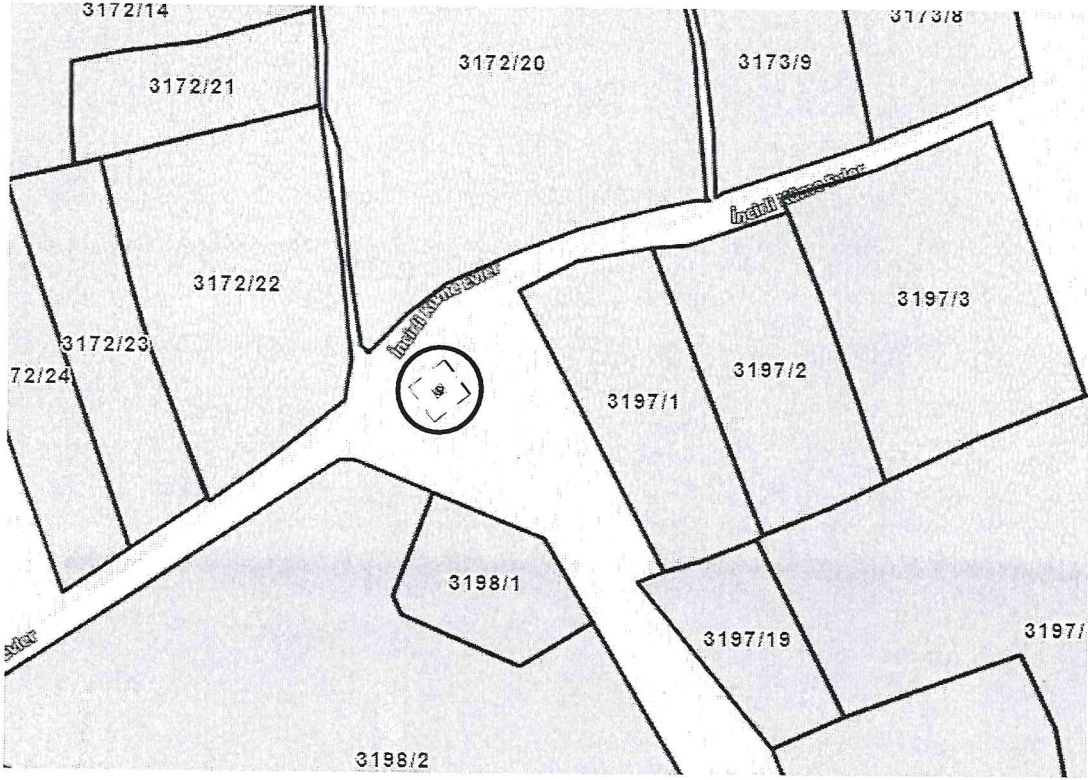
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



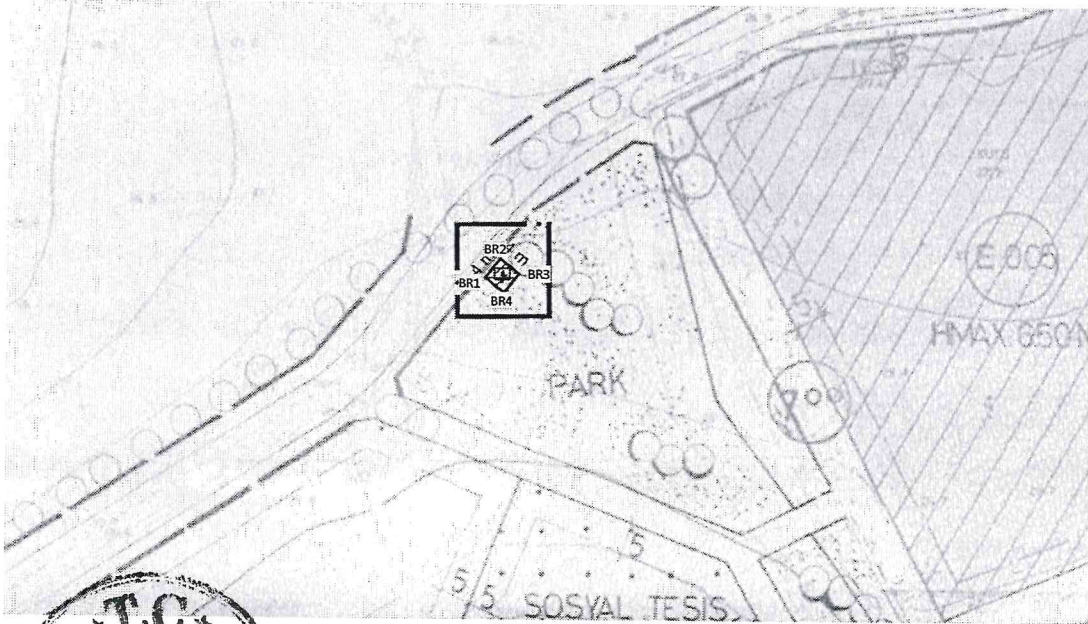
EK-3 UYDU GÖRÜNTÜSÜNDEKİ KONUMU



EK-4 MÜLKİYET DURUMU



EK-5 ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.09.2025 tarih ve 04.1926 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunmuştur.



EK-6 BR KÖŞE KOORDİNATLARI

BR1 Y: 481,683.776 **X:** 4,245,261.193

BR2 Y: 481,686.262 **X:** 4,245,264.327

BR3 Y: 481,689.396 **X:** 4,245,261.841

BR4 Y: 481,686.910 **X:** 4,245,258.707

EK-7 ALANDAN GÖRSEL

