



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ

GÜLBAHÇE MAHALLESİ

L17A13B4A NUMARALI İMAR PAFTASINDA

OTOPARK ALANI ALANINA İLİŞKİN

Meclis Karar No : 04.228

Meclis Karar Tarihi : 16.02.2024

Mustafa Tunc SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TRAFO ALANI AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU



Mustafa GÖZLET
Kaymakam
Urla Belediye Başkan Vekili

EKİM 2023

İZMİR

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 08.09.2021 Proje Kayıt No: 35-2021-10226 Üye: MEHTAP NEFESOĞLU (7041)
UTFK4V64	
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 Urla / İzmir
Tel: 0232 754 71 43
URLA M.D. T.C. No: 593 655 67533



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.....	10
9. KOORDİNAT BİLGİSİ.....	10

1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi İzmir ili, Urla ilçesi, Gülbahçe Mahallesi, L17A13B4A Pafta, 336 ada, 2 parselin güneybatısında bulunan Otopark 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.

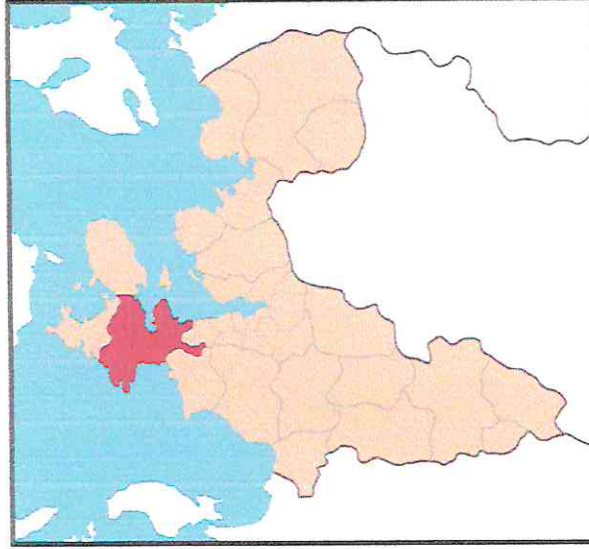


-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

2.2.İl İçindeki Konumu

Planlama alanı İzmir ilinin; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, 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.

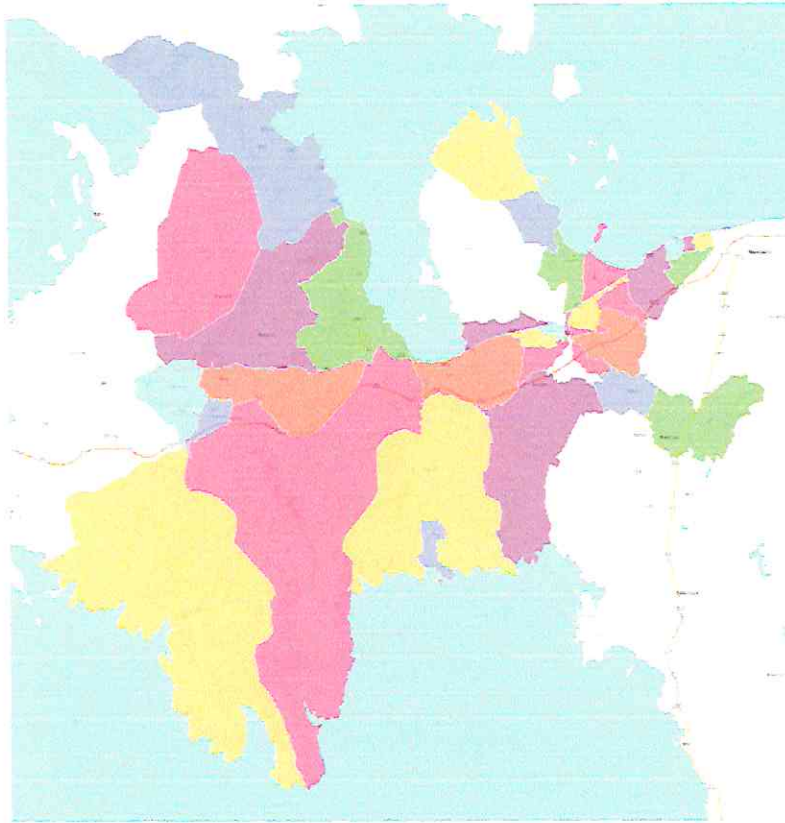
Urla ilçesinin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır.



-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, Naipili, Nohutalan, Ovacık, Özbek, Rüstem, Sıra, Şirinkent, Torasan, Uzunkuyu, Yağcılar, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice, Yenikent, Zeytinalanı, Zeytineli ve Zeytinler olmak üzere 37 mahallesi vardır.



-Urla İlçesi Mahalle Sınırları-



Planlama alanı teklifi İzmir ili, Urla ilçesi, Gülbahçe Mahallesi, L17A13B4A Pafta, 336 ada, 2 parselin güneybatısında bulunan Otopark Alanına, 6.00 m x 4.00 m = 24 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

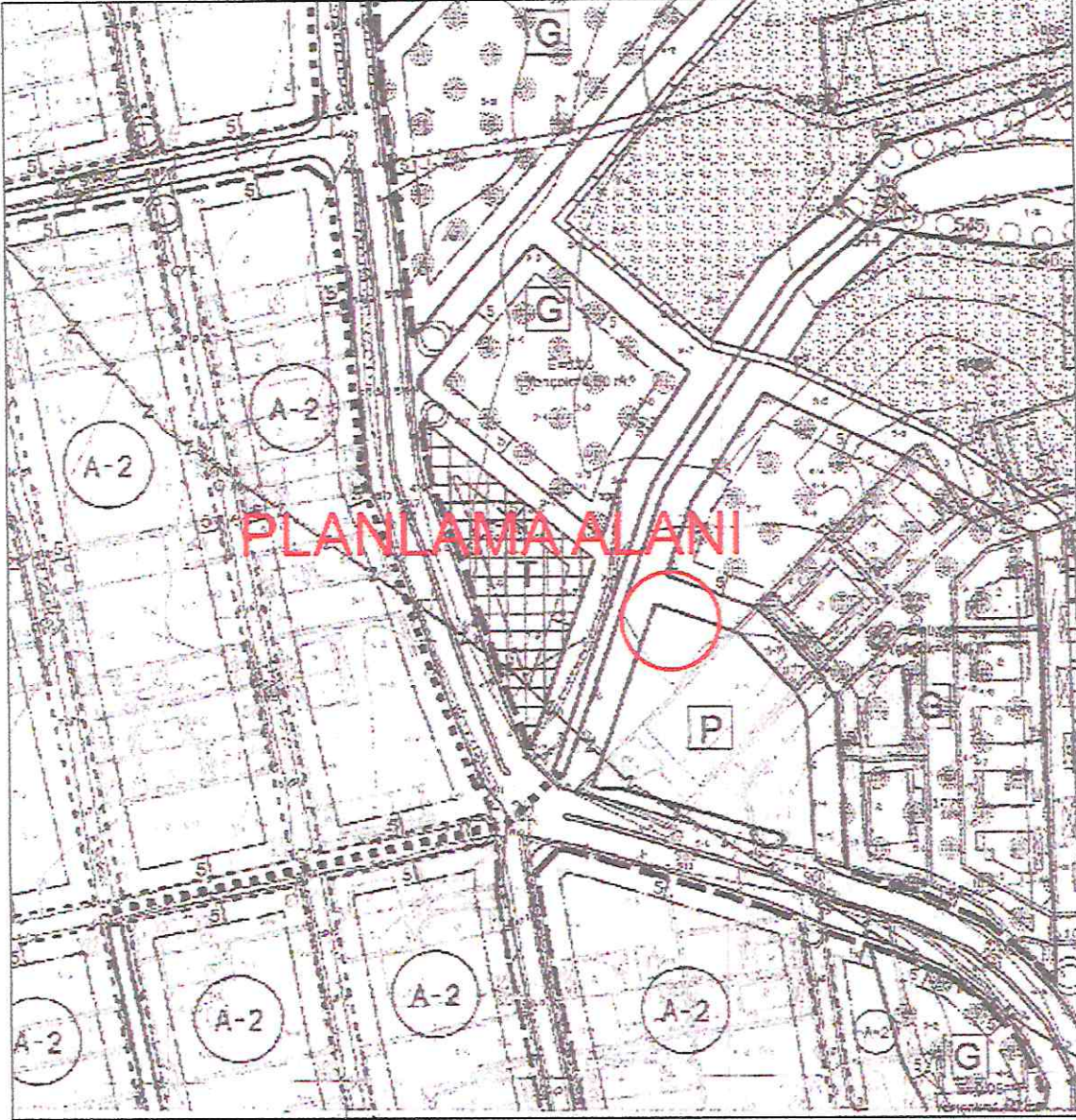
Urla ilçesinin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Yüzölçümü 727 km²'dir. Otuz altı mahallesi vardır.



- 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 “Otopark Alanı” kullanımında kalmaktadır.



-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-

6. MÜLKİYET

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Otopark Alanı” kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı kamuya terk edilmiş alandır.



-Mülkiyet Durumu-



7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı İzmir ili, Urla ilçesi, Gülbahçe Mahallesi, L17A13B4A Pafta, 336 ada, 2 parselin güneybatısında bulunmaktadır. 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 m² Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini arttırarak 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, Gülbahçe 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 otopark 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 TEDAS adına yapmakta olup, bölgenin ihtiyacına ve gelen enerji taleplerine göre planlamaktadır.

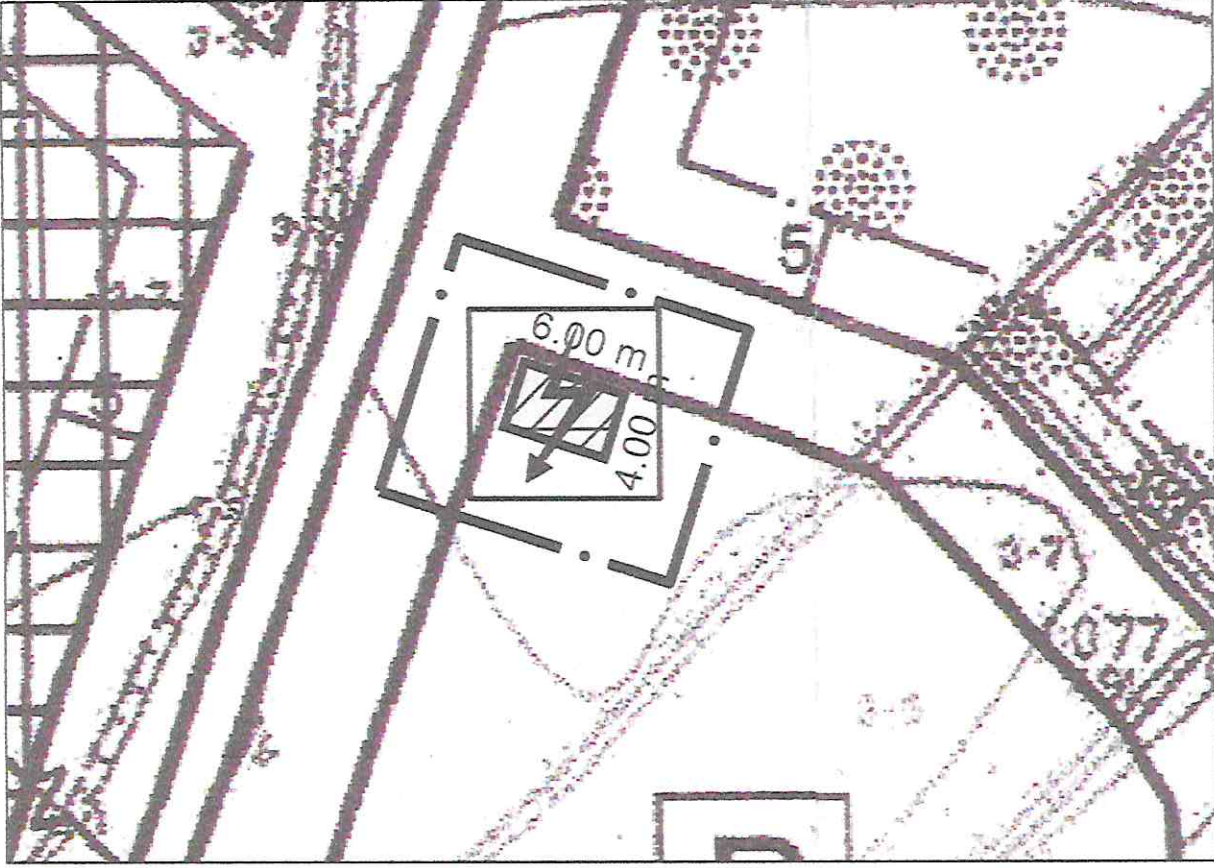
Bu bağlamda, Urla ilçesinde enerji talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni tesislerin yapılması ve Trafo Alanlarının dağıtım hatlarına 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 "Otopark 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 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)
OTOPARK ALANI	1796	1772
TRAFO ALANI	0	24

-Arazi Kullanım Tablosu-

8.2. Plan Notu

1-MEVCUTTAKİ DURUMA (AĞAÇ DOKUSU, ÇOCUK OYUN ALANI, EĞİM VB.) DİKKAT EDİLEREK TRAFİK ALANI 1 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-DERELERİN ŞEV ÜST ÇİZGİLERİ VEYA İSLAH HATTI ARASINDA KALAN ALANIN DERE GÜZERGAHI OLARAK BELİRLENMESİ VE İMAR PLANLARINA İŞLENMESİ; DERELERİN BAKIM VE TEMİZLİĞİ İÇİN DERE ŞEV ÜST ÇİZGİLERİNDEN İTİBAREN TRAFİK ALANI TARAFINDA EN AZ 6 (ALTI) METRE GENİŞLİĞİNDE OLMAK ÜZERE SERVİS AMAÇLI İMAR YOLUNUN AYRILMASINDAN SONRA TRAFİK ALANLARININ KONUMLARI BELİRLENMİŞTİR.

4-DERE YATAKLARININ KORUNMASI VE HİDROLİK AKIŞININ ENGELLENMEMESİ, YÜZEYSEL SULARIN DRENAJININ SAĞLANMASI, DERE YATAKLARINA RUSUBAT VE MALZEME AKIŞI OLMASI DURUMUNDA İSE DERE DERHAL TEMİZLENECEKTİR.

5- DERE YATAKLARININ HAFRİYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARI DEPOLAMA SAHASI OLARAK KULLANILMAMASI, SUYUN TAM VE SERBEST AKIŞINI ENGELLEYİCİ HER TÜRLÜ MÜDAHELEDEN KAÇINILMASI, ARAZİDE MEYDANA GELEBİLECEK HEYELAN VE EROZYONA KARŞI GEREKLİ HER TÜRLÜ TEDBİR ALINACAKTIR.

6- 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİHLİ VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

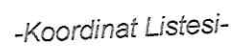
7-YATIRIMCI KURUM TARAFINDAN CAN VE MAL GÜVENLİĞİ İÇİN HER TÜRLÜ GÜVENLİK TEDBİRLERİ ALINACAKTIR.



9. KOORDİNAT BİLGİSİ (ITRF96)



-Trafö Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-



VENGE PLAN TICARET
FİDAN YATIRIM
BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ULUSAL KURUMSAL
ULUSAL KURUMSAL

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41





Evrak Tarih ve Sayısı: 02.05.2023-18970
Evrak Tarih ve Sayısı: 02.05.2023-746752

Konu: KURUMSAL



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü

02.05.2023

Sayı : E-29167681-045.01-746752
Konu : Urla, Gülbahçe Mahallesi Trafo Alanları
Hk

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.03.2023 tarih ve 18942 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin yatırım planı kapsamında yapılması gereken ve yazı ekinde bilgileri gönderilen 4 adet oneri plan değişikliğine ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Dereeler ve dere ıslahları açısından konuya ilişkin olarak 1/25000 ölçekli halihazır haritada yapılan incelemede;

-1 Numaralı trafo alanının kuzeyinden Kılıç Deresi'nin geçtiği ve planlama alanının kısmen dere yatağında kaldığı, (EK1)

-2 Numaralı trafo alanının kuzeybatı yönünden ıslah çalışması tamamlanmış Kocadağ Deresinin geçtiği ve planlama alanının kısmen dere yatağında kaldığı, (EK2)

-3 Numaralı trafo alanının batı yönünden Kocadağ Deresinin geçtiği görülmüş olup söz konusu derelere ilişkin aşağıda belirtilen hususlara uyulması ve plan notlarına aktarılması gerekmektedir (EK3)

1. Derelerin şev üst çizgileri veya ıslah hattı arasında kalan alanın dere güzergahı olarak belirlenmesi ve imar planlarına işlenmesi; derelerin bakım ve temizliği için dere şev üst çizgilerinden itibaren trafo alanı tarafında en az 6 (altı) metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı imar yolunun ayrılmasından sonra trafo alanlarının konumlarının belirlenmesi.

2. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

-Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi.

-Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması.

3. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması.

4. Yatırımcı kurum tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması.

5. İmar planlarındaki dere yataklarının genişlik ve güzergahlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSI

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: BSPYBNK02Z Pın Kodu: 19782

Belge Tutarı Adresi: <https://belgesizgisi.izmir.gov.tr/belge/BSPYBNK02Z/Res-746752>

Adres: Çarşı, Emlak Mah. Eski Bey Sok. No:1 / 2 Balçova İZMİR

Tic. Sic. No: 027325, 0107880 Etiler (0232) 291 2820

E-Posta: emlak@izmir.bel.tr / emlak@izmir.bel.tr Elektronik Ağ: www.izmir.gov.tr

Kayıt No: 0232 291 2820 KEP

Belge için Yetkili: SÖLMAZ
Emvaz: Şehin Planları



sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır



Evrele Tarihçe Sayısı: 02.05.2023-166752

2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması gerekmektedir.

Ayrıca, "Trafik Alanı" kullanımı plan değişikliği çalışması yapılmak istenilen söz konusu alanlarda atık suların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik idaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamaktadır.

Yapılan incelemede, görüş sorulan alanda, içme suyuyla yönelik yürütülen ve veya planlanan herhangi bir içme suyu şebeke, ısıtma hattı ve tesis proje çalışması bulunmamaktadır.

Söz konusu alan ile ilgili idaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır. Bilgi ve gereğini rica ederim.

02.05.2023

Ali Hidir KÖSEOĞLU
Genel Müdür

Ek:

- 1- EK1 1 NOLU TRAFİK ALANI MEVCUT DERE YATAĞI
- 2- EK2 2 NOLU TRAFİK ALANI MEVCUT DERE YATAĞI
- 3- EK3 3 NOLU TRAFİK ALANI MEVCUT DERE YATAĞI

Dağıtım:

Gereği:

602 Elektrik Dağıtım A.Ş.

Bilgi:

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüğüne

Bölge Müdürlüğü Kodu: BSPTVBNK02 Pn Kodu: 78752

Bölge Müdürlüğü Adresi: <https://e-bolge.merkezi.izmir.gov.tr/cd=BSPTVBNK02&eS=166752>

Adres: Çarşı Üstü Mah. Fehi Bey Sk. No: 1 / 7 Başkent İZMİR

Telefon: (0212) 291 5550 Faks: (0212) 291 2820

1. Personel İletişim Kurumu: www.izmir.gov.tr

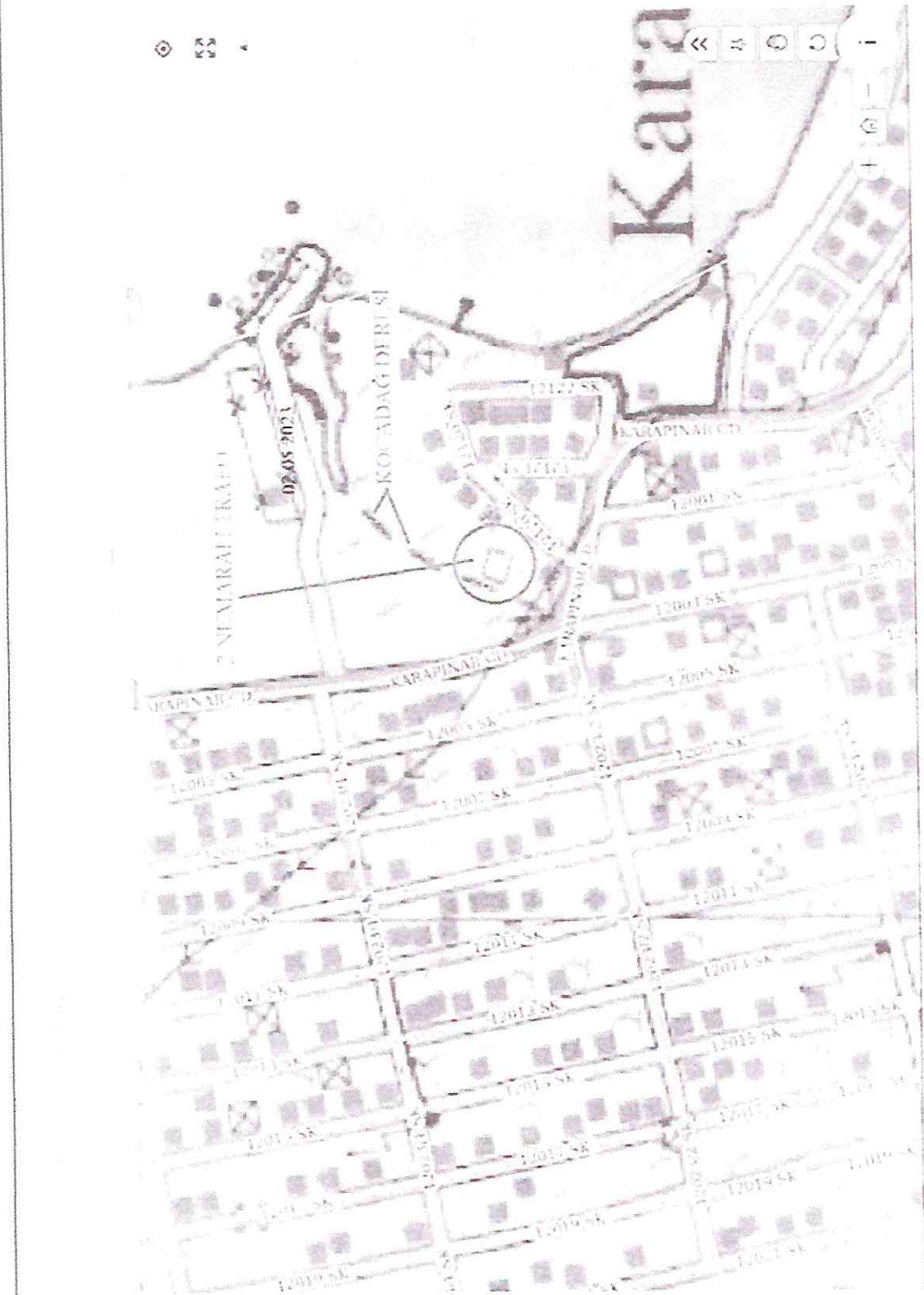
Kurum Adresi: info@izmir.gov.tr

Bilgi için: Yavuz SOLMAZ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı





Evrak Tarih ve Sayısı: 04/05/2023-18870





Evrak Tarihi ve Sayısı: 01/05/2023-29424



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-54495999-622.02-3508793
Konu : İzmir ili, Urla ilçesi, Gulbahçe mahallesi,
244 ada, 4 parsel, 306 ada, 1 parsel, 313
ada, 1 parsel ve 336 ada, 2 parsel 4 adet
trafo

GDZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
UNIVERSİTE CADDESİ NO:57 BORNOVA / İZMİR

İlgi : 09.05.2023 tarih ve 29424 sayılı yazı.

İlgi yazınızda; İzmir ili, Urla ilçesi, Gulbahçe mahallesi, 244 ada, 4 parselin güneyinde kalan park alanı, 306 ada, 1 parselin batısında kalan park alanı, 313 ada, 1 parselin güneyinde kalan park alanı ve 336 ada, 2 parselin güneybatısında kalan otopark alanı içerisinde 4 adet trafo yapılmak istendiği belirtilerek konuya ilişkin İdaremiz görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde;

336 ada, 2 parselin güneybatısında kalan otopark alanında, dere ile doğrudan irtibatı bulunmadığından trafo yapılmasında İdareimizce sakınca bulunmamaktadır.

313 ada, 1 parselin güneyinde kalan park alanında ise inşaatı İZSU Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen "İzmir Çeşme İçmesuyu İletim Hattı" işine ait isale hattı ile çıkışmakta olup ilgili kurumun görüşlerinin alınması önem arz etmektedir.

244 ada 4 parselin kuzeyinde kalan park alanı ile irtibatlı dere için 13,00 metre genişliğinde dere yatağı ve her iki sahilde 6'şar metre genişliğinde yol şeridi olarak toplamda 25 metre alan ayrılmalıdır. Görüş istenen 306 ada 1 parselin batısında kalan park alanı ile irtibatlı dere için 10,00 metre genişliğinde dere yatağı ve her iki sahilde 6'şar metre genişliğinde yol şeridi olarak toplamda 22 metre alan ayrılmalıdır. Verilen dere yatağı genişliği kadastral yatak sınırlarından küçük ise kadastral yatak sınırları dere yatağı şeridi olarak ayrılmalıdır. Dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan sahada yapılaşmaya izin verilmemelidir.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında, dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalarda Büyükşehir Belediyeleri de yetkili kılındığından, görüş istenen alanda dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU İdaresi tarafından da değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yapılacak inşaat esnasında çıkacak hafriyat ve her türlü atık malzemelerin dere yataklarına atılmaması ve suyun serbest akışına müdahale edilmemesi gerekmektedir.

Taşınmaza ulaşım için yapılacak yolların dere yatakları ile kesişmesi halinde, köprü açıklıklarının hidrolik açıdan uygunluğu konusunda mutlaka İdareimizden görüş alınmalıdır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: E0021C2E-238E-4B76-AB86-8BC7DE2CA069 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA İZMİR
KEP Adresi: dsi.genlmud@hsb1.kep.tr Bilgi için: Bahar Azra ARLI KAYA S'S Personeli (Büro)



Bu belge, 5072 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile onaylanmıştır.



Doküman Tarihi ve Sayısı: 01.09/2023 01640

Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler, mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir derenin taşkına neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkânı bulunmamaktadır.

Söz konusu proje kapsamında yapılacak yapıların güvenliği için gerekli olan taşkından korunma tedbirleri ve tüm önlemlerin ilgilisi tarafından alınması gerekmektedir. Bahse konu yapının projelendirilmesinde; subasman kotu, çevre koruma duvarı, gibi taşkın önlemleri ile can ve mal güvenliği tedbirlerinin ilgisince alınması, olası taşkın anında oluşabilecek can ve mal kaybıyla ilgili Kurumumuzun sorumluluğu olmadığı bilinmesi gerekmektedir.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, dere yataklarında yaşanması muhtemel olumsuzlukların (boğulma, trafik kazası, maddi/manevi zarar vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik tedbirleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgisince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgisinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla trafo alanı yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Hasan Cenk ÇETİN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

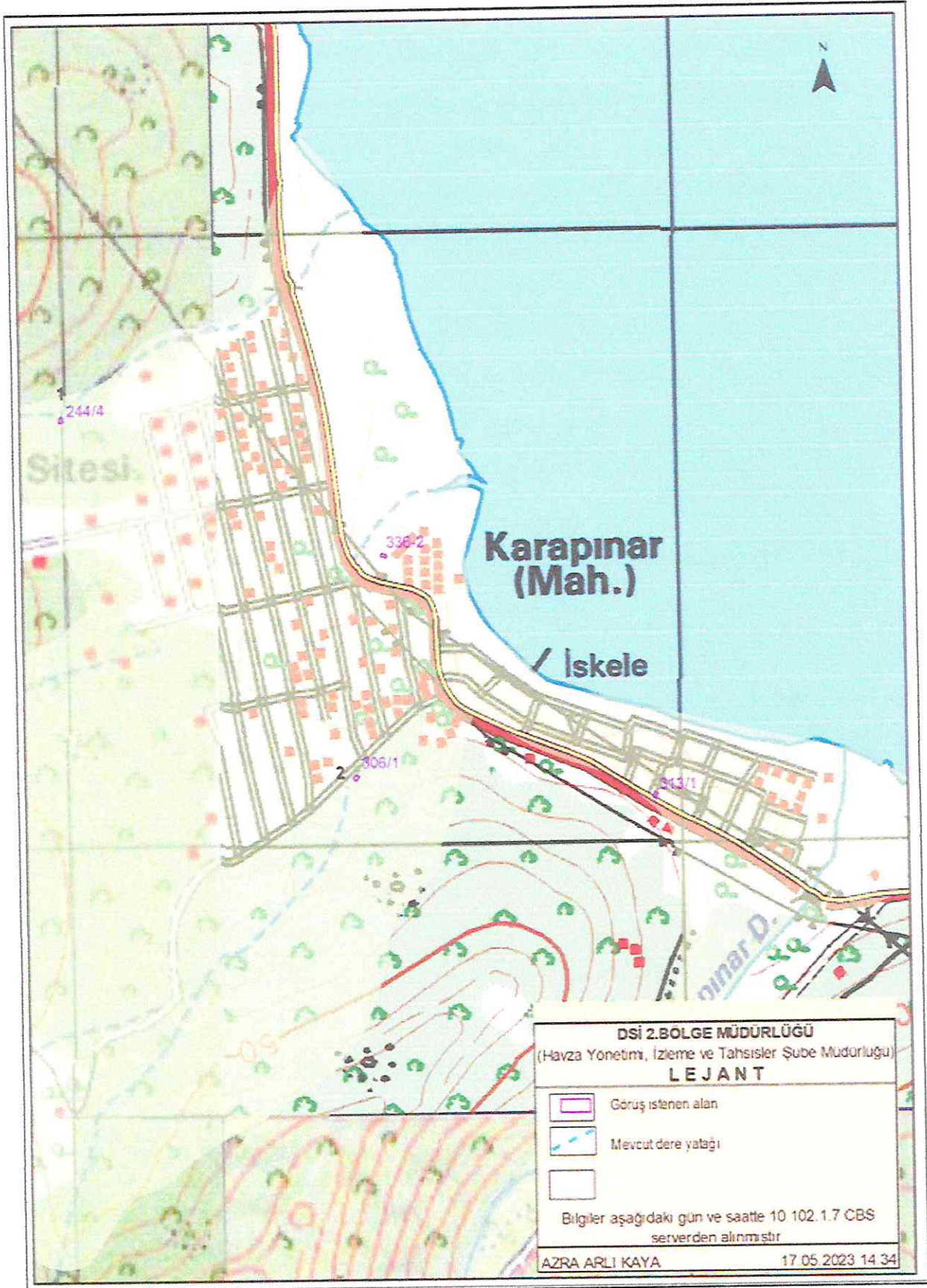
- 1 - Harita (1 Adet)
- 2 - Harita (1 Adet)
- 3 - Harita (1 Adet) (1 Sayfa)

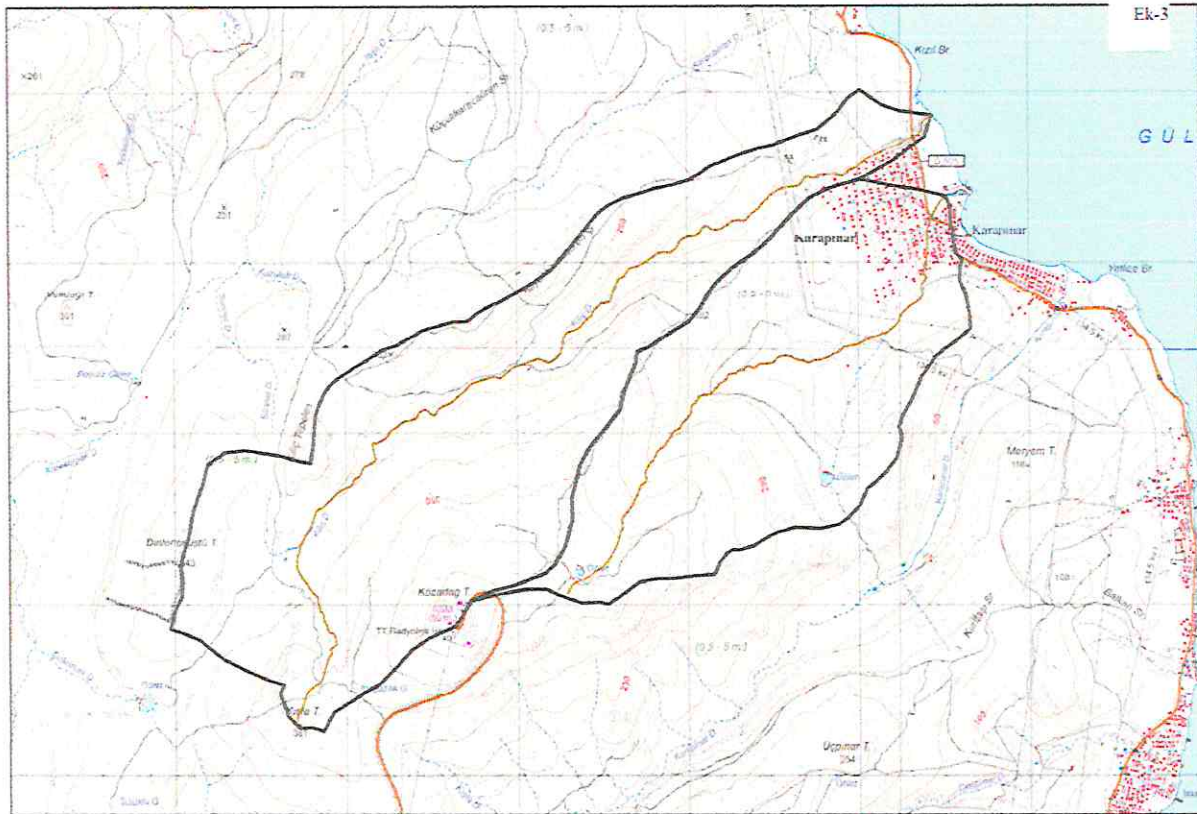
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: E0021C2E-238E-4B76-AB86-8BC7DE2CA069 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-cbys>
Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA İZMİR
KEP Adresi: dsis@bornova.izmir.bel.tr Bilgi için: Bahar Azra ARLI
KAYA
S/S Personeli (Büro)



Bu belge 2023 yılı 01 Eylül tarihinde Kurumun 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'nde güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.







TEKNİK GEREKÇE RAPORU

İzmir ili Urla ilçesi Gülbahçe mahallesi çevresini kapsayan bölgede şirketimiz 2023 yılı yatırım planı kapsamında GÜLBAHÇE TR-11 TR-12 YG/AG Şebeke Projesi tasarlanmış olup, bu proje kapsamında kalan Gülbahçe mahallesi 336 ada 2 parselin güneybatısında bulunan Otopark Alanına trafo binası konulması gerekmektedir.

Urla ilçesi Gülbahçe mahallesinde 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, mevcut tesislerin modernize edilmesi, gerekli durumlarda gerilim dönüşümü işlemlerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Yapılan etüt çalışmaları sonucunda, bölgede yaşayan vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda özelleştirme kapsamında kamu vasfıyla TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından enerji arz talep dengesini sağlamak için planlama alanının mevcuttaki durumu ve gelecek gelişim öngörüsü göz önünde bulundurularak 6 m x 4 m ebatlarında ki Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesi gerekmekte olduğu tespit edilmiştir.

Uygulama İmar Planında öneri trafo alanı için saha çalışması yapılmış, bina giriş-çıkışları göz önünde bulundurulmuş ve en uygun alan belirlenerek sahada ölçüm çalışmaları yapılmıştır. Belirtilen alana, 1 Giriş 1 Çıkış 1 Yedek Hücre ve Trafo Koruma hücresi olmak üzere toplam 4 Hücreli 1250 kVA gücünde transformatör tesis edilecek olup Tip-1 bina tipi kullanılması 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,

Mehmet Kara
Kamulaştırma Yöneticisi

Ezgi Çerez Ertok
Şehir Plancısı