

T.C.

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ
MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ

Meclis Karar No : 09.1359
Meclis Karar Tarihi : 15.12.2023

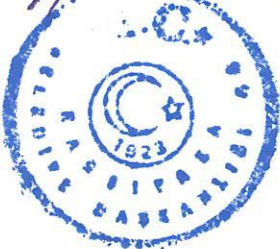
Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

27L3D NUMARALI İMAR PAFTASINDA YER ALAN ALANA İLİŞKİN

İzmir Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje
Müdürlüğü CA/..09.2023 Tarih ve ...145

Sayıli Meclis Kararı Eklidir.

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü



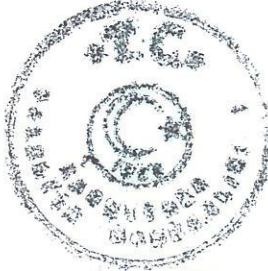
ÖRNEKKÖY VANA GRUBU

PIN: uip 35521197

VANA GRUBU ALANI AMAÇLI

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU



Cemil TUĞAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

TEMMUZ 2023

İZMİR

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 K3KDSA1Y	MD Tarihi: 14.07.2023 Proje Kayıt No: 34-2022-75 Üye: MEHMET AKYÜREK (3743)
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.	

DFN Plan Proje İnş.Uş.Dan.Tic.San.Ltd.Şti.

dfn
plan & proje

Güngören Mah. Turgut Özal
Büy. No:64/1 F Blok D:19
Cekirgeç - İST.
Tic.Sic.No: 105324-5
Sarıgazi V D 2950662010

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	5
	EK-1 YETKİLENDİRME BELGESİ.....	6
	EK-2 GEDİZ ELEKTRİK GÖRÜŞ YAZISI	7
	EK-3 UYDU GÖRÜNTÜSÜNDEKİ KONUM	10
	EK-4 MÜLKİYET DURUMU.....	11
	EK-5 ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	12
	EK-6 BR KÖŞE KOORDİNATLARI	12
	EK-7 ALANDAN FOTOĞRAFLAR.....	13

1 MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde ve Bülent Ecevit Caddesinin kuzeyinde kalan, 11 m x 6 m = 66 m²'lik Vana Grubu Alanının bulunduğu alanı kapsamaktadır.

1.2 MÜLKİYET DURUMU

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



Şekil 1. Vana Grubu Alanı İçin Düşünülen Alandan Görünüm

1.3 HÂLİHAZIR DURUM

Planlama alanı; hâlihazırda Şekil 1 ile gösterilen metruk 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 dağıtımını 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.

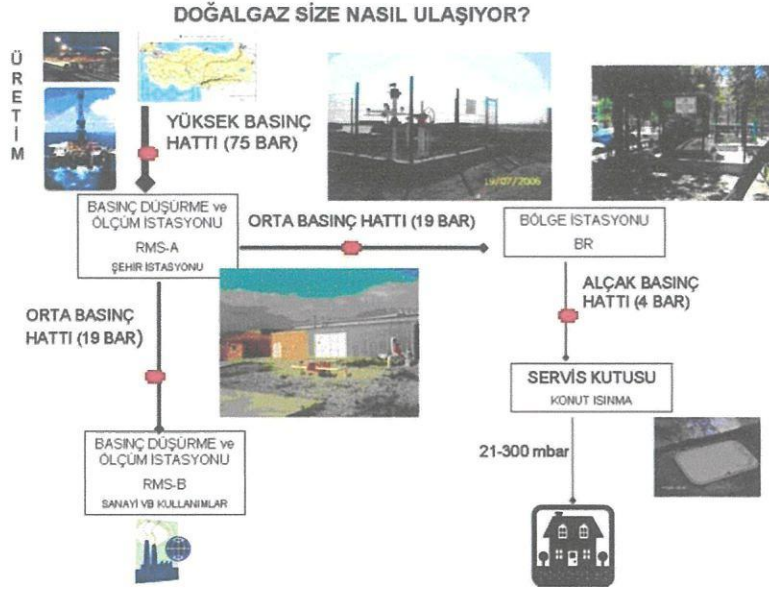
Dağıtım şebekesi tasarımında nazım imar planları ve dağıtım bölgesi sınırları içinde kalan imarlı alanlar dikkate alınmıştır. Projelendirmeye yönelik olarak; şehir besleme hattı, şehir giriş istasyonu ve orta basınçlı dağıtım hattı için şehrin geneli yanında dağıtım bölgesi sınırları, alçak basınçlı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



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, Karşıyaka 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 "Botanik Parkı" olarak belirlenmiştir.

3 ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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

Bahsi geçen Vana Grubu Alanıyla ilgili daha önce sunulmuş olan ve Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisindeki park alanını kapsayan Vana Gurubu Alanı belirlenmesine ilişkin hazırlanan imar planı değişikliği öneri dosyası, Karşıyaka Belediyesi tarafından onaylanmış ancak İzmir Büyükşehir Belediyesince uygun görülmemiştir. İlgili dosya, İzmir Büyükşehir Belediye meclisi tarafından "Karşıyaka Belediye Meclisinin 03/01/2022 tarihli ve 11 sayılı Kararı ile uygun görülen; Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde Bülent Ecevit Caddesi ile 6753/6 Sokak kesişiminde, 25059 ada, 1 parselin batısında yer alan ve yürürlükteki imar planında "Park Alanı" olarak belirlenmiş terkli alanda 5.00 m x 4.00 m ebatlarında 20 m²'lik "Vana Grubu Alanı" (Regülatör Alanı) belirlenmesine yönelik hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin **oybirliği ile uygun bulunmadığına** ilişkin İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık Komisyonları Raporu." şeklinde meclis gündemine alınmıştır. Büyükşehir belediyesi komisyonları tarafından uygun görülmemesi nedeniyle Vana Grubu Alanı için yeni bir imar plan değişikliği önerisi sunulmuştur.

Karşıyaka Belediye Meclisinin 05.05.2022 tarih ve 72458193/122 sayılı Kararı ile 30.09.2016 tarihinde onaylanan Karşıyaka İlçesi 1358 ha'lık alanda 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik etütlerde önemli alan olarak belirlenmiş olduğundan, jeolojik sakıncalı alan gösteriminin kaldırılması ve Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde 1 adet 6mx11m ebatlarında 66 m² Vana Grubu Alanı belirlenmesine ilişkin 27L3D plan paftasında yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği uygun bulunmuştur. Fakat Söz konusu plan değişikliğine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarih ve 05.1192 sayılı Meclis Kararında "söz konusu bölgede 16.09.2022 tarihli Belediye Meclisimizce uygun bulunan plan değişikliğinin olduğu, onama süreçlerinin devam ettiği anlaşıldığından plan değişikliğinin onamayı müteakiben güncel planlar üzerine işlenerek iletilmesi gerektiğinden bu aşama uygun bulunmamıştır." Şeklinde karar alınmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2022 onama tarihli söz konusu "İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 27L4C, 27L3D ve 26L2A paftalarda, Botanik Parkı, Park ve Yeşil Alan kullanımlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2022 tarihli ve 05.1129 sayılı kararı ile uygun görülerek 18.10.2022 tarihinde onaylanmıştır." 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan açıklama raporu 04.01.2023-02.02.2023 tarihleri arasında 1 (bir) ay (30 gün)

süreyle mesai bitimine kadar eş zamanlı olarak T.C. Karşıyaka Belediyesi Başkanlık Binası, Plan ve Proje Müdürlüğü (4. kat) ilan panosunda ve web sayfasında (<https://www.karsiyaka.bel.tr/imar-plan-degisiklik>) askıya çıkarılmış ve askı süreci sonrasında kesinleşmiştir.

Plan Değişikliğine konu Vana Grubu Alanı yukarıda bahsi geçen Botanik Park alanı içerisinde (27L3D Plan Paftasında) kalmaktadır. Dolayısıyla İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarih ve 05.1192 sayılı kararı doğrultusunda 18.10.2022 tarih onaylı 27L3D plan paftası üzerinde 1 adet 6mx11m ebatlarında 66 m² Vana Grubu Alanı belirlenmesine ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

4 PLAN NOTU

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

VANA GRUBU ALANININ KAMU MÜLKİYETİ YA DA TASARRUFUNA KONU ALANLARA İSABET ETMESİ HALİNDE; SATIŞ/KİRA İŞLEMLERİ İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLİR.

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 İli Doğalgaz Dağıtım Hattı Projeleri'nin gerçekleştirilebilmesi için imalatı planlanan Bölge Regulatorleri 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
Zülküf TURHAN
Genel Müdür Yardımcısı

e-imza
Ahmet YETİK
Genel Müdür

AND AND AND AND AND AND AND

ISO 22301 ISO 27001 ISO 9001 ISO 8001 ISO 14001 ISO 45001 ISO 39001

Belge Takip Adresi : https://belgedogrulama.izmirgaz.com.tr/en/Vision/Validate_Doc.aspx?eD=BSP4R981TP
Bu belge,5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Pin Kodu :06072

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@ts03.kep.tr

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

İZM01/TLFR.0101
REV:10 TARİH:26.07.2021

EK-2 GEDİZ ELEKTRİK GÖRÜŞ YAZISI



Sayı : SİM-CBS-
Konu : / 11.02.2022 / Vana Grubu- (Yaklaşım Mesafesi) 2901

İZMİRGAZ - İZMİR DOĞALGAZ DAĞITIM AŞ
ÇINARLI MAH 1561 SOKAK NO:3 (PK:35170) KONAK / İZMİR
Türkiye

İlgi : Bila 11/02/2022 tarih ve Bila- E.Bila sayılı yazısı

İlgi yazınızda, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesi gereği dağıtım trafoları ile doğalgaz basınç düşürme istasyonlarının en küçük yaklaşım mesafesinin 10 metre olduğu belirtilerek, yazılarınız ekinde bulunan Karşıyaka ilçesi Mustafa Kemal Mahalle sınırları içerisinde belirtilen alana 11mtx6mt beton kaide üzerine Doğalgaz Vana Grubu tesis edilmesi planlandığı bildirilmiştir.

Şirketinizce planlanan Doğalgaz Vana Grubu elektrik tesislerine olan yaklaşım mesafelerinin değerlendirilerek planlanan alandaki elektrik dağıtım tesislerine ait güzergâhların sayısal ortamda bildirilmesi talep edilmektedir. İlgi yazınızda belirtilen alanda ve etrafındaki elektrik dağıtım tesislerine ait veriler elektronik ortamda \pm 10metre hassasiyetli olarak ITRF 3/27 projeksiyonunda koordinatlı olarak mail ile meray.turker@izmirgaz.com.tr adresine gönderilmiş olup, aşağıda belirtilen hususların göz önüne alınarak planlamalarınızın değerlendirilmesi gerekmektedir.

a. Sunulan koordinatlı veriler içerisindeki Alçak Gerilim (AG) ve Orta Gerilim (OG) "havaî" dağıtım hatları verilerinin koordinat hassasiyetleri \pm 10metre'dir.

b. Şirketinizce görüş sorulan alandaki Şirketinizce bilinen Yeraltı dağıtım ve bağlantı hatlarına ilişkin koordinatlı veriler sunulmuştur. Ancak; sunulan verilerin HARİCİNDE, zemin altında gerek Şirketimize ait gerekse de başka kurum ve kuruluşlara ait (örneğin Belediyelere ait park aydınlatma kabloları v.b.) AG ve/veya OG elektrik dağıtım hatları olabilmektedir.

c. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. Maddesinin (i) bendindeki Çizelge-5 'de "Hava Hattı İletkenlerinin en büyük salınım durumunda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları"nda belirtilen yatay yaklaşım mesafeleri dikkate alınmalıdır.

d. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 46. Maddesinin (a) bendindeki Çizelge-8 'de "Hava Hattı İletkenlerinin en büyük salınım durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları" nda belirtilen Doğalgaz Boru hatlarına olan uzaklıkları dikkate alınmalıdır.

e. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 46. Maddesinin (a) bendindeki Çizelge-6 'de "Elektrik kuvvetli akım tesislerinin civarındaki tesislere olan en küçük yaklaşım mesafeleri" nde belirtilen Doğalgaz ve Boru Hatlarına yaklaşım mesafeleri dikkate alınmalıdır

f. (b) bendinde belirtilen ve tereddüt hasıl olan durumlar için Şirketimizin ilgili Bölge Müdürlüğü ve İşletme Yöneticiliği ile mutlak surette irtibata geçilmesi gerekmektedir. İhtiyaç halinde, tereddütlerin giderilmesi için tespit amaçlı sahada yapılması gereken keşif, ölçüm, tespit v.b. çalışmalar için Şirketimizce gereken teknik destek ve alaka gösterilecektir.



g. Söz konusu bölgede veya çevresinde Şirketimize tahsis edilen trafo v.b. yeri bilgiler ve/veya yapılması planlanan yeni elektrik dağıtım tesisleri bilgileri için Şirketimiz Yatırım Planlama ve Proje Müdürlüğü'ne görüş sunulması gerekmektedir. Bu itibarla; yazımızın (b) maddesinde belirtilen durum göz önünde bulundurularak, planlamalarımızın sunulan veriler ışığında ve (c), (d), (e) maddelerinde belirtilen teknik mevzuat kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz/rica ederiz.

e-İmzalıdır

Necati ERGİN

Planlama ve Teknoloji Direktörü

e-İmzalıdır

Ekrem YILDIRIM

Sistem İşletme ve Bakım Müdürü

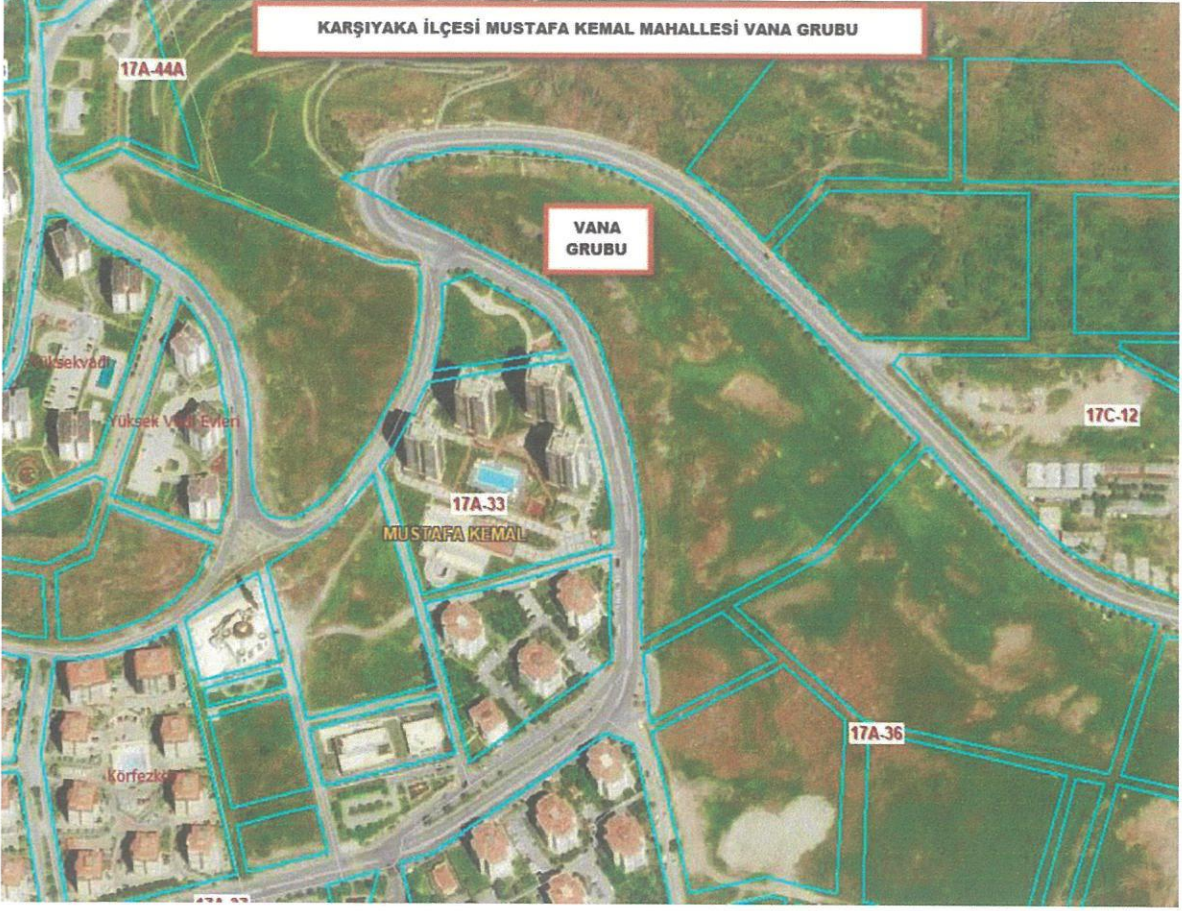
Dağıtım

Gereği :

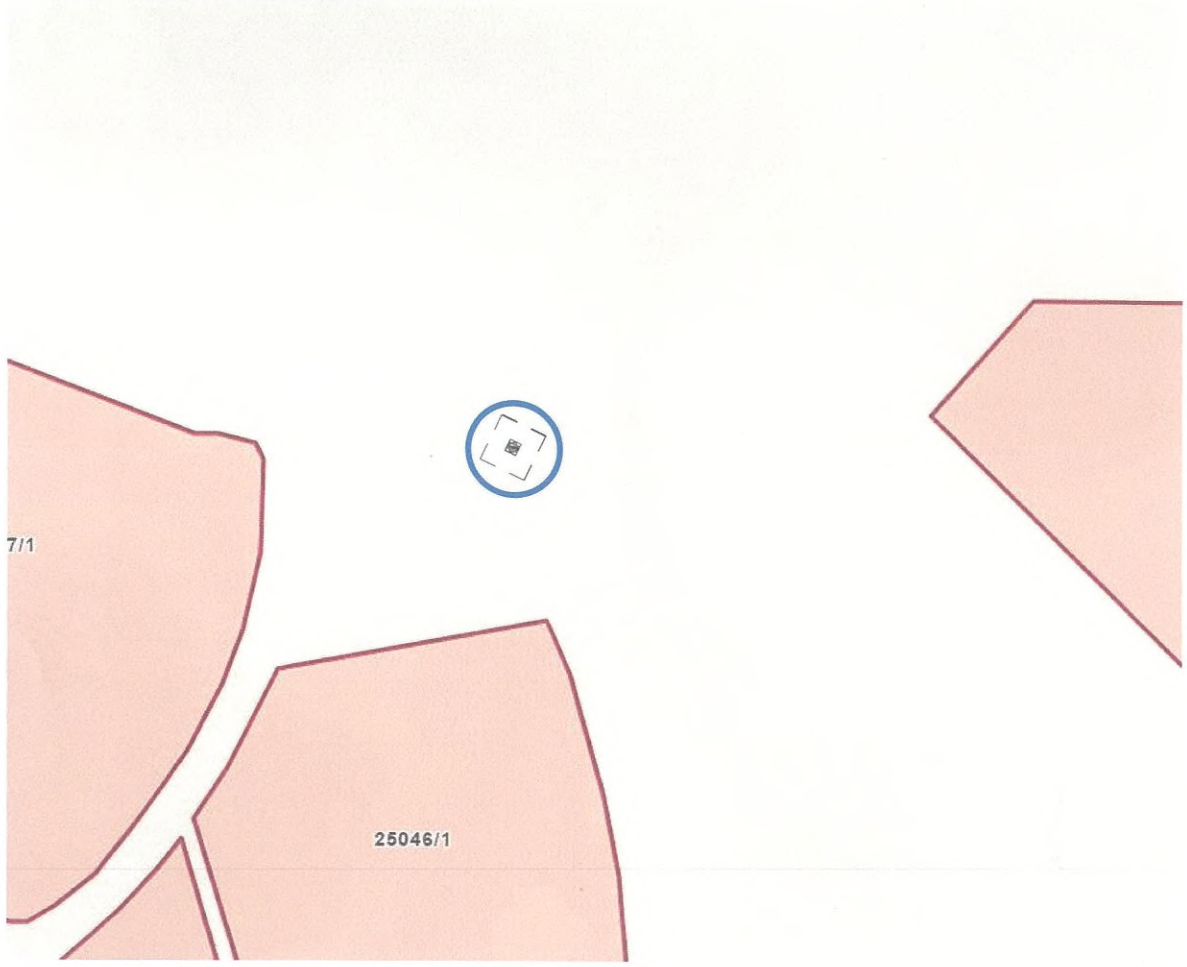
İZMİRGAZ - İZMİR DOĞALGAZ DAĞITIM AŞ

Bilgi :

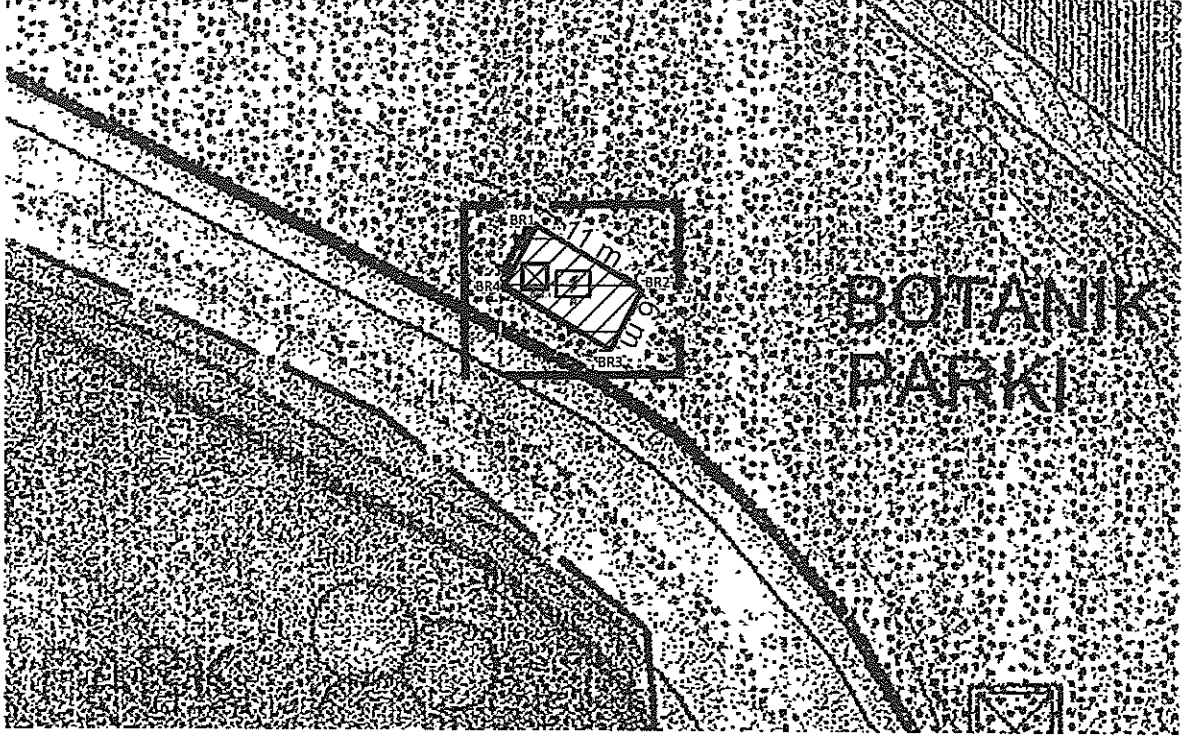
İzmir Metropol Bölge Müdürlüğüne
Yatırım Planlama Müdürlüğüne



EK-4 MÜLKİYET DURUMU



EK-5 ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



EK-6 BR KÖŞE KOORDİNATLARI

BR1 Y: 508,529.188 X: 4,262,759.226

BR2 Y: 508,538.611 X: 4,262,753.499

BR 3 Y: 508,535.787 X: 4,262,748.178

BR 4 Y: 508,526.338 X: 4,262,753.899

EK-7 ALANDAN FOTOĞRAFLAR

