

T.C.

İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ

MUSALLA MAHALLESİ

Meclis Karar No : 04.126

Meclis Karar Tarihi : 10.02.2025



24-H-2 NUMARALI İMAR PAFTASINDA YER ALAN PARK ALANINA İLİŞKİN

100BR01

REGÜLATÖR ALANI AMAÇLI

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

EYLÜL 2024

İZMİR



|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| TMMOB Şehir Plancıları Odası                                                                                                                                                                                                                                                       | KAYDEDİLMİŞTİR                                                                     |
| <br>9BTO4B7R                                                                                                                                                                                     | MD Tarihi: 24.09.2024<br>Proje Kayıt No: 34-2024-522<br>Üye: MEHMET AKYÜREK (3743) |
| Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğunu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarihi itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir. |                                                                                    |

DFN Plan Proje İnş. Uyg. Dan. Tic. San. Ltd. Şti.  
Çeşme Mah. Lemi Atlı Sk. No: 6  
D. 2. A. Çeşme/İZMİR  
Tic. Sic. No: 029506620300001  
Tic. Sic. No: 105324-5  
Ünvanı: Y.D. 295 036 2010

## İÇİNDEKİLER

|          |                                                       |          |
|----------|-------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER.....</b>             | <b>1</b> |
| 1.1      | PLANLAMA ALANI.....                                   | 1        |
| 1.2      | MÜLKİYET DURUMU.....                                  | 1        |
| 1.3      | HÂLİHAZIR DURUM.....                                  | 1        |
| <b>2</b> | <b>PLAN SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER.....</b>             | <b>1</b> |
| 2.1      | PLAN YAPIM GEREKÇESİ.....                             | 1        |
| 2.2      | YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI.....           | 4        |
| <b>3</b> | <b>ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....</b>     | <b>4</b> |
| <b>4</b> | <b>PLAN NOTU.....</b>                                 | <b>4</b> |
|          | EK-1 YETKİLENDİRME BELGESİ.....                       | 5        |
|          | EK-2 GEDİZ ELEKTRİK GÖRÜŞ YAZISI.....                 | 6        |
|          | EK-3 UYDU GÖRÜNTÜSÜNDEKİ KONUM.....                   | 8        |
|          | EK-4 MÜLKİYET DURUMU.....                             | 8        |
|          | EK-5 ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ..... | 9        |
|          | EK-6 BR KÖŞE KOORDİNATLARI.....                       | 9        |
|          | EK-7 ALANDAN FOTOĞRAFLAR.....                         | 10       |

## 1 MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

### 1.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi sınırları içerisinde 6182 ada 5 parsel ve 1049. Sokak batısında, 5217 ada 2 parsel ve 1032. Sokak kuzeyinde bulunan park alanında 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 dağıtım 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.

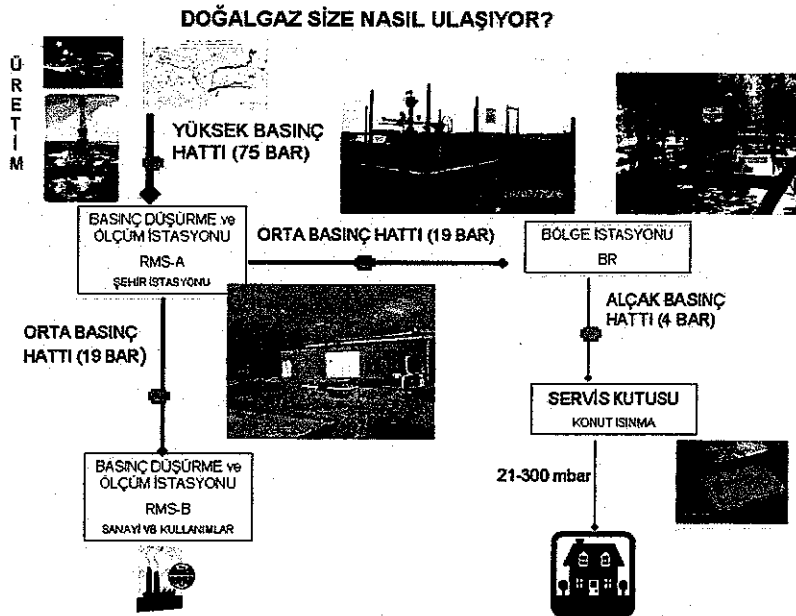
Dağıtım şebekesi tasarımında nazım imar planları ve dağıtım bölgesi sınırları içinde kalan imarlı alanlar dikkate alınmıştır. Projelendirmeye yönelik olarak; şehir besleme hattı, şehir giriş istasyonu ve orta basınçlı dağıtım hattı için şehrin geneli yanında dağıtım bölgesi sınırları, alçak basınçlı 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 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, Çeşme 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 m x 4 m = 16 m<sup>2</sup>’lik yüzölçümünde Regülatör Alanı belirlenmiştir.

## 4 PLAN NOTU

PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN DİĞER HUSUSLARDA ÇEŞME 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.izmirgaz.com.tr/enVision/Validate\\_Doc.aspx?eD=BSD4VZ6Z74](https://belgedogrulama.izmirgaz.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

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@ts03.kep.tr](mailto:izmirgaz@ts03.kep.tr)

/izmirdogalgazdegitim

## EK-2 GEDİZ ELEKTRİK GÖRÜŞ YAZISI

Evrak Tarih ve Sayısı: 05/09/2024-143425



Sayı : PTD-YPM-PY-  
Konu : İzmir ili, Çeşme ilçesi, Musalla Mah. (100 BR 01) Regülatör Alanı  
Önerisine Dair Kurum Görüşü Talebi Hk.

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

İlgi : Bila 04/09/2024 tarih ve Bila- E.Bila sayılı yazısı

İlgi yazınız ile; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Musalla Mahalle sınırları içerisinde, 6182 ada 5 parsel ve 1049. Sokak batısına, 5217 ada 2 parsel ve 1032. Sokak kuzeyine, L16B17D1B ve L16B17D1C pafta numaralı parkın içine, 4 m x 4 m beton kaide üzerine 2 m x 1.35 m ebatlarında tesis edilmesi planlanan (100 BR 01) Doğal Gaz Basınç Düşürme İstasyonu alanının, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğince, yaklaşık mesafelerinin değerlendirilerek sayısal ortamda hat güzergahlarının tarafınıza bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, (100 BR 01) Doğal Gaz Basınç Düşürme İstasyonunun tarafımızca 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 :

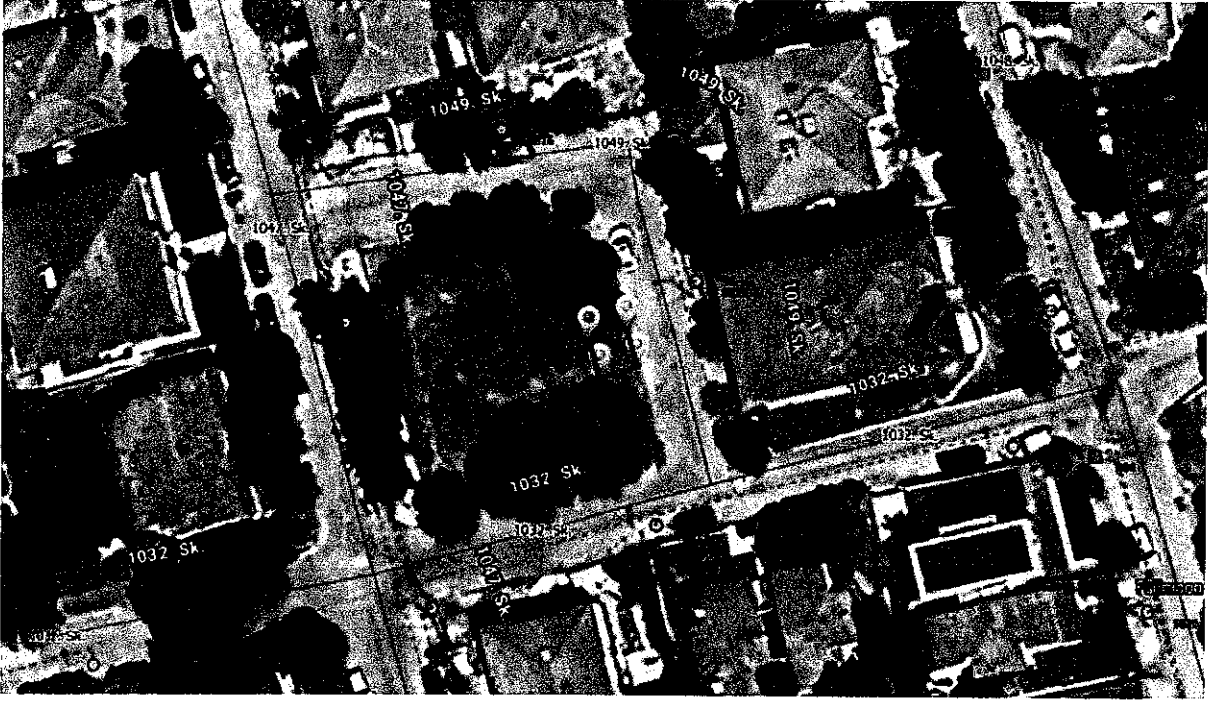
Çeşme İşletme Yöneticiliğine

Evrak Doğrulama İçin :  
<https://dosyula.gdzelektrik.com.tr/en/Veri/Sorustur/BelgeDogrulama.aspx?d=BF530234C35>

Evrak Pın Kodu : 04653

Göz Elektrik Dağıtım - Üniversal Cad. No:57, 35042, Bomova-İzmir - Türkiye  
T 0232 477 26 00 E [info@gdzelektrik.com.tr](mailto:info@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.

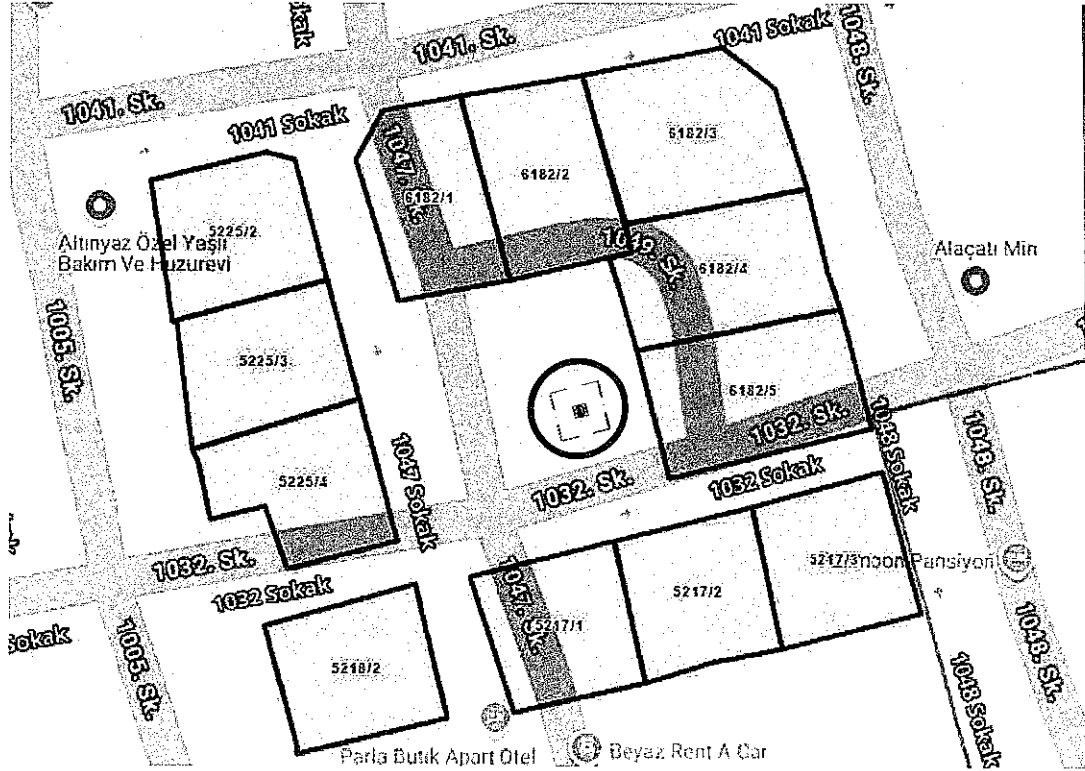


Bu belge, 6070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

### EK-3 UYDU GÖRÜNTÜSÜNDEKİ KONUMU



### EK-4 MÜLKİYET DURUMU



**BR1 Y:** 439, 510.844 **X:** 4,243,106.538

**BR2 Y:** 439, 511.951 **X:** 4,243,102.694

**BR3 Y: 439, 508.108 X: 4,243,101.586**

**BR4 Y:** 439, 507.000 **X:** 4,243,105.430

## EK-7 ALANDAN GÖRSEL

