



# VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

MECLİS KARAR TARİHİ: 02.08.2024

MECLİS KARAR SAYISI: 77

PIN: UİP 35025404

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ  
MURATBEY MAHALLESİ

Meclis Karar No : 04.1146

Meclis Karar Tarihi: 15.11.2024

L18C08D4D NUMARALI İMAR PAFTASINDA

REKREASYON ALANINA İLİŞKİN

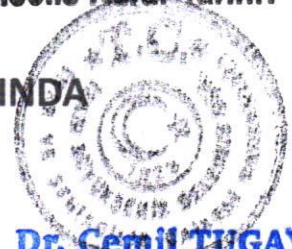
TRAFO ALANI AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU



Özünç DEMİR  
Torbalı Belediye Başkanı



Dr. Cemil TUGAY

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Dr.Z.Levent YILDIR

İzmir Büyükşehir Belediyesi

Başkan Vekili

*[Handwritten signature]*



TEMMUZ 2023  
İZMİR

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 05.10.2021
9YOUKNS9	Proje Kayıt No: 35-2021-10252
	Üye: MEHTAP NEFESOĞLU (7041)
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

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 40  
Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3  
Tel: 0546 419 91 40 - Urla/İZMİR  
URLA V.D. T.C. No: 500 085 67886



## İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ.....	3
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	3
2.1.Ülke İçindeki Konumu.....	3
2.2.İl İçindeki Konumu .....	3
2.3.İlçe İçindeki Konumu .....	4
4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU .....	6
5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI.....	7
6. MÜLKİYET .....	8
7.PLAN YAPIM GEREKÇESİ .....	9
8.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ .....	10
8.1.Plan ile İlgili Alan Hesapları.....	11
8.2. Plan Notu.....	12
9. KOORDİNAT BİLGİSİ(ITRF96).....	12





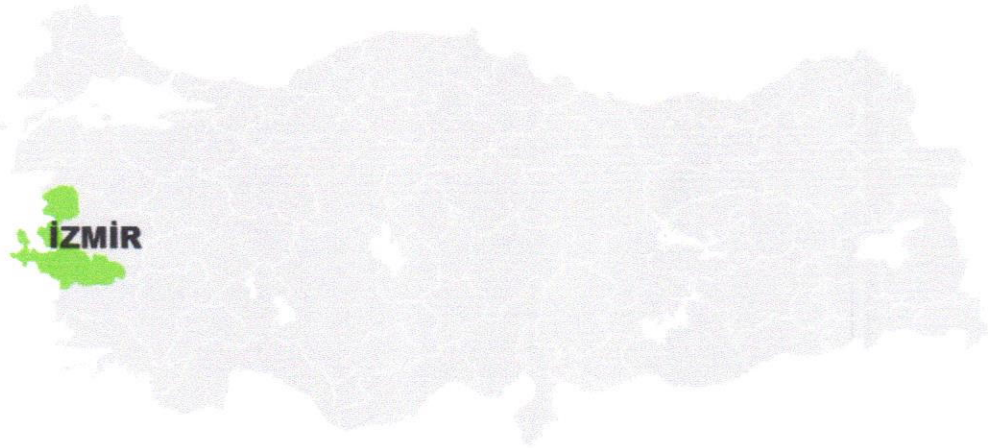
## 1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi İzmir ili, Torbalı ilçesi, Muratbey Mahallesi, L18C08D4D Pafta 194 ada 32 parselde bulunan Rekreasyon alanındaki mevcut trafo alanının uygulama imar planına işlenmesi amaçlanmıştır.

## 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 km<sup>2</sup>'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.

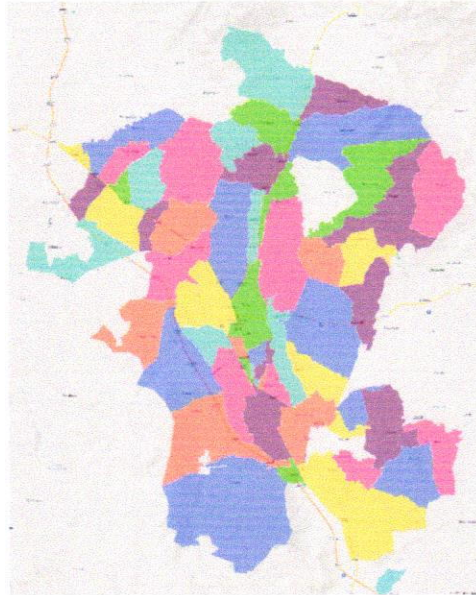
Torbalı ilçesinin kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa, batısında Menderes, doğusunda Bayındır ve Tire, güneyinde Selçuk ilçeleri bulunmaktadır.



-Planlama Alanı İzmir İli İçindeki Konumu-

## 2.3.İlçe İçindeki Konumu

Torbalı İlçesinin; 19 Mayıs Mahallesi, Ahmetli Mahallesi, Alpkent Mahallesi, Arslanlar Mahallesi, Atalan Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Ayrancılar Mahallesi, Bahçelievler Mahallesi, Bozköy Mahallesi, Bülbüldere Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çakırbeyli Mahallesi, Çamlıca Mahallesi, Çapak Mahallesi, Çaybaşı Mahallesi, Dağkızılca Mahallesi, Dağteke Mahallesi, Demirci Mahallesi, Dirmil Mahallesi, Düverlik Mahallesi, Eğerci Mahallesi, Ertuğrul Mahallesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Mahallesi, Göllüce Mahallesi, Helvacı Mahallesi, İnönü Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Kaplancık Mahallesi, Karakızlar Mahallesi, Karakuyu Mahallesi, Karaot Mahallesi, Karşıyaka Mahallesi, Kazım Karabekir Mahallesi, Kırbaş Mahallesi, Kuşçuburun Mahallesi, Muratbey Mahallesi, Mustafa Kemal Atatürk Mahallesi, Naime Mahallesi, Ormanköy Mahallesi, Ortaköy Mahallesi, Özbey Mahallesi, Pamukyazı Mahallesi, Pancar Mahallesi, Sağlık Mahallesi, Saipler Mahallesi, Subaşı Mahallesi, Şehitler Mahallesi, Taşkesik Mahallesi, Tepeköy Mahallesi, Torbalı Mahallesi, Tulum Mahallesi, Türkmenköy Mahallesi, Yazıbaşı Mahallesi, Yedi Eylül Mahallesi, Yemişlik Mahallesi, Yeni Mahallesi, Yeniköy Mahallesi, Yeşilköy Mahallesi Ve Yoğurtçular Mahallesi üzere 60 mahallesi vardır.



-Torbalı İlçesi Mahalle Sınırları-





Planlama alanı; İzmir ili, Torbalı ilçesi, Muratbey Mahallesi, L18C08D4D Pafta 194 ada 32 parselde bulunan rekreasyon alanına, 11.23 m x 10.91 m x 11.29 m x 11.03 m = 123.364 m<sup>2</sup> alana sahip Trafo Alanını kapsamaktadır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-





### 3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ

İsmi antik çağın ünlü şehirlerinden biri olan Metropolis diğer adıyla Triyanna ya da Tripolisten aldığı rivayet edilen Torbalı, tarihin bilinen devirlerinden beri çeşitli uygarlıkların merkezi durumundadır.

Torbalı, Küçük Menderes havzasının verimli toprakları üzerine kurulmuştur. Ephesos (Selçuk), Smyrna (İzmir), Kolophon (Değirmendere), Nation (Ahmetbeyli) ve Nif (Kemalpaşa) antik kentleri arasında kalan bölgede, MÖ 3000 yıllarında ilk yerleşim gerçekleşmiştir.

Metropolis kentiyle birlikte yöreye gelişmiş, MÖ 7. yüzyılda Lydia zamanında en parlak çağını yaşamış, daha sonra da sırasıyla Neolitik, Kalkolitik, Tunç Çağları ile Frigya, Lydia, Pers, Roma ve Bizans dönemlerini, 1071-1317 tarihlerinde Selçuklular ve Aydınoğulları, daha sonraları Osmanlı dönemini yaşamıştır.

Torbalı'nın Türk egemenliğinde bir yönetim birimi statüsü kazanması 1390 yılında Yıldırım Beyazıt'ın Şehzadesi Ertuğrul Bey'in vali olarak Aydın'a atanmasıyla başlamış, Torbalı o dönemde İzmir Sancağına bağlı bir yerleşim birimi olarak kayıtlara geçmiştir.

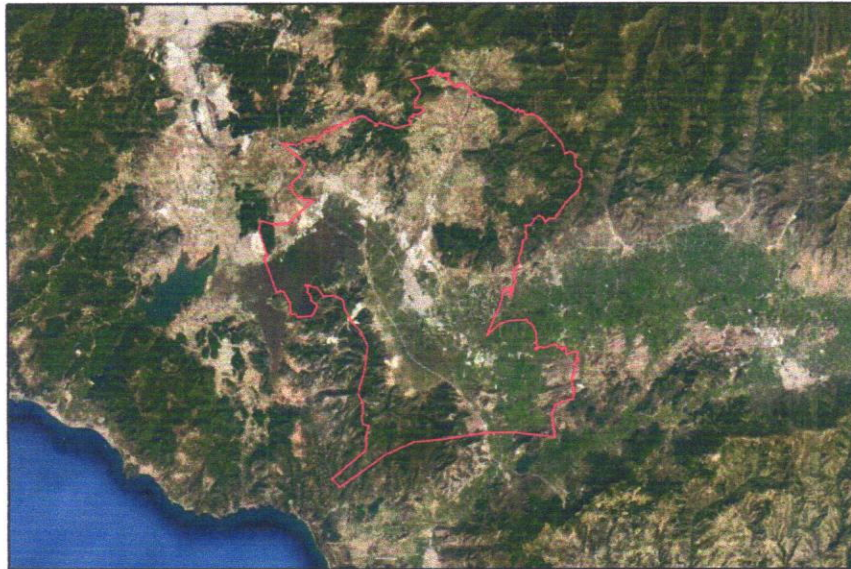
1425 yılından sonra ise Osmanlı yönetimi altına girmiştir.

Birinci Dünya Savaşı'nı müteakiben 15 Mayıs 1919- 7 Eylül 1922 yılları arasında 40 aya yakın süre işgal altında kalan Torbalı, Kurtuluş Savaşı'nın kazanılması ve Cumhuriyetin ilanı ile birlikte İzmir'in Sancağı olarak kurulmuş, bundan sonra İzmir'e bağlı bir nahiye olmuştur.

Torbalı 26 Haziran 1926 tarih ve 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile, ilçe haline getirilmiş, 1927 yılında ise belediyeleşmiştir.

### 4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU

Torbalı, İzmir'in güneydoğusunda yer alır. İl merkezine uzaklığı 45 km'dir. İlçenin kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa, doğusunda Bayındır ve Tire, güneyinde Selçuk, batısında Menderes ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 577 km<sup>2</sup>'dir. 60 mahallesi bulunmaktadır.

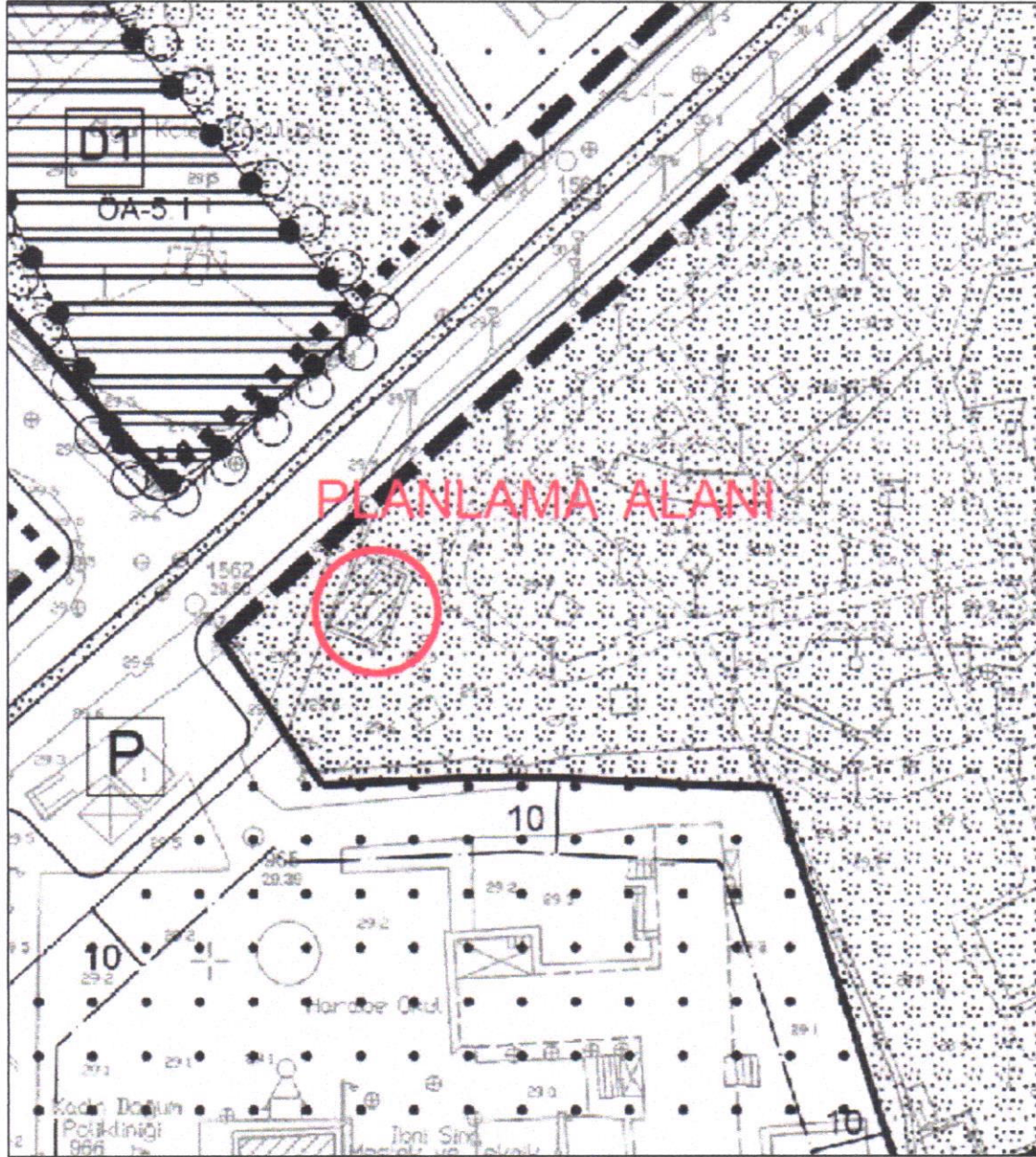


- Torbalı İlçesi Coğrafi Konumu-



## 5. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI

Planlama alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Rekreasyon Alanı**” kullanımında kalmaktadır.



-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-



## 6. MÜLKİYET

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Rekreasyon Alanı**” kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı Kentsel Sit alanında kalmakta olup parsel **Torbalı Belediyesi** mülkiyetindedir.



**-Mülkiyet Durumu-**





## 7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı İzmir ili, Torbalı ilçesi, Muratbey Mahallesi, L18C08D4D Pafta 194 ada 32 parseldedir. 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 11.23 m x 10.91 m x 11.29 m x 11.03 m = 123.364 m<sup>2</sup> ebatında Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini artırarak 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, Muratbey 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 meydan 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 TEDAŞ adına yapmakta olup, bölgenin ihtiyacına ve gelen enerji taleplerine göre planlamaktadır.

**Bu bağlamda, Torbalı 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.**

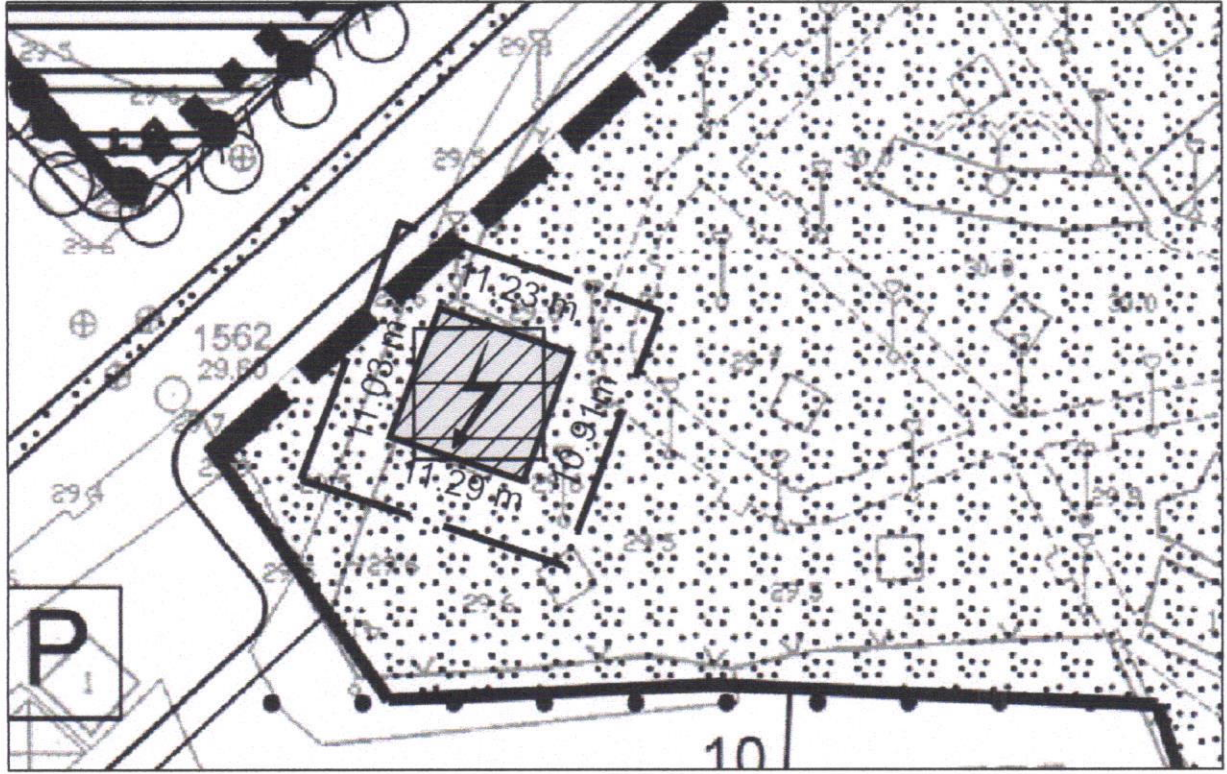
## 8.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

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

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında "**Rekreasyon Alanı**" lejantı ile belirlenen alanlarda öngörülmüş olup, çevresel faktörler irdelenerek konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak  $11.23 \text{ m} \times 10.91 \text{ m} \times 11.29 \text{ m} \times 11.03 \text{ m} = 123.364 \text{ m}^2$  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 <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )
REKREASYON ALANI	36.932,00	36.808.636
TRAFO ALANI	0	123.364

-Arazi Kullanım Tablosu-





## 8.2. Plan Notu

1-MEVCU TTAKİ DURUMA (AĞAÇ DOKUSU, ÇOCUK OYUN ALANI, EĞİM VB.) DİKKAT EDİLEREK TRAFO ALANI 1 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.

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



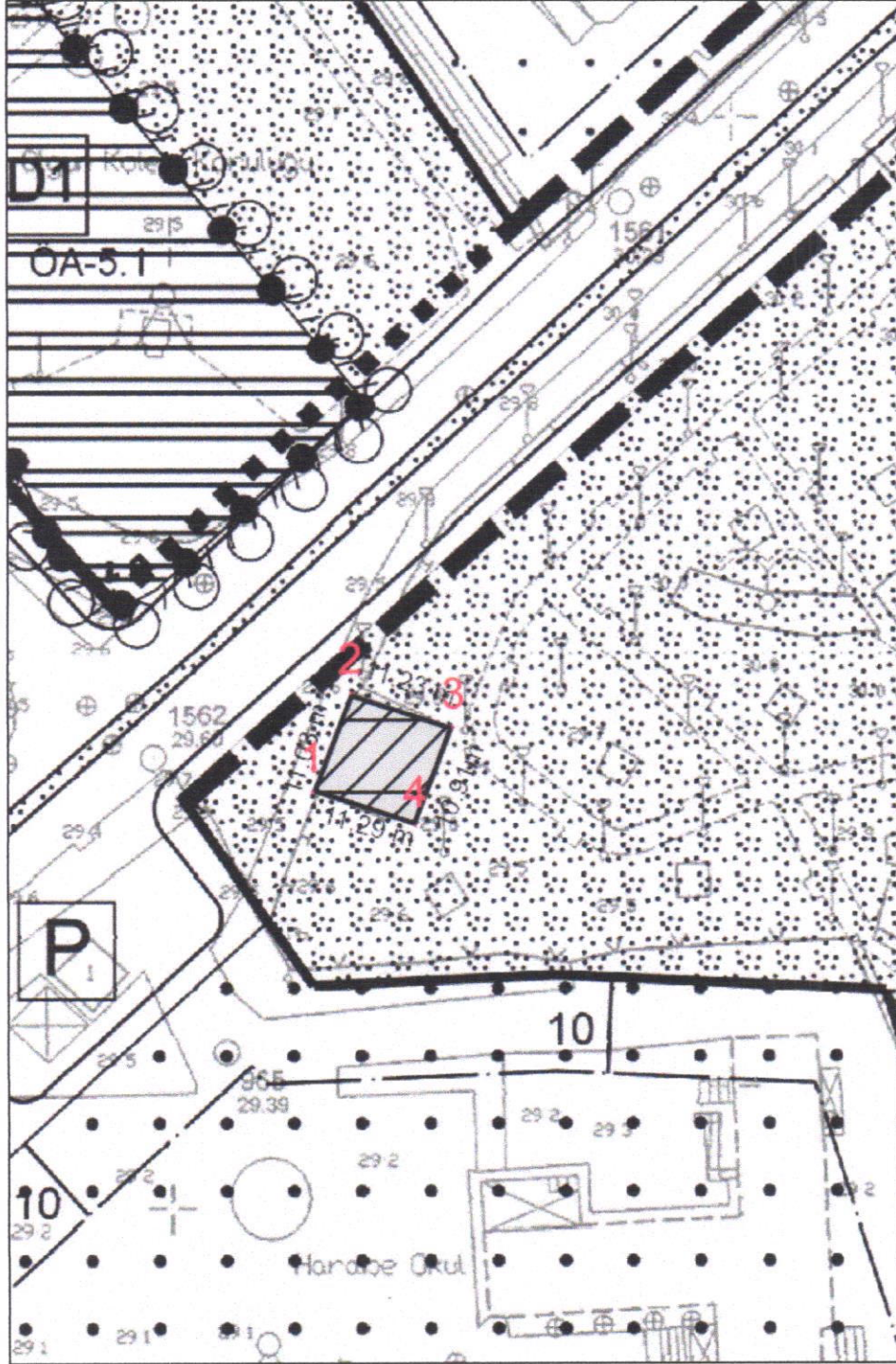


## 9. KOORDİNAT BİLGİSİ (ITRF96)



*-Trafo Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-*





## KOORDİNAT LİSTESİ ( ITRF96 )

NOKTA ADI	Y	X
1	531014.382	4224443.469
2	531018.392	4224453.749
3	531029.029	4224450.146
4	531025.112	4224439.967

-Koordinat Listesi-

## EKLER

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFESOĞLU

Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3

Tel: 0546 419 91 43 / Urla 14. MİR

Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 43 T.C. No: 590 085 67886





## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI							
Taşınmaz Tip	Ana Taşınmaz	Mah/Köy Adı	MURATBEY M	Ada/Parsel	194/32	Blok/Kat/Gmş- B.B. No	0/0/00
Taşınmaz No	30780835	Mevkii	0	Yüzölçüm	36.932.00 m2	Arsa Payı/Payda	0/0
İl/İlçe	İZMİR/TORBALI	Cilt/Sayfa No	12/1111	Ana Taş. Nitik	KARGIR BINALI ÇAMLIK	Bağ.Böl. Nitelik	0
Kurum Ad	Torbali	Pafta	3923-II				
TAŞINMAZ ŞERH/BEYAN/İRTİFAK							
Ş/Bil	Açıklama	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye			
Beyan	Diğer (Konusu: 5403 sayılı Toprak Koruma ve Kullanım Kanunu'nun 8. Madde hükümlerine tabidir. Tanımsal araziler bu Kanuna ekin (1) sayılı istisna belirlenen yerler gelirli tanımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez.5403 Sayılı kanun kapsamında gerekli izinler alınmadan amaç dışı olarak kullanılamaz. )Tarih: İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Sayı: 9217261	16.03.2023/10075	0	1.01.0001/0			
Malik/Lehtar	(SN:8451619)İZMİR İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
HİSSE							
İştirak No	Edinme Sebebi	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye	Hisse		
0	İfraz İşlemi (TSM)	19.12.1984-2099	0	1.01.0001-0	1000/1000		
TÜZEL KİŞİ							
Vergi No	Malik Ad Soyad						
8560010892	TORBALI BELEDİYESİ						

Elektronik Dağıtım Faaliyetleri dışında başka bir amaçla kullanılamaz.Bu belge "TARİHİS" verileri kullanılarak üretilmiştir.İhtilaf halinde ilgili Tapu Müdürlüklerinde bulunan tapu kütükleri esas alınır.

RESUL KIZILARSLAN (GDZ  
EDAŞ)

4.07.2023 15:14:43

1/1





-Alan Fotoğrafları-





## TEKNİK GEREKÇE RAPORU

İzmir ili Torbalı ilçesi Muratbey mahallesi çevresini kapsayan bölgede şirketimiz 2023 yılı yatırım planı kapsamında ÖZBEY İM, TR-18, TR-23 İrtibat Projesi tasarlanmış olup, bu proje kapsamında kalan Muratbey mahallesi 194 ada 32 parselde bulunan Rekreasyon Alanına trafo binası konulması gerekmektedir. Trafo alanı mevcutta bulunmaktadır fakat imar planında işli değildir. Mevcutta bulunan fakat imar planında işli olmayan trafo alanının imar planına işlenmesi amaçlanmıştır.

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  $11.23 \text{ m} \times 10.91 \text{ m} \times 11.29 \text{ m} \times 11.03 \text{ m} = 123.364 \text{ m}^2$  alana sahip 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 1000 kVA gücünde transformator 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 Kaya  
Kamulaştırma Yöneticisi

Ezgi Deren Bitok  
Şehir Plancısı