

## 1.GİRİŞ

Edirne İli, İpsala İlçesi, Turpçular Mahallesi Eski Bağlar Mevkii sınırları içinde kalan fili durumda boş olup, mer'i planı bulunmayan 2359 parselde Doğalgaz Basınç Düşürme İstasyonu ve Kontrol Binaları yapmak amacıyla İmar Kanunu ve İlgili mevzuatlar doğrultusunda İmar Planı hazırlanmıştır.

## 2.KONU

Edirne İli, İpsala İlçesi, Turpçular Mahallesi Eski Bağlar Mevkii 2359 no'lu parselde Bölgenin ihtiyacı doğrultusunda, İlgili kurumlardan görüşler toplanarak Doğalgaz Basınç Düşürme İstasyonu yapma amacı ile Teknik Altyapı yapımına dair İmar Planı hazırlanması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

## 3. TESPİT

### MEVCUT DURUM

Edirne İli, İpsala İlçesi, Turpçular Mahallesi Eski Bağlar Mevkii 2359 no'lu parselin tapu alanı: 5.000,00 m<sup>2</sup> olup, aplikasyon krokisinde belirtilen yüzölçüm hesabı: 5.222,084 m<sup>2</sup> dir.



Harita 1: İmar Planına Konu Alanın Uydu Görüntüsü

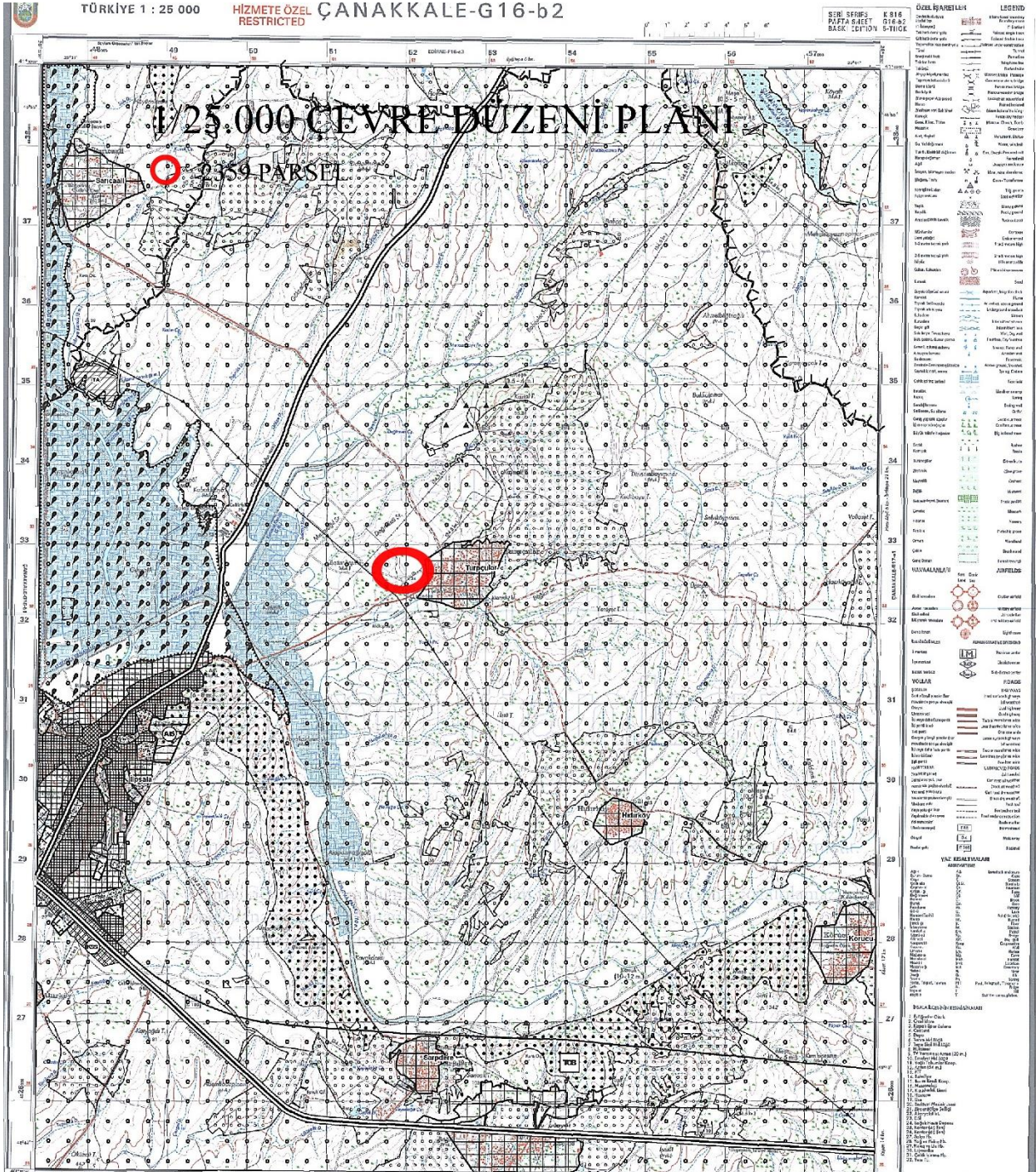


## MÜLKİYET DURUMU

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına konu olan parsel şirket mülkiyetindedir.

## PLAN DURUMU

İmar Planına konu alan, 1/25.000 ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planında tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alan içinde kalmakta olup, imar planı bulunmamaktadır.



Harita 2: Mer'i 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



#### 4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Edirne İli, İpsala İlçesi, Turpçular Mahallesi Eski Bağlar Mevkii 2359 no'lu parselde fiili durumda boş olup tarımsal faaliyet yapılan, mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan alanda bölgeye verilecek hizmetlerden dolayı 2359 nolu parselde Doğalgaz Basınç Düşürme istasyonu ve Kontrol binaları ile bu tesislere hizmet verecek yapıların yapılabilmesi için Uygulama İmar Planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

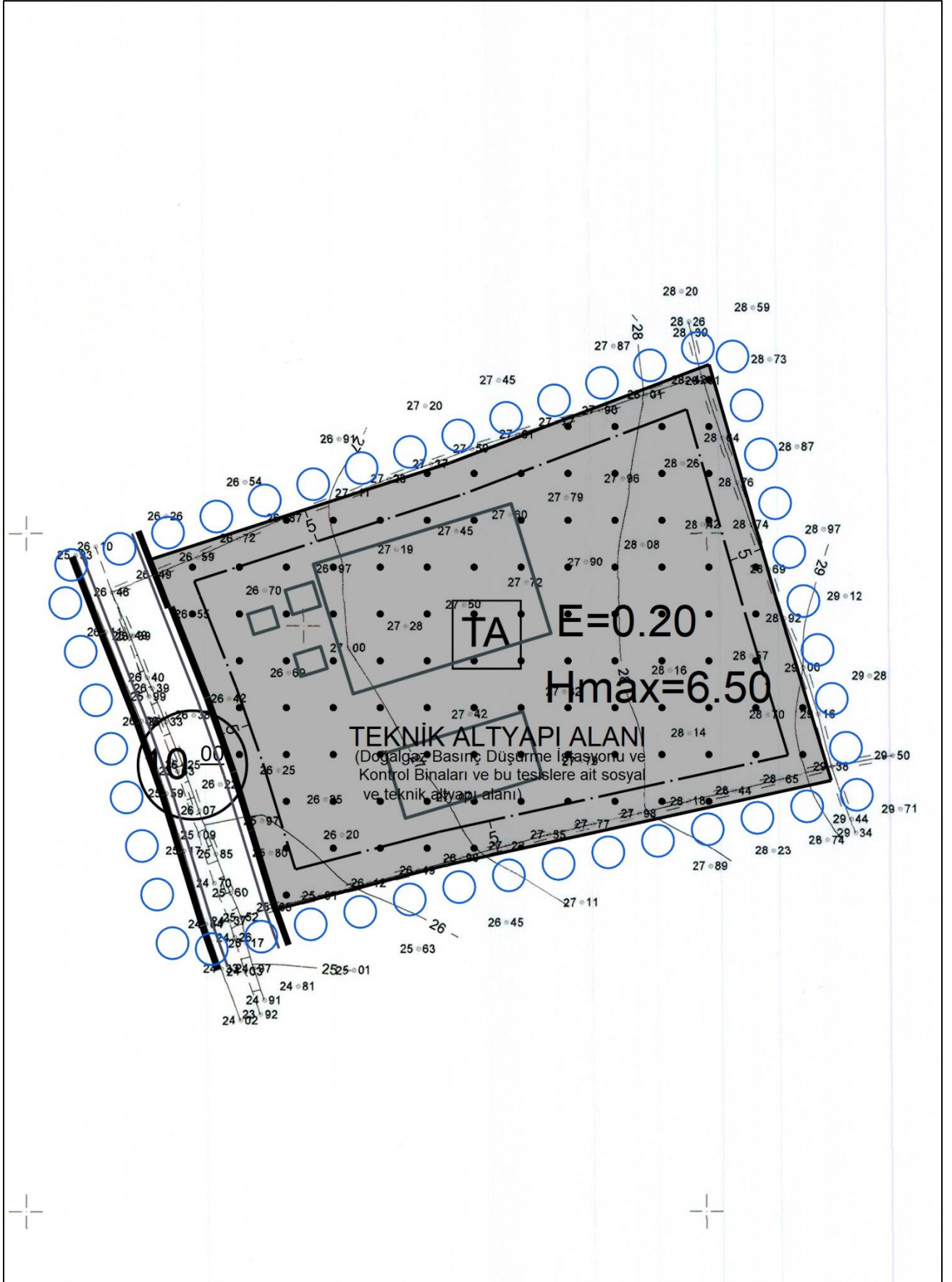
Doğalgaz Basınç Düşürme İstasyonu ve hizmet Binaları için söz konusu alan Teknik Altyapı alanına alınmıştır. Teknik Altyapı alanında Emsal 0,20 olarak, Yençok=6,50 metre olarak belirlenmiş olup parsel sınırları ve taşıt yollarından 5 metre çekme mesafesi bırakılmıştır. Söz konusu tesise hizmet etmesi için planlama alanının güneybatısında 10 metrelik taşıt yolu gösterilmiştir.

Söz konusu planlama alanına konu bölgede Kaynarca Mühendislik tarafından Jeolojik-Jeoteknik Etütler hazırlanmış Mayıs 2017 tarihinde onaylanan raporda planlama alanı Ö.A. 5.1(Önlemler Alanları) olarak belirlenmiştir.

**Plan teklifinin kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumunda ise;**-Kamu yararı kararı alındığı, Toprak Koruma Projesinin Valilikçe onaylandığı, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 'Basınç Düşürme İstasyonu' amaçlı tarım dışı kullanılmasının, hazırlanan toprak koruma projesine uyulması şartıyla İmar Planına konu alan Teknik Altyapı Alanı olarak planlara işlenmiştir. İmar Planına konu olan alandaki imar planı çevresi ile uyumlu olup herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Plan teklifinin ulaşım sistemi ile bütünleşmesi,** Öneri planda, ana ulaşım ağına aksatacak herhangi bir düzenleme getirilmemiştir. İmar Planı hazırlanırken Mekânsal Planlama Yapım yönetmeliği ve ekindeki gösterimlere uygun olarak hazırlanmıştır.





Harita 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



## PLAN NOTU

1. İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. TEKNİK ALTYAPI ALANINDA; RMS-A DOĞALGAZ BASINÇ DÜŞÜRME İSTASYONU VE KONTROL BİNALARI VE BU BASINÇ DÜŞÜRME TESİSLERİNE HİZMET VERECEK TESİSLER (GÜVENLİK KULÜBESİ VB.) YER ALABİLİR.
3. ONAYLI TOPRAK KORUMA PROJESİNE UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANI, ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR) DA KALMAKTA OLUP, ONAYLI JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
5. PLANLAMA ALANINDA  $E=0.20$ ,  $Yençok=6.50$  METRE'DİR.
6. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
7. GEREKLİ TÜM TEDBİRLER, TRAKYA BÖLGESİ DOĞAL GAZ ANONİM ŞİRKETİ TARAFINDAN ALINACAKTIR.
8. BU PLAN KAPSAMINDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE DİĞER İLGİLİ KANUNLAR, YÖNETMELİKLER VE MEVZUAT İLE BU KANUN VE YÖNETMELİKLERİ DEĞİŞTİRECEK TÜM YASA VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.



## 1.GİRİŞ

Edirne İli, İpsala İlçesi, Turpçular Mahallesi Eski Bağlar Mevkii sınırları içinde kalan fali durumda boş olup, mer'i planı bulunmayan 2359 parselde Doğalgaz Basınç Düşürme İstasyonu ve Kontrol Binaları yapmak amacıyla İmar Kanunu ve İlgili mevzuatlar doğrultusunda Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

## 2.KONU

Edirne İli, İpsala İlçesi, Turpçular Mahallesi Eski Bağlar Mevkii 2359 no'lu parselde Bölgenin ihtiyacı doğrultusunda, İlgili kurumlardan görüşler toplanarak Doğalgaz Basınç Düşürme İstasyonu yapma amacı ile Teknik Altyapı yapımına dair İmar Planı hazırlanması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

## 3. TESPİT

### MEVCUT DURUM

Edirne İli, İpsala İlçesi, Turpçular Mahallesi Eski Bağlar Mevkii 2359 no'lu parselin tapu alanı: 5.000,00 m<sup>2</sup> olup, aplikasyon krokisinde belirtilen yüzölçüm hesabı: 5.222,084 m<sup>2</sup> dir.



Harita 1: İmar Planına Konu Alanın Uydu Görüntüsü

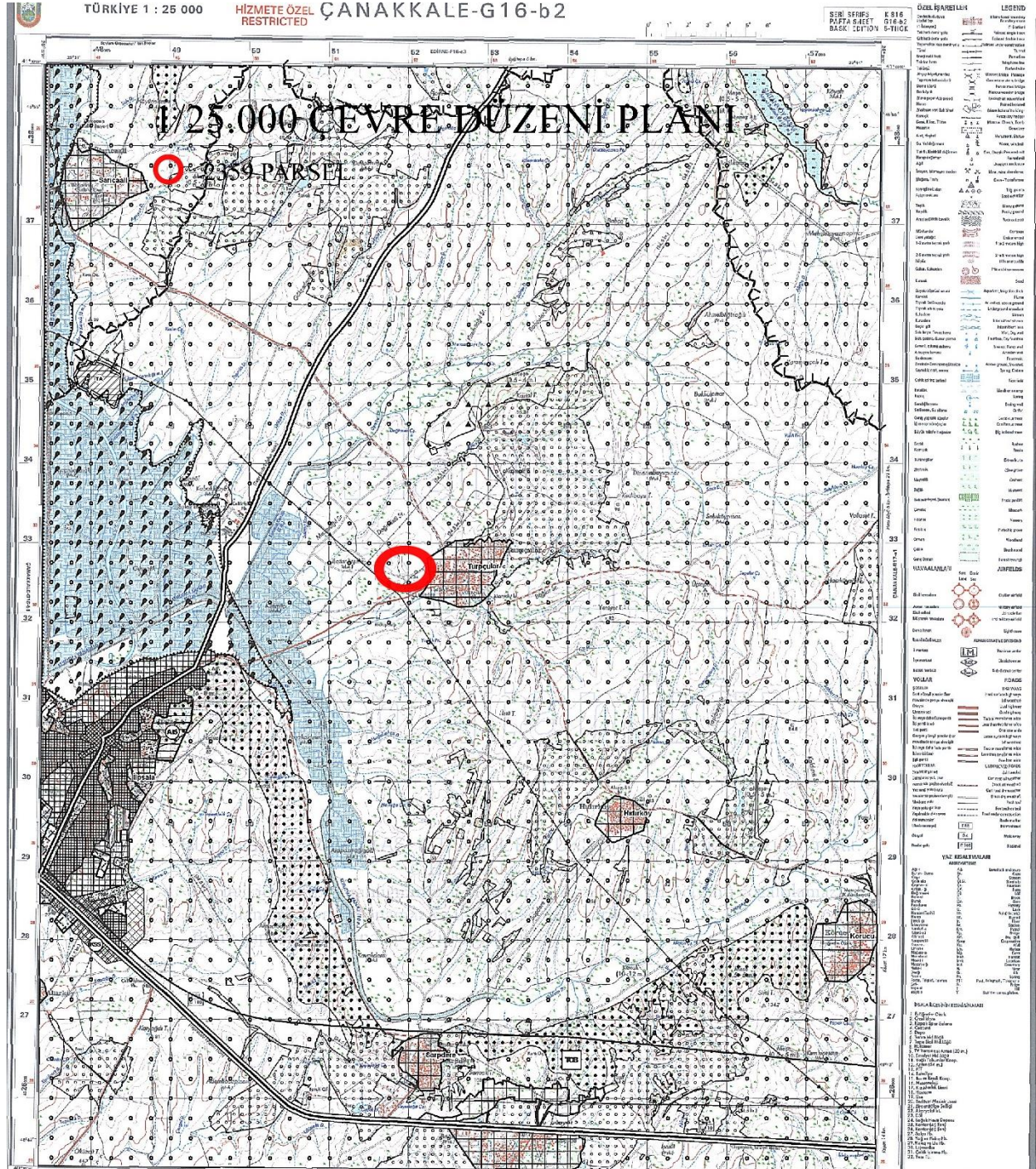


## MÜLKİYET DURUMU

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına konu olan parsel şirket mülkiyetindedir.

## PLAN DURUMU

Nazım İmar Planına konu alan, 1/25.000 ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planında tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alan içinde kalmakta olup, imar planı bulunmamaktadır.



Harita 2: Mer'i 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

#### 4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Edirne İli, İpsala İlçesi, Turpçular Mahallesi Eski Bağlar Mevkii 2359 no'lu parselde fiili durumda boş olup tarımsal faaliyet yapılan, mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmayan alanda bölgeye verilecek hizmetlerden dolayı 2359 nolu parselde Doğalgaz Basınç Düşürme istasyonu ve Kontrol binaları ile bu tesislere hizmet verecek yapıların yapılabilmesi için Nazım İmar Planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

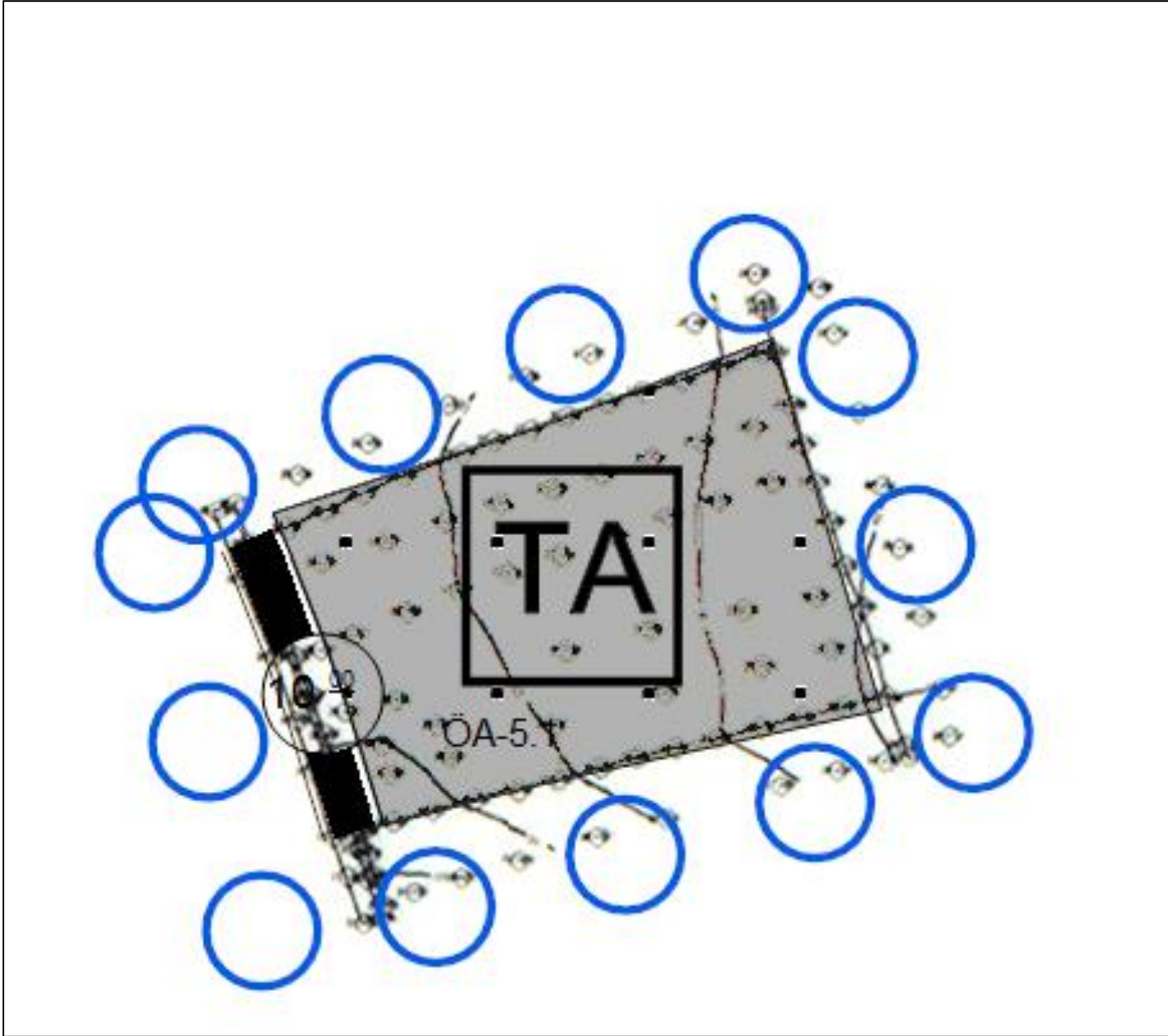
Doğalgaz Basınç Düşürme İstasyonu ve hizmet Binaları için söz konusu alan Teknik Altyapı alanına alınmıştır. Söz konusu tesise hizmet etmesi için planlama alanının güneybatısında 10 metrelik taşıt yolu gösterilmiştir.

Söz konusu planlama alanına konu bölgede Kaynarca Mühendislik tarafından Jeolojik-Jeoteknik Etütler hazırlanmış Mayıs 2017 tarihinde onaylanan raporda planlama alanı Ö.A. 5.1(Önlemlenmiş Alanlar) olarak belirlenmiştir.

**Plan teklifinin kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumunda ise;**-Kamu yararı kararı alındığı, Toprak Koruma Projesinin Valilikçe onaylandığı, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 'Basınç Düşürme İstasyonu' amaçlı tarım dışı kullanılmasının, hazırlanan toprak koruma projesine uyulması şartıyla İmar Planına konu alan Teknik Altyapı Alanı olarak planlara işlenmiştir. İmar Planına konu olan alandaki imar planı çevresi ile uyumlu olup herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Plan teklifinin ulaşım sistemi ile bütünleşmesi,** Öneri planda, ana ulaşım ağına aksatacak herhangi bir düzenleme getirilmemiştir. İmar Planı hazırlanırken Mekânsal Planlama Yapım yönetmeliği ve ekindeki gösterimlere uygun olarak hazırlanmıştır.





Harita 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### PLAN NOTU

- 1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. UYGULAMA VE YAPILANMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. PLANDA BULUNMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK ÜST ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN KARARLARI VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



|    |    |    |    |    |  |
|----|----|----|----|----|--|
| 01 |    |    |    |    |  |
| 06 | a  | b  | c  |    |  |
| 11 |    | B  |    |    |  |
| 16 |    |    |    |    |  |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |  |

# İPSALA - TURPÇULAR

(EDİRNE)

G16-b-09-b

G16-b-04-c

4 535 166.30

453 980.59

4 535 000

## TEKNİK ALTYAPI ALANINA AİT NAZİM İMAR PLANI

İL: EDİRNE

İLÇE: İPSALA

KÖY: TURPÇULAR

MEVKİ: ESKİ BAĞLAR

PARSEL NO: 2359

### GÖSTERİM

#### 1. SINIRLAR

##### 1.1. PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

##### 2. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

☒ ÖNLEMLİ ALAN

##### 3. TEKNİK ALTYAPI

TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

10 TAŞIT YOLU

#### PLAN NOTLARI

##### GENEL HÜKÜMLER

- Plan; plan açıklama raporu ve plan notları ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
- Bölgede yapılacak tüm yapılarda afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliğine uyulacaktır.
- Uygulama aşamasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, yönetmelikleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

##### ÖZEL HÜKÜMLER

- Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na uyulacak ve yasa kapsamına girebilecek nitelikte herhangi bir kalıntı ya da buluntuya rastlanması durumunda çalışma durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne bilgi verilecektir.
- Edirne Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 02.06.2017 tarihinde onaylanan 2359 parsel için hazırlanmış İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Sonuç ve Öneriler Bölümü hükümlerine uyulacak ve yapılacak yapılar için Zemin Etüdü Raporu düzenlenecektir.
- Edirne Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 11.04.2017 tarihli yazı eki Toprak Koruma Projesinde belirtilen şartlara uyulacaktır.

TRAKYA BÖLGESİ DOĞAL GAZ DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN HAZIRLANAN EDİRNE İLİ İPSALA İLÇESİ TURPÇULAR KÖYÜ ESKİ BAĞLAR MEVKİİ 2359 NOLU PARSELE AİT HALİHAZIR HARİTA ÜRETİMİ KAPSAMINDA 1 ADET 1/1000 VE 1 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 7/B MADDESİ GEREĞİNCE İNCELENİP VE ONANDI.

İNCELEYEN / / 2017  
Mert TUNA  
Harita Mühendisi

İNCELEYEN / / 2017  
Şenar ŞİLAKLİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Md. V.

İNCELEYEN / / 2017  
Ahmet Turan ATEŞ  
Genel Sekreter Yrd.

UYGUN GÖRÜŞÜ ARZ EDERİM / / 2017  
Dr. Murat ÖZTÜRK  
Genel Sekreter

İNCELEYEN / / 2017  
Galip ÖZDEMİR  
Vali

451 585.61

G16-b-09-a

451 587.35

4 532 403.50

452 000 (ED50)

452 500

G16-b-09-c

453 000

453 500

4 532 389.96

453 673.13

PROJEKSİYON : UTM  
DATUM : ITRF 96  
DİLİM ORTA MERİDYENİ : 27  
DİLİM GENİŞLİĞİ : 3

1/5000

Bora ERMEÇ  
Harita Mühendisi  
TRAKYA BÖLGESİ  
DOĞAL GAZ DAĞITIM A.Ş.

İPSALA - TURPÇULAR-G16-b-09-b  
(EDİRNE)



# İPSALA - TURPÇULAR

(EDİRNE)

G16-b-09-b-1-d

G16-b-09-b-1-a

|    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|
| 01 |    |    |    |    |
| 06 | a  | b  |    |    |
| 11 | B  | c  | 2  |    |
| 16 |    |    |    |    |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |

4 534 485.76

## TEKNİK ALTYAPI ALANINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI

İL: EDİRNE

İLÇE: İPSALA

KÖY: TURPÇULAR

MEVKİ: ESKİ BAĞLAR

PARSEL NO: 2359

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

1.1. PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

2.1. YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E=0.20 YAPI EMSALİ

Yençok  
6.50 m. YAPI YÜKSEKLİĞİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

3. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALAN (Ö.A. 5.1)  
(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından sorunlu Alanlar)

4. TEKNİK ALTYAPI

TEKNİK ALTYAPI ALANI  
(Doğalgaz Basınç Düşürme İstasyonu ve Kontrol Binaları ve bu Basınç Düşürme Tesisiyle Hizmet Verenek, Tesisler Veri alabilir)

TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

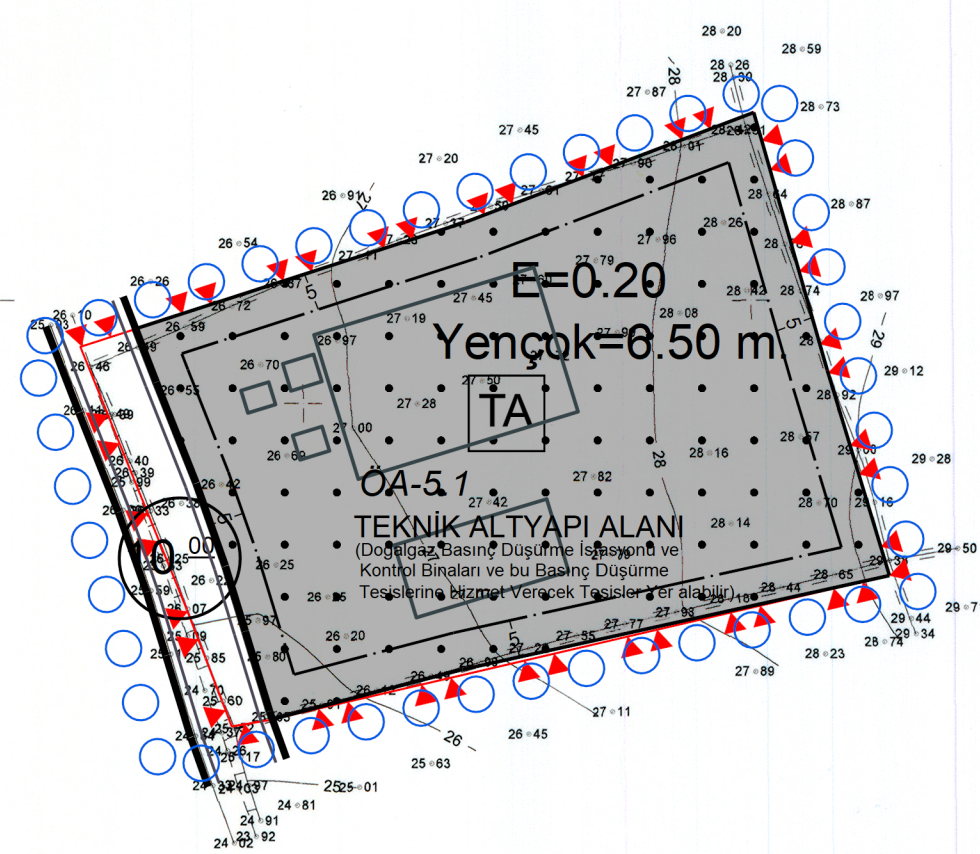
- Plan; Plan Açıklama Raporu ve Plan Notları ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
- Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Planlama Alanında;

- 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
  - 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu,
  - 251 sayılı Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,
  - 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
  - 27344 Sayılı Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik,
  - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik,
  - Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
  - Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde deşarj edilmesi gerekmektedir.
  - Katı Atıkların Kontrol Yönetmeliği çerçevesinde Katı atıkların çevre ve toplum sağlığına zarar vermeyecek şekilde muhafaza ve izale edilmesi gerekmektedir.
  - Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik doğrultusunda giderilmesi, gereği her türlü tedbirlerin ve izinlerin alınması gerekmektedir.
- Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi kapsamında en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise 644/648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilecektir.
  - Planlama alanı içerisindeki tesislerin su ihtiyacının yer altı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu gereği DSİ'den izin alınacak ve bu kanun hükümlerine uyulacaktır. Tesisin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlenmesi için gerekli önlemler alınması zorunludur.
  - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
  - İmar Planı esas alınmış tüm kurum/kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1/25.000 Ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı Plan ve Hükümlerine uyulacaktır.
- Teknik Altyapı Alanı yapılaşma koşulları E: 0,20 Yençok: 6,50 metredir.
- Edirne İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24/11/2017 tarihli yazısı uyarınca Meri Mevzuat çerçevesinde çevre ve toplum sağlığının korunması adına tüm önlemlerin alınması zorunludur.
- Edirne Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 02.06.2017 tarihinde onaylanan 2359 parsel için hazırlanmış İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Sonuç ve Öneriler Bölümü hükümlerine uyulacak ve yapılacak yapılar için Zemin Etüdü Raporu düzenlenecektir.
- Edirne İl Özel İdaresi Yol ve ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 31.10.2017 tarihli yazısında belirtilen; Söz konusu talep sunulan projeye uygun olarak yol hendeğine en az 5 metre mesafede yapılması gerekmekte olup, aksi takdirde yolun hendek banket çalışmalarında greyderli bakımı yapılacaktır. Yola çıkış kısmında bulunan hendeğe uygun çapta ( 7 mt) büz konulması ve istenilen şartlara uyularak yapılacaktır.
- Planlama alanının tamamı önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar (ÖA-5.1) içerisinde kalmaktadır. Kompaksiyon, zemin sertleştirilmesi (kireç, kum, kimyasal maddelerle dondurma vb.), uygun temel derinliği ve tipinin seçilmesi gibi yöntemlerle önlemler alınacaktır. İnşaat kazısı önçesi yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanacaktır.
- Edirne Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 11.04.2017 tarihli yazı eki Toprak Koruma Projesinde belirtilen çevre tarım arazilerine en az 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacak, çevre tarım arazilerinin kazı çalışmalarında zarar görmemesi için 2 metre yüksekliğinde tel çitlen oluşan koruma duvarı yapılacaktır.



TRAKYA BÖLGESİ DOĞAL GAZ DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN HAZIRLANAN EDİRNE İLİ İPSALA İLÇESİ TURPÇULAR KÖYÜ ESKİ BAĞLAR MEVKİİ 2359 NOLU PARSEL AIT HALİHAZIR HARITA (DİRETMİ KAPSAMINDA 1 ADET 1/1000 VE 1 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 7'nin MADDESİ GEREĞİNCE İNCELENDİ VE ONANDI.

İNCELEYEN  
/ / 2017

Harita Mühendisi

İNCELEYEN  
/ / 2017

İmar ve Kentleşme M.D. V.

İNCELEYEN  
/ / 2017

Ahmet Turan ATEŞ  
Genel Sekreter Yrd.

UYGUN GÖRÜŞÜ ARZ EDERİM  
/ / 2017

Genel Sekreter

ONAY  
/ / 2017

Genel Sekreter

G16-b-09-b-1-c

G16-b-09-b-2-c

4 533 791.67

451 800

451 800 (ED50)

451 700

451 700

451 600

451 500

451 400

451 300

451 200

451 100

451 000

451 000

G16-b-09-b-4-a

1/1000

451 800

451 800

451 700

451 700

451 600

451 600

451 500

451 500

PROJEKSİYON : UTM  
DATUM : ITRF 96  
DİLİM ORTA MERİDYENİ : 27  
DİLİM GENİŞLİĞİ : 3

B. Erenç  
Harita Mühendisi  
TRAKYA BÖLGESİ  
DOĞAL GAZ DAĞITIM A.Ş.

İPSALA - TURPÇULAR-G16-b-09-b-1  
(EDİRNE)