



A T I L I M
HARİTA MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.
Tic. Sic. No.: 92878

ANKARA-BALA
KÜÇÜKCAMİLİ MAHALLESİ
1026 ADA 17 PARSELDE GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

A. AMAÇ, YÖNTEM VE KAPSAM	2
1. ANALİZ.....	4
1.1 Planlama Alanının Konumu	4
1.2. İklim ve Bitki Örtüsü :.....	5
1.3. Sosyo-Ekonomik Bilgiler.....	6
1.4 Bugünkü Arazi Kullanımı.....	7
1.5. Mülkiyet Durumu	7
1.6. Jeolojik Durum	8
1.7. Üst Ölçekli Planlar	10
1.8. Halihazır Haritalar	10
1.9. Kurum-Kuruluş Görüşleri.....	10
1.10. ÇED Durumu.....	10
2. Planlama Kararları	12

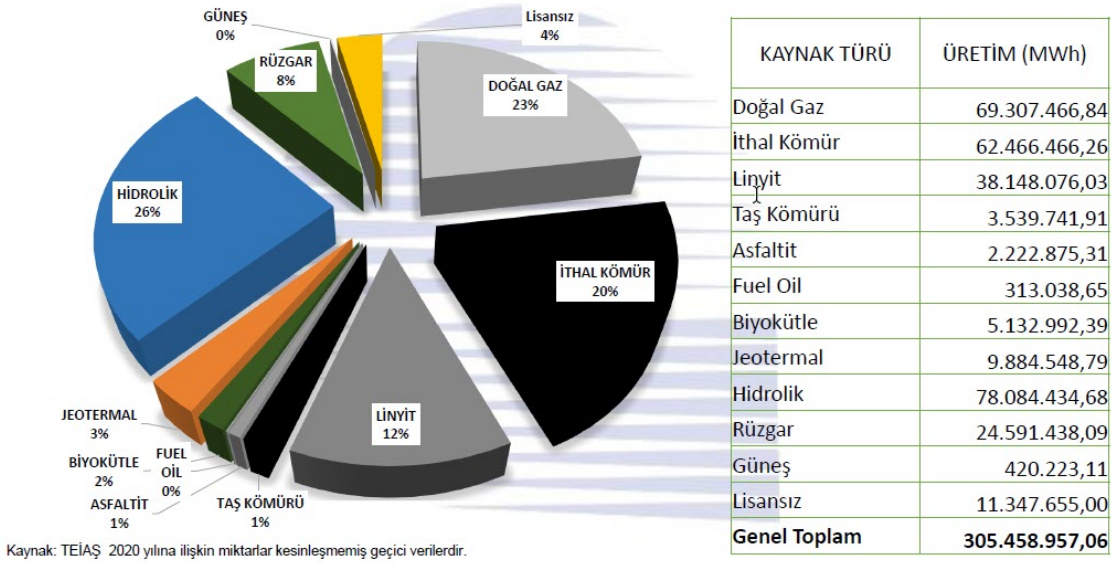
A. AMAÇ, YÖNTEM VE KAPSAM

Bu çalışmanın amacı, Ankara İli, Bala İlçesi, Küçükcemili Mahallesi, 1026 ada 17 parselde yapılması planlanan GES projesinin Uygulama İmar Planı teklifine ait plan raporunu oluşturmaktır.

Resim 1: Türkiye 'de Kaynağına Göre Elektrik Üretimi Dağılımı



Elektrik Üretimine Kaynaklara Göre Dağılımı (MWh) – 2020



Kaynak: Emo ve Büro Çalışmaları, 2020

Ülkemizin enerji politikaları içerisinde Güneş Enerjisinin stratejik önemi bulunmaktadır. Bu bağlamda 2023 yılında ülkemizdeki Güneş enerjisi kurulu gücünün, 12.000 MW olması hedeflenmektedir. Bu durumda ülke elektrik enerjisi talebinin, yaklaşık %10-15'i rüzgar enerjisinden karşılanırken; 13 milyon ton CO2 emisyonu azalımı da yapılmış olacaktır.

Tablo 1: Türkiye GES Enerjisi MW Kapasiteleri (2022)

İSTATİSTİK ALANI	İŞLETMEDEKİ MW	Türkiye Kurulu Gücüne Oranı
TÜRKİYE	7881,1	%7,9

Kaynak: TEİAŞ Ocak 2022 Kurulu Güç Raporu ve Büro Çalışmaları, 2022

Yöntem olarak proje alanında yapılan incelemeler, yazılı ve dijital kaynaklar ile toparlanan verilerin profesyonel bir değerlendirme ile analiz edilerek mevcut koşulların

değerlendirilmesi ve doğası gereği teknik bir çalışma olan projenin amacına ve proje alanına en uygun planlama çalışmasını ortaya koymaktır.

Olağan imar planı çalışmalarının aksine yerleşik bir nüfus önermeyen bu tür çalışmalarda doğası gereği nüfus projeksiyonları yapılmamaktadır. olup,

Ulaşım konusunda mevcut ulaşım imkanlarını projenin inşa ve işletme aşamasındaki teknik gerekliliklerini de gözeterek şekilde mevcut yollardan olabildiğince faydalanılmayı amaçlamakla birlikte, eğim, yol genişliği ve güzergâh seçimi ve otopark ihtiyaçları inşa aşamasındaki nakliye ve işletme sırasındaki kullanım amacına göre düzenlenmektedir.

Çalışmanın sürekli bir nüfusu önermemesinden dolayı herhangi bir sosyal donatı kararı getirilmemektedir. Alan dâhilindeki arazinin doğal niteliğinin korunması öncelikli ilkedir.

1. ANALİZ

1.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

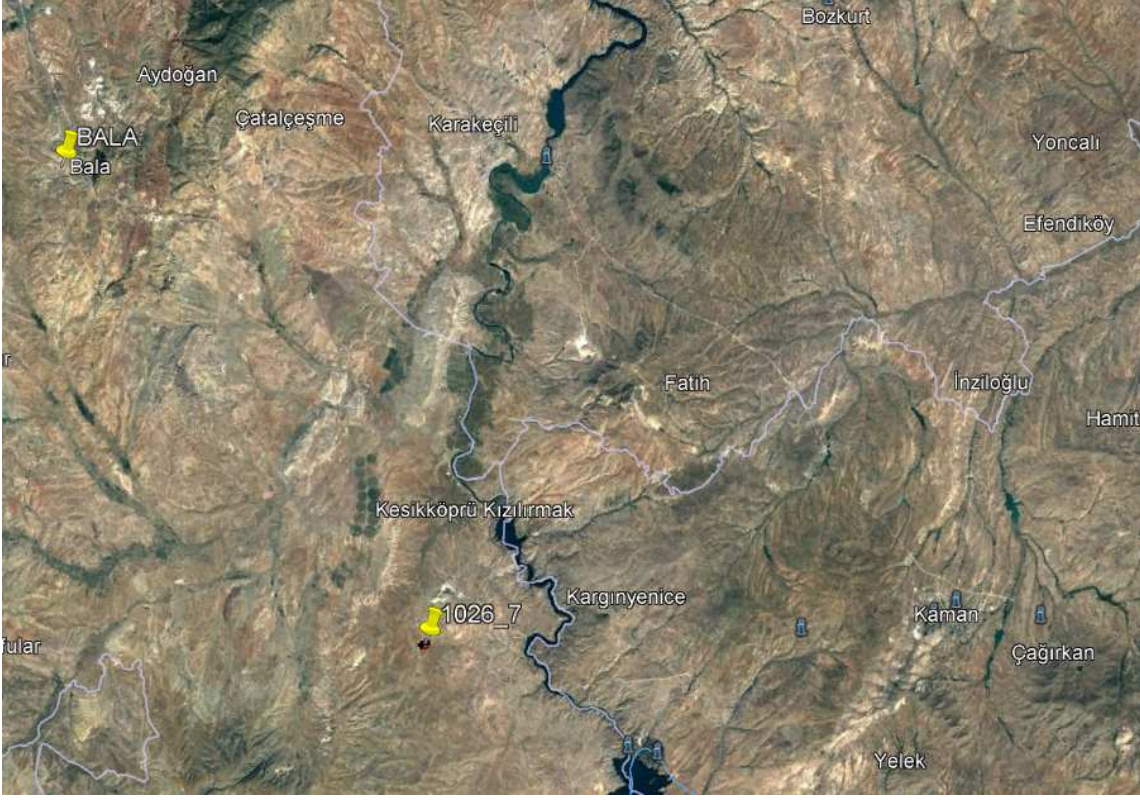
Ankara'nın güneydoğusunda yer alan Bala İlçesi Ankara-Kaman-Kırşehir Karayolu üzerinde 1310 rakımlı bir tepe üzerine kurulmuştur. Kırşehir iline bağlı Kaman ilçesi, Kırıkkale ili Karakeçili ilçesi, Ankara iline bağlı Elmadağ, Çankaya, Gölbaşı, Haymana, Şereflikoçhisar ve Konya ili Kulu ilçeleri ile çevrilmiş geniş, düz ve engebeli bir araziye sahiptir. İlçenin bir uçtan diğer bir uca mesafesi Doğudan Batıya 61 km, Güneyden Kuzeye 81 km'dir. Balâ ilçesinin yüzölçümü 2.530 km²'dir. Balâ ilçesi Ankara ilinin yüksek yaylalarından biri Kartal yaylasının 1310 metre rakımlı olan kısmında kurulmuştur. Balâ'nın geniş ovaları olmakla birlikte arazisi tarıma elverişli topraklardan oluşmaktadır. İklim; yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlıdır. Tipik Karasal bir iklim hüküm sürmektedir. Balâ ilçesinin en önemli yüksek dağları Küre Dağı, Paşa Dağı, Dede Dağı, Kartal Dağı ve Beynam Dağlarıdır. İlçenin en önemli akarsuyu Kızılırmak ile Balaban çayıdır. İlçemize 44 km mesafede bulunan Kesikköprü Barajı hem sulama hem de enerji üreten bir baraj olup, Devlet Üretme çiftliği ile Kızılırmak çevresinde bulunan vatandaşların arazilerine ekilen ürünlerinin sulamasında önemli bir kaynaktır.

İmar planı yapılan Ges Projesi; Ankara İli Bala İlçesi Küçükcamili Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1026 Ada 17 Parselde, 1/5000 ölçekli ANKARA J30-B-18-C, J30-B-18-D 1/1000 ölçekli J30-B-18-C-1-A, J30-B-18-D-2-B, J30-B-18-D-2-C numaralı hâlihazır paftalarında yer almaktadır.

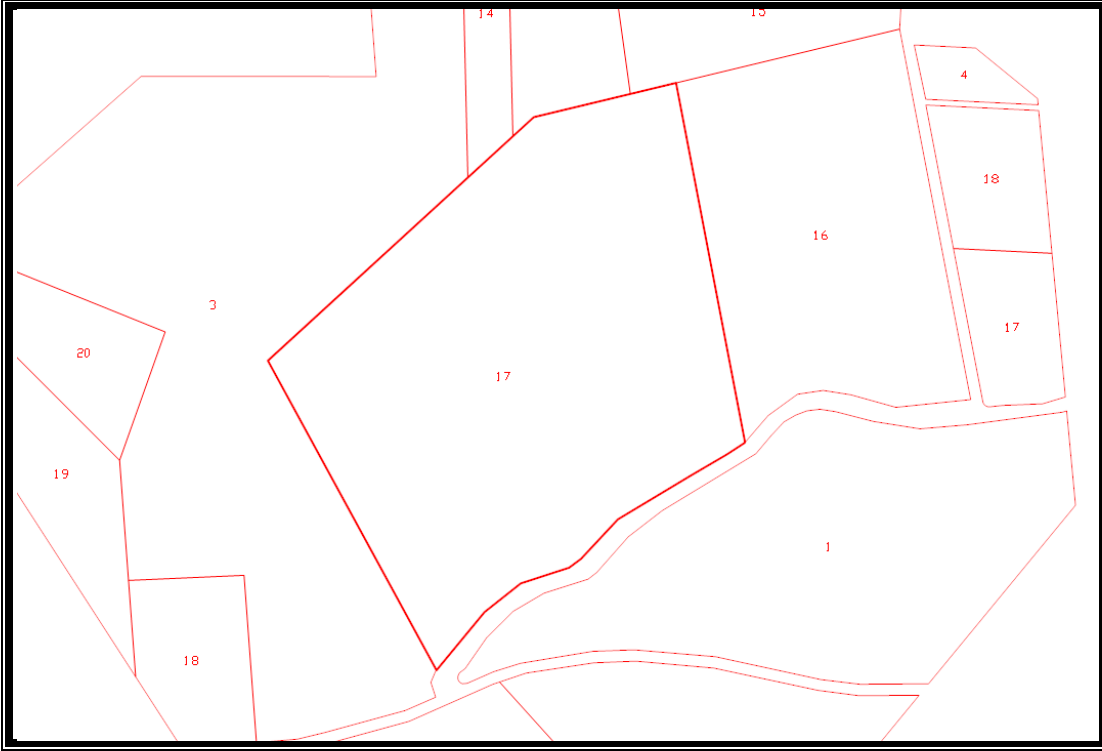
Planlama alanı ilçe merkezine yaklaşık 50 km uzaklıktadır ve kadastraya yoluna cephelidir.

Resim 2: Alanın Uydu Görüntüsü





Resim 3: Parselin Kadastral Durumu



1.2. İklim ve Bitki Örtüsü :

Balâ ilçesinde sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre Csb olarak

adlandırılabilir. Balâ ilçesinin yıllık ortalama sıcaklığı 9.4'dür. Yıllık ortalama yağış miktarı: 424 mm dir. 7 mm yağışla Ağustos yılın en kurak ayıdır. Ortalama 60 mm yağış miktarıyla en fazla yağış Mayıs ayında görülmektedir. 20.1 sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık -2.3 olup yılın en düşük ortalamasıdır. Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 53 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 22.4 dolaylarında değişim göstermektedir. Bu iklim şartları ve topografik yapı iki ayrı bitki topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkan sağlamıştır. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu step (bozkır) tir. Bu bitki topluluğu içinde genelde dikenli çalılar dikkati çeker. Bunun yanı sıra akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Step bitki örtüsünün en yaygın türlerini otlar oluşturur. Çoğu küçük boylu olan bu bitkiler birbiri yanında ve kümeler halinde toplanmıştır. Step bitki topluluğunun başlıca türlerini kısa boylu çayırıklar, ayrıkotu, keven, sorguçotu, üzerlik otu, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü çayır, hardalotu, yemlikotu, yıldınozu, yavşanozu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, yabancı gül, böğürtlen ve isimlerini sayamadığımız birçok bitki oluşturur.

1.3. Sosyo-Ekonomik Bilgiler

1990 yılında 37.612 olan nüfus köylerden ve ilçe merkezinden Ankara'ya göç nedeniyle azalma göstermiştir. 1997 yılından sonra Büyükşehir kalabalığından sıkılarak kırsal alanları tercih eden vatandaşların gerek ilçe merkezine gerekse köylere yazlık veya daimi ikametgahla dönmeleri nüfusu hareketlendirmiştir. Balâ İlçesi'nin nüfusu 2007 genel nüfus sayımına göre 23.505'dir. Bunun 6.912'si ilçe merkezinde, 16.593'ü ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. 2.530 km² yüzölçümündeki ilçeye bağlı 3 belde belediyesi ve 55 köy bulunmaktadır (<http://tr.wikipedia.org>).

İlçe merkezinde ve köylerde genellikle konutlar taş ve kerpiç yapılar olup, son yıllarda modern toplu konutlar yapılmaktadır. İlçe merkezinde toplam 120 adet Toplu Konut mevcut olup, 3. Etap olarak da 48 adet Belediye aracılığı ile inşaat kooperatiflerince toplu konut inşaatları halen devam etmektedir.

İlçenin sosyal yapısını oluşturan iki temel unsurdan biri tarım diğeri ticaret olup, ilçe merkezinde ve köylerde yaşayan halk tarıma dayalı toplumdan, çok yönlü ticari ilişkilerin olduğu kent hayatına dönüşüm yapmaktadır. Balâ ilçesinde 80'e yakın işyeri ile 2 demir maden ocağı işletmesi, 7 alçı taşı ocağı işletmesi, 1 gübre fabrikası, 1 alçı fabrikası ve Kızılırmak üzerinde 5 adet balık üretim tesisi, Beynam köyünde 1 mantar üretim tesisleri, 1 tavuk üretim tesisi mevcuttur.

Halkın büyük çoğunluğu Ankara'da ikâmet ettiğinden yazları tarım ile kışları ise ticaret alanında faaliyetlerine (özellikle nakliyat, hurdacılık, sarraflık, giyim, market ve taşımacılık) devam etmektedir. İlçe merkez ve köylerinden Ankara'ya göç edenler; manifaturacı, komisyoncu, kuyumcu, oto alım-satım galerici, hurdacı olarak bu ticari faaliyetleri Ankara'da devam ettirmektedirler (www.balabirlik.com). İlçede 1 halk kütüphanesi, Kesikköprü ve Afşar Kasabalarında 1'er kütüphane mevcuttur. Kesikköprü

Barajı ve Beynam Ormanları önemli mesire ve piknik alanlarıdır.

Balâ ilçesi Ankara-Kaman Devlet yolu ile Ankara iline bağlı olup, Ankara il merkezine uzaklığı 67 km'dir. E-5 Karayolunun Bala ayrımından itibaren 37 km'de E-5 yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. İlçe merkezinde 2000 m'lik kanalizasyon mevcut olup 11 köyde de kanalizasyon şebekesi bulunmaktadır. Çam ağaçlarıyla kaplı Beynam Ormanları ve Kesikköprü Barajı hem ilçenin hem de Ankara'nın önemli mesire yerlerinden biridir. İlçede yüksek öğretim kurumu olarak Hacettepe Üniversitesi'ne bağlı Balâ Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır. İlçe merkezi dahil 56 yerleşim biriminde yaklaşık olarak tarım alanlarının dağılımında 5.500 çiftçi ailesi mevcut olmakla birlikte ilçe genelinde toplam arazi varlığı 2.321.000 dekar'dır. Buğday ve arpa haricinde ayçiçeği, yeşil mercimek, nohut, fasulye, şeker pancarı, kavun ve karpuz ekimi yapılmaktadır. Yıllık ortalama dekar başına 325 kg buğday, 180 kg arpa ürünü alınmaktadır. Bala ilçesinde toprağın cinsine göre kimyevi gübreler kullanılmaktadır. Yeşil organik gübre kullanımı çok azdır. İlçede tarımsal faaliyetlerin yanı sıra hayvancılığa da önem verilmektedir. Safkan, melez, yerli inek ve manda olmak üzere büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir. Küçükbaş hayvanlardan merinos, karaman, tiftik keçisi, kıl keçisi gibi küçükbaş hayvanlar mevcuttur

1.4 Bugünkü Arazi Kullanımı

Mevcut arazi kullanımı, tarla vasfıdır. Parsel büyüklüğü 121156 m² olup parselin 58314.6 m² lik bir kısmı kullanılmıştır.



Tablo 2: Mevcut Arazi Kullanımı Tablosu

Mevcut Arazi Kullanımı		
Kullanım Adı	Kullanım Alan Büyüklüğü (m ²)	Kullanım Alanı Oranı (%)
Tarla	121.156	100
TOPLAM	121.156	100

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2022

1.5. Mülkiyet Durumu

Ges İmar planı yapılacak alan, Ankara İli, Bala İlçesi, Küçükcamili Mahallesi, 1026 Ada 17 Parseldir. Parselin mülkiyeti şahıs mülkiyetinde olup Kazım Güngör'e aittir.

İli	ANKARA	 TAPU SENEDİ		Fotoğrafl		
İlçesi	BALA					
Mahalləsi						
Köyü	KÜÇÜKCAMILI					
Sokağı						
Mevdi						
Satış Bölgesi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
	130-B-18-D	026	17	ha	m ²	dm ²
				12	156	66
Niteliği	TARLA					
Planındadır	Planındadır					
Sınırı	Zemin Sistem No : 108785088					
Edinme Sebebi	3083 S.Y. Göre Topulaştırma					
	GAYRİMENKULÜN					
Sahibi	KAZIM GÜNGÖR : TAHRİR : 23305 / 121156 Payı					
	KAZIM GÜNGÖR : TAHRİR : 25368 / 121156 Payı					
	KAZIM GÜNGÖR : TAHRİR : 72483 / 121156 Payı					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gliti
Cilt No.	291	16	1505		12/2/2020	Cilt No.
Sahife No.	 Sicil No Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyet hakkı tapu senedi ile gösterilir. Tapu senedi sahipleri mülkiyet haklarını korumak için tapu senetlerini kayıtlı tutmalı ve kayıtlı tutulmuş tapu senetlerini kayıtlı tutmalı ve kayıtlı tutulmuş tapu senetlerini kayıtlı tutmalı.						
D.M.O. Bazım İşi. Ml.		Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			İstek No 129	

1.6. Jeolojik Durum

Ankara Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.10.2022 tarihinde onayladığı "Ankara İli Bala İlçesi Küçükcamili Mahallesi 1026 Ada 17 Parselde Bulunan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Kısımında;

- Yapılan arazi çalışmaları, laboratuvar sonuçları, jeolojik – jeoteknik değerlendirmeler, yeraltı su durumu, zeminin mühendislik özellikleri ve doğal afet tehlike verileri esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış olup inceleme alanı Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Rapor eki haritalarında bu alanlar ÖA-5.1 olarak gösterilmiştir.

Arazi gözlemleri, jeolojik – jeofizik çalışmalar sonra yapılan jeoteknik değerlendirme sonucu inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirmiştir. İnceleme alanında İç Anadolu Grubu (Ti) rezidüel zeminleri ile temsil edilen az çakıllı kumlu silt kil birimler yer almaktadır.

Sondaj çalışmalarında yer altı suyuna rastlanmamıştır.

İç Anadolu Grubu (Ti) rezidüel zeminleri düşey ve yanal yönde litolojik ve jeoteknik özellikleri değişken heterojen zemin özelliğinde olması, şişme potansiyeli orta yüksek ve farklı oturma vb. gibi zemin problemleri gelişebileceğinden şişme, oturma problemleri alınacak mühendislik tedbirleri ile önlenebilecek nitelikte bu alanlar Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Rapor eki haritalarında bu alanlar ÖA-5.1 olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde bina bazında zemin etüt çalışmaları ile zemin parametre-lerinin, taşıma gücü, şişme, oturma değerlerinin ayrıntılı olarak hesaplanması, yapıların bu hesaplamalar doğrultusunda inşa edilmesi, uygun temel tipleri seçilmesi gerekmektedir.
- Yapılaşma öncesi temellerin jeolojik - jeoteknik ve zemin parametreleri bakımından aynı özellikteki birimler üzerine oturtulmasına dikkat edilmeli, mümkün olmadığı durumlarda ise binalardaki farklı oturmada kaynaklanan hasarları önlemek için farklı birimlere oturması gereken yapılar için uygun temel seçilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, derin kazılarda, kazı şevlerinde olası stabilite sorunlarına karşı önlemler belirlenmelidir.
- İnceleme alanında yapılacak her türlü kazı öncesi, esnası ve sonrasında komşu parsel, bina, yol ve kendi parselinin güvenliğini sağlayacak istinat önlemleri alınmalıdır. Bu önlemler alınmadan kazı çalışması yapılmamalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temellerin oluşturacağı seviyelerin, mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) belirlenmeli, çıkacak problemlere karşı önlemleri alınmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada “ Türkiye Bina Deprem Yönetmelik “ hükümlerine uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
- Zemin etüt rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Bu sahalarda yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde gerekli olan yer altı ve çevre sularının drenajları yapılmalı, suyun bina temellerine olumsuz etkileri ortadan kaldırılmalıdır.
- İnceleme alanında kazı esnasında açığa çıkan şevlerin açıkta bırakılmadan istinatlarla desteklenmesi ve şevlerin stabilite sorunu yaratmayacak şekilde açılması gerekmektedir.
- Yapılacak parsel bazlı zemin etütlerinde oturma - farklı oturma, şişme, taşıma gücü vb zemin problemleri detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde önlem alınmadan proje aşamasına geçilmemelidir.

- Şişme potansiyelinin önüne geçmek için yapı temelleri teşkil edilen zeminin her türlü (yeraltı, çevre suları vb) su ile teması kesilerek drenaj sistemlerinin kurulması, uygun temel tasarımının belirlenmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanında yapılacak yapılarda kanalizasyon sistemlerinin kurulması, atık suların zemine temas etmeden ortadan uzaklaştırılması, inceleme alanı topoğrafik olarak düz ve /veya düze yakın olduğundan her türlü yağışta yüzey suyu problem oluşturacağından yağmur ve yüzey sularına karşı gerekli drenaj önlemlerinin oluşturulması gerekmektedir.
- İnceleme alanında kazık ve istinat gibi benzeri uygun önlemler alınmadan yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalıdır. Kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Bu Rapor Ankara İli Bala İlçesi Küçükcamili Mahallesi 1/1000 ölçekli J30 - b - 18 - c - 1 - a, J30 - b - 18 - d - 2 - b ve J30 - b - 18 - d - 2 - c nolu halihazır haritalarda yer alan 1026 Ada 17 Parseli kapsayan 12.115 Hektar lık alanın İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu olup Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.” denilmektedir.

1.7. Üst Ölçekli Planlar

GES sahasını içerisine alan herhangi bir üst ölçekli plan bulunmamaktadır.

1.8. Halihazır Haritalar

Halihazır haritalar 13.06.2022 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Listesi (3 Adet); J30B18C1A - J30B18D2B - J30B18D2C

1/5000 Ölçekli Halihazır Harita Listesi (2 Adet); J30B18C, J30B18D

1.9. Kurum-Kuruluş Görüşleri

İmar planına esas kurum kuruluş görüşleri alınmış olup söz konusu görüşler ek CD' de yer almaktadır.

1.10. ÇED Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 24.03.2022 tarih E.2022206 sayılı yazısında; “25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan “GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (7.2 MWe) projesi ile ilgili olarak inceleme değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım

Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valilikce “ Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” Kararı verilmiştir.” denilmektedir.

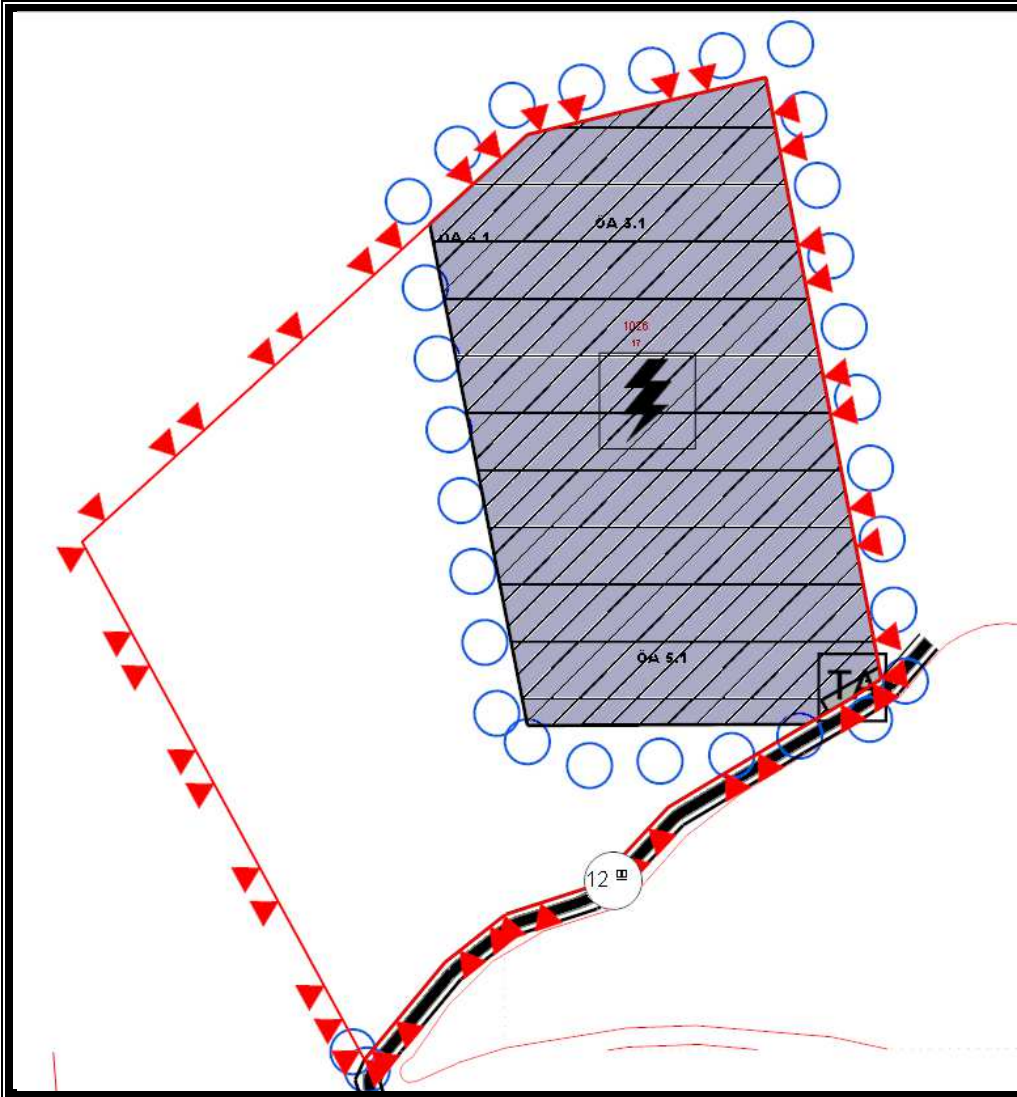
2. Planlama Kararları

Ankara İli, Bala ilçesi, Küçükcamili mahallesinde yer alan 1026 Ada 17 numaralı parselde Lisanssız Güneş Enerjisinden Elektrik Üretim Santrali kurulması amaçlı İmar Planı hazırlanmıştır.

1026 Ada 17 numaralı parselin yüzölçümü 121156 m² olup şahıs mülkiyetindedir. Hazırlanan imar planında bu parselin yaklaşık 58090 m² si kullanılmıştır.

Hazırlanan imar planında, 1026 Ada 17 numaralı parselde 4800 kWe Santral gücünde Güneş Enerji Santrali planlanmıştır. Alanın güney doğu köşesinde 224.8 m² büyüklüğünde teknik altyapı alanı planlanmıştır.

Harita 1: 1026 Ada 17 No'lu Parselde Güneş Enerji Santrali Nazım İmar Planı





A T I L I M
HARİTA MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.
Tic. Sic. No.: 92878

ANKARA-BALA
KÜÇÜKCAMİLİ MAHALLESİ
1026 ADA 17 PARSELDE GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ
UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

A. AMAÇ, YÖNTEM VE KAPSAM	2
1. ANALİZ.....	4
1.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
1.2. İklim ve Bitki Örtüsü :	5
1.3. Sosyo-Ekonomik Bilgiler.....	6
1.4 Bugünkü Arazi Kullanımı.....	7
1.5. Mülkiyet durumu	7
1.6. Jeolojik Durum	8
1.7. Üst Ölçekli Planlar	10
1.8. Halihazır Haritalar	10
1.9. Kurum-Kuruluş Görüşleri.....	10
1.10. ÇED Durumu.....	10
2. Planlama Kararları	12

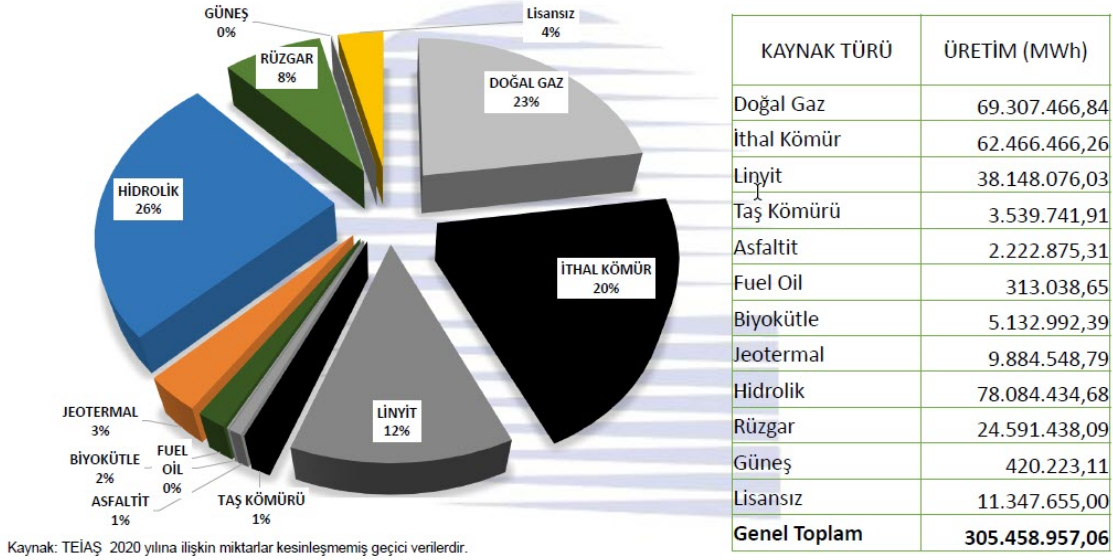
A. AMAÇ, YÖNTEM VE KAPSAM

Bu çalışmanın amacı, Ankara İli, Bala İlçesi, Küçükcamili Mahallesi, 1026 ada 17 parselde yapılması planlanan GES projesinin Uygulama İmar Planı teklifine ait plan raporunu oluşturmaktır.

Resim 1: Türkiye 'de Kaynağına Göre Elektrik Üretimi Dağılımı



Elektrik Üretiminin Kaynaklara Göre Dağılımı (MWh) – 2020



Kaynak: Emo ve Büro Çalışmaları, 2020

Ülkemizin enerji politikaları içerisinde Güneş Enerjisinin stratejik önemi bulunmaktadır. Bu bağlamda 2023 yılında ülkemizdeki Güneş enerjisi kurulu gücünün, 12.000 MW olması hedeflenmektedir. Bu durumda ülke elektrik enerjisi talebinin, yaklaşık %10-15'i rüzgar enerjisinden karşılanırken; 13 milyon ton CO2 emisyonu azalımı da yapılmış olacaktır.

Tablo 1: Türkiye GES Enerjisi MW Kapasiteleri (2022)

İSTATİSTİK ALANI	İŞLETMEDEKİ MW	Türkiye Kurulu Gücüne Oranı
TÜRKİYE	7881,1	%7,9

Kaynak: TEİAŞ Ocak 2022 Kurulu Güç Raporu ve Büro Çalışmaları, 2022

Yöntem olarak proje alanında yapılan incelemeler, yazılı ve dijital kaynaklar ile toparlanan verilerin profesyonel bir değerlendirme ile analiz edilerek mevcut koşulların değerlendirilmesi ve doğası gereği teknik bir çalışma olan projenin amacına ve proje alanına en uygun planlama çalışmasını ortaya koymaktır.

Olağan imar planı çalışmalarının aksine yerleşik bir nüfus önermeyen bu tür çalışmalarda

doğası gereği nüfus projeksiyonları yapılmamaktadır. olup,

Ulaşım konusunda mevcut ulaşım imkanlarını projenin inşa ve işletme aşamasındaki teknik gerekliliklerini de gözetecek şekilde mevcut yollardan olabildiğince faydalanılmayı amaçlamakla birlikte, eğim, yol genişliği ve güzergâh seçimi ve otopark ihtiyaçları inşa aşamasındaki nakliye ve işletme sırasındaki kullanım amacına göre düzenlenmektedir.

Çalışmanın sürekli bir nüfusu nermemesinden dolayı herhangi bir sosyal donatı kararı getirilmemektedir. Alan dâhilindeki arazinin doğal niteliğinin korunması öncelikli ilkedir.

1. ANALİZ

1.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

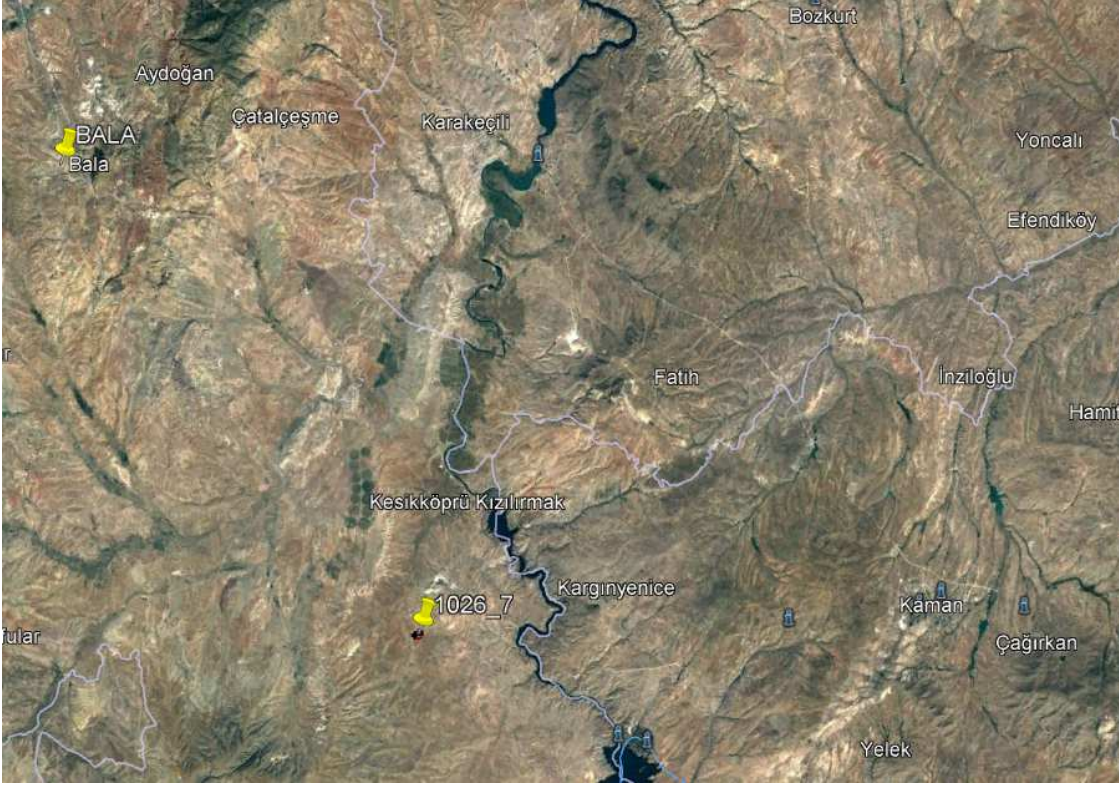
Ankara'nın güneydoğusunda yer alan Bala İlçesi Ankara-Kaman-Kırşehir Karayolu üzerinde 1310 rakımlı bir tepe üzerine kurulmuştur. Kırşehir iline bağlı Kaman ilçesi, Kırıkkale ili Karakeçili ilçesi, Ankara iline bağlı Elmadağ, Çankaya, Gölbaşı, Haymana, Şereflikoçhisar ve Konya ili Kulu ilçeleri ile çevrilmiş geniş, düz ve engebeli bir araziye sahiptir. İlçenin bir uçtan diğer bir uca mesafesi Doğudan Batıya 61 km, Güneyden Kuzeye 81 km'dir. Balâ ilçesinin yüzölçümü 2.530 km²'dir. Balâ ilçesi Ankara ilinin yüksek yaylalarından biri Kartal yaylasının 1310 metre rakımlı olan kısmında kurulmuştur. Balâ'nın geniş ovaları olmakla birlikte arazisi tarıma elverişli topraklardan oluşmaktadır. İklim; yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlıdır. Tipik Karasal bir iklim hüküm sürmektedir. Balâ ilçesinin en önemli yüksek dağları Küre Dağı, Paşa Dağı, Dede Dağı, Kartal Dağı ve Beynam Dağlarıdır. İlçenin en önemli akarsuyu Kızılırmak ile Balaban çayıdır. İlçemize 44 km mesafede bulunan Kesikköprü Barajı hem sulama hem de enerji üreten bir baraj olup, Devlet Üretme çiftliği ile Kızılırmak çevresinde bulunan vatandaşların arazilerine ekilen ürünlerinin sulamasında önemli bir kaynaktır.

İmar planı yapılan Ges Projesi; Ankara İli Bala İlçesi Küçükcamili Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1026 Ada 17 Parselde, 1/5000 ölçekli ANKARA J30-B-18-C, J30-B-18-D 1/1000 ölçekli J30-B-18-C-1-A, J30-B-18-D-2-B, J30-B-18-D-2-C numaralı hâlihazır paftalarında yer almaktadır.

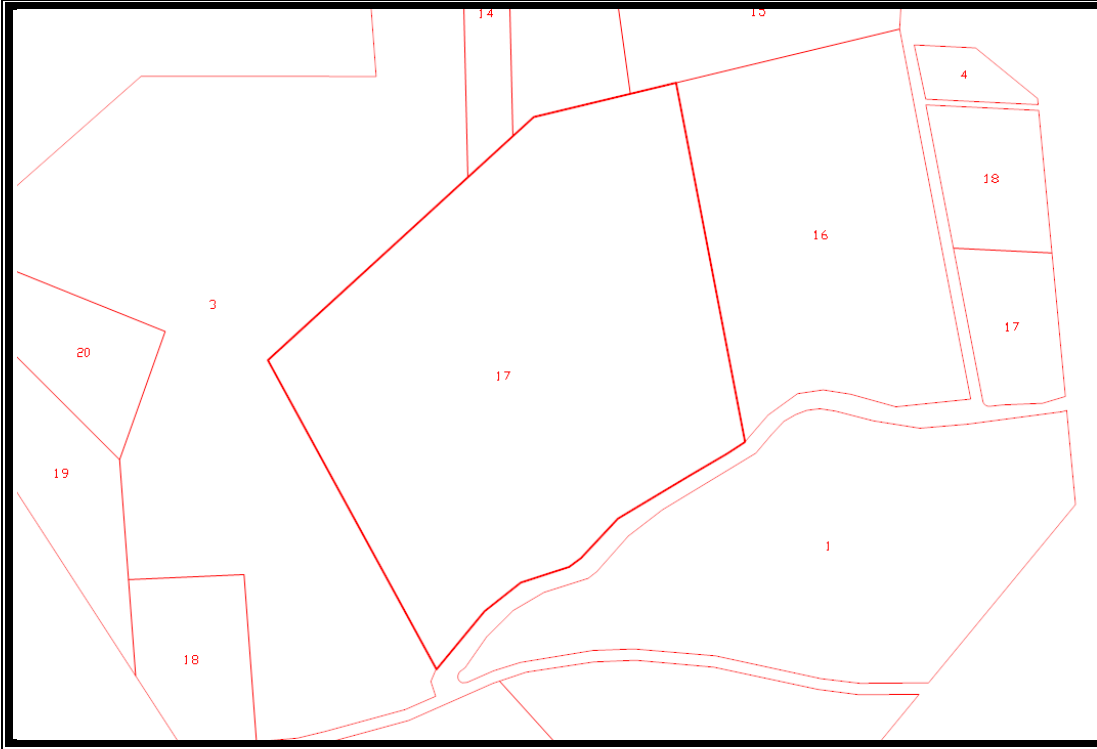
Planlama alanı ilçe merkezine yaklaşık 50 km uzaklıktadır ve kadaströ yoluna cephelidir.

Resim 2: Alanın Uydu Görüntüsü





Resim 3: Parselin Kadastral Durumu



1.2. İklim ve Bitki Örtüsü :

Balâ ilçesinde sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre Csb olarak

adlandırılabilir. Balâ ilçesinin yıllık ortalama sıcaklığı 9.4'dür. Yıllık ortalama yağış miktarı: 424 mm dir. 7 mm yağışla Ağustos yılın en kurak ayıdır. Ortalama 60 mm yağış miktarıyla en fazla yağış Mayıs ayında görülmektedir. 20.1 sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık -2.3 olup yılın en düşük ortalamasıdır. Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 53 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 22.4 dolaylarında değişim göstermektedir. Bu iklim şartları ve topografik yapı iki ayrı bitki topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkan sağlamıştır. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu step (bozkır) tir. Bu bitki topluluğu içinde genelde dikenli çalılar dikkati çeker. Bunun yanı sıra akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Step bitki örtüsünün en yaygın türlerini otlar oluşturur. Çoğu küçük boylu olan bu bitkiler birbiri yanında ve kümeler halinde toplanmıştır. Step bitki topluluğunun başlıca türlerini kısa boylu çayırıklar, ayrıkotu, keven, sorguçotu, üzerlik otu, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü çayır, hardalotu, yemlikotu, yıldınozu, yavşanotu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, yabancı gül, böğürtlen ve isimlerini sayamadığımız birçok bitki oluşturur.

1.3. Sosyo-Ekonomik Bilgiler

1990 yılında 37.612 olan nüfus köylerden ve ilçe merkezinden Ankara'ya göç nedeniyle azalma göstermiştir. 1997 yılından sonra Büyükşehir kalabalığından sıkılarak kırsal alanları tercih eden vatandaşların gerek ilçe merkezine gerekse köylere yazlık veya daimi ikametgahla dönmeleri nüfusu hareketlendirmiştir. Balâ İlçesi'nin nüfusu 2007 genel nüfus sayımına göre 23.505'dir. Bunun 6.912'si ilçe merkezinde, 16.593'ü ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. 2.530 km² yüzölçümündeki ilçeye bağlı 3 belde belediyesi ve 55 köy bulunmaktadır (<http://tr.wikipedia.org>).

İlçe merkezinde ve köylerde genellikle konutlar taş ve kerpiç yapılar olup, son yıllarda modern toplu konutlar yapılmaktadır. İlçe merkezinde toplam 120 adet Toplu Konut mevcut olup, 3. Etap olarak da 48 adet Belediye aracılığı ile inşaat kooperatiflerince toplu konut inşaatları halen devam etmektedir.

İlçenin sosyal yapısını oluşturan iki temel unsurdan biri tarım diğeri ticaret olup, ilçe merkezinde ve köylerde yaşayan halk tarıma dayalı toplumdan, çok yönlü ticari ilişkilerin olduğu kent hayatına dönüşüm yapmaktadır. Balâ ilçesinde 80'e yakın işyeri ile 2 demir maden ocağı işletmesi, 7 alçı taşı ocağı işletmesi, 1 gübre fabrikası, 1 alçı fabrikası ve Kızılırmak üzerinde 5 adet balık üretim tesisi, Beynam köyünde 1 mantar üretim tesisleri, 1 tavuk üretim tesisi mevcuttur.

Halkın büyük çoğunluğu Ankara'da ikâmet ettiğinden yazları tarım ile kışları ise ticaret alanında faaliyetlerine (özellikle nakliyat, hurdacılık, sarraflık, giyim, market ve taşımacılık) devam etmektedir. İlçe merkez ve köylerinden Ankara'ya göç edenler; manifaturacı, komisyoncu, kuyumcu, oto alım-satım galerici, hurdacı olarak bu ticari faaliyetleri Ankara'da devam ettirmektedirler (www.balabirlik.com). İlçede 1 halk kütüphanesi, Kesikköprü ve Afşar Kasabalarında 1'er kütüphane mevcuttur. Kesikköprü

Barajı ve Beynam Ormanları önemli mesire ve piknik alanlarıdır.

Balâ ilçesi Ankara-Kaman Devlet yolu ile Ankara iline bağlı olup, Ankara il merkezine uzaklığı 67 km'dir. E-5 Karayolunun Bala ayrımından itibaren 37 km'de E-5 yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. İlçe merkezinde 2000 m'lik kanalizasyon mevcut olup 11 köyde de kanalizasyon şebekesi bulunmaktadır. Çam ağaçlarıyla kaplı Beynam Ormanları ve Kesikköprü Barajı hem ilçenin hem de Ankara'nın önemli mesire yerlerinden biridir. İlçede yüksek öğretim kurumu olarak Hacettepe Üniversitesi'ne bağlı Balâ Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır. İlçe merkezi dahil 56 yerleşim biriminde yaklaşık olarak tarım alanlarının dağılımında 5.500 çiftçi ailesi mevcut olmakla birlikte ilçe genelinde toplam arazi varlığı 2.321.000 dekar'dır. Buğday ve arpa haricinde ayçiçeği, yeşil mercimek, nohut, fasulye, şeker pancarı, kavun ve karpuz ekimi yapılmaktadır. Yıllık ortalama dekar başına 325 kg buğday, 180 kg arpa ürünü alınmaktadır. Bala ilçesinde toprağın cinsine göre kimyevi gübreler kullanılmaktadır. Yeşil organik gübre kullanımı çok azdır. İlçede tarımsal faaliyetlerin yanı sıra hayvancılığa da önem verilmektedir. Safkan, melez, yerli inek ve manda olmak üzere büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir. Küçükbaş hayvanlardan merinos, karaman, tiftik keçisi, kıl keçisi gibi küçükbaş hayvanlar mevcuttur

1.4 Bugünkü Arazi Kullanımı

Mevcut arazi kullanımı, tarla vasfıdır. Parsel büyüklüğü 121.156 m² olup parselin 58314.6 m² lik bir kısmı kullanılmıştır.



Tablo 2: Mevcut Arazi Kullanımı Tablosu

Mevcut Arazi Kullanımı		
Kullanım Adı	Kullanım Alan Büyüklüğü (m ²)	Kullanım Alanı Oranı (%)
Tarla	121.156	100
TOPLAM	121.156	100

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2022

1.5. Mülkiyet durumu

Ges İmar planı yapılacak alan, Ankara İli, Bala İlçesi, Küçükcamili Mahallesi, 1026 Ada 17 Parseldir. Parselin mülkiyeti şahıs mülkiyetinde olup Kazım Güngör'e aittir.

İli	ANKARA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BALA					
Mahallesi						
Köyü	KÜÇÜKCAMILI					
Sokağı						
Mevkidi						
Satış Bedeli	Pafta No.	Azda No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
	130-B-18-D	026	17	12	156	66
Niteliği	TARLA					
Planındadır	Planındadır					
Sınırı	Zemin Sistem No : 108785088					
Edinme Sebebi	3083 S.Y. Göre Toplu İnşaat					
Sahibi	KAZIM GÜNGÖR : TAHRİR : 23305 / 121156 Payı					
	KAZIM GÜNGÖR : TAHRİR : 25368 / 121156 Payı					
	KAZIM GÜNGÖR : TAHRİR : 72483 / 121156 Payı					
Geldisi	Yevmiye No.	CIR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gliti
Cill No.	291	16	1505		12/2/2020	Cill No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT : * Mülkiyet hakkı tapu senedi ile peşin veya taksitli olarak edinilebilir. Tapu senedi Haricetli günde bir gün için 10 TL tutarında bedel alınır. Tapu Senedi 10/2020/13083 S.Y. Göre Toplu İnşaat.</small>						

Ö.M.Ö. Bazım İşi. Mtd.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Eksek No 129

1.6. Jeolojik Durum

Ankara Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.10.2022 tarihinde onaylanan "Ankara İli Bala İlçesi Küçükcamili Mahallesi 1026 Ada 17 Parselde Bulunan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Kısmında;

- Yapılan arazi çalışmaları, laboratuvar sonuçları, jeolojik – jeoteknik değerlendirmeler, yeraltı su durumu, zeminin mühendislik özellikleri ve doğal afet tehlike verileri esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış olup inceleme alanı Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Rapor eki haritalarında bu alanlar ÖA-5.1 olarak gösterilmiştir.

Arazi gözlemleri, jeolojik – jeofizik çalışmalar sonra yapılan jeoteknik değerlendirme

sonucu inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirmiştir. İnceleme alanında İç Anadolu Grubu (Ti) rezidüel zeminleri ile temsil edilen az çakıllı kumlu silt kil birimler yer almaktadır.

Sondaj çalışmalarında yer altı suyuna rastlanmamıştır.

İç Anadolu Grubu (Ti) rezidüel zeminleri düşey ve yanal yönde litolojik ve jeoteknik özellikleri değişken heterojen zemin özelliğinde olması, şişme potansiyeli orta yüksek ve farklı oturma vb. gibi zemin problemleri gelişebileceğinden şişme, oturma problemleri alınacak mühendislik tedbirleri ile önlenilecek nitelikte bu alanlar Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Rapor eki haritalarında bu alanlar ÖA-5.1 olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde bina bazında zemin etüt çalışmaları ile zemin parametre-lerinin, taşıma gücü, şişme, oturma değerlerinin ayrıntılı olarak hesaplanması, yapıların bu hesaplamalar doğrultusunda inşa edilmesi, uygun temel tipleri seçilmesi gerekmektedir.
- Yapılaşma öncesi temellerin jeolojik - jeoteknik ve zemin parametreleri bakımından aynı özellikteki birimler üzerine oturtulmasına dikkat edilmeli, mümkün olmadığı durumlarda ise binalardaki farklı oturmadan kaynaklanan hasarları önlemek için farklı birimlere oturması gereken yapılar için uygun temel seçilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, derin kazılarda, kazı şevlerinde olası stabilite sorunlarına karşı önlemler belirlenmelidir.
- İnceleme alanında yapılacak her türlü kazı öncesi, esnası ve sonrasında komşu parsel, bina, yol ve kendi parselinin güvenliğini sağlayacak istinat önlemleri alınmalıdır. Bu önlemler alınmadan kazı çalışması yapılmamalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temellerin oluşturacağı seviyelerin, mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) belirlenmeli, çıkacak problemlere karşı önlemleri alınmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada “ Türkiye Bina Deprem Yönetmelik “ hükümlerine uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
- Zemin etüt rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Bu sahalarda yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde gerekli olan yer altı ve çevre sularının drenajları yapılmalı, suyun bina temellerine olumsuz etkileri ortadan kaldırılmalıdır.
- İnceleme alanında kazı esnasında açığa çıkan şevlerin açıkta bırakılmadan istinatlarla desteklenmesi ve şevlerin stabilite sorunu yaratmayacak şekilde açılması gerekmektedir.
- Yapılacak parsel bazlı zemin etütlerinde oturma - farklı oturma, şişme, taşıma gücü vb zemin problemleri detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde önlem alınmadan proje aşamasına geçilmemelidir.
- Şişme potansiyelinin önüne geçmek için yapı temelleri teşkil edilen zeminin her türlü (

yeraltı, çevre suları vb) su ile teması kesilerek drenaj sistemlerinin kurulması, uygun temel tasarımının belirlenmesi gerekmektedir.

- İnceleme alanında yapılacak yapılarda kanalizasyon sistemlerinin kurulması, atık suların zemine temas etmeden ortadan uzaklaştırılması, inceleme alanı topoğrafik olarak düz ve /veya düze yakın olduğundan her türlü yağışta yüzey suyu problem oluşturacağından yağmur ve yüzey sularına karşı gerekli drenaj önlemlerinin oluşturulması gerekmektedir.

- İnceleme alanında kazık ve istinat gibi benzeri uygun önlemler alınmadan yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalıdır. Kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Bu Rapor Ankara İli Bala İlçesi Küçükcemili Mahallesi 1/1000 ölçekli J30 - b - 18 - c - 1 - a, J30 - b - 18 - d - 2 - b ve J30 - b - 18 - d - 2 - c nolu halihazır haritalarda yer alan 1026 Ada 17 Parseli kapsayan 12.115 Hektar lık alanın İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu olup Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz.

Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.” denilmektedir.

1.7. Üst Ölçekli Planlar

GES sahasını içerisine alan herhangi bir üst ölçekli plan bulunmamaktadır.

1.8. Halihazır Haritalar

Halihazır haritalar 13.06.2022 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Listesi (3 Adet); J30B18C1A - J30B18D2B - J30B18D2C

1/5000 Ölçekli Halihazır Harita Listesi (2 Adet); J30B18C, J30B18D

1.9. Kurum-Kuruluş Görüşleri

İmar planına esas kurum kuruluş görüşleri alınmış olup söz konusu görüşler ek CD' de yer almaktadır.

1.10. ÇED Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 24.03.2022 tarih E.2022206 sayılı yazısında; “25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan “GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (7.2 MWe) projesi ile ilgili olarak inceleme değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım

Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valilikçe “ Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” Kararı verilmiştir.” denilmektedir.

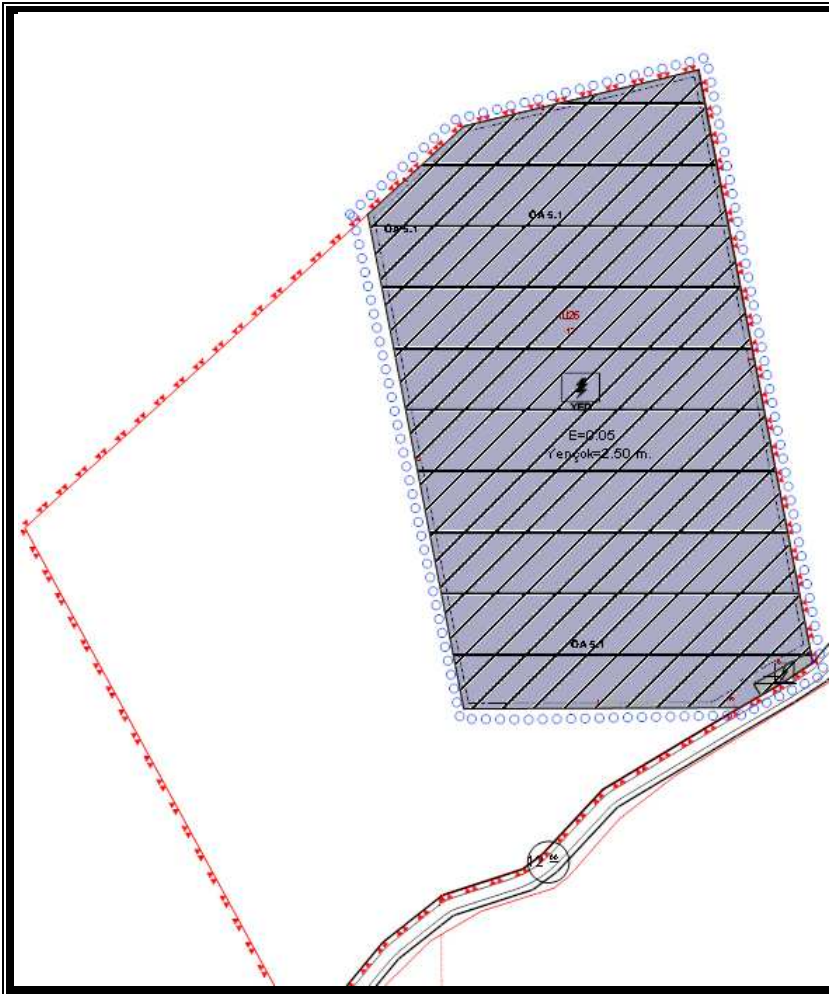
2. Planlama Kararları

Ankara İli, Bala ilçesi, Küçükcamili mahallesinde yer alan 1026 Ada 17 numaralı parselde Lisanssız Güneş Enerjisinden Elektrik Üretim Santrali kurulması amaçlı İmar Planı hazırlanmıştır.

1026 Ada 17 numaralı parselin yüzölçümü 121156 m² olup şahıs mülkiyetindedir. Hazırlanan imar planında bu parselin yaklaşık 58090 m² si kullanılmıştır.

Hazırlanan imar planında, 1026 Ada 17 numaralı parselde 4800 kWe Santral gücünde Güneş Enerji Santrali planlanmıştır. Alanın güney doğu köşesinde 224.8 m² büyüklüğünde trafo alanı planlanmıştır. Güneş Enerji Santralinde yapılaşma koşulları; Emsal :0.05 Yençok 2.50 metredir. Yapı yaklaşma mesafeleri parselin kuzeyinden, doğusundan ve batısından 3 metre, yoldan 10 metre, trafo alanından 5 metre olarak belirlenmiştir. Trafo alanında yapılaşma koşulları Emsal: 0.10 Yençok: 6.50 metredir.

Harita 1: 1026 Ada 17 No'lu Parselde Güneş Enerji Santrali Uygulama İmar Planı



Tablo 3: 1026 Ada 17 No'lu Parselde Alan Hesabı

Kullanım	Alan (m²)	%
Santral Alanı	58090	99.6
Trafo Alanı	224.6	0.4
Toplam Alan	58314.6	100

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ÖLÇEKİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
3. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. ANKARA VALİLİĞİ'NCE (ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 05.10.2022 TARİHLİ ONAYLI "ANKARA İLİ BALA İLÇESİ KÜÇÜKCAMİLİ MAHALLESİ 1026 ADA 17 PARSELE AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. ANKARA VALİLİĞİ'NİN (ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) ANKARA İLİ, BALA İLÇESİ, KÜÇÜKCAMİLİ MAHALLESİ 1026 ADA 17 PARSELDE GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ PROJESİ İÇİN 24.03.2022 TARİH VE E-2022206 SAYILI "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR." KARARINA İLİŞKİN 25.03.2022 TARİHLİ VE 3277513 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1- PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAK VE ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

4- PLANLAMA ALANINDA;

- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- KANALİZASYON VE SIVI ATIKLARIN KANALİZASYON SİSTEMİNE VERİLMESİ MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE AÇILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK,
- KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
- ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
- ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ,
- ENDÜSTRİ TESİSLERİNDEN KAYNAKLANAN HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6-2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

7- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8- HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” VE “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

9- “SIĞINAK YÖNETMELİĞİ” VE “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10- ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ’NE” UYULACAKTIR. ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA YAPILACAK TÜM YAPILAŞMALARDAN ÖNCE TEİAŞ’IN MUVAFAKATI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

11- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

12- SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

13- PLANLANAN FAALİYETLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI VEYA YENİ FAALİYETLERİN İLAVE EDİLMESİ DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

14- PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HIÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

15- ELEKTRİK PİYASASINDA LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

16. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YER ALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU GEREĞİ DSİ’DEN İZİN ALINACAK VE BU KANUN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TESİSİN ATIK SULARININ YERÜSTÜ VE YERALTI SULARINI KİRLETMEMESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMASI ZORUNLUDUR.

17. 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1- YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ENERJİ ÜRETİM TESİS ALANINDA (GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ ÜRETİM ALANI) GÜNEŞ ENERJİSİ

PANELLERİ İÇİN YAPILAŞMA EMSALİ E: 0.05 Yençok: 2.50 M., TEKNİK ALTYAPI ALANI İÇİN EMSAL E=0.10 Yençok:6.50 M OLACAKTIR. TEKNİK ALTYAPI ALANINDA ŞALT SAHASI VE TRAF0 YER ALABİLİR.

2. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

3. ANKARA VALİLİĞİ'NCE (ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 05.10.2022 TARİHLİ ONAYLI "ANKARA İLİ BALA İLÇESİ KÜÇÜKCAMİLİ MAHALLESİ 1026 ADA 17 PARSELE AİT İMAR PLANINA ESAS JEOL0JİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOL0JİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

5- PLANLAMA ALANINDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

6-ÇEVRE KÖYLERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSHALE HATLARI, KANALLAR VB) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

7. BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN TESİSİN PROJE/SÖZLEŞME/TESİS/İŞLETME SÜRECİNDE UYULMASI GEREKEN KURALLARI VE TESİSİN BAĞLANTI ŞARTLARI İÇİN UYULMASI GEREKEN KURALLARI İÇEREN "BAĞLANTI ANLAŞMASINA ÇAĞRI MEKTUBU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA VE EKİ HAT ŞEMALARINA UYULACAK; PROJEDE BİR DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş'NİN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

8. GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM TESİSİNE AİT PROJELERİN BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş TARAFINDAN KONTROL EDİLMESİNİN ARDINDAN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA VEYA BAKANLIĞIN YETKİ VERDİĞİ KURULUŞ/TÜZEL KİŞİLER TARAFINDAN ONAYLANACAKTIR.

9. ANKARA VALİLİĞİ'NİN (ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) ANKARA İLİ, BALA İLÇESİ, KÜÇÜKCAMİLİ MAHALLESİ 1026 ADA 17 PARSELDEGÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ PROJESİ İÇİN 24.03.2022 TARİH VE E-2022206 SAYILI "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR."

KARARINA İLİŞKİN 25.03.2022 TARİHLİ VE 3277513 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

10. GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ ALANINDA TESİSLERİN SANTRAL GÜCÜ 4.8 MWe OLUP; SÖZ KONUSU SANTRAL GÜÇ DEĞİŞTİRİLDİĞİ TAKDİRDE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİK, YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİKLERİ VE MER'İ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE DİĞER İZİNLER ALINACAKTIR.

11. PLANLANAN FAALİYETLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI VEYA YENİ FAALİYETLERİN İLAVE EDİLMESİ DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE ANKARA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TESİSİN TEKNİK ÖZELLİĞİNE GÖRE GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİNDE (GES); ENERJİ ÜRETİMİNE YÖNELİK DONANIM, ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

13. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ETÜT PLANLAMA VE TAHSİSLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 23.09.2022 TARİHLİ VE E-32747660-120-2687089 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

14. ANKARA VALİLİĞİ, İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.09.2022 TARİH VE E-80071876-129-2110 SAYILI YAZISI EKİ RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

15. BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 26.08.2022 TARİHLİ E.356974 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN; ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YATAY VE DÜŞEY EMNİYET MESAFELERİNE RİAYET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

16. KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.