



Utem Planlama

ANKARA İLİ, ÇUBUK İLÇESİ, KAPAKLI MAHALLESİ

2023



228 ADA 21 PARSELE İLİŞKİN
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM
TESİS ALANI (GES 720 KWE / 953,68 KWP) AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2. ÇALIŞMA ALANINA AİT TEMİN EDİLEN VERİLER ve KURUM GÖRÜŞLERİ	4
2.1 Halihazır	4
2.2 Kadastro Bilgileri ve Mülkiyet Durumu	4
2.3 İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Çalışması	6
2.4 Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	10
2.5 Bağlantı Anlaşması Çağrı Mektubu	10
2.6 Ankara İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	10
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	11
4. İMAR PLANI ÇALIŞMASI	12
4.1 Uygulama İmar Planı	12
5. EKLER	14



HARİTALAR

Harita 1 Proje Alanının Bölgesindeki Yeri	2
Harita 2 Çalışma Alanı Ulaşım (Yakın)	3
Harita 3 Onaylı 1/1000 ölçekli Hâlihazır Haritalar	4
Harita 4 Uygulama İmar Planı.....	12

TABLolar

Tablo 1 Parsel Bilgileri.....	4
Tablo 2 Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları Dağılımı	13
Tablo 3 Özet Bilgiler	13

RESİMLER

Resim 1 Çalışma Alanı Ulaşım (Uzak)	3
Resim 2 Aplikasyon Krokisi	5
Resim 3 İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Çalışması	9

EKLER

Ek 1 Tapu Bilgileri	14
Ek 2 Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	15
Ek 3 ÇED Kararı	16
Ek 4 Bağlantı Anlaşması Çağrı Mektubu.....	17
Ek 5 Kuru Marjinal Tarım Görüşü	19



GİRİŞ

Hazırlanan bu rapor Ankara İl Çubuk İlçe sınırları içerisinde Kapaklı Mahallesi 228 ada 21 parsel üzerinde yapılması düşünülen Güneş enerji santrali projesi imar planı çalışması üzerinedir.

Planlama çalışmasına geçmeden önce Ankara İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Başkent Elektrik A.Ş.'nden görüşü alınmıştır.

Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 228 ada 21 parsel için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 3. Maddesinin (ğ) bendine göre, **Kuru Marjinal Tarım Arazisi** olduğu görüşünü vermiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 228 ada 21 parsel için proje sahasının 1,61 hektar büyüklükte ve kurulu gücünün 720 KWE / 953,68 KWP olmasından dolayı söz konusu faaliyetin **ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kalmakta** olduğu görüşünü vermiştir.

Yerel elektrik dağıtım şirketi olan Başkent Elektrik A.Ş. bağlantıya çağrı mektubu alınmıştır. Çağrı mektubunda uyulması gereken hususların uygulanması koşuluyla üretilen elektrik enerjisi şebekeye verilmesinde bir sakınca olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Yukarıda bahsi geçen kurumlardan temin edilen bilgiler planlama sürecine geçmeden önce alınması gereken önemli belgelerdir. İlgili kurumlardan alınan müspet cevaplara istinaden planlama sürecine geçilmiştir. İmar planı çalışmalarının olmazsa olmazlarından biri olan mevzuatta da açıkça belirtilen kurum görüşlerine başvurular yapılmıştır. Planlama çalışmasına konu alanda tasarruf hakkına sahip yirmiden fazla kurumdan görüş alınmıştır. Görüşlerde beyan edilen hususlara uyulmak kaydıyla imar planı çalışması hazırlanmıştır. Plan çalışmasının hazırlandığı alanda 228 ada 21 parselde 1.6 hektarlık güneş enerji santrali tesisi planlanmıştır.

Kurum görüşü sürecine eş zamanlı olarak halihazır, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışması gibi çalışmalarda devam ettirilmiştir.

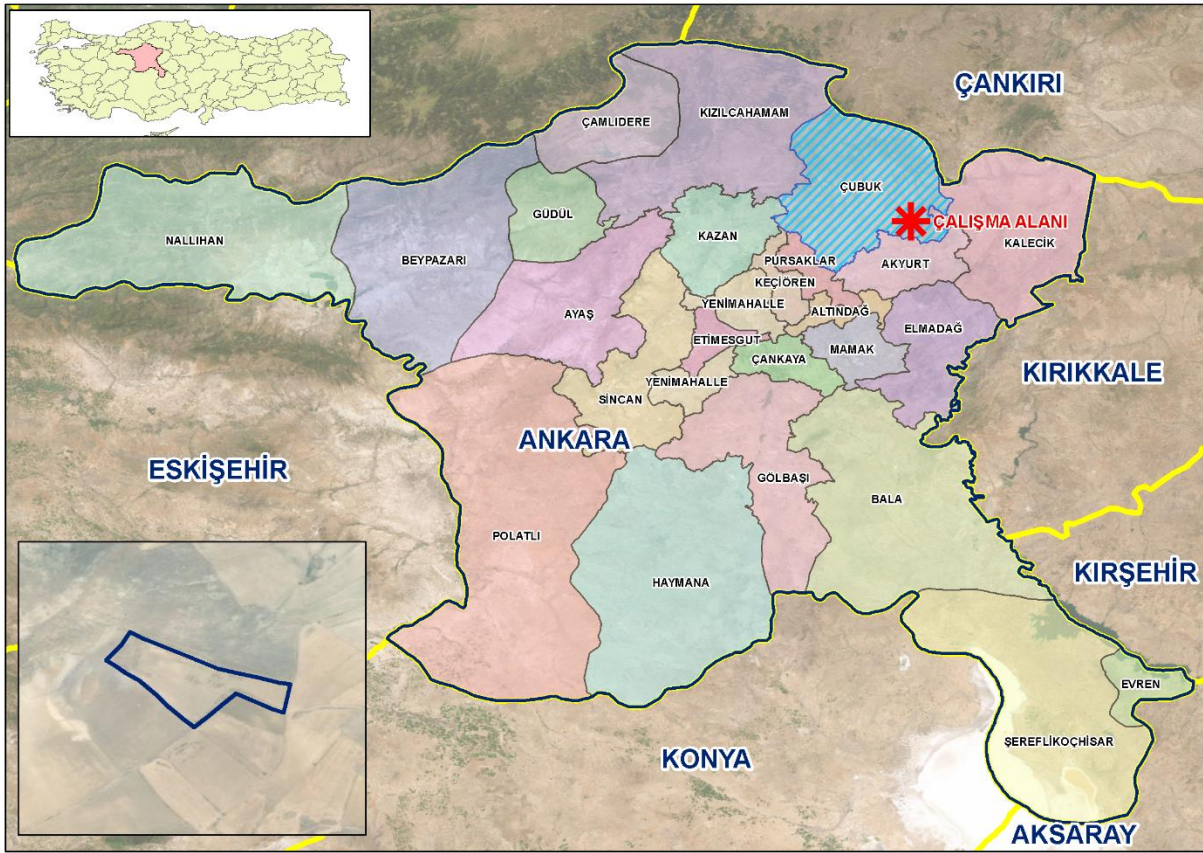
Aşağıdaki bölümlerde yapılan imar planı çalışması kapsamındaki süreçlere detaylı bir şekilde yer verilmiştir.



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Ankara ili 39.57° K enlemi ile 32.53° D boylamları arasında yer alır. Yüzölçümü 26.897 km²'dir. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m'dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, batı yönünde Eskişehir, kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu, güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Balâ, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisar'dır. Planlama çalışmasına konu alan Çubuk İlçesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Harita 1 Proje Alanının Bölgesindeki Yeri



Ankara'nın kuzeydoğusunda yer alan Çubuk, Ankara il merkezine 43 km mesafede bulunmaktadır. Doğusunda Kalecik ilçesi, batısında Kazan ve Kızılcahamam ilçeleri, güneyinde Akyurt, Pursaklar, Keçiören ve Altındağ ilçeleri, kuzeyinde Çankırı ili yer almaktadır.

İlçenin yüzölçümü 1.361 km² ve rakımı 960 metredir. Kuzeyinde yer alan dağlık bölge, Karadeniz ikliminin tam olarak hüküm sürmesine izin vermemekte, ancak buna karşın bozkır olan güney bölümünde ise İç Anadolu iklim özellikleri görülmektedir. Bu nedenle yerleşimde hem İç Anadolu hem de Batı Karadeniz Bölgeleri'nin bitki örtüsüne rastlanmaktadır. Çubuk İlçesinin iklimi bulunduğu coğrafi konumundan dolayı bir geçiş iklimi özelliği gösterir. Orta Anadolu'nun tipik karasal iklimi ile Karadeniz bölgesinin nemli iklimi arasında bir geçiş özelliğindedir. Yazları sıcak ve kurak olan iklim, kışları soğuk ve yağışlıdır. Yağışlar kışın genellikle kar şeklindedir.



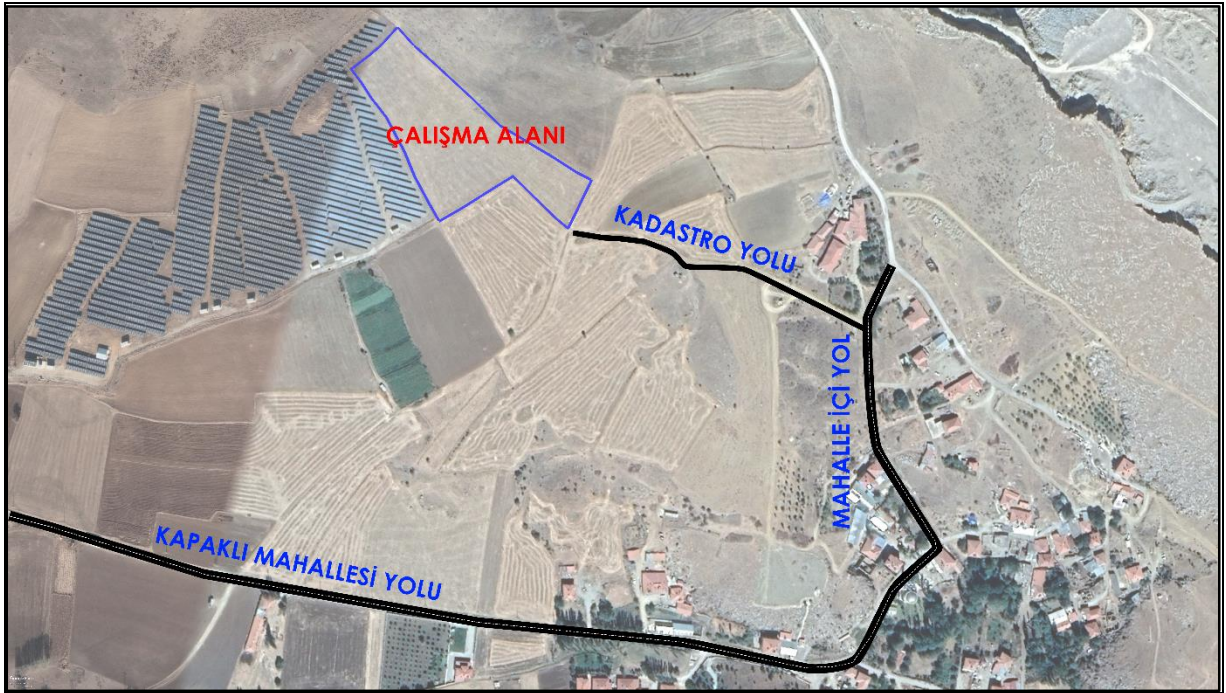
Ulaşım Bağlantıları ve Konum

Çalışma alanına ulaşım sırasıyla Ankara Caddesinden ayrılan Çankırı Yolu, Akkuzulu Caddesi Kapaklı Mahallesi Yolu ile Kapaklı Mahallesi Yolu ile Kapaklı Mahallesi Yolu ulaşım sağlanmaktadır.

Resim 1 Çalışma Alanı Ulaşım (Uzak)



Harita 2 Çalışma Alanı Ulaşım (Yakın)



Haritada görüldüğü üzere planlama alanına ulaşım Kapaklı Mahallesi Yolu üzerinden ayrılan kadaastro yoluyla planlama alanına ulaşım sağlanmaktadır.



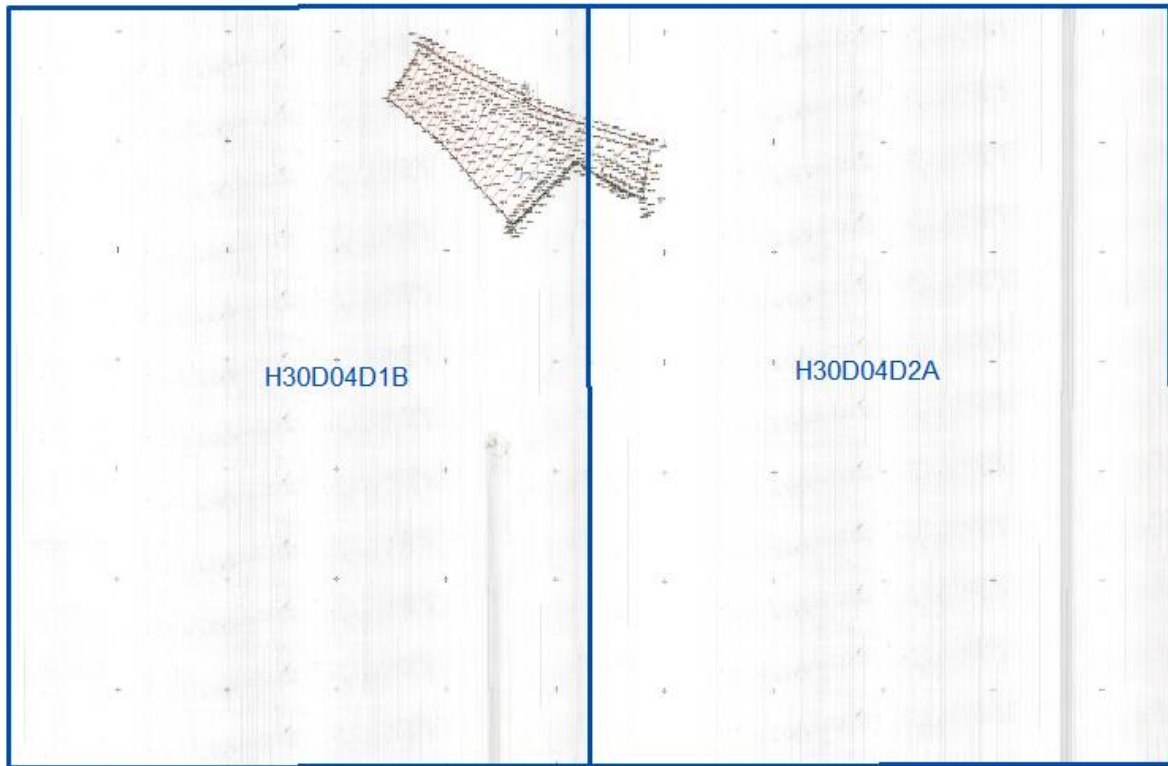
2. ÇALIŞMA ALANINA AİT TEMİN EDİLEN VERİLER ve KURUM GÖRÜŞLERİ

Bu bölümde çalışma alana ait temin edilen belgelere ve yapılan çalışmalara yer verilmiştir.

2.1 Halihazır

İmar planı çalışmasının hazırlanabilmesi mevcut durumuna ait halihazır bilgisine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda çalışma alanının topografik yapısına gösteren 2 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır harita 12.06.2023 tarihinde Çubuk Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Hazırlanan imar planı çalışması H30-D-04-D-1-B (1 adet) paftasına girmektedir.

Harita 3 Onaylı 1/1000 ölçekli Hâlihazır Haritalar



2.2 Kadastro Bilgileri ve Mülkiyet Durumu

Çalışma alanı Ankara İli, Çubuk İlçesi, Kapaklı Mahallesi 228 ada 21 parsele isabet etmektedir. Parsele ilişkin genel bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1 Parsel Bilgileri

Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)
Kapaklı	228	21	16.118,29

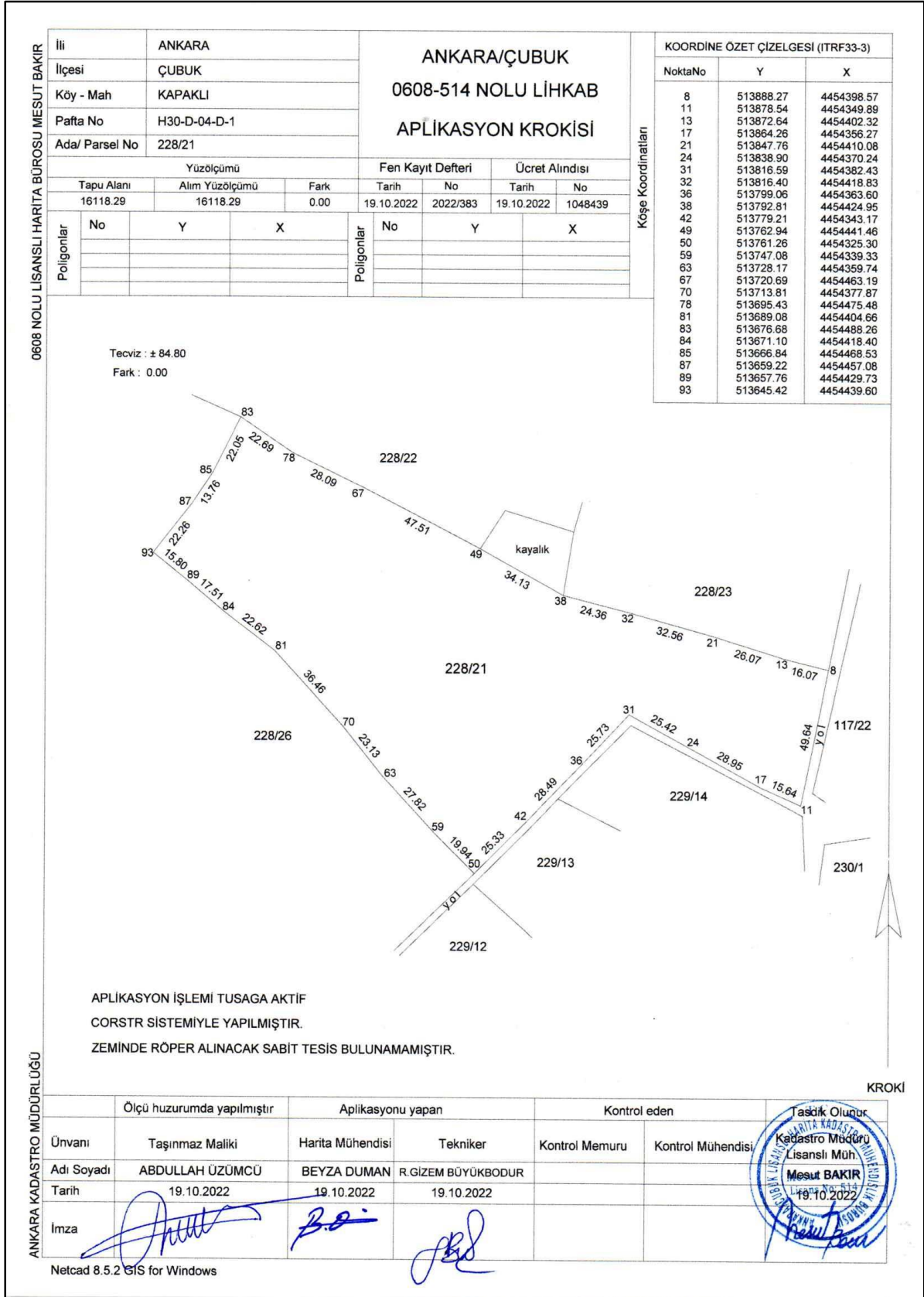
228 ada 21 parselin köşe koordinatlarına ilişkin hazırlanan aplikasyon krokisi aşağıdaki resimde verilmiştir. **(Ek-1)**



Ankara İli, Çubuk İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 228 Ada 21 Parsele İlişkin Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES 720 KWE / 953,68 KWP) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Resim 2 Aplikasyon Krokisi





2.3 İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Çalışması

Çalışma alanının zemin durumuna ilişkin olarak imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışması 05.07.2023 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Hazırlanan etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında aşağıda verilmiştir. **(Ek-2)**

Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışma ile; Ankara ili Çubuk ilçesi Kapaklı Mahallesi 1/1000 ölçekli 2 adet H30-d-04-d-l-b, H30-d-04-d-2-a nolu paftalar ve 1/5000 ölçekli 1 adet H30-d-04-d nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen mülkiyeti "ABDULLAH ÜZÜMCÜ "ye ait 228 Ada 21 Nolu parselde belirtilen toplam 1.61 hektarlık alanda yapılacak 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır. İnceleme alanında Güneş Enerji Panelleri kurulması planlanmaktadır.

İnceleme alanı Ankara ili Çubuk ilçesi Kapaklı Mahallesi 228 ada 21 nolu parselin 1.61 hektarlık alanın "Tarla" niteliğindeki taşınmaz arsa "ABDULLAH ÜZÜMCÜ" ya aittir.

İnceleme alanında yapılan sondaj, jeofizik çalışmalar ile inceleme alanındaki jeolojik birimlerin yanal ve düşey yöndeki dağılımını, yerleşime uygunluğu etkileyebilecek jeolojik tehlikeleri ve yerel zemin koşullarını belirlemek amacıyla jeolojik jeoteknik çalışmalar yapılmıştır.

Bu rapor T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2021 tarih ve 102732 sayılı genelgesinin atıfta bulunduğu ve 10337 sayılı genelgesinde belirtilen Format 3'e göre "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" olarak hazırlanmıştır.

BLEDA YAPI LTD.ŞTİ tarafından hazırlanması talep edilen İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, firmamız AYES Jeoteknik Mühendislik Madencilik tarafından gerçekleştirilmiştir. İnceleme alanında yapılan jeofizik ölçümleri; Jeofizik mühendisi Murat BAYRAMOĞLU tarafından yapılmıştır. Yerbise 23001206094950 Barkod numarasıyla rapor işlenmiştir.

2. Bu çalışma arazi, laboratuvar, büro çalışmaları olmak üzere üç aşamada yapılmıştır. İnceleme alanında 2 adet her biri 10.0m derinliğinde olacak şekilde toplam 20.00 metre olan sondaj kuyusu, 1 adet Masw ve 2 adet Mikrotremör yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan kaya numuneleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı "Çözüm Jeoteknik Zemin Mekaniği Laboratuvar Hizmetleri İnş. San. Tic.Ltd.Şti 'ne" gönderilmiştir.

3. İnceleme alanı, 5216 Sayılı Kanun uyarınca hazırlanan 1/25.000 Ölçekli "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı"'na göre çalışma alanlar içerisinde " Diğer Tarım Alanları " olarak belirlenmiştir. İnceleme alanı ve çevresinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

T.C. Ankara Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nü tarafından belirlenen 18.04.2023 tarihli E-95368565-952.01.04.04-548607 notu sayılı kararı inceleme alanına ait herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır. (EK-1)

4.İnceleme alanında %0-1 O ve %10-20 arasında eğim bulunmaktadır.



5.Arazi sınırlarında yapılan sondaj çalışmalarında inceleme alanında Triyas yaşlı Elmadağ Formasyonu(T Rel)'ne ait kumtaşı, kumlu kireçtaşı ve kireçtaşı birimler gözlenmiştir.

6. Bu çalışma ile; Ankara ili Çubuk ilçesi Kapaklı Mahallesi 228 ada 21 nolu parselin 1.61 sınırlarında bulunan 1/1000 ölçekli 2 adet H30-d-04-d-1-b, H30-d-04-d-2-a nolu paftalar ve 1/5000 ölçekli 1 adet H30-d-04-d nolu paftada belirtilen toplam 1.61 ha'lık alanda; 25.04.2023 tarihinde 1 adet Masw ve 2 adet Mikrotremör, çalışması yapılmıştır.

Jeofizik çalışmalar kapsamında sismik hız, etkin yer ivme katsayısı, spektrum karakteristik periyotları ve zemin sınıflarının belirlenebilmesi ve zemin hakim titreşim periyodu değerlerini ortaya çıkartılması amacıyla, 1 profilde Masw+kırılma (P dalgası alımı dahil), 2 noktada mikrotremör, çalışması yapılmıştır. Çalışmalarla ilgili ayrıntılı bilgi rapor içerisinde verilmiştir.

Çalışma sahasındaki kayma modülü değerleri 1. Tabaka için 2422 kg/cm² olup "Orta gevşek" zemin sınıfında, 2.tabaka için 5467 kg/cm² olup "Sağlam" zemin sınıfında değerlendirilmiştir.

Çalışma sahasındaki Elastisite modülü değerleri 1. Tabaka için 6464 kg/cm² olup "Orta gevşek" zemin sınıfında, 2.tabaka için 15621 kg/cm² olup "Sağlam" zemin sınıfında değerlendirilmiştir.

Çalışma sahasındaki bulk modülü değerleri 1. Tabaka için 6509 kg/cm² olup "Az sıkışmış" zemin sınıfında, 2.tabaka için 36576 kg/cm² olup "Orta sıkışmış" zemin sınıfında değerlendirilmiştir.

Çalışma sahasındaki pois. modülü değerleri 1. Tabaka için "gözeneksiz-porozlu" zemin sınıfında, 2.tabaka için "gözenekli-porozlu/suya doymun" zemin sınıfında değerlendirilmiştir.

Çalışma sahasındaki birimlerin yoğ.modülü değerleri 1. Tabaka için 1,63 gr/cm³ olup "Orta" zemin sınıfında, 2.tabaka için 1,93 gr/cm³ olup "Yüksek" zemin sınıfında değerlendirilmiştir.

8.Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)" ne göre inceleme alanında yapılan Jeofizik Masw çalışmaları sonucu elde edilen 30 m. derinlik için kesme dalga hızı değerine göre; Vs(30) değeri (Vs30)= 473.9 m/sn'dir. Elmadağ Formasyonu (Trel)'e ait kaya birimlerin Zemin Sınıfı:ZC (Çok sıkı kum,çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrılmış çok çatlaklı zayıf kayalar) dir.

İnceleme alanı ve çevresi için yapılan probabilistik ve deterministik deprem tehlike analizi sonuçlarına göre; proje deprem büyüklüğü M=S.7, proje ivmesi ise 0.11 cm/s² = Orta tehlike olarak belirlenmiştir.

9.İnceleme alanında; inceleme alanını taşkın, sellenme ve su baskını yönünden etkileyebilecek akar ve/veya kuru dereler, çay, ırmak vb. akarsu bulunmamaktadır.

10.İnceleme alanında eğim %0-10 ve % 10-20 arasındadır. M.T.A. Heyelan haritasına göre inceleme alanı ve yakın çevresinde herhangi bir kütle hareketi ve heyelan gözlenmemiştir.

11.Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve parametre değerleri hakkındaki ekli Kararın yürürlüğe konulması; Başbakan Yardımcılığı(Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı)'nın 12.01.2018 tarihli ve 6925 sayılı yazısı üzerine, 15.05.1959 tarihli ve 7269 sayılı kanunun 2. nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 22.01.2018 tarihinde kararlaştırılmıştır. AFAD'IN Türkiye



Deprem Haritasına göre inceleme alanının yer etkin ivme değeri 0,244 g'dir. İnceleme alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritasında en büyük yer ivmesi (0,2:Sg:S0,3) de kalmaktadır. Bu alanlarda Deprem Bina Yönetmeliğinde belirtilen hususları uyulmalıdır.

12. İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri, literatür araştırmaları ve bunlardan elde edilen veriler dikkate alınarak inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu değerlendirilmiştir. Buna göre; İnceleme alanında Triyas yaşlı Elmadağ Formasyonu (TRel)'na ait kumtaşı, kumlu kireçtaşı ve bloklu kireçtaşı gözlenmiştir.

- İnceleme alanında eğim %0-10-% 10-20 aralığında değişmektedir.
- İnceleme alanındaki kaya birimlerinin özelliklerinden;
- RQD (%);"Çok Zayıf-Zayıf"
- Ayrışma Derecesine göre; W4" Çok Bozunmuş" ve W5 "Tamamen Bozunmuş"
- Nokta Yüğü Dayanım deneyine göre; "Düşük Dayanımlı" ve "Orta Dayanımlı"
- Tek eksenli Dayanım Deneyine göre; "Düşük Dayanımlı" olarak değerlendirilmiştir.
- İnceleme alanında yeraltı suyu derinlikte rastlanılmamıştır.

Ayrıca zeminde gözlenen kaya birim olmasından dolayı sıvılaşma riski bulunmamaktadır.

İnceleme alanında yapılan jeolojik, jeoteknik, jeofizik ve sondaj çalışmaları neticesinde elde edilen verilere dayanarak inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlike ve riskler ile yerel zeminlerin mühendislik özellikleri incelenmiş ve yerleşime uygunluk açısından iki(I) kategoride değerlendirilmiştir:

2. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1):Önlem Alınabilecek Stabilité Sorunlu Alanlar

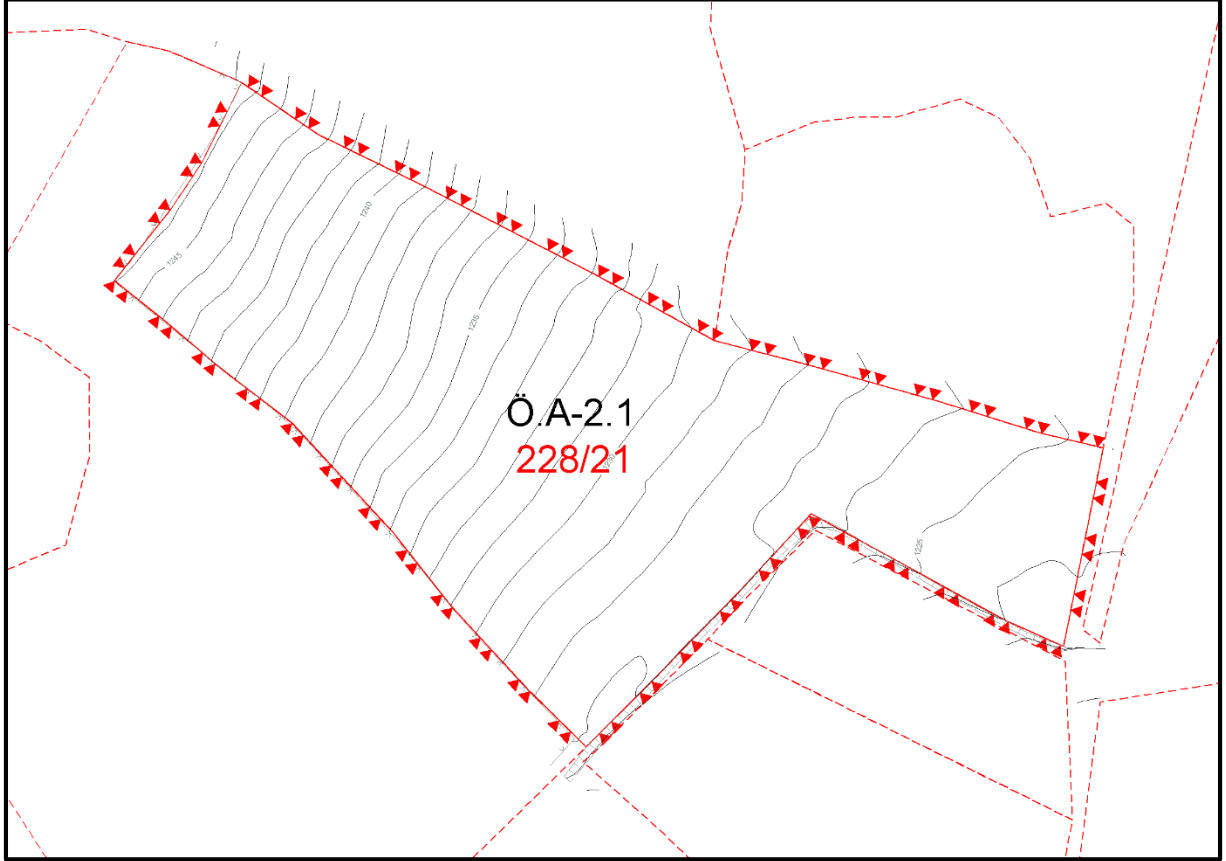
İnceleme alanının jeolojisini Triyas yaşlı Elmadağ Formasyonu (TRel) birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 ve %10-20 arasında değişmektedir. Triyas yaşlı Elmadağ Formasyonu (TRel)'na ait birimlerin RQD'ye göre "Çok Zayıf- Zayıf", Nokta Yüğü Dayanım deneyine göre; "Düşük ve Orta Dayanımlı" Tek eksenli Dayanım Deneyine göre ; "Düşük Dayanımlı-" olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilité sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilité sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" değerlendirilmiş, yerleşime uygunluk haritalarında (Ö.A.2.1) simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilité analizleri yapılarak stabilitéyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada " Afet Bölgelerinde Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.



13. Bu çalışma ile; Ankara ili Çubuk ilçesi Kapaklı Mahallesi I /1000 ölçekli 2 adet H30-d-04-d-I-b, H30-d-04-d-2-a nolu paftalar ve 1/5000 ölçekli I adet H30-d-04-d nolu halihazır harita paftalarında yer alan 228 Ada 21 Nolu parseli kapsayan toplam 1.61 hektarlık alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

Resim 3 İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Çalışması



Yukarıdaki görselde görüldüğü üzere planlama alanı **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1):Önlem Alınabilecek Stabilité Sorunlu Alanlar** kapsamında kalmaktadır.



2.4 Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

İlgili kurumun E-53430385-220.03[220.03]-5076928 sayılı ÇED Muafiyeti Hk. Konulu yazısında; ilgide kayıtlı başvuru ve eklerinin incelenmesi neticesinde; değerlendirmeye konu alanda kurulması planlanan Güneş Enerji Santrali'nin kurulu gücünün 0,72 MWm olacağı diğer taraftan proje alanında 1,61 hektar olduğu anlaşılmış olup söz konusu faaliyet 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-I)'in Madde 43 "Proje alanı 20 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 10 MWm ve üzerinde olan güneş enerji santralleri," ve Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler Listesi (EK-II)'nin Madde 41 "Proje alanı 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MWm ve üzerinde olan güneş enerji santralleri (çatı ve cephe sistemleri hariç)," kapsamında yer aldığı ancak proje sahasının 1,61 hektar büyüklükte ve kurulu gücünün 0,72 MWm olmasından dolayı söz konusu faaliyet **ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı** bildirilmiştir. (Ek-3)

2.5 Bağlantı Anlaşması Çağrı Mektubu

Güneş enerji santrali yatırımlarında sürecin ilk aşamalarından biri çağrı mektubunun alınmasıdır. Bu kapsamda Başkent Elektrik A.Ş. Çağrı Mektubu için başvuru yapılmıştır. Çağrı Mektubu ile başvuru Güneş Enerjisi Santrali kurulumunun yönetmelikte belirtilen kriterlere, kurulum yapılmak istenen alanın teknik şartlara uygun olup olmadığını teyit edilmiştir. Başkent Elektrik A.Ş. yapılan başvuruda 24.03.2023 tarih ve BE-OUT-304-2023-939 sayılı görüşünde GES başvurusunun 20.02.2023 tarihinde uygun bulunduğu bildirilmiştir. Görüşün devamında ise çalışma alanında bağlantı şartları ve genel hükümlerden bahsedilmektedir. (Ek-4)

2.6 Ankara İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Çalışma alanının arazi vasfının öğrenilmesi amacıyla yapılan başvuruya istinaden, ilgili kurumun E-94695246-230.99-7933154 sayılı GES Arazi Sınıf Tespiti konulu görüşünde; İl Müdürlüğü'nün teknik elemanlarınca 29.11.2022 tarihinde mahallinde yapılan inceleme neticesinde düzenlenen etüt raporuna göre, inceleme konusu olan ve 228 ada 21 numaralı parseli kapsayan 1,6 hektarlık alanın; mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi ve sulu tarım arazisi sınıflarından olmayıp, bunların dışında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3.Maddesinin (ğ) bendine göre, **Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)** olduğu bildirilmiştir. (Ek-5)



3. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar planı çalışması hazırlanırken 3194 sayılı imar kanunu 8. Maddesi **(Ek: 12/7/2013-6495/73 madde)** sine istinaden plan müellifleri ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır denilmektedir. Bu hüküm gereğince çalışma alanında yapılacak güneş enerji santrali projesi için farklı kurumdan görüşleri talep edilmiştir.

Ankara İli Çubuk İlçesi Kapaklı Mahallesi 228 Ada 21 Parsele İlişkin Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES 0.72 MW) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına ait talep edilen kurum görüşleri plan açıklama raporu eki olan CD de yer almaktadır. Gelen görüşlerdeki eşikler dikkate alınarak imar planı çalışması hazırlanmıştır.



4. İMAR PLANI ÇALIŞMASI

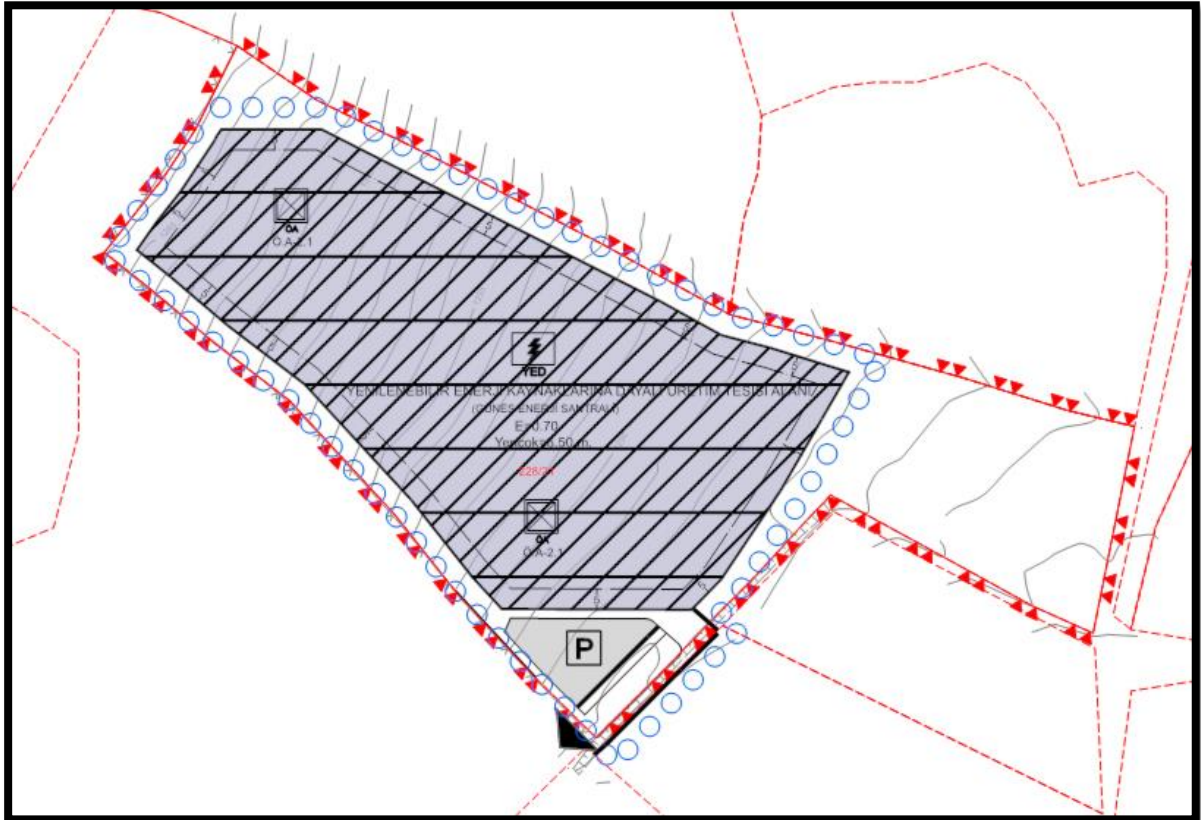
Çalışma alanında daha önceden onaylı imar planı çalışması bulunmamaktadır.

4.1 Uygulama İmar Planı

İmar Planı çalışmasına başlamadan önce ilgili kurumlardan görüşler alınmıştır. Kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda, alan bütününde değerlendirme yapılmıştır. Görüşlerden yola çıkarak planlama çalışmasını etkileyen herhangi bir kararın olmadığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda Nazım imar planı kararlarına bağlı kalınarak hazırlanan uygulama imar planında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı planlanmıştır.

Plan kapsamında 228 ada 21 parselde ulaşım, planlama alanının batısında kalan Çubuk Belediyesi tarafından 04.10.2017 tarih ve 197 Sayılı meclis kararı ile onaylanan 228 ada 16-17-18-19-20 parsellere hizmet veren 10m taşıt yolu üzerinden sağlanmaktadır. Onaylı imar planı taşıt yolunun devamı olarak 228 ada 21 parselin ana ulaşım aksı planlanış ve 10 metrelik taşıt yolu önerilmiştir. Önerilen taşıt yolu otopark alanı ile son bulacak şekilde planlanmıştır.

Harita 4 Uygulama İmar Planı



İmar planı çalışmasına konu alan toplamda 1,10 hektardır. Alanın 1,00 hektarlık bölümünü Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı, toplam planlama alanının %91,75 ine denk gelmektedir. Geri kalan alan ise yenilenebilir enerji üretim sahasının bakım onarım ve servis alması için önerilen 10 metrelik taşıt yolu, otopark alanı ve kaldırımdır.



Ankara İli, Çubuk İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 228 Ada 21 Parsele İlişkin Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES 720 KWE / 953,68 KWP) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı yapılaşma koşulları incelendiğinde Emsal =0.70 Yençok=6.50 metre, yapı yaklaşma mesafesi her cepheden 5 metre olarak önerilmiştir.

Tablo 2 Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları Dağılımı

Kullanım	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı	10.017,36	91,75
Otopark Alanı	435,42	3,98
Yol Alanı	465,68	4,27
Toplam	10.918,46	100.00%

Hazırlanan plan teklifinde süreçte temin edilen tüm bilgilerin özetini gösterir tablo aşağıda verilmiştir. Tabloya göre planlama alanının şahıs arazisi olduğu, yüz ölçümünün 16.118,29 m² ve bu alanın 10.918,46 m² planlandığı görülmektedir. Planlama alanının, 10.017,36 m² sinin enerji üretim alanı olduğu kurulu gücünün 720 KWE / 953,68 KWP olduğu, 435,42 m² otopark alanı ve 465,68 m² ise yol alanı olarak planlandığı görülmektedir.

Tablo 3 Özet Bilgiler

	Ada/Parsele		Parsel Alanı(m ²)	Mülkiyet	Nitelik Durumu	Toplam Güç	Plana Konu Alan(m ²)	Otopark Alanı (m ²)	Yol Alanı	Yenilenebilir Enerji Alanı
GES	228	21	16.118,29	Şahıs	Tarla	720 KWE / 953,68 KWP	10.918,46	435,42	465,68	10.918,46
Toplam			16.118,29			720 KWE / 953,68 KWP	10.918,46	435,42	465,68	10.918,46



5. EKLER

Ek 1 Tapu Bilgileri

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti		No 24 586						
İlçesi	ÇUBUK	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
Mahallesi	KAPAKLI									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	Boztepe									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	H30-D-04-D-1	Ada No.	228	Parsel No.	21	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²	16.118,29 m2			
Niteliği	Tarık	Planındadır Zemin Sistem No : 86960334 Tapu Senedi işleminden. 12/12/2017 ÇUBUK 1. NOTERLİĞİ Yavuz Selim Mh. Hükümet Cd. No: 22/9 Çubuk / ANKARA Tel: 0312 837 04 96 Faks: 0312 837 70 00 10 EKİM 2022 MÜSTENİDATTIR. SAŞMA KULLANILAMAZ ABDULLAH ÖZÜMCÜ : ABDULLAH Oğlu Tam Sahibi Geldisi Yevmiye No. Cilt No. Sahife No. Sıra No. Tarihi Gittisi Cilt No. Sahife No. Sıra No. Tarih NOT : * Mükteveler gayri ayni haklar ile yerli için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.								
Sınırı	Planındadır									
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2017									
Sahibi	ABDULLAH ÖZÜMCÜ : ABDULLAH Oğlu									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
Cilt No.	11594	8	1536		10/11/2014		Cilt No.			
Sahife No.					Veriliş Tarihi : 12/12/2017		Sahife No.			
Sıra No.					Siciline Uygundur		Sıra No.			
Tarih					Serhat ÖZKAN		Tarih			
					Tapu Müdür V.					

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



Ek 2 Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

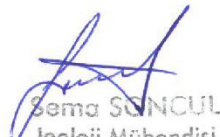
İLİ	ANKARA
İLÇE	ÇUBUK
BELDE	-
KÖY / MAH	KAPAKLI MAHALLESİ
MEVKİİ	
PAFTA	1/1000 ölçekli 2 adet H30-d-04-d-1-b, H30-d-04-d-2-a nolu paftalar ve 1/5000 ölçekli 1 adet H30-d-04-d nolu halihazır harita pafta
ADA - PARSEL	228 ADA 21 PARSEL
PLAN / RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/1000 ve 1/5000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

KOMİSYON


Nazan TEMİZTUNA
Jeofizik Mühendisi


Tulin APAYDIN
Jeoloji Mühendisi


Sema SANCUL
Jeoloji Mühendisi


Gül SIVARI
Yapı Denetim Şube
Müdürü

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

05.07.2023


Faik Güllü
İl Müdürü


Türker Hacıhaliloğlu
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdürü

05.07.2023



Ek 3 ÇED Kararı



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-53430385-220.03[220.03]-5076928

Konu : ÇED Muafiyeti Hk.

TİM CAM SAN. TİC. A.Ş.
(İvedik OSB Mahallesi, 1473. Cadde No:50 Yenimahalle/ANKARA)

İlgi : 16/11/2022 tarihli (22.11.2022 tarihli ve "172048" Geçici Referans No'lu) yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile İlimiz, Çubuk İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 228 Ada 21 Nolu Parsel adresinde yer alan 16.118,29 m2 lik alanda Tim Cam San. Tic. A.Ş. tarafından yapılması planlanan 0,72 MWm kapasiteli Fotovoltaik Güneş Enerji Santrali faaliyetinin ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi Müdürlüğümüzden talep edilmektedir.

İlgide kayıtlı başvuru ve eklerinin incelenmesi neticesinde; değerlendirmeye konu alanda kurulması planlanan Güneş Enerji Santrali'nin kurulu gücünün 0,72 MWm olacağı diğer taraftan proje alanı'nında 1,61 hektar olduğu anlaşılmış olup söz konusu faaliyet 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-I)'in Madde 43 "Proje alanı 20 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 10 MWm ve üzerinde olan güneş enerji santralleri," ve Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler Listesi (EK-II)'nin Madde 41 "Proje alanı 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MWm ve üzerinde olan güneş enerji santralleri (çatı ve cephe sistemleri hariç)," kapsamında yer aldığı ancak proje sahasının **1,61 hektar** büyüklükte ve kurulu gücünün **0,72 MWm** olmasından dolayı söz konusu faaliyet **ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kalmaktadır.**

Ancak, anılan faaliyet ile ilgili olarak; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkan yönetmeliklere uyulması ve diğer mer'î mevzuat kapsamında öngörülen gerekli tüm izin/tedbirlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi, proses kapsamında değişiklik veya kapasite artışının planlanması durumunda Müdürlüğümüze başvuru yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Adem KARACİF
İl Müdürü a.
İl Müdür Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 31B86FCC-0D5F-4E01-89B2-CCE5224169E9

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Necatibey Cad. No:98 Kızılay Çankaya/Ankara

Tel:0.312.219 77 91 (5 Hat) Fax:0.312.219 73 07

KEP: ankaracevrevesehircilik@hs01.kep.tr

KEP Adresi : ankaracevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Necmi GÜMÜŞ
Biyolog





Ankara İl, Çubuk İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 228 Ada 21 Parsele İlişkin Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES 720 KWE / 953,68 KWP) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Ek 4 Bağlantı Anlaşması Çağrı Mektubu

BASKENT
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

YEDİDÖĞRÜ MAH. UPLUK YH/ERİSTESİ CAD.
NO:1 08520 BAŞKENT FİİLİ CUMHURİYETİ
ÇAMSAK ANKARA
T:0312 573 50 00
F:0312 573 50 39
BAŞKENT V.D. / 87900131152
MİHİRİS NO: 498204415207610
TİCARET SİCİL NO: 50360
www.baskent9221.com.tr

03 Kasım 2023

Başkent

Ref : BE-OUT-304-2023-3054

Konu: Teknik Değerlendirme Raporu Hk.

TİM CAM SANAYİ A.Ş. ADINA
SAYIN FEYZULLAH KÖSE
Şeker Mahallesi 1429. Sokak No:27/3
Etimesgut/ANKARA

İlgi: a) 24.03.2023 tarih ve BE-OUT-304-2023-939 sayılı çağrı mektubu yazımız.
b) 01.11.2023 tarih ve BE-İNC-304-2023-6664 sayılı başvurunuz.

İlgi(a) yazımızda; Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği kapsamında Ankara İl, Çubuk İlçesi, Kapaklı Mah. 228 Ada 21 Parsel sınırları içerisinde Tim Cam Sanayi A.Ş. adına 720 kWe kurulu gücündeki GES projesi için bağlantı görüşü/çağrı mektubu verilmiştir. İlgi (b) başvurunuzda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına teslim edilmek üzere ilgi (a) Çağrı Mektubu ekinde yer alan Teknik Değerlendirme Raporunun revize edildiğine dair üst yazı talep edilmektedir.

İlgi(a) yazımızla çağrı mektubu verilen üretim tesisi ile ilgili Teknik Değerlendirme Raporu 31.05.2023 tarihinde düzenlenmiş olup Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Enerji İşleri Genel Müdürlüğü tarafından uygun bulunmuştur. Söz Konusu onaylı Teknik Değerlendirme Raporu yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla;

Sefa ÖZCELİK
Dağıtım Gömülü Santraller
Bağlantı Planlama Uzmanı

Armağan AKGÜL
Dağıtım Gömülü Santraller
Müdürü

EKLER:
- Teknik Değerlendirme Raporu

Hizmete Özel

E-ŞFT | Q&Q SANCİ



Ankara İli, Çubuk İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 228 Ada 21 Parcele İlişkin Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES 720 KWE / 953,68 KWP) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	BAŞKENT-GES-2118	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	TİM CAN SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ /Sahibi ÖSS Nispetiye, 1473. Caddesi No:90 Yenimahalle/ANKARA	
TESİS ADI	TİM CAN	
DAVETİM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	13.12.2022	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Ankara
	İLÇESİ	Çubuk
	KÖYMAHALLE	Kapaklı
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Optik sistem açıda sabitlenmiş fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ	Ankara	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantıya uygun bölgenin toplam toplam kurulu güçü (kWp) / DC (MWp)	720 / 953,68	
Bağlantıya uygun bölgenin toprak seviyesinin ve bağlantı noktasının adı	Akyurt TM	
1:25000 ölçekli pafta adı	H3002	
Projeksiyon Sistemi	UTM Zone 36 Central Meridian 55 (EDRS - 87)	
Santral sahalarının yüzölçümü (m2)	10331,02	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	513702,29	4452994,38
K2	513726,08	4452994,38
K3	513826,63	4452916,40
K4	513851,58	4452886,52
K5	513850,38	4452860,92
K6	513816,48	4452750,90
K7	513787,76	4452701,97
K8	513711,00	4452611,71
K9	513661,04	4452505,37

Düzenleme Tarihi
31.05.2023
126


Beyza ÖZDEMİR
Bağcıbaşı Çubuk Santral Sahası
Bağcıbaşı Planlama Uzmanı

UYGUNDUR


Emine AKGÜN
Tuzluk Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü



Ek 5 Kuru Marjinal Tarım Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-94695246-230.99-7933154

Konu : GES Arazi Sınıf Tespiti

TİM CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE

İlgi : Tim Cam Sanayi Anonim Şirketi'nin 24.10.2022 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgi' de kayıtlı yazınız konusu, Ankara ili, Çubuk ilçesi, Kapaklı mahallesinde bulunan 228 ada 21 parsel numarası ile toplam 1,6 Hektar yüzölçümüne sahip olan ve tapuda, "Tarla" niteliğinde işlem gören taşınmazın, tamamında Tim Cam San. Ve Tic. A.Ş. tarafından tarafından yürütülmek istenilen güneş enerjisinden elektrik üretimi planlanması çerçevesinde, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişki Yönetmeliğin Uygulanmasına Dair Tebliğin 7.Maddesinin 5.Fıkrasının (e) bendi gereğince, "Çatı uygulaması haricindeki güneş enerjisine dayalı başvurular için; mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, sulu tarım arazileri ve çevre arazilerde tarımsal kullanım bütünlüğünü bozan alanları kapsamadığına ilişkin, Tarım ve Orman Bakanlığı veya söz konusu Bakanlığın İl veya İlçe Müdürlüklerinden alınacak belgenin aslı veya noter onaylı sureti" istendiğinden dolayı Müdürlüğümüzden söz konusu taşınmazın arazi sınıfının belirlenmesi talep edilmektedir.

Çubuk ilçesi, Kapaklı mahallesi sınırları içerisinde bulunan proje sahasında, Müdürlüğümüz konu uzmanlarınca 29.11.2022 tarihinde mahallinde yapılan inceleme neticesinde düzenlenen etüt raporuna göre, inceleme konusu olan ve 228 ada 21 numaralı parseli kapsayan 1,6 hektarlık alanın; mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi ve sulu tarım arazisi sınıflarından olmayıp, bunların dışında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3.Maddesinin (ğ) bendine göre, Kuru Marjinal Tarım (KTA) Arazisi, olduğu tespit edilmiştir.

Proje sahasındaki 228 ada 21 parsel numaralı taşınmazın toprak sınıfının belirlenmesi, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemektedir. Bu taşınmaz üzerinde Güneş enerjisi Santrali kurulması talep edilmesi halinde ise plan yapma yetkisine sahip kurum veya kuruluşlar tarafından, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Müdürlüğümüzden izin alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Nüvit KESKİNKILIÇ
İl Müdürü a.
İl Müdürü Yardımcısı





Müellifi tarafından hazırlanan Ankara İli, Çubuk İlçesi, Kapaklı Mahallesi 228 Ada 21 Parsele İlişkin Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (720 KWE / 953,68 KWP) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
Bu plan açıklama raporu kapak dahil 22 sayfadır.