



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**İZMİR İLİ, BERGAMA İLÇESİ,
SAĞANCI MAHALLESİ
137 ADA 7 PARSEL
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) (0,99144 MWm)
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

(2024)

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
<i>1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ</i>	<i>3</i>
<i>1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</i>	<i>3</i>
<i>1.3. MÜLKİYET DURUMU</i>	<i>4</i>
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
4. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED)	7
2. JEOLJİK YAPI.....	7
5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	10
<i>5.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU</i>	<i>10</i>
<i>5.2. İZMİR KUZEY BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</i>	<i>12</i>
<i>5.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ.....</i>	<i>13</i>
6. NAZIM İMAR PLANI GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	13
<i>6.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....</i>	<i>18</i>

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	3
Şekil 2. Karayolları 2. Bölge Haritası	4
Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 4. 137 Ada 7 Parsel Tapu Senedi	5
Şekil 5. Aga Enerji Nak. Mad. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. Kira Sözleşmesi	6
Şekil 6. Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Yazısı	8
Şekil 7. İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	9
Şekil 8. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı.....	10
Şekil 9. İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	12
Şekil 10. Çağrı Mektubu	16
Şekil 11. Güneş Enerjisine Dayalı Üretim Tesisine İlişkin Teknik Değerlendirme Raporu	17
Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	19

TABLolar

Tablo 1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları.....	18
---	----

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ




Planlama alanının sınırlarını kapsayan İzmir İli Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer almaktadır. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalmaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

İzmir İli; ülkemizin üçüncü, Ege Bölgesi'nin en büyük kenti olması sebebiyle yoğun bir yolcu ve yük trafiğine sahip bulunmaktadır. İzmir ülkemizin en büyük ihracat limanını barındırdığı gibi kuzeyde Çanakkale, Edremit, Ayvalık, Bergama, Dikili ve Aliağa gibi yerleşim bölgeleri ile güneyde Aydın, Denizli ve Muğla gibi tarım, sanayi ve turizm bölgelerini birbirine bağlayan bir geçiş noktasında yer almaktadır.

İli		İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
İlçesi		BERGAMA								
Mahallesi		SAĞANCI								
Köyü										
Sokağı										
Mevkii		DEMİRCİ BOĞAZI								
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
0,00		J17-C-20-B-3		137	7	ha	m ²	dm ²		
0,00		J17-C-20-B-3		137	7	632.762,66 m2				
Niteliği		ÜZERİNDE BİR ADET ÇELİK KONSTRÜKSİYON SERA BULUNAN TARLA								
Sınırı		Planındadır								
		Zemin Sistem No : 102205774 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
Edinme Sebebi		SAĞANCI Mah. 1878 Parsel taşınmazının 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşleminden.								
Sahibi		ŞENBAY PETROL İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					Tam			
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi		
Cilt No.		13267	12	1944		15/10/2018		Cilt No.		
Sahife No.							Kesinleşme Tarihi : 18/09/2018		Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.			
Tarih							Tarih			
		NOT : * Mülkiyetin aynı haklar ile birlikte devri için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adını değiştirmiş kişi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.								

Şekil 4. 137 Ada 7 Parsel Tapu Senedi

KİRA SÖZLEŞMESİ

TAPU İLİ / İLÇESİ / BÖLGESİ	İZMİR / BERGAMA
Mahallesi / Sitesi	SAĞANCI
ADA	137
PARSEL	7
Kiralananın Cinsi	TARLA
Kiralayan	ŞENBAY PETROL İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş.
Kiralayanın Vergi Dairesi / Vergi Numarası	V.D. MALTEPE VERGİ DAİRESİ / V.K.N. 8030058181
Kiralayanın Adresi	MEBUSEVLERİ MAH. DÖĞOL CAD. SHELL NO:47 ÇANKAYA/ANKARA
Kiracı	AGA ENERJİ NAK. MAD. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Kiracının Vergi Dairesi / Vergi Numarası	V.D BAKIRKÖY VERGİ DAİRESİ / V.K.N. 1500539384
Kiracının Adresi	YEŞİLKÖY MH. ATATÜRK CAD. NO:12/2 İÇ KAPI NO: 165 BAKIRKÖY/İSTANBUL
Sözleşme Başlangıç Tarihi	27/12/2022
Sözleşme Süresi	2 YIL
1 Yıllık Kira Bedeli	60.000 TL
1 Aylık Kira Bedeli	5000 TL
Kira Bedelinin Ödeme Şekli	-
Kiralananın Kullanım Şekli	Tarla
Kiralananın Durumu	Tarla
Kiralananla Birlikte Teslim Edilen Demirbaşlar	-

ŞENBAY PETROL İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş.

AGA ENERJİ NAK. MAD. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.


ŞENBAY PETROL
İNŞAAT TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş.
Caddesi No:47 Beşevler/ANKARA
Tel:0312 213 1576 Fax:0312 213 4570
Köyçe Yür. 803 005 8181 Tic.Sic.No: 33670
Mersis No:080500581800015


AGA ENERJİ NAK. MAD. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Yeşilköy Mah. Atatürk Cd. No:12/2
PARK No: 12/2 B-3/Kat:3 D:165 ÇANKAYA-İSTANBUL
Tel: 0212 465 69 86 Fax: 0212 518 69 86
Bakırköy V.D. 150 053 93 84
Ticaret Sicil No: 974 20
Mersis No: 0150053938400019

Şekil 5. Aga Enerji Nak. Mad. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. Kira Sözleşmesi

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir İli, Bergama İlçesi, Sağancı Mahallesi 137 ada 7 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 0,99144 MWm kurulu güce sahip Güneş Enerji Santrali kurulmasına yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas temin edilen kurum-kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

4. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED)

İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.06.2024 tarih ve 9703138 sayılı yazısında; "Yapılması planlanan "Güneş Enerji Santrali (Kurulu Güç:0,99144 MWm, Alan:1,204906 ha) projesi 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-2 Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler Listesinin 41. Maddesi "Proje alanı 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MWm ve üzerinde olan güneş enerji santralleri (çatı ve cephe sistemleri hariç)" kapsamında değerlendirildiği, faaliyet alanının ve kurulu gücünün eşik değerinin altında olması sebebiyle ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek yoktur." denilmektedir.

2. JEOLJİK YAPI

İzmir İli, Bergama İlçesi, Sağancı Mahallesi 137 ada 7 parsel ile ilişkin hazırlanan ve İzmir Valiliğince onaylanan (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 17.07.2024 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önemli Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir.



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



Sayı : E-48657465-220.03-9703138
Konu : ÇED Görüşü Hk. (Aga GES/ Sağancı
Mahallesi 137 Ada 7 parsel)

AGA ENERJİ NAKLİYAT MADDENCİLİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.NE
Şirinkent Mahallesi 4253 Sokak No:19 URLA / İZMİR

İlgi : 28.05.2024 tarih ve 9686577 sayılı başvuru.

İlgi dilekçe (Referans No: 198603) ile İlimiz, Bergama İlçesi, Sağancı Mahallesi, Demirci Boğazı Mevkii, 137 ada, 7 numaralı parselde tarafınızca yapılması planlanan "**Güneş Enerji Santrali (Kurulu Güç: 0,991 MWm, Alan: 1,204906 ha)**" faaliyetinin ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Müdürlüğümüzce dosyasında yapılan incelemede; söz konusu parsel üzerinde ekte koordinatları verilen 12.049,06 m² (1,204906 ha) alanda kurulması planlanan tesisin kurulu gücünün 0,991 MWm olacağı beyan edilmiş olup, planlanan Lisanssız Güneş Enerji Santraline ait 17/03/2023 tarih ve 17663 sayılı Çağrı Mektubunun bulunduğu görülmüştür.

Bu kapsamda yapılması planlanan "**Güneş Enerji Santrali (Kurulu Güç: 0,991 MWm, Alan: 1,204906 ha)**" projesi 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-2 Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler Listesinin 41. Maddesi "*Proje alanı 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MWm ve üzerinde olan güneş enerji santralleri (çatı ve cephe sistemleri hariç)*" kapsamında değerlendirildiği, faaliyet alanının ve kurulu gücünün eşik değerinin altında olması sebebiyle ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek yoktur.

Bu görüş sadece ÇED Yönetmeliği kapsamında verilmiş olduğundan nihai izin/onay niteliği taşımamaktadır. Yapılması planlanan faaliyetle ilgili olarak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile alt ölçekli tüm plan hükümlerine uygun olarak faaliyet gösterilmesi ve diğer mer'î mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, faaliyetle ilgili kapasitenin artırılmasının ya da değişiklik yapılmasının planlanması durumunda Müdürlüğümüze tekrar başvuru yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Halit ERGİN

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 02658F73-047E-4CF5-AF6A-5D70677EA292

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

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevresehirclik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve YARŞI

Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR

Mühendis

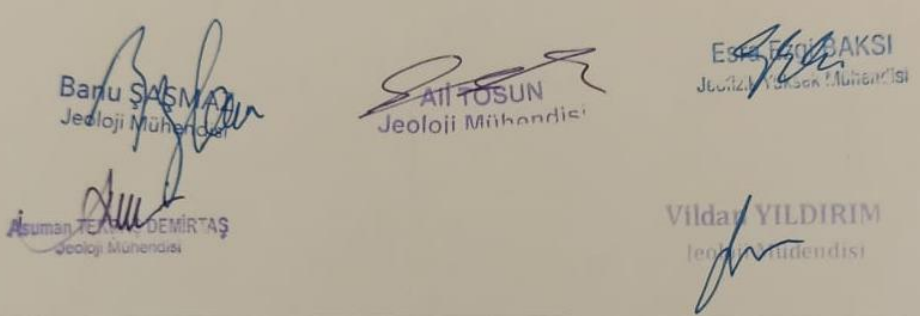
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Telefon No:(232) 341 68 00-

KEP Adresi : izmircevresehirclik@hs01.kep.tr

2403



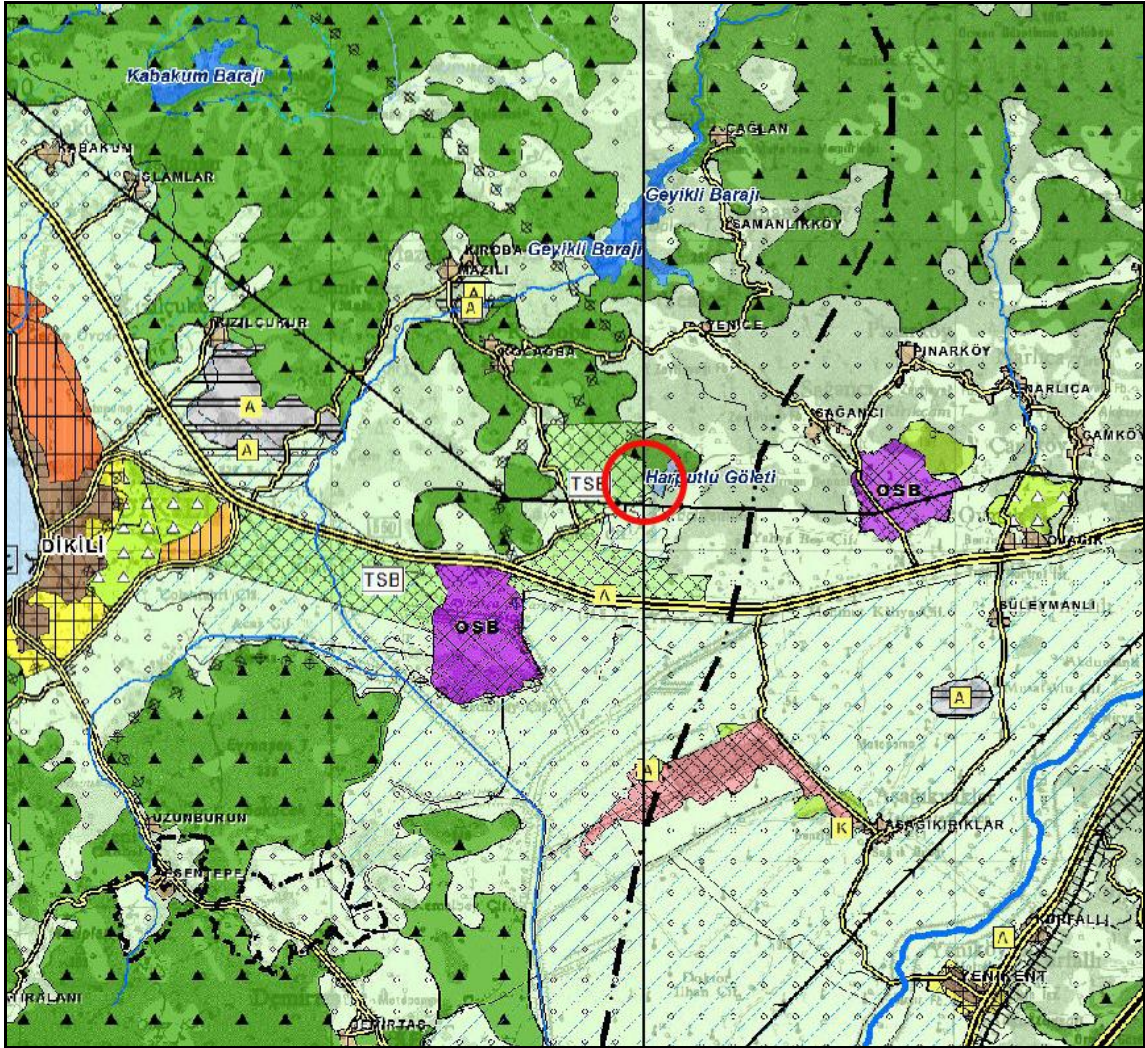
İL	: İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Esra EZZİBAKSI Jeofizik Y. Mühendisi Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi
İLÇE	: BERGAMA	
BELDE	: -	
KÖY/MAH	: SAĞANCI	
MEVKİİ	: -	
PAFTA	: 1/5000 ölçekli 6 adet ve 1/1000 ölçekli 28 adet nolu halihazır harita paftasında sınırları belirtilen yaklaşık 314.25 ha alan.	
ADA	: -	
PARSEL	: -	
YERBİS NO	: 24001200100776	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
		
<p>1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.</p> <p>16/07/2024 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt/Dairesi Başkanı</p> <p>17/07/2024 Dr. Nurullah OSMANLI Genel Müdür Yardımcısı V.</p> <p style="text-align: center;">ONAY 17/07/2024 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür</p>		

Şekil 7. İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

5.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

İmar planına konu alanı kapsayan en üst ölçekli fiziki plan, 23.06.2014 onay tarihli “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Planlama alanı “Teknolojik Sera Bölgesi, Orman Alanı ve Tarım Arazisi” kullanımlarında kalmaktadır.



Şekil 8. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

“8.18.7. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Sistemleri

8.18.7.1. 5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunda tanımlanan yenilenebilir enerji üretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme kurumunca verilecek lisans kapsamında uygulamalar aşağıdaki esaslara göre yapılacaktır:

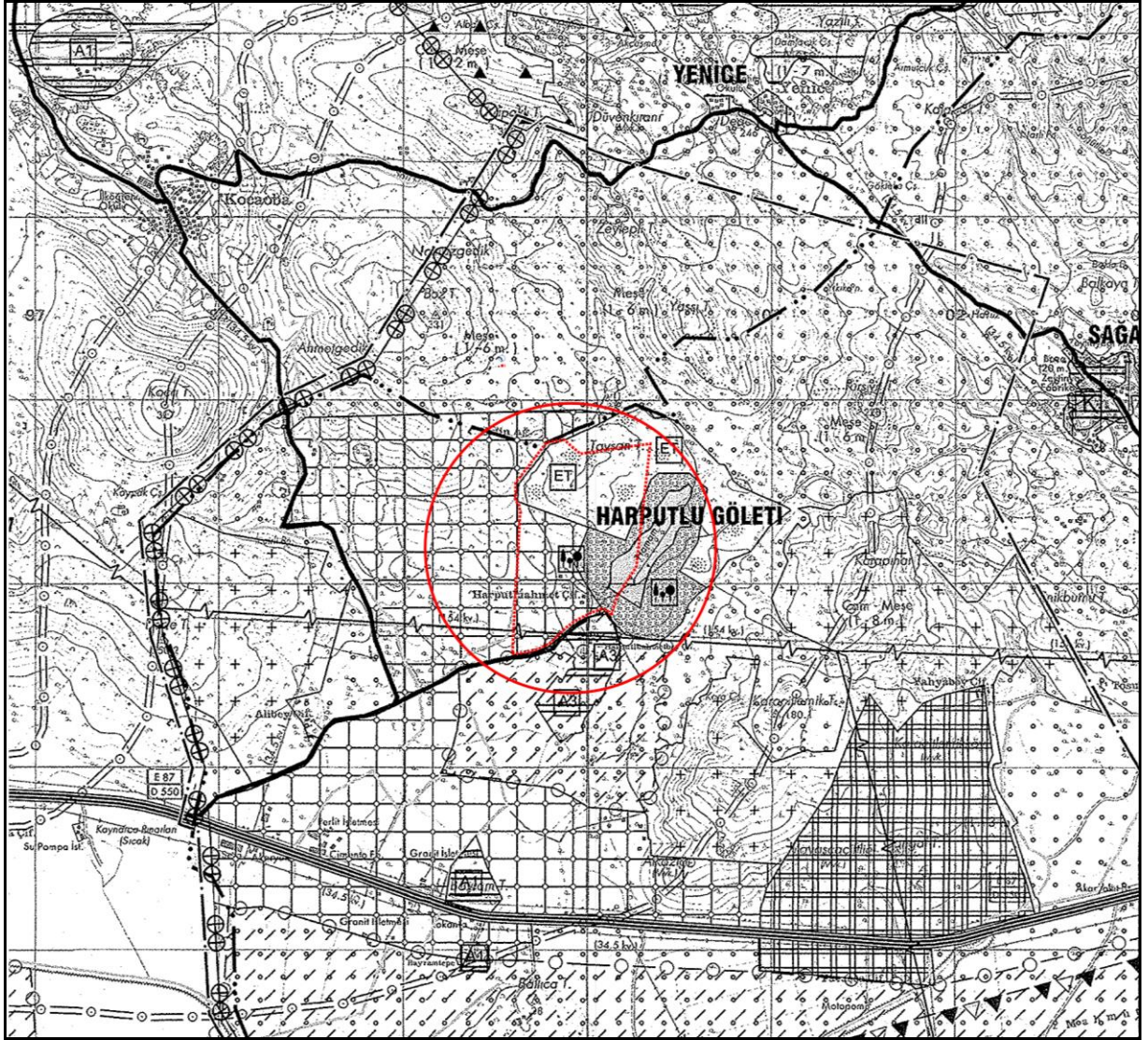
Danıştay 6. Dairesinin 30.10.2020 tarih ve E.2016/2373-K.2020/14080 sayılı kararı uyarınca, imar planları bu hükmün yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim tesislerinin kapasite artışı içermeyen imar planı değişiklikleri, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince onaylanabilir. Yeni yatırım veya kapasite artışı taleplerinde aşağıdaki kriterlere uyulacaktır:

- 6831 sayılı “Orman Kanunu” kapsamında kalan alanlardaki yatırımların gerekli izinler alınarak öncelikli olarak orman niteliğini kaybetmiş alanlarda gerçekleştirilmesi esastır.
- Tarımsal üretim amaçlı korunması esas olan 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalan tarım arazilerinde yapılacak olan yatırımlarda 5403 sayılı kanun hükümleri kapsamında “Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzni”nin alınması zorunludur.
- Çevre düzeni planında plaj-kumsal, sazlık-bataklık alan, jeolojik sakıncalı alan, jeolojik özellikleri nedeniyle korunacak alan, sulak alanlar, sulak alan koruma bölgeleri, içme ve kullanma suyu koruma kuşakları ve yaban hayatı koruma geliştirme sahalarında kalan alanlarda yapılacak uygulamalarda üniversitelerin ilgili bölümlerince faaliyetin çevreye olabilecek olası etkilerinin ve alınacak önlemlerin açıklandığı ekosistem değerlendirme raporu hazırlanması zorunludur. Bu alanlarda ilgili mevzuat hükümleri ve ekosistem değerlendirme raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Planlama bölgesi içerisinde bulunan kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi/turizm merkezi, özel çevre koruma bölgesi, milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, sit alanı gibi özel kanunlara tabi alanlarda 5346 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilecek yenilenebilir enerji projelerine ilişkin alt ölçekli planlar, ilgili mevzuatlar ve ilke kararları çerçevesinde, alanın statüsüne uygun Olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce onaylanır.
- Alt ölçekli planların jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.” hükmü yer almaktadır.

8.18.7.2. 5346 sayılı yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik enerjisi üretimi amaçlı kullanımına ilişkin kanuna uygun olarak yapılması planlanan yenilenebilir enerji üretim tesislerinde, enerji piyasası düzenleme kurumundan alınacak izin kapsamında, bölgesel ölçekli yatırım kararı niteliği taşıyan hidroelektrik santrallerde 10 mw, rüzgar enerji santrallerinde 50 mw, biyokütle enerji santrallerinde 10 mw, jeotermal enerji santrallerinde 20 mw, güneş enerji santrallerinde proje alanı 20 hektar veya 10 mw ve üzeri kurulu gücündeki tesisler için çevre düzeni planında değişiklik yapılması zorunludur. Kurulu gücü bu değerlerin altında olan projelerde imar planı süreçleri, bu planda belirlenen kriterlere uygun olarak ilgili idaresince sonuçlandırılır.” denilmektedir.

5.2. İZMİR KUZEY BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

13/09/2019 tarihli ve 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırı daraltılmak suretiyle yeniden belirlenmiş; İzmir Bergama Alliano - Manisa Soma Menteşe Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırı iptal edilmiştir. Bu kapsamda, Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10/04/2017 tarihli ve 05.352 sayılı Kararı ile uygun görülerek onanan, İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi güncel sınırları dikkate alınarak, Dikili ve Bergama ilçelerinde hazırlanan, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 05.261 sayılı kararı ile 28.04.2020 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı “Örtü Altı Tarım Alanı (Teknolojik Sera Alanı), Ekoturizm Alanı ve Rekreasyon Alanı kullanımlarında yer almaktadır.



Şekil 9. İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerinde;

“7.12.ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

7.12.1. Enerji Üretim Alanları

7.12.1.1. Yenilenebilir enerji kaynaklarına (rüzgar, güneş, jeotermal, biyogaz vb.) dayalı enerji üretim tesis alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşuluyla, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli imar planları, ilgili idaresince onaylanır.” hükmü yer almaktadır.

5.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanı ve yakın çevresini kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

6. NAZIM İMAR PLANI GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

GDZ Elektrik tarafından verilen çağrı mektubu kapsamında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Evrak Tarih ve Sayısı: 17/03/2023-17663



Aga S



Sayı : PTD-YPM-BGY-
Konu : AGA ENERJİ (48615) (990 kW) // Çağrı Mektubu

AGA ENERJİ NAK. MAD. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
AGA ENERJİ NAK. MAD. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.

İlgi : a) 28/12/2022 tarihli ve 48615 sayılı başvurunuz,
b) 01/03/2023 tarihli ve 9451 sayılı talebiniz,

İlgide kayıtlı başvurunuz ile İzmir ili, Bergama ilçesi, Sağancı Mahallesi, 137 ada 7 parselde bulunan tesisinize kurulması planlanan 990 kW kurulu gücündeki enerji üretim santralinin dağıtım sistemine bağlantı şartlarımız aşağıda belirtilmiştir.

Tesisat No: 1038431000
Kurulacak Santral Gücü:..... 990 kW
Üretim Tipi: Arazi Tipi GES
Belgenin Düzenlendiği Yönetmelik Hükümü:..... Madde 5/1/h
İhtiyaç Fazlası Enerjinin Değerlendirileceği Yönetmelik Hükümü:.....Madde 24/1

1.Kurulması planlanan 990 kW kurulu gücündeki GES; 154/34,5 kV Bergama OSB (BOSB) TM'den çıkacak şekilde 34,5 kV iki adet yeni fider tahsisi yapılarak santral kurulacak parselin olduğu bölgeye yol kenarı olacak şekilde tesis edilecek yeni çift baralı en az 16 hücre sığacak büyüklükte DM'ye giriş yapacaktır, bu DM'den alınacak harici bir çıkış ile tesis edilecek en az 6 hücre sığacak büyüklükte Yeni bir ikinci DM'den çıkış alınarak beslenecek uygun sayı ve güçteki trafolar üzerinden sisteme bağlanacaktır. Parselin hemen yanında 143 ada 1 parselde kurulacak aynı unvana ait üretim santrali için yazılan 15/03/2023 tarih 17123 sayılı çağrı mektubunda da ilk tesis edilecek en az 16 hücre sığacak büyüklükte DM tesis edilmesi için belirtilmiş olup, bu DM tesis edilmesi halinde direkt buradan çıkış alınabilecektir.

Dağıtım Şebekesi: Yeni tesis edilecek DTM için; en az 16 hücre sığacak büyüklükte ve çift baralı yeni DM, teçhizatları ve bu DM için ; 3 adet giriş çıkış hücresi ve teçhizatları, 1 adet iç ihtiyaç trafosu, 1 adet trafo koruma hücresi, 1 adet bara ayırma/kuplaj hücresi, 2 adet gerilim trafo hücresi, Yeni tesis edilecek ikinci DM için; 1 adet en az 6 hücre sığacak büyüklükte DM ve teçhizatları, 2 adet giriş çıkış hücresi, 1 adet gerilim trafo hücresi, 2x700 + 500 metre YG Yeraltı dağıtım şebekesi, 2x3600 metre YG Havai dağıtım şebekesi.

Bağlantı Hattı: 200 metre Yeraltı YG bağlantı, bağlantı bedeli 140.712 TL + KDV + Damga Vergisi"

Alt bölümde yer alan seçenekler dahilinde yapacağımız tercihinize göre dağıtım tesislerinin yapım işlemleri gerçekleştirilecektir. Tercih Bildirim Formu görüşümüz ekinde tarafınıza sunulmaktadır.

1.1 Bağlantı hattının ve dağıtım şebekesinin (Dağıtım Şebekesinin iz bedelli protokol kapsamında) tarafınızca tesisinin tercihi halinde; Ekinde Çağrı Mektubu ve Tercih Bildirim Formu olacak şekilde Bağlantı Hattı ve Üretim Tesisi Projesi hazırlanacak ve yetkili kuruma onaylatılacaktır. Dağıtım Şebekesinin de tarafınızca yapılacak olması halinde Dağıtım Şebekesi ve Bağlantı Hattı projesi ayrı paftada çizilecek ve onaylatılacaktır. Onaylı projeler, Çağrı Mektubu ve Tercih Bildirim Formu ile birlikte müracaat etmeniz halinde Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanacak, Tesis Sözleşmesi yapılacaktır. İz bedelli protokol

Evrak Doğrulamak İçin :
<https://dogrula.gdzelektrik.com.tr/en/Vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSF5ZK43JCB>

Evrak Pin Kodu : 61523

Gdz Elektrik Dağıtım – Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir – Türkiye
T 0232 477 26 00 E bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



kapsamında dağıtım tesisi yapımı var ise iz bedelli protokol kapsamındaki Tesis Sözleşmesi de en geç Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması esnasında imzalanacaktır.

- Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması esnasında herhangi bir bedel alınmayacaktır.
- Tesis Sözleşmesine göre yapımı tamamlanan dağıtım tesisleri için GDZ EDAŞ tarafından kontrol ve kabul işlemleri gerçekleştirilecektir.

1.2. Bağlantı Hattının GDZ EDAŞ tarafından tesisinin tercihi halinde; Onaylı Üretim Tesisi Projesi, Çağrı Mektubu ve Tercih Bildirim Formu ile birlikte müracaat etmeniz halinde dağıtım sistemine bağlantı anlaşması yapılacaktır.

- Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imza tarihinden itibaren talebiniz, Şirketimiz yatırım programı kapsamında 2027 yılı sonuna kadar karşılanabilecektir.
- Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması yapılması esnasında yukarıda belirtilen bağlantı bedeli alınacaktır. Damga vergisinden muaf olan kamu kurum ve kuruluşlarından damga vergisi bedeli alınmayacaktır. Kabule müteakip bağlantı hattı kesin metrajına göre EPDK tarafından belirlenen bağlantı bedeli baz alınacak; alınan ilk tutar fazla ise iadesi, eksik ise fark tutarın tahsili yapılacak ve Görevli Tedarik Şirketine bildirim daha sonra gerçekleştirilecektir.

2. Elektrik Piyasası Bağlantı ve Sistem Kullanım Yönetmeliği 10/B maddesi beşinci fıkrası doğrultusunda; üretim tesisleri için bağlantı hattının bağlantı bedelinin ödenmesini müteakip dağıtım şirketi tarafından tesis edildiği durumlarda gerekmesi halinde taşınmaz teminin gerektirdiği ödemeler, orman ve yol geçiş izinleri ile kazı bedeli gibi zorunlu bedeller ilgili kullanıcı tarafından karşılanır. Bağlantı hattının üreticiler tarafından tesis edileceği durumlarda gerekmesi halinde taşınmaz temini dosyalarının hazırlanması, taşınmaz temininin gerektirdiği ödemeler, orman ve yol geçiş izinleri ile kazı bedeli gibi zorunlu bedellerin karşılanması kullanıcıya ait olup kamulaştırma ve izin işlemleri dağıtım tesisine ilişkin usuller uyarınca gerçekleştirilir.

3. Enerji alacağınız satış merkezinin ve bu noktadan itibaren tüm elektrik tesislerinin projeleri yürürlükteki mevzuatlar çerçevesinde projelendirilerek yetkili kurumlara onaylatılacaktır.

4. Tesis edilecek üretim santralini ve tüketim tesisinizin işletme ve bakımı tarafınıza ait olacak olup söz konusu tesiste ilgili işletme mevzuatlar çerçevesinde yapılacaktır.

5. Bu yazımız tarihinden itibaren 180 gün içerisinde projenizin yetkili kurumlara onaylatılması halinde (ilk 90 gün içerisinde projenin verilmesi kaydı ile) enerji müsaademiz yürürlükteki yönetmeliklere göre geçerli kalacaktır. Aksi takdirde şartlarımız hükümsüz olacaktır. Belgelerinizi 180 gün içinde tamamlamanız halinde Şirketimizle 30 gün içinde bağlantı ve sistem kullanım anlaşması yapılabilinecektir.

6. Bu enerji müsaadesi çerçevesinde tesis edeceğimiz santralin devreye girme aşamasında mevcut tüketim tesislerinize ait tüm borçlar ödenecektir.

7. İş bu enerji müsaadesinde belirtilmeyen hususlarda 01.10.2022 tarih ve 31970 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik maddelerine uyulacaktır. Kurulacak olan üretim tesisi ile ilgili Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik üretimine İlişkin Yönetmeliğin 21. Maddesi kapsamında Uzaktan İzleme ve Kontrol Sistemi GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Teknoloji Yatırımları Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda tesis edilecektir.

8. Harmonik, Ölçü, Güç kalitesi, Koruma, Uzaktan izleme ve kontrol, işletme ile ilgili yapılması gereken hususlar internet sayfamızdaki tebliğde sunulmaktadır. Talimatlara uyulmaması halinde üretici her türlü sorumluluğu kabul eder.

Evrak Doğrulamak İçin :
<https://dogrula.gdzelektrik.com.tr/en/Vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSF3ZK43JCB>

Evrak Pin Kodu : 61523

Gdz Elektrik Dağıtım – Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir – Türkiye
T 0232 477 26 00 E bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



9. Üretim ve tüketim tesislerinin aynı yerde bulunması halinde, bağlantı anlaşmasında belirlenen yere ilgili mevzuatta dengeleme ve uzlaştırma sisteminin gerektirdiği haberleşmeyi sağlayacak çift yönlü ölçüm yapabilen saatlik sayaç takılacaktır.
10. Üretim tesisinin tüketim tesisi ile aynı yerde bulunmaması halinde bağlantı anlaşmasında belirlenen yere ilgili mevzuatta dengeleme ve uzlaştırma sisteminin gerektirdiği haberleşmeyi sağlayacaklar belirlenen özelliklere sahip saatlik sayaç takılacaktır.
11. Kurulacak üretim tesisine ilgili Yönetmeliğin 21. Maddesi gereği sayaç tesis edilecektir.
12. Dağıtım sistemine bağlı her bir üretim tesisinin üretimini ölçmek amacıyla ayrı bir sayaç bulundurulması zorunludur. Faturalamaya esas ölçüm noktası dağıtım sistemine bağlantı noktasında ilgili mevzuata uygun olarak tesis edilecek sayaçtır. Birinci ve ikinci fıkralara göre tesis edilen sayaçlar ilgili mevzuata göre tesis edilecek otomatik sayaç okuma sistemine uyumlu olacaktır.

Gereğini rica ederiz.

e-imzalıdır
Ülfet TÜRKMEN
Yatırım Planlama Müdürü

e-imzalıdır
Mustafa Can ÖZBAY
YG Bağlantı Görüşü ve Proje
Yöneticisi

Dağıtım
Gereği :
AGA ENERJİ NAK. MAD. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.

Bilgi :
Bergama İşletme Yöneticiliğine
Sistem İşletme ve Bakım Müdürlüğüne
Piyasa İşlemleri Müdürlüğüne
Stratejik Planlama Yöneticiliğine

Evrak Doğrulamak İçin :

<https://dogrula.gdzelektrik.com.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?cD=BSF3ZK43JCB>

Evrak Pin Kodu : 61523

Gdz Elektrik Dağıtım – Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir – Türkiye
T 0232 477 26 00 E bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Şekil 10. Çağrı Mektubu

js viewer

https://ebys.gdzelektrik.com.tr/enVision/GetFile.ashx?value=QWZ...

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	GEDİZ-GES-3318	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	AGA ENERJİŞ NAK. MAD. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ŞİRİNKENT MAHALLESİ 4253 SOKAK NO:19 URLA İZMİR	
TESİS ADI	AGA GES 5	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	29.12.2022	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İL	İzmir
	İLÇESİ	Bergama
	KÖY/MAHALLE	Sağanca
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Optimum açıda sabitlenmiş fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LUY Başvuru Şekli	Arazi / (5-1-h) Maddesi	
FOTOVOLTAK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kWe) / DC (kWp)	990 / 991,44	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	BERGAMA	
1/25000 ölçekli pafta adı	J18D4	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 27 (ITRF - 3*)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)	13541.4	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	499957.63	4327852.97
K2	499987.76	4327862.82
K3	500034.47	4327844.22
K4	500067.96	4327780.63
K5	500095.77	4327785.3
K6	500110.8	4327772.7
K7	500123.54	4327783.47
K8	500134.67	4327760.24
K9	500116.19	4327742.05
K10	500064.37	4327724.19
K11	500064.35	4327717.24
K12	500003.22	4327717.41
K13	499979.87	4327779.18

Düzenlenme Tarihi
27.02.2024
4027

UYGUNDUR

Erdi AKGÜN
Teknik Değerlendirme Ofisi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayfa 1

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Şekil 11. Güneş Enerjisine Dayalı Üretim Tesisine İlişkin Teknik Değerlendirme Raporu

6.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanında 1.63 ha'lık GES alanı bulunmaktadır. Bu alanın yanında 0.93 ha yol alanı bulunmakta olup toplam alan 2.56 ha'dır.

GES ALANI:

Planlama alanının 1.63 ha'lık kısmını oluşturmaktadır.

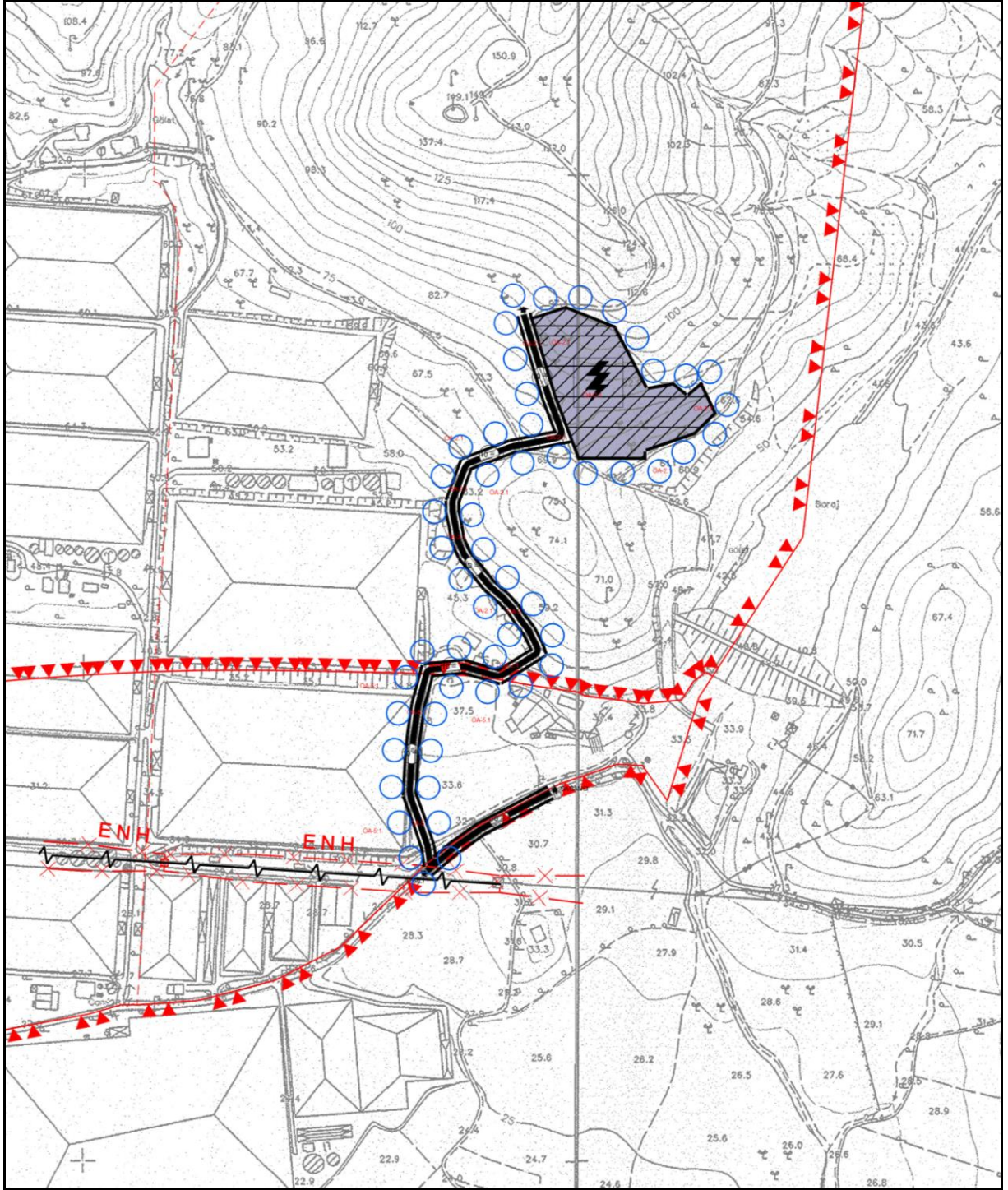
YOL ALANI:

Planlama alanında 0.93 ha lık yol alanının 0.14 ha lık kısmı kadastral yoldur.

Tablo 1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları

ALAN KULLANIMI	MİKTAR(HA)
GES ALANI	1.63
YOL ALANI	0.93
TOPLAM	2.56

GES alanında 0,99144 MWm gücünde 1 adet santral kurulacaktır.



Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı