

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27/12/2016 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-6874 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.12.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Seydikemer İlçesi, Seki Mahallesi, Cumalaryurdu mevkii 976 parsel ve Elekse mevki 1100 parsel sayılı, toplam 26.275 m² yüzölçümüne sahip taşınmazların "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-6874 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Seydikemer Belediye Başkanlığı'nın 10.10.2016 tarih ve 9180 sayılı yazısı
b) Seydikemer Belediye Meclisi'nin 04.10.2016 tarih ve 114 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Seydikemer İlçesi, Seki Mahallesi, Cumalaryurdu mevkii 976 parsel ve Elekse mevki 1100 parsel sayılı, toplam 26.275 m² yüzölçümüne sahip taşınmazların "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin ilgi (b) meclis kararı ile kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.(EK-1)

İlgi (b) meclis kararında Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasına istinaden Seydikemer İlçesi, Seki Mahallesi, Cumalaryurdu mevkii 976 parsel ve Elekse mevki 1100 parselde PİN: UIP-22131 olan "Güneş Enerji Santrali" Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesi uyarınca uygun bulunduğu belirtilmektedir.(EK-2)

Dosyasında yapılan incelemede; bahse konu taşınmazlar üzerinde "Güneş Enerji Santrali" Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 202 sayılı kararı ile onaylandığı; planlama alanının doğusunda yer alan kuzey-güney aksı boyunca devam eden mevcut stabilize olan kadastral yolun teklif planla bu aks boyunca 10 metrelik taşıt yolu ve bu yol üzerinde cep otoparkı düzenlenmesi yapıldığı, yatırımcı tarafından 3x330 kw olmak üzere toplamda 990 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali tesis edileceği, oluşacak her bir Güneş Enerjisi Santral alanında, yapılaşma koşullarının ayrık nizamda en fazla emsale esas inşaat alanının 250,00 m², kat adeti maksimum 2(iki) kat ve bina yüksekliği en çok 7.5 metre olduğu, yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 metre komşu parsellerden 5 metre olarak düzenlendiği, 26.275 m² alanın 25.929,919 m² lik bölümü Enerji Üretim Alanı olarak planlanırken 345,081 m² lik bölümü yol ve otopark olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas 12.10.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüt Raporuna göre söz konusu taşınmazların yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alan-2 (UA-2) ve Önemli Alan-2.1(ÖA-2.1) olmak üzere iki alan olarak değerlendirilmiş olduğu tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde: Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kemer İşletme Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Karayolları

Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün görüşleri alındığı tespit edilmiştir.

'Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali-GES)" Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına;

1. "Planda onama sınırları içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alan ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler, bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması, planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
4. Yapılacak olan tesislerin Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
5. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
6. Güneş Enerji Santrali Alanında;
-En fazla 990 kw kurulu gücünde güneş enerji santrali kurulacaktır.
-İmar uygulaması ile parselasyon yapılması halinde en fazla üç(3) adet parsel oluşturulabilecektir. Oluşan her bir parselde en fazla 330 kw kurulu gücünde güneş enerji santrali kurulabilecektir.
7. Güneş enerji santral alanında yapılacak olan yapı; santral tesisinin eklentisidir. eklentinin yapılaşma nizamı ayrıntı nizam olup, her bir santral alanında en fazla emsale esas inşaat alanı 250,00 m2, yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti en fazla 2 (iki) kat ve y(yükseklik) en çok 7.50 olacaktır. söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup, başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izini verilemez.
8. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
9. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.09.2015 tarih, 11398 sayılı yazısına istinaden, uygulama projelerinin yürürlükte olan Çed Yönetmeliği Ek-I Ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
10. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 10.08.2015 tarih ve 8600 sayılı yazısına istinaden, 1593 Sayılı Umumi Hafızısıhha Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş

Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması gerekmektedir.

11. 14.05.2015 tarih ve 1341 Sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısına göre bu alanda yapılacak çalışma esnasında herhangi bir kültür varlığına raslanması halinde ivedi Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve/veya Müze Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerekmektedir.

12. Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12/10/2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının güneydoğusu; Uygun Alan-2 (Kaya Ortamlar) (UA-2), planlama alanının kuzeyi ve batısı; Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olmak üzere 2 farklı alan olarak değerlendirilmiş olup;

ÖA-2.1 Olarak Tanımlanan Alanda;

-Bu alanlar zemin ve temel etüt raporlarında inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat duvarları yapılmalıdır. Yapılaşma aşamasına geçilmeden uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır. Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşın uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalı ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.

13. Elektrik Piyasası Kanununun 14/B maddesine uyulacaktır.

14. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 22.12.2014 tarih 11401 sayılı, 22.12.2014 tarih 11402 sayılı ve 22.12.2014 tarih ve 11403 sayılı yazılarına istinaden;

"Yeni tesis edilecek DM'nin bina tipi ve teknik özellikleri ADM tarafından belirlenecek olup, bu noktadaki dağıtım hatları DM ile irtibatlandırılacaktır.

-T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nden tesisin kurulumuna ilişkin uygunluk görüşü alınacaktır."

Maddelerine ve görüş yazısında yer alan diğer koşullara uyulacaktır.

15. Parselin cephe aldığı kadastral yol, uygulama imar planının kesinleşmesine takiben söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri ile proje gerçekleştirirken alt yapılarda oluşabilecek olumsuzluklar yatırımcı tarafından karşılanacaktır.

16. Bu planda açıklanmayan hususlarda, onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir. " şeklinde 16 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda plan teklifinin onaylı nazım imar planına uygun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Seydikemer İlçesi, Seki Mahallesi, Cumalaryurdu mevkii 976 parsel ve Elekse mevki 1100 parsel sayılı, toplam 26.275 m² yüzölçümüne sahip taşınmazların “Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)” olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larımıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Seydikemer İlçe Belediye Meclisinin 04.10.2016 gün ve 114 sayılı kararı ile uygun görülen “Seydikemer İlçesi, Seki Mahallesi, Cumalaryurdu mevkii 976 parsel ve Elekse mevki 1100 parsel sayılı, toplam 26.275 m² yüzölçümüne sahip taşınmazların “Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)” olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 05/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-6874 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.