

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.01.2017 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 03.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-79 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Hisarardı Mahallesi, 662 ve 675 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli İlave 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 03.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-79 sayılı yazısında;

İlgi : a) Yatağan Belediye Başkanlığı'nın 02.12.2016 tarih ve E.5508 sayılı yazısı
b) Yatağan Belediye Meclisi'nin 03.11.2016 tarih ve 2016/241 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Yatağan İlçesi, Hisarardı Mahallesi, 662 ve 675 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli İlave 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 söz konusu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Muğla Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olduğu, 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olduğu görüldüğünden plan teklifinin uygunluğuna oybirliği ile karar verildiği belirtilmektedir.(EK-2)

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Mülga İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü ve Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü ve Yatağan Belediye Başkanlığı'nın görüş yazılarının alındığı tespit edilmiştir.

Güneş Enerji Santrali amaçlı teklif edilen planlama alanının güney ve güney doğusunda Mülga İl Genel Meclisininin 06.09.2011 tarih ve 283 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin olduğu, Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 7,00 metre olan yaya yolunun teklif planda 10,00 metrelik taşıt yolu olarak düzenlendiği, parselin güneydoğusunda önerilen otopark alanından sonra yolun 7 m olarak devam ettiği ayrıca alanın batısına 10 m taşıt yolu önerildiği ve onaylı plan değişikliğinde yer alan yeşil alan ile yolda düzenleme yapıldığı, toplamda 20.546,62 m² olan planlama alanı 15.606,67 m² Güneş Enerji Santrali, 1.089,45 m² yeşil alan, 3.850,5 m² yol ve otopark olarak planlanmış olup teklife konu olan Güneş Enerjisi Santral alanında ayrıık nizamda, maksimum 250,00 m² büyüklüğünde, kat adeti max. 2(iki) kat ve bina yüksekliği en çok 7.50 m., yapı yaklaşma mesafesinin yoldan 10 m, komşu parsellerden 5 m çekme mesafesi düzenlendiği ve 969 kW kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali yapılması düşünüldüğü belirtilerek plan teklifinde bulunduğu anlaşılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Yatağan Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UİP: 22868 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

"Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) amaçlı 1/1000 ölçekli İlave 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. Yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
4. Sığınak yönetmeliği ve otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
5. Bir parselde birden fazla yapılanmaya gidildiğinde yapılar arasındaki mesafeler en az 10 mt olacaktır.
6. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
7. Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir. Kot farkından kat kazanılamaz.
8. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; santral tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayırık nizam olup santral alanında maksimum emsala esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10,00'ar metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti max. 2(iki) kat ve $Y_{ENCOK}:7.50$ olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izni verilemez.
9. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dahil değildir.
10. Yapılacak olan tesislerin Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
11. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.08.2015 tarih, 10144 sayılı yazısına uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olunlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
12. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 22.07.2015 tarih, 438-7890 sayılı yazısına istinaden, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması gerekmektedir.
13. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.02.2015 tarih ve 434 sayılı yazısına istinaden, yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde müdürlüğe ve/veya müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
14. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 03.07.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı; Uygun Alan-1(UA-1) olarak değerlendirilmiş olup, jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
15. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
16. Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 16.04.2015 tarih, 12564 sayılı yazısına istinaden;
-Yeni tesis edilecek DM'nin bina tipi ve teknik özellikleri şirketimizce belirlenecek olup, bu noktadaki dağıtım hatları DM ile irtibatlandırılacaktır.
-T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nden tesisin kurulmasına ilişkin uygunluk görüşü alınacaktır.
Maddelerine ve görüş yazısında yer alan diğer koşullara uyulacaktır.
17. Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2016 tarih ve E.410155 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
18. Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
19. 10.09.2015 tarih ve 321 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı dışında kalan) Testislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında İlke ve Esaslar"a uyulacaktır.
20. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde 20 adet plan hükmü getirildiği anlaşılmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

- Alanın güneyindeki yolun onaylı planında 7 m olduğu ve plan değişikliği önerisi ile 10 m'ye çıkarıldığından ve alanın güneybatısında yer alan yeşil alan ve yolda düzenleme yapıldığından söz konusu teklifin "İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği" olarak adlandırılması gerektiği,
- Plan değişikliğine konu yolların ve yeşil alanın mevzuatta belirtilen "Plan Değişikliği Onama Sınırı" notasyonu ile yollarında içerisine alacak şekilde çizilmesi ve lejand kısmında gösteriminin yapılması gerektiği,
- Planlama alanının içinden geçen yolların devamlılığı gösterilmemiş olduğundan bahsi geçen yolların devamlılığı olduğu gösterilecek şekilde düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Yatağan İlçesi, Hisarardı Mahallesi, 662 ve 675 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli İlave 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'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Yatağan Belediye Meclisinin 03.11.2016 gün ve 241 sayılı kararı ile uygun görülen “Yatağan İlçesi, Hisarardı Mahallesi, 662 ve 675 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli İlave 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 03.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-79 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Alanın güneyindeki yolun onaylı planında 7 m olduğu ve plan değişikliği önerisi ile 10 m'ye çıkarıldığından ve alanın güneybatısında yer alan yeşil alan ve yolda düzenleme yapıldığından söz konusu teklifin “İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği” olarak adlandırılması,

Plan değişikliğine konu yolların ve yeşil alanın mevzuatta belirtilen “Plan Değişikliği Onama Sınırı” notasyonu ile yollarıda içerisine alacak şekilde çizilmesi ve lejand kısmında gösteriminin yapılması,

Planlama alanının içinden geçen yolların devamlılığı gösterilmemiş olduğundan bahsi geçen yolların devamlılığı olduğu gösterilecek, şekilde düzeltilmesi halinde 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. 30.01.2017