

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.05.2017 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 13.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-2500 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Günlüce Mahallesi, Akyol mevkii, 166 ada, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı parsel sayılı taşınmazların "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 13.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-2500 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Mentеше Belediye Başkanlığının 28.03.2017 tarih ve 2084 sayılı yazısı
b) Mentеше Belediye Meclisinin 07.03.2017 tarih ve 38 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Mentеше İlçesi, Günlüce Mahallesi, Akyol mevkii, 166 ada, 4, 5, 6, 7 ve 8 parsellerde kayıtlı 90.681,21 m² yüzölçümüne sahip taşınmazların "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak düzenlenmesine ilişkin 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.

İlgi (b) meclis kararında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürürlükteki Nazım İmar Planı kararları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre hazırlandığı anlaşıldığından, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18'inci maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına karar verildiği belirtilmiştir.

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları sırasında; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman ve Bölge Müdürlüğü İzin ve İrtifak Şube Müdürlüğü ve Yılanlı Orman İşletme Müdürlüğü, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü ve Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının alındığı tespit edilmiştir.

"Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı(Güneş Enerji Santrali)" 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. 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. 7 numaralı parselde kayıtlı taşınmazda ada ayırma çizgisi ile gösterilen B,C ve D alanları imar uygulaması aşamasında ifraz edilecek olup; A, B, C, D ve E ile gösterilen bölgelerin her birinde 800 kW kurulu gücünde güneş enerjisi santrali kurulacaktır.
9. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayırık nizam olup her bir santral alanında maksimum emsale esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri orman alanından ve yoldan 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti max. 2(iki) kat ve Yençok:7.50 olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izni verilemez.
10. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
11. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün Çevresel Etki Değerlendirilmesi kapsamında verilen 12.09.2014 tarih ve 12734 sayılı, 25.08.2014 tarih ve 11568 sayılı, 29.09.2014 tarih ve 13473, 13474 ve 13475 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
12. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 20.02.2015 tarih 171-1921 sayılı yazısına istinaden, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulmalıdır.
13. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.04.2016 tarih 1909 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve /veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
14. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.03.2016 ve 04.11.2016 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporların planlama alanı; Önemli Alan 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak değerlendirilmiş olup, Ö.A.-2.1 olarak tanımlanan alanda;
-Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşı mevcut şevler ve kazı sonrası oluşabilecek şevler açıkta bırakılmamalı ve istinat duvarları uygun projelendirilerek yapılmalı, yapılaşma öncesi yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılmalı, planlama alanı ve komşu parsellerin güvenliliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemeli ve jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen diğer hususlara uyulacaktır.
15. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
16. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarih 11175 sayı ile 20.01.2015 tarih 11812, 11813, 11814, 11815 sayılı yazılarına istinaden;

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

-Tesisin kurulma aşamasında 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.

17. Maden İşleri Genel Müdürlüğü’nün 13.03.2016 tarih ve E.421064 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
18. Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben parsellerin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından karşılanılacaktır.
19. Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.05.2016 tarih ve 216 sayılı meclis kararı ile onaylanan “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak(Karayolları Genel Müdürlüğü’nün bakım ağı dışında kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ” hükümlerine uyulacaktır.
20. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklinde 20 adet plan hükmü getirildiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Menteşe Belediye Başkanlığınca plan teklifine ait UİP: 24838 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Planlama alanının A, B, C, D ve E bölgelerine ayrılarak her biri aynı kurulu güce sahip farklı şirketler tarafından “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı(Güneş Enerji Santrali)” amaçlı yapılan Uygulama İmar Planında toplamda 4,00 MW kurulu gücünde lisansız Güneş Enerjisi Üretimini gerçekleştireceği, her bir santral alanında maksimum 250 m² büyüklüğünde, kat adeti maksimum 2(iki) kat ve bina yüksekliği en çok 7.5 m, yapı yaklaşma mesafeleri orman alanından ve taşıt yolundan 10 m ve komşu parsellerden 5 m olarak düzenlendiği,

166 ada, 8 parsel ile ilişkin 22.09.2014 tarihinde alınmış olan aplikasyon krokisindeki 155 numaralı noktanın koordinat bilgisinde yanlışlık olduğu, bu sebeple 166 ada, 8 parseldeki mülkiyetin onaylı Nazım İmar Planından farklı olarak yeni düzenlenen aplikasyon krokisine göre düzeltilmesi,

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Güneş Enerji Santrali kurulmak istenilen 166 ada 6, 7 ve 8 numaralı parsellerin cephe aldığı yolun sürekliliğini sağlamak amacıyla aynı adadaki muvafakati alınan 4 ve 5 numaralı parsellerin 1365,65 m²’si 10,00 metrelik taşıt yolu olarak planlandığı, öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 4 numaralı parsel içerisinde yer alan yolun bir kısmının kadastral yola bağlantısının sağlanması amacıyla karşı mülkiyet içerisine girmeyecek şekilde kaydırılmış olduğu bunun onaylı Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmeyeceği ancak kaydırılan yolun kadastral yol içerisinde kalmasına rağmen onaylı jeolojik-jeoteknik etüt sınırının dışında yer aldığı,

Planlama alanına ilişkin arazi kullanım tablosunun da düzenlenerek 90.681,21 m² olan planlama alanında 80.518,32 m² “Güneş Enerji Santrali”, 1.210,63 m² “Park”, 8.952,26 m² “Yol ve Otopark” olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Günlüce Mahallesi, Akyol mevki, 166 ada, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı parsel sayılı taşınmazların “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’ larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Menteşe Belediye Meclisinin 07.02.2017 gün ve 38 sayılı kararı ile uygun görülen “Menteşe İlçesi, Günlüce Mahallesi, Akyol mevki, 166 ada, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı parsel sayılı taşınmazların “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 13.04.2017 tarih ve 36521862-

310.01.04-2500 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tım 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 OLDUĐUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.05.2017