

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

24/08/2016 tarihinde saat 14.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/08/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-4852 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Kavaklıdere İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Hacıgeç(Akyar) Mevkii, 20 Pafta 1682 ve 1683 nolu 70.400,00 m² büyüklüğündeki Kadastro parsellerinin A, B,C, D, E, F ve G Bölgesine ayrılarak toplam 3,36 MW kurulu gücündeki "Güneş Enerji Santrali" amaçlı teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/08/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-4852 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 20.07.2016 tarih ve 977 sayılı yazısı.
b) Kavaklıdere Belediye Başkanlığı Meclisi'nin 01.07.2016 tarih ve 55 sayılı Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Kavaklıdere İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Hacıgeç(Akyar) Mevkii, 20 Pafta 1682 ve 1683 nolu 70.400,00 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerine "Güneş Enerji Santrali" amacıyla hazırlanan UIP-20175 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Kavaklıdere Belediye Meclisinin 01.07.2016 tarih ve 55 nolu kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesini Kanununun 7(b) maddesinde Başkanlığımızca gerekli iş ve işlemlerin yapılması talep edilmektedir. (Ek-1)

Söz konusu taşınmazlara ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında (Ek-2) ise; 20 pafta 1682 ve 1683 numaralı parsel üzerinde, Belediye Başkanlığımızın 14.04.2016 tarih ve 141 sayılı meclis kararı ile onaylanan Nazım İmar Planında belirlenen arazi kullanım kararlarına uygun olarak "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)", "Otopark" ve "10.00 mt.'lik taşıt yolu" planlandığı, Enerji Üretim Alanı kullanım kararı getirilen alan, ada ayırma çizgisi ile ifraz hattı belirtilerek A, B, C, D, E, F ve G olarak 7 bölgeye bölündüğü, A Bölgesine 480 kW, B Bölgesine 480 kW, C Bölgesine 480 kW ve D Bölgesine 480 kW, E Bölgesine 480 kW, F Bölgesine 480 kW, G Bölgesine 480 kW kurulu güçlerinde olmak üzere toplam 3,36 MW kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali önerilmekte olduğu, Planlanan alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) olarak tanımlandığı ve planlama alanındaki yapılaşma koşullarının maksimum emsale esas inşaat alanı 250 m², Yençok:7.50 m (2 kat), yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yolundan 10.00 mt., yaya yolu ve komşu parsellerden 5.00 mt. olarak önerildiği belirtilmiştir.

Bahse konu planlama alanının, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2016 gün ve 141 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Güneş Enerji Santrali (GES)" alanı, taşıt yolu ve otopark kullanımında yer aldığı anlaşılmıştır.

Başkanlığımıza ilgi (a) yazı ile iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümlerinde ise;

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 10,0 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. Ada ayırma çizgisi ile gösterilen alanlar imar uygulaması aşamasında ifraz edilecek olup; A, B, C, D, E, F ve G ile gösterilen alanlarda 480 kW, kurulu güçlerinde güneş enerji santrali kurulacaktır.
9. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrık nizam olup her bir santral alanında maksimum emsala esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yolundan 10,00 metre, yaya yollarından ve komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti en fazla 2(iki) kat ve Yençok:7.50 metre 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 emseline dâhil değildir.
11. Yapılacak olan tesislerin Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
12. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 11.06.2015 tarih ve 7717 sayılı yazısında belirtildiği üzere uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 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.
13. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 03.07.2015 tarih, 398-7219 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 uyulması gerekmektedir.
14. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 29.02.2016 tarih ve 788 sayılı yazısına istinaden, yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğe ve/veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
15. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.01.2016 tarih E.903 sayılı onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı; Önemli Alan 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak değerlendirilmiş olup, ÖA-2.1 olarak tanımlanan alanda;
 - Zemin temel ve etüt raporlarında inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmeli, Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, yapılaşma aşamasına geçilmeden uygun drenaj sistemleri yapılmalı ve onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.
16. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
17. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 23.11.2015 tarih, 9166, 9168, 9167, 9261, 9113, 9260, 9128 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.
18. Parselin Kuzey Doğusu, Doğu ve Güney Doğusundaki cephelerde oluşturulan 10,00 metrelik taşıt yolu ile kadastro paftasında yer alan kadastral yolun bakım ve onarım işleri yatırımcı firma tarafından karşılanacaktır.
19. “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı dışında kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmeliğe ” uyulacaktır.
20. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri, planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şeklinde 20 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 9.maddesinde;

“Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayırık nizam olup her bir santral alanında maksimum emsala esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yolundan 10,00 metre, yaya yollarından ve komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti en fazla 2(iki) kat ve Yençok:7.50 metre olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izni verilemez.” denildiği ancak söz konusu plan hükmünün üst ölçekteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin 5.maddesinde uygunluğunun sağlanması için;

9.Plan hükmünün;

“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.” şeklinde plan hükmünün ve plan paftasındaki çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi,

18.Plan hükmünün;

“Parselin Kuzey Doğusu, Doğu ve Güney Doğusundaki cephelerde oluşturulan 10,00 metrelik taşıt yolu ile kadastro paftasında yer alan kadastral yolun bakım ve onarım işleri yatırımcı firma tarafından karşılanacaktır.” denildiği ancak söz konusu plan hükmünün üst ölçekteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin 13.maddesinde uygunluğunun sağlanması için;

18.Plan hükmünün;

“Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından karşılanacaktır.” şeklinde düzenlenmesi ve

- Teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasındaki Yerleşime Uygun Açısından Önlemler Alanlar-2.1 (Ö.A.2.1) gösterimin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim şekline uygun olarak düzenlenmesi gerektiğinin Daire Başkanlığımızca uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Kavaklıdere İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Hacıgeç(Akyar) Mevkii, 20 Pafta 1682 ve 1683 nolu 70.400,00 m² büyüklüğündeki Kadastro parsellerinin A, B,C, D, E, F ve G Bölgesine ayrılarak toplam 3,36 MW kurulu gücündeki “Güneş Enerji Santrali” amaçlı teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Kavaklıdere Belediye Meclisinin 01.07.2016 gün ve 55 sayılı kararı ile **uygun görülen** “Kavaklıdere İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Hacıgeç(Akyar) Mevkii, 20 Pafta 1682 ve 1683 nolu 70.400,00 m² büyüklüğündeki Kadastro parsellerinin A, B,C, D, E, F ve G Bölgesine ayrılarak toplam 3,36 MW kurulu gücündeki “Güneş Enerji Santrali” amaçlı teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09/08/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-4852 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan Hükümlerinin

9.maddesinde;

“Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıık nizam olup her bir santral alanında maksimum emsala esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yolundan 10,00 metre, yaya yollarından ve komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti en fazla 2(iki) kat ve Yençok:7.50 metre olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izni verilemez.” denildiği ancak söz konusu plan hükmünün üst ölçekteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin 5.maddesinde uygunluğunun sağlanması için;

9.Plan hükmünün;

“Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıık nizam olup her bir santral alanında maksimum emsala 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.” şeklinde plan hükmünün ve plan paftasındaki çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi,

18.Plan hükmünün;

“Parselin Kuzey Doğusu, Doğu ve Güney Doğusundaki cephelerde oluşturulan 10,00 metrelik taşıt yolu ile kadastro paftasında yer alan kadastral yolun bakım ve onarım işleri yatırımcı firma tarafından karşılanacaktır.” denildiği ancak söz konusu plan hükmünün üst ölçekteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin 13.maddesinde uygunluğunun sağlanması için;

18.Plan hükmünün;

“Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından karşılanacaktır.” şeklinde düzenlenmesi ve

- Teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasındaki Yerleşime Uygun Açısından Önemli Alanlar-2.1 (Ö.A.2.1) gösterimin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim şekline uygun olarak

düzenlenerek 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri

uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 24.08.2016