



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

07.02.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.02.2020 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.259 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.01.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, Akçataş Mevkii'nde 194 ada 2, 3, 4, 5 parsellerin (eski 718, 719, 720, 721 parseller) "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali), Enerji Nakil Hattı (Yeraltı Enerji Nakil Hattı) ve trafo tesis alanına ilişkin plan hükmü eklenmesi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.259 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 09.12.2019 tarih ve E.1865 sayılı yazısı**
b) Kavaklıdere Belediye Meclisi'nin 09.12.2019 tarih ve 70 sayılı kararı

İlgi (a) Kavaklıdere Belediye Başkanlığı yazısında; Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, Akçataş Mevkiinde 194 ada 2, 3, 4, 5 parsellerin (eski 718, 719, 720, 721 parseller) "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali), Enerji Nakil Hattı (Yeraltı Enerji Nakil Hattı) ve trafo tesis alanına ilişkin plan hükmü eklenmesi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, ilgi (b) Meclis Kararı ile uygun bulunduğu belirtilmiş ve UİP-18953,1 numaralı plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin 5216 sayılı kanunun 7/b maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) Kavaklıdere Belediye Meclis Kararında; söz konusu parsellerin eski 22 parsel olarak "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Kavaklıdere Belediye Meclisinin 06.05.2016 tarih ve 41 numaralı Meclis Kararı ile uygun bulunduğu, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2016 tarih ve 285 sayılı kararı ile onaylandığı, planlı parsel olan 22 numaralı parselin onaylı imar planına göre imar uygulaması işleminin yapıldığı 718, 719, 720, 721 numaralı parseller olarak tescillendiğinin görüldüğü, Salkım Mahallesinde Muğla Kadastro Müdürlüğü tarafından kadastro yenileme (22/a) çalışmaları yapıldığı güneş enerji panellerinin kurulu olduğu 718, 719, 720, 721 numaralı parsellerin kadastro çalışmaları sonucunda 194 ada 2, 3, 4, 5 parsel olarak yeniden tescil edildiği, hazırlanmış olan plan değişikliği teklifinin Kadastro Kanununun 22. Maddesinin (a) bendi uyarınca düzenleme görmüş güncel mülkiyetler üzerinde hazırlanmış olduğunun görüldüğü, teklif dosyası ekinde sunulan "Trafo (Dağıtım Merkezi) Tesis Alanı İrtifak Hakkı Alanını Gösterir 1/500 ölçekli Vaziyet Planında gösterilen "Trafo (Dağıtım Merkezi) Tesis Alanı Koordinatları" arasında kalan alanda Trafo (Dağıtım Merkezi) Tesisi yapılacağı ve TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulacağı söz konusu Trafo Tesis Alanına ulaşım için, tapunun 194 ada 4 parsel (eski 720 parsel) ile 194 ada 5 parsel (eski 721 parsel) numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı tesis edildiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

Plan değişikliği teklifinin ilk; Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, (Eski 22 parsel) yeni 718, 719, 720, 721 parseller olarak Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 27.02.2019 tarih ve E.316 sayılı yazısı eki Kavaklıdere Belediye Meclisinin 04.02.2019 tarih ve 11 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunduğu, plan değişikliği yapılan parsellerdeki güneş enerji panelleri ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Ve 42. Maddelerine göre herhangi bir işlem yapılmadığı, Güneş Enerji Santrali ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesi kapsamında İmar Barışından faydalanıldığı belirtilerek gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiş, Belediye Başkanlığımızın 20.08.2019 tarih ve E.7633/18071 sayılı yazısı ile plan değişikliği dosyasına ilişkin eksikler Kavaklıdere Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.



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

07.02.2020

Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 11.10.2019 tarih ve E.1581 yazısı eki Kavaklıdere Belediye Meclisi'nin 04.10.2019 tarih ve 60 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlığımıza iletilen ikinci plan değişikliği teklifinde; Belediye Başkanlığımızın 12.11.2019 tarih ve E.10484/27252 sayılı yazısı ile Kavaklıdere Belediye Meclisi'nin 04.10.2019 tarih ve 60 sayılı Meclis Kararında söz konusu parsellerin Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesinin (a) bendi uyarınca düzenleme gördüğüne ve plan değişikliği sınırına ilişkin herhangi bir ifade yer almadığından, plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirilerek Meclis Kararı ile birlikte Başkanlığımıza sunulması bildirilmiş olup, bu doğrultuda ilgi (a) Kavaklıdere Belediye Başkanlığı yazısı ve eki ilgi (b) Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımıza sunulmuştur.

Onaylı planlar yönünden plan değişikliği incelendiğinde;

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.02.2016 tarihli, 56 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 14.07.2016 tarihli, 285 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan açıklama raporunda verilen alan dağılımı tablosuna göre toplam 38.220,00 m² yüzölçümüne sahip planlama alanının 33.588,00 m²'lik kısmının "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak, kalan 4.632,00 m²'sinin yol ve otopark olarak düzenlendiği,

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 19 adet plan hükmü bulunduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde ise onaylı imar planına ek 2 adet plan hükmü getirildiği, 21 adet plan hükmü önerildiği,

Eklenen plan hükümleri ise;

- "2. Plan; plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
- 11. 1 (Y: 614 072.74 X: 4 144 556.23), 2 (Y: 614 062.81 X: 4 144 547.76), 3 (Y: 614 067.67 X: 4 144 543.07), 4 (Y: 614 075.53 X: 4 144 551.03) noktaları (koordinatları) ile çevrili 75,41 m² yüzölçümlü alan içerisinde trafo (dağıtım merkezi) tesisi yapılacak olup; TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulacaktır. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur. Trafoya ulaşım için 194 ada 4 parsel (eski 720) ile 194 ada 5 parsel (eski 721) parseller üzerinde TEDAŞ lehine geçit hakkı tesis edilecektir." şeklinde olduğu,

Onaylı imar planında değiştirilen hükümler yönünden incelendiğinde;

Onaylı imar planında 17 numaralı "ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2015 tarih; 11880, 11881, 11882 ve 11883 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." olarak belirlenen plan hükmünün plan değişikliği teklifinde 19 numaralı "AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2015 tarih; 11880, 11881, 11882 ve 11883 sayılı yazılarına istinaden; yeni tesis edilecek DM'nin bina tipi ve teknik özellikleri AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından belirlenecek olup, bu noktadaki dağıtım hatları DM ile irtibatlandırılacaktır. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 31.01.2019 tarih, 7453 sayılı ve 12.11.2019 tarih, 100954 sayılı yazılarında uygun bulunan güzergahta hattın sağından ve solundan 1.0 metre genişlikte emniyet mesafesini sağlayacak şekilde koruma kışağı ile birlikte planda gösterilen yer altı enerji nakil hattının, uygulama imar planına uygun olarak hazırlanacak projesi ile imtiyaz sahibi Elektrik Dağıtım Şirketi ile Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'ndan uygunluk görüşü alınmadan tesis edilmeyecektir." olarak değiştirildiği,

Onaylı imar planında 19 numaralı " Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000



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

07.02.2020

ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” olarak belirlenen plan hükmünün plan değişikliği teklifinde 21 numaralı plan hükmünün güncel mevzuat doğrultusunda “Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” olarak değiştirildiği,

Ayrıca eklenen plan hükümleri doğrultusunda plan hükmü numaralarının yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Planlama alanının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 12.08.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda “Uygun Alan (U.A.-2)” olarak belirlendiği,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Kadastro Kanununun 22. Maddesinin (a) bendi uyarınca düzenleme görmüş güncel mülkiyetler üzerinde hazırlanarak ilgi (b) Meclis Kararı ile uygun bulunduğu,

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri incelendiğinde;

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 12.11.2019 tarih ve 100954 sayılı yazısında; yer altı kablo kanalı merkez alınarak 1 metre sağ ve 1 metre solundan emniyet mesafelerinin korunması gerektiği, ayrıca yapılan Tesis Sözleşmesi gereği yer altı kablo kanalı ve Trafo Alanının ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. sorumluluğunda (TEDAŞ’a ait) olarak tesis ettirildiği, bu şartların sağlanması hususu ile yazı ekinde planda gösterilen güzergahtan ENH yer altı kablosu geçirilmesi, plan hükümlerinde koordinatları belirtilen Trafo (Dağıtım Merkezi) Alanının irtifakı hakkıyla, Trafo Alanına ulaşım da geçit hakkı tesis edilerek düzenlenmesinin uygun olduğunun belirtildiği,

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğünün 01.02.2019 tarih ve E.47467 sayılı yazısında; taşınmaz içerisinde teşekküle ait ve Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı,

BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığının 11.02.2019 tarihli, E.2023434/6097 sayılı yazısında; sınırları belirlenen alanda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisi bulunmadığı yönünde görüş bildirildiği anlaşılmıştır.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Kavaklıdere Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait “UİP-18953,1” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

11 numaralı plan hükmünde “...**TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulacaktır.**” ibaresinden önce “... **ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 12.11.2019 tarihli ve 100954 sayılı yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda...**” eklenmesinin uygun olacağı,

Kadastro Kanununun 22. Maddesinin (a) bendi uyarınca düzenleme görmüş güncel mülkiyetler üzerinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırının onaylı imar planı sınırı doğrultusunda plansız kalan alanlar dahil edilerek ve Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu sınırları dikkate alınarak geçirilmesinin uygun olacağı,

Plan değişikliği başlığının ve etiketinin “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali), Enerji Nakil Hattı (Yeraltı Enerji Nakil Hattı) ve trafo tesis alanına ilişkin plan hükmü eklenmesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olarak değiştirilmesinin uygun olacağı,

Yukarıda belirlenen düzeltmelerin plan paftasında ve plan açıklama raporunda yapılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.



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

07.02.2020

Makamınızca uygun görülmesi halinde Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, Akçataş Mevkiinde 194 ada 2, 3, 4, 5 parsellerin (eski 718, 719, 720, 721 parseller) “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali), Enerji Nakil Hattı (Yeraltı Enerji Nakil Hattı) ve trafo tesis alanına ilişkin plan hükmü eklenmesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, Akçataş Mevkii’nde 194 ada 2, 3, 4, 5 parsellerin (eski 718, 719, 720, 721 parseller) “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali), Enerji Nakil Hattı (Yeraltı Enerji Nakil Hattı) ve trafo tesis alanına ilişkin plan hükmü eklenmesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metinleri yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.259 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

11 numaralı plan hükmüne “...TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulacaktır.” ibaresinden önce gelmek üzere “ ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 12.11.2019 tarihli ve 100954 sayılı yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda” ifadesinin eklenmesi, Kadastro Kanununun 22. maddesinin (a) bendi uyarınca düzenleme görmüş güncel mülkiyetler üzerinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırının onaylı imar planı sınırı doğrultusunda plansız kalan alanlar dahil edilerek ve Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu sınırları dikkate alınarak geçirilmesi, plan değişikliği başlığının ve etiketinin “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali), Enerji Nakil Hattı (Yeraltı Enerji Nakil Hattı) ve trafo tesis alanına ilişkin plan hükmü eklenmesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olarak değiştirilmesi, belirlenen bu düzeltmelerin plan paftasında ve plan açıklama raporunda da değiştirilerek 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.02.2020