

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

23.08.2017 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4919 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.08.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Hisarardı Mahallesi, Çukuryazkır Mevkii, 1895 nolu parseli kapsayan planlama alanı için " 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4919 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 10.07.2017 tarih ve 4922 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı yazısı
b) 06.07.2017 tarih ve 106 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Yatağan İlçesi, Hisarardı Mahallesi, Çukuryazkır Mevkii, 1895 parselde kayıtlı toplam 20700 m² yüzölçümündeki taşınmaz üzerinde "999 kw kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planına, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğu görüldüğü belirtilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5393 sayılı Belediye Kanunun 18. maddesi gereğince onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesine karar verildiği belirtilmiştir.

Bahse konu alanın Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2017 tarih ve 166 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali" kullanımında yer aldığı, ayrıca ilgi (a) yazı ile taşınmaz ile ilgili devam etmekte olan ya da daha evvel alınan bir mahkeme kararı, daha önce alınan Belediye Meclis kararı ve taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığı belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Yatağan Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UİP-27324 sayılı plan işlem numarası (PIN) alındığı tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü), Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü), Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Emlak ve İnşaat Servis Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Maden İşleri Genel Müdürlüğü), Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü), Botaş, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Yatağan Orman İşletme Şefliği, Yatağan Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaştırma Dairesi Başkanlığı, ve Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının alındığı,

Ayrıca Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 04.02.2017 tarih ve 1021 sayılı yazında 1895 parsel ile ilişkin yapılmak istenen Güneş Enerji Santrali amaçlı plan çalışmasına yönelik trafik etüdünün uygun olduğu ve yan parsellerde yapılacak imar planlarında tasarlanacak kavşak oluşturacak yolların 10.09.2015 tarih ve 321 sayılı meclis kararı ile alınmış olan "Muğla

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu izin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında İlke ve Esaslar" hükmüne uyulması bildirilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 01.02.2017 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu planlama alanının tamamının Önemli Alanlar (ÖA.-2.1) olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır.

Söz konusu "999 kw kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 15 adet plan hükmü yer almakta olup, bu hükümler:

1. Yapılacak olan tesisin Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
2. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
3. Planlama alanında en fazla 999 kW kurulu gücünde bir Güneş Enerji Santrali kurulacaktır.
4. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıık nizam olup en fazla emsale esas inşaat alanı 250,00 m², Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat adeti en fazla 2(iki) kat ve Y(yükseklik) en çok 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.
5. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
6. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.12.2015 tarih, 15785 sayılı yazısına istinaden, uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiç bir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
7. 08.12.2015 tarih ve 3186 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısına göre, bu alanda yapılacak çalışma esnasında her hangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ivedi Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve/veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
8. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 26.11,2015 tarih ve 23 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.
9. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 25.02.2016 tarih ve 407255 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

10. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.02.2017 tarihinde onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanı Önemli Alan -2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş olup;
ÖA-2.1 olarak tanımlanan alanda;
- Bu alanlarda yapılaşma esnasında, projeye esas zemin etüd raporunda, tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmeli ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.
11. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
12. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 26.08.2015 tarih 2457 sayılı yazısına istinaden;
“ Yeni tesis edilecek DM'nin yeri ve teknik özellikleri ile izleme ve kumanda sistemi alt yapısına ilişkin teçhizat, ADM tarafından belirlenecektir. Bu noktadaki dağıtım yeni tesis edilecek DM ile irtibatlandırılacaktır.
Tesis 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.
13. Parselin cephe aldığı kadastral yol ile onaylı imar planında yer alan 10,00 metrelik yolun yapım ve bakım işleri ve proje gerçekleştirirken alt ve üst yapılarda oluşabilecek zararlar yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
14. 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”teki belirtilen hususlara uyulacaktır.
15. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. ” şeklindedir.

Uygulama imar planı paftasında yapılan incelemede; Güneş Enerji Santrali amaçlı teklif edilen planlama alanın kuzeyinde Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.02.2017 tarih ve 40 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Mülga İl Genel Meclisinin 06.09.2011 tarih ve 283 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin olduğu, teklif planlama alanına ulaşımın 10,00 metrelik imar yoluna bağlanarak sağlandığı, parsel cephesine otopark düzenlendiği teklife konu olan Güneş Enerjisi Santral alanında ayırık nizamda, Maksimum 250,00 m² büyüklüğünde, Kat adeti Max. 2(iki) kat ve bina yüksekliği en çok 7.50 m., Yapı Yaklaşma Mesafesinin yoldan 10,0 m., komşu parsellerden 5,0 m.lik çekme mesafesi düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Başkanlığımız evrağına 05.07.2017 tarih ve 26202-95260 sayılı Muğla Valiliği İl Yazı İşleri Müdürlüğü yazı ekinde yer alan, GES Parlama ve İşildama Etki Alanıyla ilgili

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2017 tarih ve 16732 sayılı yazısında "Türkiye sınırları içerisinde kurulması planlanan GES santralleri için belirlenen krokilerle karayolu/havaalanı/yerleşim birimine yaklaşık belli bir mesafede bulunmasından dolayı trafik güvenliği açısından olumsuz durum teşkil etmemesi açısından Genel Müdürlüğü bünyesinde planlanan tasarıma göre tesisin Parlama ve Işıldama yönünden bir sakınca doğurup doğurmadığı hususundaki Etki Analiz Raporları talep edilmektedir ...Bu kapsamda yatırımcı şirketlere, ilgili yönetmelik kapsamında belirlenen kriterleri sağlamaları sonucunda "Olumlu Parlama ve Işıldama Etki Raporu" verilecektir. Bu raporu alamayan yatırımcıların projelerine izin verilmeyecektir. Söz konusu kurulumun onaylanması ve bu şartları en iyi şekilde detaylı incelemek için bizzat Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından "eğer var ise yapılması planlanan karayolu güzergah da belirtilmek şartı ile" yazımız eklerinde sunulan şablon belgelerin değerlendirilip istenen diğer belgelerinde tamamlanıp dijital ortamda (CD) Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde değerlendirilmeyecektir." denilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda;

"Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde bulunan Hisarardı Mahallesi, 1895 parselin karayolu kenarında, havaalanı mania sınırları içerisinde yer almadığı ve çevresinde yerleşim birimlerinin yer almadığı anlaşılmıştır. Ancak "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine;

"Proje aşamasında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2017 tarih ve 16732 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır." şeklinde plan hükmünün eklenmesinin,

Ayrıca Başkanlığımızca onaylanan imar planı hükümlerinde ilgili kurum görüşleri, kanun ve yönetmelikler kapsamında belirlenen matbu plan hükümlerinin teklif plan hükümlerinde yer almadığı tespit edildiğinden;

"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."

"Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez."

"Yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz."

"Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." hükmünün,

"Bir parselde birden fazla yapılanmaya gidildiğinde yapılar arasındaki mesafeler en az 10,0 mt. olacaktır." hükümlerinin plan hükümlerine eklenmesinin,

Ayrıca 4 numaralı plan hükmünde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerine işlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Yatağan İlçesi, Hisarardı Mahallesi, Çukuryazkır Mevkii, 1895 nolu parseli kapsayan planlama alanı için “ 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali” amaçlı 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: “Yatağan İlçesi, Hisarardı Mahallesi, Çukuryazkır Mevkii, 1895 nolu parseli kapsayan planlama alanı için “ 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08.08.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4919 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

-Proje aşamasında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü’nün 14.06.2017 tarih ve 16732 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.”

-“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.”

-“Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.”

-“Yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz.”

-“Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.”

-“Bir parselde birden fazla yapılanmaya gidildiğinde yapılar arasındaki mesafeler en az 10,0 mt. olacaktır.” hükümlerinin plan hükümlerine eklenmesine ve 4 numaralı plan hükmünde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerine işlenerek 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. 23.08.2017