

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

11/01/2017 tarihinde saat 14:00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02/12/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-6852 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.12.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Karaarmut Mevkii, 127 ada 14 nolu toplam 29.216,00 m² yüzölçümlü kadastro parselinin A ve B Bölgesine ayrılarak toplam 1,62 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 02/12/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-6852 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Yatağan Belediye Başkanlığı'nın 18.11.2016 tarih ve E.5218 sayılı yazısı.
b) Yatağan Belediye Başkanlığı Meclisi'nin 06.10.2016 tarih ve 2016/224 sayılı Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Karaarmut Mevkii, 127 ada 14 nolu toplam 29.216,00 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerine "Güneş Enerji Santrali" amacıyla hazırlanan UİP-22005 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Yatağan Belediye Meclisinin 06.10.2016 tarih ve 2016/224 nolu kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(b) maddesine Başkanlığımızca gerekli iş ve işlemlerin yapılması talep edilmektedir. (Ek-1)

Söz konusu taşınmazlara ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında (Ek-2) ise; Kozağaç Mahallesi Karaarmut Mevkii, 127 ada 14 numaralı parsel üzerinde, Belediye Başkanlığımızın 09.06.2016 tarih ve 235 sayılı meclis kararı ile onaylanan Nazım İmar Planında belirlenen arazi kullanım kararlarına uygun olarak "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)", "Otopark", "Park" ve "10.00 mt.'lik taşıt yolu" planlandığı, Enerji Üretim Alanı kullanım kararı getirilen alan, ada ayırma çizgisi ile ifraz hattı belirtilerek A, B olmak üzere iki bölgeye bölündüğü, A Bölgesine 990 kW, B Bölgesine 630 kW kurulu güçlerinde olmak üzere toplam 1,62 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 her bir santral alanının yapılaşma koşulu; maksimum emsale esas inşaat alanı 250 m², Yençok:7.50 m (2 kat), yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yolundan 10.00 mt., komşu parsellerden 5.00 mt. olarak önerildiği belirtilmiştir.

Bahse konu planlama alanının, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2016 tarih ve 235 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Güneş Enerji Santrali (GES)" alanı, taşıt yolu, Park 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 yapılmaya 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. Ada ayırma çizgisi ile gösterilen alanlar imar uygulaması aşamasında ifraz edilecek olup; A ile gösterilen bölgede 990 kW ve B ile gösterilen bölgede 630 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 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. Yapılacak olan tesislerin Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
 12. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 17.08.2015 tarih ve 10453 sayılı yazısına istinaden uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." kararı alınmadan projeye hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
 13. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 10.08.2015 tarih 406-8602 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.
 14. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.11.2015 tarih ve 2906 sayılı yazısına istinaden yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne ve/veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
 15. Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 13.04.2016 tarih ve E.4687 sayılı yazısı ile onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı; Önemli Alan 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak değerlendirilmiş olup,
Ö.A.-2.1 olarak tanımlanan alanda;
 - Mevcut ve kazı öncesi, kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun olarak projelendirilerek istinat duvarları yapılmalı ve hendekler oluşturulmalıdır.
 - İnceleme alanlarının 1. Derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle deprem bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki 2007 yönetmeliklerinde belirtilen kurallara uyulacaktır.
 - İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.
 - İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
 - Çevre ve yüzey sularının drenajı mutlaka yapılmalıdır ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulacaktır.
 16. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
 17. Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 27.05.2015 tarih 13288 ve 13289 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 kurulmasına ilişkin uygunluk görüşü alınacaktır.”maddelerine ve görüş yazısında yer alan diğer koşullara uyulacaktır.
 18. Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 02.12.2015 tarih E.65273 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
 19. Parselin Kuzeyinde Kadastro paftasında yer alan kadastral yolun bakım ve onarım işleri yatırımcı firma tarafından sağlanacaktır.
 20. “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı dışında kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmeliğe” uyulacaktır.
 21. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şeklinde 21 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.
Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;
19 nolu Plan hükmünde;
“Parselin Kuzeyinde Kadastro paftasında yer alan kadastral yolun bakım ve onarım işleri yatırımcı firma tarafından sağlanacaktır.” denildiği ancak söz konusu plan hükmünün üst ölçekteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 14 nolu plan hükmüne uygunluğunun sağlanması için;

19 nolu Plan hükmünün;

“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.” şeklinde düzenlenmesi gerektiği Daire Başkanlığımızca uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamızca uygun görülmesi halinde, Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Karaarmut Mevkii, 127 ada 14 nolu toplam 29.216,00 m² yüzölçümlü kadastro parselinin A ve B Bölgesine ayrılarak toplam 1,62 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: Yatağan İlçe Belediye Meclisinin 06.10.2016 gün ve 2016/224 sayılı kararı ile uygun görülen “Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Karaarmut Mevkii, 127 ada 14 nolu toplam 29.216,00 m² yüzölçümlü kadastro parselinin A ve B Bölgesine ayrılarak toplam 1,62 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 02/12/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-6852 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

19 nolu Plan hükmünde;

“Parselin Kuzeyinde Kadastro paftasında yer alan kadastral yolun bakım ve onarım işleri yatırımcı firma tarafından sağlanacaktır.” denildiği ancak söz konusu plan hükmünün üst ölçekteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 14 nolu plan hükmüne uygunluğunun sağlanması için;

19 nolu Plan hükmünün;

“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.”

Şeklinde düzenlenmesiyle 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. 11/01/2017