

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

22/06/2016 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-3556 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.06.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, Akçataş Mevkii, 3 Pafta 22 nolu 38.220,00 m² büyüklüğündeki Kadastro parselinin A, B, C ve D Bölgesine ayrılarak toplam 1.998 MW kurulu gücündeki "Güneş Enerji Santrali" amaçlı teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-3556 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 17.05.2016 tarih ve 718 sayılı Kavaklıdere Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 06.05.2016 tarih ve 41 sayılı Kavaklıdere Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, Akçataş Mevkii, 3 Pafta 22 nolu 38.220,00 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerine "Güneş Enerji Santrali" amacıyla hazırlanan UİP-18953 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Kavaklıdere Belediye Meclisinin 06.05.2016 tarih ve 41 nolu kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(b) maddesinde Başkanlığımızca gerekli iş ve işlemlerin yapılması talep edilmektedir. (Ek-1)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında (Ek-2) ise; 3 pafta 22 numaralı parsel üzerinde, Belediye Başkanlığımızın 11.02.2016 tarih ve 56 sayılı meclis kararı ile onaylanan Nazım İmar Planında belirlenen arazi kullanım alanlarına uygun olarak "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)", "Otopark", "10.00 mt.'lik taşıt yolu" ve ayrıca "yeşil alan planlandığı, Enerji Üretim Alanı kullanım kararı getirilen alan, ada ayırma çizgisi ile A, B, C ve D olarak 4 bölgeye bölündüğü, A Bölgesine 499 kW, B Bölgesine 500 kW, C Bölgesine 499 kW ve D Bölgesine 500 kW kurulu güçlerinde Güneş Enerji Santrali önerilmekte olduğu ve bu alanlarda yapılaşma koşullarının Ayrıntılı Nizam, maksimum emsale esas inşaat alanı 250 m², Yençok:7.50 m (2 kat), yapı yaklaşma mesafeleri orman ve yoldan 10.00 mt. ve komşu parsellerden 5.00 mt. olarak önerildiği belirtilmiştir.

Bahse konu alanın, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2016 gün ve 56 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Güneş Enerji Santrali (GES)" alanı ve taşıt yolu kullanımında yer aldığı anlaşılmıştır.

Belediye 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 ile gösterilen alanda 499 kW, B ile gösterilen alanda 500 kW, C ile gösterilen alanda 499 kW, D ile gösterilen alanda 500 kW kurulu güçlerinde güneş enerji santrali kurulacaktır.
9. 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 ve yoldan 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti en fazla 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 13.02.2015 tarih, 1952 sayılı yazısına 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 05.02.2015 tarih, 139-1350 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 08.06.2015 tarih, 1513 sayılı yazısına istinaden, yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Müdürlüğe ve/veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
15. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 12.08.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı; Uygun Alan-2(UA-2) olarak değerlendirilmiş olup, jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
16. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
17. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2015 tarih, 11880, 11881, 11882 ve 11883 sayılı yazısına istinaden;
 - “Yeni tesis edilecek DM'nin bina tipi ve teknik özellikleri ADM tarafından belirlenecek olup, bu noktadaki dağıtım hatları DM ile irtibatlandırılacaktır.
 - Tesisin kurulum 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 güneyinde oluşturulan taşıt yolu ve Doğusunda bulunan Kadastro paftasında yer alan Orman yolunun bakım ve onarım işleri yatırımcı firma tarafından sağlanacaktır.
19. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler hükümleri, planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 19 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 9.maddesinde; “yapı yaklaşma mesafelerinin orman ve yoldan 10,00 metre” denildiği ancak plan çizimlerinde otopark olarak gösterilen alanda 5,0 metre olarak gösterildiği anlaşıldığından söz konusu plan çiziminin 10,00 metre olarak düzenlenmesinin daire başkanlığımızca uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, Akçataş Mevkii, 3 Pafta 22 nolu 38.220,00 m² büyüklüğündeki Kadastro parselinin A, B,C ve D Bölgesine ayrılarak toplam 1.998 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 06.05.2016 gün ve 41 sayılı kararı ile uygun görülen “Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, Akçataş Mevkii, 3 Pafta 22 nolu 38.220,00 m² büyüklüğündeki Kadastro parselinin A, B, C ve D Bölgesine ayrılarak toplam 1.998 MW kurulu gücündeki “Güneş Enerji Santrali” amaçlı teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 06/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-3556 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan çizimlerinde otopark olarak gösterilen alanda yapı yaklaşma mesafesinin 5,0 metre olarak gösterildiği ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin 9. maddesi gereğince plan çiziminde yapı yaklaşma mesafesinin 10,00 metre olarak düzenlenmesine, 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. 22.06.2016