

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27/12/2016 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-7001 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.12.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Ulaş Mahallesi, Yuvaalanı mevki, N19-C-02-C-2-C ve N19-C-02-C-D paftalarında yer alan 671, 672, 1042, 1043, 1044, 1045 ve 1046 parsel sayılı taşınmazda farklı şirketler tarafından A, B, C, D, E ve F bölgelerine ayrılarak toplam 4,99 MW kurulu gücünde teklif edilen "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan PİN:UİP-22295 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-7001 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığı'nın 05.12.2016 tarih ve 2546-33299 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisi'nin 07.11.2016 tarih ve 309 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Milas İlçesi, Ulaş Mahallesi, Yuvaalanı mevki, N19-C-02-C-2-C ve N19-C-02-C-D paftalarında yer alan 671, 672, 1042, 1043, 1044, 1045 ve 1046 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin ilgi (b) meclis kararı ile kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.(EK-1)

İlgi (b) meclis kararında söz konusu taşınmazların Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının N19-C1 paftasında tarım alanı kullanımında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.08.2016 tarih ve 338 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" kullanımında kaldığı,onaylı planlara uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlandığı, Ulaş Mahallesi Çamköy Mahallesi bağlayan yolun 10 m taşıt yolu olarak planlandığı, bu yol güzergahı üzerinde kuzeyde ve güneyde otopark alanları oluşturulduğu, ada ayırma çizgisi ile gösterilen alanların imar uygulaması aşamasında ifraz edileceği, ayrıca imar planı için Milas 3. Noterliğinin 01.11.2016 tarih ve 10223 yevmiye nosu ile 1047 parselde kalan yol için muafakatname hazırlandığı tespit edildiği ve hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin onay için Muğla Büyükşehir Belediyesine iletilmesine oy birliği ile karar verildiği belirtilmektedir.(EK-2)

Güneş Enerji Santrali amaçlı teklif edilen planlama alanının kuzeybatısından güneydoğusuna ulaşım sağlayan mevcut kadastral yolun 10,00 metrelik taşıt yolu olarak planlandığı ve taşıt yoluna cephe oluşturan otopark düzenlenmesi yapıldığı, toplamda 80731,39 m² olan planlama alanında 76690,22 m² "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı), 682,72 m² Mezarlık Alanı, 3358,45 m² Yol+Otopark planlandığı, 672 parselde mevcut mezarlığın sınır duvarından itibaren 30,00 metre çekme mesafesi bırakıldığı, ayrıca planlama alanının 6 farklı santral alanı olarak planlandığı, her bir santral alanında, ayrı nizamda, Maksimum 250,00 m² büyüklüğünde, Kat adeti Max. 2(iki) kat ve bina yüksekliği en çok 7.50 m. Yapı Yaklaşma Mesafeleri taşıt yolundan 10,0 m. ve komşu parsellerden 5,0 m. olarak düzenlendiği ve (Z) ile tanımlı zeytinlik alanında yapılaşma yapılamayacağı ve güneş enerji tesisi tesis edilemeyeceği anlaşılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde: Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü, AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman ve Bölge Müdürlüğü Milas Orman İşletme Müdürlüğü, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Sağlık ve Sosyal Dairesi Başkanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Milas İlçe Belediye Başkanlığı, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Çevre ve,

Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

"Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına;

1. "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
2. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
3. Yapılacak olan tesislerin Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
4. Ada ayırma çizgisi ile gösterilen alanlar imar uygulaması aşamasında ifraz edilecek olup; A ile gösterilen alanda 999 kW, B ile gösterilen alanda 999 kW, C ile gösterilen alanda 999 kW, D ile gösterilen alanda 500 kW, E ile gösterilen alanda 499 kW ve F ile gösterilen alanda 999 kW güçlerinde güneş enerji santrali kurulacaktır.
5. 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 yoldan 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metre, mezarlık sınır duvarından 30,00 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.
6. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, (Z) ile tanımlı alanın dışında, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
7. (Z) tanımlı alanda, Güneş Enerji Santrali ve idari bina tesis edilmeyecek olup; bu alanda 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılştırılması Hakkında Kanun ve Bu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi ve Yürürlükten Kaldırılması Hakkında 4086 sayılı Kanunun 5.maddesinin 2.paragrafında belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.02.2016 tarih, 1354 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.
9. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 22.07.2015 tarih 437-7889 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.
10. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.08.2015 tarih 2296 sayılı yazısına istinaden yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve /veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
11. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 22.02.2016 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanında; Eğimin %0-10 arasında olduğu bölgeler Uygun Alan (UA-2)olarak, Eğimin % 15'den fazla olduğu bölgeler ise Önemli Alan 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak belirtilmiştir.

✓

Planlama alanı için Önemli Alan-2.1; Eğimin genel olarak orta olduğu (Eğim > %10) sağlam kaya birimleri ile temsil edilen alanlar "Önemli Alanla 2.1" olarak değerlendirilen bu alanlarda;

- Uygulama öncesinde yapılacak zemin ve temel etüdlerinde olası stabilite sorunları için ayrıntılı çalışmalar yapıp, şev hareketleri takip edilmeli, raporda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri sapılmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmeli ve raporda belirtilen diğer hususluru uyulacaktır.

12. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
13. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 22.12.2014 tarih, 11404 sayı, 20.01.2015 tarih 11842 sayı, 20.01.2015 tarih 11843 sayı, 20.01.2015 tarih 11844 sayı, 20.01.2015 tarih 11845 sayı, 20.01.2015 tarih 11846 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
14. Planlama alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
15. 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 " hükümlerine uyulacaktır.
16. Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 09.03.2016 tarih E.408922 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
17. Mezarlık alanında 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanunu ile 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun ilgili hükümlerine uyulacaktır.
18. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 08.06.2016 tarih ve 56897 sayılı yazısına istinaden Proje yerinin işletme kriterleri açısından işletme envanterinde Muğla Milas Bodrum Havalimanı Mânia Planı Yaklaşma Tırmanma Yüzeyinde kaldığından proje kapsamındaki yapılaşmalarda deniz seviyesinden itibaren 296,50 metre kotunun geçilmemesi esastır.
Planlama alanındaki yapılaşma planlarında Muğla Milâs Bodrum Havalimanı Mânia Planı ile 24.07.2012 Tarih ve 1421 Sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelge, ICAO ANNEX-14 CİLT 1 VE SHT-HES kriterleri ihlal edilmemelidir. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilebilir Enerji Genel Müdürlüğü tarafından 50 kW üzerindeki güneş elektrik santrallerinden kaynaklanan "parlama ve ışıltama" etkileri ile ilgili olarak "Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesis Başvurularının Teknik Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmelik" ile güneş enerjisi santrallerinden kaynaklanan potansiyel tehlikeli etkiler; uluslararası kabul görmüş kriterler çerçevesinde karayolu, havaalanı ve yerleşim yerlerinin konumları ile birlikte güneş hareketleri ve açılarını da dikkate alan bir yöntem olduğundan, söz konusu proje kapsamındaki güneş enerji santralinin parlama/yansımaya sebep olması durumunda ilgili firmaca gerekli önlemler alınacaktır.
19. Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.08.2016 tarih ve 338 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde 19 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir

Teklif konu planlama alanı A, B, C, D, E ve F bölgelerine ayrılarak her biri toplamda aynı kurulu güce sahip olan farklı şirketler tarafından “Enerji Üretim Tesisi” amaçlı plan kararı getirildiği ve bütüncül olarak hazırlanan ve Başkanlığımıza teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planından anlaşıldığı üzere;

- A Bölgesinde Çamlıca Enerji Üretim San. ve Tic.A.Ş. tarafından **999 kW**,
- B Bölgesinde Denk Enerji Üretim San. ve Tic.A.Ş. tarafından **999 kW**,
- C Bölgesinde Kalam Enerji Üretim San. ve Tic.A.Ş. tarafından **999 kW**,
- D Bölgesinde Kare Enerji Üretim San. ve Tic.A.Ş. tarafından **500 kW**,
- E Bölgesinde Kare Enerji Üretim San. ve Tic.A.Ş. tarafından **499 kW**,
- F Bölgesinde Ma Ya Enerji Üretim San. ve Tic.A.Ş. tarafından **999 kW**

kurulu gücünde olmak üzere Planlama alanında **toplamda 4,99 MW** kurulu gücünde lisansız Güneş Enerjisi Üretiminin gerçekleştirileceği anlaşılmaktadır.

Söz konusu planlama alanı **A, B, C, D, E ve F** Bölgelerine ayrılarak **farklı şirketler** tarafından toplamda **4,99 MW** kurulu gücünde GES amaçlı plan teklifinde bulunulduğu, İlimiz bütününde Başkanlığımıza bu tür birçok taleplerin geldiği ve Başkanlığımızca bu tür taleplere yönelik ilgili kurum ve kuruluşlara konu hakkında görüşleri sorulduğu ve her ne kadar Daire Başkanlığımızca aynı veya bitişik parselde farklı işletmeciler tarafından her bir parselde diğerinden bağımsız ayrı ayrı muamele edilmesinin mümkün olmayacağı, bu tür ve buna benzer Enerji Üretim Tesislerinin Lisansız ve ÇED yapılmaksızın yapılmasının doğru ve bilimsel bir yaklaşım olmadığı düşünülmeyle birlikte alınan görüşlerde; Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 12.01.2015 tarih 57 sayılı, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Elektrik Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2015 tarih, 1486 sayılı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 02.03.2015 tarih 3503 sayılı görüş yazıları ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirilmesi İzin ve Denetim Müdürlüğü'nün 08.04.2015 tarih 89 sayılı ÇED yönetmeliği Uygulamaları konulu 2015/03 sayılı genelge kapsamında plan teklifinin hazırlanarak sunulduğu tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca ODTÜ (YT-MATPUM)' ye hazırlatılan 21.08.2015 tarihli RES projelerinin Yer Seçimine İlişkin Teknik ve Bilimsel Rapor doğrultusunda ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarih ve 146 sayılı kararı ile GES Projelerine Yönelik Yer Seçimine İlişkin İlke ve Esasların 5.maddesinin (i) fıkrasında “GES Projelerinin Zeytinlik sahalarına kurulmaması esastır.” denildiği ve İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 07.07.2015 tarih ve 6297 sayılı yazısı ile “...toplam alanı 80.731,50 m² olan bahse konu parsellerin, 78.269,12 m²'lik kısmı kuru marjinal tarım alanı (KTA) olduğu ve 1046 nolu parselin 2.462,38 m² lik kısmı zeytinlik (Z) lik olarak değerlendirilmiş olup 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13.maddesi gereğince 78.269,12 m²'lik kısmının Tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü ve teklif edilen planın 6. ve 7. nolu plan hükmü ile de (Z) ile tanımlı zeytinlik alanda idari bina ve güneş enerji santrali tesisi tesis edilmeyeceği şeklinde plan teklifinin hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Plan teklifi dosyasında trafik etüdünün yer almadığı tespit edilmiş olup söz konusu taşınmazlar üzerinde trafik etüdünün yapılarak Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşü ile birlikte dosyasında yer alması gerektiği, ayrıca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.08.2016 tarih ve 338 sayılı meclis kararında “*Muğla Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 01.08.2016 tarih ve 1708322 sayılı yazısı ile 'Milas İlçesi Ulaş Mahallesi N19C1-2D pafta 1002 nolu parselin kadastral paftadaki yerinin hatalı olduğu tespit edilmiş olup; bu hatanın 3402 sayılı kanunun 41'inci madde*

kapsamında veya 3402 sayılı kanunun 22/a maddesine göre düzeltileceğinin' bildirildiği, ayrıca Muğla Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü 02.08.2016 tarih ve 6804 sayılı yazısı ile 'ilçeniz Ulaş mahallesi, Yuvaalanı mevkiinde yapılması planlanan Güneş Enerji Santrali Amaçlı İmar Planı çalışması ve plan çalışması alanında mevcut kadastral yolun köy merkezi ile birleşme noktasındaki 1002 numaralı parselin yerinin hatalı olması nedeniyle tescil harici alanda kaldığı bildirilen ve fiilen kullanımı konusunda defterdarlığımız görev ve yetkilerimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir' denildiği bu doğrultuda yapılan incelemede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan söz konusu hatanın düzeltilmesi gerektiği düşünülmektedir" denildiğinden 08.12.2016 tarih ve E2715024 sayılı Kadastro Müdürlüğü yazısı Başkanlığımıza iletilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Ulaş Mahallesi, Yuvaalanı mevki, N19-C-02-C-2-C ve N19-C-02-C-D paftalarında yer alan 671, 672, 1042, 1043, 1044, 1045 ve 1046 parsel sayılı taşınmazda farklı şirketler tarafından A, B, C, D, E ve F bölgelerine ayrılarak toplam 4,99 MW kurulu gücünde teklif edilen "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan PİN:UİP-22295 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Milas İlçe Belediye Meclisinin 07.11.2016 gün ve 309 sayılı kararı ile uygun görülen "Milas İlçesi, Ulaş Mahallesi, Yuvaalanı mevki, N19-C-02-C-2-C ve N19-C-02-C-D paftalarında yer alan 671, 672, 1042, 1043, 1044, 1045 ve 1046 parsel sayılı taşınmazda farklı şirketler tarafından A, B, C, D, E ve F bölgelerine ayrılarak toplam 4,99 MW kurulu gücünde teklif edilen "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan PİN:UİP-22295 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-7001 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.