

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29/03/2016 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 04/03/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-1129 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.03.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, İkizce Mahallesi, Kerimler Mevkii 31 Pafta 603 nolu Kadastro parseli A, B ve C Bölgesine ayrılarak farklı şirketler tarafından toplamda 2,748 MW kurulu gücünde teklif edilen "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04/03/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-1129 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 03.02.2016 tarih ve 715 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 01.12.2015 tarih ve 184 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi yazı ile İlimiz Mentеше İlçesi, İkizce Mahallesi, Kerimler Mevkii, 603 nolu kadastro parselinde kayıtlı 51750.86 m²lik "Güneş Enerji Santrali" amacıyla hazırlanan UİP-16023 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir (**Ek-1**)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında (**Ek-2**) ise; 603 numaralı parsel üzerinde, Belediye Başkanlığımızca onaylanan Nazım İmar Planında belirlenen kullanım alanları esas alınarak "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)", "Dere" ile "10.00 mt.'lik taşıt yolu" ve yolun batı cephesinin "Otopark Alanı" planlandığı, Enerji Üretim Alanı kullanımı getirilen alan, ada ayırma çizgisi ile A, B ve C olarak 3 parçaya bölündüğü, A ile gösterilen alanda 999 KW, B ile gösterilen alanda 999 KW ve C ile gösterilen alanda ise 750 KW kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali önerilmekte olduğu ve bu alanlarda yapılaşma koşullarının Ayrıık Nizam, maksimum emsale esas inşaat alanı 250 m², Yençök:7.50 m (2 kat), yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10.00 mt. ve komşu parsellerden 5.00 mt. olarak önerildiği belirtilmiştir.

Bahse konu alanın, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2015 gün ve 277 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Güneş Enerji Santrali (GES)" kullanımında yer aldığı,

Teklif plana ilişkin; AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü'nün 13.11.2014 tarih 16644 sayılı, Muğla Orman Ve Bölge Müdürlüğü'nün 28.11.2014 tarih 2466399 sayılı, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 24.11.2014 tarih 6497 sayılı, Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 14.11.2014 tarih 1661 sayılı, Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 25.11.2014 tarih ve 15968 sayılı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 12.12.2014 tarih ve 36262 sayılı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 21.11.2014 tarih 658 sayılı yazısı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 19.01.2015 tarih ve 588 sayılı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarih 18879 sayılı, Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29.09.2014 tarih ve 13503,13499 ve 13500 sayılı yazıları ile teklif planın yapılmasında sakınca olmadığını bildirdiği,

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.11.2014 tarih 15968 sayılı yazısı ile "...ÇED müracaatında istenilen evraklar yazı ekinde sunulmadığı ve faaliyetle ilgili detaylı bilgi bulunmadığından ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir değerlendirme yapılamadığı, İmar planı notlarına "Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında olması 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." ibaresinin konulması, planlama alanında yapılması düşünülen faaliyetlerle ilgili olarak çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uyulması gerektiği,
- Devlet su İşleri Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü'nün 02.12.2014 tarih ve 74921 sayılı yazısı ile "...603 parselin Kurumumuza ait bir sulama sahası içerisinde olmadığı anlaşılmıştır. Parselin içerisinde 1/25000 ölçekli standart topoğrafik haritaya göre, kıyıda olsa bir dere yatağı ve Ceviz Pınarı bulunmaktadır. Söz konusu pınar ve dere yatağı olan kısmın imar dışı bırakılması koşuluyla adı geçen parselde imar planı yapılmasında sakınca görülmediği"
- AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 31 pafta 603 parselin **A Bölgesinde** T Dinamik Enerji San. ve Dış Tic.A.Ş. hitaplı 26.11.2014 tarih 11142 sayılı yazısı ile **1000 Kw**, **B Bölgesinde** Güneko Enerji Üretim San. Ve Tic.A.Ş. hitaplı 26.11.2014 tarih 11139 sayılı yazısı ile **1000 Kw**, **C Bölgesinde** TDE Enerji Üretim San. Ve Tic.A.Ş. hitaplı 26.11.2014 tarih 11138 sayılı yazısı ile **750 Kw**, kurulu güçlerinde kurulması planlanan Güneş Enerji Santralleri, Yılanlı DM'den Enerjili İkizce TR 2 Trafosunu besleyen Enerji Nakil Hattı üzerinde, Şirketimizin uygun gördüğü noktaya irtibatlanacak Yeni DM üzerinden Muğla TM ye

bağlanabilecektir. Üretim tesisinin ilgili mevzuata uygun olarak kurulması ve işletilmesi önkoşulu ile elektrik dağıtım sistemine bağlanma koşulları bildirilmiş olup 13.11.2014 tarih ve 16644 sayılı yazı ile 31 pata 603 parselde "Güneş Enerji Santraline" ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı", ifade edilmektedir.

İmar planına esas 05.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun olduğu anlaşılmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri ise;

1. Planda onama sınırları içerisinde öngörülen yol, dere, 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 Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü'nün 02.12.2014 tarih ve 74921 sayılı yazısı gereği yerine getirilmeden inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Yapılarda "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
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 750 kW kurulu güçlerinde Güneş Enerji Santrali kurulacaktır.
5. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıntı nizam olup her bir santral alanında maksimum emsala esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10,00'ar 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.
6. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
7. Yapılacak olan tesislerin deprem yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
8. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.11.2014 tarih, 15968 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.
9. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 21.11.2014 tarih, 742-9555 sayılı yazısına istinaden, 1593 sayılı umumi hijyensevha kanunu, 2872 sayılı çevre kanunu, 6331 sayılı iş sağlığı ve güvenliği kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması gerekmektedir.
10. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.05.2015 tarih, 1444 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.
11. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 05.05.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında planlama alanı; Uygun Alan-2(UA-2) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar(ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş olup, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

Ayrıca ÖA-2.1 olarak tanımlanan alanda alınması gereken önlemler aşağıdaki şekildedir;

-Zemin ve temel etüt raporlarında inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun olarak projelendirilerek istinat duvarları yapılmalıdır.

-Yapılaşma aşamasına geçilmeden uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşı uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalıdır.

-Depremlili koşullarda yamaçların yüksek katlı tasarlanması halinde, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek şevlerde, üstteki değişken kalınlıktaki kaya birimlerde gelişebilecek yüzeysel deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında açılacak yüksek kazı şevlerinin güvenliğini sağlayıcı gerekli iksa (kazıklar ve istinatlarla desteklenmesi) önlemlerinin alınması uygun olacaktır.

- İnceleme alanlarının 1. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle Deprem Bölgeleri Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki 2007 Yönetmeliklerde belirtilen kurallara titizlikle uyulması, detaylı yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması, gerekli önlemlerin alınması ve uzman mühendislerce projelendirilmesi, yapılaşma öncesi yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılması, çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.

-İnşaat yapımında açığa çıkacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-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.

-Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

-Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli , yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

-Parsel / bina bazında zemin etütlerinde şev stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.

- İnceleme alanını tehdit edebilecek serbest haldeki kaya blokları ile at atmosferik koşullara bağlı olarak serbest hale gelecek, düşebilecek kaya bloklarının yapılaşmaları etkilemeyecek şekilde (yerinde kırılarak temizlenmesi, hendek, istinat duvarı yapılması gibi.) ıslah edilmesi gerekmektedir.

12. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.

13. Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarih, 11138, 11139 ve 11142 sayılı yazısına istinaden;

-“Yeni tesis edilecek DM'nin bina tipi ve teknik özellikleri Şirketimizce 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.

14. Parselin kadastral yola cephe aldığı yol, Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından sağlanacaktır.”

15.Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli çevre düzeni planı, 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 15 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

-“Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli çevre düzeni planı, 3194 sayılı İmar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklindeki 15 numaralı plan hükmünün; “Bu planda açıklanmayan hususlarda, Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir.”olarak değiştirilmesinin,

- Teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasındaki Yerleşime Uygun Açısından Ö.A.2.1 gösteriminin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim şekline uygun olarak düzenlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше İlçesi, İkizce Mahallesi, Kerimler Mevkii 31 Pafta 603 nolu Kadastro parseli A, B ve C Bölgesine ayrılarak farklı şirketler tarafından toplamda 2,748 MW kurulu gücünde teklif edilen “Güneş Enerji Santrali” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’ larınızca arz ederim Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Mentеше İlçe Belediye Meclisininin 01.12.2015 gün ve 184 sayılı kararı ile uygun görülen “Mentеше İlçesi, İkizce Mahallesi, Kerimler Mevkii 31 Pafta 603 nolu Kadastro parseli A, B ve C Bölgesine ayrılarak farklı şirketler tarafından toplamda 2,748 MW kurulu gücünde teklif edilen “Güneş Enerji Santrali” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 04/03/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-1129 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

-“Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli çevre düzeni planı, 3194 sayılı İmar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklindeki 15 numaralı plan hükmünün; “Bu planda açıklanmayan hususlarda, Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir.”olarak değiştirilmesinin,

- Teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasındaki Yerleşime Uygun Açısından Ö.A.2.1 gösteriminin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim şekline uygun olarak düzenlenmesinin uygun olduğundan gerekli düzenlemenin yapılarak söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.