

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

12/04/2016 tarihinde saat 14.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/03/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1180 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.03.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, İkizce Mahallesi, Enişdibi Mevkii, 33 pafta, 649 numaralı parselde kayıtlı, 23.080m² yüzölçümüne sahip taşınmazın "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak düzenlenmesine yönelik N20-B-22-C-3-D ve N20-B-22-C-4-C imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/03/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1180 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Menteşe Belediye Başkanlığının 03.02.2016 tarihli ve 714 sayılı yazısı
b) Menteşe Belediye Meclisinin 01.12.2016 gün, 183 sayılı kararı

İlgi (a) yazı (**EK-1**) ile Menteşe İlçesi, İkizce Mahallesi, Enişdibi Mevkii, 33 pafta, 649 numaralı parselde kayıtlı, 23.080m² yüzölçümüne sahip taşınmazın "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak düzenlenmesine yönelik N20-B-22-C-3-D ve N20-B-22-C-4-C imar paftalarında hazırlanan 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.

İlgi (b) meclis kararında (**EK-2**) planlama alanının Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.08.2015/278 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı doğrultusunda "Ayrık Nizam, Maksimum İnşaat Alanı: 250m², Y_{ençok}: 7,50m (2 Kat)" yapılaşma koşulları ile "Enerji Üretim Alanı (999 KW Kurulu Gücünde Güneş Enerji Santrali)" olarak düzenlendiği, alanda ayrıca "Park Alanı", "Otopark Alanı" ve "Taşıt Yolu" planlandığı ve yapı yaklaşma sınırlarının yollardan 10m, komşu parsellerden 5m olarak belirlendiği ancak daha önce Belediye Meclisimizce onaylanan nazım imar planında 10m genişlikte düzenlenmiş olan taşıt yolunun (Muğla-İkizce Yolu) önceki yıllarda onaylanmış imar planlarında 12m olarak planlanmış olduğu; bu sebeple Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24'üncü maddesinin, 5'inci fıkrası uyarınca nazım imar planı değişikliği hazırlanmadan 1/1000 ölçekli teklif planda anılan yolun 12m olacak şekilde düzeltilmesi belirtilerek plan teklifinin bu haliyle kabul edilmesine oybirliği ile karar verildi denmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.08.2015/278 sayılı kararı ile onaylı Güneş Enerji Santrali Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının kuzeydoğusundan geçen 10m'lik taşıt yoluna bağlandığı kısımda "Otopark Alanı" düzenlendiği, otopark alanının kuzeyinde ise "Park Alanı" ayrıldığı ve kalan kısmın "Enerji Üretim Alanı (999 KW Kurulu Gücünde Güneş Enerji Santrali)" olarak planlandığı; 31.03.2015 tarih onaylı Jeolojik-Jeotek Etüt Raporunda ise "Jeolojik Açıdan Uygun Alan-2" olarak tanımlandığı ve alanda yapılaşma olmadığı anlaşılmıştır.

Uygulama imar planı teklifi dosyası ile 23.080m² yüzölçümüne sahip İkizce Mahallesi, Enişdibi Mevkii, 33 pafta, 649 numaralı parselde, T Dinamik Enerji Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. adına kayıtlı taşınmazın kuzeydoğusundan geçen taşıt yolunun 12m olarak düzenlendiği, taşıt yolundan ayrılarak taşınmazın içine doğru kuzeydoğu-güneybatı aksında bir "Otopark Alanı" çözüldüğü, otopark alanının kuzeyinde ise "Park Alanı" ayrıldığı ve kalan kısmın "Ayrık Nizam, Maksimum İnşaat Alanı: 250m², Y_{ençok}: 7,50m (2 Kat)" yapılaşma koşulları ile "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak planlandığı, yapı yaklaşma sınırlarının yollardan 10m, komşu parsellerden 5m olarak belirlendiği ve "Jeolojik Açıdan Uygun Alan-2" notasyonunun "UA-2" plana işlendiği tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında İlçe Belediyesinde plan teklifine ait "UİP-16071" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan teklifine ilişkin;

1. "Planda onama sınırları içerisinde ön görülen 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 krokisinde 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 "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
4. Güneş enerji santral alanında yapılacak olan yapı; santral tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayırık nizam olup santral alanında maksimum emsale esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafesi yoldan 10,00'ar metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti max. 2(iki) kat ve yenoçok:7.50 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. Yapılacak olan tesislerin Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
7. Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.11.2014 tarih, 15496 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 yatırım başlanamaz.
8. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 23.10.2014 tarih, 592-8643 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. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30.12.2014 tarih, 3108 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.
10. Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.03.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
11. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
12. Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarih, 11128 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.
13. Park(yeşil alan) olarak tanımlı alanda mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması koşuluyla otopark alanı olarak kullanılabilir.
14. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir" şeklinde on üç (13) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda plan teklifinin onaylı nazım imar planına uygun hazırlandığı, planlama alanının kuzeydoğusunda geçen taşıt yolunun 12m olarak düzeltilmesinin teknik altyapı alanlarını artırıcı nitelikte olduğundan nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmeyeceği değerlendirilmiş olup plan teklifinin planlama esasları açısından sakıncası olmadığı ancak plan hükümlerinin 14 numaralı

maddesine “1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı,” ifadesinden sonra gelecek şekilde “1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı” ifadesinin eklenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше İlçesi, İkizce Mahallesi, Enişdibi Mevkii, 33 pafta, 649 numaralı parselde kayıtlı, 23.080m² yüzölçümüne sahip taşınmazın “Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)” olarak düzenlenmesine yönelik N20-B-22-C-3-D ve N20-B-22-C-4-C imar paftalarında hazırlanan 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: Mentеше İlçe Belediye Meclisinin 01.12.2015 gün ve 183 sayılı kararı ile uygun görülen “İlimiz, Mentеше İlçesi, İkizce Mahallesi, Enişdibi Mevkii, 33 pafta, 649 numaralı parselde kayıtlı, 23.080m² yüzölçümüne sahip taşınmazın “Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)” olarak düzenlenmesine yönelik N20-B-22-C-3-D ve N20-B-22-C-4-C imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08/03/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1180 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan hükümlerinin 14 numaralı maddesinde “1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı ” ifadesinden sonra gelecek şekilde “1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı” ifadesinin eklenmesi koşuluyla 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.