

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 05/12/2016 tarih ve 36521862-310.99-6877 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.12.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Kavaklıdere İlçesi, Sazak Mevkii, 15 Pafta, 1749 ve 1892 Parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde "Güneş Enerji Santrali" amaçlı hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05/12/2016 tarih ve 36521862-310.99-6877 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 24.10.2016 tarih ve 1404 sayılı Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın yazısı  
b) 07.10.2016 tarih ve 73 sayılı Kavaklıdere Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Kavaklıdere İlçesi, Sazak Mevkii, 15 Pafta, 1749 ve 1892 Parsellerde kayıtlı toplam 43.434,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazlar üzerinde "Güneş Enerji Santrali" amaçlı hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Kavaklıdere Belediye Meclisinin 07.10.2016 tarih ve 73 sayılı Kararı ile uygun görüldüğü bildirilmiş olup 5216 sayılı Kanunun 7'nci maddesinin (b) bendi uyarınca işlem yapılması talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu alanın; 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında "Seyrek-2 Yoğunlukta Yerleşme Alanı"nın ve ulaşım alanında kaldığı anlaşılmaktadır.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında; Kavaklıdere İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Sazak Mevkii, 15 Pafta, 1749 ve 1892 parsellerde kayıtlı toplam 43.434,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazlarda "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde yapılan incelemede; söz konusu parsellerin "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Büyükşehir Belediyemiz Meclisi'nin 14.07.2016 tarih ve 289 sayılı kararı ile onaylandığının görüldüğü, onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı arazi kullanım kararlarına uygun olmak üzere Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali), Otopark ve 10.00 mt.'lik taşıt yolu planlandığı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde gösterildiği, Enerji Üretim Alanı kullanımını getirilen alanda ilgili ada ayırma çizgisi ile ifraz hattı belirtilerek A=500 KW, B=499 KW, C=500 KW, D=499 KW, E=500 KW ve F=499 KW kurulu güçlerinde güneş enerji santrallerinin kurulacağı, taşınmazın bulunduğu alanda imar planına esas olmak üzere Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun 22.02.2016 tarihinde onaylandığı, planlama alanının "Önlemlenmiş Alan (Ö.A.-2.1)" içerisinde kaldığı, yapılaşma koşullarının; maksimum emsale esas inşaat alanı: 250 m<sup>2</sup>, Yencok: 7.50 mt. kat adedi en fazla (2) iki kat olarak belirlendiği, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun bulunduğu belirtilmektedir.

Planlama değişikliği 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, Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Kavaklıdere Orman İşletme Müdürlüğü, Muğla Orman ve Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Kavaklıdere Belediye Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Teklif dosyasında yapılan incelemede; 16 adet plan hükmü getirildiği anlaşılmış olup, plan hükümleri;

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 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 500 kW, B ile gösterilen alanda 499 kW, C ile gösterilen alanda 500 kW, D ile gösterilen alanda 499 kW, E ile gösterilen alanda 500 kW ve F ile gösterilen alanda 499 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 emsale esas inşaat alanı 250,00 m<sup>2</sup> ; yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 m., komşu parsellerden 5 m.; kat adedi max. 2 (iki) kat ve Yençok:7.50 m. 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; taşıt yollarından 5 m., komşu parsellerden 3 m. yapı yaklaşma mesafesi olacak şekilde arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dahil değildir.
7. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.05.2015 tarih ve 6345 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.
8. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.08.2015 tarih, 2294 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.
9. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün: 28.04.2015 tarih ve 81540 sayılı yazısında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. Maddesi ile buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik' in 36. Maddesine istinaden; belediye sınırları içinden geçen karayolları bakım ağına dahil yol kenarında yapılacak ve açılacak tesisler için; ilgili belediye karayollarından görüş alarak, müracaat doğrultusunda, 39. Maddeye istinaden "Geçiş Yolu İzin Belgesi" verecektir.
10. 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.
11. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 15.01.2016 tarih ve 1446 sayılı yazısında belirtildiği üzere parsellerin üzerinden kuruma ait 31.5 kW -3x3/0 Awg iletkenli Yatağan TM-Kavaklıdere DM-Menteşe DM'yi besleyen enerji nakil hattı geçmekte olup; bu hatların Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yatayda ve düşeyde emniyet mesafeleri ihlal edilmemeli, direk merkezlerinden 7.50 mt. sağ ve 7.50 mt. soluna yaklaşılmaması şartı ile iletken altı idari bina, v.b yapılar için kullanılmamalı, sadece güneş panelleri için kullanılmalıdır.
12. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 22.02.2016 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt rapor Önlem Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanan alanlarda alınması gereken önlemler aşağıdaki şekildedir.
  - Uygulama öncesinde yapılacak zemin ve temel etütlerinde olası stabilite sorunları için ayrıntılı çalışmalar yapıp, şev hareketleri takip edilmeli, problemlerin varlığı

ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptlanmalı ve problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

- Hazırlanacak Zemin ve Temel Etüt Raporu sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri (Derin temel sistemleri, tutucu yapılar gibi) yapılmalı ve hazırlanan projelerin uygulanabilirliği denetlenmelidir.
- Eğimli alanlarda üstteki gevşek zon kalınlığı belirlenmelidir. Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat duvarlarıyla desteklenmelidir.
- Yüzeysel suları, atık suları ve yeraltı suları ortamdan uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etütü çalışmalarında belirlenmelidir.

13. Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 17.02.2016 tarih E.405976 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

14. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.

15. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 20.01.2015 tarih, 11819 sayı, 20.01.2015 tarih, 11820 sayı, 20.01.2015 tarih, 11821 sayı, 20.01.2015 tarih, 11822 sayı, 20.01.2015 tarih, 11823 sayı, 20.01.2015 tarih, 11824 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

16. Bu planda açıklanmayan hususlarda; Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Güneş Enerji Santrali amaçlı teklif edilen planlama alanına ulaşım sağlayan güney batısındaki mevcut yolun 15,00 metrelik taşıt yol olarak düzenlendiği ve bu yoldan planlama alanın kuzeyi, kuzey batısı ve kuzey doğusuna hizmet edecek 10 metrelik taşıt yolu düzenlenmesi yapıldığı, planlama alanının 6 farklı santral alanı olarak planlandığı, her bir santral alanında, ayrık nizamda, Max. 2 (iki) katlı ve en çok 7.50 m. yüksekliğinde 250,00 m<sup>2</sup> büyüklüğünde inşaat emsali teklif edildiği anlaşılmıştır.

Başkanlığımızca ODTÜ'ye (YTM-MATPUM) 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 (b) fıkrasında "Güneş Enerji Santral alanlarının en yakın yerleşim yeri sınırından en az 250 metre (m.), köyden mahalleye dönüşen düşük yoğunluklu yerleşimler için 100 m. olması esastır." ve (c) fıkrasında "Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkisindeki yollar ile demir yollarına en az 100 metre uzaklık bulunması esastır." denildiğinden söz konusu teklif edilen planın bir kısmının Seyrek Yoğunluklu Yerleşim Alanı İçerisinde kaldığından mesafe şartını sağlamadığı ve planlama alanının bir kısmının Yatağan-Menteşe Mahallesi'ne ulaşım sağlayan Karayoluna cephe aldığından Karayollarına olan 100 m.'lik mesafe şartının sağlamadığı anlaşılmıştır.

Bununla birlikte meclis kararının 5.maddesinin (f) fıkrasında "Güneş Enerji Santrali projelerinin yer seçimine ilişkin bu ilke ve esaslar yürürlüğe girmeden önce Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza başvuru yapılmış olan proje alanlarına yönelik Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza başvuru yaptığı tarihteki mevzuat geçerlidir." denildiği ve söz konusu

taşınmazlara ilişkin Başkanlığımızın evrağına 30.01.2015 tarih ve 3974/993 sayılı dilekçe ile Başkanlığımız görüşünün sorulduğu tespit edildiğinden, Büyükşehir Belediyemiz Meclisi'nin 14.07.2016 tarih ve 289 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlandığı anlaşılmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; İlimiz Kavaklıdere İlçesi, Sazak Mevkii, 15 Pafta, 1749 ve 1892 Parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde "Güneş Enerji Santrali" amaçlı hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü: Kavaklıdere İlçe Belediye Meclisinin 07.10.2016 gün ve 73 sayılı kararı ile uygun görülen** "İlimiz Kavaklıdere İlçesi, Sazak Mevkii, 15 Pafta, 1749 ve 1892 Parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde "Güneş Enerji Santrali" amaçlı hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05/12/2016 tarih ve 36521862-310.99-6877 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.