

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.01.2017 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 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-225 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Çırpı Mahallesi, 125 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 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 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-225 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Mentese Belediye Başkanlığı'nın 15.12.2016 tarih ve 8273 sayılı yazısı
b) Mentese Belediye Meclisi'nin 06.12.2016 tarih ve 249 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Mentese İlçesi, Çırpı Mahallesi, 125 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis 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 taşınmaza ilişkin "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.09.2016 tarihinde onaylandığı, onaylanan Nazım İmar Planı arazi kullanım kararlarına uygun olmak üzere "A" ve "B" olarak gösterilen alanların her biri için 499 KW kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) planlandığı, plan onama sınırı içerisinde 10 m'lik taşıt yolu ve otopark alanı ayrıldığı, yapılaşma koşullarının; ayırık nizam, maksimum emsale esas inşaat alanı 250 m², Y_{ENÇOK}: 7.5 m , yapı yaklaşma mesafelerinin ormandan ve yoldan 10 m, komşu parselden 5 m olarak belirlendiğinin anlaşıldığı yapılan değerlendirmeler sonucunda da teklif imar planında "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak gösterilen kullanım alanının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı" (GES) olarak düzenlenmesi koşuluyla 5393 sayılı Belediye Kanunun 18. maddesi ve 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına oybirliği ile karar verildiği belirtilmektedir.(EK-2)

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman ve Bölge Müdürlüğü, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Mentese Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UİP-23169 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

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

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 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. 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmazda ada ayırma çizgisi ile gösterilen alanlar imar uygulaması aşamasında ifraz edilecek olup; A ve B ile gösterilen bölgelerde 499 kw kurulu güçlerinde Güneş Enerji Santrali kurulacaktır.
9. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıntı nizam olup santral alanında maksimum emsale esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri ormandan ve yoldan 10,00'ar metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti max. 2(iki) kat ve Y_{ENÇOK}: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 dahil değildir.
11. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.02.2015 tarih, 1925 sayılı yazısına istinaden gerçekleşmesi planlanan faaliyetlerin 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.
12. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 05.02.2015 tarih, 138-1349 sayılı yazısına istinaden, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulmalıdır.
13. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.04.2016 tarih ve 1928 sayılı yazısına istinaden, yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve/veya müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.

14. *Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 25.04.2016 tarih ve E.5198 sayılı yazısı ile onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı; Uygun Alan 2 (U.A.-2) olarak değerlendirilmiş olup, jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.*
15. *Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.*
16. *ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 20.01.2015 tarih, 163-11833 ve 164-11834 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 kurulma 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.*
17. *Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından karşılanacaktır.*
18. *Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı dışında kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmeliğe uyulacaktır.*
19. *Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde 19 adet plan hükmü getirildiği anlaşılmıştır.*

Güneş Enerji Santrali amaçlı teklif edilen planlama alanının doğusundan geçen kadastral yol ile bu yoldan planlama alanına ulaşım sağlayan 10 metrelik taşıt yolu ve otopark düzenlemesi yapıldığı, A ve B Bölgeleri olmak üzere 2 farklı santral alanı olarak planlandığı her bir Güneş Enerjisi Santral alanında, 499 kW kurulu gücünde olmak üzere toplam 998 Kw (0,998 MW) kurulu gücünde lisanssız güneş enerjisi üretiminin gerçekleştirileceği; yapılaşma koşullarının ayrık nizamda, maksimum 250 m² büyüklüğünde, kat adeti max. 2(iki) kat ve bina yüksekliği en çok 7.5 m. yapı yaklaşma mesafeleri ormandan ve yoldan 10'ar metre, komşu parsellerden 5 m. olarak düzenlendiği anlaşılmıştır.

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'inci maddesinin (b) fıkrasında "Güneş Enerji Santral alanlarının en yakın yerleşim yeri sınırından en az 250 m, köyden mahalleye dönüşen düşük yoğunluklu yerleşimler için 100 m. olması esastır." denilmekte olup, yerleşim alanına olan 100 m.'lik mesafe şartının sağlamadığı fakat; meclis kararının 5'inci maddenin (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." denildiğinden ve söz konusu taşınmaz üzerinde planlamaya esas görüşümüze Başkanlığımızın evrağına 22.01.2015 tarih ve 1408-5409 sayılı dilekçe ile başvurulduğundan bu maddeden muaf tutulduğu anlaşılmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.09.2016 tarih ve 371 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı ancak 14'üncü plan hükmünde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 25.04.2016 tarih ve E.5198 sayılı yazısı ile onaylandığı belirtilen jeolojik-jeoteknik raporunun onay tarihinin 27.04.2016 tarih ve E.5259 sayılı yazısı olarak değiştirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Çırpı Mahallesi, 125 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 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: Menteşe Belediye Meclisinin 06.12.2016 gün ve 249 sayılı kararı ile uygun görülen "Menteşe İlçesi, Çırpı Mahallesi, 125 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 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 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-225 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

14'üncü plan hükmünde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 25.04.2016 tarih ve E.5198 sayılı yazısı ile onaylandığı belirtilen jeolojik-jeoteknik raporunun onay tarihinin 27.04.2016 tarih ve E.5259 sayılı yazısı olarak değiştirilmesi halinde 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. 30.01.2017