

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05/05/2016 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 12/04/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-1789 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Seydikemer İlçesi, Seki Mahallesi, Cumalaryurdu-Elekse Mevkii, 10 pafta, 976 ve 1100 nolu Kadastro parselinde aynı firma tarafından toplam 990 kW kurulu gücünde teklif edilen "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/04/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-1789 sayılı yazısında;

İlgi: Başkanlığımız evrağına 05.04.2016 tarih 19485/45556 sayı ile kayıtlı dilekçe.

İlgide kayıtlı dilekçe ile İlimiz Seydikemer İlçesi, Seki Mahallesi, Cumalaryurdu-Elekse Mevkii, 10 pafta, 976 ve 1100 nolu Kadastro parsellerinde Seki Enerji İnşaat Ticaret A.Ş.adına kayıtlı toplam 26.275,00 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerine toplam 990 kW kurulu gücünde "Güneş Enerji Santrali" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanması talep edilmektedir.

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; bahse konu alan 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı ile Büyükşehir Belediye Meclisimizce onaylanan 1/25.000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı"nda kaldığı tespit edilmiş olup, teklif edilen planın, 1 /100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planının 8.30 ve 1/25.000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planının 4.12.2.1.3. nolu plan hükümleri doğrultusunda hazırlandığı anlaşılmıştır.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kemer İşletme Müdürlüğü, AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (Ek-2, Ek-3)

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde(Ek-3);

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.09.2015 tarih 11398 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,
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.05.2015 tarih 1341 sayılı yazısı ile "... Söz konusu parsel yerinde incelenmiş olup taşınmazın yüzeyinde 2863 sayılı Yasa kapsamına giren korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı, ancak yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne ve/veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerektiği",
- AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin Seki Enerji İnşaat Ticaret A.Ş.hitaplı 22.12.2014 tarih 11401, 11402 ve 11403 sayılı yazıları ile 330, 330 ve 330 kW olmak üzere toplamda 990 kW kurulu gücünde kurulması planlanan Güneş Enerji Santralleri, Seki DM'den Enerjili özel trafolu müşteri Aymersan TR-Ö'nün enerji aldığı 31,5 kV 3X3/0 AWG İletkenli enerji nakil hattı üzerinden Şirketimizin uygun gördüğü noktaya irtibatlanacak Yeni DM üzerinden Fethiye TM ye bağlanabilecektir. Üretim tesisinin ilgili mevzuata uygun olarak kurulması ve işletilmesi önkoşulu ile elektrik dağıtım sistemine bağlanabilmesi yönelik yazılarda belirtilen hususlara uyulması gerektiği,

- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Ulaşım Dairesi Başkanlığı)'nın 14.04.2015 tarih 2015-3267 sayılı yazısı ile "...En yakın karayolu ulaşım ağına bağlanmasını sağlayan özel trafik etüdünün yapılması ve planlara işlenmesi koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği ve plan müellifi tarafından hazırlanmış özel trafik etüdünün 02.12.2015 tarih ve 9679 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı yazısı ile trafik etüdünün incelendiği ve uygun olduğunun Başkanlığımıza iletildiği,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas 12.10.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüt Raporuna göre söz konusu taşınmazlar yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde "Uygun Alan-2 (UA-2) ve Önemli Alan-2.1(ÖA-2.1) olmak üzere iki alan olarak değerlendirilmiş olup, Önemli Alan olarak belirtilen yerlerde raporda belirtilen gerekli önlemlerin alınması gerektiği",
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 12.10.2015 tarih ve 57 sayılı yazısı ile "...kurulu güçleri 1 MW altı olanlar için EPDK'dan lisans alınmasına gerek olmadığı, fakat başvuru sahipleri tarafından farklı kurulu gücündeki tesisler için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ayrı ayrı sunulması gerektiğinin uygun mütalaa edildiği",
- Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Elektrik Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2015 tarih, 1486 sayılı Yazısı ile "...ilgili üretim tesisinin kurulacağı yerin imar planının yapılması aşamasında; kendisi için ayrı ayrı Bağlantı Anlaşması Çağrı Mektubu düzenlenen her bir üretim tesisine ilişkin sahanın, bağlantı anlaşması başvuru aşamasında tesisinin kurulacağı yer olarak belirlenen ve koordinatları belli olan sahanın dışına çıkılmaması ve her bir üretim tesisinin farklı bir üretim tesisi olarak planlanması halinde, imar planının ayrı veya bir bütün olarak hazırlanmasının, lisanssız elektrik üretimine ilişkin mevzuata aykırılık teşkil etmeyeceğinin değerlendirildiği",
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 02.03.2015 tarih ve 3503 sayılı yazısı ile "...plan teklifleri, yan yana olması ve aynı kullanımda olması da dikkate alındığında, parsel bazında onama işlemi yapılmak yerine parsellerin bulunduğu alanda, üst ölçek plan olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan kararlarına ve plan hükümlerine uygun olmak kaydıyla bir bütün olarak onaylanabileceği,
- 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 genelgede belirttiği üzere "... Kurulu gücü itibariyle ÇED Yönetmeliğinin EK listelerinde yer almayan projelerde, aynı parsel içerisinde aynı gerçek/tüzel kişiye ait projelerin kurulu güçlerinin toplamına göre değerlendirme yapılması; farklı parsellerde olmasına rağmen bitişik nizamda olan aynı gerçek/tüzel kişiye ait projelerin kurulu güçleri toplamının üzerinden değerlendirilme yapılması; aynı parselde ayrı gerçek/tüzel kişilere ait projelerde ise her bir projenin kurulu gücü özelinde değerlendirme yapılması" ifade edilmektedir.

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 13 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, Plan hükümleri;

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulamaya geçilemez.
2. Yapılacak olan tesisin Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
3. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
4. Güneş Enerji Santrali Alanında;
 - En fazla 990 kW kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali kurulacaktır.
 - İmar Uygulaması ile parselasyon yapılması halinde en fazla üç(3) adet parsel oluşturulabilecektir. Oluşan her bir parselde en fazla 330 kW kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali kurulabilecektir.
5. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; santral tesisinin eklentisidir. Eklentinin Yapılaşma Nizamı Ayrık Nizam olup, her bir santral alanında En Fazla Emsale Esas İnşaat Alanı 250,00 m2, Yapı Yaklaşma Mesafeleri Yoldan 10,00 metre, Komşu Parsellerden 5,00 metre, Kat Âdeti En Fazla 2 (iki) kat ve Y(yükseklik) en çok 7.50 olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup, başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izini verilemez.

6. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
7. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.09.2015 tarih, 11398 sayılı yazısına istinaden, uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliği Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
8. 14.05.2015 Tarih Ve 1341 Sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısına göre bu alanda yapılacak çalışma esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ivedi Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve/veya Müze Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerekmektedir.
9. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12/10/2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının güneydoğusu; Uygun Alan-2 (kaya ortamlar) (UA-2), planlama alanının kuzeyi ve batısı; Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olmak üzere 2 farklı alan olarak değerlendirilmiş olup;
ÖA-2.1 olarak tanımlanan alanda;
- Bu alanlar 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 istinat duvarları yapılmalıdır. Yapılaşma aşamasına geçilmeden uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır. Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşın uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalı ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.
10. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b Maddesine uyulacaktır.
11. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 22.12.2014 tarih 11401 sayılı, 22.12.2014 tarih 11402 sayılı ve 22.12.2014 tarih ve 11403 sayılı yazılarına istinaden;
"-Yeni tesis edilecek DM'nin bina tipi ve teknik özellikleri ADM tarafından belirlenecek olup, bu noktadaki dağıtım hatları DM ile irtibatlandırılacaktır.
-Tesis 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
12. Parselin cephe aldığı kadastral yol, Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri ile proje gerçekleştirirken alt yapılarda oluşabilecek olumsuzluklar yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
13. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
Daire Başkanlığımızca yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;
Güneş Enerji Santrali amaçlı teklif edilen planlama alanının doğusunda yer alan Kuzey-Güney aksı boyunca devam eden mevcut stabilize olan kadastral yolun teklif planla bu aks boyunca 10,0 metrelik taşıt yolu ve yol boyunca otopark düzenlenmeleri yapıldığı anlaşılmıştır. Teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında aynı yatırımcı tarafından 3x330 kW olmak üzere toplamda 990 kW kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali tesis edileceği, oluşacak her bir Güneş Enerjisi Santral alanında, ayrık nizamda, Maksimum 250,00 m² büyüklüğünde, Kat adeti Max. 2(iki) kat ve bina yüksekliği en çok 7.50 m. Yapı Yaklaşma Mesafeleri yoldan 10,0 m. komşu parsellerden 5,0 m. olarak düzenlendiği, ayrıca planlama alanının cephe aldığı mevcut stabilize olan kadastral yolun bakım onarım işleri plan hükmününün 12.maddesi ile yatırımcı firma tarafından karşılanacağı anlaşılmıştır

6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine göre lisanssız yürütülebilecek faaliyetler arasında "Kurulu gücü azami bir megavatlık yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisleri" yer almaktadır.

Teklif edilen planlama alanında **Seki Enerji İnşaat Ticaret A.Ş.** adına kayıtlı tapunun 10 pafta 976 ve 1100 nolu kadastro parselinde kayıtlı taşınmaz üzerine mal sahibi tarafından toplamda 990 kW kurulu gücünde lisansız enerji üretimi planlanmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Seydikemer İlçesi, Seki Mahallesi, Cumalaryurdu-Elekse Mevkii, 10 pafta, 976 ve 1100 nolu Kadastro parselinde aynı firma tarafından toplam 990 kW kurulu gücünde teklif edilen "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: "İlimiz Seydikemer İlçesi, Seki Mahallesi, Cumalaryurdu-Elekse Mevkii, 10 pafta, 976 ve 1100 nolu Kadastro parselinde aynı firma tarafından toplam 990 kW kurulu gücünde teklif edilen "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/04/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-1789 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.05.2016