



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

29.11.2017

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29.11.2017 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.11.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-6900 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.11.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Kavak Mahallesi, İnarderesi Mevkii, 175 ada, 1 ve 2 parselleri kapsayan planlama alanı için " 800 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.11.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-6900 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 10.10.2017 tarih ve E.7110 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı yazısı
b) 05.10.2017 tarih ve 155 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Yatağan İlçesi, Kavak Mahallesi, İnarderesi Mevkii, 175 ada, 1 ve 2 parsellerde kayıtlı toplam 23768,79 m² yüzölçümündeki taşınmazların 11.897,378 m² lik kısmında "800 kw kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; söz konusu parsellerde Güneş Enerji Santrali yapılmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 10.08.2017 tarih ve 263 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Muğla Büyükşehir Belediyesince onaylandığı, askı ilan sürecinin tamamlandığı ve planın kesinleştiği, söz konusu plan uyarınca hazırlanan 1/1000 ölçekli GES amaçlı Uygulama İmar Planının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı hükümlerine uygun olarak hazırlandığından Büyükşehir Belediye Meclisine gönderilmesine karar verildiği belirtilmiştir.

Bahse konu alanın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2017 tarih ve 263 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "800 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali" kullanımında yer aldığı, ayrıca ilgi (a) yazı ile taşınmaz ile ilgili devam etmekte olan ya da daha evvel alınan bir mahkeme kararı, daha önce alınan Belediye Meclis kararı ve taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığı belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Yatağan Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UİP-29007 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Yatağan Orman İşletme Müdürlüğü, Yatağan Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.



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

29.11.2017

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak söz konusu alanın gerek 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla –Denizli Çevre Düzeni Planı kararları, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı kararları gerekse topoğrafyanın, bitki örtüsü, iklim şartları ve ulaşım, haberleşme vb. gibi teknik altyapı kriterlerinin bu alanda GES (Güneş Enerji Santrali) için uygun bir zemin oluşturmasının söz konusu plana öncülük ettiği, bahse konu planlama alanının

tamamına güneş panelleri yerleştirilerek enerji üretimi sağlanacağı, bu açıdan idari bina dışında herhangi bir yapılaşma, yoğunluk artışı yaşanmayacağı, idari bina için yapılaşma koşullarının ise; ayırık nizam olup, her bir santral alanında maksimum emsale esas inşaat alanının 250,00 m², yapı yüksekliğinin 2 kat, Yençok: 7,50 m olacağı, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Yatağan İşletme Müdürlüğü'nün 24.05.2017 tarih ve 1079763-193 sayılı yazısında; 175 ada 1 parselin kuzeyinde ve yargı kararı gereği orman olması gereken kısmın rızaen ormana terk edilmesi, 175 ada 1 ve 2 parselin doğusundaki tapu harici aynı zamanda orman sınırları dışında kalan kısımlarda imara mevzu işlem yapılmaması, 175 ada 1 ve 2 parselin özel mülkiyete konu geriye kalan kısımlarda yapılacak imar planı değişikliği işleminde sakınca bulunmadığı, rızaen terk işleminin zeminde yazılı bulunan OTS.18, 18/1, 18/2, 18/3, 18/4 nolu orman sınır noktaları esas alınarak yapılması gerektiğinin tespit edildiği, parsellerin içinden geçen 103 kod nolu (Yetimler Mahallesi – Çirkin Deresi) yolun devamlılığı bulunduğu, Yetimler Mahallesi Şeref Köy yoluna bağlandığı ve kodlu orman yolu olarak kullanıldığı, Muğla İli, Yatağan İlçesi, Kavak Mahallesi 6831 sayılı kanuna göre tespit edilen fenni hataların giderilmesi işlemi halen devam etmekte olduğu, 175 ada 1 ve 2 parsellerde kesinleşmiş Yargı Kararı uygulamasının da bu çerçevede yapılacağı, OGM ve TKGM denetiminde yargı kararı gereği rızaen terk işlemi yapılması halinde imara mevzu edilmesinde Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Yatağan İşletme Müdürlüğü'nce bir sakınca bulunmadığının belirtildiği, bu bağlamda söz konusu alanda planlama çalışması yapılırken ilgi yazı dikkate alınmış ve orman sınırları içinde kalan alan plan onama sınırının dışında tutulduğu, ancak parsel alanından yaklaşık 3,860.997 m² alan kaybedildiği için plan içerisinde çekme mesafelerinin yoldan ve orman alanından 5 metre olarak planlanma gerekliliği olduğu, plan dışında bırakılan 3,860.997 m² lik alanda kurulması düşünülen güneş panellerinin; çekme mesafelerinin 5 metre olarak planlanması sayesinde bu kısımlara konumlandırılmasına ve 800 kW gücündeki elektrik üretilmesine olanak sağlanacağı, planlama alanına karayolu ile ulaşımını sağlayan 103 kod.nolu orman yolu üzerinde yer aldığı, söz konusu orman yolunun kullanım izninin Orman Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2017 tarih ve 193 sayılı yazısıyla alındığı ve planlama alanına erişimin bu yol üzerinden sağlanacağı, söz konusu yolun 10 metre olarak planlandığı belirtilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 30.06.2017 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu planlama alanının tamamının Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA.-2.1) olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır.

Söz konusu "800 kw kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 22 adet plan hükmü yer almakta olup, bu hükümler:

"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.



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

29.11.2017

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- Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4- Yapılacak olan tesisin Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.

5- Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

6- Bir parselde birden fazla yapılanmaya gidildiğinde yapılar arasındaki mesafeler en az 10 metre olacaktır.

7- Yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

8- Binalara kot, binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir. Kot farkından kat kazanılmaz.

9- Proje aşamasında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2017 tarih ve 16732 sayılı yazında belirtilen hususlara uyulacaktır.

10- Güneş enerji santral alanında en fazla 800 kw kurulu gücünde güneş enerji santrali kurulacaktır.

11- Güneş enerji santral alanında yapılacak olan yapı; santral tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıntı nizam olup her bir santral alanında maksimum emsale inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafesi taşıt yolundan ve orman alanından 5,00 metre, kat âdeti max. 2 (iki) kat ve yengeç: 7.50 olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izni verilemez.

12 -Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.

13- Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.02.2016 tarihli 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." kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

14- 14.02.2017 tarih ve 692 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını 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.

15- Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 15.02.2016 tarih ve 80 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.

16- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 30.06.2017 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanı önlemler alan-2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş olup;



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

29.11.2017

ÖA-2.1 olarak tanımlanan alanda;

-Zemin ve temel etüt raporlarında inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizler yapılmalı, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.

17- Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.

18- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 23.11.2015 tarih 9148 sayılı yazısına istinaden;

"-Yeni tesis edilecek DM'nin yeri ve teknik özellikleri ile izleme ve kumanda sistemi alt yapısına (scada,osos) ilişkin teçhizat, şirketimizce belirlenecektir. bu noktadaki dağıtım hatları yeni tesis edilecek dm ile irtibatlandırılacaktır.

-T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nden tesisin kurulmasına ilişkin uygunluk görüşü alınacaktır." maddelerine ve görüş yazısında yer alan diğer koşullara uyulacaktır.

19- İmar uygulama aşamasında Muğla Orman ve Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 24.05.2017 tarih ve E.1079163-193 sayılı yazısına göre plan onama sınırı dışında bırakılan alan ifraz edilecektir.

20- Uygulama imar planının kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri ve proje gerçekleştirirken alt ve üst yapılarda oluşabilecek zararlar yatırımcı tarafından karşılanacaktır.

21-Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 12.05.2016 tarih ve 216 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" te belirtilen hususlara uyulacaktır.

22-Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklindedir.

Başkanlığımızca ODTÜ'ye (YTM-MATPUM) hazırlatılan 21.08.2015 tarihli GES projelerinin Yer Seçimine İlişkin Teknik ve Bilimsel Raporun 4.5.Güneş Enerjisi Başvurularının Değerlendirilmesi İle İlgili Hususlar başlığında Güneş Enerjisine Dayalı Lisans Başvurularının Teknik Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmeliğin Ek-1 bölümünde "*Santral Sahası Alanı ve Santral Sahası Emniyet Bandı Belirleme Yöntemi*" tanımlanmıştır. Bu bölümün 3. Maddesinde, "...köşe koordinatları belirtilen santral sahası alanı İçin bu sahanın sınır çizgisinin her bir noktasından itibaren içeriye doğru 10 metre genişliğinde tampon bir bölge oluşturur. Bu tampon bölge "santral sahası emniyet bandı" olarak tanımlanır" denilerek, koordinatlı olarak belirlenen santral sahası sınırlarından 10 metre genişliğinde çekme mesafesi (emniyet bandı) uygulanacağı belirtilmiştir." olarak açıklandığı tespit edilmiştir.



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

29.11.2017

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.08.2017 tarih ve 263 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinde taşıt yolundan ve orman alanından 5.00 metre olarak belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin 21.08.2015 tarihli GES projelerinin Yer Seçimine ilişkin Teknik ve Bilimsel Rapor doğrultusunda değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Yatağan İlçesi, Kavak Mahallesi, İnarderesi Mevkii, 175 ada, 1 ve 2 parselleri kapsayan planlama alanı için “ 800 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Yatağan İlçesi, Kavak Mahallesi, İnarderesi Mevkii, 175 ada, 1 ve 2 parselleri kapsayan planlama alanı için “ 800 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.11.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-6900 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. 29.11.2017