



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

11.01.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

11.01.2018 tarihinde saat 10.00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-7698 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 15.12.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, İkizce Mahallesi, Enişdibi Mevkii, 3 Pafta, 31 ve 92 nolu parselleri kapsayan planlama alanı için "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-7698 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 22.11.2017 tarih ve E.12636 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı yazısı
b) 07.11.2017 tarih ve 156 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Menteşe İlçesi, İkizce Mahallesi, Enişdibi Mevkii, 3 pafta, 31 ve 92 nolu parsellerde kayıtlı toplam 52.660,56 m² yüzölçümündeki taşınmazlara ilişkin "Güneş Enerji Santrali" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmiştir.

Plan değişikliği teklif dosyasında yapılan incelemeye göre; Menteşe ilçesi, İkizce mahallesi, Enişdibi mevkii, 3 paftada, Muğla Enerji Sanayi ve Ticari Limited Şirketi adına kayıtlı 31 parsel ile Fatmagül Nizamoglu, Hilal Nizamoglu Solmaz ve Hüseyin Nizamoglu adına kayıtlı 92 parsel numaralı toplam 52.660,56 m² yüzölçümlü kadastro parselleri üzerinde " Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.07.2017 tarih ve 250 sayılı kararı ile " Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.02.2017 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylandığı, ancak imar uygulaması aşamasında onaylı imar planındaki yapılanma koşulları ile ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 23.03.2015 tarih ve 12526 ve 12524 sayılı Bağlantı İzni yazıları ve Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğünce onaylanan Güneş Enerjisine Dayalı Üretim Tesisine ilişkin Teknik Değerlendirme Raporunda izin verilen kapasite ile aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri arasında farklılıklar olduğu ortaya çıktığından bahse konu taşınmazlarda plan değişikliği yapılması ihtiyacının ortaya çıktığı tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Menteşe Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UIP-23190,1 sayılı plan şlem numarası (PİN) alındığı,

Ayrıca ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. , Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü), Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Muğla Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü, Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Muğla Orman İşletme Şefliği, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Maden İşleri Genel Müdürlüğü), Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü), Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Menteşe Belediye Başkanlığı görüş yazılarının alındığı tespit edilmiştir.



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

11.01.2018

Söz konusu “Güneş Enerji Santrali” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 24 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.
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. Sıgımak 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 kazanılmaz.
8. 92 numaralı parselde kayıtlı taşınmazda ada ayırma çizgisi ile gösterilen alanlar imar uygulaması aşamasında ifraz edilecek olup; 92 parselde (C bölgesi) 500 kw, 31 parselde (A bölgesi) 990 kw gücünde Güneş Enerji Santrali kurulacaktır.
9. 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 m², yapı yaklaşma mesafeleri; 31 parselde (A bölgesi) ve 92 parselde (C bölgesi) yoldan 5,00'er metre, komşu parsellerden 3,00 metre, kat adeti 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. Trafo binaları yol cephesinde 3.00 metre, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 metre mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.
11. A ile B noktaları arasında yer alan ve enerji nakil hattı zeminde 1.20 metre genişliğinde ve 1 metre derinliğinde yeraltında tesis edilecek olup, B ile C noktaları arasında yer alan enerji nakil hattı havai olarak tesis edilecektir.



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

11.01.2018

12. Proje aşamasında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2017 tarih ve 16732 sayılı yazısında belirtilenlere uyulacaktır.
13. Güneş Enerjisi Santrali olarak planda paneller yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
14. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.10.2015 tarih ve E.12694 sayılı yazısına istinaden gerçekleşmesi planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-1 ve Ek-11 listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." kararı alınmadan projeye hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
15. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 21.05.2015 tarih, 306-5361 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.
16. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.06.2015 tarih ve 1520 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve/veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
17. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 18.01.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı; Uygun Alan 2 (U.A.-2) olarak değerlendirilmiş olup, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
18. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
19. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 23.03.2015 tarih 12526 ve 12524 sayılı yazılarına 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.
20. İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 19.04.2016 tarih ve 3400 sayılı yazısına istinaden söz konusu alan Marjinal Tarım arazilerinden (TA) tanımlı olup, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 6,50 m.'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir.
21. Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 14.03.2016 tarih ve 409399 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.



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

11.01.2018

22. Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
23. "Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı dışında kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmeliğe" uyulacaktır.
24. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklindedir.

Ayrıca Başkanlığımız evrağına 05.07.2017 tarih ve 26202-95260 sayılı Muğla Valiliği İl Yazı İşleri Müdürlüğü yazı ekinde yer alan, GES Parlama ve Işıldama Etki Alanıyla ilgili Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2017 tarih ve 16732 sayılı yazısında "Türkiye sınırları içerisinde kurulması planlanan GES santralleri için belirlenen krokilerle karayolu/havaalanı/yerleşim birimine yaklaşık belli bir mesafede bulunmasından dolayı trafik güvenliği açısından olumsuz durum teşkil etmemesi açısından Genel Müdürlüğü bünyesinde planlanan tasarıma göre tesisin Parlama ve Işıldama yönünden bir sakınca doğurup doğurmadığı hususundaki Etki Analiz Raporları talep edilmektedir. Bu kapsamda yatırımcı şirketlere, ilgili yönetmelik kapsamında belirlenen kriterleri sağlamaları sonucunda "Olumlu Parlama ve Işıldama Etki Raporu" verilecektir. Bu raporu alamayan yatırımcıların projelerine izin verilmeyecektir. Söz konusu kurulumun onaylanması ve bu şartları en iyi şekilde detaylı incelemek için bizzat Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından "eğer var ise yapılması planlanan karayolu güzergah da belirtilmek şartı ile" yazımız eklerinde sunulan şablon belgelerin değerlendirilip istenen diğer belgelerinde tamamlanıp dijital ortamda (CD) Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde değerlendirilmeyecektir." denilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda;

Plan paftasında yapılan incelemede yürürlüğü devam etmekte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile getirilen alan kullanımları ve plan hükümlerinden farklı olmak üzere; 2 adet Trafo Tesis Alanı ile birlikte planda gösterilen A;B ve C noktaları arasında yer altı ve yer üstü Enerji Nakil Hatlarının plan paftalarına işlendiği,

Plan değişikliği teklifinin ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 20/09/2017 tarih ve 40920 sayılı yazısıyla uygun bulunduğu,

9, 10, 11 ve 12 plan hükmü ilavesi ile yürürlükteki plan hükümlerinin 9 nolu plan hükmünden 24 nolu plan hükmüne kadar hüküm numaralarının değiştiği ve 9 numaralı plan hükmünde "yoldan 10 metre, komşu parsellerden 5 metre" olarak belirtilen çekme mesafelerinin "yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre" olarak çekme mesafelerine ilişkin değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir.



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

11.01.2018

Ayrıca planda kullanılan "Trafo Tesis Alanı" kullanım kararının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtildiği şekilde "Trafo Alanı" olarak düzeltilmesinin uygun olacağı ve plan hükümlerindeki değişiklik onama sınırının ise değişen numaraları da içine alacak şekilde düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше İlçesi, İkizce Mahallesi, Enişdibi Mevkii, 3 Pafta, 31 ve 92 nolu parselleri kapsayan planlama alanı için "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 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: "İlimiz, Mentеше İlçesi, İkizce Mahallesi, Enişdibi Mevkii, 3 Pafta, 31 ve 92 nolu parselleri kapsayan planlama alanı için "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-7698 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

9, 10, 11 ve 12 plan hükmü ilavesi ile yürürlükteki plan hükümlerinin 9 nolu plan hükmünden 24 nolu plan hükmüne kadar hüküm numaralarının değiştiğinden plan hükümlerindeki değişiklik onama sınırının değişen numaraları da içine alacak şekilde düzenlenerek ve "Trafo Tesis Alanı" kullanım kararının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtildiği şekilde "Trafo Alanı" olarak düzeltilerek 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. 11.01.2018