

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

28.07.2017 tarihinde saat 14.30'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4319 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.07.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Dalaman İlçesi, Taşlıburun Mahallesi, Payam Mevkii, 209 ada, 91 nolu parseli kapsayan planlama alanı için toplamda " 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali" ve "Tarım Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4319 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 16.06.2017 tarih ve 948 sayılı Dalaman Belediye Başkanlığı yazısı  
b) 18.05.2017 tarih ve 42 sayılı Dalaman Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Dalaman İlçesi, Taşlıburun Mahallesi, Payam Mevkii'nde yer alan tapunun 209 ada, 91 parselde kayıtlı, toplam 56742,68 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmaz üzerine "999 kw kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) ve Tarım Alanı" amaçlı hazırlanan UİP-26292 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 209 ada 91 parselin 18023 m<sup>2</sup>'si "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)", 35584 m<sup>2</sup>'si "Tarım Alanı", 3135 m<sup>2</sup>'sinin ise "Yol ve Otopark" olarak önerildiği, enerji üretim alanında yapılacak olan yapının, santral tesisinin eklentisi olduğu, yapılaşma koşullarının ayırık nizam, maksimum emsale esas inşaat alanının 250 m<sup>2</sup>, 2 kat, yapı yüksekliğinin Yençok:7.50 m., yapı yaklaşma mesafelerinin yoldan ve orman alanından 10 metre, komşu parsellerden 5 metre olarak belirlendiği, söz konusu eklenti yapının ancak idari bina amaçlı kullanılacağı, başka amaçla kullanılamayacağı, güneş enerjisi panellerinin yapı yaklaşma mesafesi içerisinde arazinin tamamına yapılabileceği ve yapı emsaline dahil olmadığı plan hükümlerinde yer aldığı belirtilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planınının 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi gereğince onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesine karar verildiği belirtilmiştir.

Bahse konu alanın Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2017 tarih ve 89 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali ve Tarım Alanı" kullanımında yer aldığı,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge 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, Dalaman Orman İşletme Şefliği, Dalaman Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının alındığı,

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Muğla Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü'nün 18.04.2016 tarih ve E.4864 sayılı yazısı ile "söz konusu mahalde yapılacak olan ve ilgi yazı eki projede teknik detayları açıklanan tesis için havacılık hizmetleri açısından sakınca bulunmadığı" tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.01.2017 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu planlama alanının

yerleşime uygunluğu açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği hususları anlaşılmıştır.

Söz konusu “999 kw kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) ve Tarım Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 21 adet plan hükmü yer almakta olup, bu hükümler:

1. Planda onama sınırları içerisinde öngörülen yol, 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. Ada ayırma çizgisi ile gösterilen alanlar imar uygulaması aşamasında ifraz edilecek olup; Güneş Enerji Santral Alanı olarak planlı alanda 999 kw gücünde güneş enerjisi santrali kurulacaktır.
9. Yapılacak olan tesislerin Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
10. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıık nizam olup santral alanında maksimum emsale esas inşaat alanı 250,00 m<sup>2</sup>, yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve orman alanından 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metredir. Kat âdeti max. 2(iki) kat ve Y<sub>ENÇOK</sub>: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.
11. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dahil değildir.
12. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 20.10.2016 tarih ve E.12619 sayılı yazısında belirtildiği üzere, güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi (999 kw) projesi, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir. Ancak 5491 sayılı kanunla değişik 2872 sayılı çevre kanunu ile bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'î mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin

bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

13. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 04.05.2016 tarih ve 95431654-129 sayılı yazısına istinaden, "1593 sayılı umumi hıfzısıhha kanunu,2872 sayılı çevre kanunu,6331 sayılı iş güvenliği kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuatlara uyulacaktır.
14. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 9 haziran 2016 tarih ve 2581 sayılı yazısına göre, söz konusu parselde yapılacak çalışmalar sırasında, 2863 sayılı kanun kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.
15. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 09.01.2017 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre; planlama alanı, önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olan önlemlili alan-2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.  
ÖA-2.1 olarak tanımlanan alanda ;
  - Mevcut ve kazı öncesi, kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun olarak projelendirilerek istinat duvarları yapılmalı ve hendekler oluşturulmalıdır.
  - İnceleme alanının 1. Derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle, deprem bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki 2007 yönetmeliklerinde belirtilen kurallara uyulacaktır.
  - İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya bloklarının, açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.
  - İnşaat alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
  - Çevre ve yüzey sularının drenajı mutlaka yapılmalıdır ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulacaktır.
16. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
17. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 31.03.2016 tarih ve 9107 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Bu yazıya istinaden;
  - Yeni tesis edilecek DM'nin yeri ve teknik özellikleri ADM tarafından belirlenecek olup, bu noktadaki dağılım 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.
18. .Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü tarafından 50 kw üzerindeki güneş elektrik santrallerinden kaynaklanan " parlama ve ışıltama" etkileri ile ilgili olarak "güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi başvurularının teknik değerlendirilmesi hakkında yönetmelik" ile güneş elektrik santrallerinden kaynaklanan potansiyel tehlikeli etkiler: uluslar arası kabul görmüş kriterler çerçevesinde karayolu, havaalanı ve yerleşim yerlerinin konumları ile birlikte güneş hareketleri ve açıları da dikkate alan bir yöntem olduğundan, söz konusu proje kapsamındaki güneş enerji santralinin parlama, yansımayaya sebep olması durumunda

ilgili firmaca gerekli önlemler alınacaktır.

19. Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2016 tarih ve 216 sayılı meclis kararı ile onaylanan Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak ( Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik'teki belirtilen hususlara uyulacaktır.
20. Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri ve proje gerçekleştirilirken alt ve üst yapılarda oluşabilecek zararlar yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
21. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, "3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir." şeklindedir.

Uygulama imar planı paftasında yapılan incelemede; Güneş Enerji Santrali amaçlı teklif edilen planlama alanının kuzeyinde 18 023 m<sup>2</sup> lik alanın 999 kw kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali), güneyinde 35 584 m<sup>2</sup> lik alanın Tarım Alanı olarak planlandığı ve 999 kw kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) batısında otoparkla sonlanan 10 metrelik taşıt yolunun ayrıldığı; teklife konu olan Güneş Enerjisi Santral alanında ayırık nizamda, maksimum 250 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, kat adedi max. 2(iki) kat, bina yüksekliği Yençok 7.50 m., yapı yaklaşma mesafelerinin ise yoldan 10 m., orman alanından ve komşu parsellerden 5 m. olacak şekilde hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ancak 10 numaralı plan hükmünde ise "Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayırık nizam olup santral alanında maksimum emsale esas inşaat alanı 250,00 m<sup>2</sup>, **yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve orman alanından 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metredir.** Kat âdeti 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." şeklinde olup, plan paftası üzerinde orman alanından 5 metre olarak gösterilen yapı yaklaşma mesafesinin 10 metre olarak plan paftası üzerinde düzeltilmesi ve plan değişikliği paftasında gösterilen "Tarım Alanı" kullanımının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-1d Uygulama İmar Planları Gösterimlerine uygun olarak "Tarımsal Nitelikli Alan" olarak plan paftasında düzeltilmesi halinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Dalaman İlçesi, Taşlıburun Mahallesi, Payam Mevkii, 209 ada, 91 nolu parseli kapsayan planlama alanı için toplamda " 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali" ve "Tarım Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "Dalaman İlçesi, Taşlıburun Mahallesi, Payam Mevkii, 209 ada, 91 nolu parseli kapsayan planlama alanı için toplamda " 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali" ve "Tarım Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4319 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.07.2017