

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 53618066-310.01.03-4322 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.07.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Milas İlçesi, Bağdamlar Mahallesi, Taşdibi Mevkiinde yer alan tapuda 11 pafta 209 ve 221 parsel numaralı parsellere 2,71 MW kurulu gücünde "Güneş Enerji Santrali(GES)" amaçlı ve GES alanına ulaşım sağlamak amacıyla 11 pafta ve 1142 parsel ile tescil harici alanı içerisine alan toplam 52.447,81 m² büyüklüğündeki alana teklif edilen teklif edilen 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 12.07.2017 tarih ve 53618066-310.01.03-4322 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Milas Belediye Başkanlığı'nın 22.06.2017 tarih ve 1464-20481 sayılı yazısı.
b) Milas Belediye Başkanlığı Meclisi'nin 06.06.2017 tarih ve 166 sayılı Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Bağdamlar Mahallesi, Taşdibi Mevkii, N19C-13A-1A, N19C-13A-1B ve N19C-13A-1C hâlihazır paftasında yer alan 209, 221, 1142 parseller ile tescil harici alanda "Güneş Enerji Santrali" ve "Yol" amacıyla hazırlanan UİP-26079 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Milas Belediye Meclisinin 06.06.2017 tarih ve 166 nolu kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek planın, Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmektedir.(Ek-1)

Söz konusu taşınmazlara ilişkin Milas Belediye Meclisince alınan ilgi (b) meclis kararında (Ek-2) ise; İlimiz, Milas İlçesi, Bağdamlar Mahallesi, Taşdibi Mevkii, N19C-13A-1A, N19C-13A-1B ve N19C-13A-1C hâlihazır paftasında yer alan 209, 221, 1142 parselleri içerisine alan toplam 67.240,00 m² büyüklüğündeki alana "Güneş Enerji Santrali" amaçlı teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planını, belediye meclisince uygun olduğu görülerek onanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine gönderilmiştir.

Milas Belediye Meclisinin 06.06.2017 tarih ve 166 nolu kararında planlama alanının 67.240,00 m² büyüklüğünde yazıldığı ancak planlama kararı getirilmek istenilen alanın plan açıklama ve plandan anlaşılacağı üzere 52.447,81 m² büyüklüğündedir.

Milas Belediye Başkanlığına teklif edilen ve Belediye Meclisince uygun görülen 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 10. ve 11.maddesinin Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5 ve 6 nolu plan hükümüne aykırı onaylandığı anlaşılmıştır.

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisimizce 09.03.2017 tarih ve 113 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planındaki arazi kullanım kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; planlama alanına ulaşım sağlayan ve planlama alanındaki 209 nolu parsellerin cephe aldığı 77 kod nolu orman yoluna bağlantı sağlayan ve Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 24.10.2016 tarih ve E.2302369-481 sayılı yazısıyla Amenajman planındaki bu yolların kullanılması uygun görüldüğünden parselin kodlu orman yolu cephesinde ve bu cepheden 221 nolu parsel ile ulaşım sağlamak amacıyla 1142 nolu parsel ile tescil harici alandan geçen 10,00 metrelik taşıt yolu planlandığı ve parsel içerisinde oluşturulan taşıt yollarının otopark ile sonlandırıldığı, planlama alanının 4 farklı santral alanı olarak planlandığı, santral alanlarında;

- A Bölgesinde Helios Yenilenebilir Enerji Üret. Dağ.ve Paz.San.Tic.A.Ş. tarafından **450 kW**,
- B Bölgesinde Helios Yenilenebilir Enerji Üret. Dağ.ve Paz.San.Tic.A.Ş. tarafından **280 kW**,
- C Bölgesinde Helios Yenilenebilir Enerji Üret. Dağ.ve Paz.San.Tic.A.Ş. tarafından **990 kW**,
- D Bölgesinde Arien Enerji Üretim Dağıtım ve Paz.San.Tic.A.Ş. tarafından **990 kW**,

kurulu gücünde olmak üzere toplamda **2,71 MW** kurulu gücünde Enerji Üretimine yönelik plan teklifinde bulunduğu,

Planlanan alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı Önemli Alan-2.1 (Ö.A.-2.1) ve Önemli Alan-5.1 (Ö.A.-5.1) olarak tanımlanmıştır. Planlama alanındaki yapılaşma koşulları; ayrıntı nizamında her bir santral alanında E: 0.05'i geçmemek kaydıyla maksimum emsala esas inşaat alanı 250,00 m², Kat adeti Max. 2(iki) kat ve bina yüksekliği en çok 7.50 m. Yapı Yaklaşma Mesafelerinin dere, taşıt yolu ile Orman sınırından 10,0 m., komşu parsellerden 5,0 m. ve Güneş Enerjisi panelleri için yapı yaklaşma mesafeleri dereden, orman alanından ve yoldan 5,00 metre, komşu parsellerden 3,00 metre şeklinde önerilmiştir.

Başkanlığımıza ilgi (a) yazı ile iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümlerinde ise;

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 10,0 mt. olacaktır.
6. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
7. Binalarda kot, binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir. Kot farkından kat kazanılamaz.

8. Yapılacak olan tesislerin Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
9. 221 ve 209 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlarda ada ayırma çizgisi ile gösterilen A, B, C ve D Alanları imar uygulaması aşamasında ifraz edilebilecek olup; A ile gösterilen bölgede 450 kW, B ile gösterilen bölgede 280 kW, C ve D ile gösterilen bölgelerde 990 kW kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali kurulacaktır.
10. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıntı nizam olup her bir santral alanında E: 0.05'i geçmemek kaydıyla maksimum emsale esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri dereden, orman alanından ve yoldan 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti max. 2(iki) kat ve Yençok:7.50 metre olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz.
11. Güneş Enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri dereden, orman alanından ve yoldan 5,00 metre, komşu parsellerden 3,00 metre olacaktır. Paneller yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
12. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.01.2016 tarih ve E.1276 sayılı yazısına istinaden, gerçekleşmesi planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." karar alınmadan projeye hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
13. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 15.01.2016 tarih E.21 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 uyulmalıdır.
14. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü'nün 01.02.2016 tarih ve 68256 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
15. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.07.2016 tarih ve 2892 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve Aveya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
16. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
17. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 23.11.2015 tarih ve 9156, 9152, 9155 sayılı ve 14.01.2016 tarih ve 1332 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.
18. Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 11.08.2016 tarih ve E.428245 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
19. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 03.02.2017 tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı Öncelikli Alan-2.1 (Ö.A.-2.1) ve Öncelikli Alan-5.1 (Ö.A.-5.1) olarak belirlenmiş olup; bu alanlarda etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
20. Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben parsellerin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
21. Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 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 ” hükümlerine uyulacaktır.
22. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
Şeklinde 22 adet plan hükmü getirilmiştir.
Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;
Milas Belediye Başkanlığı Meclisince uygun görülen 10. ve 11. nolu plan hükmünün Muğla Büyükşehir Belediye Meclisince 09.03.2017 tarih ve 113 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planının 5 ve 6 nolu plan hükümlerine aykırı olduğunun anlaşıldığından onaylı 1/5000 Nazım İmar Planına uygunluğun sağlanması için; 10 Nolu;
“10. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıntı nizam olup her bir santral alanında E: 0.05'i geçmemek kaydıyla maksimum emsale esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri dereden, orman alanından ve yoldan 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti max. 2(iki) kat ve Yençok:7.50 olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz.” Plan hükmünün,
“10.Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıntı nizam olup her bir santral alanında maksimum emsala esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri dereden, orman alanından ve yoldan 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti max. 2(iki) kat ve Yençok:7.50 olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izni verilemez.” Ve

11 Nolu;

“ 11.Güneş Enerjisi panelleri için yapı yaklaşma mesafeleri dereden, orman alanından ve yoldan 5.00 metre, komşu parsellerden 3,00 metre olacaktır. Paneller yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.” Plan Hükümünün ,

“11.Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.” şeklinde düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca Başkanlığımız evrağına 05.07.2017 tarih ve 26202-95260 sayılı Muğla Valiliği İl Yazı İşleri Müdürlüğü yazısı ile GES Parlama ve İşildama 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 İşildama 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 İşildama 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 değerlendirilmeyeceğinin” iletilmiştir.

Bu kapsamda “Güneş Enerjisi Elektrik Üretim Santrali” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde bulunan tapuda 11 pafta 209 ve 221 parsellerin karayolu kenarında, havaalanı mania sınırları içerisinde yer almadığı ve çevresinde yerleşim birimlerinin yer almadığı anlaşılmıştır. Ancak “Güneş Enerjisi Elektrik Üretim Santrali” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerine 23.Nolu plan hükmü olarak;

“23- Proje aşamasında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2017 tarih ve 16732 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.” ibaresinin eklenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz Milas İlçesi, Bağdamlar Mahallesi, Taşdibi Mevkiinde yer alan tapuda 11 pafta 209 ve 221 parsel numaralı parsellere 2,71 MW kurulu gücünde “Güneş Enerji Santrali(GES)” amaçlı ve GES alanına ulaşım sağlamak amacıyla 11 pafta ve 1142 parsel ile tescil harici alanı içerisine alan toplam 52.447,81 m² büyüklüğündeki alana teklif edilen teklif edilen 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 Olur'larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz Milas İlçesi, Bağdamlar Mahallesi, Taşdibi Mevkiinde yer alan tapuda 11 pafta 209 ve 221 parsel numaralı parsellere 2,71 MW kurulu gücünde “Güneş Enerji Santrali(GES)” amaçlı ve GES alanına ulaşım sağlamak amacıyla 11 pafta ve 1142 parsel ile tescil harici alanı içerisine alan toplam 52.447,81 m² büyüklüğündeki alana teklif edilen teklif edilen 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 12.07.2017 tarih ve 53618066-310.01.03-4322 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

“10. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıık nizam olup her bir santral alanında E: 0.05'i geçmemek kaydıyla maksimum emsale esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri dereden, orman alanından ve yoldan 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti max. 2(iki) kat ve Yençok:7.50 olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz..” Plan hükmünün,

“10.Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıık nizam olup her bir santral alanında maksimum emsale esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri dereden, orman alanından ve yoldan 10,00 metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti max. 2(iki) kat ve Yençok:7.50 olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izni verilemez.” Ve

11 Nolu;

“ 11.Güneş Enerjisi panelleri için yapı yaklaşma mesafeleri dereden, orman alanından ve yoldan 5,00 metre, komşu parsellerden 3,00 metre olacaktır. Paneller yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.” Plan Hükümünün ,

“11.Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.” şeklinde düzenlenmesi

Ayrıca Başkanlığımız evrağına 05.07.2017 tarih ve 26202-95260 sayılı Muğla Valiliği İl Yazı

İşleri Müdürlüğü yazısı ile 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 belirtilen hususlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

“23- Proje aşamasında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2017 tarih ve 16732 sayılı yazısında belirtilenlere uyulacaktır.” Hükümünün ilave edilerek 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. 28.07.2017