

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 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-1886 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Menteşe ilçesi, Özlüce mahallesi, Kaşbaşı Mevkii, tapunun 190 ada, 1 ve 192 ada 4, 5, 6 ve 7 parsellerinde kayıtlı taşınmazlar üzerinde toplam 2,5 MW kurulu gücünde teklif edilen "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-1886 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 09.03.2016 tarih ve 1619 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 01.03.2016 tarih ve 40 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi yazı ile İlimiz Menteşe İlçesi, Özlüce Mahallesi, Kaşbaşı Mevkii, 46.704 m² büyüklüğündeki 190 ada 1 ve 192 ada 4,5,6 ve 7 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin UİP-17809 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir (**Ek-1**)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında (**Ek-2**) ise; teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı arazi kullanım kararlarına uygun olarak Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali), otopark ve 10.00 mt.lik taşıt yolu hazırlandığı ve Enerji Üretim Alanı kullanımı getirilen alanlarla ilgili olarak, ada ayırma çizgisi ile ifraz hattı belirtilerek, A ile gösterilen alanda 500 KW, B ile gösterilen alanda 500 KW, C ile gösterilen alanda 800 KW ve D ile gösterilen alanda 700 KW kurulu güçlerinde güneş enerji santralleri planlandığı, yapılaşma koşullarının; ayırık nizam, maksimum emsale esas inşaat alanı 250 m², Yençok:7.50 (2 kat), yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10.00 mt. ve komşu parsellerden 5.00 mt. olarak belirlendiğinin anlaşıldığı, taşınmazların bulunduğu alanda imar planına esas olmak üzere hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 08.09.2014 ve 13.02.2015 tarihlerinde onaylanmış olduğu, planlama alanının yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan-2 (UA-2) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirildiği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri gereği İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce ÇED Değerlendirmesi istenildiği, Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından ÇED Gerekli Değildir kararının verildiği belirtilmiştir.

Bahse konu alanın, Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.05.2015 gün ve 154 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Güneş Enerji Santrali (GES)" kullanımında yer aldığı,

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 190 ada 1 parsel için **TD Yeşil Enerji Üretim San.ve Tic.A.Ş.** hitaplı 20.06.2014 tarih 740-9891 sayılı yazısı ile **700 kW** ve 192 ada 6,7 parseller için **T Dinamik Enerji San.ve Dış Tic.A.Ş.** hitaplı 20.06.2014 tarih 741-9892 sayılı yazısı ile **800 kW** kurulum güçlerinde kurulması planlanan Güneş Enerji Santrallerine ilişkin "Muratlar HES Kök'ten enerjili, Muratlar HES Kök-Özlüce DM ENH üzerinde şirketimizin uygun gördüğü noktada yeni DM tesis edilerek Muğla TM'ye bağlanılabileceği ve üretim tesisinin ilgili mevzuata uygun olarak kurulması ve işletilmesi önkoşulu ile elektrik dağıtım sistemine bağlanma koşulları bildirilmiş olup 02.10.2014 tarih 15990 sayılı ve 16.07.2014 tarih 15035 sayılı yazıları ile 190 ada 1 ve 192 ada 6,7 parseller için Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı",
- AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin **T Dinamik Enerji San. ve Dış Tic.A.Ş.** hitaplı 26.11.2014 tarih, 1458-11140 sayılı yazısı ile **500 kW** ve 1459-11141 sayılı yazısı ile **500 kW** kurulu güçlerinde kurulması planlanan Güneş Enerji Santralleri, Özlüce DM'den enerjili Yemişendere Köy Trafo çıkışlı ENH üzerinde şirketimizin uygun gördüğü noktada yeni DM tesis edilerek Muğla TM'ye bağlanılabileceği ve üretim tesisinin ilgili mevzuata uygun olarak kurulması ve işletilmesi önkoşulu ile elektrik dağıtım sistemine bağlanma koşulları bildirilmiş olup 13.10.2014 tarih ve 16113 sayılı yazı ile de 192 ada 4 ve 5 parseller için ilave "Güneş Enerji Santraline" ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı" ifade edilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri 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 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; A ile gösterilen alanda 500 KW, B ile gösterilen alanda 500 KW, C ile gösterilen alanda 800 KW, D ile gösterilen alanda 700 KW kurulu güçlerinde güneş enerji santralleri kurulacaktır.
9. Güneş Enerjisi Santral Alanında yapılacak olan yapı, santral tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıntı nizam olup her bir santral alanında maksimum emsale inşaat alanı 250 m², yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve orman sınırlarından 10 mt., komşu parsellerden 5 mt., kat adedi en fazla 2 kat, Yençok:7.50 mt. olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz. Güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izni verilemez.
10. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dahil değildir.
11. Yapılacak olan tesislerin deprem yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
12. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 14.07.2014 tarih, 5756 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 uyulması gerekmektedir.
13. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.07.2014 tarih, 1853 ve 1854 sayılı yazılarına ve 23.10.2014 tarih, 2476 sayılı yazısına istinaden, yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Müdürlüğe ve/veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.
14. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 08.09.2014 ve 13.02.2015 tarihlerinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında planlama alanı; Uygun Alan-2 (UA-2) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş olup, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
Ayrıca ÖA-2.1 olarak tanımlanan alanda;
-Depremli koşullarda yamaçların yüksek katlı tasarlanması halinde, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek şevlerde, üsteki değişken kalınlıktaki kaya birimlerinde gelişebilecek yüzeysel deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında açılacak yüksek kazı şevlerinin güvenliliğini sağlayıcı gerekli iksa (kazıklar ve istinatlarla desteklenmesi) önlemlerinin alınması uygun olacaktır.
-Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
-İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir. İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
-Çevre ve yüzey sularının drenajı mutlaka yapılmalıdır.

-İnceleme alanını tehdit edebilecek serbest haldeki kaya blokları ile atmosferik koşullara bağlı olarak serbest hale gelecek, düşebilecek kaya bloklarının yapılaşmaları etkilemeyecek şekilde(yerinde kırılarak temizlenmesi, hendek, istinat duvarı yapılması gibi) ıslah edilmesi gerekmektedir.

15. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.

16. Aydem Elektrik A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 20.06.2014 tarih, 741-9892, 740-9891, 1458-11140 ve 1459-11141 sayılı yazılarına istinaden;

- Yeni tesis edilecek DM'nin bina tipi ve teknik özellikleri şirketimizce belirlenecek olup, bu noktadaki dağıtım hatları DM ile irtibatlandırılacaktır.

-T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğünden tesisin kurulmasına ilişkin uygun görüşü alınacaktır. Maddelerine ve görüş yazısında yer alan diğer koşullara uyulacaktır.

17. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.

Şeklinde 17 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

- Planlama alanında 10,0 metrelik taşıt yolu olarak düzenlenen kadastral yolun ulaşım bağlantısı incelendiğinde planlama alanına ulaşımı sağlayan mevcut stabilize yolun özel veya devlet tasarrufundaki taşınmazlar ile orman sınırlarından geçtiğinin tespit edildiği, plan çalışmasında planlama alanının kadastral yol cephesinin yeterli olmayacağı, yolun sürekliliğinin sağlanması gerektiği, ancak planlama alanına ulaşımı sağlayan yolun özel veya devlet tasarrufundaki taşınmazlar ile orman sınırlarından geçen yoldan sağlanmasına rağmen teklif dosyasında herhangi bir tahsis, izin, kiralama vb. belgelerin yer almadığının anlaşıldığı, planlama alanına ulaşımı sağlayan yolun ilgili yerlerden gerekli tahsis, izin veya kiralama işlemleri yapılmadan plan kararı getirilmesinin ve ileriki süreçlerde olası hukuki süreçlere neden olacağı,

- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/g maddesi uyarınca mahalle içerisindeki yollar ile mahalleleri ilçeye bağlayan yolların yapım bakım ve onarımın ilçe Belediyemiz ile Büyükşehir Belediye Başkanlığımızda görev sahasında olduğundan bu kapsamda yerine ulaşılamayan bir alanda yatırım yapılmasının uygun olmadığı düşünülmektedir.

Ayrıca Daire Başkanlığımızca 04.04.2016 tarihinde yerinde yapılan incelemede; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisimizce bir karar alınmadan yerinde uygulama işlemlerinin başladığı tespit edilmiş olup gerekli işlemlerin yapılması amacıyla 12.04.2016 tarih ve 1791/6713 sayılı yazı ile Menteşe Belediyesine bildirilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Özlüce Mahallesi, Kaşbaşı Mevkii tapununun 190 ada 1 ve 192 ada 4,5,6 ve 7 parsellerinde kayıtlı taşınmazlar üzerinde toplam 2,5 MW kurulu gücünde teklif edilen "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı kanununun 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: Menteşe İlçe Belediye Meclisinin 01.03.2016 gün ve 40 sayılı kararı ile uygun görülen "İlimiz Menteşe ilçesi, Özlüce mahallesi, Kaşbaşı Mevkii, tapununun 190 ada, 1 ve 192 ada 4, 5, 6 ve 7 parsellerinde kayıtlı taşınmazlar üzerinde toplam 2,5 MW kurulu gücünde teklif edilen "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-1886 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisimizce bir karar alınmadan yerinde uygulama işlemlerinin başladığı tespit edildiğinden gerekli işlemlerin yapılması amacıyla 12.04.2016 tarih ve 1791-6713 sayılı yazı ile Menteşe Belediyesine konu bildirildiğinden Menteşe Belediyesinde yazıya verilecek cevap sonucunda konunun değerlendirilmesi uygun olduğundan İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığına iadesinin, 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.05.2016