

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.01.2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-224 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Çırpı Mahallesi, 125 ada, 6,7,8 ve 12 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-224 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Mentеше Belediye Başkanlığı'nın 15.12.2016 tarih ve 8274 sayılı yazısı
b) Mentеше Belediye Meclisi'nin 06.12.2016 tarih ve 250 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Mentеше İlçesi, Çırpı Mahallesi, 125 ada, 6,7,8,12 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin ilgi (b) meclis kararı ile kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.(EK-1)

İlgi (b) meclis kararında söz konusu taşınmaza ilişkin "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.09.2016 tarihinde onaylandığı, onaylanan Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak, plan onama sınırı içerisinde ada ayırma çizgisi ile ayrılan ve uygulama aşamasında ifraz edileceği hüküm altına alınan "A", "B", "C" ve "D" notasyonlu alanların kurulu gücü her biri için 499 kW olmak üzere Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) olarak planlandığı, ayrıca plan onama sınırı içerisinde 10 m'lik taşıt yolu ve otopark alanı ve park alanı ayrıldığı, yapılaşma koşullarının; ayrık nizam, maksimum emsale esas inşaat alanı 250 m², Y_{ENÇOK}: 7.5 m , yapı yaklaşma mesafelerinin ormandan ve yoldan 10 m, komşu parselden 5 m olarak belirlendiğinin anlaşıldığı yapılan değerlendirmeler sonucunda da teklif imar planında "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak gösterilen kullanım alanının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı" (GES) olarak düzenlenmesi koşuluyla 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına oybirliği ile karar verildiği belirtilmektedir. (EK-2)

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde: İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman ve Bölge Müdürlüğü, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Mentеше Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UIP-23179 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

"Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına;

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. Sığımak 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. 6,7,8 ve 12 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazda ada ayırma çizgisi ile gösterilen alanlar imar uygulaması aşamasında ifraz edilecek olup; A,B,C ve D ile gösterilen bölgelerde 499 kw kurulu güçlerinde Güneş Enerji Santrali kurulacaktır.
9. 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 m², yapı yaklaşma mesafeleri ormandan ve yoldan 10,00'ar metre, komşu parsellerden 5,00 metre, kat âdeti 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. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dahil değildir.
11. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.02.2015 tarih, 1927 sayılı yazısına istinaden gerçekleşmesi planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 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.
12. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 05.02.2015 tarih, 138-1349 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.
13. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.04.2016 tarih ve 1927 sayılı yazısına istinaden, yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve/veya müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
14. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 25.04.2016 tarih ve E.5198 sayılı yazısı ile onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı; Uygun Alan 2 (U.A.-2) olarak değerlendirilmiş olup, jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
15. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
16. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 20.01.2015 tarih, 158-11828 ve 159-11829,161-11831 ve 162-11832 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 kurulmasına ilişkin uygunluk görüşü alınacaktır.
Maddelerine ve görüş yazısında yer alan diğer koşullara uyulacaktır.
17. Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
18. Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı dışında kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmeliğe uyulacaktır.

19. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde 19 adet plan hükmü getirildiği anlaşılmıştır.

Yapılan incelemede; Güneş Enerji Santrali amaçlı teklif edilen planlama alanın güneyinden geçen kadastral yol ile planlama alanı içerisinde ulaşım sağlayan 10 metrelik taşıt yolu, park ve otopark düzenlemesi yapıldığı, planlama alanının A, B, C, D bölgelerine ayrılarak 4 farklı santral alanı olarak planlandığı, her bir Güneş Enerjisi Santral alanında 499 kurulu gücünde olmak üzere toplamda 1996 Kw (1,996 MW) kurulu gücünde lisanssız Güneş Enerjisi Üretimine gerçekleştirileceği, toplamda 45.184,30 m² olan planlama alanı 39.879,95 m² "Güneş Enerji Santrali", 419,49 m² "Yeşil Alan", 4.844, 86 m² "Yol ve Otopark" olarak planlanmış olup yapılaşma koşullarının: ayırık nizamda, Maksimum 250 m² büyüklüğünde, Kat adeti Max. 2(iki) kat ve bina yüksekliği en çok 7.5 m. Yapı Yaklaşma Mesafeleri ormandan ve yoldan 10 m. komşu parsellerden 5 m. olarak düzenlendiği anlaşılmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.09.2016 tarih ve 372 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı ancak 14'üncü plan hükmünde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 25.04.2016 tarih ve E.5198 sayılı yazısı ile onaylandığı belirtilen jeolojik-jeoteknik raporunun onay tarihinin 27.04.2016 tarih ve E.5259 sayılı yazısı olarak değiştirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Çırpı Mahallesi, 125 ada, 6,7,8 ve 12 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Menteşe Belediye Meclisinin 06.12.2016 gün ve 250 sayılı kararı ile uygun görülen "Menteşe İlçesi, Çırpı Mahallesi, 125 ada, 6,7,8 ve 12 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-224 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

14'üncü plan hükmünde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 25.04.2016 tarih ve E.5198 sayılı yazısı ile onaylandığı belirtilen jeolojik-jeoteknik raporunun onay tarihinin 27.04.2016 tarih ve E.5259 sayılı yazısı olarak değiştirilmesi halinde 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.01.2017