

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

22/06/2016 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 06/06/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-3557 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.06.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Seydikemer İlçesi, Kınık Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 238 ada, 3 nolu kadastro parselinin A1, A2, A3, A4 ve A5 Bölgesine ayrılarak toplamda 2,495 MW kurulu gücünde teklif edilen "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/06/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-3557 sayılı yazısında;

İlgi: a) 16.05.2016 tarih ve 4320 sayılı Seydikemer Belediye Başkanlığı yazısı.

b) 03.05.2016 tarih ve 57 sayılı Seydikemer Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile Muğla İli, Seydikemer İlçesi, Kınık Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 238 ada 3 parsel 42.018,08 m²'lik "Güneş Enerji Santrali" amacıyla hazırlanan UİP-19349 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazla ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; 3 numaralı parsel üzerinde, Belediye Başkanlığımızca 11.02.2016 tarih ve 57 sayılı meclis kararı ile onaylanan Nazım İmar Planında belirlenen kullanım alanları esas alınarak "Güneş Enerji Santrali (GES)" amaçlı teklif edilen planlama alanın Kuzey ve Kuzey Batısı ile Doğusundan teklif planlama alanına hizmet verecek şekilde 10,00 metrelik taşıt yolu ve otopark düzenlemesi yapıldığı ve Enerji Üretim Alanı kullanım kararı getirilen alan, ada ayırma çizgisi ile A1, A2, A3, A4, A5 Bölgeleri olarak 5 bölgeye bölündüğü, A1 Bölgesine 499 kW, A2 Bölgesine 499 kW, A3 Bölgesine 499 Kw, A4 Bölgesine 499 kW ve A5 Bölgesine 499 kW kurulu güçlerinde Güneş Enerji Santrali önerilmekte olduğu ve bu alanlarda yapılaşma koşullarının ayrıntı nizamda, Maksimum 250,00 m² büyüklüğünde, Kat adeti Max. 2(iki) kat ve bina yüksekliği en çok 7.50 m. Yapı Yaklaşma Mesafeleri yoldan 10,0 m. komşu parsellerden 5,0 m. olarak önerildiği belirtilmiştir.

Bahse konu alanın, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2015 gün ve 57 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Güneş Enerji Santrali (GES)" kullanımında yer aldığı anlaşılmıştır.

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 21 adet plan hükmü (Ek-1,Ek2) düzenlenmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri ise;

- 1) Planda onama sınırları içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alan 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) Binalarda 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; A1,A2,A3,A4 ve A5 ile gösterilen alanlarda 499 kW kurulu güçlerinde güneş enerji santrali kurulacaktır.
- 9) 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 yoldan 10,00'ar 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.

- 10) Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
- 11) Yapılacak olan tesislerin Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
- 12) Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.02.2015 tarih, 1926 sayılı yazısına göre uygulama projelerinin 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.
- 13) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.01.2015 tarih 212 sayılı yazısı ile "yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne ve/veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
- 14) Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 08.01.2015 tarih, 3497 sayılı yazısına istinaden; Günümüz değişen koşul ve ihtiyaçları doğrultusunda bugünden öngörülmesi mümkün olmayan, ancak önümüzdeki yıllarda gündeme gelebilecek otoyol, devlet ve il yolları ile kavşak, tünel, köprü, viyadük inşaatlarının yapılması durumunda belirlenecek yeni güzergahlara kısıtlama yapılmayacağına dair ilgili şirketten "taahhütname" alınması şartının yerine getirilmesi ve düzenlenecek taahhütnamenin bizzat Bölge Müdürlüğü'ne teslim edilmesi gerekmektedir.
- 15) Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih, 803-10612 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 uyulması gerekmektedir.
- 16) Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 02.11.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A.-2.1 ve Ö.A.-5.1) olarak değerlendirilmiş olup, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

Ayrıca Ö.A.-2.1 ve Ö.A.-5.1 olarak tanımlanan alanda alınması gereken önlemler aşağıdaki şekildedir;

-Zemin ve Temel Etüt Raporlarında inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilize analizleri yapılmalı, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkça bırakılmamalı, uygun olarak projelendirilerek istinat duvarları yapılmalıdır.

- Yapılaşma aşamasına geçilmeden uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşı uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalıdır.

- Depremlili koşullarda yamaçların yüksek katlı tasarlanması halinde, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek şevlerde, üstteki değişken kalınlıktaki kaya bilimlerde gelişebilecek yüzeysel deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında açılacak yüksek kazı şevlerinin güvenliğini sağlayıcı gerekli iksa (kazıklar ve istinatlarla desteklenmesi) önlemlerinin alınması uygun olacaktır.

- İnceleme alanlarının 1. Derece Deprem Bölgesinde yer alması nedeniyle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki 2007 Yönetmeliklerde belirtilen kurallara titizlikle uyulması, detaylı

yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması, gerekli önlemlerin alınması ve uzman mühendislerce projelendirilmesi, yapılaşma öncesi yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılması, çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.

- İnşaat yapımında açığa çıkacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- İnşaat yapımında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.

- İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

- Çevre ve yüzey sularının drenajı mutlaka yapılmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulmalıdır.

- Parsel/Bina Bazında Yapılacak Zemin Etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) Ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

- Parsel/ Bina Bazında Zemin Etütlerinde şev stabilize analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.

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

17) Elektrik Piyasası Kanununun 14/B maddesine uyulacaktır.

18) Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarih 11161, 11162, 11163 ve 20.10.2014 tarih 10849 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.

19) Parselin Kadastral yola cephe aldığı yol, Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri yatırımcı firma tarafından sağlanacaktır.

20) Planlama alanında yapılacak kazı ve harfiyat çalışmalarında olası sulama tesisimizin zarar görmesi durumunda yapım ve bakım işleri yatırımcı tarafından karşılanacaktır.

21) Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 21 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

-“Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklindeki 21 numaralı plan hükmünün; “Bu planda açıklanmayan hususlarda, Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.” olarak değiştirilmesi şekline uygun olarak düzenlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Seydikemer İlçesi, Kınık Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 238 ada, 3 nolu kadastro parselinin A1,A2,A3,A4 ve A5 Bölgesine ayrılarak toplamda 2,495 MW kurulu gücünde teklif edilen “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: Seydikemer Belediye Meclisininin 03.05.2016 gün ve 57 sayılı kararı ile uygun görülen “Seydikemer İlçesi, Kınık Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 238 ada, 3 nolu kadastro parselinin A1, A2, A3, A4 ve A5 Bölgesine ayrılarak toplamda 2,495 MW kurulu gücünde teklif edilen “Güneş Enerji Santrali” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın06/06/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-3557 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 Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 22.06.2016