

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 326

Karar Tarihi : 12/10/2017

KONUSU:

I. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

c) İlimiz Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Avşar Önü Mevkii, 116 ada, 2 nolu parseli kapsayan planlama alanı için “ 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 05.10.2017 tarihli raporunda;

05.10.2017 tarihinde saat 14.00’de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 19.09.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-5654 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.09.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Avşar Önü Mevkii, 116 ada, 2 nolu parseli kapsayan planlama alanı için “ 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali” amaçlı 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 19.09.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-5654 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 22.08.2017 tarih ve 27801 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı
b) 07.08.2017 tarih ve 230 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Avşar Önü Mevkii, 116 ada 2 parselde kayıtlı toplam 15970,18 m² yüzölçümündeki taşınmaz üzerinde “999 kw kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)” amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden imar komisyonunca oy birliği ile uygun bulunduğu, hazırlanan imar komisyon raporunda belirtilen hususlar doğrultusunda iş ve işlemlerin yapılarak 3194 sayılı Yasanın 8/b maddesince onanmasına ve gereği için Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesine karar verildiği belirtilmiştir.

Bahse konu alan Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2017 tarih ve 178 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali” kullanımında kalmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Milas Belediye Başkanlığı’nca plan teklifine ait UIP-27742 sayılı plan işlem numarası (PIN) alındığı tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Muğla Milas-Bodrum Havalimanı Başmüdürlüğü, Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Milas Orman İşletme Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü, Milas Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak söz konusu alanın gerek 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla –Denizli Çevre Düzeni Planı kararları, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı kararları gerekse topoğrafyanın, bitki örtüsü, iklim şartları ve ulaşım, haberleşme vb. gibi teknik altyapı kriterlerinin bu alanda GES (Güneş Enerji Santrali) için uygun bir zemin oluşturmasının söz konusu plana öncülük ettiği, bahse konu planlama alanının tamamına güneş panelleri yerleştirilerek enerji üretimi sağlanacağı, bu açıdan idari bina dışında herhangi bir yapılaşma, yoğunluk artışı yaşanmayacağı, idari bina için yapılaşma koşullarının ise; ayrık nizam olup, her bir santral alanında maksimum emsale esas inşaat alanının 250,00 m², yapı yüksekliğinin 2 kat, Yençok: 7,50 m olacağı belirtilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.02.2017 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-

jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu planlama alanının tamamının Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar (ÖA.-I.1) olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır.

Söz konusu "999 kw kurulu gücünde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 24 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. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
4. Yapılacak olan tesislerin Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
5. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
6. Bir parselde birden fazla yapılanmaya gidildiğinde yapılar arasındaki mesafeler en az 10 mt olacaktır.
7. Yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
8. Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir. Kot farkından kat kazanılamaz.
9. Proje aşamasında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2017 tarih ve 16732 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
10. Güneş Enerji Santrali Alanında en fazla 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali kurulacaktır.
11. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrıntı nizam olup en fazla emsale esas inşaat alanı 250,00 m², yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yolundan 10,00 metre, yaya yolundan ve komşu parsellerden 5,00 metre, kat adedi en fazla 2(iki) kat ve Y(yükseklik) en çok 7.50 metre olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izni verilemez.
12. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
13. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 17.03.2016 tarih, 3366 sayılı yazısına istinaden, uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiç bir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
14. 05.04.2016 tarih ve 1730 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısına göre, bu alanda yapılacak çalışma esnasında her hangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ivedi Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve/veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
15. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.02.2017 tarih ve 1729 sayılı yazısı ile onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının tamamı

Sıvılaşma Riski Açısından Önemli Alanlar-1.1 (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiş olup; ÖA-1.1 olarak tanımlanan alanda;

- Zemin kompaksiyonu yapılması, boşluk suyu basıncının artmasını engellemek için drenaj koşullarının iyileştirilerek zemin dayanımının artırılması, zemin daneleri arasında boşlukları doldurmak ve daneler arası teması güçlendirmek için zemine çimentolu malzemeler enjekte edilmesi, titreşim ve vibroflotasyon yöntemleri ile zemindeki danelerin sıkıştırılması ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.

16. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 16.03.2016 tarih ve 144 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.
17. Muğla Milas-Bodrum Havalimanı Başmüdürlüğü'nün 27.01.2017 tarih ve 1686 sayılı yazısına istinaden, tesisin maksimum zeminden 7.50 m. yüksekliği aşmaması ve havalimanı pistine iniş kalkış yapan uçakları etkileyecek yansiyıcı yüzey kullanılmaması ve yansiyıcı yüzey hususunda ruhsat aşamasında uygun olduğuna dair tekrar görüş alınması gerekmektedir.
18. Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV.Bölge Müdürlüğü'nün 22.03.2017 tarih ve 67667 sayılı yazısında belirtilen hususlara ve yazı gereği Doğa Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğü'ne verilen 31.03.2017 tarihli noter onaylı taahhütnamede belirtilen hususlara uyulacaktır.
19. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
20. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 03.02.2016 tarih 3156 sayılı yazısına istinaden;
-“Yeni tesis edilecek DM' nin yeri ve teknik özellikleri ile izleme ve kumanda sistemi alt yapısına (SCADA,OSOS) ilişkin teçhizat ADM tarafından belirlenecektir. Bu noktadaki dağıtım hatları yeni tesis edilecek DM ile irtibatlandırılacaktır.
-Tesis 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.
21. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 08.02.2017 tarih ve 404871 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
22. Uygulama İmar Planının kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşım sağlayan yolun yapım ve bakım işleri ve proje gerçekleştirirken alt ve üst yapılarda oluşabilecek zararlar yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
23. 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” teki belirtilen hususlara uyulacaktır.
24. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir. ” şeklindedir.

Uygulama imar planı paftasında yapılan incelemede; ulaşım bağlantılarının plan onama sınırı dışından geçtiği tespit edildiğinden plan teklifinin bu husus doğrultusunda değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Avşar Önü Mevkii, 116 ada, 2 nolu parseli kapsayan planlama alanı için “ 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali” amaçlı 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 arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “İlimiz Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Avşar Önü Mevkii, 116 ada, 2 nolu parseli kapsayan planlama alanı için “ 999 kw kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali” amaçlı 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 19.09.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-5654 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Plan onama sınırının ulaşım bağlantılarını içine alacak şekilde değiştirilerek 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**