

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27/12/2016 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 02/12/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-6851 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.12.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Kozağaç Yava Mahallesi Gökbel Mevkii 876, 904, 905, 907, 908 ve 909 nolu toplam 139.677,00 m² büyüklüğündeki kadastro parsellerinin A1, A2, A3, B1, B2, C, D, E1 ve E2 Bölgelerine ayrılarak toplam 4,99 MW kurulu gücündeki "Güneş Enerji Santrali" amaçlı teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02/12/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-6851 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Yatağan Belediye Başkanlığı'nın 16.11.2016 tarih ve E.5188 sayılı yazısı.
b) Yatağan Belediye Başkanlığı Meclisi'nin 03.11.2016 tarih ve 2016/242 sayılı Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Yatağan İlçesi, Yava Mahallesi Gökbel Mevkii 876, 904,905,907,908 ve 909 nolu toplam 139.677,00 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerine "Güneş Enerji Santrali" amacıyla hazırlanan UİP-22860 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Yatağan Belediye Meclisinin 03.11.2016 tarih ve 2016/242 nolu kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(b) maddesince Başkanlığımızca gerekli iş ve işlemlerin yapılması talep edilmektedir. (Ek-1)

Söz konusu taşınmazlara ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında (Ek-2) ise; Yava Mahallesi Gökbel Mevkii, 876, 904,905,907,908 ve 909 parseller üzerinde, Belediye Başkanlığımızın 14.07.2016 tarih ve 284 sayılı meclis kararı ile onaylanan Nazım İmar Planında belirlenen arazi kullanım kararlarına uygun olarak "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)", "Otopark", 10,00 ve 12,00 mt.'lik taşıt yolu" planlandığı, Enerji Üretim Alanı kullanım kararı getirilen alanda ada ayırma çizgisi ile ifraz hatlarının belirtildiği, planlama alanının A1,A2,A3,B1,B2,C,D,E1 ve E2 bölgelerine bölündüğünün anlaşıldığı ve bu bölgelerde;

| Planlama Bölgesi | Pafta | Parsel | GES Kurulum Gücü | Kurucu Şirket |
|------------------|---------|-------------|------------------|--|
| A1+A2+A3 Bölgesi | N20A07C | 907,908,909 | 999 kW | Seki Enerji İnşaat Tic.A.Ş. |
| B1+B2 Bölgesi | N20A07C | 904,907,909 | 999 kW | Yiğit Beton Harf.Oto.İnş.Nak. Tur. Tic.ve San.Ltd.Şti. |
| C Bölgesi | N20A07C | 904 | 999 kW | Anpay Grup Turizm İnş.Eml.Gıda Tarım Paz.Tic.ve San.Ltd.Şti. |
| D Bölgesi | N20A07C | 905 | 999 kW | Fethiye Enerji Sanayi Tic.A.Ş. (Uçkuner İnş.Ltd.Şti.) |
| E1+E2 Bölgesi | N20A07C | 876 | 999 kW | Birer Tic.Tur.İnş.Taşımacılık Ltd.Şti. |

farklı şirketler tarafından toplamda 4,99 MW kurulu gücünde Güneş Enerji Santrali kurulmasının önerildiği, Planlanan alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda bir kısmının Uygun Alan-2 (UA-2) ve bir kısmının da Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) olarak tanımlandığı ve planlama alanındaki her bir santral alanındaki yapılaşma koşulları;maksimum emsale esas inşaat alanı 250 m², Yençok:7.50 m (2 kat), yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yolundan 10.00 mt., komşu parsellerden 5.00 mt. olarak önerildiği belirtilmiştir.

Bahse konu planlama alanının, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2016 tarih ve 284 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Güneş Enerji Santrali (GES)" alanı, taşıt yolu ve otopark kullanımında yer aldığı anlaşılmıştır.

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. 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. Ada ayırma çizgisi ile gösterilen alanlar imar uygulaması aşamasında ifraz edilebilecek olup; A1+A2+A3 ile gösterilen alanların toplamında en fazla 999 kW, B1+B2 ile gösterilen alanların toplamında en fazla 999 kW, C ile gösterilen alanda en fazla 999 kW, D ile gösterilen alanda en fazla 999 kW, E1+E2 ile gösterilen alanların toplamında en fazla 999 kW kurulu güçlerinde Güneş Enerji Santrali kurulacaktır.
7. Güneş Enerji Santral Alanında yapılacak olan yapı; Santral Tesisinin eklentisidir. Eklentinin yapılaşma nizamı ayrı k nizam olup her bir santral alanında en fazla emsale esas inşaat alanı 250,00 m², Yapı Yaklaşma Mesafeleri Yoldan 10,00 metre, Komşudan 5,00 metre ve Halihazırda var olan kuru dereden 5 metredir. Kat Âdeti En Fazla 2 (iki) kat ve Y(yükseklik) en çok 7.50 olacaktır. Söz konusu eklenti yapı ancak idari bina amaçlı kullanılacak olup başka amaçla kullanılamaz, güneş panelleri tesis edilmeden yapı kullanma izni verilemez.
8. Güneş enerjisi panelleri yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, arazinin tamamına yapılabilecek olup, yapı emsaline dâhil değildir.
9. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.09.2015 tarih ve 11415 sayılı görüş 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.
10. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 10.08.2015 tarih, 8600 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.
11. 26.05.2015 tarih ve 1432 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.
12. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.08.2015 tarih ve 10366 sayılı yazısı ile onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının kuzeyi; Uygun Alanlar-2 (Kaya Ortamlar) (UA-2), planlama alanının güneyi; Önlem Alınabilecek Nitelikte Taşıma Gücü, Şişme, Oturma vb. açıdan sorunlu alanlar Önlemlenilen Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) olmak üzere 2 farklı alan olarak değerlendirilmiş olup;
ÖA-5.1. tanımlanan alanda;
-Bu alanlar, inceleme alanında tepelik alanların dışında kalan kesimlerin tamamına karşılık gelmektedir. İnceleme alanında her türlü yapılaşmalarda, parsel bazlı sondajlı zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek, şişme, farklı oturma, sıvılaşma ve taşıma gücü problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır. Araştırma sonuçlarına göre gerekli zemin iyileştirmeleri projelendirilerek olası jeoteknik problemler mutlak suretle önlenmelidir. Bu kesimlerde yamaç molozu yanal ve düşey yönde sık sık değişkenlik gösterdiğinden bina temelleri farklı birimler üzerine oturtulmamalıdır. Bu alanlarda, mevsimsel yağışlara bağlı olarak sulu hale gelebilecek kuru dere yatakları ve kaya-zemin dokunakları boyunca sızıntı sulara ilişkin gerekli çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yer üstü suları açısından) sağlanması ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.
13. Elektrik Piyasası Kanununun 14/b maddesine uyulacaktır.
14. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 20.01.2015 tarih 11773 sayılı, 20.01.2015 tarih 11816 sayılı, 20.01.2015 tarih 11817 sayılı, 20.01.2015 tarih 11818 sayılı ve 20.03.2015 tarih 12539 sayılı yazıları istinaden;
-"Yeni tesis edilecek DM'nin bina tipi ve teknik özellikleri ADM tarafından belirlenecek olup, bu noktadaki dağıtım hatları dm ile irtibatlandırılacaktır.
-Tesisinin kurulması aşamasında T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nden tesisin kurulumuna ilişkin uygunluk görüşü alınacaktır."
Maddelerine ve görüş yazılarında yer alan diğer koşullara uyulacaktır.

15. Uygulama imar planının kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri ve proje gerçekleştirirken alt ve üst yapılarda oluşabilecek zararlar yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
16. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.12.2015 tarih ve 67569 sayılı yazısına istinaden; S:26973 sayılı sahadaki madencilik faaliyetine ve tesis ile ocak arasında kullanılan nakliye yolundaki geçişlere engel olunmayacak ve yazıda belirtilen diğer hususlara uyulacaktır.
17. 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.
18. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir.
Şeklinde 18 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Yatağan İlçesi, Kozağaç Yava Mahallesi Gökbel Mevkii 876, 904,905,907,908 ve 909 nolu toplam 139.677,00 m² büyüklüğündeki kadastro parsellerinin A1,A2,A3,B1,B2,C,D,E1 ve E2 Bölgelerine ayrılarak toplam 4,99 MW kurulu gücündeki "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 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'larımıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Yatağan İlçe Belediye Meclisinin 03.11.2016 gün ve 2016/242 sayılı kararı ile uygun görülen "Yatağan İlçesi, Kozağaç Yava Mahallesi Gökbel Mevkii 876, 904, 905, 907, 908 ve 909 nolu toplam 139.677,00 m² büyüklüğündeki kadastro parsellerinin A1, A2, A3, B1, B2, C, D, E1 ve E2 Bölgelerine ayrılarak toplam 4,99 MW kurulu gücündeki "Güneş Enerji Santrali" amaçlı teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02/12/2016 tarih ve 53618066-310.01.03-6851 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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.