**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

|  |  |
| --- | --- |
| **TEKLİFİN / ÖNERGENİN KONUSU** | **Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planının onaylanması** |
| **HAVALE TARİHİ** | **05.05.2023** |
| **HAVALE KARAR SAYISI** | **5/4-128** |

**İL GENEL MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

Mülkiyeti Masfen İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ne ait olup, Isparta ili, Gelendost İlçesi Köke Köyünde bulunan 266 ada 9 (eski 0 ada 5675 parsel) ve 266 ada 10 (eski 0 ada 5674 parsel) nolu parsellerde kayıtlı olan toplam 40.454,22 m2 yüzölçümlü taşınmazlar üzerine kiracı **Beytur Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş** tarafından yapılması planlanan **2500 kW** gücünde “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES))” amaçlı  R&B Partner adına Şehir Plancısı Ramazan BALCI tarafından hazırlanan NİP-321013817 plan işlem numaralı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-321013818plan işlem numaralı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanmasına dair İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğinin (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) Valilik Makamınca havaleli 04.05.2023 tarih ve 35431 sayılı teklifinin incelenmesi neticesinde;

Anılan alana “Yenilenebilir Enerji Sistemleri Dayalı Güneş Enerjisi Santrali (GES)” kurulabilmesi için Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından Beytur Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş adına; 2500 kW gücünde Köke Mahallesi, 0 Ada, 5674 ve 5675 numaralı taşınmazların 34.745,17 m2’lik kısmını kapsayan alanda 27.02.2023 tarih ve 272035 sayılı bağlantı görüşü ve çağrı mektubunun bulunduğu,

Isparta İli, Gelendost İlçesi, Köke Köyü eski 5674 ve 5675 parsel yeni 266 ada 9 ve 10 parseller ile Bağıllı Köyü 175 ada 2, 4 ve5 parseller için birlikte Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES)) kurulması amacıyla 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas alınan kurum görüşlerinin;

1- Bila tarih ve E-69776125-952.99-437013 sayılı **İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün** yazısında; alanda "Afete Maruz Bölge Kararı” bulunmadığı, taşınmazların içerisinden ve/veya yakın civarından geçen akar/kuru dere yataklarında yağışlı dönemlerde su baskını-taşkın olaylarına karşın ilgili kurumlardan görüş alınması, İmar Planı Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Doğal Afet Tehlikelerinin ayrıntılı olarak incelenerek bahse konu alanın/sahanın yerleşime uygunluk durumunun ortaya konulması, yapılaşmaya bu çalışmalar doğrultusunda gidilmesi kaydıyla imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı,

2- Bila tarih ve 3595390 sayılı **Isparta Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün** yazı ekinde yer alan tespit ve inceleme raporuna göre 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve Turizm Kanunu açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. Ayrıca ilgi yazı ekinde yer alan Yalvaç Müze Müdürlüğünün 17.03.2023 tarihli raporunda; yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kültür varlığı kalıntısı ile karşılaşılmadığı anılan yasa kapsamında tescili yapılmış mevcut arkeolojik sit alanı içerisinde yer almadığı, ayrıca fiziki uygulamalar sırasında taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanılması halinde çalışmaların durdurularak Müdürlüklerine haber verilmesi koşuluyla; Güneş enerjisi Santrali (GES) yapılmasında sakınca olmadığı,

3- Bila tarih ve E79545921-169.70-3076150 sayılı **Kültür Varlıklarını ve Müzeler Genel Müdürlüğü Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü** yazısında; Köke Köyü sınırlarında 5674 ve 5675 nolu parsellerde GES amaçlı imar planı yapılmasında 2863 sayılı Yasanın kültür varlıklarıyla ilgili kısmı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Anılan yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak ilgili kurumlara haber verilmesi gerektiği,

4- Bila tarih ve E-76127453-754-5216111 sayılı **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün** kurum görüşünde; söz konusu alanın 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca ilan edilen doğal sit sınırları dışında kaldığı, Tarım dışı Kullanım İzni alınmasının zorunlu olduğu, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) “İçme ve Kullanma Suyu Havza Sınırları içerisinde Tarım Arazisi kullanımlarında kaldığı 1/100 000 ölçekli ÇDP’nin 9.33 no’lu plan hükmü uyarınca başta Tarım ve Orman İl Müdürlüğü olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri, ÇDP’nin diğer tüm ilke ve esasları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 2872 sayılı Çevre Kanunu hükümleri doğrultusunda, çevre düzeni planında değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince yürütülebileceği bildirilmiştir. İçme ve kullanma suyu havzaları ile ilgili görüşün mezkûr Bakanlığın “Su Yönetimi Genel Müdürlüğü’nden alınması gerektiği,

5- Bila tarih ve E-91248848-622.02(622.02)-2847858 sayılı **DSİ 18. Bölge Müdürlüğünün** kurum görüşünde; alanın DSİ’ce mevcut ya da herhangi bir aşamada ele alınan proje sahasında yer almadığı; Söz konusu alanda; yamaç sularına ve taşkına karşı ilgisince gerekli tedbirlerin alınması, Çalışma yürütülecek alan yakınında bulunan dere yataklarındaki; su akışını engelleyecek veya mansap şartını ortadan kaldıracak, su akış rejimini değiştirecek ya da bozacak, doğal akış güzergâhını değiştirecek uygulamalardan ve imalatlardan kaçınılması, yapılacak faaliyetlerden kaynaklanacak ve çıkarılacak pasa malzemeler dere yataklarına atılmamalı, dere yataklarının içine ve çevresine kesinlikle dolgu yapılmamalı, mevcut dere yatakları ve taşkın kontrol tesisleri korunması gerektiği bildirilmiştir. Kurum görüşünde yer alan hususlar 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında özel plan hükümleri kısmına işlendiği,

6- 14.12.2022 tarih ve E-1149991-104.01-3289 sayılı **İl Sağlık Müdürlüğünün** yazısı ekinde yer alan raporda olası bir acil çağrı durumunda ambulansla ulaşımı sağlayacak şekilde yolların düzenlenmesi şartıyla nazım ve uygulama imar planlarının yapılmasında sakınca görülmediği,

7- 01.11.2022 tarih ve E-10097279-754/980482 sayılı **Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün** kurum görüşünde mevcut ve tasarlanan yol güzergâhları dışında kaldığı için imar planı yapılmasında sakınca olmadığı,

8- 16.11.2022 tarih ve 1799814 sayılı **Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Müdürlüğü** yazısında; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve Saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme sonucu; Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı,

9- 03.11.2022 tarih ve E-45955264-255.99-6167632 sayılı **Isparta Orman Bölge Müdürlüğünün** kurum görüşünde; taşınmazların orman kadastro haritasında orman sınırları dışına kaldığı,

10- Bila tarih ve E-73363623-752.99-1503679 sayılı **Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 7. Bölge Müdürlüğü** kurum görüşünde; planlama alanında teşekküllerine ait herhangi bir tesisleri bulunmadığı söz konusu taşınmazlar üzerinde kurulması planlanan tesis için yapılacak imar planı çalışmalarına teşekküllerine engel teşkil edecek bir husus olmadığı,

11- Bila tarihli Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş. yazısında; …yola cephe olacak şekilde 4x8 m ebatlarında 1 adet trafo yeri ayrılması koşuluyla Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketlerince herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. Hazırlanan uygulama imar planında yoldan cephe alacak şekilde bir adet trafo yerinin ayrıldığı,

12- Bila tarih E-41593368-250-6575813 sayılı Tarım Ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü’nün yazı eki görüşünde; Söz konusu parseller Eğirdir Gölü Özel Hükümleri kapsamında içme suyu temin edilen Eğirdir Gölü’nün Uzun Mesafeli Havza Koruma Alanı içerisinde kaldığı, gerekli çevresel altyapı ve kirlilik önleme tedbirlerinin alınması ve İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik ve Özel Hükümlere uyulması, GES amaçlı imar planlarının hazırlık aşamasında Ekosistem Değerlendirme Raporunun hazırlanarak Genel Müdürlüklerine sunulması ve bahse konu rapor doğrultusunda uygulama yapılması şartıyla imar planı hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. Bahse konu bölgede yapılacak çalışmalarda Taşkın Yönetim Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve İzlenmesi Hakkında Yönetmelik" gereği taşkın riskinin göz önünde bulundurulması gerektiği bildirilmiştir. Ancak İdaremize sunulan dosyada Ekosistem Değerlendirme Raporuna rastlanmadığı,

13- Bila tarih ve E-92480302-278.01[278.01]- 8461392 sayılı Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü Isparta Şube Müdürlüğünün görüşünde 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu(Milli park, Tabiat parkı, Tabiat Koruma Alanı vs.) ve 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanunu uyarınca (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası vs.) ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ile 2014/1 sayılı Genelge Kapsamında Özellikli yerlerden olmadığından GES amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı,

14- 21.11.2022 tarih ve 241338 sayılı Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi Isparta Telekom Müdürlüğü nün yazısında mevcut Türk Telekom altyapısının korunması ve deplase işlemlerin mülk sahiplerince yapılması kaydıyla sakınca olmadığı bildirilmiştir. Kurum görüşünde yer alan hususlar 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında özel plan hükümleri kısmına işlendiği,

İdaremizce Isparta İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’ne 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve bu Kanuna bağlı çıkarılan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesine göre GES amaçlı imar planı yönelik tarım dışı kullanımı için izin verilmesi istenilmiştir. Isparta ili, Gelendost İlçesi, Köke Köyü 266 ada 9 ve 10 nolu parsel numaralı taşınmazlar için Isparta İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 30.03.2023 tarih ve E.14102603.230.04.02-9402583 sayılı Valilik Makamı Olur’ları ile ‘'Lisanssız Güneş Enerjisi Santrali'' amaçlı tarım dışı kullanılmasına izni düzenlendiği,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 21. Maddesinde *“İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir.”* Denilmektedir. Bu bağlamada Isparta ili Isparta İli Gelendost İlçesi Köke Köyü 266 ada 9 (eski 0 ada 5675 parsel) ve 266 ada 10 ( eski 0 ada 5674 parsel) parsel nolu taşınmazlara yönelik Rota Harita Mühendislik tarafından 1/5.000 ölçekli 1 adet L26-D-06-D nolu paftada ve 1/1.000 ölçekli 2 adet L26-D-06-D-1-C, ve L26-D-06-D-2-D nolu paftalarda hazırlanan imar planına esas hâlihazır haritaları İl Özel İdaresince 30.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ayrıca yine aynı Kanun maddesinde *“Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.”* denilmiştir. Bu sebeple imar planına esas Isparta İli Gelendost ilçesi, Bağılı Köyünde tapunun 175 ada, 2-4-5-19-21-29-31-35-37-38 nolu parseller, 262 ada, 1-3-4-5-7-8-12-16-17-23 nolu parseller ve Gelendost ilçesi, Köke köyü, 266 ada 9-10 (eski no 5674-5675) nolu parsellerde bulunan ~19,19 Ha'lık alanda GES kurulum amaçlı YERBİS Barkod Numarası: 23001232094257 olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Isparta Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 06.03.2023 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu imar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen tüm hususlara uyulmasının gerektiği,

Isparta ili Gelendost İlçesi Köke köyü, 266 ada 9-10 (eski no 5674-5675) parsel nolu taşınmazları kapsayan FEDA Ormancılık Bürosu adına Orman Yüksek Mühendisi Ahmet BAYRAM, Mustafa YILMAZ ve Selin TEKOCAK tarafından hazırlanan Ekosistem Değerlendirme Raporu İdaremize sunulmuştur. Plan Müellifince Ekosistem Değerlendirme Raporunda belirtilen hususlara uyulması gerektiğine dair plan notunun düzenlendiği,

Hazırlanan İmar Planları Köke Köyü 266 ada 9 (eski 0 ada 5675 parsel) ve 266 ada 10 (eski 0 ada 5674 parsel) nolu parseller üzerinde önerilen Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanını (Güneş Enerjisi Santrali), 266 ada 10 parselde yer alan trafo alanını ve ulaşım bağlantısını kapsadığı,

Isparta İli Gelendost İlçesi Köke köyü, 266 ada 9-10 (eski no 5674-5675) parsel numaralı taşınmazların herhangi bir ulaşım bağlantısının bulunmadığı, ancak anılan taşınmazların çevresinin tescil harici olduğu tespit edilmiştir. İdaremize plan müellifi tarafından sunulan imar planı teklifi dosyasında yer alan imar planı açıklama raporunda 266 ada 10 nolu (eski 0 ada 5674 parsel) parselin kuzey kısmından önerilen dönüş kurbu oluşturularak önerilen 10 m genişliğinde trafik yolunun tescil harici alan üzerinden 10 m yol geçit hakkı bulunan alana bağlanarak önerilerek GES Tesisine enerji ve ulaşım bağlantısı sağlandığı açıklanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri Özel Hükümler başlıklı bölümün 2. Maddesinde “266 ada 10 nolu parselin kuzeyinden 10 m genişliğinde trafik yolu önerilerek ulaşımı sağlanmıştır,” şeklinde plan hükmüne yer verildiği,

 Anılan plan açıklama raporu ekinde yer alan Gelendost Milli Emlak Şefliğinin 03.05.2023 tarih ve E-57151779-756.02[756.02]-6338410 sayılı yazısında; Köke Köyünde bulunan Devlet Hüküm ve Tasarrufu Altındaki yaklaşık 6.426,01 m2 yüzölçümlü ve 266 ada 9ve 10 parsel numaralı taşınmazlara komşu, taşınmazın yol olarak kullanılmasında ve yol olarak planlanmasında sakınca bulunup bulunmadığı hususunda bilgi verilmesi istenildiği belirtilerek; söz konusu taşınmazın yol olarak kiraya verilmesi halinde, kiralama amacı doğrultusunda yol olarak kullanılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. Ancak anılan alanın kiralandığına dair bir belge İdaremize sunulan imar planı dosyasında yer almadığı,

*3194 Sayılı İmar Kanunun 8. Maddesinin ğ fıkrasında “….Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz.”*

*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 maddesinin 14. Fıkrasında “….Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.”*

*Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 15. maddesinde “ İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklarda cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.”*

*44. maddesinde ise “İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.”* Denilmektedir.

Bu doğrultuda söz konusu imar planı teklifinde kurulacak tesisin planlama kriterlerine göre ulaşımın sağlanması gerekmekte olup; bağlantısının kadastro yoluna kadar ulaşması (tapuya işlenmiş geçit hakkı, mahkeme kararı vb. yollarla ulaşımın sağlanması) gerekmektedir.

Bahse konu öneri 10 m yolun güneyinde AKEDAŞ’ın görüşleri doğrultusunda 4x8 m ebatlarında bir adet Trafo Alanı düzenlen, GES Tesisi üzerinde yapılaşma koşulu E=0.30, Yençok=6.50 m, güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımlar için emsal:0.90. yençok:7,50 m olarak belirlenmiştir. GES Tesisinde yapı yaklaşma mesafesi, parsel sınırlarından 3 m yoldan 5 m olacak şekilde belirlenmiş olup, toplam planlama alanı 42 862,69 m² olduğu İl Özel idaresi teknik elemanlarınca hazırlanan 04.05.2023 tarihli teknik rapordan anlaşılmıştır.

Bu nedenle Mülkiyeti Masfen İnşaat Enerji Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi’ne ait olup, Isparta ili, Gelendost İlçesi Köke Köyünde bulunan 266 ada 9 (eski 0 ada 5675 parsel) ve 266 ada 10 (eski 0 ada 5674 parsel) nolu parsellerde kayıtlı olan toplam 40.454,22 m2 yüzölçümlü taşınmazlar üzerine kiracı **Beytur Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş** tarafından yapılması planlanan **2500 kW** gücünde “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES))” amaçlı  R&B Partner adına Şehir Plancısı Ramazan BALCI tarafından hazırlanan NİP-321013817 plan işlem numaralı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-321013818 plan işlem numaralı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının İl Özel idaresi teknik elemanlarınca hazırlanan 04.05.2023 tarihli teknik rapor doğrultusunda onaylanması komisyonumuzca uygun görülmüştür. 05/05/2023

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

Komisyon Başkanı Başkan Vekili Sözcü Üye

İbrahim AĞRAS Ahmet SEKTİOĞLU Sezgin ÖZDOĞANCI Faik ÇIRAK

Üye Üye Üye

Mükerrem ÇETİNKAYA Nazmi MACİT Adil AKBULUT