**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

|  |  |
| --- | --- |
|  **TEKLİFİN / ÖNERGENİN KONUSU** | Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planının Onaylanması |
| **HAVALE TARİHİ** | 08.08.2024 |
| **HAVALE KARAR SAYISI** | 8/4-185 |

**İL GENEL MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

Mülkiyeti Canem Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi’ne ait olup, İlimize bağlı Merkez İlçesi, Gelincik Köyünde tapunun 0 ada 3031 parsel nolu; 15,720.00 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerine 999 kW gücünde yapılması planlanan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı ile ilgili olarak [Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES)] AKDENİZ Planlama & Tasarım adına Şehir Plancısı Kadir BABACAN tarafından hazırlanan (NİP-321062394) plan işlem numaralı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve (UİP-321062393) plan işlem numaralı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanmasına dair İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğinin (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) Valilik Makamınca havaleli 07.08.2024 tarih ve 54968 sayılı teklifinin incelenmesi neticesinde;

Anılan 3031 parsel nolu taşınmazı kapsayan alan için “Yenilenebilir Enerji Sistemleri Dayalı Güneş Enerjisi Santrali (GES)” kurulabilmesi amacıyla Canem Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi adına Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından düzenlenmiş **999 kW** gücünde 26.01.2024 tarih ve 264527 sayılı bağlantı görüşü ve çağrı mektubu bulunmaktadır.

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES)) kurulması amacıyla Gelincik Köyü 0 ada 3031 parsel numaralı taşınmazlar için 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas kurum görüşleri plan müellifince alınmış, imar planı ve plan açıklama raporları ile birlikte İL Özel İdaresine sunulmuş olup; şu şekildedir:

**1-** **Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş. Tesis Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Müdürlüğü**’nün bila tarihli yazısında; Gelincik Köyü 3031 nolu parselde 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 yeri ayrılmıştır.

**2-Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi Isparta Telekom Müdürlüğü’nün** 13.02.2023 tarihli ve TT.50171413-635.02.01.03-40524 sayılı yazısında; mevcut Türk Telekom altyapısının korunması ve deplase işlemlerin mülk sahiplerince yapılması kaydıyla sakınca olmadığı bildirilmiştir. Hazırlanan imar planında deplase işlemlerin mülk sahibince yapılacağına dair plan not eklenmiştir.

**3-** **Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 7. Bölge Müdürlüğünün** bila tarih ve E-73363623-752.99-1687683 sayılı yazılarında; Gelincik Köyü, 0 ada3031 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Teşekküllerine ait herhangi bir tesisin (direk yeri, enerji iletim hattı, trafo merkezi vb.) bulunmadığı ve İmar Planı Çalışması yapılmasında Teşekküllerince sakınca olmadığı bildirilmiştir.

**4-** **İl Sağlık Müdürlüğünün** 10.02.2023 tarih ve E-11499991-104.03-209100659 sayılı yazı ekinde yer alan 07.02.2023 tarihli raporda; Oluşacak evsel nitelikteki atıkların tekniğe uygun olarak bertaraf edilmesi ve “İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine göre sağlıklı içme ve kullanma suyu temin edilmesi, “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” hükümlerine uymak şartı ile belirtilen adreste Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi alanı (GES) amaçlı imar planı yapmak yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

**5-** **DSİ 18. Bölge Müdürlüğünün;** Bila tarih ve E-91248848-622.02[622.02]-3158685 sayılı yazısında; imar planı yapılması planlanan parselin batı kenarında dere yatağının yer aldığının belirlendiği, bu nedenle, söz konusu parsel üzerinde dere yatağı boyunca asgari 7,00 m genişliğinde bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere yol ayrılması gerektiği bildirilmiştir.

Bila tarih ve E-91248848-622.02[622.02]-3832663 sayılı yazısında; dere yatağının kesitinin daraltılmaması, su akışını engelleyecek veya mansap şartını ortadan kaldıracak, su akış rejimini değiştirecek yada bozacak, doğal akış güzergahını değiştirecek uygulamalardan ve imalatlardan kaçınılması, yağışlı ve su akışının olduğu zamanlarda kullanılmaması gerektiği, çalışma alanında yapılacak faaliyetlerden kaynaklanacak ve çıkarılacak pasa malzemeler dere yatağına atılmaması, dere yatağının içine ve çevresine kesinlikle dolgu yapılmaması, mevcut dere yatağı korunması gerektiği, söz konusu derenin imar planı iş ve işlemlerinde yol olarak terke konu olmadan gösterilmesinde sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Hazırlanan imar planlarında parselin kadastro sınırında kalacak şekilde ulaşım ve dere yatağı bakım - onarım amaçlı kullanılmak üzere 10 m genişlikli trafik yolu önerildiği tespit edilmiştir.

**6-** **Isparta Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğünün** 08.03.2023 tarih ve E-45955264-255.99-7437497 sayılı yazısında; Isparta İli, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü 3031 nolu taşınmazın orman kadastro haritasında orman sınırları dışında kaldığı bildirilmiştir.

**7-** **Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün** 07.02.2023 tarih ve E.10097279-754/1084027 sayılı yazısında; ; alanın mevcut ve tasarlanan yol güzergâhlarımız dışında kaldığı bildirilmiştir.

**8-** **Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü Isparta Şube Müdürlüğünün** bila tarih ve E-92480302-278.01[278.01]-9235700 sayılı yazısında; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (milli park, tabiat parkı, tabiat koruma alanı vs.) 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 imar planı hazırlanmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

**9-** **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün** 10.02.2023 tarih ve E-76127453-754-5731785 sayılı yazısında; Söz konusu alanların 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca ilan edilen doğal sit sınırları dışında kaldığı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) "*Çayır-Mera*" kullanımında kaldığı, 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin 9.33 no'lu plan hükmü kapsamda bu alanların yer seçiminde; *yatırımların öncelikli olarak orman niteliğini kaybetmiş alanlarda gerçekleştirilmesi, "Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzni" nin alınması,* Ekosistem Değerlendirme Raporu hazırlanması, *jeolojik etüt raporuna uyulması, özel kanunlara tabi alanlarda ilgili kanun hükümleri çerçevesinde ilgili kurumlardan uygun görüşlerinin alınması* ve başta Tarım ve Orman Bakanlığı/ Tarım ve Orman İl Müdürlüğü olmak üzere ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması, 1/100.000 ölçekli ÇDP "9.33" başlığı altında yer alan hükümler ile meri mevzuat hükümleri doğrultusunda, yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydı ile çevre düzeni planında değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince yürütülebileceği bilgisi verilmiştir.

**10-** **Isparta Valiliği** **İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün** bila tarih E-22563589-169.12-3515139 sayılı yazı ekinde yer alan Isparta Müze Müdürlüğünün 23.02.2023 tarihli raporlarında; yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı Yasa kapsamında tescili yapılmış mevcut arkeolojik sit alanı içerisinde yer almadığı, anılan yasa kapsamında herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kültür varlığı kalıntısı ile karşılaşılmadığı 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 bildirilmiştir. 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu tespit ve inceleme raporunda ise alanın turizm merkezi içinde kalmadığı ve çevresinde turistik tesis bulunmadığı, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve Turizm Mevzuatı açısından imar planı yapılmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

**11-** **İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün** bila tarih ve E-69776125-952.99-521088 sayılı yazısında; Taşınmazın bulunduğu alanda Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamakta olup taşınmazın kuzeybatısından olası kuvaterner fayının geçtiği, Heyelan Duyarlılığı açısından orta derecede duyarlı alanlar kapsamına girdiği ve taşınmazların içerisinden ve/veya yakın civarından geçen akar/kuru dere yataklarında yağışlı dönemlerde su baskını-taşkın olaylarına karşın ilgili Kurumdan görüş alınması gerektiği bildirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda tüm doğal afet tehlikelerinin ayrıntılı olarak incelenerek sahanın yerleşime uygunluk durumunun ortaya konulması, varsa alınması gereken önlemlerin belirtilerek uygulanmasının sağlanması, planlama ve yapılaşmaya bu çalışmalar doğrultusunda gidilmesi kaydıyla söz konusu alanda GES amaçlı İmar Planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

**12- Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğünün** bila tarih ve E-41593368-250-9171383 sayılı yazı ekinde; söz konusu parsellerin herhangi bir içme-kullanma suyu havzasında kalmadığı tespit edilmediği, "Taşkın Yönetim Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve İzlenmesi Hakkında Yönetmelik" gereği taşkın riskinin göz önünde bulundurulması, imar planı çalışmalarında su kaynaklarının göz önünde bulundurulması ve su kaynaklarına herhangi bir müdahalenin yapılmaması, atık bırakılmaması gerektiği bildirilmştir.

**13-** **Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Müdürlüğünün** 23.02.2023 tarih ve E-34703502-754[.302;.316]-2121731 sayılı yazısında; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; planlama bölgesinde Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı tespit edildiği bildirilmiştir.

**14- Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar Ve Harita Dairesinin** 26.07.2024 tarih ve E-91714819-101.29.00.00-2024347945 sayılı yazısında; proje alanının yürürlükte bulunan Sicil:7413 (ER:1034487) sayılı IV. grup işletme ruhsat sahası ile girişimli olduğu tespit edildiği, ancak GES proje alanında (1,67 ha.) mahallinde tetkik heyetince yapılan inceleme sonucunda Genel Müdürlüklerince verilmiş yürürlükte bulunan maden ruhsatı açısından sakınca bulunmadığının, kaynak kaybının yaşanmayacağının ve her iki faaliyetin bir arada yürütülebileceğinin tespit edilmesi nedeniyle projesinin yapılmasında Genel Müdürlüklerince herhangi bir sakınca olmadığına karar verildiği bildirilmiştir. Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlükleri sistem kayıtlarında madenciliğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3480346 sayılı Güneş Enerji Santrali Tesisi projesi özel izin alanı olarak işlendiği, bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüklerinden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verileceği ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüklerinden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verileceği ayrıca maden işletme izin alanlarına yakın yerlerde gerekli güvenlik tedbirlerinin alınması ve proje koruma alanı dışında yapılacak maden arama/işletme faaliyetlerine engel olunmaması gerektiği bildirilmiştir.

**15- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün** 20.03.2024 tarih ve E-54682322-220.02-9086613 sayılı yazısında; İl Müdürlüklerine sunulan Proje Tanıtım Dosyası incelenmiş ve değerlendirilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliği’nin 17.maddesi gereğince, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı verildiği bildirilmiştir.

16- **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, Merkez İlçesi Gelincik Köyü 0 ada 3031 parsel numaralı taşınmazlar için Isparta İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 30.03.2023 tarih ve 14102603.230.04.02-9402819 sayılı Valilik Makamı Olur’ları ile ‘'Lisanssız Güneş Enerjisi Santrali'' amaçlı tarım dışı kullanılmasına izni düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 21. Maddesinde *“İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir.”* Denilmektedir. Bu Isparta İli, Merkez İlçesi Gelincik Köyü 0 ada 3031 parsel numaralı taşınmaza yönelik Akdeniz Harita Turizm Tekstil İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından 1/5.000 ölçekli M24-C-04-A, M24-C-04-B nolu paftalarda ve 1/1.000 ölçekli M24-C-04-A-2-B, M24-C-04-B-1-A nolu paftalarda hazırlanan imar planına esas hâlihazır haritaları İl Özel İdaresi tarafından 24.02.2023 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 Merkez İlçesi Gelincik Köyü 0 ada 3031 parsel sınırında kalan **≈1,56 Hektar** alanda, 1/1000 Ölçekli M24-C-04-A-2-B, M24-C-04-B-1-A Nolu Hâlihazır Paftalarına Ait YERBİS Barkod Numarası: 22001215098530 olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Isparta Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 03.01.2024 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu imar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen tüm hususlara uyulması gerekmektedir.

Hazırlanan imar planında Isparta İli, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü 0 ada 3031 parsel Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES)) ve ulaşım yolu olarak planlanmıştır. Ancak taşınmazın herhangi bir kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Isparta İli Merkez İlçesi Gelincik Köyü 0 ada 3031 parsele ait İdaremize sunulan tapu senedi örneğinden; 3031 parsel lehine 3022, 3025 ve 3026 parseller aleyhine 1.029,93 m2 geçit hakkının olduğu anlaşılmaktadır.

*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.”*

Bu doğrultuda söz konusu imar planı teklifinde kurulacak tesisin planlama kriterlerine göre ulaşım bağlantısının kadastro yoluna kadar ulaşması veya (yol olarak tescili yapılmış bir alan, tapuya işlenmiş geçit hakkı, mahkeme kararı vb) sağlanması gerekmektedir.

Hazırlanan imar planlarında; DSİ 18. Bölge Müdürlüğünün; bila tarih ve E-91248848-622.02[622.02]-3158685 sayılı yazısında belirtilen taşınmazın batı kenarında yer alan dere boyunca 10,00 m genişliğinde bakım-onarım amaçlı çalışmalarda ve ulaşımda kullanılmak üzere trafik yolu önerilmiştir. Bu trafik yolu 3022, 3025 ve 3026 parsel numaralı taşınmazlar aleyhinde kurulan geçit hakkı ile kadastro yoluna ulaşmaktadır. Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş’nin kurum görüşünde belirtildiği gibi bu yoldan cephe alacak şekilde bir adet 4x8 ebatında trafo alanı ayrılmıştır. GES Tesisi üzerinde yapılaşma koşulu E=0.30, Yençok=7.50 m, Yenilenebilir Enerji Üretime Dayalı (GES) Alanında güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımlar için ise Emsal:0.90, Yençok:7,50 metre olarak önerilmiştir. Planlama alanı: 18.539,20 m2 ‘olduğu İl Özel İdaresi teknik elamanlarınca hazırlanan 05.08.2024 tarihli rapordan anlaşılmıştır.

Bu nedenle; Mülkiyeti Canem Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi’ne ait olup, İlimize bağlı Merkez İlçesi, Gelincik Köyünde tapunun 0 ada 3031 parsel nolu; 15,720.00 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerine 999 kW gücünde yapılması planlanan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı ile ilgili olarak [Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES)] AKDENİZ Planlama & Tasarım adına Şehir Plancısı Kadir BABACAN tarafından hazırlanan (NİP-321062394) plan işlem numaralı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve (UİP-321062393) plan işlem numaralı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının İl Özel İdaresi teknik elamanlarınca hazırlanan 05.08.2024 tarihli rapor doğrultusunda onaylanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İl Genel Meclisinin takdirlerine arz olunur. 23.08.2024

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

Komisyon Başkanı Başkan Vekili Sözcü Üye

İbrahim AĞRAS Ali Nadir MACİT Hasan Ali TÜRK Mehmet GÜNKAYA

 Üye Üye

 İbrahim GÜVEN Abdurrahman SİNAP