

MECLİS KARARI**T.C.
ÇATALCA BELEDİYESİ**

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	09/09/2016
Cem KARA (√) Ufuk AKIN () Ayhan TUTUN (√) Hüseyin KAHYA (√) Mesut ÜNER (√) Hasan GÖKÇE (√) Tuncay ALTUN (√) İrfan SEZER (√) Ömer ENGİN (√) Celalettin SONKAYA (√) Ridvan HACET (√) H. Muharrem GÖK (√) Ayhan YILDIRIM (√) Ersin TAŞKIN ()	Karar No	47
Cengiz AYDIN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Belgin TEZER (√) Erhan GÜZEL (√) S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuba UZUN () Metin SEZER (√) Filiz ÖDER (√) Cavit ETEKE () İ.Caner TEMEL (√) Özlem COŞKUN () Remziye ARSLANCA (√)	Konu: Elbasan Mah. 211 nolu parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.	

GÜNDEM-1: Elbasan Mahallesi 211 nolu parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.08.2016 tarih E.3667 sayılı yazısında;

İLGİ : 12.08.2016 tarih 32249 sayılı dilekçe.

TALEP: Çatalca İlçesi, Elbasan Mahallesi 1 pafta, 211 nolu parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi ilgi dilekçe ekinde iletilerek Belediye Meclisine havalesinin yapılması talep edilmektedir.

MÜLKİYET BİLGİSİ: İlgili yazı eki Çatalca Tapu Müdürlüğü'nden alınan taşınmaza ait tapu kaydında 18.650,00 m² yüzölçümlü Çatalca İlçesi, Elbasan Mahallesi 1 pafta 211 sayılı parselin tam hisse olarak Doktorlar Sağlık Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş. mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

PLANLARDAKİ DURUMU: Çatalca İlçesi, Elbasan Mahallesi 1 pafta 211 parsel 28.09.2015 tarih onaylı İstanbul İli, Çatalca İlçesi, Elbasan Mahallesi 1 pafta 211 nolu parselin bir kısmına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında h:6,50m. E:0,05, RES (Rüzgar Enerji Santrali Üretim Tesis Alanı) alanında kalmaktadır.

Söz konusu parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

İlgili yazı ve eki teklif plan dosyasında yapılan incelemede, teklif plana ilişkin;

-İstanbul Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 21.07.2016 tarih 1356-107757 sayılı görüşünde; lisanssız elektrik üretimi amacıyla 211 parsel sayılı taşınmazda rüzgar tribünü kurulması için verilen iznin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

-İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 03.08.2016 tarih 2950-143101 sayılı görüşünde;

*Teklife konu alan, doğusundan geçen yaklaşık 5m. genişliğindeki Gönül Sokaktan cephe almakta olup; teklif plan ile alanın ulaşım bağlantısını sağlayacak olan taşıt yolunun planlanmadığı,

*Söz konusu alanı etkileyecek bir proje çalışmasının bulunmadığı,

MECLİS KARARI**T.C.
ÇATALCA BELEDİYESİ**

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	09/09/2016
Cem KARA (√) Ufuk AKIN () Ayhan TUTUN (√) Hüseyin KAHYA (√) Mesut ÜNER (√) Hasan GÖKÇE (√) Tuncay ALTUN (√) İrfan SEZER (√) Ömer ENGİN (√) Celalettin SONKAYA (√) Ridvan HACET (√) H. Muharrem GÖK (√) Ayhan YILDIRIM (√) Ersin TAŞKIN ()	Karar No	47

Konu: Elbasan Mah. 211 nolu parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.

*Teklif plan; 211 parselde yer alan 1 adet türbin yeri ve bağlantı yollarının bulunduğu 1.693,15m² lik kısmı kapsadığı, Türbin yeri ve yol arasında kalan boş alan üst ölçekli plan uygun tarımsal nitelikli alan olarak planlandığı,

*Mevcut durumda alanın kuzey doğusundan geçen yolun min. 10m. genişliğinde taşıt yolu olarak planlanması ve parsel istikametinin bu doğrultuda belirlenerek gerekli yol terklerinin yapılması gerektiği,

*Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak görüldüğünden söz konusu alanın cephe aldığı yoldan min. 5mt. çekme mesafesi bırakılması hususlarının yerine getirilmesi koşulu ile bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunabileceği, belirtilmektedir.

-Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğünün 22.07.2016 tarih E.31137 sayılı görüşünde; Çatalca İlçesi Elbasan Mahallesi Kumsal Tepe Mevkiinde 211 parsel numaralı taşınmaz üzerinde lisanssız elektrik üretimi için mevzii imar planı ve uygulama imar planı çalışmasının yapılması, Genel Müdürlüklerine ait sistemlerin çalışması açısından sakıncası olmadığı, imar planlarını yapacak kamu kuruluşunun bu konuyu kendi mevzuatı çerçevesinde değerlendirmesi gerektiği, belirtilmektedir.

-Elbasan Mahallesi 211 nolu parsel sahası Büyükçekmece Barajı uzun (5000m.-Havza Sınırı) mesafeli koruma alanında kalmakta olup, imar plan sahası, dere ıslah alanı ve dere işletme bandı dışında bulunmaktadır.

İlgi (a) yazı ve ekindeki plan teklifine ait plan paftasında, plan açıklama raporunda ve plan notlarında yapılan incelemede;

1-Plan teklifi paftasında 211 sayılı parselin Rüzgar Enerji Santrali Üretim Tesisleri Alanı, Türbin Yeri ve Tarımsal Nitelikli Alan olarak ayrıldığı görülmüştür.

2-Plan notlarının 4. maddesinde ‘‘plan onama sınırı içindeki alanda bekçi kulübesi, dağıtım merkezi v.b. tesis işleyişi için gerekli yapı-bina yapılabilir. Yapılma koşulları Emsal:0,05, hmax:6.50’’ ibaresi bulunmakta olup, ilgi (b) Yönetmelikte belirlenen konu dışı alanlar için verilen Emsal:0.25 yapılaşma değerinin aşılmadığının görüldüğü,

3-Plan notlarının 13. maddesinde İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine uyulacağı nın belirtildiği,

4-İlgi (a) yazı ekinde İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından bu alanın söz konusu amaçla kullanılabilmesine dair herhangi bir bilginin bulunmadığı, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda kaldığından, bu alanın Rüzgar enerji Santrali Üretim Tesisleri Alanı olarak kullanılabilmesine dair ilgili kurumdan görüş alınması gerektiği, belirtilmiştir.

İSKİ Genel Müdürlüğünün söz konusu plan sahasına ilişkin altyapı görüşü;

‘‘Plan sahasında İdaremize ait herhangi bir altyapı tesisine rastlanmamış olup, yapılacak uygulama çalışmalarında, işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.’’ denmektedir.

Netice olarak; ‘‘Çatalca Elbasan Mahallesi, 211 sayılı parsel için hazırlanan Rüzgar Enerji Santrali Üretim Tesisleri Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi, ilgili kurumdan tarım dışı amaçla kullanılabilmesine dair görüş alınmak kaydıyla ilgi (b) Yönetmelik hükümlerine göre İdaremizce Uygun bulunmuştur.’’ denilmektedir.

MECLİS KARARI**T.C.
ÇATALCA BELEDİYESİ**

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	09/09/2016
Cem KARA (√) Ufuk AKIN () Ayhan TUTUN (√) Hüseyin KAHYA (√) Mesut ÜNER (√) Hasan GÖKÇE (√) Tuncay ALTUN (√) İrfan SEZER (√) Ömer ENGİN (√) Celalettin SONKAYA (√) Ridvan HACET (√) H. Muharrem GÖK (√) Ayhan YILDIRIM (√) Ersin TAŞKIN ()	Karar No	47
Cengiz AYDIN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Belgin TEZER (√) Erhan GÜZEL (√) S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuba UZUN () Metin SEZER (√) Filiz ÖDER (√) Cavit ETEKE () İ.Caner TEMEL (√) Özlem COŞKUN () Remziye ARSLANCA (√)	Konu: Elbasan Mah. 211 nolu parsel için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.	

-İBB Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 07.11.2014 tarihli sayılı görüşünde; "...sosyal ve teknik donatı alanlarının plan etkileşim alanında kalan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulması, ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik rekreatif amaçlı yeterli yeşil alan miktarının; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (2.11.1985/18916 sayılı) Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin birinci bölümünün 16. maddesine "hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yeterli yeşil alan miktarının sağlanması" yönetmelik gereği bahse konu yapım esaslarına uyulması gerektiği belirtilmektedir.

-İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 26.12.2014 tarihli 2143-244683 sayılı görüşünde; "planlama alanı, söz konusu zemin etüt raporuna göre "ÖA-5.1" (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar-5.1) değerlendirilmiştir. Raporda belirtilen yer altı su seviyesine -şişme-oturma-taşıma gücü parsel bazında etütlerde ayrıntılı olarak incelenmeli ve sonuç-öneriler kısmında belirtilen diğer hususlara uyulması koşulu ile 1/1000 ölçekli İmar Planı Tadilatı Jeolojik bakımdan uygun görüldüğü belirtilmektedir.

-Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü I.Bölge Müdürlüğü'nün 13.11.2014 tarihli 192109 sayılı görüşünde; "...rüzgar enerji santrali yapılması düşünülen kesimin, sorumluluk alanlarında bulunan mevcut ya da yapılması planlanan yolların etki alanı dışında kaldığı tespit edildiğinden; RES kurulması düşünülen sahada değişiklik olması durumunda yeniden görüş alınması gerektiği" belirtilmektedir.

-İBB Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı Çevre Koruma Müdürlüğü'nün 19.11.2014 tarihli 5450-217674 sayılı görüşünde; "söz konusu alanda RES yapılması esnasında 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri doğrultusunda;

*Gerek hava gerekse de gürültü kirliliğini absorbe etmesi amacıyla yeşil alanlara mümkün olduğu kadar geniş yer verilmesi,

*İlgi (b) ve ilgi (c) yönetmelikler gereği, faaliyetlerden çıkabilecek hafriyatın usulüne uygun ve izinli depolama sahalarında bertarafının sağlanması,

*İlgi (d) yönetmelik gereği faaliyet alanında, yüzeysel su kaynaklarının kirletilmemesi,

*İlgi (e) yönetmelik gereği faaliyetlerden kaynaklanacak gürültü seviyesinin gece ve gündüz için getirilen limit değerlerin altında kalması için gerekli tedbirlerin alınmasına dikkat edilerek uygulama yapılması gerektiği" belirtilmektedir.

DEĞERLENDİRME:

İlçemiz, Elbasan Mahallesi 1 pafta 211 parselin bir kısmının E:0,05, Hmax.:6,50mt. yapılanma koşullarında Rüzgar Enerji Santrali Üretim Tesisleri Alanı (RES)' na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Çatalca Belediye Meclisine iletilmesi hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Elbasan Mahallesi 211 nolu parselin bir kısmı için onaylanan 28.09.2015 tarihli onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 3 adet türbin yeri ve bağlantı yolları bulunmaktadır. Ancak, teklif olarak sunulan Elbasan

MECLİS KARARI

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	09/09/2016
Cem KARA (√) Ufuk AKIN () Cengiz AYDIN (√) Ayhan TUTUN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Hüseyin KAHYA (√) Belgin TEZER (√) Mesut ÜNER (√) Erhan GÜZEL (√) Hasan GÖKÇE (√) S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuncay ALTUN (√) Tuba UZUN () İrfan SEZER (√) Metin SEZER (√) Ömer ENGİN (√) Filiz ÖDER (√) Celalettin SONKAYA (√) Cavit ETEKE () Ridvan HACET (√) İ.Caner TEMEL (√) H. Muharrem GÖK (√) Özlem COŞKUN () Ayhan YILDIRIM (√) Remziye ARSLANCA (√) Ersin TAŞKIN ()	Karar No	47
Konu: Elbasan Mah. 211 nolu parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.		

Mahallesi 211 nolu parselin bir kısmında Enerji Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü yapılan başvurunun teknik değerlendirmesinde türbin yerlerinin mesafelerinin yakın olması sebebiyle diğer 2 adet türbini iptal ederek, alanın kuzeyindeki bir adet türbin yerinin onaylandığını plan raporunda belirtilerek, teklif planının plan notlarına da bir adet türbin yeri, bağlantı yollarını ve tarımsal nitelikli alanı kapsamaktadır. Teklif planda türbin yeri, bağlantı yolları ve türbin yeri ve yol arasında kalan boş alan tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan teklifi incelendiğinde; teklifin halihazır harita üzerine F20C14D1A ve F20C14A4D rumuzlu plan paftaları üzerine hazırlanarak F20C14A4D rumuzlu teklif plan paftası üzerinde "İstanbul İli, Elbasan Mahallesi, 1 pafta 211 nolu parselin bir kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı şeklinde plan adı oluşturulduğu ve

1.Plan onama sınırı, Çatalca İlçesi, Elbasan Mahallesi 1 pafta 211 parselde gösterilen 1 adet türbin yeri ve bağlantı yollarının bulunduğu 1693.15m² lik kısım ile türbin yeri ve yol arasında kalan tarımsal nitelikli alan sınırını içermektedir.

2.Plan onama sınırı içinde kalan alan Rüzgar Enerji Santrali Üretim Tesis Alanı (RES) olarak kullanılacaktır.

3.2 Ekim 2013 gün ve 28783 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, elektrik piyasasında lisanssız elektrik üretimine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

4.Plan onama sınırı içindeki alanda Bekçi Klübü, Dağıtım Merkezi vb. tesis işleyişi için gerekli yapı-bina yapılabilir.

Yapılanma Koşulları;

E (EMSAL): 0,05

HMAX: 6,50m.' dir.

5.Rüzgar Enerji Santrali olarak planlanan alan içinde gösterilen yollar terk edilmeyecek, ancak türbinlere ulaşımı sağlayan iç yol olarak kullanılacaktır.

6.İlgili kurum ve kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

7.6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliklerin tüm esaslarına uyulacaktır.

8.İstanbul Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 11.11.2013 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.

9.Planlama alanı içerisinde yapılacak tesislerde "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

10.2872 sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak çıkarılan ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik, Deprem Yönetmeliği ve Enerji Nakil Hatları ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

11.5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13.maddesi hükmüne uyulacaktır.Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelik Hükümleri, Mer'i İmar Yönetmeliği ve İSKİ Havza Koruma Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır, denmektedir.

MECLİS KARARI**T.C.
ÇATALCA BELEDİYESİ**

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	09/09/2016
Cem KARA (√) Ufuk AKIN () Ayhan TUTUN (√) Hüseyin KAHYA (√) Mesut ÜNER (√) Hasan GÖKÇE (√) Tuncay ALTUN (√) İrfan SEZER (√) Ömer ENGİN (√) Celalettin SONKAYA (√) Ridvan HACET (√) H. Muharrem GÖK (√) Ayhan YILDIRIM (√) Ersin TAŞKIN ()	Karar No	47
Cengiz AYDIN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Belgin TEZER (√) Erhan GÜZEL (√) S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuba UZUN () Metin SEZER (√) Filiz ÖDER (√) Cavit ETEKE () İ.Caner TEMEL (√) Özlem COŞKUN () Remziye ARSLANCA (√)	Konu: Elbasan Mah. 211 nolu parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.	

İlgi teklifin 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Çatalca Belediye Meclisine havalesi olunmuştur.

-KOMİSYON GÖRÜŞÜ -

İlçemiz Elbasan Mahallesi 211 nolu parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup, komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Meclisimizin onayına arz olunur.

Şeklindeki İmar Komisyon Raporu Meclise okunarak müzakereye açıldı.

KARAR: Elbasan Mah. 211 nolu parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili imar komisyonunun raporu okunduğu şekli ile oya sunuldu, Belediye Meclisimizin 09/09/2016 tarihli Eylül Ayı Toplantısının 2. birleşiminde katılanların oybirliği ile kabul edildi.

Cem KARA
Belediye Başkanı

Remziye ARSLANCA
Katip

Filiz ÖDER
Katip

İNCELENDİ
...../09/2016

Cem KARA
Belediye Başkanı