

2022

**MASLAKTEPE RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ
PROJESİ PLAN NOTLARINA İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

YETKİN PLANLAMA ENERJİ SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.

Turgut Özal Mahallesi 2167.Sokak Akkent Twins Trade İş Merkezi Blok:B No:146 Yenimahalle/ANKARA

Email:hulusi.yetkin@hotmail.com

Tel:0312 577 92 70 Gsm:0555 764 17 67

Kep : yetkinplanlama@hs01.kep.tr

MASLAKTEPE RES PROJESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

1- Plan Değişikliği Yapılan Alanın Genel Durumu

Planlama alanı olan Maslaktepe Rüzgar Enerji Santrali projesi Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Köylü, Bıyıklı ve Kaykılar köyü mevkiinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alan Çanakkale İl Özel İdaresi Meclisince 30.11.2018 tarih ve 196 Karar numarası ile onaylanan Maslaktepe RES Projesi İmar Planı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Özel Hükümler başlığı altında yer alan 13.Plan notunu kapsamaktadır.

Söz konusu Plan notları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde I17-A-14-C-3-C nolu pafta sınırlarında yer almaktadır.

Hali hazır Haritalar 39 Adet 1/1000 Ölçekli olmak üzere 09.10.2018 tarihinde Çanakkale İl Özel İdaresince onaylanmıştır.

Şekil 1 – Uydu Görüntüsü



2. Mevcut İmar Durumu

Maslaktepe Rüzgar Enerji Santrali Projesi Çanakkale İl Özel İdaresi Meclisince 30.11.2018 tarih ve 196 Karar numarası ile onaylanmıştır. Onaylı İmar Planı plan notlarının 13.maddesi “Şekil-2” deki gibidir.

Şekil 2 – Onaylı İmar ve Halihazır Durumu

13.YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ENERJİ ÜRETİM TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E (EMSAL) = 0.10 OLUP, ALAN İÇERİSİNDE YAPILACAK İDARİ BİNA, TRAFİKO VB. BİNALAR EMSALE DAHİL OLUP YENÇOK=6.50 M (2 KAT)'Yİ GEÇMEYECEKTİR. RÜZGAR TÜRBİNİ GİBİ TEKNOLOJİK BİNA VE ŞALT MERKEZLERİ İÇİN YÜKSEKLİK VE EMSAL SINIRLAMASI OLMAYIP (YENÇOK=SERBEST) YAPI YÜKSEKLİĞİ BU TESİSLERİN TEKNOLOJİK ÖZELLİKLERİNİN GEREKTİRDİĞİ ŞEKİLDE OLACAKTIR.

3. Planlama Gerekçeleri ve Planlama Kararları

Maslaktepe Rüzgar Enerji Santrali Projesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı Plan notlarında değişikliğe gidilmesinin en temel sebebi; 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yayınlanan 14/02/2020 tarihli ve 7221 sayılı “Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren kanun maddesinde özetle “Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında **Hmax/Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yükseklikler**; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idarece belirlenir ve Bina yükseklikleri **Yençok: serbest** olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez” denmektedir.

Bu kapsamda Maslaktepe RES Projesinin onaylı İmar Planı Plan notlarının 13.maddesinde “**Yençok=Serbest**” ibaresi yer almasından dolayı ve yukarıda bahsi geçen yönetmelik kapsamında Yençok değerinin net bir şekilde belirlenmesi gerekliliği hasıl olmuştur.

Bu doğrultuda Maslaktepe RES Projesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 13 nolu Plan notunda yukarıda gerekçeleri anlatılan nedenlerden dolayı Yapı Ruhsatı alınabilmesi amacıyla Şalt Merkezi ve Türbin Alanları için **Yençok değerinin tanımlanması amacıyla İmar Planı değişikliğine gidilmiştir.**

**MASLAKTEPE RES 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Ayrıca mevcut İmar Planı kararlarına göre **Emsal=0.10 değeri aynen korunarak Emsal değerinde herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.** Bununla birlikte onaylı imar planında yer alan “Emsal ve Yükseklik sınırlaması olmayıp Yapı yüksekliği bu tesislerin teknolojik özelliklerinin gerektirdiği şekilde olacaktır” ifadesi kaldırılmıştır.

Sonuç olarak yukarıda nedenleri ile anlatılan gerekçeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 13.Plan notunda yapılan değişiklik Şekil-3'deki gibidir.

Söz konusu İmar Planı değişikliği ile ilgili olarak Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 14.02.2022 tarih ve 2936371 sayılı yazısında özetle “Yapılan incelemede, söz konusu talebe ilişkin onaylanmış imar planında Şalt Merkezi ve Türbin Alanları için Yençok belirtilmediği, **yapılan plan değişikliğinin Yençok belirlemeye yönelik olduğu anlaşıldığından talebin ilgili kurum ve kurum görüşleri ve meri mevzuat kapsamında idarenizce değerlendirilmesi gerekmektedir**” denmiştir.

Şekil 3– İmar Planı Değişikleri

13.YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ENERJİ ÜRETİM TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E (EMSAL) = 0.10 OLUP, ALAN İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILAR EMSALE DAHİLDİR.

İDARİ BİNA, TRAFİKO VB. BİNALAR İÇİN YENÇOK=6.50 M (2 KAT)'Yİ GEÇMEYECEKTİR.

ŞALT MERKEZİ İÇİN YENÇOK=20 METREDİR. TÜRBİN ALANLARI İÇİN İSE YENÇOK=210 METREDİR.

Yapılan imar planı değişikliği sonucu Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Alanı fonksiyonunda veya yollarda herhangi bir değişikliğe gidilmemesinden dolayı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde de gidilmemiştir.

Bu değişiklik ile söz konusu ana plan kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Planlama alanında onaylı imar planı ana ulaşım akslarını etkileyen ve plan kararlarının bütünlüğünü bozacak herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynen kabul edilmiş ve korunmuştur.