



MUĞLA İLİ MİLAS İLÇESİ AVŞAR MAHALLESİ
109 ADA 231, 232 VE 233 PARSELLER
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM
TESİSİ ALANI(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-2,99754 MWM /
0,99918 MWM+0,99918 MWM+0,99918 MWM)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



İÇİNDEKİLER

I- Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali-Ges) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gerekçeli Açıklama Raporu

I-1.Planlama Alanının Konumu

I-2.Plan Hiyerarşisi Ve Gelişim Sürecindeki Yeri

I-2.1. Planlama Alanının Üst Ölçekli Plan Ve Plan Notları

I-2.2. Planlama Alanının Alt Ölçekli Plan Ve Plan Notları

I-3.Araştırma Ve Analiz Çalışmaları

I-3.1. Ulaşım Ağındaki Yeri

I-3.2. Arazi Kullanımı

I-3.3. Mülkiyet Yapısı

I-3.4. Fotoğraflar

I-4.Resmi Kurum Ve Kuruluş Görüşleri

I-5.Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

I-6.Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED)

I-7.Bağlantı Görüşü ve Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

I-8.Plan Teklifi

I-1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Milas İlçesi, Avşar Mahallesi Avşar Önü Mevkii'nde yer almaktadır. Planlama alanı Bodrum-Milas yolu üzerinde yer almaktadır. Söz konusu alan İTRF 3° (derece) koordinat sisteminde düşeyde; 4 126 700 – 4 127 200, yatayda; 560 500 – 561 500 koordinatlarında konumludur. Planlama Alanı yaklaşık olarak 43.690,145 m² 'lik alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı 37°,12' Kuzey, 28°,21' Doğu koordinatlarında bulunan Muğla İli'nde yer almaktadır. Muğla İli Türkiye'nin güneybatısında yer almakta olup, hem Ege Denizi hem de Akdeniz'e kıyısı bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı, Muğla İline bağlı Milas İlçesi sınırları dahilindedir.

PLANLAMA ALANININ GOOGLE EARTH GÖRÜNTÜSÜ



I-2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

I-2.1. PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dahilinde GES alanının tamamı yaklaşık olarak "Tarım Arazisi" ve "Önemli Doğa Alanı" olarak planlı alanda kalmakta olup, ilgili planın 8.3. "Tarım Arazileri"8.9.2."Önemli Doğa Alanları" ve 8.22. "Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri" plan hükümlerine tabiidir.

1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Plan hükümlerinden;

8.22. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI VE ENERJİ İLETİM TESİSLERİ

8.22.1. 5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanuna Uygun Olarak Yapılması Planlanan Yenilenebilir Enerji Üretim Tesislerinde, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan Alınacak İzin Kapsamında, Ülke Ve Bölge Ölçeğinde Yatırım Kararı Niteliği Taşıyan Hidroelektrik Santrallerde Kurulu Gücü 10 Mw, Rüzgar Enerji Santrallerinde Türbin Sayısı 20 Adet Ve Üzerinde Veya Kurulu Gücü 50 Mw, Biyokütle Enerji Santrallerinde Kurulu Gücü 10 Mw, Jeotermal Enerji Santrallerinde Isıl Kapasitesi 20 Mw, Güneş Enerji Santrallerinde Proje Alanı 20 Hektar Veya

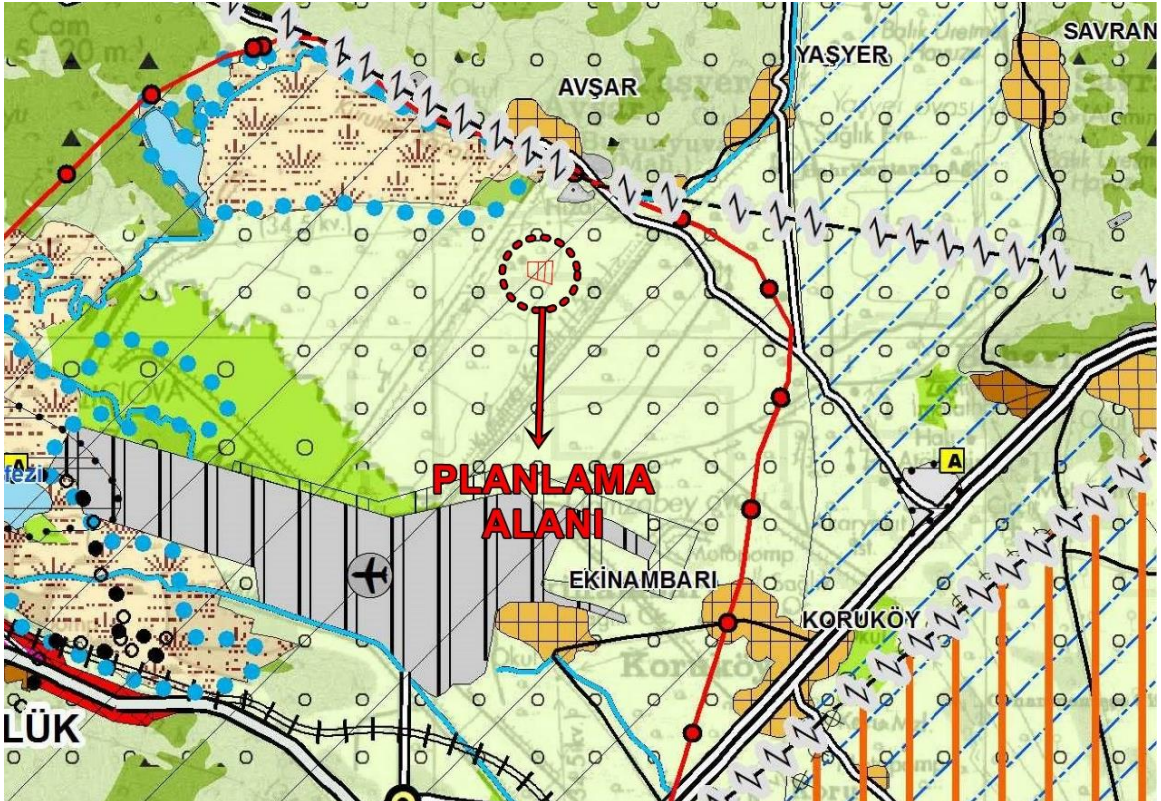
Kurulu Gücü 10 Mw Ve Üzeri Tesisler İçin Çevre Düzeni Planında Değişiklik Yapılması Zorunludur. Kurulu Gücü Bu Değerlerin Altındaki Projelerde İmar Planı Süreçleri, Bu Planda Belirlenen Kriterlere Uygun Olarak İlgili İdaresince Sonuçlandırılır.

8.22.2. Ülke Ve Bölge Ölçeğinde Yatırım Kararı Niteliği Taşımayan Yenilenebilir Enerji Üretim Alanlarının Yer Seçiminde Şu Kriterlere Uyulacaktır:

- 6831 Sayılı "Orman Kanunu" Kapsamında Kalan Alanlardaki Yatırımların Gerekli İzinler Alınarak Öncelikli Olarak Orman Niteliğini Kaybetmiş Alanlarda Gerçekleştirilmesi Esastır.
- Tarımsal Üretim Amaçlı Korunması Esas Olan 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında Kalan Tarım Arazilerinde Yapılacak Olan Yatırımlarda 5403 Sayılı Kanun Hükümleri Kapsamında "Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzni"nin Alınması Zorunludur.
- Çdp'de Doğal Ve Ekolojik Yapısı Korunacak Alan, Önemli Doğa Alanı, Plaj-Kumsal, Sazlık-Bataklık Alan, Jeolojik Sakıncalı Alan, Sulak Alanlar, Sulak Alan Koruma Bölgeleri, İçme Ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları Ve Yaban Hayatı Koruma Geliştirme Sahalarında Kalan Alanlarda Yapılacak Uygulamalarda İmar Planlarının Hazırlanması Aşamasında, Üniversitelerin İlgili Bölümlerince Faaliyetin Çevreye Olabilecek Olası Etkilerinin Ve Alınacak Önlemlerin Açıklandığı Ekosistem Değerlendirme Raporu Hazırlanması Zorunludur. Ekosistem Değerlendirme Raporu, Planlama Bölgesindeki Üniversitelerin İlgili Bölümlerince Yatırıma Konu Alanın Özelliklerine Göre Belirlenecek Uzman Kişilerce Hazırlanır. Bu Alanlarda İlgili Mevzuat Hükümleri Ve Ekosistem Değerlendirme Raporu Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
- İmar Planı Aşamasında, Jeolojik Etüt Raporuna Uyulacaktır.
- Plan Sınırı İçerisinde Bulunan Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi, Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiatı Koruma Alanı Gibi Özel Kanunlara Tabi Alanlarda İlgili Kanun Hükümleri Çerçevesinde İlgili Kurumlardan Uygun Görüş Alınacaktır.

8.22.3. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 15/06/2020 Tarihli Ve E.2020/1449-K.2020/5369 Sayılı Kararı Uyarınca 15/06/2020 Tarihinden Önce İlgili Mevzuata Uygun Olarak İmar Planı Onaylanmış Olan Yenilenebilir Enerji Üretim Alanlarına İlişkin İmar Planları Geçerlidir. Projeye Bağlı Teknik Değişiklik İhtiyacı Olması Durumunda Söz Konusu İmar Planlarına İlişkin Değişiklikler İlgili İdaresince Onaylanabilir.

PLANLAMA ALANININ 1/100000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ



I-2.2. PLANLAMA ALANININ ALT ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

Planlama alanına ilişkin onaylı herhangi bir alt ölçekli imar planı bulunmamaktadır.

I-3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

I-3.1. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına ulaşım doğusunda yer alan Kıyıkışlacık Mahallesi yolu ile sağlanmaktadır. Bu yol devamında Milas-Bodrum karayoluna bağlanmaktadır. Planlama alanına ulaşımı sağlayan yol çevresindeki tarlalara hizmet etmek için kullanılmaktadır. Trafik yoğunluğunun planlama alanının yakınındaki yollarda neredeyse hiç olmadığı tespit edilmiş olup, gün içinde mevcut yoldan çok az binek araç ve traktör geçmektedir.

PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



I-3.2. ARAZİ KULLANIMI

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24.03.2023 tarihli ve 8972733 sayılı yazısında; "...Milas İlçesi Avşar Mahallesinde bulunan 109 ada 231, 232 ve 233 parsel numaralı taşınmazlarda Müdürlüğümüz teknik personellerince yapılan etüt neticesinde parseller 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 3. maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan **Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)** olduğu belirlenmiştir. **Milas İlçesi Avşar Mahallesinde bulunan 109 ada 231, 232 ve 233 parsellerde Güneş Enerji Santrali (GES) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmak üzere, tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.**" denilmektedir.

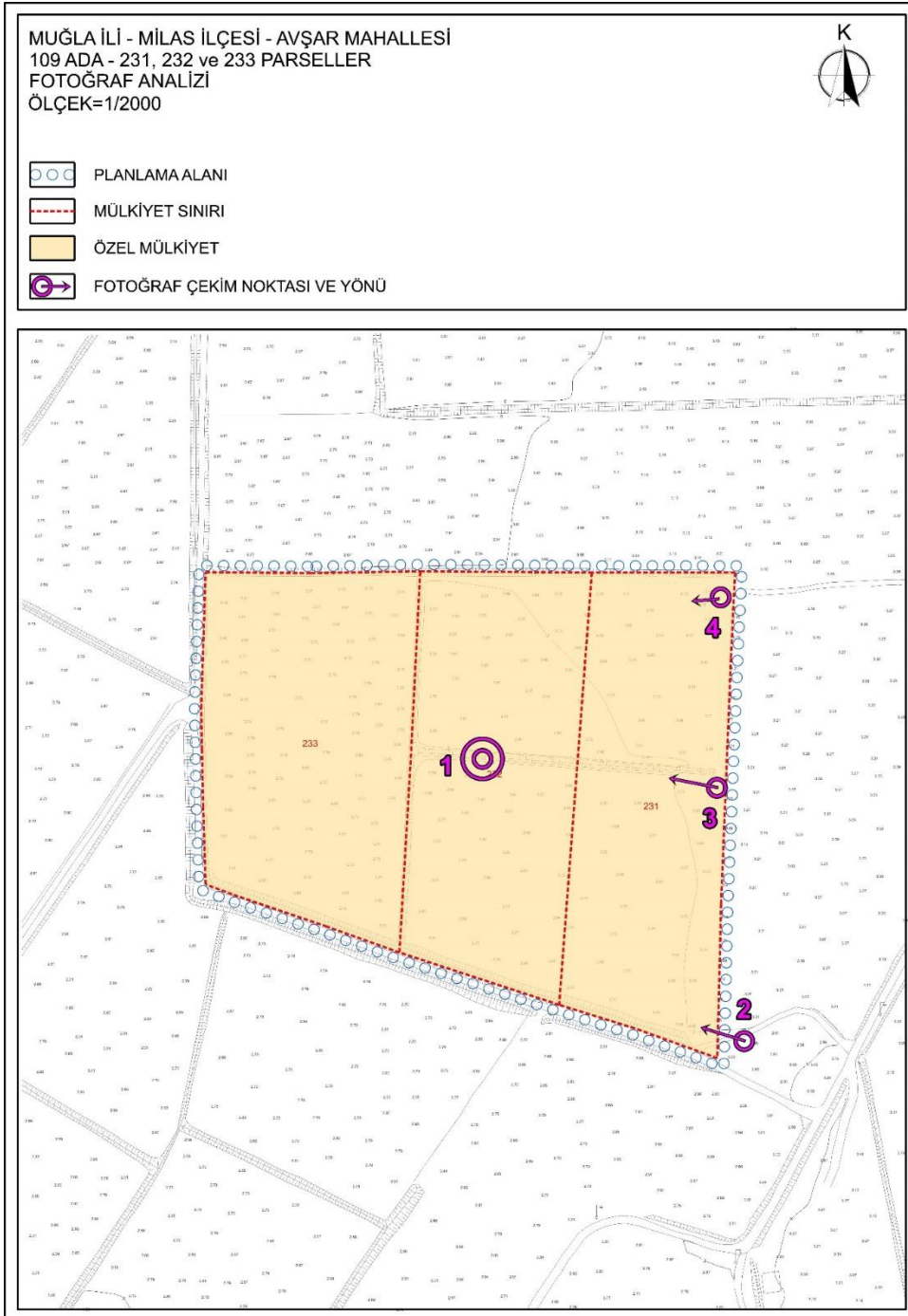
I-3.3. MÜLKİYET YAPISI

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Milas İlçesi, Avşar Mahallesi yer almaktadır. 109 ada 231, 232 ve 233 parseller Güleken Tarım ve Hayvancılık Anonim Şirketi adına kayıtlı olup özel mülkiyettir. Bahse konu planlama alanı yaklaşık olarak 43.690,145 m² 'lik alanı kapsamaktadır.

Güleken Tarım ve Hayvancılık Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan:

109 ada 231 parsel numaralı taşınmaz; Ephesus Golf İşletmeciliği Tur. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından, 109 ada 232 parsel numaralı taşınmaz; Lykia Turizm Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş. tarafından, 109 ada 233 parsel numaralı taşınmaz; Ephesus Golf İşletmeciliği Tur. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından, kiralanmıştır.

I-3.4. FOTOĞRAFLAR



FOTOĞRAF-1



FOTOĞRAF-2



FOTOĞRAF-3



FOTOĞRAF-4



I-4.RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Muğla İli, Milas İlçesi, Avşar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 109 ada 231, 232 ve 233 parsellerde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerjisi Santrali) projesine ilişkin temin edilen kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki olan CD içerisinde yer almaktadır.

I-5.JEOLLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Söz konusu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce **01.03.2023** tarihinde onaylanmıştır.

Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar ve jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir. Ekli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında gösterilmiştir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Sıvılaşma, Oturma Taşıma Gücü vb. Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında topografik eğimi %0-5 arası düşük eğimli, alüvyonal birim oluşturmaktadır ve yeraltı su seviyesine 2. Metrede rastlanılmıştır. Bu zeminlerde zeminin kumlu olması ve yeraltı su seviyesinin yüzeye yakınlığından dolayı sıvılaşma problemi yüksektir. Daha sonradan yapılacak yapı için hazırlanacak olan zemin etüt raporunda gerekli sıvılaşma analizleri proje müellifleri tarafından yapılmalıdır. Çalışma alanı, 1. derecede deprem bölgesi içinde olması ve bu sebep ile öngörülemeyen oturma, şişme, sıvılaşma, zemin büyütmesi ve taşıma gücü problemleri nedeniyle inceleme alanı Önemli Alanlar: Önlem Alınabilecek Nitelikte Mühendislik Problemleri Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Ebli 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU



Muğla İli- Milas İlçesi-Avşar Mahallesi-109 Ada-231, 232 ve 233 Parseller Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali-2,99754 MWM/0,99918+0,99918MWM+0,99918MWM)
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İLİ	Muğla
İLÇE	Milas
BELDE	---
KÖY/MAN	Avşar
MEVKİİ	--
PAFTA	1/5000 ölçekli 1/1000 ölçekli
ADA	109
PARSEL	231, 232, 233
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	5,04 ha lık alana ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik etüt raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/ mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

28/02/2023

Ayfer KURDU
(Jeoloji Müh.)

28/02/2023

Esra KARAYILAN
(Jeoloji Y. Müh.)

28/02/2023

Lamiser ERDOĞAN
(Jeofizik Müh.)

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 (d) Maddesi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

01/03/2023

Melike ÖZER
Şube Müdür V.

01/03/2023

Yusuf SARIKAYA
İl Müdür Yrd.

ONAY
01/03/2023

Veysel Şemsi GÜNER
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdür V.



I-6.ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED)

Planlama alanında kurulacak Güneş Enerji Santrallerine ilişkin olarak Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden 11.08.2023 tarih ve 7108946 sayılı, 11.08.2023 tarih ve 7109030 sayılı ve 11.08.2023 tarih ve 7117172 sayılı yazıları ile ÇED Yönetmeliği kapsam dışı görüşleri alınmıştır.

I-7.BAĞLANTI GÖRÜŞÜ VE BAĞLANTI ANLAŞMASINA ÇAĞRI MEKTUBU

Söz konusu taşınmazlar üzerinde kurulacak olan Güneş Enerji Santrallerine ilişkin ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 'den 30.09.2022 tarih ve 33526 sayılı, 30.09.2022 tarih ve 33527 sayılı ve 30.09.2022 tarih ve 33528 sayılı yazılar ile Bağlantı Görüşü ve Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektupları alınmıştır.

I-8.PLAN TEKLİFİ

Bahse konu planlama alanında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı "Güneş Enerji Santrali (GES)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Söz konusu alan gerek 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kararları, gerekse topografyanın, bitki örtüsü, iklim şartları ve ulaşım, haberleşme vb. gibi teknik altyapı kriterlerinin bu alanda "GES (Güneş Enerji Santrali)" için uygun bir zemin oluşturması söz konusu plana öncülük etmiştir.

Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesislerine ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca "8.22. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri" hükmünü kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükmü Değişikliği, 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 12.04.2022 tarihinde onaylanmıştır. Yapılan düzenleme neticesinde Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının;

"8.22.1. 5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanuna Uygun Olarak Yapılması Planlanan Yenilenebilir Enerji Üretim Tesislerinde, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan Alınacak İzin Kapsamında, Ülke Ve Bölge Ölçeğinde Yatırım Kararı Niteliği Taşıyan Hidroelektrik Santrallerde Kurulu Gücü 10 Mw, Rüzgar Enerji Santrallerinde Türbin Sayısı 20 Adet Ve Üzerinde Veya Kurulu Gücü 50 Mw, Biyokütle Enerji Santrallerinde Kurulu Gücü 10 Mw, Jeotermal Enerji Santrallerinde Isıl Kapasitesi 20 Mw, Güneş Enerji Santrallerinde Proje Alanı 20 Hektar Veya Kurulu Gücü 10 Mw Ve Üzeri Tesisler İçin Çevre Düzeni Planında Değişiklik Yapılması Zorunludur. Kurulu Gücü Bu Değerlerin Altındaki Projelerde İmar Planı Süreçleri, Bu Planda Belirlenen Kriterlere Uygun Olarak İlgili İdaresince Sonuçlandırılır." hükmünde enerji yatırımlarının yapılabileceğinden bahsedilmektedir.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri ile ADM Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü'nün; Bağlantı Görüşü ve Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu yazıları doğrultusunda Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Söz konusu Güneş Enerji Santralinin proje alanını 20 hektar az olduğu ve kurulu gücünün 10 MW'tan az olduğu için Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.22.1 hükmü doğrultusunda "***...Güneş Enerji Santrallerinde Proje Alanı 20 Hektar Veya Kurulu Gücü 10 Mw Ve Üzeri Tesisler İçin Çevre Düzeni Planında Değişiklik Yapılması Zorunludur. Kurulu Gücü Bu Değerlerin Altındaki Projelerde İmar Planı Süreçleri, Bu Planda Belirlenen Kriterlere Uygun Olarak İlgili İdaresince Sonuçlandırılır.***" üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmamıştır.

Muğla İli- Milas İlçesi-Avşar Mahallesi-109 Ada-231, 232 ve 233 Parseller Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali-2,99754 MWM/0,99918+0,99918MWM+0,99918MWM)
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Güneş Enerji Santrali kurulmak istenen taşınmazlara ulaşımı sağlayan ve taşınmazın batı cephesinden ve güney cephesinden geçen kadastral yol, 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak düzenlenmiştir. Tesisin güney cephesinde de genel otopark alanı düzenlenmiştir.

Düzenlenen söz konusu genel otopark alanı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME)'nde görüşülmüş, 22.03.2023 tarihli ve 2023/2-131 sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

Bu planlama doğrultusunda Arazi kullanımı aşağıdaki gibi olmuştur;

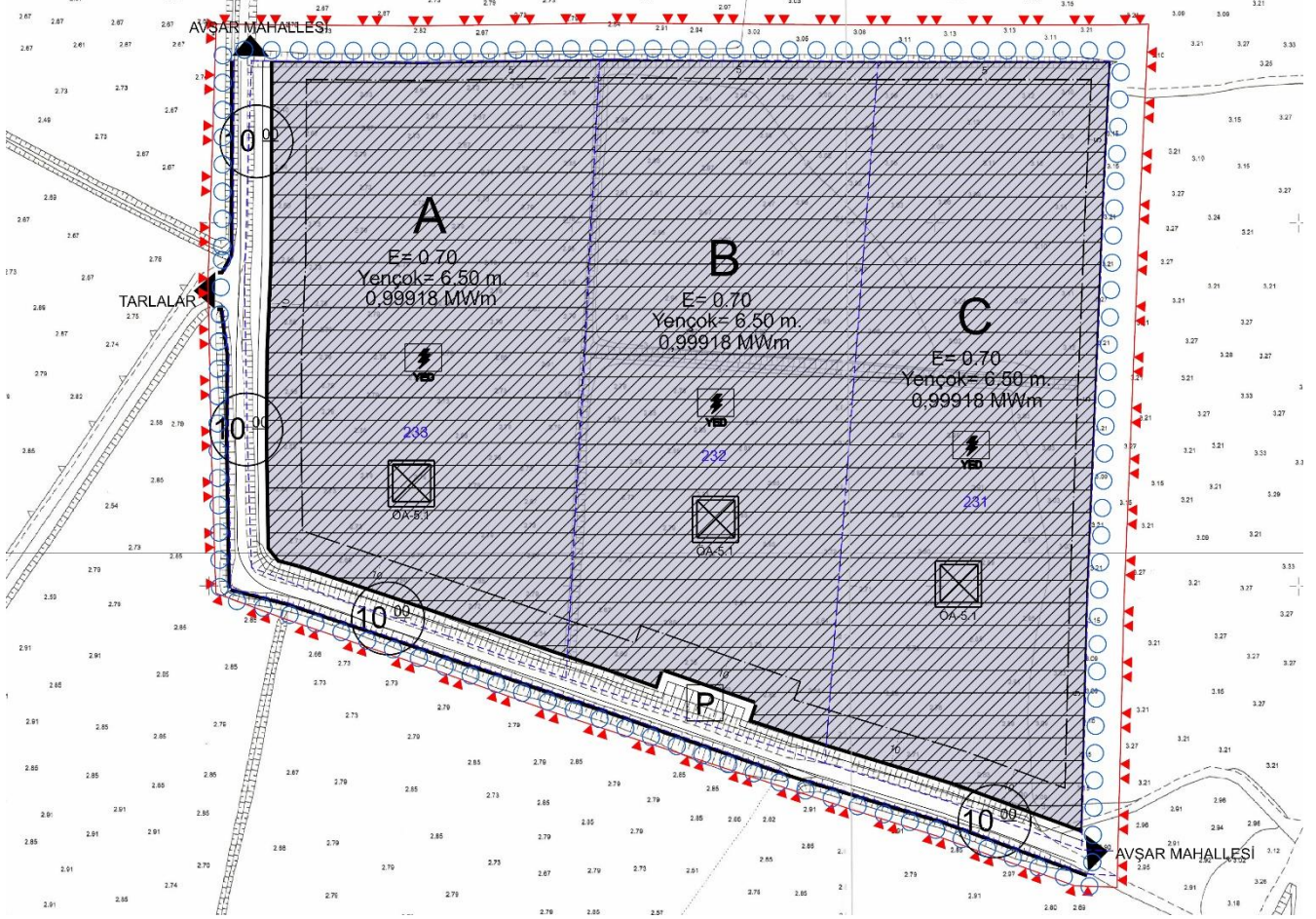
Arazi Kullanımı	Alan(m ²)
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı-Güneş Enerji Santrali(GES)	~39.682,715 m ²
Taşı Yolu+Genel Otopark Alanı	~4.007,430 m ²
TOPLAM	43.690,145 m²

TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMI

Parsel	GES Gücü	İmar Planındaki Kısım	Tesisat No	Firma
109 Ada 231 Parsel	999 kw	C	4588545	Ephesus Golf İşletmeciliği Turizm San. Tic. A.Ş.
109 Ada 232 Parsel	999 kw	B	7206125	Lykia Turizm Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.
109 Ada 233 Parsel	999 kw	A	4599547	Ephesus Golf İşletmeciliği Turizm San. Tic. A.Ş.

AYRINTILI GES PLANLAMA BÖLGESİ TABLOSU

TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Barış ÇERÇİ
Şehir Plancısı(Y.T.Ü.)