



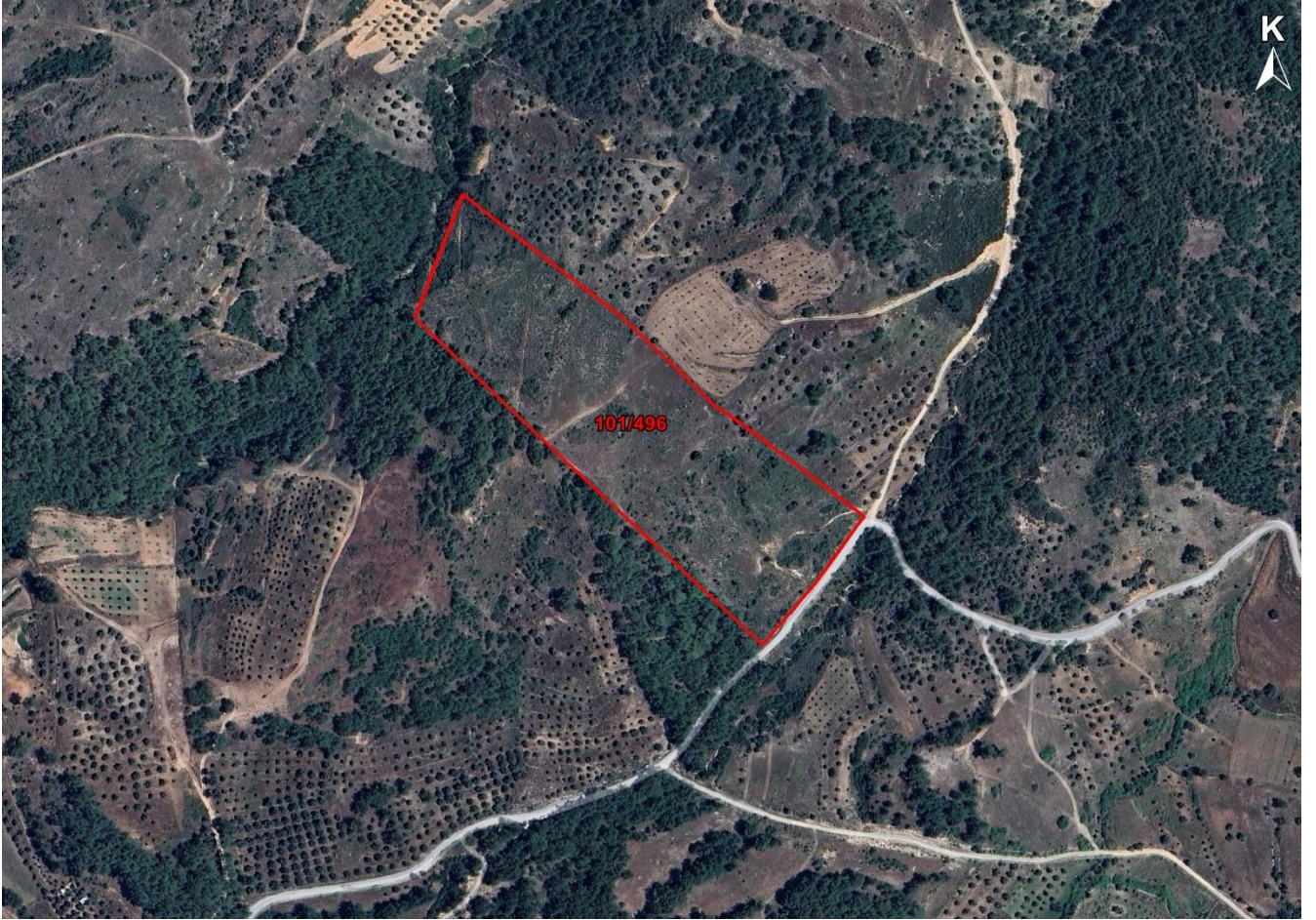
MUĞLA İLİ MİLAS İLÇESİ KAYADERESİ MAHALLESİ

101 ADA 496 PARSEL

**ENERJİ ÜRETİM ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-3,4056 MWM /
0,594 MWM+1,4058 MWM+1,4058 MWM)**

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

I- Enerji Üretim Alanı Alanı (Güneş Enerji Santrali-GES) Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım 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, Kayaderesi Mahallesi Gökbel Mevkii'nde yer almaktadır. Planlama alanı Çam Mahallesi ile Kayaderesi Mahallelerini birbirine bağlayan taşıt yolu üzerinde yer almaktadır. Söz konusu alan İTRF 3° (derece) koordinat sisteminde düşeyde; 4 119 600 – 4 120 050, yatayda; 575 940 – 576 350 koordinatlarında konumludur. Planlama Alanı yaklaşık olarak 43.919,55 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 dâhilindedir.



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 dâhilinde GES alanının tamamı yaklaşık olarak "Tarım Arazisi" olarak planlı alanda kalmakta olup, ilgili planın 8.3. "Tarım Arazileri" 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

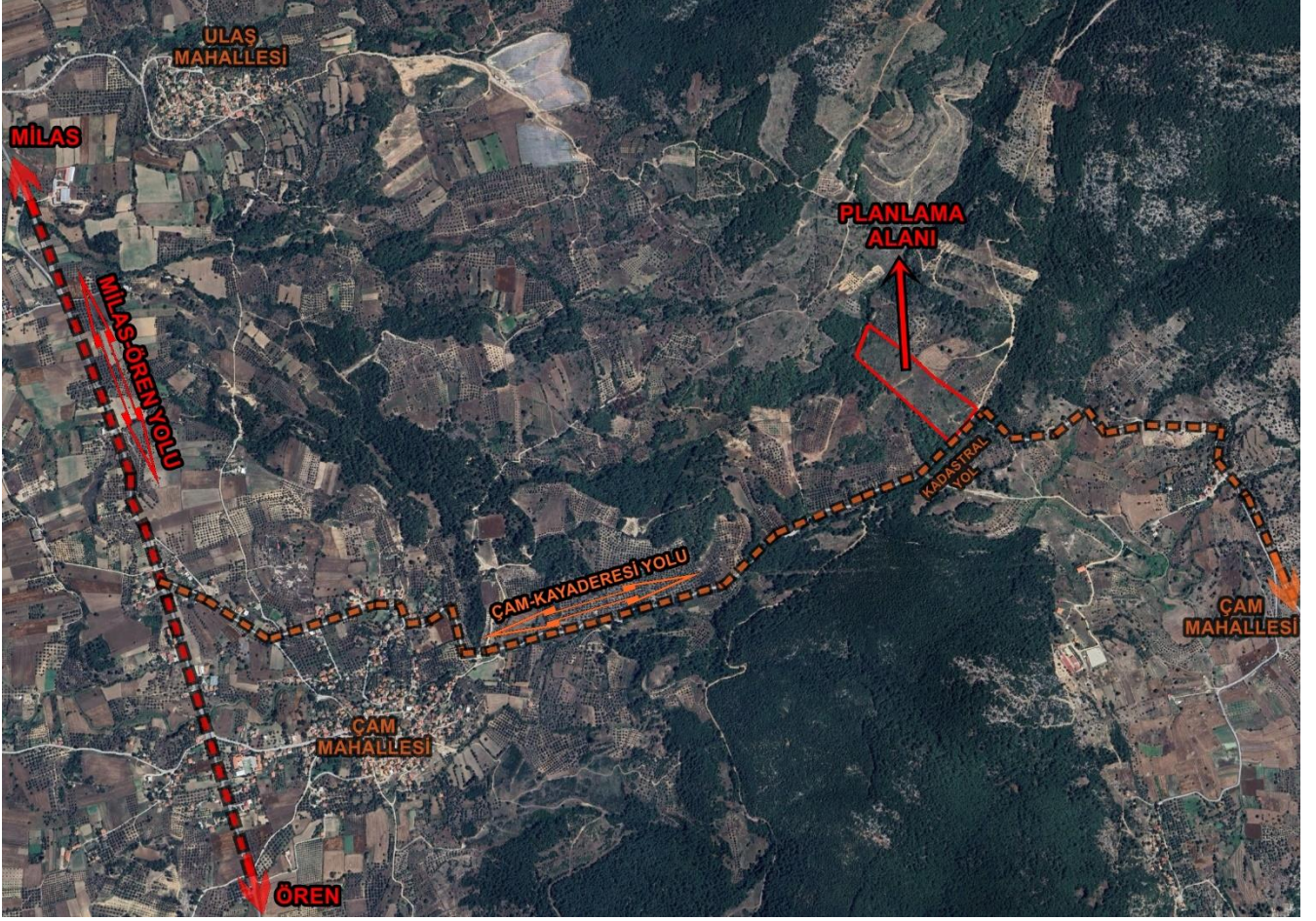
I-2.2. PLANLAMA ALANININ ALT ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

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 güneydoğusunda yer alan Çam Mahallesi ve Kayaderesi Mahallesi birbirine bağlayan taşıt yolu ile sağlanmaktadır. Bu yoldan batı yönüne devam edildiğinde Milas-Ören 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

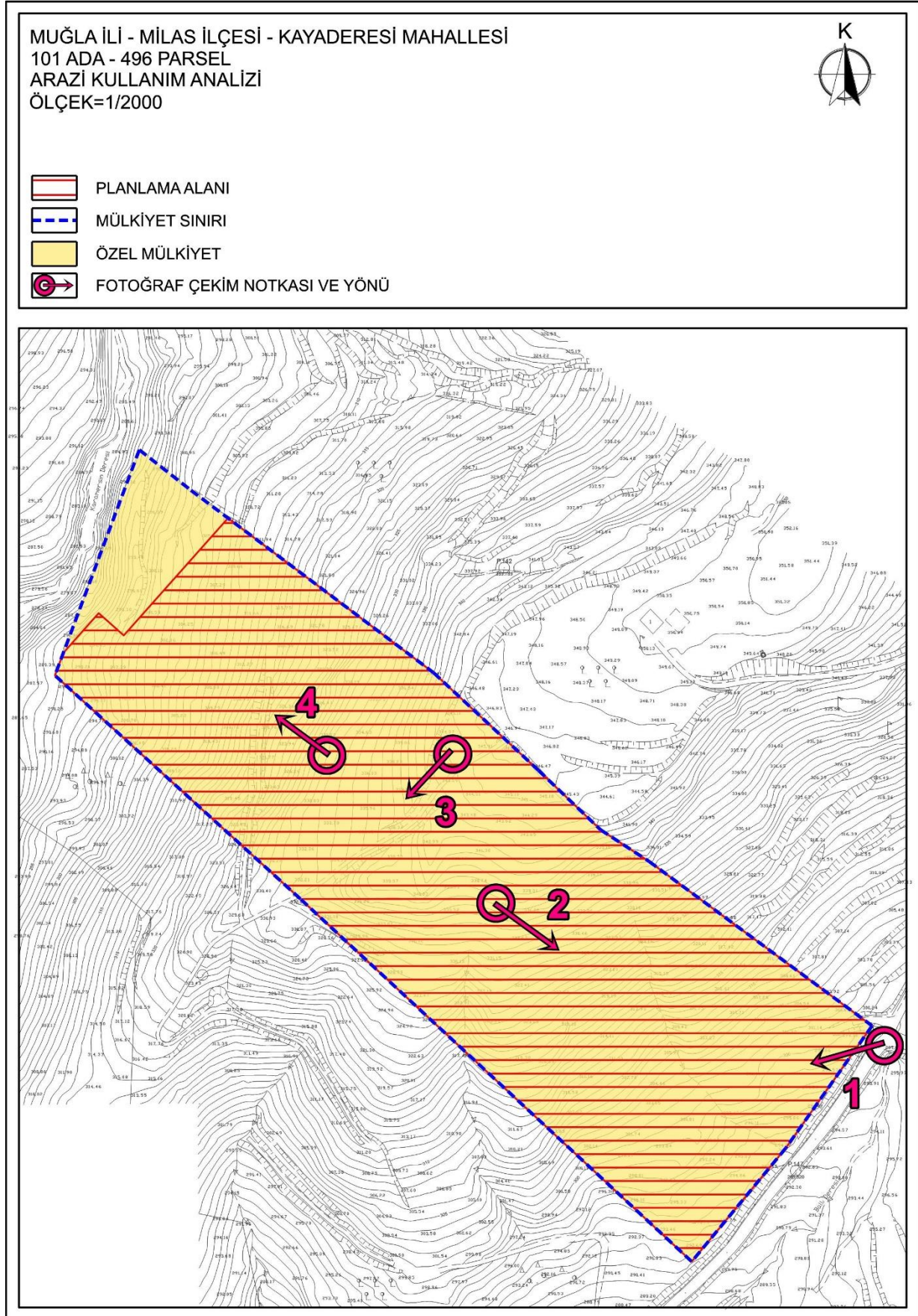
I-3.2. ARAZİ KULLANIMI

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26.09.2024 tarihli ve 15946559 sayılı yazısında; "...Milas İlçesi Kayaderesi Mahallesi'nde bulunan 101 ada 496 parsel numaralı taşınmazda Müdürlüğümüz teknik personellerince yapılan etüt neticesinde parsel 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 3. maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan **Marjinal Tarım Arazisi (KTA)** olduğu belirlenmiştir. **Milas İlçesi Kayaderesi Mahallesi'nde bulunan 101 ada 496 parselde 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, Kayaderesi Mahallesi yer almaktadır. 101 ada 496 parsel Regnum Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olup özel mülkiyettir. Bahse konu planlama alanı yaklaşık olarak 43.919,55 m² 'lik alanı kapsamaktadır.

I-3.4. FOTOĞRAFLAR



FOTOĞRAF-1



FOTOĞRAF-2



FOTOĞRAF-3



FOTOĞRAF-4



I-4.RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Muğla İli, Milas İlçesi, Kayaderesi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 101 ada 496 parselde 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.JEOLOJİK-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 **27.11.2024** tarihinde onaylanmıştır.

Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

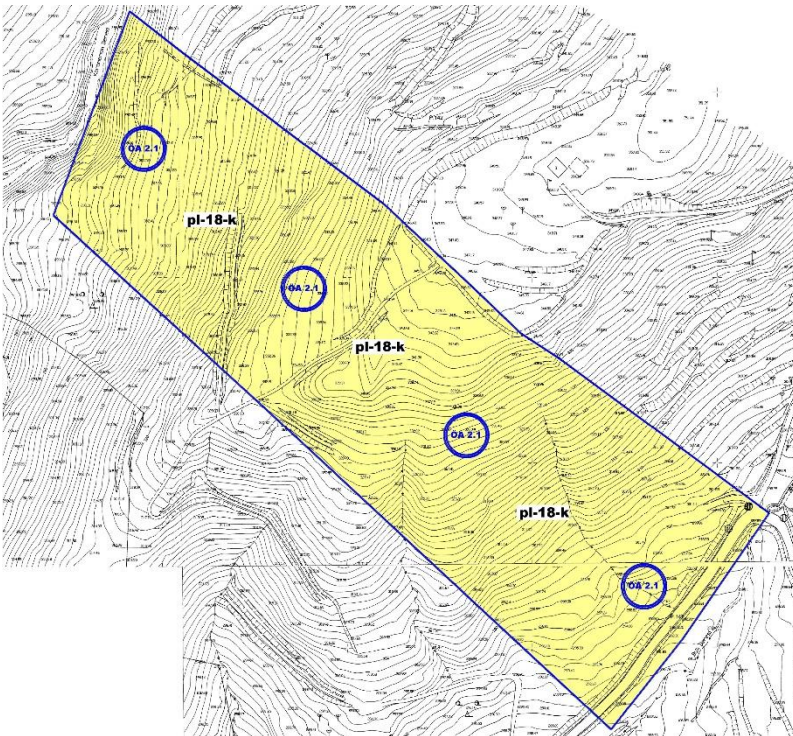
Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar ve jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir. Ekli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında gösterilmiştir.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı parsel de gözlenen birim genel olarak mühendislik problemleri yaratacak potansiyele sahip değildir. Fakat heyelan, göçme vb kütle hareketlerine sebep olabilecek bir eğim ve morfoloji mevcuttur. İnceleme alanının kuzey ve güney cephesi dik bir yamaç morfolojisine sahiptir. Güney doğu eğimli yamacın hemen altında Çamköy – Kayaderesi Yolu bulunmaktadır. Söz konusu unsurlarla can ve mal güvenliği açısından gerekli tedbirler alınmalıdır.

Tüm bu bilgiler dahilinde inceleme alanının tamamı, Önemli Alanlar 2.1 (Stabilité Açısından Önemli Alanlar) olarak ayrılmıştır.

PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU



İLİ	MUĞLA
İLÇE	MİLAS
BELDE	---
KÖY/MAH	KAYADERESİ
MEVKİİ	GÖKBEL
PAFTA 1 Adet 1/5000 Ölçekli 3 Adet 1/1000 Ölçekli	1/5000 ÖLÇEKLİ : N19-C-03-D 1/1000 ÖLÇEKLİ : N19-C-03-D-4-A / D-4-B / D-4-C
ADA	101
PARSEL	496 (VE ÇEVRESİ)
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	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.

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ

26./11/2024

Selçuk ORAK
(JEOLJİ YÜK. MÜH.)

26./11/2024

Hürdoğan GÖZCÜ
(JEOFİZİK MÜH.)

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

26./11/2024

Selçuk ORAK
(JEOLJİ YÜK. MÜH.)

26./11/2024

Esra KARAYILAN
(JEOLJİ YÜK. MÜH.)

26./11/2024

Hürdoğan GÖZCÜ
(JEOFİZİK MÜH.)

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

27./11/2024

Melike ÖZER
ŞUBE MÜDÜRÜ V.

27./11/2024

Yusuf SARIKAYA
İL MÜDÜR YRD.

ONAY

27./11/2024

Ömer BOLAT
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRÜ

I-6.ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED)

Planlama alanında kurulacak "Güneş Enerji Santrali" projesine ile ilgili olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.02.2025 tarihli ve E-202515 sayılı karar ile **"Çevresel Etki Değerlendirilmesi Gerekli Değildir"** kararı verilmiştir.

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 27.11.2024 tarih ve 90601 sayı, 27.11.2024 tarih ve 90603 sayı ve 27.11.2024 tarih ve 90605 sayılı yazılar ile Bağlantı Görüşü ve Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektupları alınmıştır.

I-8.PLAN TEKLİFİ

Bahse konu planlama alanında Enerji Üretim Alanı "Güneş Enerji Santrali (GES)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım 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 yapılabileninden 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 Tesis 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 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.

Güneş Enerji Santrali kurulmak istenen taşınmaza ulaşımı sağlayan ve taşınmazın güneydoğu cephesinden geçen kadastral yol, 15 metre genişliğinde taşıt yolu olarak düzenlenmiştir. Taşınmazın

Muğla İli- Milas İlçesi-Kayaderesi Mahallesi-101 Ada-496 Parsel
Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali-3,4056 MWM/0,594MWM+1.4058MWM+1.4058MWM)
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

batı cephesine genişliği 10 metre olan taşıt yolu planlanmış ve sonuna genel otopark alanı düzenlenmiştir.

Düzenlenen söz konusu genel otopark alanı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME)'nde görüşülmüş, 08.01.2025 tarihli ve 2025/1-7 sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

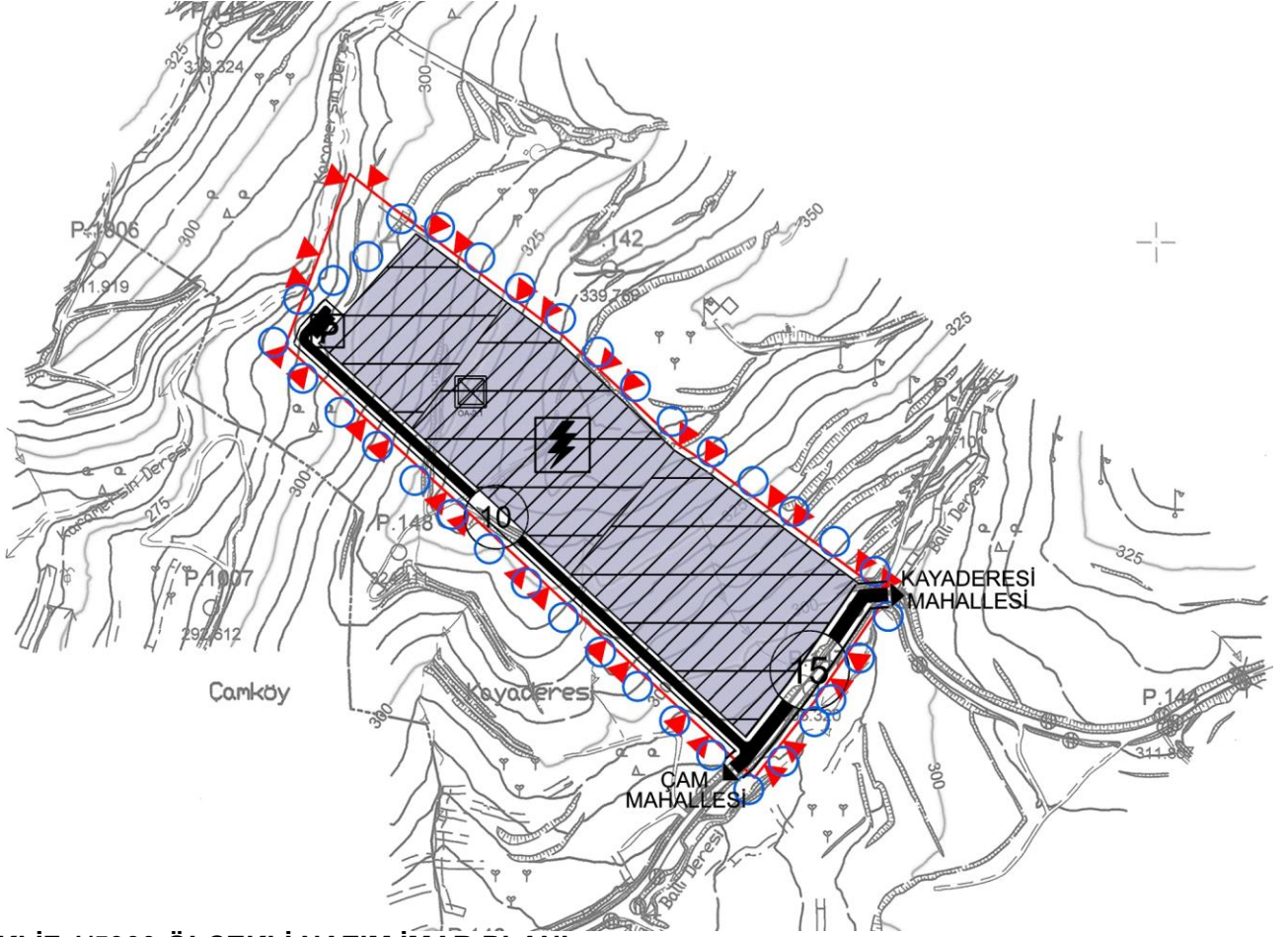
Parsel	GES Gücü	Tesis Adı	İmar Planındaki Kısım	Tesisat No	Firma
101 Ada 496 Parsel	390 kw	Regnum-1	A	700202249	Regnum Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.
109 Ada 496 Parsel	800 kw	Regnum-2	B	6207473	Regnum Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.
109 Ada 496 Parsel	950 kw	Regnum-3	C	700202249	Regnum Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.

AYRINTILI GES PLANLAMA BÖLGESİ TABLOSU

Arazi Kullanımı	Alan(m ²)
Enerji Üretim Alanı-Güneş Enerji Santrali(GES)	~39.373,80 m ²
Taşı Yolu+Genel Otopark Alanı	~4.545,75 m ²
TOPLAM	43.919,55 m²

TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMI

Muğla İli- Milas İlçesi-Kayaderesi Mahallesi-101 Ada-496 Parsel
Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali-3,4056 MWM/0,594MWM+1.4058MWM+1.4058MWM)
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Barış ÇERÇİ
Şehir Plancısı(Y.T.Ü.)