



AYDIN İLİ, GERMENCİK İLÇESİ, MORALİ MAHALLESİ,
228 ADA, 11 PARSELDE TOPLAM KURULU
GÜÇ:24MWm JES AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



MAYIS 2024



EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/1 EFELER / AYDIN
Tel & Faks: 0.256.214 41 95 www.epam.com.tr

1- ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Aydın ili Ege Bölgesinde yer almaktadır. Aydın ili güneybatıda Ege Denizi'ne, doğusunda Denizli iline, kuzeyinde İzmir iline, güneyinde ise Muğla iline komşudur. İlin yüzölçümü 8.007 km²'dir ve 37°-38° kuzey enlemleri 27°-29° doğu boylamları arasında yer almaktadır.



Aydın ilinin Ülkedeki Yeri

Büyükşehir statüsüne sahip Aydın ilinde, Merkez ilçe ile birlikte 17 ilçe bulunmaktadır. İlçeler sırasıyla, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar ve Yenipazar'dır. Planlamaya konu alan, Germencik ilçesi, Morali mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Aydın ilinin batısında bulunan Germencik ilçesinin, toprakları oldukça verimlidir. Bu nedenle ekonomisinin asıl kaynağı tarımdır. İncir, zeytin, pamuk gibi tercih edilen tarım ürünlerinin yanı sıra son zamanlarda Jeotermal Elektrik Üretimi ve seracılık da yaygınlaşmıştır. 374 km² yüzölçümüne sahip Germencik ilçesinin nüfusu 2022 yılı verilerine göre 44.172 kişidir.

2- PLANLAMA ALANI

İmar planına konu alan; Ege Bölgesinde, Aydın ili, Germencik ilçesi, Morali Mahallesi, Büyük Menderes vadisinde, Morali mahallesinin güneybatısındadır. Söz konusu santral alanına Aydın-Söke karayolundan Ortaklar kavşağı ve Morali Mahallesi yolu ile ulaşılmaktadır. Morali mahalle merkezine yaklaşık 2km, Uzunkum mahallesine yaklaşık 1km, Germencik merkeze yaklaşık 9km ve Aydın-Söke karayoluna yaklaşık 1,5km mesafede yer almaktadır.

İdari olarak planlama alanı; Aydın ili, Germencik ilçesi, Morali Mahallesi, tapunun 228 ada 11 parsel numarasında kayıtlı 31656,00m² yüzölçümlü “tarla” vasıflı taşınmazlar üzerinde HEZ Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından **Jeotermal Enerjiye Dayalı Elektrik Üretim Santrali** yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

3- FİZİKSEL YAPI

a-Jeolojik Yapı: Planlama alanı jeoloji literatüründe Menderes Masifi olarak adlandırılan bölgede bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresinin planlamaya esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda detaylı olarak incelenmiştir. GEMA Jeoloji Mühendislik firmasından, jeoloji mühendisi H. KURU ve Jeofizik mühendisi F. VERGİ tarafından hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu 05.07.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından incelenerek onanmıştır. Söz konusu raporun SONUÇ VE ÖNERİLER bölümünde belirtilen koşullara söz konusu tesisin planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan “ÖA-1.1” olarak değerlendirilmiştir.

b-Akarsular ve Taşkın Alanları: Planlama alanının güneyinden geçen Büyük Menderes Nehri planlama alanının yaklaşık 3km güneyinde yer almaktadır.

c-Tarım Alanları, Tarımsal Arazi Kullanımı: Planlama alanı Büyük Menderes havzasının kuzeybatı kesiminde Germencik Söke sınırında Menderes ovasının kenar kesiminde yer almaktadır. Ovada genellikle mısır, pamuk üretimi yapılmaktadır.

4- İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Aydın İli, Germencik İlçesi, Morali Mahallesi, 228 ada 11 parselde Jeotermal Enerjiye Dayalı Elektrik Üretim Santrali yapılabilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında İmar Planına ilişkin gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuştur. Alınan görüşler rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

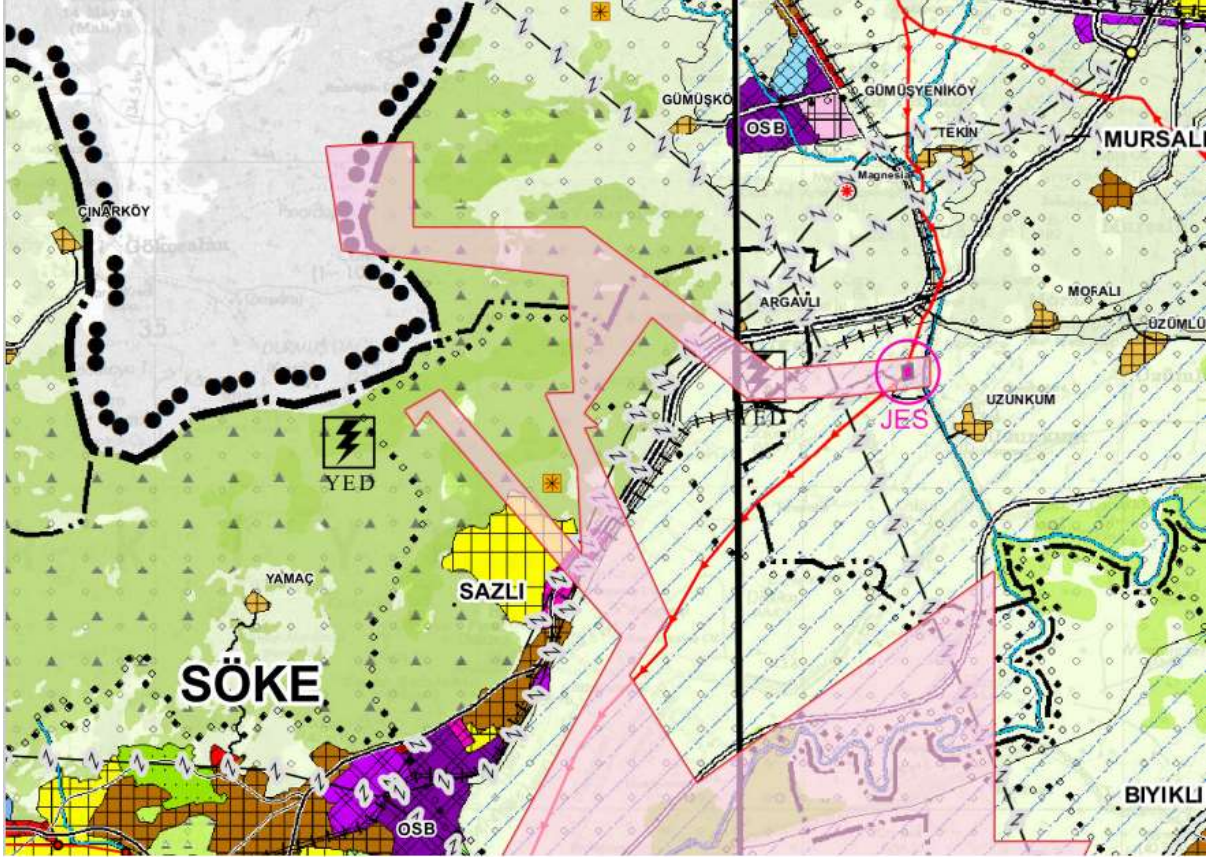
5- PLANLAMA KARARLARI

Üst Ölçekli Plan Kararları:

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı Aydın M-18 ve M-19 paftasında ve “Tarım Arazisi” ve “Sulama Alanı” arazi kullanımında yer almaktadır. ÇDP Plan Hükümlerinin 8.22. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI VE ENERJİ İLETİM TESİSLERİ başlığı altındaki;

8.22.1. 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUNA UYGUN OLARAK YAPILMASI PLANLANAN YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNDE, ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNDAN ALINACAK İZİN KAPSAMINDA, ÜLKE VE BÖLGE ÖLÇEĞİNDE YATIRIM KARARI NİTELİĞİ TAŞIYAN HİDROELEKTRİK SANTRALLERDE KURULU GÜCÜ 10 MW, RÜZGÂR ENERJİ SANTRALLERİNDE TÜRBİN SAYISI 20 ADET VE ÜZERİNDE VEYA KURULU GÜCÜ 50 MW, BİYOKÜTLE ENERJİ SANTRALLERİNDE KURULU GÜCÜ 10 MW, JEOTERMAL ENERJİ SANTRALLERİNDE ISIL KAPASİTESİ 20 MW, GÜNEŞ ENERJİ SANTRALLERİNDE PROJE ALANI 20 HEKTAR VEYA KURULU GÜCÜ 10 MW VE ÜZERİ TESİSLER İÇİN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI ZORUNLUDUR. KURULU GÜCÜ BU DEĞERLERİN ALTINDAKİ PROJELERDE İMAR PLANI SÜREÇLERİ, BU PLANDA BELİRLENEN KRİTERLERE UYGUN OLARAK İLGİLİ İDARESİNCE SONUÇLANDIRILIR.

Yukarıdaki madde gereğince planlanan JES yatırımının ısı kapasitesi 24MW olması sebebiyle öncelikle 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği yapılacaktır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

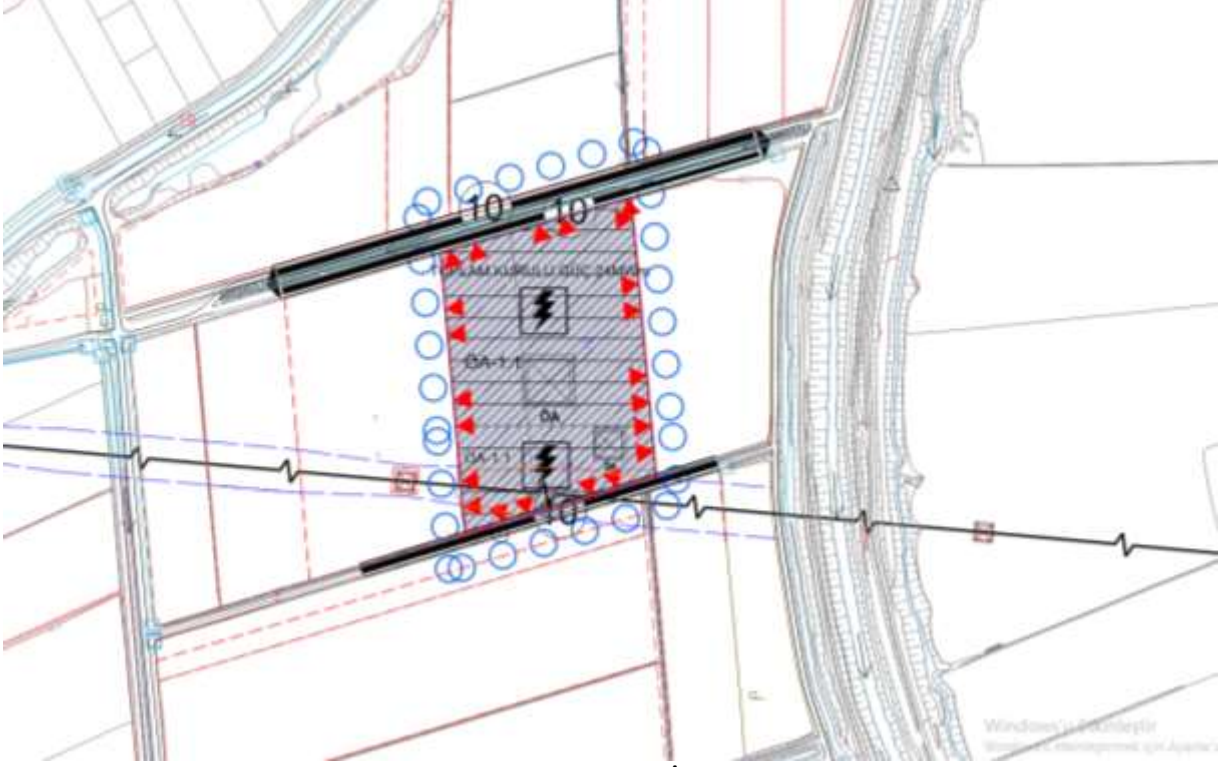
6- NAZIM İMAR PLANI

HEZ Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Aydın ili, Germencik ilçesi, Morali Mahallesi'nde kurulacak Jeotermal Enerjiye Dayalı Elektrik Üretim Tesisi için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak, planlama alanına **Enerji Üretim Alanı** arazi kullanım kararı getirilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesis Alanı (YED) arazi kullanım kararı getirilmiştir. Planlama alanına ulaşım Söke-Aydın Devlet Karayolundan ayrılan Söke-Morali yolu ve ana kurutma kanalı yolundan sağlanacaktır. Tesis alanının kuzeyinde ve güneyinde bulunan mevcut kadastro yolları korunarak 10m olacak şekilde taşıt yolları planlanmıştır.

Yapı yaklaşma sınırları, yapılaşma yoğunluğu ve diğer yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Planlama alanına ulaşım Söke-Aydın Devlet Karayolundan ayrılan Söke-Morali yolu ve ana kurutma kanalı yolundan sağlanacaktır. Tesis alanının kuzeyinde ve güneyinde bulunan mevcut kadastro yolları korunarak 10m olacak şekilde taşıt yolları planlanmıştır.

Planlama alanındaki yapılaşma koşulları, yapılaşma yoğunluğu, bina yükseklikleri Uygulama İmar Planında belirlenecektir.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı

7- TAPU SENEDİ



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

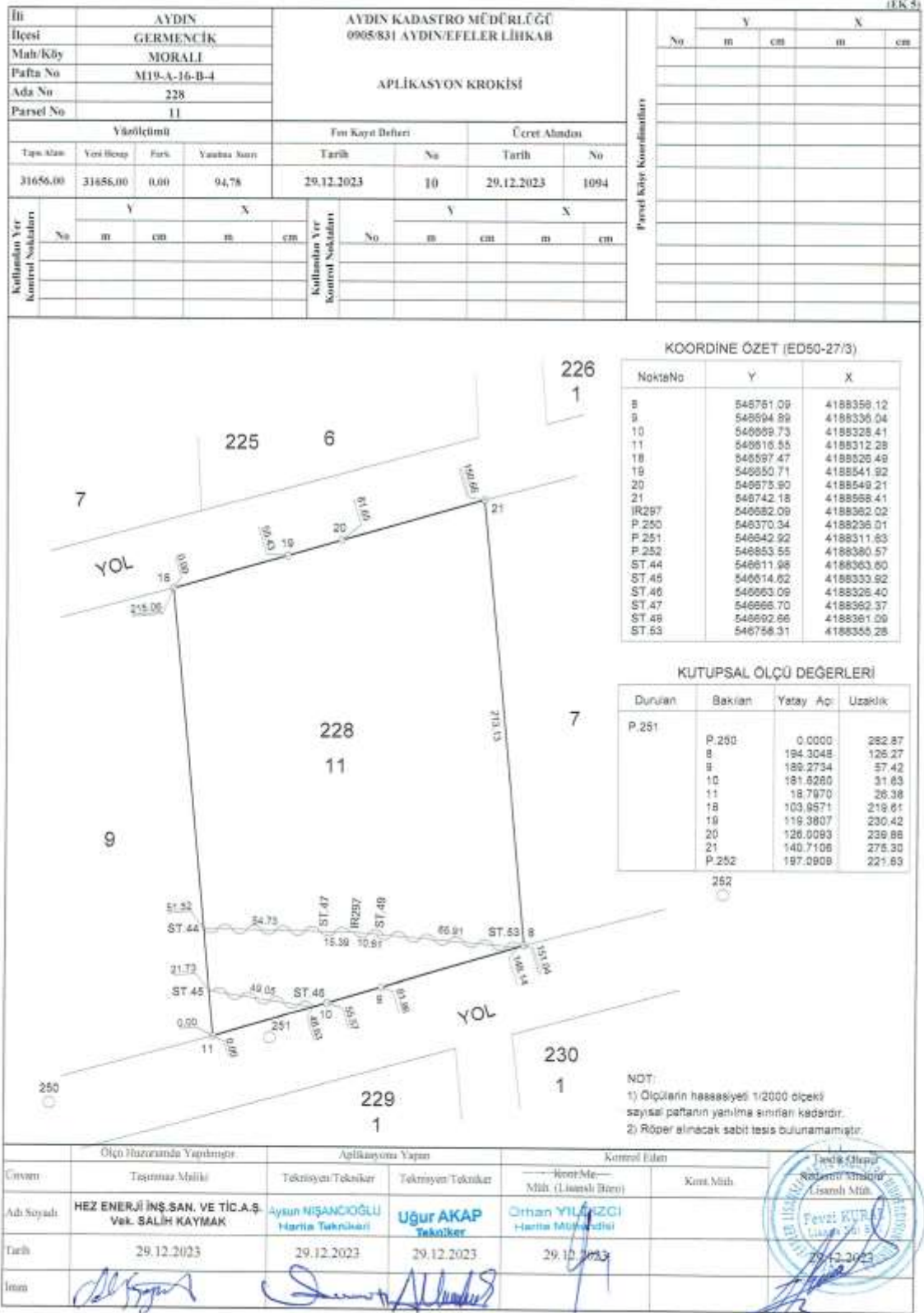
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	AYDIN		
	İlçe:	GERMENCİK		
	Mahalle/Kay:	MORALI		
	Mevki:			
	Ada:	228	Parsel:	11
	Yüz Ölçümü:	31.656,00 m2	Cilt/Sayfa No:	20 - 1967
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	HEZ ENERJİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	31.656,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	121261797	Tevhit İşlemi (TSM)	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	09/05/2022 - 4869	Verilis Tarihi: 09/05/2022 Yüksek COBBACIOĞLU Tapu Müdürü V.	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

8- APLİKASYON KROKİSİ



9- ÇED OLUMLU BELGESİ



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

ÇED OLUMLU BELGESİ

25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; "2009-138 RUHSAT NUMARALI SAHADA JEOTERMAL KAYNAĞIN ÇIKARTILMASI VE KULLANILMASI (12 ADET KUYU; 24 MWe JES; 5 Ha JEOTERMAL SERA) İLE YARDIMCI ENERJİ KAYNAĞI GES (999 kWe) ENTEGRE " projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.

Karar Tarihi : 14.09.2022
Karar No : 6819
Proje Sahibi : HEZ ENERJİ İNŞAAT. SAN. VE TİC. A.Ş.
Proje Yeri : Aydın İli, Germencik Söke İlçeleri, Germencik İlçesi Morali ve Uzunkum Mahalleleri İle Söke İlçesi Argavlı Mahallesi Mevkii
Kapasite:12 adet kuyu-24 MWe JES; 5 ha Jeotermal Sera; 999 kWe Yardımcı Kaynak GES

Mehrabı ECER
Bakan a.
Genel Müdür

10- İŞLETME RUHSATI

T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI
DOĞAL KAYNAKLAR RUHSAT VE KÜLTÜR VARLIKLARI MÜDÜRLÜĞÜ
JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR
İŞLETME RUHSATI

İli : **AYDIN**
İlçesi : **KUŞADASI**
Kaynağın cinsi : **JEOTERMAL KAYNAK**
Ruhsat Numarası : **2009/138**
Ruhsatın Yürürlüğe Giriş Tarihi : **12.04.2013**
Ruhsat Süresi Bitim Tarihi : **12.04.2043**
Ruhsat Alanı (hektar) : **4083,78 Ha**
Erişim No :
Ruhsat Sahibi : **HEZ ENERJİ İNŞAAT ve SANAYİ TİCARET A.Ş.**
Vergi veya T.C. Kimlik No : **FETHİYE V.D.-4620409319**
Ruhsatın Ait Olduğu paftalar : **M18b3, M19a4**

1.Poligon Ruhsat koordinatları: (M18b3)

	1.Nokta	2.Nokta	3.Nokta	4.Nokta	5.Nokta	6.Nokta	7.Nokta	8.Nokta	9.Nokta
(Y)	537 650	539 000	539 000	541 651	544 600	547 000	547 000	546 327	544 349
(X)	4 190 250	4 190 319	4 189 000	4 188 999	4 186 800	4 187 000	4 186 551	4 186 469	4 186 586
	10.Nokta	11.Nokta	12.Nokta	13.Nokta	14.Nokta	15.Nokta	16.Nokta	17.Nokta	18.Nokta
(Y)	544 100	544 065	544 032	542 700	541 645	541 866	541 650	542 571	542 962
(X)	4 186 600	4 186 538	4 186 479	4 187 615	4 186 125	4 185 926	4 185 900	4 183 860	4 182 994
	19.Nokta	20.Nokta	21.Nokta	22.Nokta	23.Nokta	24.Nokta	25.Nokta	26.Nokta	27.Nokta
(Y)	542 350	543 400	548 000	548 000	549 500	549 250	549 249	546 750	544 599
(X)	4 182 070	4 180 400	4 183 687	4 179 500	4 179 500	4 178 998	4 178 998	4 174 000	4 173 999
	28.Nokta	29.Nokta	30.Nokta	31.Nokta	32.Nokta	33.Nokta	34.Nokta	35.Nokta	36.Nokta
(Y)	546 800	542 000	539 536	539 449	542 230	541 942	541 647	539 220	539 045
(X)	4 175 000	4 182 000	4 177 463	4 177 550	4 182 665	4 183 000	4 183 342	4 186 165	4 185 923
	37.Nokta	38.Nokta	39.Nokta	40.Nokta	41.Nokta	42.Nokta	43.Nokta	44.Nokta	45.Nokta
(Y)	538 870	539 426	541 618	541 548	541 050	541 491	541 400	537 900	---
(X)	4 186 170	4 186 490	4 183 928	4 185 310	4 186 430	4 186 446	4 188 250	4 188 650	---

2.Poligon Ruhsat Koordinatları: (M19a4)

	1.Nokta	2.Nokta	3.Nokta	4.Nokta	5.Nokta	6.Nokta	7.Nokta	8.Nokta	9.Nokta
(Y)	544 349	546 327	545 669	544 195	544 032	544 065	544 400	---	---
(X)	4 186 586	4 186 469	4 186 389	4 186 340	4 186 479	4 186 538	4 186 550	---	---

Bu ruhsat, 17.02.2016 tarih ve 2691 sayılı Olur ile devir sonrası, 18.11.2019 tarih ve 22775 sayılı Olur ile 2009/138 (er:3200606) ve 2017/5 (er:3343257) numaralı ruhsatların birleştirilmesi sonucu düzenlenmiştir.

Ruhsat Sahibinin Adresi:
**Akarca Mah. 823 Sk. A-Blok Ap.
No:1A K:2 D:7 Fethiye/MUĞLA**


Mustafa Hulusi ARAT
Vali Yardımcısı
YİKOB Başkanı

11-EPDK ÖNLİSANS



**T.C. ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU**

ÖNLİSANS

Bu önlisans kapsamındaki üretim tesisi
Yenilenebilir Enerji Kaynağı kullanmaktadır.
(5346 Sayılı Kanun'da yer alan, "Bu Kanun kapsamındaki yenilenebilir enerji
kaynakları" tanımı çerçevesinde olan üretim tesisleri için)

Lisans No : ÖN/10891-3/05146
Tarih : 31/03/2022

Bu önlisans HEZ Enerji İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne, Aydın
ilinde kurulması planlanan "Hez Morali JES 1" üretim tesisinin yatırımına
başlanabilmesi için gerekli onay, izin, ruhsat ve benzerlerinin
alınabilmesi amacıyla 31/03/2022 tarihinden itibaren geçerli olmak
üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca
Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 31/03/2022 tarihli ve 10891-3
sayılı Kararı ile verilmiştir.



Mustafa YILMAZ
Başkan

ÖZEL HÜKÜMLER

Bu önlisans HEZ Enerji İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne aşağıda bilgileri verilen üretim tesisi projesi için verilmiştir.

1- Üretim tesisi projesine ilişkin bilgiler

Proje Adı	: Hez Morali JES 1
İli	: Aydın
İlçesi	: Germencik
Tesis tipi	: Yenilenebilir enerji
Ünite sayısı	: 1 adet
Ünite kurulu güçleri	: 24 MWm / 24 MWe
Tesis toplam kurulu gücü	: 24 MWm / 24 MWe
Kaynak/Yakıt türü veya türleri	: Jeotermal
Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı	: 75.000.000 kWh
Sisteme bağlantı noktası ve gerilim seviyesi	: 154 kV Kubilay JES TM - Maren TM EİH'ya girdi çıktı bağlantı

2- Bildirim adresi: Karacaoğlan Mah. Kemalpaşa Cad. No:301 Bornova/İZMİR

3- Önlisansın yürürlüğe girmesi ve süresi

Bu önlisans, 31/03/2022 tarihinde yürürlüğe girer ve önlisans sahibinin bu önlisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, ön lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır. Bu ön lisans, yürürlük tarihinden itibaren 30 ay için geçerlidir.

4- Tesis yerine ait koordinat bilgileri

Santral Sahası Köşe Koordinatları:

Nokta No	E	N
1	546337,686	4186786,485
2	546379,211	4186798,513
3	546402,093	4186810,262
4	546419,923	4186816,607
5	546584,529	4186864,724
6	546586,226	4186858,473
7	546727,917	4186899,511
8	546747,714	4186677,212
9	546593,457	4186630,419
10	546573,706	4186852,184
11	546422,751	4186808,060
12	546405,673	4186801,983
13	546397,038	4186797,549
14	546416,698	4186576,800
15	546357,948	4186558,978

5- Önlisanssta yapılan tadiller

Sıra No	Tadilin	
	Kapsamı	Tarihi ve Sayısı
1		

ÖN/10891-3/05146

1/1

12-JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI

İLİ	AYDIN
İLÇE	GERMENCİK
BELDE	-
KÖY /MAH	MORALI
MEVKİİ	
PAFTA	1/5000 Ölçekli M-19-a-16-b / M-19-a-16-c
ADA	1/1000 Ölçekli M-19-a-16-b-4d / M-19-a-16-c-1a paftaları
PARSEL	228 ADA - 11 PARSEL
PLAN TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/1000 Ölçekli Nazım ve 1/5000 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 genelgesi gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

03.07/2023
Haluk COKTU
Jeolojik Jeoteknik Müh.
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

03.07/2023
Mustafa YAVAS
Jeolojik Mühendisi

03.07/2023
Nurcan ÖNÜÇ
Jeofizik Mühendisi

05.07/2023
Erman AVANAŞ
Şube Müdürü

05.07/2023
Güneş ARKOÇ
Müdür Yardımcısı

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

05.07/2023
M. Taha AL
T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
İl Müdürü