



DENİZLİ İLİ SARAYKÖY İLÇESİ
JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM VE SANTRAL ALANI
(1079, 1083, 1085 ve 1087 Parseller)

NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



MTG PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TİCARET LTD. ŞTİ.
Mutlukent Mahallesi 2010 cad. No:27 ÇANKAYA/ANKARA
Tel: 0312 925 14 11 Fax: 0312 925 04 18
www.mtgplanlama.com

PLANLAMA ALANI

Plan çalışmalarına konu alan Denizli İli Sarayköy İlçesi Kabağaç Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanını oluşturan tapuya 1079, 1083, 1085 ve 1087 numara ile kayıtlı taşınmazlar, mülga Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içinde yer almaktaydı. Ancak 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete ile sınırları ve adı değiştirilen Denizli Sarayköy Termal Turizm Merkezi'nin dışında bırakılmıştır.

Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, sınırları ilk defa Bakanlar Kurulu'nun 04.12.2006 gün ve 2006/11354 sayılı kararı ile ilan edilerek 16.12.2006 gün ve 26378 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren "**Denizli Buldan - Tripolis Termal Turizm Merkezi**", "**Denizli Akköy - Gölemezli Termal Turizm Merkezi**" ve "**Aydın Buharkent / Denizli Sarayköy Termal Turizm Merkezi**"ni kapsamaktadır.

Daha sonra Denizli ilinde yer alan termal turizm amaçlı bu 3 turizm merkezi birleştirilerek Bakanlar Kurulu'nun 25.02.2008 gün ve 2008/13317 sayılı kararı ile "**Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi**" adı altında ilan edilmiş ve 13.03.2008 gün ve 26815 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Son olarak 12.09.2019 tarihli ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile sınırları daraltılmış ve ismi "Denizli Sarayköy Termal Turizm Merkezi" olarak değiştirilerek 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

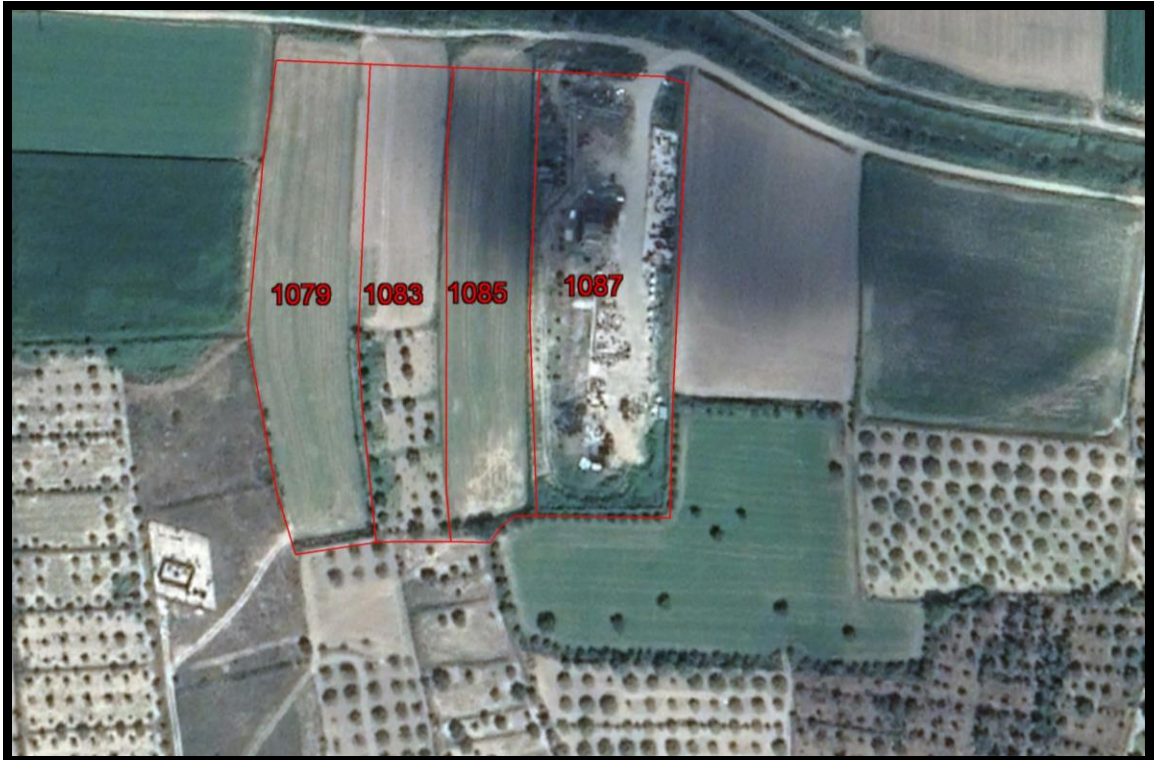
Aşağıda plana konu olan parsellerin yakın ve uzak çevresini gösterir nitelikte uydu fotoğrafları verilmiştir.

Plana konu olan taşınmazların doğusunda yine aynı firma tarafından onaylı imar planı doğrultusunda inşa edilmiş ve faaliyetlerini sürdürmekte olan jeotermal enerji üretim santrali de görülmektedir.

PLANLAMA ALANININ UYDU FOTOGRAFI (1)



PLANLAMA ALANI UYDU FOTOGRAFI (2)



ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlamaya konu parselin içerisinde kaldığı Denizli ili, Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır. Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli ilinin her iki bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli merkez yerleşmesine 20 km. mesafede bulunan Sarayköy ilçesi, kuzeyde Buldan ve Güney ilçeleri, güneyde Babadağ ve Merkezefendi ilçeleri, doğuda Pamukkale İlçesi Denizli, batıda Aydın İline bağlı Buharkent ve Kuyucak ilçeleri ile çevrilidir.

ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

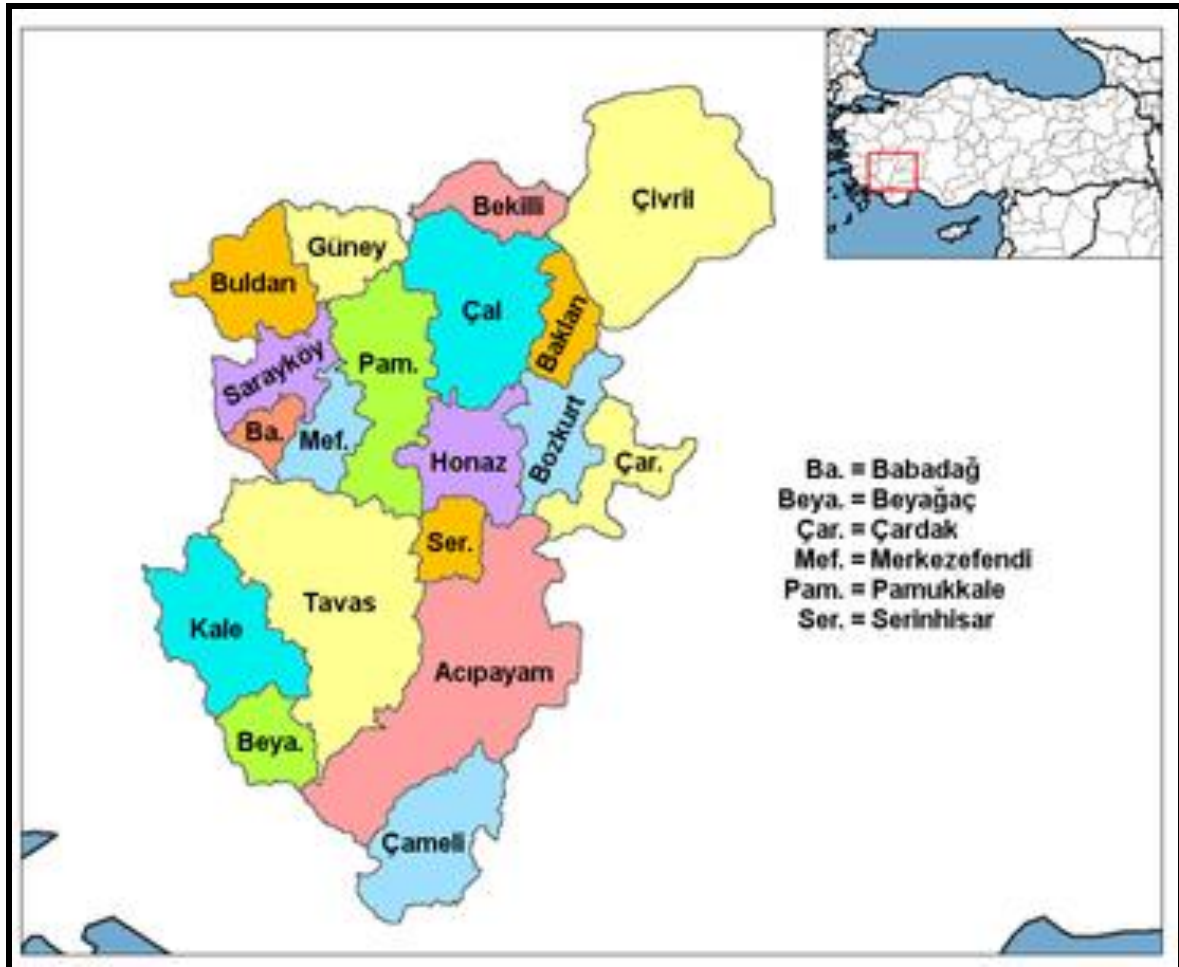


İDARİ B L N  

Denizli ili Sarayköy ilçesiyle birlikte Acıpayam, Babada , Baklan, Bekilli, Beya a , Bozkurt, Buldan,  al,  ameli,  ardak,  ivr l, Güney, Honaz, Kale, Merkezefendi, Pamukkale, Serinhisar ve Tavas olmak üzere toplam 19 ilçeye sahiptir. 2018 TUIK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre, Denizli ili toplam nüfusu 1.207.782'dir. Denizli de 19 il e 617 adet mahalle bulunmaktadır.

Sarayköy ilçesinin nüfusu 2018 yılı sonu itibari ile 30.768'dir. İlçede 32 adet mahalle bulunmaktadır. Sarayköy ilçesinin alan b y kl   379 km² olup ilçede km² ye d   en kişi sayısı 81'dir.

İDARİ B L N  



BÖLGESEL ULAŞIM

Denizli ili kara, demir ve havayolu ulaşımı olanaklarına sahiptir. Bunlardan biri Manisa Aydın üzerinden olmak üzere iki ayrı karayolu ile İzmir' e bağlanmıştır. Denizli-Aydın-İzmir karayolunu izleyen demiryolu da kentin, Ege Bölgesinin en büyük kenti İzmir ile bağlantısını sağlamaktadır. Denizli'nin Ankara ile karayolu bağlantısı Afyon üzerinden, demiryolu bağlantısı ise Afyon-Kütahya-Eskişehir üzerinden kurulmuştur.

Planlamaya konu Sarayköy kesimine ana ulaşım Denizli Merkez-Aydın karayolu bağlantısı üzerinden sağlanmaktadır. Denizli ili merkezine 42 km olup Çardak Havaalanına ise 107 km. uzaklıktadır. Sarayköy ilçesi aynı zamanda Afyonkarahisar - İzmir ve Isparta - İzmir demiryolu güzergâhları üzerinde bulunmaktadır.

BÖLGESEL ULAŞIM



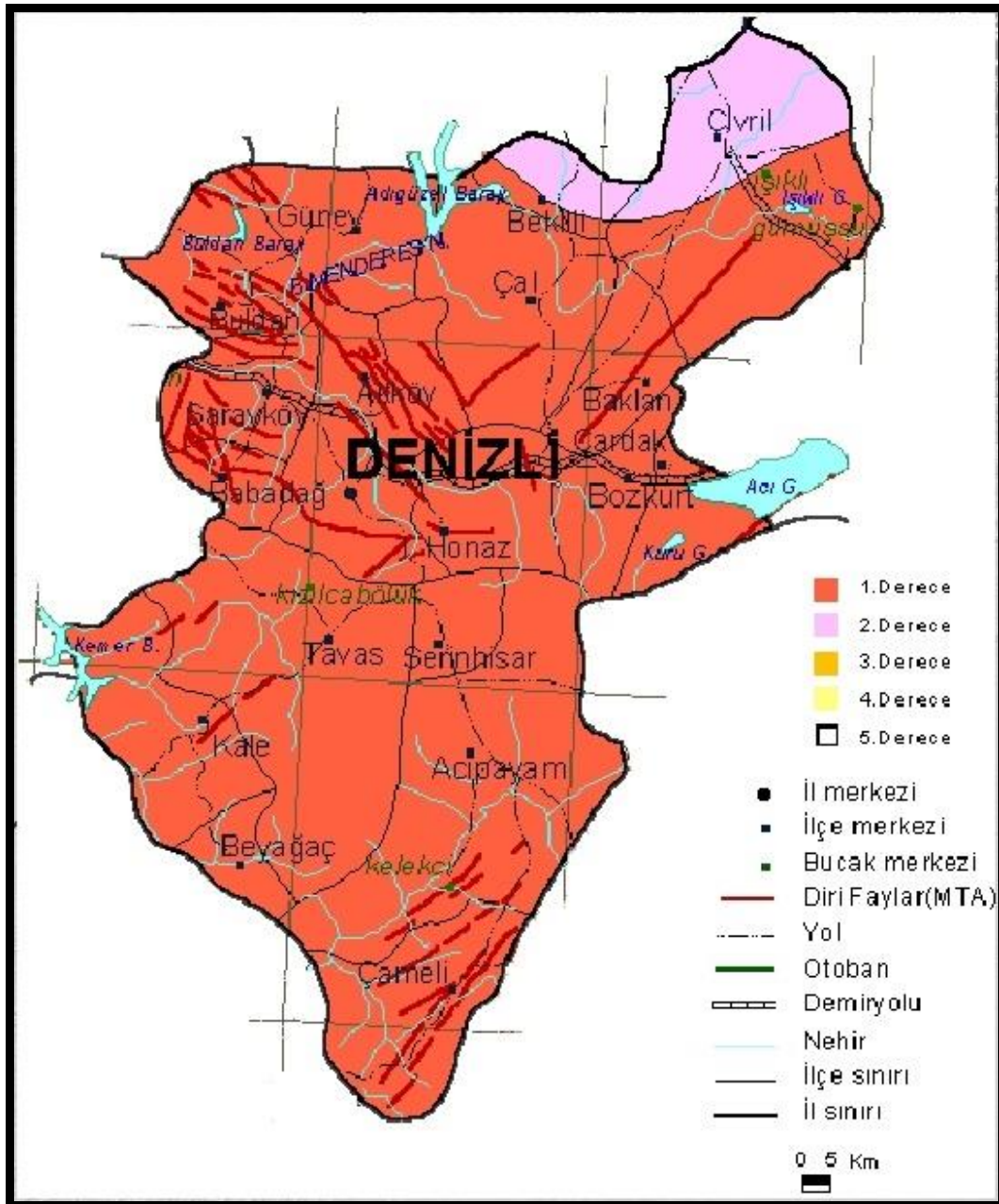
TOPOĞRAFYA VE İKLİM

Planlama alanının da içinde bulunduğu Sarayköy' n güneyi dağlık alanlarla; kuzey, batı ve doğusu ise Büyük Menderes ve Sarayköy Ovaları ile çevrilidir. Dağlık bölgeler ormanlık ve ağaçlık alanlardan, düzlükler ise tarım arazilerinden oluşmaktadır.

Denizli ili Ege Bölgesinde olmasına rağmen, Ege Bölgesinin h kim iklimi olan Akdeniz iklimi tamamen görülmez. Kıyı kesimlerinden i  bölgelere geçit yerinde olduğundan az da olsa i  bölgelerin iklimi hissedilir. Ege Bölgesi ikliminden sıcaklık olarak biraz farklılıklar görülebilir. Kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Akdeniz ikliminin özelliklerinin görüldüğü Sarayköy ilçesinde, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise çok soğuk olmamakla beraber yağışlı geçmektedir.

DEPREM DURUMU

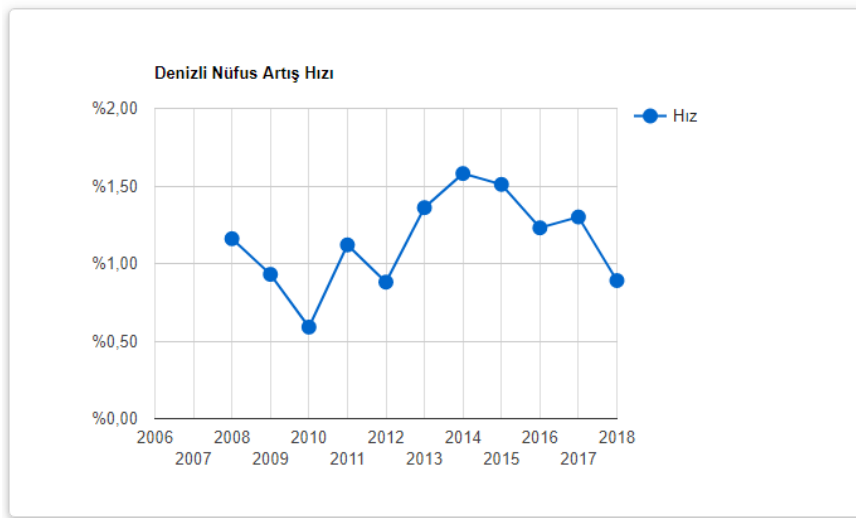
Planlama alanının içinde olduğu bölge ve  evresi Ege Bölgesinin genişleme alanı içinde "I. Derece Deprem Bölgesinde" yer almaktadır. Sarayköy Kesimi'nde 7269 sayılı yasa gereğince alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır.



NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

Denizli ili, İstatistiki Bölge Birimi Sınıflandırması (NUTS) Düzey 1 Bölgeleri sınırlarına göre Ege Bölgesi içinde yer almaktadır. Denizli ili 2018 yılı verilerine göre 1.027.785 nüfusa sahiptir. Bu nüfusun %49,83'ü erkek %50,17'si kadındır. Denizli ilinde km²'ye 87 insan düşmektedir. Ege Bölgesi illeri içinde Denizli ili İzmir, Manisa, Aydın illerinden sonra 4.sırada yer almaktadır.

Denizli Nüfus Artış Hızı



Yıl	Denizli Nüfusu	Artış Hızı
2008	917.836	% 1.16
2009	926.362	% 0.93
2010	931.823	% 0.59
2011	942.278	% 1.12
2012	950.557	% 0.88
2013	963.464	% 1.36
2014	978.700	% 1.58
2015	993.442	% 1.51
2016	1.005.687	% 1.23
2017	1.018.735	% 1.30
2018	1.027.782	% 0.89

Ekonomik Yapı

Ege Bölgesi'nde bulunan Denizli, Türkiye'nin tekstil sanayinde önemli gelişme göstermiş ilk dört merkezinden birisidir. Denizli'nin tekstil alanında gerçekleştirdiği büyük sanayileşme atılımı, Mülga Devlet Planlama Teşkilatınca olağandışı olarak değerlendirilmekte ve ülkenin geri kalmış yörelerinin gelişiminde, yerel girişimcilik ekseninde gelişen Denizli, başarılı bir örnek olarak gösterilmektedir. Denizli ve yakın çevresinin coğrafi konumu, ili yörenin çekim merkezi haline dönüştürmüş, bölgede ticari etkinliklerin de gelişmesine neden olmuştur. Dokumacılık üzerine gelişen ticari etkinliklerin sonucunda elde edilen birikimler, devlet teşvikleriyle desteklenmiş ve Denizli'de günümüzdeki sanayinin temeli atılmıştır.

Özellikle tarım alanlarının termal bölge içinde kalanlarında seracılık ön plana çıkmıştır. Denizli Valili ince termal bölge içinde organize sera bölgesi kurulması için gerekli çalışmalar başlatılmakla, ilçenin ekonomik geleceği konusunda önemli bir adım atılmıştır. Bu bölge içinde irili ufaklı seralar bulunmakla beraber, planlı ve organize edilmiş bir bölge içinde yapılacak organik tarıma dayalı seracılıkla; gerek i  ihtiyaç, gerekse ihracata dayalı tarım ürünlerinin üretilmesi, il e ve ülke ekonomisine önemli katkı sağlayacaktır.

Büyük Menderes havzasında, verimli tarım toprakları bakımından oldukça zengin bir bölgede yer alan Sarayköy, tarım sektöründeki verimliliğe paralel olarak Denizli ilinde merkez il e ile birlikte g   alan tek il e konumundadır. İlçe jeotermal kaynaklar yönünden de oldukça zengin bir bölgede bulunmaktadır. Sarayköy, Türkiye’de elektrik üretimi yapılabilcek güce sahip jeotermal kaynaklara sahip bir ilçedir. Bu doğrultuda son dönemlerde sıcak su kaynaklarının enerji üretim maksatlı olarak kullanılabilceği ve bu kullanım şeklinin ülke ekonomisine büyük katkı sağlayacağı tespitleri do rultunda bölge içinde jeotermal enerji sahalarının oluşumuna yönelik yatırımlar büyük hız kazanmıştır.

JEOLOJİK DURUM

Planlama alanını da içeren alanı kapsayacak şekilde daha önce Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına esas hazırlanarak Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 03.07.2009 tarihinde onaylanmış olan Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Planlama alanı onaylı rapor doğrultusunda ÖA-1 şeklinde önlemliler alanlar olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak yapı projelerinde sivil aşma, şişme, oturma problemlerine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır. Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yeraltı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Alüvyonel malzemede yanal ve dikey yönden farklı birimlere geçişlerle karşılaşılabilen binalarda farklı oturmaya karşı bina temellerinin aynı jeolojik seviyede kalması sağlanmalı, bu konuda parsel/bina bazındaki zemin ve temel etütlerinde elde edilecek parametrelere göre temel tasarım ve gerekli görülür ise zemin iyileştirme önlemleri alınmalıdır.

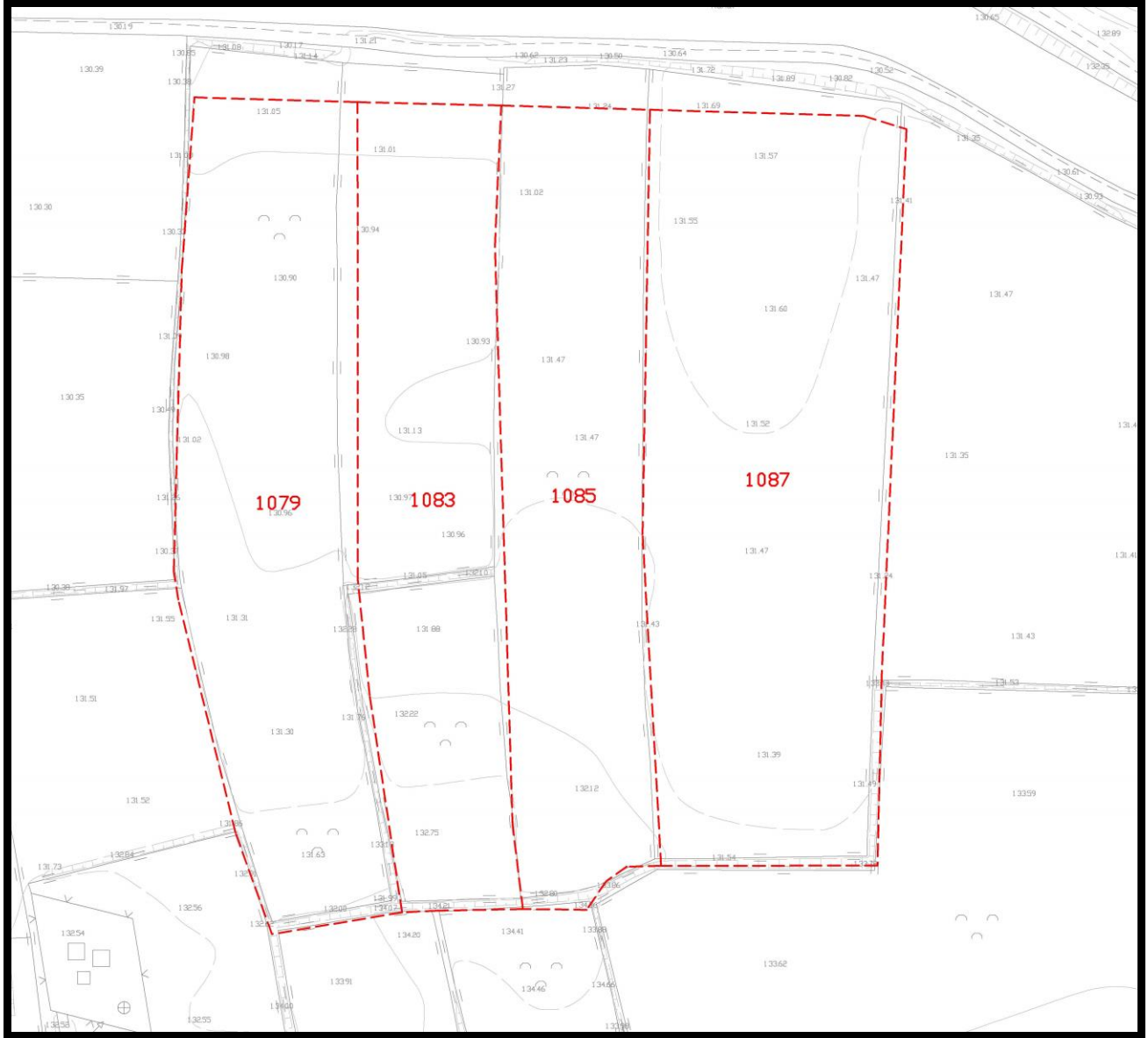
JEOTERMAL SU KAYNAKLARI

Türkiye'de yıllara göre toplam yenilenebilir su potansiyeli 234 milyar m³ olup, bunun 41 milyar m³'ü yeraltı suları, 193 milyar m³'ü yerüstü sularından meydana gelmektedir. Bulanlardan biri olan Denizli-Kızıldere jeotermal sahası yüksek entalpili bir sahadır. Türkiye'nin ilk jeotermal santrali burada kurulmuştur. Bu santralin kurulu kapasitesi 20.4 MWt tır. Jeotermal akışkanların genel kullanımına uygun olarak Kızıldere jeotermal santralının yanı sıra Denizli Teknik Ziraat Müdürlüğü ile Denizli Belediyesi'nin seralarında seracılık uygulaması yapılmaktadır. Bölgede açılmış kuyulardan elde edilen su sıcaklığı 146-242 °C arasında değişmektedir. Bu kaynak elektrik üretimine yönelik tesisleşmeler için oldukça uygun koşulları sağlamaktadır. Bu plan kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarına esas olarak hazırlanmış ve ilgili kurumlar tarafından onaylanmış olan kaynak koruma etüt raporunda belirtilen hususlara uyulmuştur. Ayrıca plan notlarına "5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNUNUN 14. MADDESİ UYARINCA BU KANUNA TABİ FAALİYETLERDE KAYNAĞI OLUŞTURAN JEOTERMAL SİSTEMİN KORUNMASI, KAYNAĞIN İSRAF EDİLMEMESİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI ESAS OLUP İŞLETME FAALİYETİ ÖNCESİNDE KAYNAĞIN KORUMA ALANLARI ETÜDÜNÜN RUHSAT SAHİBİ TARAFINDAN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR." hükmü eklenmiş olup bu doğrultuda yeni hazırlanacak olan etüt raporunda tespit edilen kaynak koruma zonları imar planlarına işlenecektir.

M LKİİYET DURUMU

Planlamaya konu olan 1079, 1083, 1085 ve 1087 parseller Greeneco Enerji Elektrik  retim A . M lkiyetindedir. Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğü yaklaşık 31.721 m²'dir

M LKİİYET DURUMU

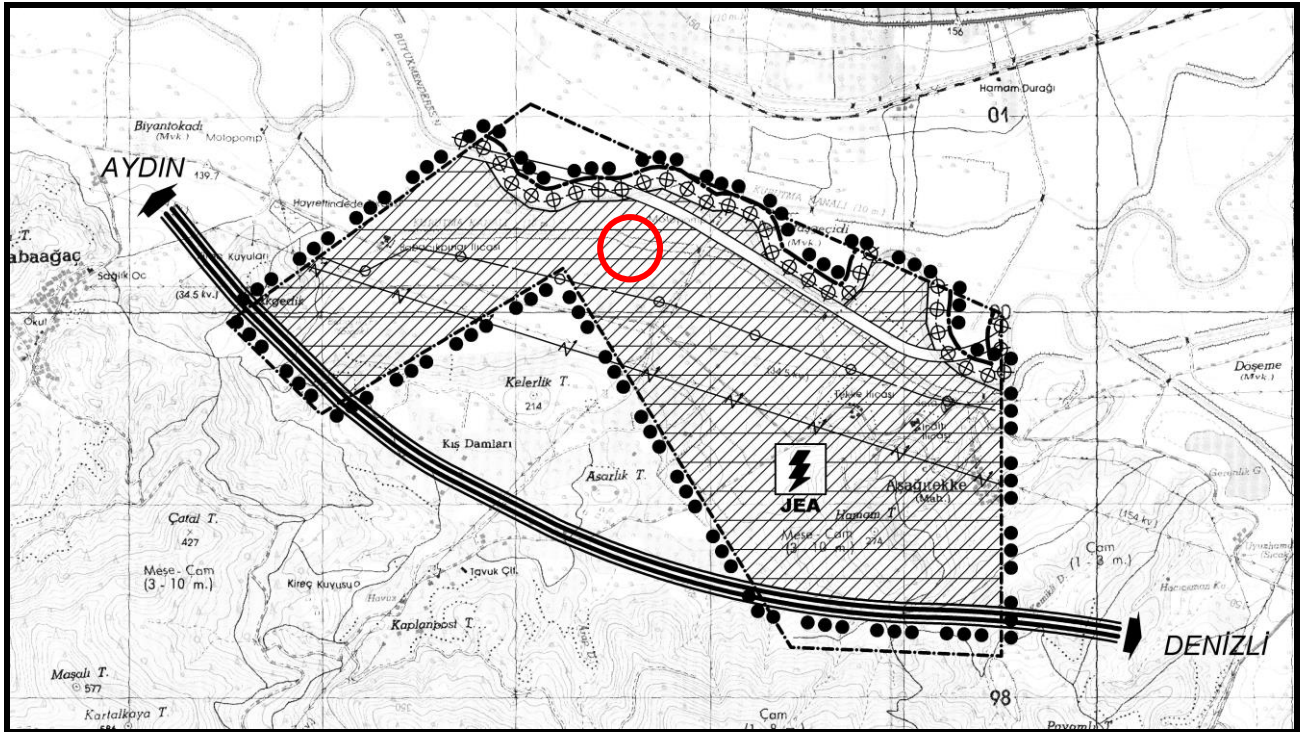


PLANLAMA SÜRECİ VE YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

Jeotermal Enerji Üretim Santrali Alanı imar planı çalışmalarının bulunduğu alanı kapsayacak şekilde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan alınan kurum görüşleri doğrultusunda 23.06.2015 tarihinde onaylanmış olan **1/25000 Ölçekli Denizli Termal Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Jeotermal Enerji Üretim Alanı Çevre Düzeni Planı**, yine aynı tarihte onaylı **1/5000 Ölçekli Denizli Termal Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Jeotermal Enerji Üretim Alanı Nazım İmar Planı** bulunmaktadır.

Yukarıda bahsi geçen onaylı planlar, bu planlar üzerinde plana konu parselin konumu ve bu planlara ait plan hükümleri aşağıda verilmiştir.

1/25000 Ölçekli Denizli Termal Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Jeotermal Enerji Üretim Alanı Çevre Düzeni Planı



1/25000 Ölçekli Denizli Termal Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Jeotermal Enerji Üretim Alanı Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri

PLAN HÜKÜMLERİ

AMAC

DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN PLANLAMA ALANININ, 6527 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU'NUN 1. EK MADDESİ GEREĞİ KAMU YARARI KARARI YERİNE GEÇEN 17/12/2014 TARİH VE 25 SAYILI KURUL KARARI DOĞRULTUSUNDA JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM ALANI OLARAK KULLANILMASINI SAĞLAMAK.

KAPSAM

BU PLAN DENİZLİ SARAYKÖY TEKKEHAMAM JEOTERMAL RUHSAT SAHASI İÇİNDE YER ALAN JEOTERMAL ENERJİ KORUMA VE GELİŞME ALAN SINIRININ, DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN KESİMİNİ KAPSAMAKTADIR.

1-5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNUNUN 14. MADDESİ UYARINCA BU KANUNA TABİ FAALİYETLERDE KAYNAĞI OLUŞTURAN JEOTERMAL SİSTEMİN KORUNMASI, KAYNAĞIN İSRAF EDİLMEMESİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI ESAS OLUP İŞLETME FAALİYETİ ÖNCESİNDE KAYNAĞIN KORUMA ALANLARI ETÜDÜNÜN RUHSAT SAHİBİ TARAFINDAN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR.

2-KAYNAK KORUMA ALANI ETÜT RAPORU YAPILDIKTAN SONRA JEOTERMAL ENERJİ SANTRALİNİN YAPILACAĞI ALANIN 1. DERECE KAYNAK KORUMA ZONU İÇİNDE KALMASI HALİNDE 03.04.2015 TARİH VE 1518 SAYILI MADEN TETKİK ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3-5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.06.2015 TARİH VE 3724 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

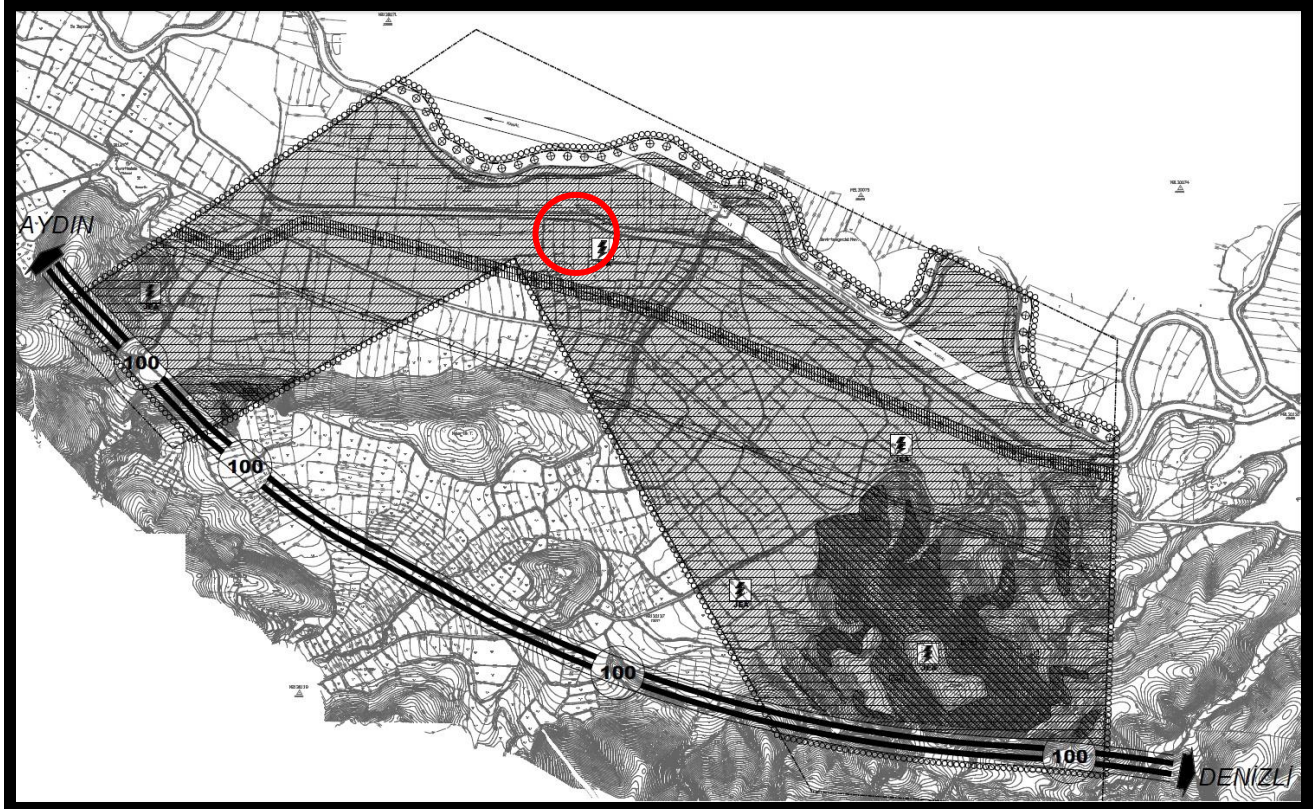
4-JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM ALANI İÇİNDE JEOTERMAL ENERJİ SANTRALLERİ, JEOTERMAL AKIŞKAN TAŞIMA VE DAĞITIM HATLARI, KUYULAR, KUYU ALANLARI, İDARİ YAPILAR VE KURULACAK TESİSİN TEKNOLOJİK GEREKSİNİMLERİ DOĞRULTUSUNDA SOĞUTMA KULE VE SİSTEMLERİ, BACA, DEPO, KUYU BAŞI TESİSLERİ, TANK, ARITMA TESİSİ VB. VE BU TESİSLERİN İŞLETME VE BAKIMINA YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR.

5-JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM ALANINDA 4. MADDEDE TANIMLANAN ENERJİ MAKSATLI ÜRETİM TESİSLERİNİN DIŞINDA KALAN ALANLARDA, ALAN BAZINDA RUHSAT SAHİBİ TÜZEL KİŞİLİĞİN MUAFAKATİ ALINMASI KAYDIYLA, YÜRÜRLÜKTEKİ KANUN VE YÖNETMELİKLER ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI DOĞRULTUSUNDA TURİZM TESİS ALANLARI, SAĞLIK VE TERMAL TURİZM ALANI, KÜR PARKI VB. YAPILABİLİR. BU ALAN İÇİNDE KTKGB SINIRININ İLANINDAN ÖNCE O DÖNEMKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNCE İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARININ BULUNMASI HALİNDE O PLANLARA AİT PLAN KARARLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA KORUNACAKTIR.

6-JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM ALANI İÇİNDE, DOĞAL KAYNAK BAZINDAKİ JEOTERMAL RUHSAT SAHİPLERİNİN, JEOTERMAL ELEKTRİK SANTRALİ YATIRIM ÇALIŞMALARI VE SONRASINDAKİ ÜRETİM SÜRECİNDE FAALİYETLERDEN DOLAYI OLUŞABİLECEK HAK KAYBINA (debî ve sıcaklık kaybına) UĞRADIĞININ TESPİT EDİLMESİ DURUMUNDA, BU HAK SAHİPLERİNE, RUHSATLARINDA BELİRTİLEN SICAKLIK VE DEBİYE KADAR JEOTERMAL AKIŞKANIN, ALAN BAZINDA RUHSAT SAHİBİ TÜZEL KİŞİLİK TARAFINDAN VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

7-BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1/5000 Ölçekli Denizli Termal Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Jeotermal Enerji Üretim Alanı Nazım İmar Planı



1/5000 Ölçekli Denizli Termal Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Jeotermal Enerji Üretim Alanı Nazım İmar Planı Plan Hükümleri

PLAN HÜKÜMLERİ

AMAÇ

DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN PLANLAMA ALANININ, 6527 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU'NUN 1. EK MADDESİ GEREĞİ KAMU YARARI KARARI YERİNE GEÇEN 17/12/2014 TARİH VE 25 SAYILI KURUL KARARI DOĞRULTUSUNDA JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM ALANI OLARAK KULLANILMASINI SAĞLAMAK.

KAPSAM

BU PLAN DENİZLİ SARAYKÖY TEKKEHAMAM JEOTERMAL RUHSAT SAHASI İÇİNDE YER ALAN JEOTERMAL ENERJİ KORUMA VE GELİŞME ALAN SINIRININ, DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN KESİMİNİ KAPSAMAKTADIR.

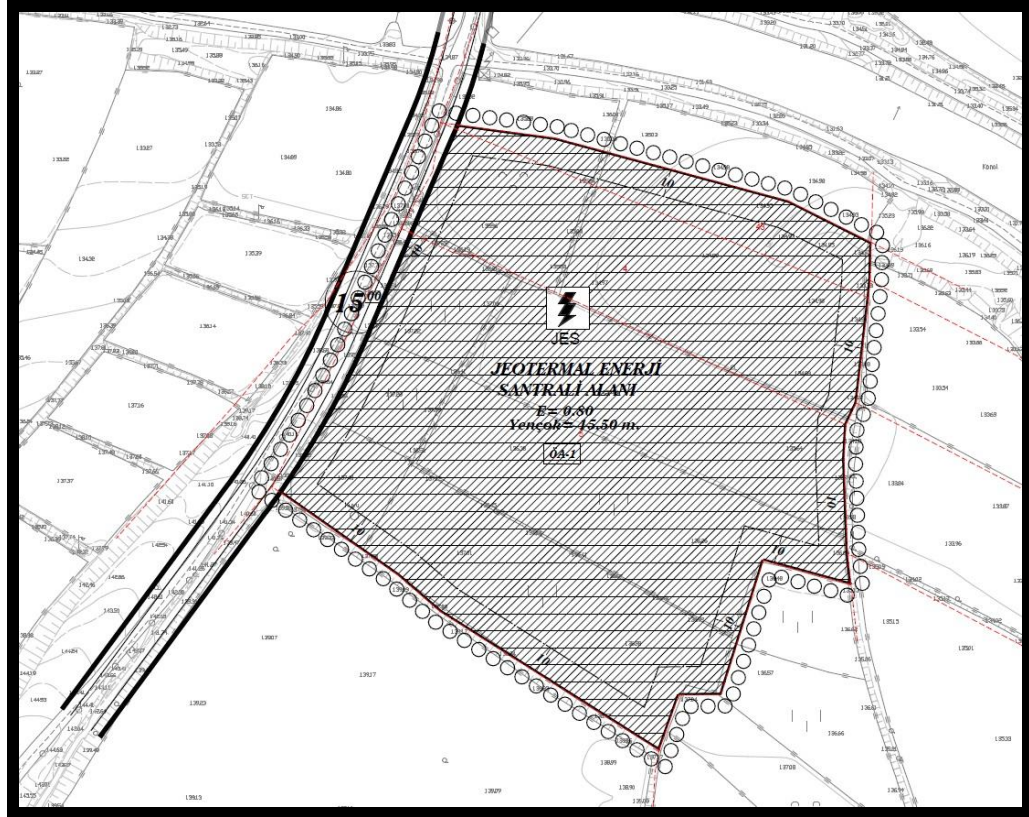
- 1- 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNUNUN 14. MADDESİ UYARINCA BU KANUNA TABİ FAALİYETLERDE KAYNAĞI OLUŞTURAN JEOTERMAL SİSTEMİN KORUNMASI, KAYNAĞIN İSRAF EDİLMEMESİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI ESAS OLUP İŞLETME FAALİYETİ ÖNCESİNDE KAYNAĞIN KORUMA ALANLARI ETÜDÜNÜN RUHSAT SAHİBİ TARAFINDAN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR.
- 2- KAYNAK KORUMA ALANI ETÜT RAPORU YAPILDIKTAN SONRA JEOTERMAL ENERJİ SANTRALİNİN YAPILACAĞI ALANIN 1. DERECE KAYNAK KORUMA ZONU İÇİNDE KALMASI HALİNDE 03.04.2015 TARİH VE 1518 SAYILI MADEN TETKİK ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.06.2015 TARİH VE 3724 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 4- JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM ALANI İÇİNDE JEOTERMAL ENERJİ SANTRALLERİ, JEOTERMAL AKIŞKAN TAŞIMA VE DAĞITIM HATLARI, KUYULAR, KUYU ALANLARI, İDARİ YAPILAR VE KURULACAK TESİSİN TEKNOLOJİK GEREKSİNİMLERİ DOĞRULTUSUNDA SOĞUTMA KULE VE SİSTEMLERİ, BACA, DEPO, KUYU BAŞI TESİSLERİ, TANK, ARITMA TESİSİ VB. VE BU TESİSLERİN İŞLETME VE BAKIMINA YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR.
- 5- JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM ALANINDA 4. MADDEDE TANIMLANAN ENERJİ MAKSATLI ÜRETİM TESİSLERİNİN DIŞINDA KALAN ALANLARDA, ALAN BAZINDA RUHSAT SAHİBİ TÜZEL KİŞİLİĞİN MUAFFAKATİ ALINMASI KAYDIYLA, YÜRÜRLÜKTEKİ KANUN VE YÖNETMELİKLER ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAK OLAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI DOĞRULTUSUNDA TURİZM TESİS ALANLARI, SAĞLIK VE TERMAL TURİZM ALANI, KÜR PARKI VB. YAPILABİLİR. BU ALAN İÇİNDE KTKGB SINIRININ İLANINDAN ÖNCE O DÖNEMKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNCE İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARININ BULUNMASI HALİNDE O PLANLARA AİT PLAN KARARLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇAÜŞMALARINDA KORUNACAKTIR.
- 6- JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM ALANI İÇİNDE, DOĞAL KAYNAK BAZINDAKİ JEOTERMAL RUHSAT SAHİPLERİNİN, JEOTERMAL ELEKTRİK SANTRALİ YATIRIM ÇALIŞMALARI VE SONRASINDAKİ ÜRETİM SÜRECİNDE FAALİYETLERDEN DOLAYI OLUŞABİLECEK HAK KAYBINA (debi ve sıcaklık kaybına) UĞRADIĞININ TESPİT EDİLMESİ DURUMUNDA, BU HAK SAHİPLERİNE, RUHSATLARINDA BELİRTİLEN SICAKLIK VE DEBİYE KADAR JEOTERMAL AKIŞKANIN, ALAN BAZINDA RUHSAT SAHİBİ TÜZEL KİŞİLİK TARAFINDAN VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 7- ALAN İÇİNDE YAPILACAK YAPILARDA AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 03.07.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS SONDAJLI JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- 8- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Yukarıdaki üst ölçekli plan ve plan hükümleri incelendiğinde plana konu olan parseller üzerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması ve onaylanmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin 4. maddesi **"JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM ALANI İÇİNDE JEOTERMAL ENERJİ SANTRALLERİ, JEOTERMAL AKIŞKAN TAŞIMA VE DAĞITIM HATLARI, KUYULAR, KUYU ALANLARI, İDARİ YAPILAR VE KURULACAK TESİSİN TEKNOLOJİK GEREKSİNİMLERİ DOĞRULTUSUNDA SOĞUTMA KULE VE SİSTEMLERİ, BACA, DEPO, KUYU BAŞI TESİSLERİ, TANK, ARITMA TESİSİ VB. VE BU TESİSLERİN İŞLETME VE BAKIMINA YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR."** şeklinde tanımlanmış olup jeotermal enerji santrali alanına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapımına olanak verilmektedir.

Alanın potansiyeli, su kaynaklarının daha verimli kullanılması ve daha fazla enerji üretiminin sağlanması amacı ile yeni bir jeotermal kaynaklı enerji üretimi santral alanına ihtiyaç duyulmuştur.

Ayrıca üst ölçekli bu planlar ve plan hükümleri çerçevesinde yine Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmış olan 3 ayrı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Onaylı bu planlar çerçevesinde ilgili parseller üzerinde jeotermal enerji santral alanı inşa edilmiş olup faaliyete geçmiştir. Onaylı bu İmar planları aşağıda sunulmuştur.

**Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce
23.06.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve
Plan Hükümleri**



DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ SARAYKÖY KESİMİ

JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM SANTRAL ALANI UYGULAMA İMAR PLANI



1/1000

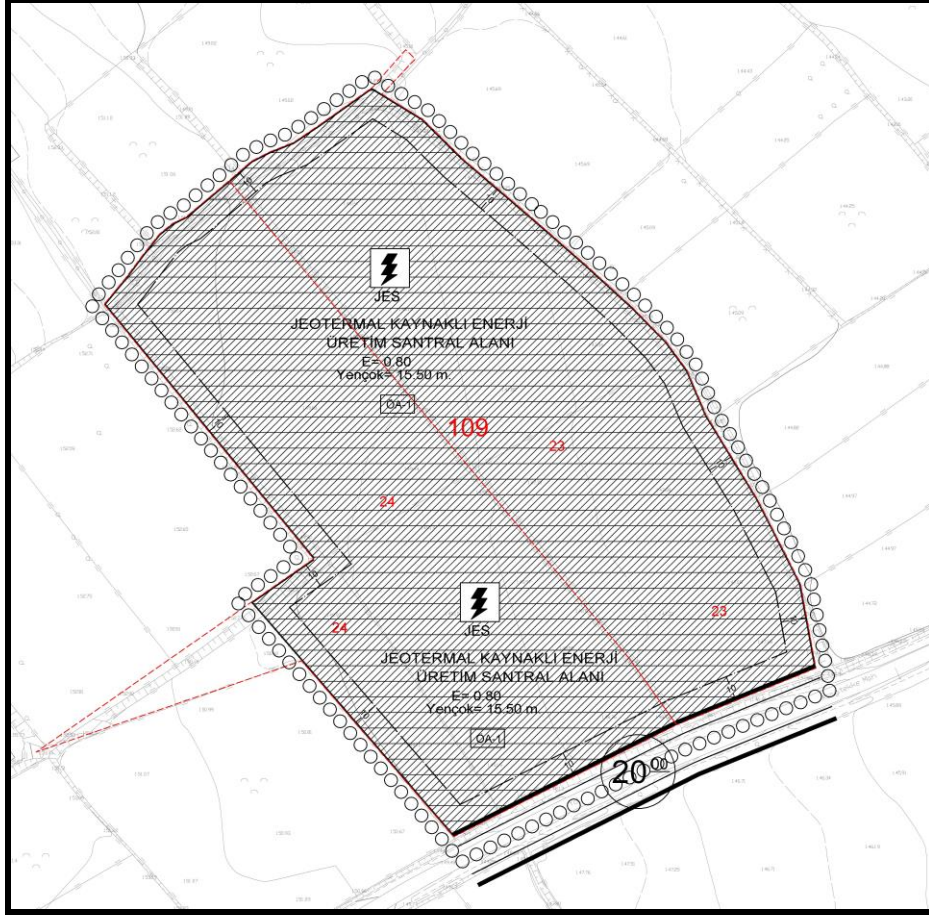
GÖSTERİM

	UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI		JEOLÖJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALANLAR
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI		TAŞIT YOLU
	JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM SANTRAL ALANI		

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNUNUN 14. MADDESİ UYARINCA BU KANUNA TABİ FAALİYETLERDE KAYNAĞI OLUŞTURAN JEOTERMAL SİSTEMİN KORUNMASI, KAYNAĞIN İSRAF EDİLMEMESİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI ESAS OLUP İŞLETME FAALİYETİ ÖNCESİNDE KAYNAĞIN KORUMA ALANLARI ETÜDÜNÜN RUHSAT SAHİBİ TARAFINDAN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR.
- 2- KAYNAK KORUMA ALANI ETÜT RAPORU YAPILDIKTAN SONRA JEOTERMAL ENERJİ SANTRALİNİN YAPILACAKI ALANIN 1. DERECE KAYNAK KORUMA ZONU İÇİNDE KALMASI HALİNDE 03.04.2015 TARİH VE 1518 SAYILI MADEN TETKİK ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.06.2015 TARİH VE 3724 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 4- JEOTERMAL ENERJİ SANTRAL ALANI İÇİNDE EMSAL:0.80 Y.ENÇOK:15.50 METREDİR. ALAN İÇİNDE YAPILACAK TESİSLERE AİT İDARİ YAPILAR, SOĞUTMA KULE VE SİSTEMLERİ, BACA, DEPO, KUYU BAŞI TESİSLERİ, TANK, ARITMA TESİSİ VB.YAPILARA AİT YÜKSEKLİKLER; TESİSİN İHTİYACI ÇERÇEVESİNDE KULLANILACAK TEKNOLOJİ TÜRLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 5- ALAN İÇİNDE YAPILACAK YAPILARDA AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 03.07.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS SONDAJLI JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- 6- ALAN İÇİNDE AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN YAPI YAPILAMAZ.
- 7- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce 03.04.2017 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri



DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ SARAYKÖY İLÇESİ JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM SANTRALİ 109 ADA 23 VE 24 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI 1/1000

GÖSTERİM



UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



JEOTERMAL KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİM
SANTRAL ALANI



JEOLÖJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALANLAR

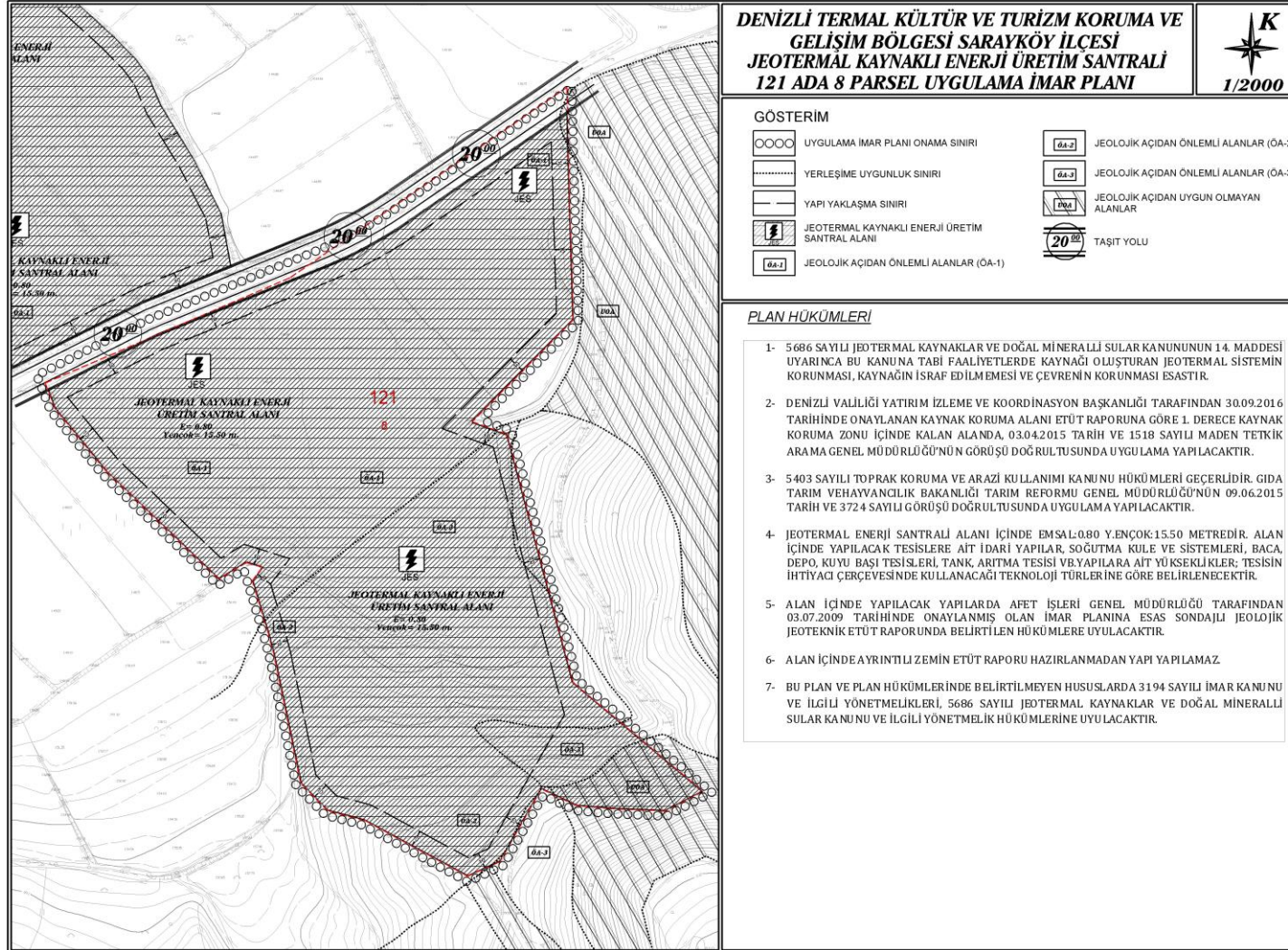


TAŞIT YOLU

PLAN HÜKÜMLERİ

- 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNUNUN 14. MADDESİ UYARINCA BU KANUNA TABİ FAALİYETLERDE KAYNAĞI OLUŞTURAN JEOTERMAL SİSTEMİN KORUNMASI, KAYNAĞIN İSRAF EDİLMEMESİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI ESAS OLUP İŞLETME FAALİYETİ ÖNCESİNDE KAYNAĞIN KORUMA ALANLARI ETÜDÜNÜN RUHSAT SAHİBİ TARAFINDAN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR.
- KAYNAK KORUMA ALANI ETÜT RAPORU YAPILDIKTAN SONRA JEOTERMAL ENERJİ SANTRALİNİN YAPILACAKI ALANIN 1. DERECE KAYNAK KORUMA ZONU İÇİNDE KALMASI HALİNDE 03.04.2015 TARİH VE 1518 SAYILI MADEN TETKİK ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.06.2015 TARİH VE 3724 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- JEOTERMAL ENERJİ SANTRALİ ALANI İÇİNDE EMSAL:0.80 YENÇOK:15.50 METREDİR. ALAN İÇİNDE YAPILACAK TESİSLERE AIT İDARİ YAPILAR, SOĞUTMA KULE VE SİSTEMLERİ, BACA, DEPO, KUYU BAŞI TESİSLERİ, TANK, ARITMA TESİSİ VB.YAPILARA AIT YÜKSEKLİKLER; TESİSİN İHTİYACI ÇERÇEVESİNDE KULLANACAKI TEKNOLOJİ TÜRLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- ALAN İÇİNDE YAPILACAK YAPILARDA AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 03.07.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS SONDAJLI JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- ALAN İÇİNDE AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN YAPI YAPILAMAZ.
- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce
23.05.2018 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri



PLAN KARARLARI

Yukarıda da bahsedildiği gibi bölge içinde onaylanan planlar çerçevesinde 3 adet jeotermal enerji üretim santrali inşa edilmiş durumda olup üretimine devam etmektedir. Ancak alanın potansiyeli, su kaynaklarının daha verimli kullanılması ve daha fazla enerji üretiminin sağlanması amacı ile yeni bir jeotermal kaynaklı enerji üretimi santral alanına ihtiyaç bulunmaktadır.

Bu hedefle Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak onaylanmış olan 1/25000 ölçekli  evre düzeni planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan hükümleri çerçevesinde ekli 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanmıştır.

Bu planlar hazırlanırken daha önce bölge içinde onaylanmış olan diğer santral alanına ait uygulama imar planı, bu plana ait plan hükümleri ve bunlara bağlı yapılanma şartlarına aynen uyulmu  olup bu alanında aynı koşullar çerçevesinde yapıla masının sağlanmasına yönelik kararlar üretilmiştir.

Ayrıca plana konu olan parsellerin kuzeyinden geçen ve mevcutta yer alan DSİ tahliye kanalının bakım ve onarımına imkan sağlayacak şekilde 15 metre genişliğinde yol hattı önerilmiş olup, bu yol sayesinde hem plana konu parsellerin cephe alması hem de kanalın bakım ve onarımının gerçekleştirilebilmesi için servis yolunun oluşturulması sağlanmıştır.

Bu doğrultuda ekte hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylanarak yürürlüğe girmesi sonrasında ülke ekonomisine büyük katkı sağlayacak olan bir enerji yatırımının daha  n  açılmış olacak ve ülkenin enerji ihtiyacına yönelik büyük bir katkı sağlanacaktır.