

ŞUBAT 2026

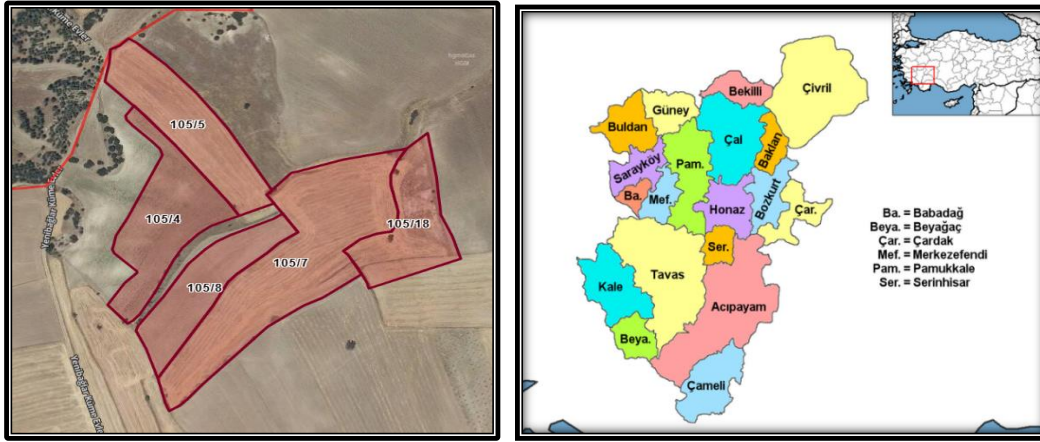
**DENİZLİ İLİ, BOZKURT İLÇESİ, CUMALI
MAHALLESİ 105 ADA 4,5,7,8,18
PARSELLER (GES-3,4892 MWm)
YENİLENEBİLİR ENERJİ
KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM
TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ
SANTRALİ) 1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI

Planlama alanı Denizli ili, Bozkurt İlçesi, Cumalı mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alan yerleşim alanı dışında yer almakta olup saha içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Saha düz bir yapıya sahip olup çevresi tarım alanıdır.

Planlama alanı Denizli İl merkezinin 55 km doğusunda, Bozkurt ilçesinin 7 km güneybatısında yer alır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

2. PLANLAMA ALANINA AİT ANALİZLER

İmar planı teklifi yapılan alanların planlama kararlarını belirlerken doğal eşikler ve değerler, kurumsal eşikler ve önceki plan kararları ile üst ölçek plan kararları analiz edilmiştir. Tüm bu analiz değerlerinin ayrıntıları aşağıda detaylandırılmıştır.

2.1.MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında Denizli ili, Bozkurt İlçesi, Cumalı mahallesi 105 ada 4.5,7,8,18 parseller toplam 69.185,48 m² olup mülk sahibi **Sönmez Turizm Emlak Tekstil ve Eğlence Yatırımları Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi** olup taşınmazlar tarla niteliğindedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26.06.2025 tarih ve 19860790 sayılı yazısında Bakanlık tarafından talep dosyanın incelenmesi ve Bakanlık Makamının 20.06.2025 tarih ve E.18441520 sayılı oluru ile 105 ada 4,5,7,8,17,18 ve 19 parsel numaralı taşınmazlardan oluşan 8,8277 hektar alanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesi, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesinin 7. bendi gereğince istenilen amaç doğrultusunda kullanılması uygun görülmüştür.

9 Aralık 2017 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinin 8. fıkrası ve Uygulama Talimatının 9. Maddesinin 10. Fıkrasına göre Arazi kullanımına ilişkin verilen bu izin, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir. Ayrıca Bakanlığın Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına dair 2023 -6 sayılı Genelgesinin 9. maddesi gereği verilen iznin plana ve ruhsata bağlandığı tarihten itibaren bir ay içerisinde Müdürlüğe bildirilmesi gerekmektedir.

2.2.ÇAĞRI MEKTUBU

105 ada 4,5,7,8,18 parseller için Sönmez Turizm Emlak Tekstil ve Eğlence Yatırımları Sanayi ve Ticaret ve Anonim Şirketine ait olup toplam kurulu gücü 3,4892 MWm kapasiteli Güneş Enerjisine Dayalı Üretim Tesisine yönelik ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin 13/06/2024 tarihli ve 294 sayılı yazısı ile bağlantı görüşü ve Çağrı Mektubu alınmıştır. Ancak daha sonra projede yapılan mekanik güç artışı sonucu 17.04. 2025 tarih ve 67482 sayılı yazı ile teknik değerlendirme raporu ve tesisin kurulacağı arazinin köşe koordinatları revize edilmiştir

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	AYDEM-GES-2049	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	Sönmez Tur. Eml. Tek. ve Eğl. Yat. San. Ve Tic. Ve A.Ş. Turgutözal Mah 1940 Cad Kuruçayırı Tower No :81/26 Yenimahalle Ankara	
TESİS ADI	Sönmez Turizm Ges	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	27.10.2023	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Denizli
	İLÇESİ	Bozkurt
	KÖY/MAHALLE	Cumalı
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Optimum açıda sabitlenmiş fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ/LÜY BAŞVURU TÜRÜ	Arazi/Madde 5-1-(h)	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kW _e) / DC (kW _p)	2625 / 3489,2	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	BOZKURT	
1/25000 ölçekli pafta adı	M23A4	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 30 (ITRF - 3')	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m ²)	36819.85	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	461142.5812	4183849.5
K2	461117.7736	4183830.875
K3	461102.9933	4183821.297
K4	461083.681	4183811.253
K5	461061.0282	4183796.279
K6	461047.4563	4183785.017
K7	461031.3062	4183769.277
K8	461013.5364	4183748.746
K9	461005.248	4183740.884
K10	460996.3596	4183731.534
K11	460982.2151	4183716.139
K12	460967.5687	4183699.442
K13	460959.5475	4183691.619
K14	460954.665	4183688.732
K15	460952.3742	4183692.205
K16	460947.9091	4183711.074
K17	460945.7917	4183719.691
K18	460943.9956	4183726.223
K19	460940.2529	4183740.965
K20	460934.3581	4183757.117
K21	460929.326	4183769.38
K22	460928.0968	4183772.182
K23	460925.4764	4183778.157
K24	460926.5488	4183781.496
K25	460931.9637	4183790.052
K26	460939.8474	4183801.644
K27	460949.3874	4183815.436
K28	460976.3802	4183854.428
K29	460992.1992	4183872.139
K30	461002.9425	4183880.965
K31	461015.6733	4183888.088

K32	461024.7353	4183892.227
K33	461037.6618	4183897.173
K34	461059.3124	4183907.795
K35	461073.596	4183916.816
K36	461068.599	4183924.627
K37	461059.8173	4183936.687
K38	461020.5337	4183920.922
K39	460992.0569	4183908.283
K40	460978.4435	4183896.361
K41	460961.7963	4183880.447
K42	460952.4511	4183865.648
K43	460945.3415	4183851.227
K44	460942.2198	4183842.838
K45	460934.319	4183826.534
K46	460918.9034	4183800.892
K47	460912.9644	4183793.819
K48	460912.0759	4183793.423
K49	460904.1963	4183801.727
K50	460897.4896	4183809.572
K51	460912.7569	4183832.132
K52	460926.2399	4183845.543
K53	460925.701	4183851.831
K54	460917.6087	4183860.701
K55	460902.5459	4183873.744
K56	460901.5381	4183876.35
K57	460901.9693	4183880.902
K58	460904.9328	4183891.571
K59	460915.9461	4183911.066
K60	460934.2635	4183951.335
K61	460947.3144	4183977.961
K62	460947.9459	4183979.655
K63	461030.407	4183979.447
K64	461036.8609	4183968.834
K65	461041.6588	4183960.973
K66	461055.1811	4183937.83
K67	461069.0357	4183952.068
K68	461076.8262	4183961.308
K69	461116.8346	4183960.924
K70	461116.8308	4183907.304

Düzenlenme Tarihi
11.04.2025

UYGUNDUR

ESKİNÇ AKGÜN
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Şekil 2: Teknik Değerlendirme Raporu

2.3.ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 11242712 sayılı yazısı ile Denizli İli, Bozkurt İlçesi, Cumalı Mah. 105 ada 4, 5, 7, 8, 18 nolu parseller için 36.838,64 m² (3,68 ha) alanda Sönmez Turz. Emlak Teks. ve Eğlence Yatırımları San. ve Tic. A.Ş. tarafından gerçekleştirilmesi planlanan Güneş Enerji Santrali (GES) (3,4892 MW_m – 2,625 MW_e – 3,68 ha) Projesi ile ilgili olarak 12.12.2024 tarih ve E-202452 sayılı Çevresel Etki Değildir Kararı verilmiştir.

Söz konusu projeye ilişkin sunulan Proje Tanıtım Dosyası ve eklerinde belirtilen hususlar ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili yönetmeliklere uyulması, kapasite ile ilgili herhangi bir değişiklik olması durumunda tekrar müracaat edilmesi ve ÇED Yönetmeliği ile ilgili kurum/kuruluşlardan mer'i mevzuat gereğince alınan izin ve ruhsatlar ile yatırımın başlangıç, inşaat, işletme sonrası dönemlerine ilişkin Valiliğe veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na iletilmesi gerekmektedir.

29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) yönetmeliğinin 4.maddesi (e) bendi tanımlar ve kısaltmalar kısmında; "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED): Gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak

önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar" ifadesi yer almaktadır. Dolayısıyla ÇED Yönetmeliği hükümlerine göre söz konusu projede verilen "ÇED Gerekli Değildir Kararı" kesinlikle nihai bir izin, ruhsat vb. olmayıp mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin, onay, ruhsat ve/veya görüşler alınmadan bu projede faaliyete başlanması mümkün değildir.



Şekil 3: ÇED Gerekli Değildir Karar Belgesi

2.4.JEOLOJİK ETÜT

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 14.05.2025 tarihlerinde onayladığı İmar planına esas Jeolojik Etüt raporuna göre planlama alanı jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik, morfolojik, hidrojeolojik , jeoteknik özellikler, zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi esas alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından incelendiğinde 105 ada 4,5,7,8,18Önlemler Alan-2.1 (Ö.A-2.1)-Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

-Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/ bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesi bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, jeoteknik problemin niteliğine göre alınması gerekli problemler belirlenmelidir.

-Zemin tanımları ayrıntılı olarak yapılmalı, oluşabilecek yüzey ve sızıntı sularının uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.

-Temellerin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Mümkün olmadığı durumlarda farklı oturmadan kaynaklı yapı hasarlarını önlemek için gerekli önlemler alınmalıdır.

-Çameli Formasyonu birimleri eğimli yamaçlarda bünyesine su alğından şişme-büzülme nedeniyle krip (yavaş akma) şeklinde kütle hareketleri geliştirebileceğinden, her türlü inşaat öncesi yer altı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik olarak yamaç boyunca etkin drenaj önlemleri alınmalı ve çalışılabilirliği takip edilmelidir.

-İnceleme alanı içerisinde kuzey- kuzeybatı yönünde kuru dere yatağı bulunmaktadır. Bu dere Akçam deresi olarak isimlendirilmiştir. Bu alanda mevsimsel yağış ve çevresel etkiler nedeni ile yapılacak yapılar için sel baskını, krip (yavaş akma) vb. durumlar oluşabilir. Yapılaşma öncesinde bu durumlar göz önünde bulundurularak gerekli tüm tedbirler önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.

-Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce gerekli önlemler alınmalıdır.

-Parsel/ bina bazı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temellerin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

-Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Söz konusu parsellerde yapılan bütün çalışmalar ve hazırlanan bu rapor, arazinin doğal topoğrafyasına bağlı olarak hazırlanmıştır. Sonradan arazi düzenlemesine bağlı olarak yapılacak eğim düzeltme çalışmalarında oluşabilecek dolgu alanlarda, yönetmeliklere ve standartlara uygun olarak kontrollü sıkıştırma yöntemleri yapılarak bu alanlarda gerekli önlemler alınmalı, yapı temelleri sağlam zemine oturtulmalıdır.

-Afet bölgelerinde Yapılacak Yapılar hakkında yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 2018 (TBDY-2018) esaslarına uyulmalıdır.

İL	DENİZLİ
İLÇE	BOZKURT
BELDE	--
KÖY/MAHALLE	CUMALI
MEVKİİ	-
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ M23A22A PAFTASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ M23A22A1C, M23A22A1D, M23A22A4A ve M23A22A4B PAFTALARINDA YER ALAN TOPLAMDA YAKLAŞIK 8,84 HEKTARLIK ALAN
ADA	105
PARSEL	4-5-7-8-17-18-19
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ÇALIŞMA ALANI YÜZÖLÇÜMÜ: 8,84 HEKTAR
VERBİS BARKOD NO	24001220103567

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

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 YILMAZ AKKÖSE Jeoloji Mühendisi 14.05./2025	 METİN BAĞ Jeoloji Mühendisi 14.05./2025	 FADİME KAÇAR Jeofizik Mühendisi 14.05./2025
---	---	---

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi' nin 102. Maddesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

 FERHAT CİTAÇ İmar ve Planlama Şube Müdürü 14.05./2025	 MUSA KAVLAK Müdür Yardımcısı 14.05./2025
---	--

ONAY
14.05./2025

MEHMET FATİH NAMIK ÖZTÜRK
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü



Şekil 4: İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu

DENİZLİ İLİ, BOZKURT İLÇESİ, CUMALI MAHALLESİ 105 ADA 4,5,7,8,18 PARSELLER (GES-3,4892 MWm) YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU SAADET NARİN/DETAY PLANLAMA LTD. ŞTİ.

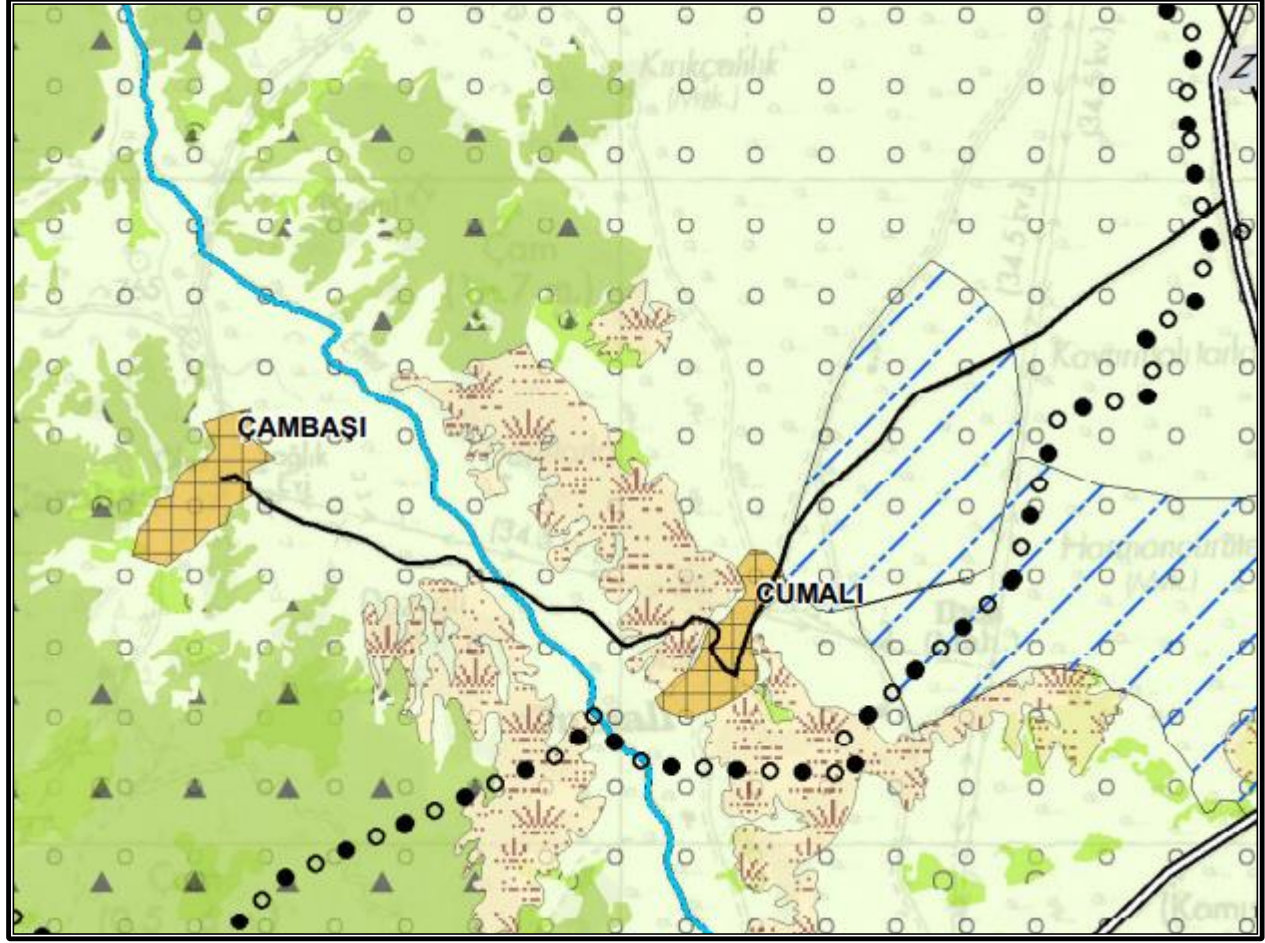
alınacak önlemlerin açıklandığı ekosistem değerlendirme raporu hazırlanması zorunludur. Ekosistem değerlendirme raporu, planlama bölgesindeki üniversitelerin ilgili bölümlerince yatırıma konu alanın özelliklerine göre belirlenecek uzman kişilerce hazırlanır. Bu alanlarda ilgili mevzuat hükümleri ve ekosistem değerlendirme raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

-İmar planı aşamasında, jeolojik etüt raporuna uyulacaktır.

-Plan sınırı içerisinde bulunan kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi, özel çevre koruma bölgesi, milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı gibi özel kanunlara tabi alanlarda ilgili kanun hükümleri çerçevesinde ilgili kurumlardan uygun görüş alınacaktır." Plan hükümlerine ve

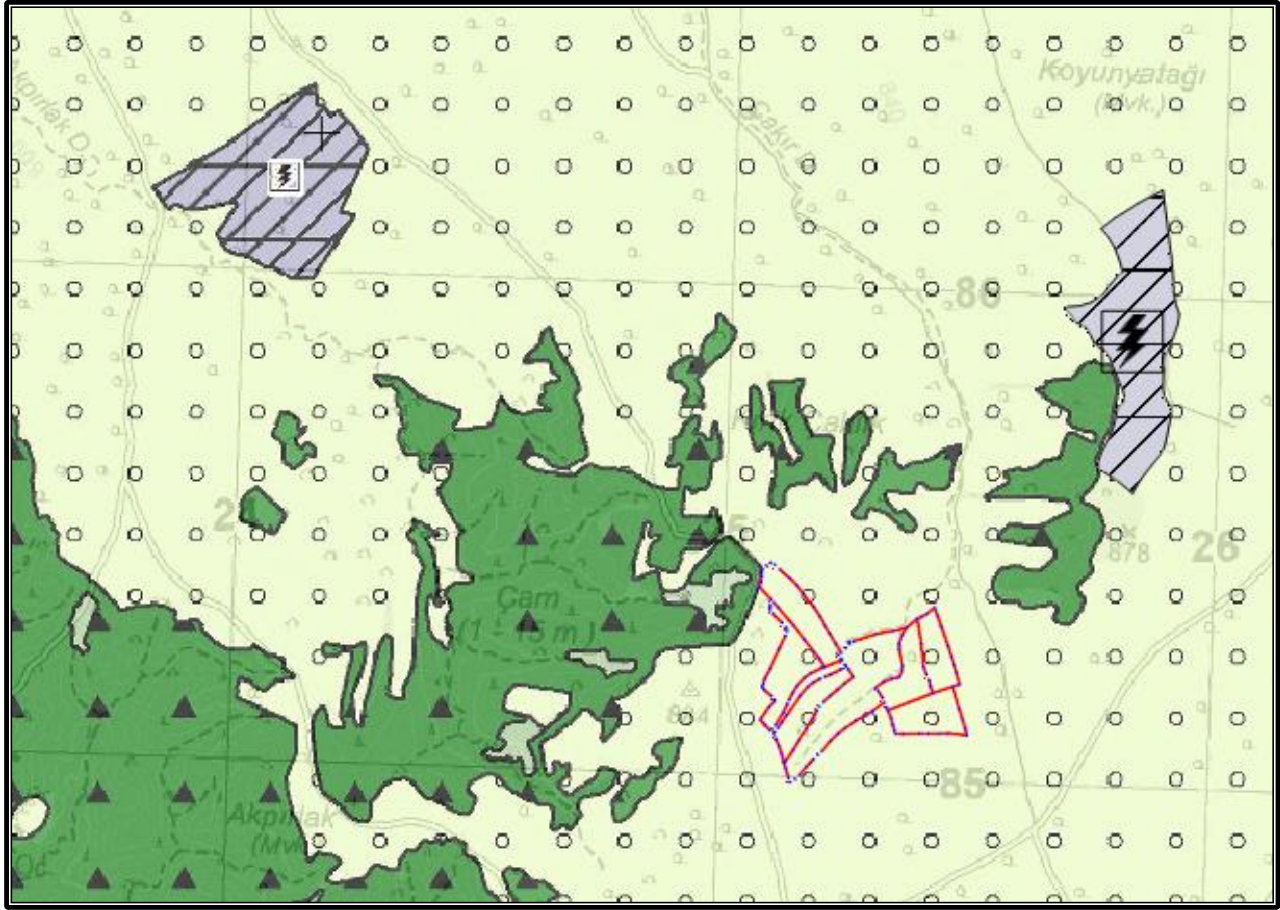
Tarım Arazileri" başlıklı 8.3. maddesinde; "

-8.3.4. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım ve Orman Bakanlığı'nın hükmüne uyulması izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır." gerekmektedir.



Şekil 6: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.11.2018 tarihli ve 1078 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parseller "Tarım Alanı" olarak planmış olup plan hükümlerinin "3.5.1.Tarım Alanları" hükümlerine ve ilgili diğer maddelerine uyulması gerekmektedir.



Şekil 7: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar. Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır.

2.6.KURUM GÖRÜŞLERİ

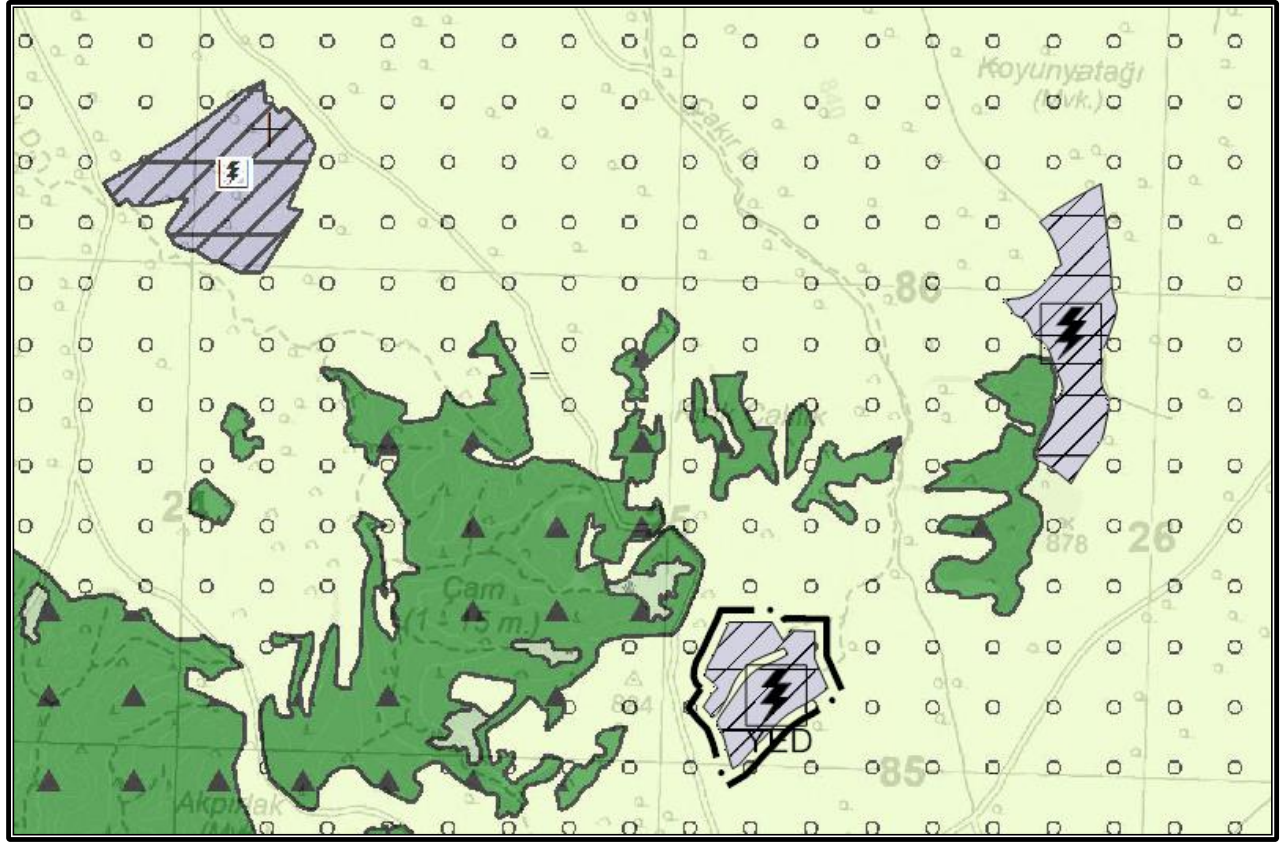
Denizli ili Bozkurt ilçesi Cumalı Mahallesi 105ada 4,5,7,8,18 parsellere ilişkin hazırlanan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) amaçlı İmar Planı çalışmasına esas kurum kuruluş görüşleri rapor eki cd içerisinde yer almaktadır.

3.PLAN KARARLARI

Denizli Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın plan çalışması için verdiği 336300 sayılı görüşünde Denizli ili, Bozkurt ilçesi, Cumalı Mahallesi, 105 ada 4,5,7,8,18 no.lu parseller için yapılan incelemede alanın mevcut 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" olarak planlı olduğu tespit edilmiştir. Çevre Düzeni Planı "8.3 Tarım Arazileri" ve "8.22. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri" plan hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

1/100.000 ölçekli plan hükümlerinin 8.22.1 maddesinde "5346 sayılı yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik enerjisi üretimi amaçlı kullanımına ilişkin kanuna uygun olarak yapılması planlanan yenilenebilir enerji üretim tesislerinde, enerji piyasası düzenleme kurumundan alınacak izin 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 ısıl kapasitesi 20 mw, güneş enerji santrallerinde proje alanı 20 hektar veya kurulu gücü 10 mw ve üzeri tesisler için çevre düzeni planında değişiklik yapılması zorunludur. Kurulu gücü bu değerlerin altındaki projelerde imar planı süreçleri, bu planda belirlenen kriterlere uygun olarak ilgili idaresince sonuçlandırılır." denilmektedir.

Bu sebepten Enerji Üretim Alanı olarak planlanmak istenen taşınmazlar için 1/25.000 Ölçekli Nazım imar planı değişikliği yapılmıştır. 1/25000 ölçekli Nazım İmar planında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali) olarak tanımlanmıştır.



Şekil 8: Öneri İmar Planı