

# ESKİŞEHİR KIZILINLER TERMAL İLERİ YAŞAM MERKEZİ



# İÇİNDEKİLER

- Termal Turizm Merkezine Yönelik Üst Ölçek Planlama Çalışmaları
- Avrupa Ülkeleri Termal Turizm Merkezi Örnekleri
- Kızılınler Termal Turizm Merkezinde Model Olarak Belirlenen **İleri Yaşam Merkezi Konsepti**
- I. Etap 1/5000 ölçekli “Kızılınler Termal Turizm Merkezi (Taslak) Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli “Kızılınler Termal Turizm Merkezi (Taslak) Uygulama İmar Planı”

# Üst Ölçek Planlama Çalışmaları

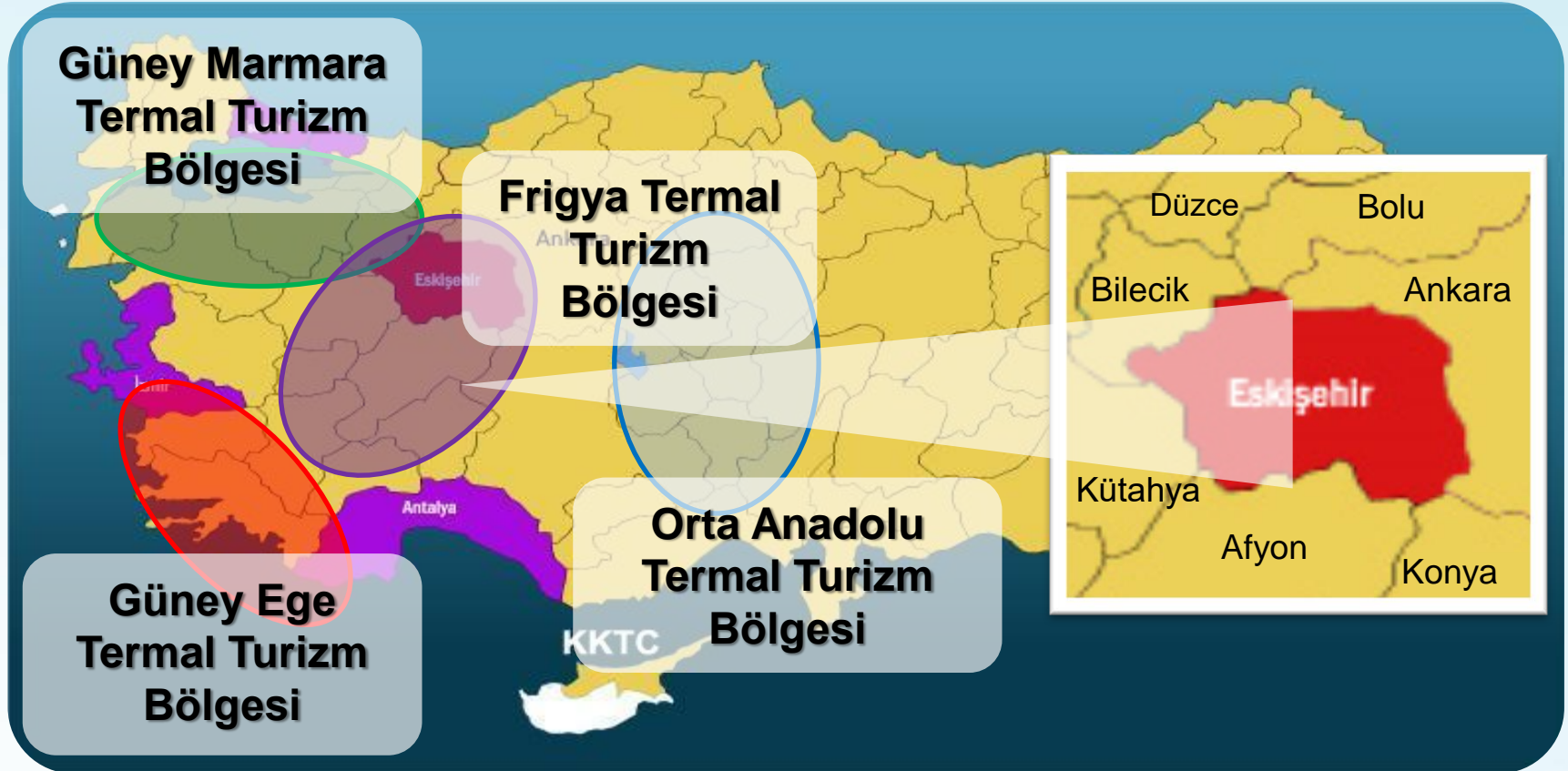
Türkiye Turizm Stratejisi 2006-2023 eylem planında 2023 Vizyonu; Turizm, istihdamın arttırılarak **2023** yılına kadar, uluslararası pazarda Türkiye'nin turist sayısı ve turizm geliri bakımından **ilk 5 ülke** arasında uluslararası bir marka haline getirmesidir.

# Türkiye Turizm Stratejisi- Kavramsal Eylem Planı



Bu doğrultuda hazırlanan Kavramsal Eylem Planında Tematik Gelişim Bölgeleri oluşmuştur. Eylem planında 9 Kültür ve Turizm gelişme bölgesi, 7 kültürel turizm gelişme koridoru belirlenmiştir. Bu tematik gelişme bölgelerinden biride **Kültür ve Termal Turizm Gelişim Bölgeleridir.**

# Termal Turizm Bölgeleri



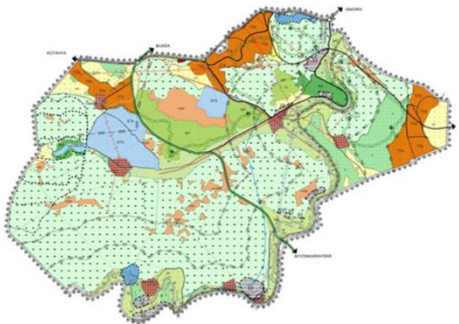
Eylem planı ana kararları kapsamında 4 bölgede Kültür ve Termal Gelişim Bölgesi olarak belirlenmiş olup bu 4 bölgede Termal Turizm Master Planları hazırlanmıştır.

# Frigya Termal Turizm Bölgesi



Frigya Bölgesi, **Eskişehir, Ankara, Kütahya, Afyonkarahisar ve Uşak** illerini kapsamaktadır. Frigya Termal Turizm Bölgesi sahip olduğu tarihi ve kültürel değerleri, yeşil kuşakları ve doğal nitelikleri ile önemli bir destinasyondur.

Eylem planı kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Frigya Termal Turizm Bölgesi için 1/100.000 ölçekli Bölgesel Master Plan üretilmiştir. Bu Master plan doğrultusunda da 1/25.000 ölçekli Eskişehir Kızılınler bölgesi için Çevre Düzeni Planı üretilmiştir.



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından “Eskişehir Kızılınler Bölgesi Termal Turizm Merkezi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” hazırlanmış ve 30.10.2008 tarihinde onaylanmıştır.



# Avrupa'da Termal Turizm Merkezi Örnekleri

# Bad Füssing / Almanya

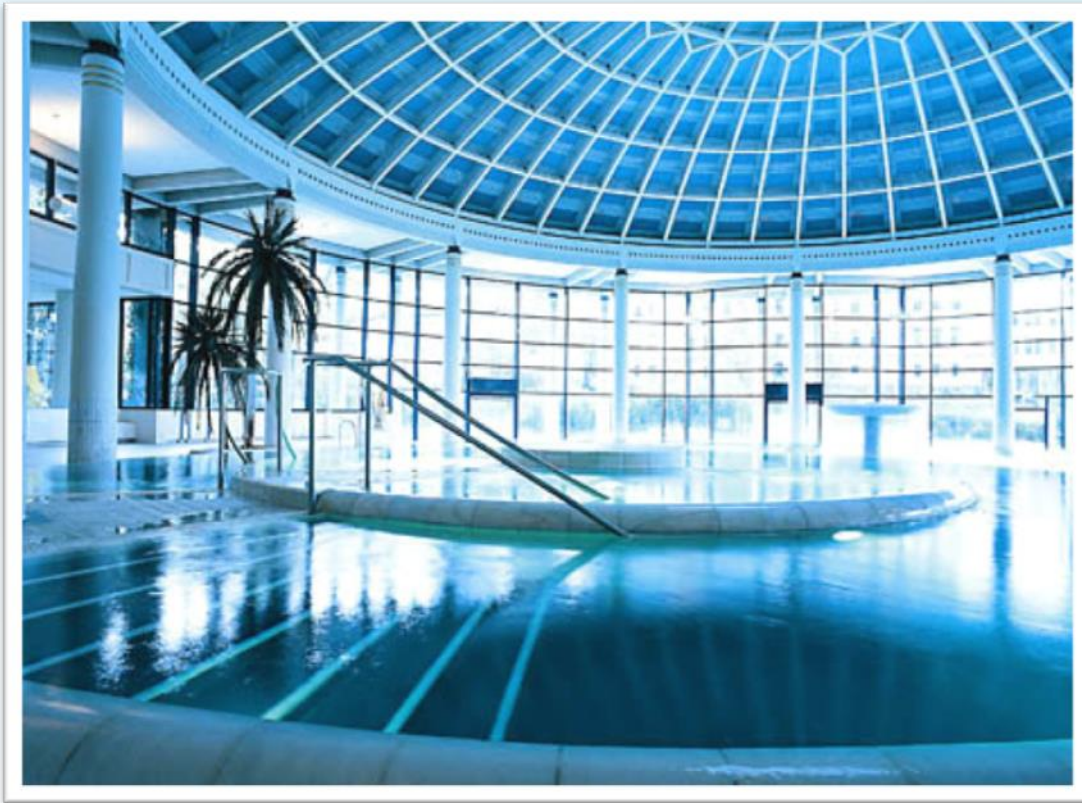


En iyi sağlık sistemlerinden birine sahip olan Almanya'da 300 civarı Termal Turizm Merkezi bulunmaktadır. Bu merkezleri her yıl **7 milyon** turist ziyaret etmektedir. Sağlık ve aromaterapi merkezi, golf sahaları, tiyatro, restoran vb. merkezler bulunmaktadır.

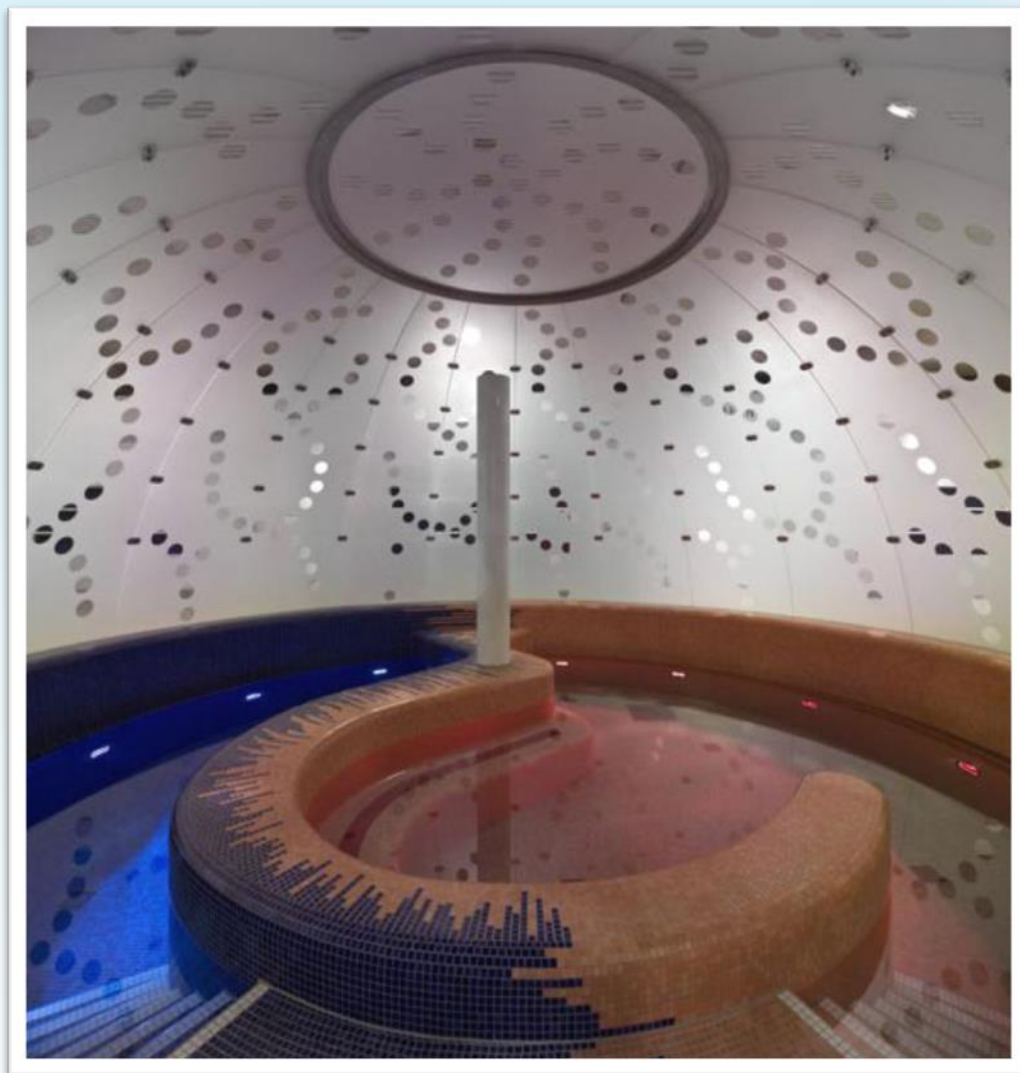
# *Bad Füssing / Almanyia*



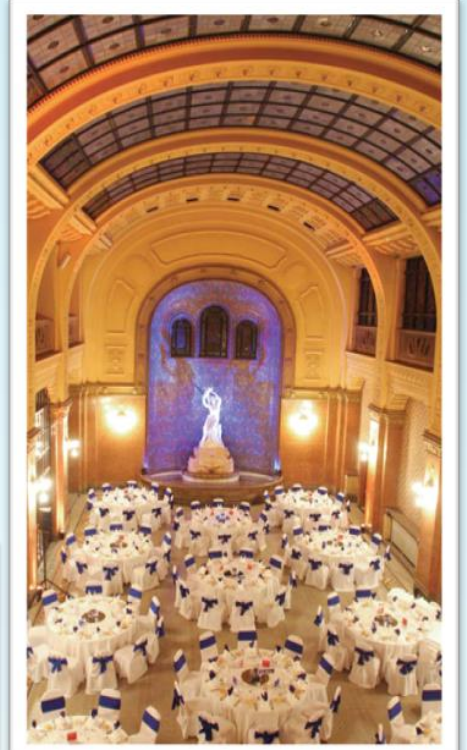
# ***Baden Baden / Almanyanya***



# ***Bad Aibling, Almany***

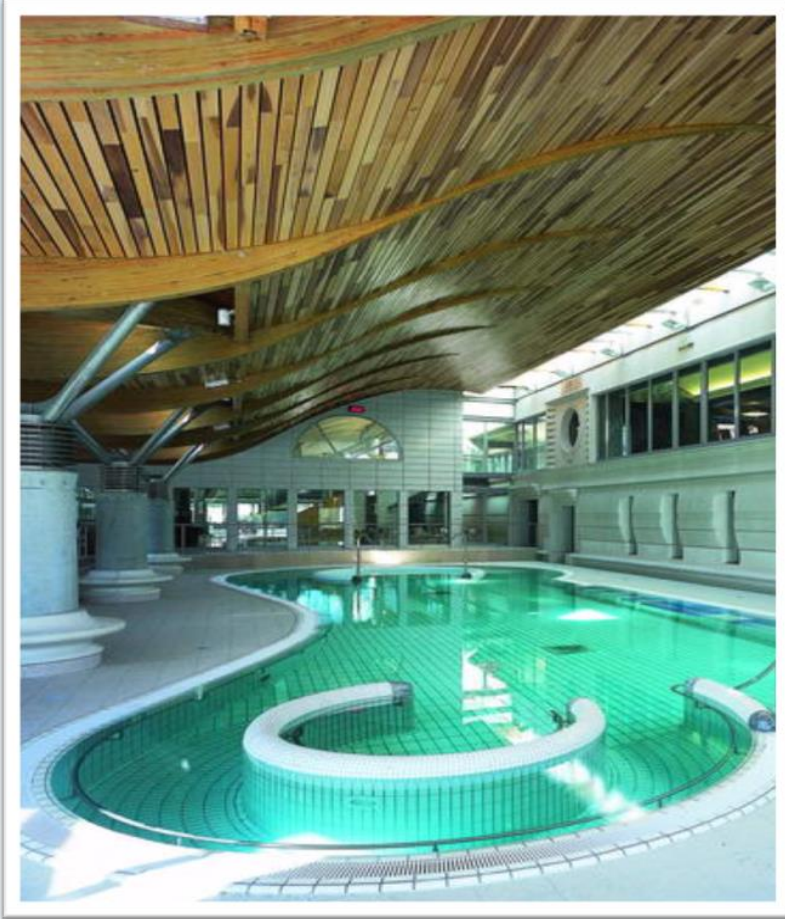


# Danubius Thermal Hotel / Budapeşte Macaristan



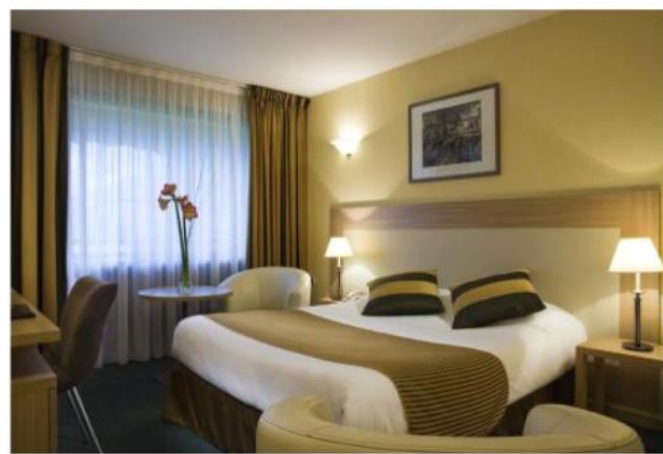
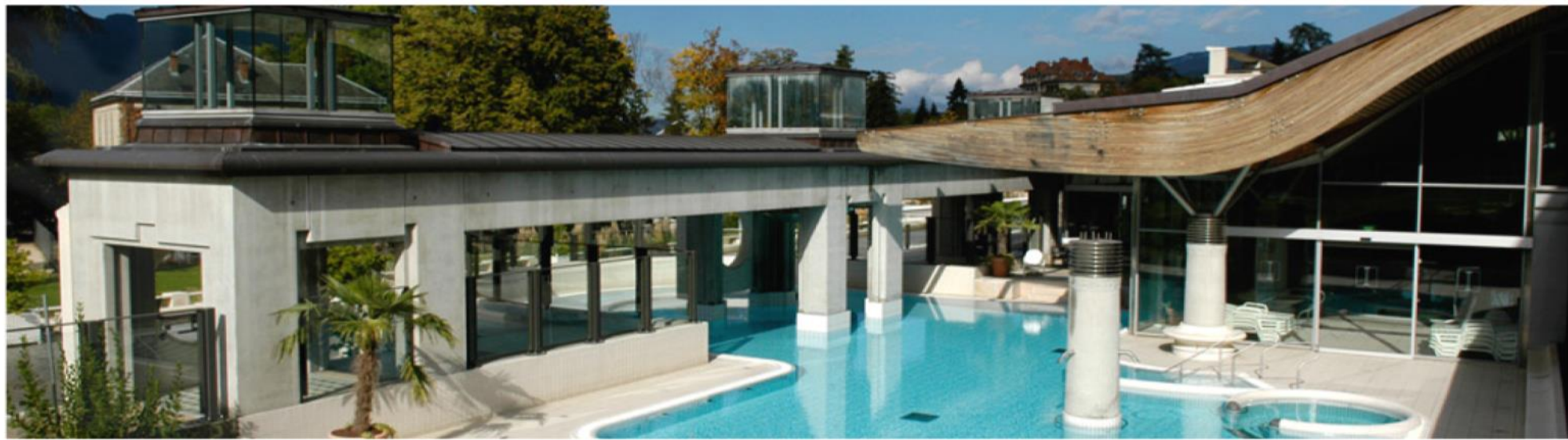
Macaristan termal kaynaklar açısından çok zengindir. 120'nin üzerinde Termal Turizm Merkezi bulunmaktadır.

## Les Thermes d'Aix-Les-Bains / Fransa



Fransa'da bulunan Termal Turizm Tesisleri de ziyaretçilerine çeşitli termal sağlık olanakları sunmaktadır.

# *Les Thermes d'Aix-Les-Bains / Fransa*



# *The Therme Vals, İsviçre*



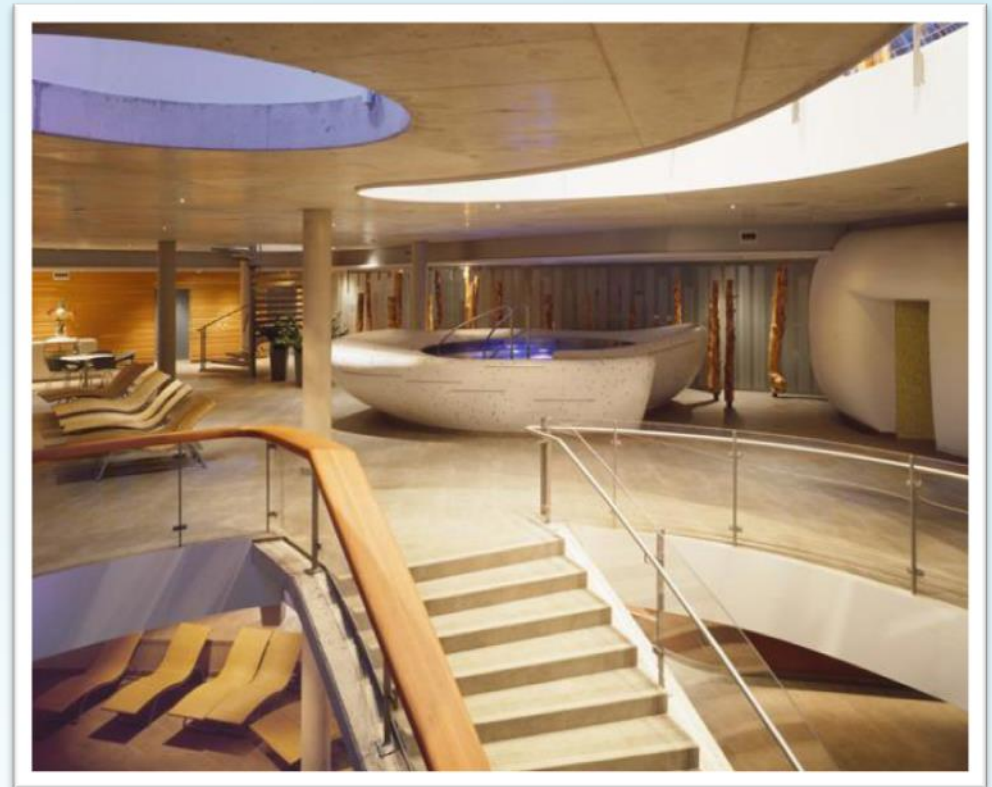
# ***Bath Gleichenberg, Avusturya***



# ***Hotel Europa Spa, Irlanda***



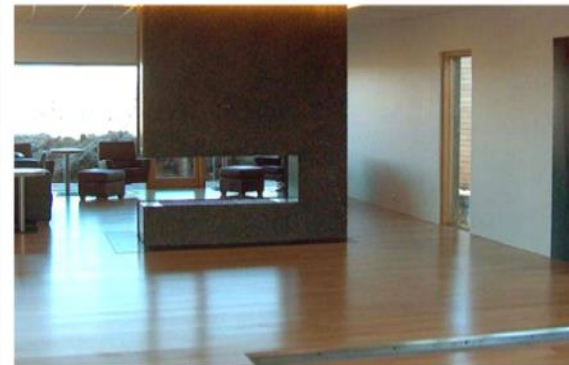
# *Römerbad SPA Baths, Avusturya*



# Spa-golfer Oteli, Hırvatistan



# *Mavi lagün, İzlanda*



# Termal Alanlarda Yeni Bir Konsept: **İleri Yaşam Merkezi**

Kızılınler Termal Turizm Merkezinde de ana tema olarak belirlenen ve çeşitli birimlerden oluşan **İleri Yaşam Merkezleri** gelecekte termal alan turizminde yeni bir destinasyon olarak benimsenmiştir.

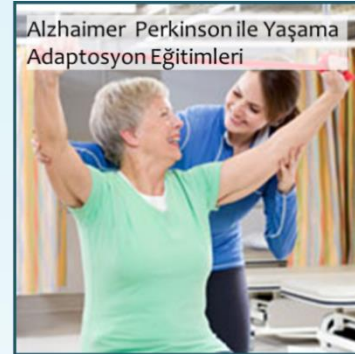
İnsanlar gelişen teknoloji, sağlık olanaklarının çoğalması ile sağlığına daha fazla özen göstermekte ve bu da insan ömrünün uzadığını göstermektedir.

Bu sebeple özellikle Emeklilik dönemlerinde Yardım ve Bakıma gereksinim artmakta ve İleri Yaşam Merkezlerine ihtiyaç her geçen gün artmaktadır.

# İleri Yaşam Birimleri

- Yaşam Daireleri ve Birimleri
- FTR Tedavi Birimleri
- GTR Bakım Tedavi
- GTR İleri Yoğun Bakım Birimleri
- Bakım Personeli Eğitimi
- Meşguliyet ile tedavi
- Alzheimer Parkinson ile Yaşama Adaptasyon Eğitimleri
- Poliklinikler
- Fiziksel Terapi Bölümü
- Sosyal Tesisler
- Fitness
- Açık / Kapalı havuz
- Tv Salonları
- Oyun Salonu
- Tiyatro
- Sinema
- Konferans Salonu
- Sanat Galerisi
- Restoran ve Kafe'ler
- Sera
- Açık Parkurlar
- Alışveriş Birimleri
- Kütüphane
- Tüm otel / Kat hizmetleri
- Kreş - Çocuk yuvası
- İleri Yaşam Merkezi oteli
- Golf Alanları

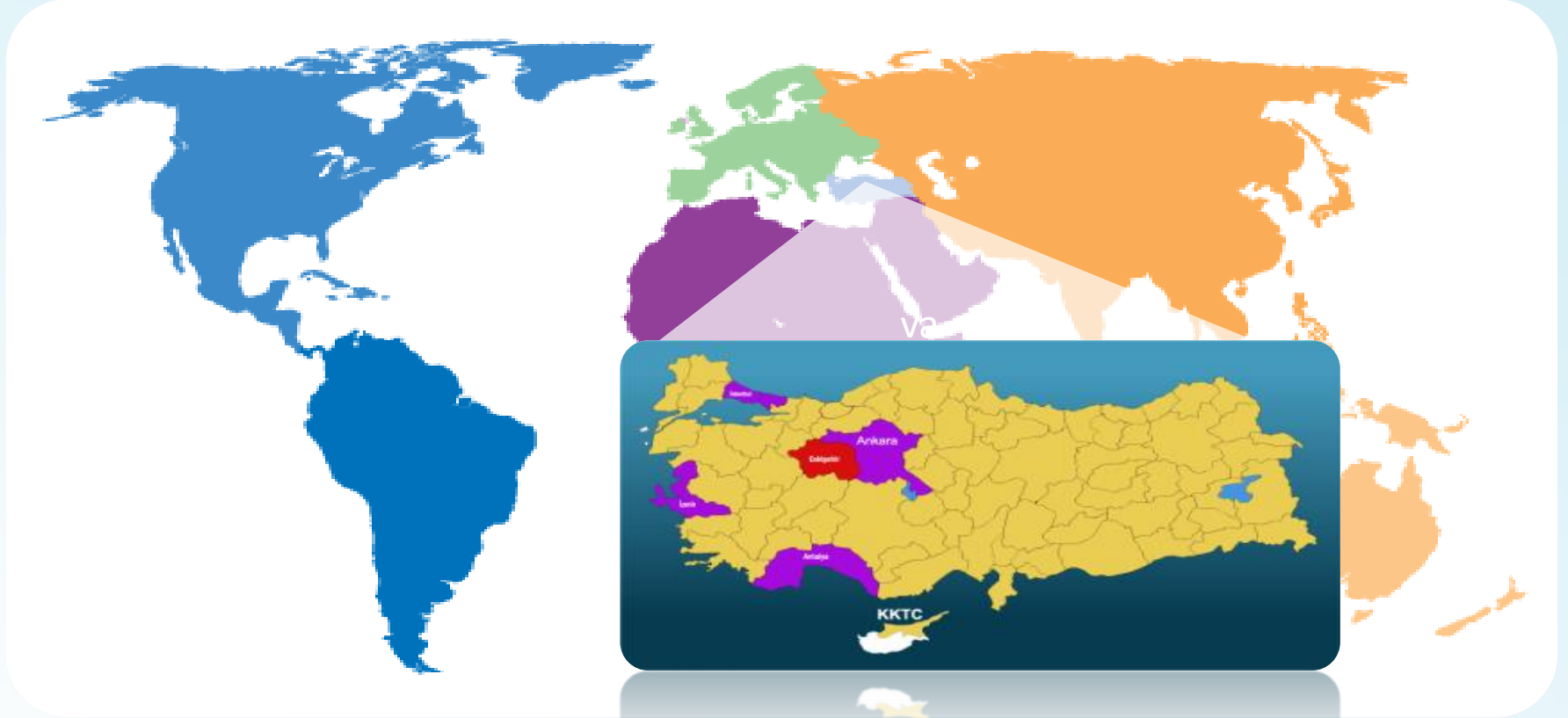
# İleri Yaşam Birimleri



# Eskişehir Kızılınler Termal İleri Yaşam Merkezi

Avrupa nüfusunun tedavi ve zinde kalma ihtiyacını karşılamak amacıyla termal kür gereksinimi artmakta ve gelişmiş ülkelerde sağlık giderlerinin fazla olması nedeniyle sağlık hizmetlerinin daha düşük maliyetli ülkelerden temin edilmesi eğilimi artmaktadır.

# Türkiye / Eskişehir



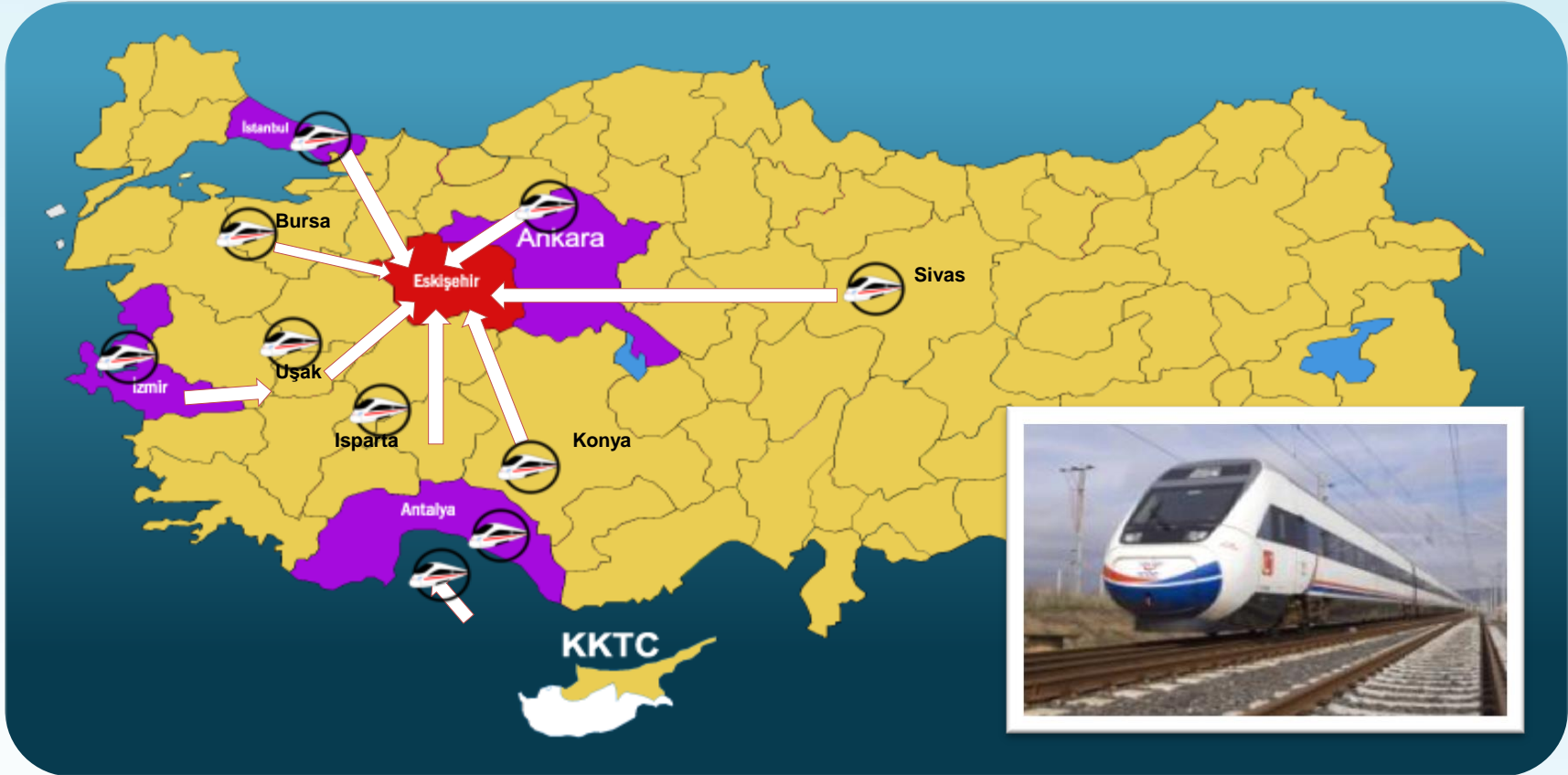
Türkiye de zengin jeotermal kaynaklara, tedavi edici özelliği yüksek termal sulara ve Avrupa ülkelerine yakın bir konuma sahiptir. Kızılirmak Turizm Merkezi havayolu ile Londra, Paris, Roma ve Oslo gibi Avrupa'nın önemli merkezlerine yaklaşık **4 saat** uzaklıktadır.

# Eskişehir Tren/Uçak Ulaşım



Turizm Merkezinin demiryolu ile Ankara'dan uzaklığı 1 saat 30dk, İstanbul'a uzaklığı 4 saattir.

# Eskişehir Hızlı Tren Ulaşım



Hızlı tren ulaşım hatlarının merkezinde yer alan Eskişehir'e (Kızılınler Termal Turizm Merkezine) ulaşım ilerde hızlı tren hatlarının artması ile daha hızlı ve kolay bir hale gelecektir.

# Eskişehir Kentiçi Ulaşım -ESBOT



**Sazova Bilim,  
Kültür ve Sanat  
Parkı**

**Kent Merkezi**



**Kent Park**

**Kızılınler Termal  
Turizm Merkezi**

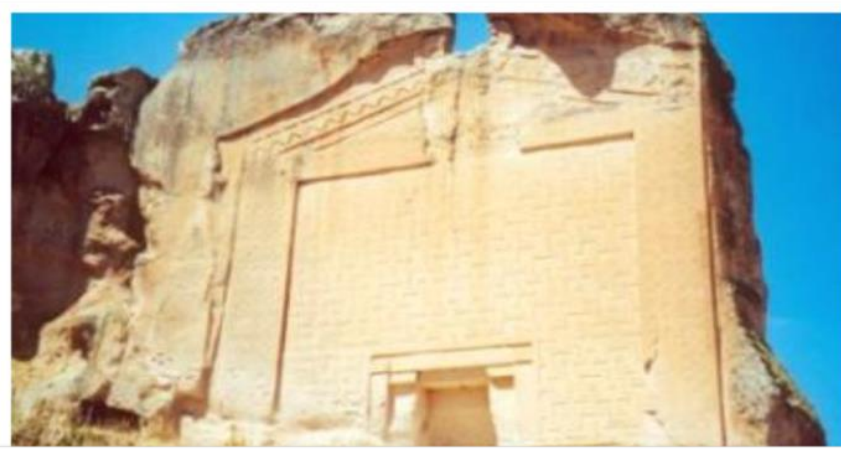
Kentiçi ulaşımında bir alternatif olarak kullanılması planlanan ESBOT ile Porsuk Nehrinin tamamlanması ile birlikte Kızılınler Termal Turizm Merkezine ulaşım için bir alternatif oluşturacaktır. Böylelikle kent ve Termal Turizm merkezinin entegrasyonu sağlanacak, hem İleri Yaşam Merkezi'nde yaşayanlar merkezden ve merkezdeki etkinliklerden kopmayacak hem de kent ekonomisine büyük bir katkı sağlanacaktır.

# Eskişehir - 2011



Eskişehir son yıllarda gerçekleştirilen projelerle hızlı bir değişim içine girmiştir.

# Eskişehir - 2011



Hayata geçirilen bu çeşitli projelerle Eskişehir hem Yerli hem de Yabancı turist potansiyelini artırmaktadır.

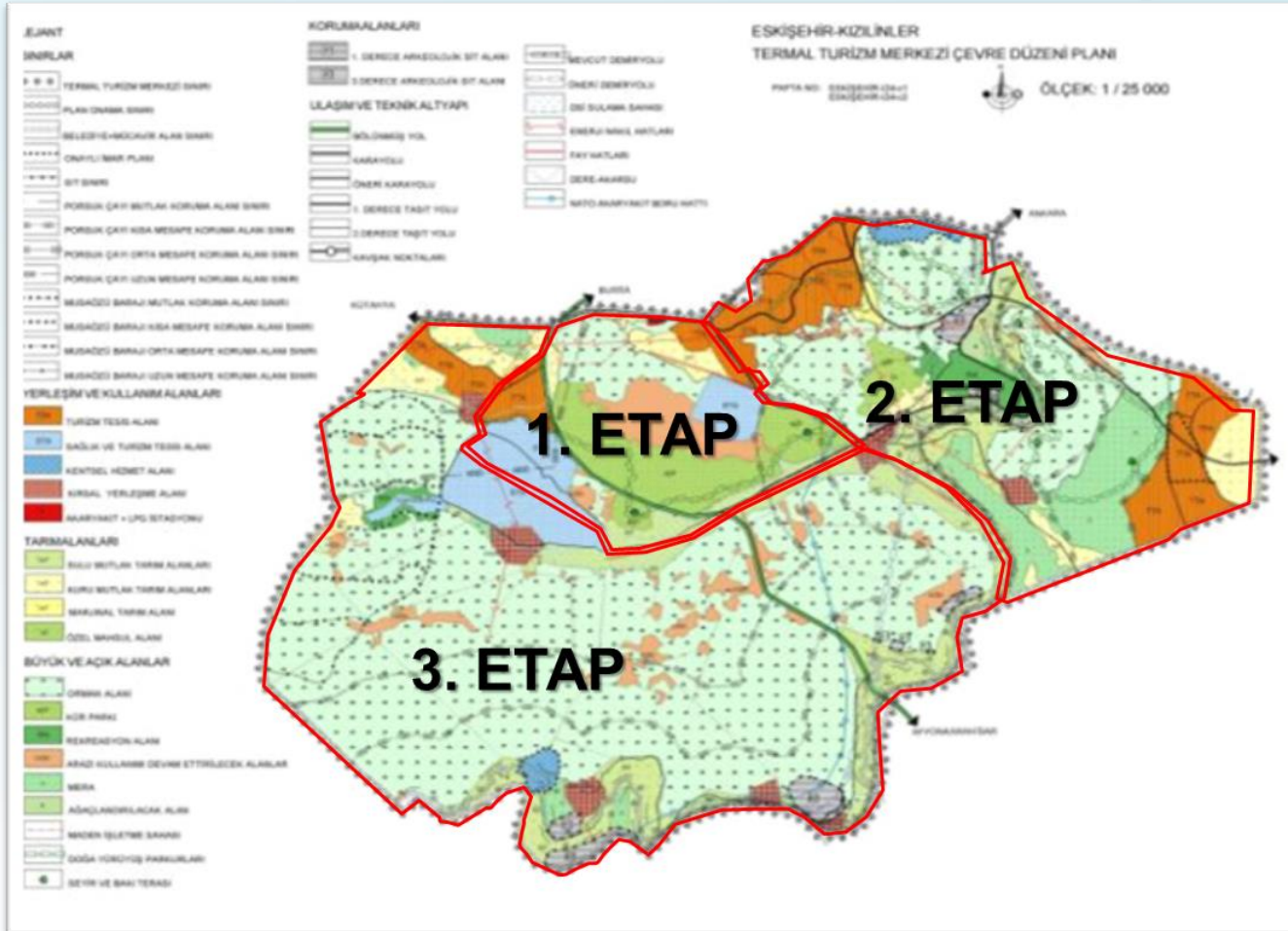
# Eskişehir / Kızılınler

Eskişehir İli'nin Tepebaşı İlçesi'nde kentin güney batısında yer almaktadır. Kızılınler Termal kaynaklarının il merkezine uzaklığı yaklaşık 11 km.dir.

Kuzey-Güney doğrultusunda Turgutlar-Boyacıoğlu ve Uluçayır yerleşimleri ile, doğu-batı yönündeki Karacaşehir ve Mollaoğlu yerleşimleri arasında kalan alanı yaklaşık 11.275 ha'lık bir alanı kapsamaktadır.



# Eskişehir Kızılınler Termal Turizm Planlama Etapları



Çevre Düzeni Planı kapsamında alan 3 etaba ayrılmıştır.

1. Etap 1/5000 ölçekli “Kızılınler Termal Turizm Merkezi (Taslak) Nazım İmar Planı” yaklaşık 1400 ha’lık bir alanı,

2. Etap yaklaşık 2865 ha,

3. Etap yaklaşık 6015 ha alanı kapsamaktadır.

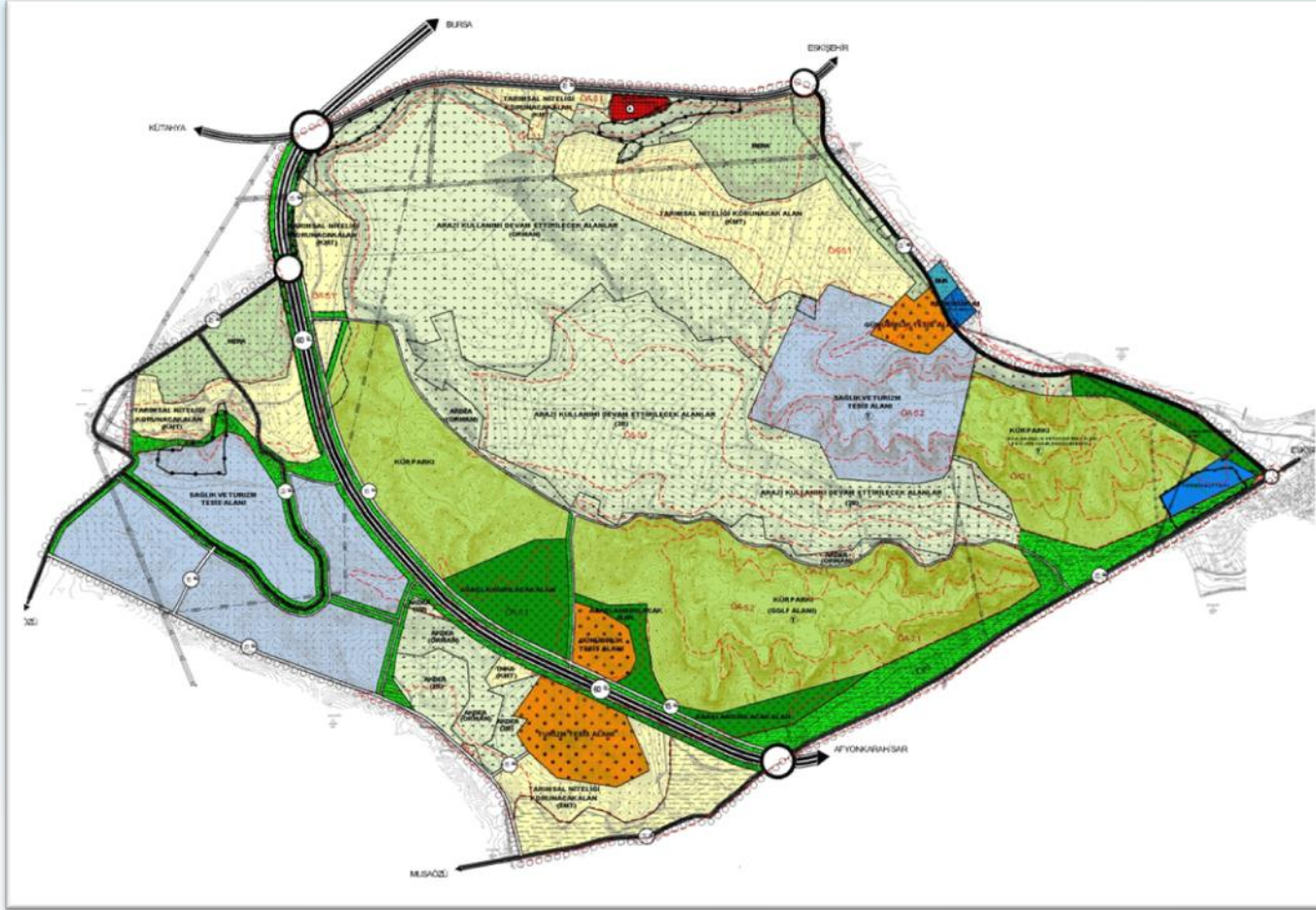
# Planlama Süreci

- Planlama çalışmaları için halihazır haritalar hazırlanmış,
- Planlama çalışmaları için uygun görüşleri alınması gerekli olan resmi kurum ve kuruluşlar dan görüşler alınmıştır,
- Alanın mülkiyet yapısı çıkartılmış,
- Arazi kullanımı vb. arazi çalışma ve incelemeleri yapılmış,
- Alana ilişkin jeolojik ve jeoteknik etütler, yapılmış
- Eskişehir Kızılınler Termal Turizm Merkezi Jeotermal Kaynaklar Koruma Alanı Etüd Raporu hazırlanmıştır.

# Alana İlişkin Kurum Görüşleri

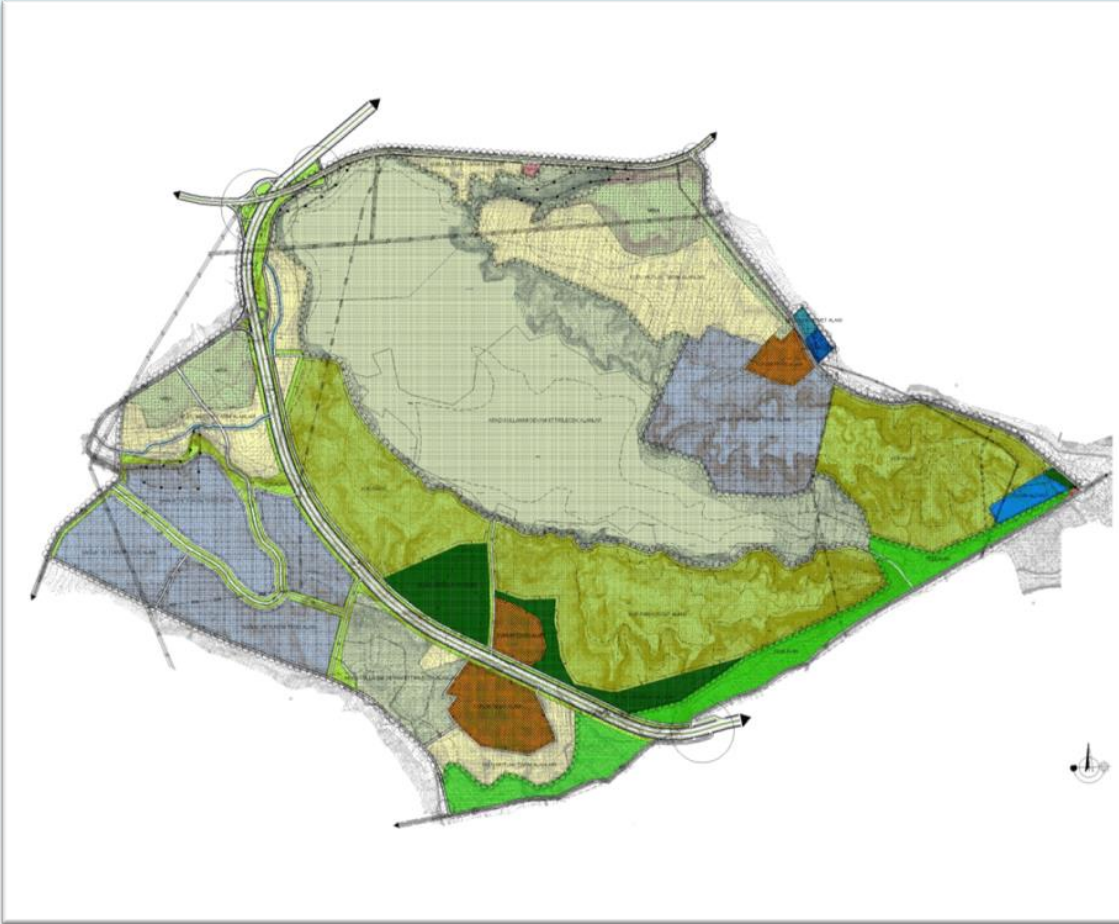
- BAYINDIRLIK VE İSKÂN İL MÜDÜRLÜĞÜ
- BOTAŞ
- ESKİŞEHİR ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
- DEVLET SU İŞLERİ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
- ESKİŞEHİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ
- İL ÇEVRE VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ
- İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ
- ESKİŞEHİR İL ÖZEL İDARESİ
- İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜ
- MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
- TEİAŞ
- KARAYOLLARI 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

# I. Etap 1/5000 ölçekli “Kızilinler Termal Turizm Merkezi (Taslak) Nazım İmar Planı”



Kızilinler Termal Turizm Merkezi Nazım İmar Planı kapsamında kurum görüşleri ve bilgiler bir araya getirilerek 1/25.000 ölçekli Eskişehir Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı doğrultusunda planlama ana karar ve ilkeleri oluşturularak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları yapılmıştır.

# I. Etap 1/1000 ölçekli “Kızılınler Termal Turizm Merkezi (Taslak) Uygulama İmar Planı”



Kızılınler Termal Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında kurum görüşleri ve bilgiler bir araya getirilerek 1/5000 ölçekli Eskişehir Termal Turizm Merkezi (taslak) Nazım İmar Planı doğrultusunda planlama ana karar ve ilkeleri oluşturularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmıştır.

# Projenin Amacı

Eskişehir **Kızılınler Termal Turizm Merkezi**'nde Ana Tema Olan **Termal Turizmin** Geliştirilmesi ile Sağlık, Golf, Doğa Turizmi, Su Sporları Vb. Alternatif Turizm Türlerinin Bütünleşmesi ve Yakın Çevredeki Diğer Kültürel ve Doğal Değerlerle de ilişkilendirilmesi ile Bu Bölgenin **Termal Destinasyon** Haline Getirilmesidir.

# Projenin Hedefleri

- Hedef Destinasyon Ülkelerinin Genel Sağlık, Uluslararası Sağlık Sigortası Fonları Araştırılarak Birlikte Hareket Etme Stratejisi İzlenmiştir. 2025 yılına kadar Avrupa'da nüfusun %20'sinin 65 yaş üzerinde olacağı düşünülerek bu hedef kitlesine yönelik olarak İleri Yaşam Merkezi tasarlanmıştır.
- Alanda Yer Alması Öngörülen Turizm Tesislerinden Olan **İleri Yaşam Merkezleri** Gelecekte Termal Alan Turizminde Yeni Bir Destinasyon Olarak benimsenmiştir.
- Bu Tanımlanan Tesislerin Yapılabilmesi İçin Özellikle Bazı Bölgelerde **Tek Elden Uygulaması** Yapılması öngörülmektedir.

# Projenin Hedefleri

- **Tek Elden Uygulama** Öngörülen Alanlarda Yapılacak Projelerde Bakanlığın Esnekliğini Arttırmak İçin Mümkün Oldukça Az Yol ve Yeşil Bant Önerisi Getirilerek Alanlar “Büyük Tek Parça Alanlar” Olarak Bırakılmıştır.
- Kamu Kurumları ile Yerel Yönetimlerin bu alana ilişkin Resmi-Sosyal-Kültürel İşlemlerini Yürütebilmeleri İçin Gerekli Alanlar Ayrılmıştır.

# Projenin Hedefleri

- Arazi kullanımı devam ettirilecek alanlar, kuru mutlak tarım alanları ve orman alanları ile diğer alanlar arasında mümkün olduğunca tampon yeşil alanlar bırakılmıştır.
- Planlama alanında yer alan fonksiyonlar ve arazi yapısı göz önüne alınarak ulaşım sistemi çözümlenmiştir.

# Eskişehir Kızılınler Termal İleri Yaşam Merkezi: **Sağlık ve Turizm Tesis Alanları**

Termal Turizm Merkezinin önemli alanlarından biri Sağlık ve Turizm Tesis alanlarıdır. Bu alanda termal turizme yönelik ve İleri Yaşam Merkezi konsepti kapsamında çeşitli birimler yer almaktadır.

Kür Merkezleri



Hastane



Asli Konaklama



Eskişehir Kızılınler  
Termal İleri Yaşam Merkezi:  
Sağlık ve Turizm Tesis  
Alanları



Fizik Tedavi



Spor Merkezi



Bakım Evi

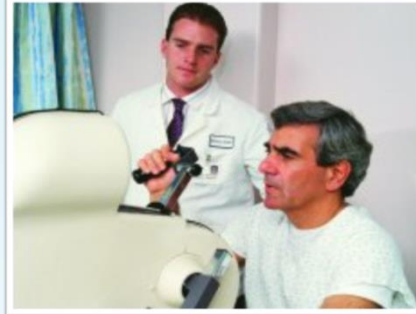


# İleri Yaşam Merkezi/Termal Havuzlar



35.000 m<sup>2</sup>'lik Kapalı Alan Kür Merkezi ve Yan Fonksiyonları

# İleri Yaşam Merkezi Hastane/Poliklinik



350 Yatak kapasiteli Fizik  
Tedavi Birimi

350 Yatak kapasiteli  
Geriatric Birimi

80-100 Yatak kapasiteli  
Poliklinik ve Acil Servis

# İleri Yaşam Merkezi Yaşam Oteli Daireleri



600 adet tek kişilik 30-38 m<sup>2</sup>  
1200 adet iki kişilik 45-52 m<sup>2</sup>  
Toplam 3000 yatak kapasiteli bakım  
evleri

8000-10000 m<sup>2</sup>  
Bedesten Tarzı Çarşı

1000 birimlik Bungalovlar

Tesislerde yaşayan bireylerin misafir ve ziyaretçilerinin geceleme ihtiyaçlarına cevap vermesi için 300 odalı 600 yatak kapasiteli misafir oteli

# Eskişehir Kızılınler Termal İleri Yaşam Merkezi: **Kür Parkı**

Termal Turizm Merkezinin önemli alanlarından biri de Kür Parklarıdır. Bu alanda termal turizme yönelik ve İleri Yaşam Merkezi konsepti kapsamında çeşitli birimler yer almaktadır.

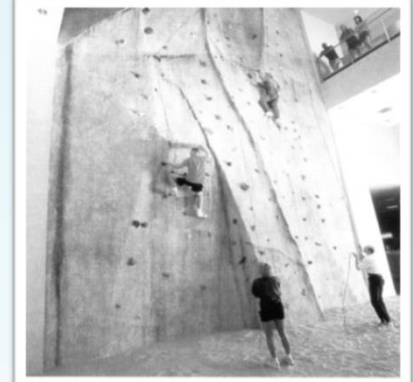
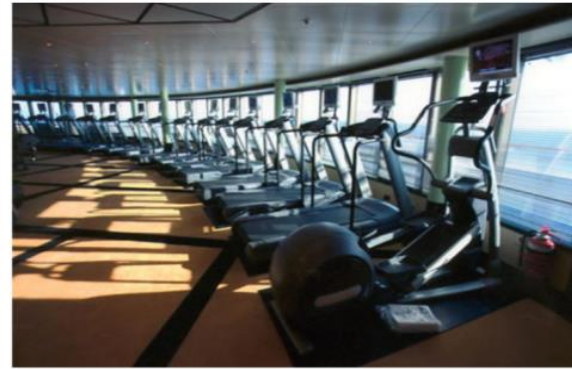


# İleri Yaşam Merkezi Açık Kapalı Yüzme Havuzları



25.000 m<sup>2</sup> Açık ve Kapalı Yüzme Havuzları

# İleri Yaşam Merkezi-Spor Alanları

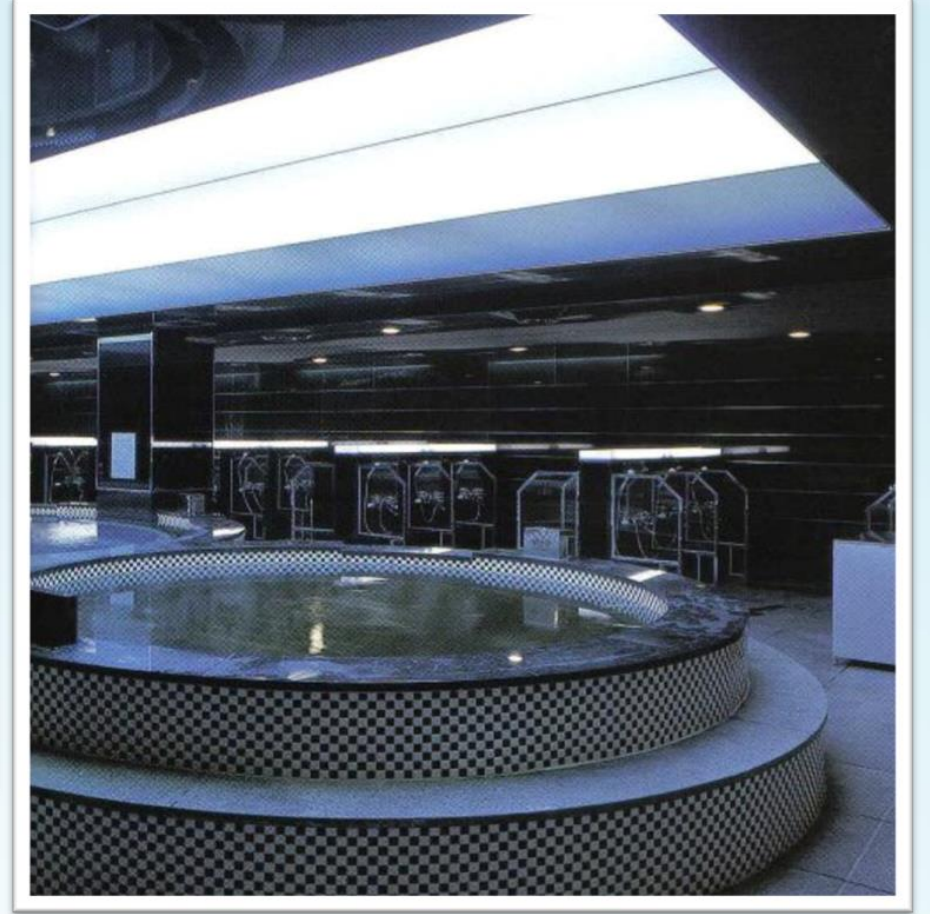
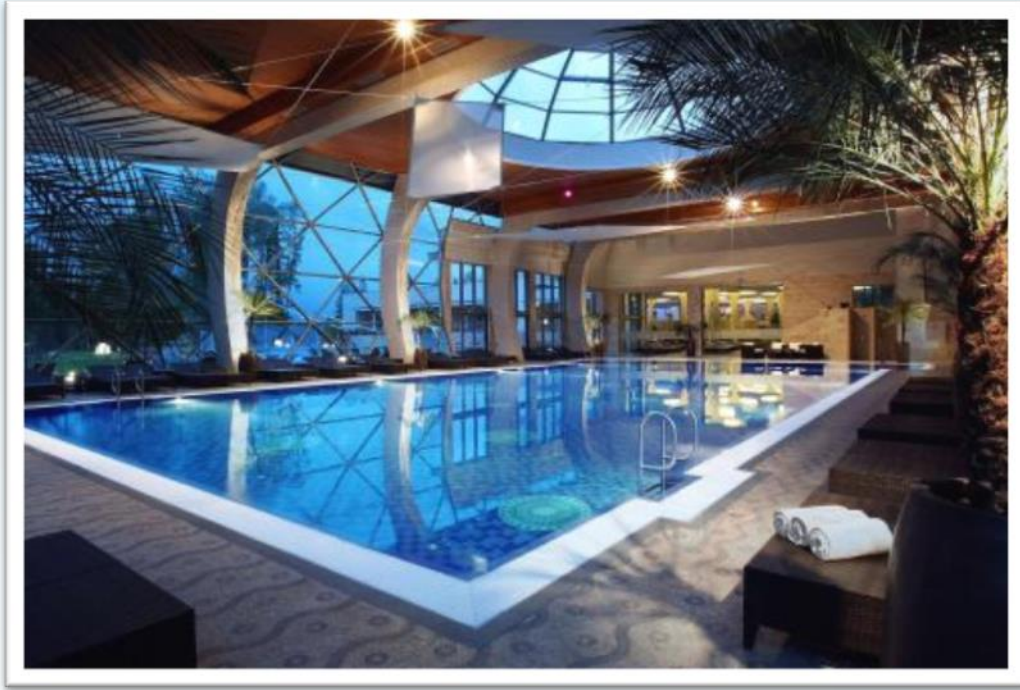


110.000 m<sup>2</sup>'lik Kapalı Spor Tesisi Alanı ile Açık Spor Tesisi Alanı

# İleri Yaşam Merkezi Çok Amaçlı Salonlar



# Günöbirlik Kaplıca Alanları



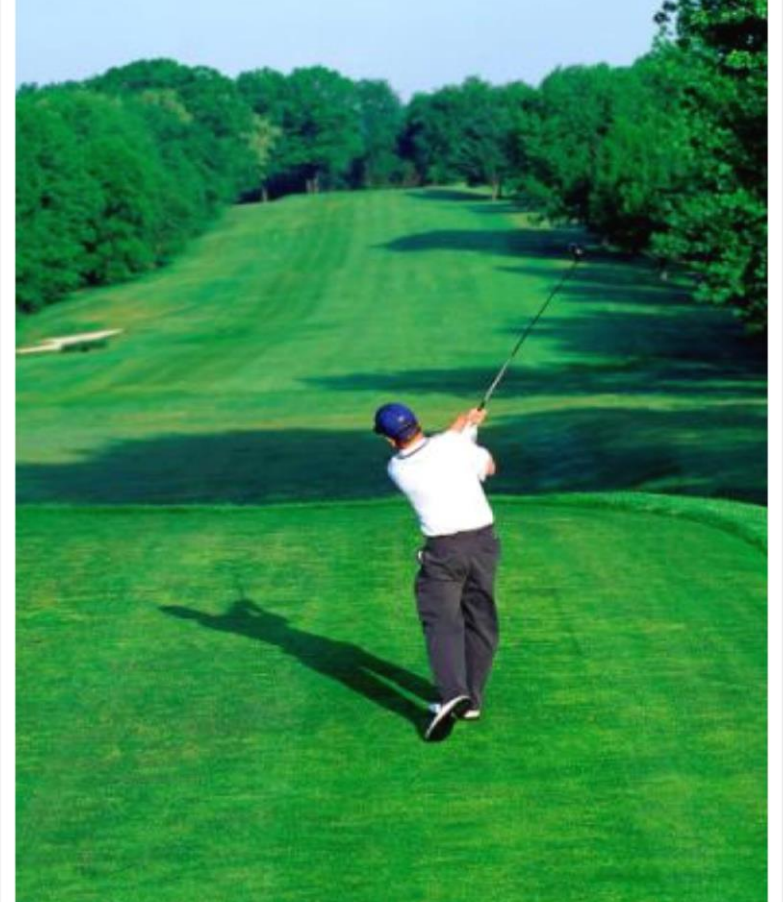
175.000 m<sup>2</sup>'lik Günöbirlik Kaplıca Tesis Alanı

# İleri Yaşam Merkezi – Gezi parkurları, Seralar



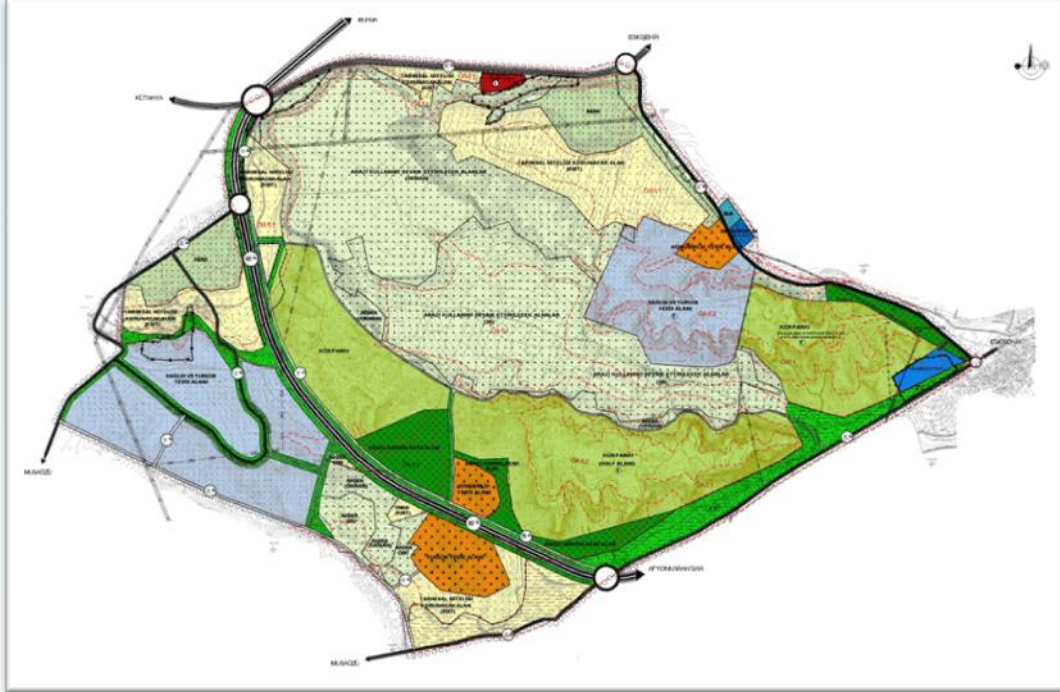
Doğa ile Meşguliyet Alanları / Seralar 5000 m<sup>2</sup>, 120.000 m<sup>2</sup> gezi parkur

# İleri Yaşam Merkezi-Golf Alanı



18 Delik 950.000 m<sup>2</sup>'lik Açık Alan ve Golf Eğitim Tesisleri, Kulübü

# 1. Etap Toplam Yatak Kapasitesi ve Planlama Bilgileri



Toplam 2500 yatak kapasiteli Termal Turizm Tesis Alanı

Toplam 6000 yatak kapasiteli İleri Yaşam Merkezi  
İleri Yaşam Merkezi birimleri dışında toplam 4000 yatak kapasiteli Sağlık ve Turizm Tesis Alanı

**1. Etap Toplam Yatak Kapasitesi: 12500 olarak öngörülmektedir.**

Kızılınler Jeotermal sondaj kuyularından

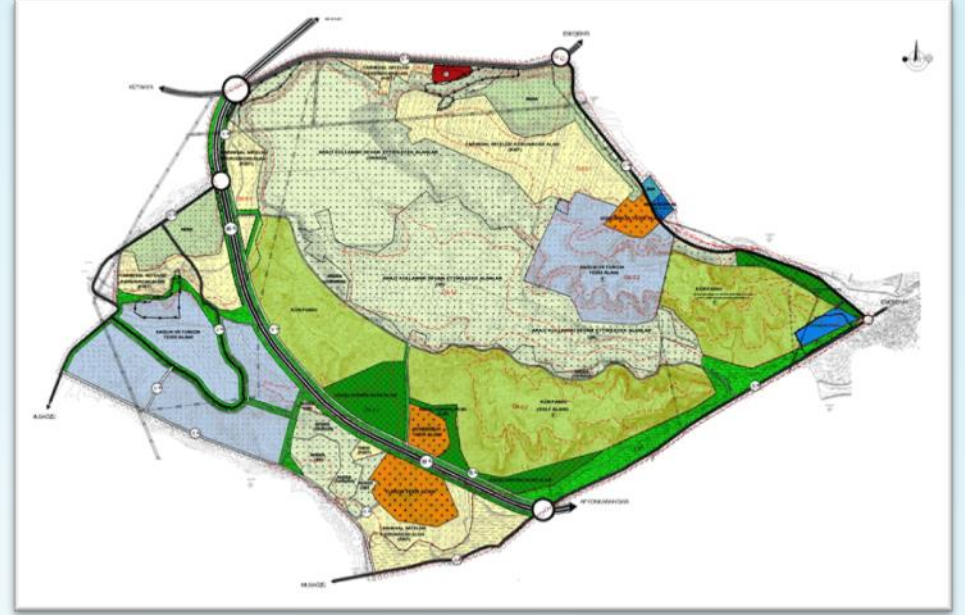
- Sondaj 1: 30 lt/sn verimlilik ve 38 oC
- Sondaj 2: 30 lt/sn verimlilik ve 52 oC
- Sondaj 3: 30 lt/sn verimlilik ve 38 oC sıcaklık elde edilmektedir.

# İleri Yaşam Merkezi Alan Büyüklükleri

	Tanım	Kullanımlar	M <sup>2</sup> (Yaklaşık)
Sağlık ve Turizm Tesis Alanı	Bu alanlarda asli konaklama tesisi, kür merkezleri, hastane, sağlık tesisi, ileri yaşam merkezi, termale yönelik sağlık ve rehabilitasyon, terapi, eğitim, huzurevi, geriatri, fizik terapi, spor merkezi vb. tesisleri yapılabilir.  E: 0.30, Hmax: 16.50 (5 kat) dir.  Bu alan içerisinde bulunan özel mülkiyete konu parsellerde turizm tesis alanı için getirilen koşullar geçerli olacaktır.	<b>600</b> adet <b>tek</b> kişilik 30-38 m <sup>2</sup>  <b>1200</b> adet <b>iki</b> kişilik 45-52 m <sup>2</sup>  Toplam <b>3000</b> yatak kapasiteli bakım evleri;	80.400-72.000
		İleri Yaşam Merkezi hizmet birimleri	40.000
		<ul style="list-style-type: none"><li>350 Yatak kapasiteli Fizik Tedavi Birimi</li><li>350 Yatak kapasiteli Geriatri Birimi</li><li>80-100 Yatak kapasiteli Poliklinik ve Acil Servis Diğer hizmet birimleri</li></ul>	
		Tesislerde yaşayan bireylerin <b>misafir ve ziyaretçilerinin</b> geceleme ihtiyaçlarına cevap vermesi için <b>300</b> odalı 600 yatak kapasiteli misafir Oteli	30.000
		Kür Merkezi	35.000
		<b>8000-10000 m<sup>2</sup> Bedesten Tarzı Çarşı</b>	8.000-10.000
		<b>1000</b> birimden oluşan <b>Bungalovlar</b>	25.000
Kür Parkı	Termal tesisin işlevini ve kür merkezi kalitesini artıran, içerisinde rekreasyonel aktiviteleri barındıran, tedavi havuzundan nitelik ve nicelik olarak farklı, açık rekreatif amaçlı havuzlar, spor sahaları bulunabilen, su oyunları, gezinti, dinlenme, oyun, golf alanları, engelliler kampı, temalı park, eğlence, gününbirlik kaplıca tesis alanı (halka açık), güneşlenme, v.b. mekanları içeren açık ve yeşil alanlardan oluşur. Bu alanlarda varsa özel mülkiyete konu olan alanlarda tarım alanları için getirilen koşullar geçerlidir. E:0,05 Hmax: . olacaktır.	<b>Doğa ile meşguliyet alanları</b>	125.000
		<b>Sinema ,Tiyatro, Kongre ve Seminerler için Çok Amaçlı Salonu Kapalı Alanı</b>	25.000
		<b>Spor Alanları</b>	110.000
		<b>Açık Rekreatif Havuzlar açık ve kapalı alanı</b>	25.000
		<b>Engelliler Kampı kapalı alanı</b>	5.000
		<b>Golf Alanları (18 delikli)</b>	950.000

# Proje Kullanım Alanları

Kullanım Adı	Alan Büyüklüğü (Ha)	%
Turizm Tesis Alanı	42	2,9
Sağlık ve Turizm Tesis Alanı	191	13,2
Belediye Hizmet Alanı	1,5	0,1
Resmi Kurum	1,9	0,1
Orman Alanları	440	30,6
Ağaçlandırılacak Alanlar	48,7	3,4
Yeşil Alan	83,3	5,8
Kür Parkı Alanı	283,2	19,6
Tarımsal Alanlar	167,9	11,6



# Planlama Kararları

- I. **Etap 1/5000** Ölçeli Eskişehir Kızılınler Termal Tesis Merkezi (Taslak) Nazım İmar Planı ve **1/1000** Ölçeli Eskişehir Kızılınler Termal Tesis Merkezi (Taslak) Uygulama İmar Planı kapsamında;
- Çevreye duyarlı ve sürdürülebilir çerçevede plan kararları alınmış,
  - **Tarım ve orman alanları korunmuş,**
  - Kaynak koruma alanlarında koruma koşulları getirilmiş,
  - Öneri Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanları ile kaynakların kontrolü ve denetimi sağlanmış,

# Planlama Kararları

- Turizm Merkezine ulaşımda mevcut kullanım ve yeni güzergahlar ile yerel ve bölgesel bağlantılar iyileştirilmiş ve geliştirilmiş,
- **İleri Yaşam Merkezi** kapsamında; içerisinde çeşitli rekreasyonel aktiviteleri barındıran Kür Parkları, sağlık, spor, konaklama tesis alanlarının yapımına olanak sağlanmış,
- 1/5000 ölçekli planlama çalışmalarında kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

EKLER:

-Kaplıca Suyu Analiz Raporu

-Eskişehir Kızılınler Termal İleri Yaşam  
Merkezi Yatırım Analizi