



MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, RECEPLİ MAHALLESİ,
319 ADA,1 PARSEL YENİLENEBİLİR ENERJİ
KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ
(RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ 4,2 MW_m)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



MAYIS, 2025

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER LİSTESİ.....	2
TABLolar LİSTESİ.....	2
1. ANALİZ VE ARAŞTIRMALAR.....	3
1.1. Proje Alanı ve Çevresi.....	3
1.2. Projenin Genel Durumu ve Koordinatlar	3
1.3. Proje Alanının Uydu Görüntüsü.....	5
1.4. Mülkiyet Durumu.....	5
1.5. ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirme.....	8
1.6. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu	8
1.7. Üst Ölçekli Plan Kararları	10
1.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
1.7.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2. PLANLAMA ÇALIŞMASI.....	11
2.1. Kurum Görüşleri	11
2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlama Çalışması	11

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Ulusoy Un Rüzgar Enerji Santrali Konumu	3
Şekil 2: Ulusoy Un Res Uydu Görüntüsü.....	5
Şekil 3: 319 Ada 1 Parsel Tapu Belgesi.....	6
Şekil 4: 319 Ada 1 Parsel Tapu Kaydı.....	6
Şekil 5: Orman Yol Talep Alanı.....	7
Şekil 6: ÇED Olumlu Belgesi	8
Şekil 7: İlave Jeolojik Etüt Onay Sayfası.....	9
Şekil 8: Proje Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu	10
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi.....	12

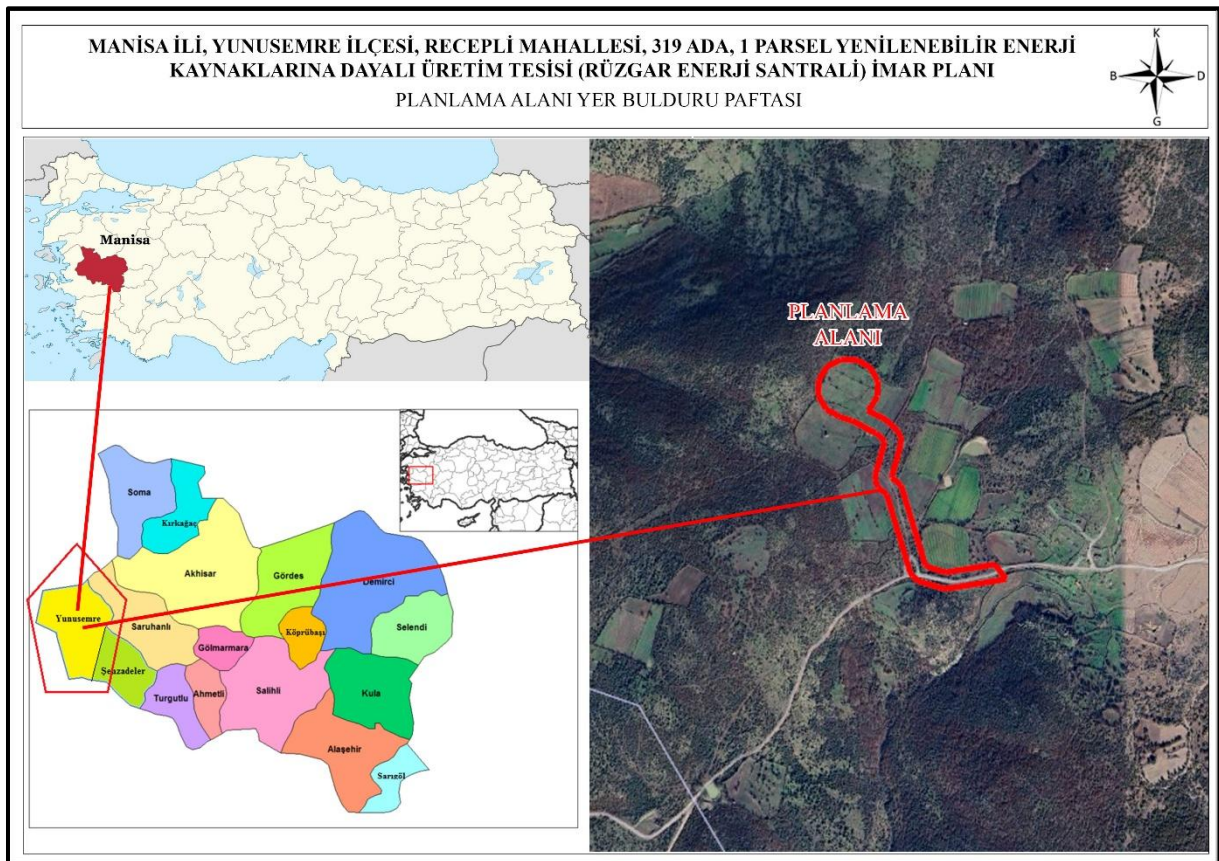
TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Santral Sahası Köşe Koordinatları	4
Tablo 2: Türbin Koordinatları.....	4
Tablo 3: Arazi Kullanım Tablosu.....	12

1. ANALİZ VE ARAŞTIRMALAR

1.1. Proje Alanı ve Çevresi

Planlama alanı, Manisa İl merkezinin batısındaki Yunusemre ilçesinin güneyinde Spil ve Yamanlar Dağı, batısında İzmir'in Menemen ilçesi, kuzeyinde Yunt Dağları, doğusunda Şehzadeler ilçesi ve kuzeydoğusunda Saruhanlı ilçesi bulunur. Proje sahası Recepli Mahallesine 3.050 metre mesafede bulunmaktadır.



Şekil 1: Ulusoy Un Rüzgar Enerji Santrali Konumu

1.2. Projenin Genel Durumu ve Koordinatlar

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Recepli Mahallesi 319 ada 1 parselde Ulusoy Un Sanayi Ticaret A.Ş. tarafından “Lisanssız 4,2 MWm/4,2 MWe “Rüzgar Enerji Santrali” projesi kurulması planlanmaktadır.

Proje alanı Çağrı Mektubu ve Teknik Değerlendirme Raporu aşağıdaki gösterilmektedir.

Santral sahası ve türbin koordinatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo 1: Santral Sahası Köşe Koordinatları

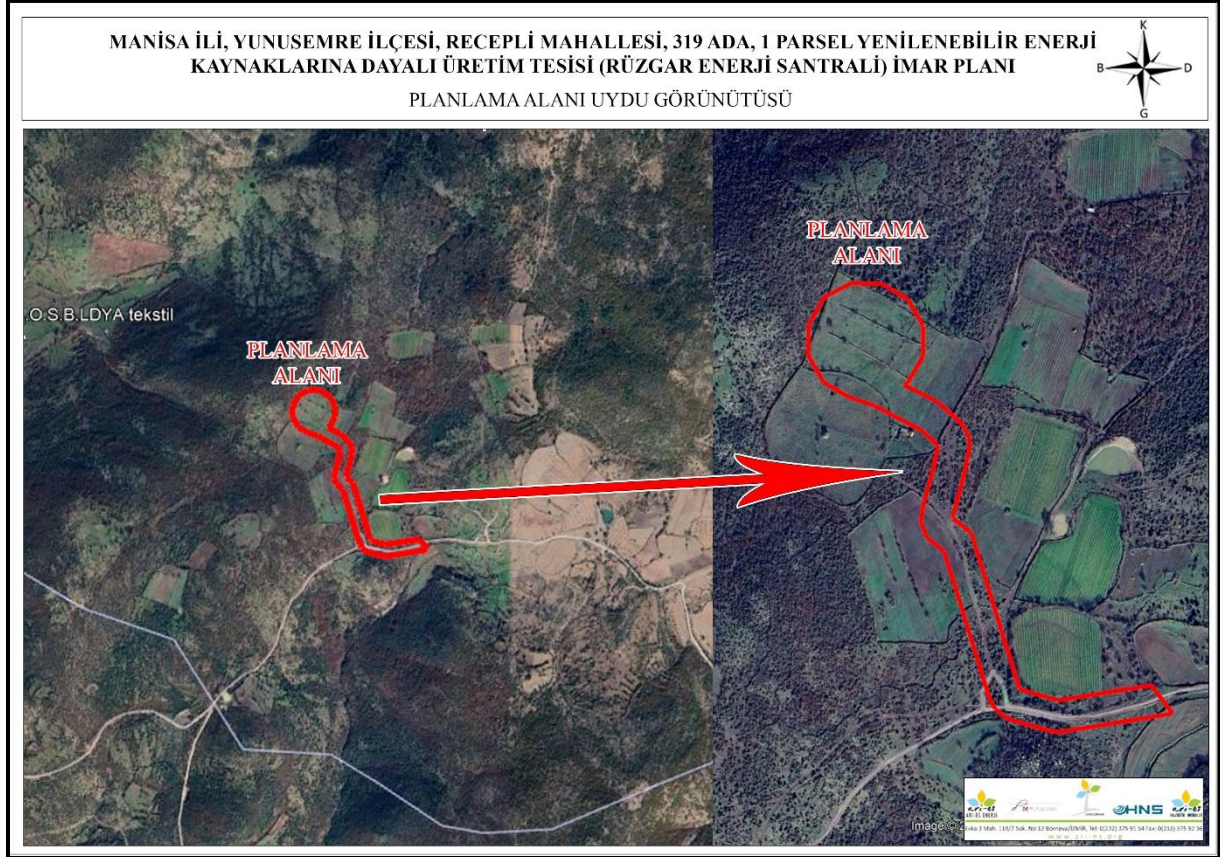
Köşe Numaraları	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	531669.03	4310215.3
K2	531705.59	4310197.67
K3	531721.14	4310190.45
K4	531745.14	4310175.64
K5	531817.17	4310135.34
K6	531761.65	4310023.62
K7	531729.87	4310031.66
K8	531730.74	4310050.45
K9	531720.37	4310065.8
K10	531642.17	4310093.03
K11	531625.21	4310104.28

Tablo 2: Türbin Koordinatları

Türbin Numarası	UTM Koordinatları (UTM 6 derece - ED50 Datum)	
	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
T1	531699,294	4310134,122

1.3. Proje Alanının Uydu Görüntüsü

Ulusoy Un RES projesi kapsamında plan yapılacak ve üretim lisansında yer alan 1 adet türbin ve bağlantı yolu aşağıdaki uydu görüntüsünde sunulmaktadır.



Şekil 2: Ulusoy Un Res Uydu Görüntüsü

1.4. Mülkiyet Durumu

Türbin alanı 319 ada 1 parselde yer alırken türbin yol bağlantısı ise orman vasıflı arazide kalmaktadır. Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Recepli Mahallesi 319 ada 1 parsel Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne aittir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 13-1-2025-13:58

webtapu
Tapunun Kısayolu

Kaydı Oluşturan: RECEP ALİ GÜVEN (ULUSOY UN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	319/1
Tasınmaz Kimlik No:	130463844	AT Yüzölçümü(m2):	18822.06
İl/İlçe:	MANİSA/YUNUSEMRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yunusemre	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	RECEPLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Koca Yayla	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/214	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6831 sayılı yasanın 2/A veya 2/B md. gereği Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır. (Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)		Yunusemre - 12-07-2018 16:00 - 14023	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

Şekil 3: 319 Ada 1 Parsel Tapu Belgesi

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
774469743	(SN:3168076) ULUSOY UN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18822.06	18822.06	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 03-10-2023 27608	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3QprL11dbZ kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

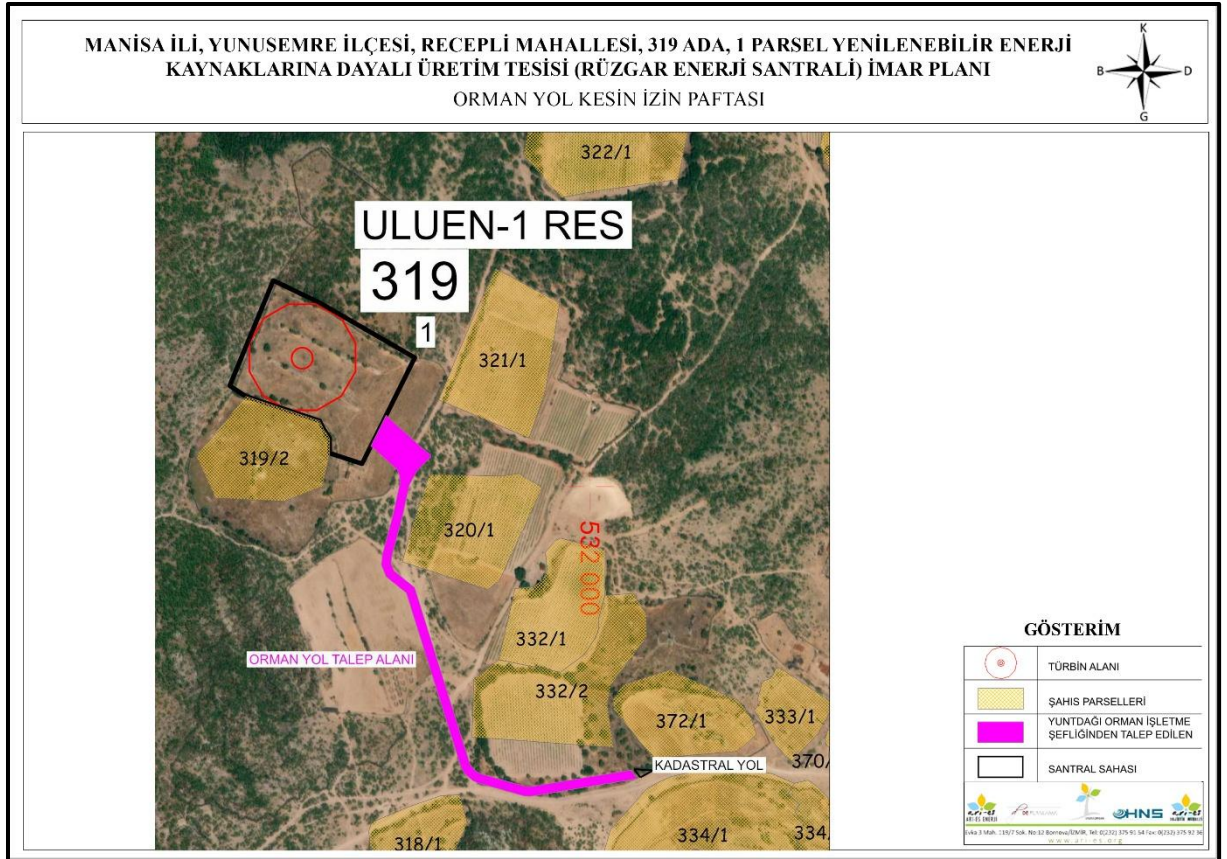


2 / 2

Şekil 4: 319 Ada 1 Parsel Tapu Kaydı

Orman vasıflı 101 ada 1 parsel içerisinde söz konusu projeye ilişkin yol bağlantısı sağlanmış olup buna ilişkin orman yol kesin izin süreci yürütülmüştür.

Orman Genel Müdürlüğü, Manisa-Bergama Orman İşletme Müdürlüğü, Yuntdağı-Poyracık Orman İşletme Müdürlüğü 77.109,49 m²'lik Ulusoy RES Kapsamında Yol Kesin İznine Makamın 13.12.2024 tarih ve 14026364 sayılı olurlarıyla 13.12.2024 tarihinden 13.12.2034 tarihine kadar izin verilmiştir." denilmekte olup bu kapsamda Taahhüt Senedi hazırlanmış ve onaylatılmıştır. Yol bağlantısına ilişkin orman iznini gösterir pafta aşağıda verilmiştir.



1.5. ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirme

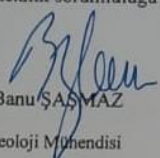
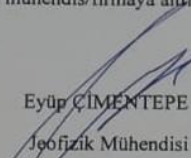
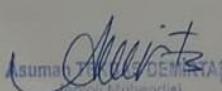
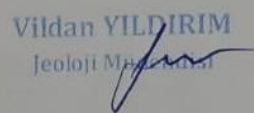
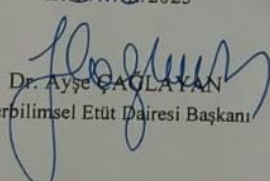
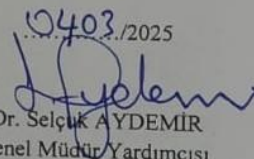
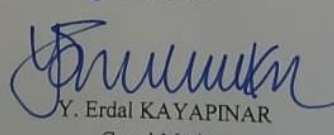
Ulusoy Un Rüzgar Enerji Santrali projesi kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 1 Adet Türbin ve 4,2 MWm/4,2 MWe kurulu güç için, ÇED OLUMLU kararı verilmiştir.



Şekil 6: ÇED Olumlu Belgesi

1.6. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu; Çevre, Şehircilik ve iklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 05.03.2025 tarihinde onaylanmıştır.

İL	: İZMİR-MANİSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Banu ŞAŞMAZ Jeoloji Mühendisi  Eyüp ÇİMENTEPE Jeofizik Mühendisi	
İLÇE	: KINIK-YUNUSEMRE		
KÖY/MAH	: ÖRTÜLÜ-RECEPLİ MAHALLELERİ		
PAFTA	: 11 Adet 1/1000 ÖLÇEKLİ		
YERBİS ID	: 25001200104609		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU			
 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi  Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi  Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi  Asuman YILMAZ Jeoloji Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi			
1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.			
03.03/2025  Dr. Ayşe SAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı		04.03/2025  Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı	
ONAY 05.03/2025  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür			

Şekil 7: İlave Jeolojik Etüt Onay Sayfası

1.7. Üst Ölçekli Plan Kararları

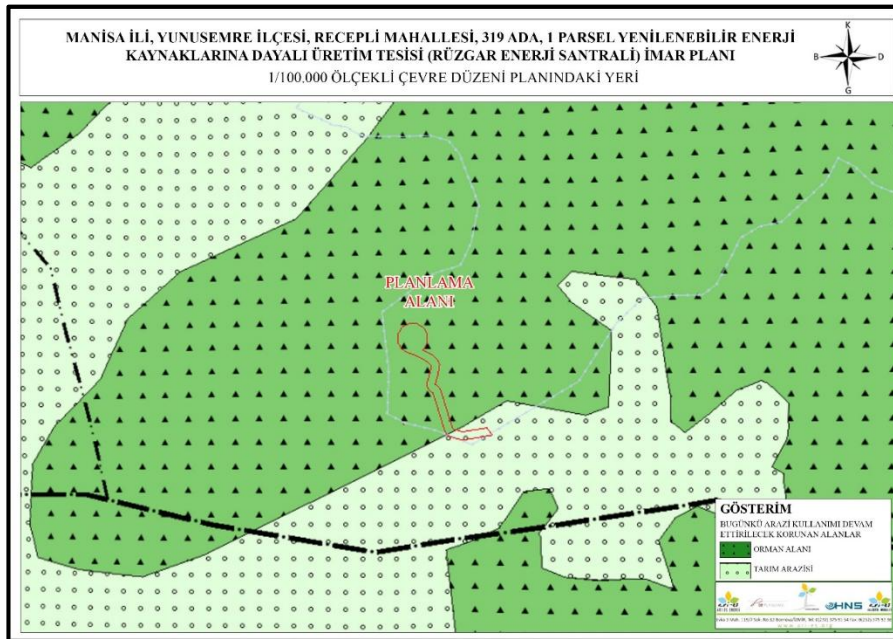
1.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20, L- 16, L-17, L-18, L-19, L-20 paftaları ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu Rüzgar Enerji Santrali projesine konu alan İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın K-18 numaralı paftasında yer almaktadır. İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre proje alanı "Orman Alanı ve Tarım Alanı" kullanımında kalmaktadır.



Şekil 8: Proje Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu

1.7.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu alana isabet eden 1/5000 ölçekli Nazım imar planı bulunmamaktadır.

2. PLANLAMA ÇALIŞMASI

2.1. Kurum Görüşleri

Kurum görüşleri rapor eki CD'si içerisinde yer almaktadır.

2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlama Çalışması

Proje alanı, Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Recepli Mahallesi 319 ada 1 no.lu parsel sınırında Ulusoy Un Sanayi Ticaret A.Ş. tarafından "Lisanssız 4,2 MWm/4,2 MWe "Rüzgar Enerji Santrali" projesini kapsamaktadır.

RES alanı için çeşitli saha araştırmaları, teknik çalışmalar yapılmış ve kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda planlama alanı belirlenmiştir. Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Recepli Mahallesi 319 ada 1 parsel Ulusoy Un Sanayi Ticaret A.Ş. tarafından "Lisanssız 4,2 MWm/4,2 MWe Rüzgar Enerji Santrali ve yol alanı belirlenmiştir. Buna göre, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanları (Rüzgar Enerjisi Üretim Alanı) ve yol planlanmıştır.

Türbin alanı belirlenirken, kanat çapının taradığı alan kadar dairesel alan tarifiyle, bu alanın içinde kalacağı onikigen formda alanlar oluşturulmuştur.

Planlama alanı kapsamındaki santral alanında üretime ilişkin tesisler, bunların tamamlayıcısı niteliğinde alt yapı, üst yapı tesisleri idari bina, bekçi kulübesi vb. Tesis işleyişi için gerekli yapı/bina yapılabilir.

20.11.2021 tarih ve 31665 sayılı Resmi Gazetede 4825 karar sayı ile yürürlüğe giren "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" İn 22. Maddesinin 5. Fıkrasında belirtilen; "(5) (EK:RG-20/1 l/2021-31665 ck-4825/6md.) 7. Maddenin 12. Fıkrasında belirtilen alanlarda, orman ile parsel sınırı arasında 21. Maddenin 7. Fıkrasındaki koşulu sağlanmaması halinde parsel sınırında 3. Fıkrasında belirtildiği şekilde 5 metre yapı yaklaşma mesafesi içerisinde beton iç ulaşım yolu yapılacaktır." hükmü gereğince 319 ada 1 parsel numaralı taşınmazın orman alanlarına cepheli olduğu kısımlarda 10 metre genişliğinde yol düzenlemesi yapılmıştır.

Ayrıca rüzgar türbini kurulacak olan 319 ada 1 parselin kadastral yol veya imar yoluna bağlantısı olmadığından ve imar planına yola cepehesi olmadan

aktarılamayacağından ötürü bitişiği olan orman vasıflı 101 ada 1 parsel içerisinde yol bağlantısı sağlanmış olup orman yol kesin izin süreci tamamlanmıştır.

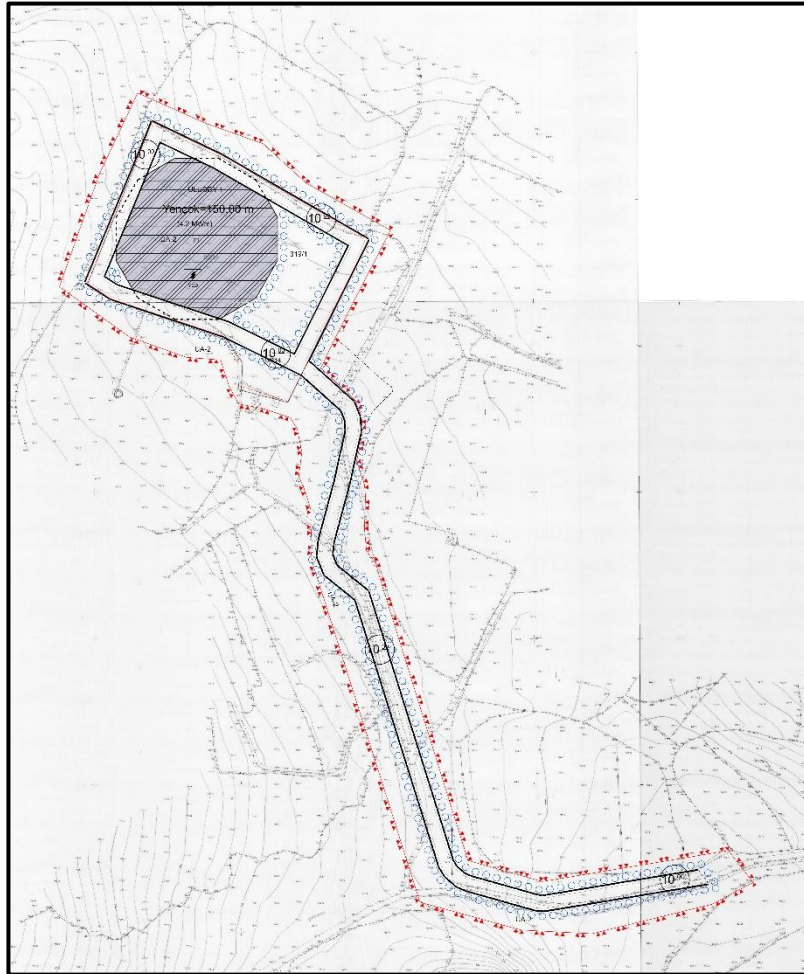
Yapılaşma Koşulları:

Rüzgâr enerji santrali türbin yüksekliği Yençok= 150 metre kabul edilecektir.

Tablo 3: Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım Türü	Öneri Plan(m ²)
Yenilenebilir Enerji Alanı	8937,137
Yol	10718,988
Planlama Alanı	19656,124

Bu kapsamda Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Recepli Mahallesi 319 ada 1 parsel Ulusoy Un Sanayi Ticaret A.Ş. tarafından "Lisanssız 4,2 MWm/4,2 MWe (Rüzgar Enerji Santrali) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması hazırlanmıştır.



Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi