BALIKESİR İLİ, MANYAS İLÇESİ, HAYDAR MAHALLESİ
133 ADA, 16 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



- 2026 -

BALIKESİR İLİ, MANYAS İLÇESİ, HAYDAR MAHALLESİ 133 ADA, 16 NOLU PARSELE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		H20D16D1B H20D16D1B	
MÜELLİF KAŞE/İMZA			
TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI MESLEKİ DENETİM		PLAN İŞLEM NUMARASI	
BELEDİYE İMAR KOMİSYONU ONAYI		BELEDİYE BAŞKANI ONAYI	

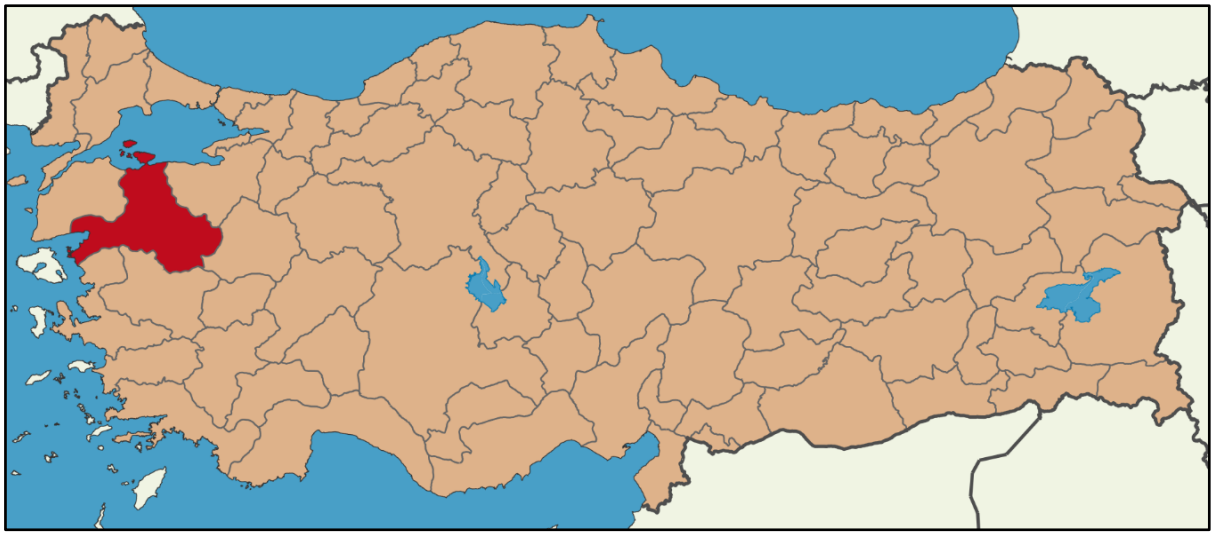
İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ 4
1.1.Planlama Alanının Konum ve Mevcut Durumu 4
1.2. Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçerisindeki Yeri 5
1.3. Planlama Alanının Çevresel İlişkileri 6
2.PLAN TEKLİFİ AMACI VE GEREKÇESİ 7
3.İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ 8
4. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER 9
4.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ 9
4.1.1. Deprem Durumu 9
4.1.2. Yerleşime Uygunluk Analizi 9
4.2. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ 12
4.2.1. Arazi Kullanım Analizi 12
4.2.2. Mülkiyet Analizi 13
4.3. SOSYO-EKONOMİK ÇEVRE ANALİZLERİ 14
4.3.1. Donatı Alanları Analizi 15
4.3.2. Erişilebilirlik Analizi 16
5.PLAN HİYERARŞİSİ 16
5.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 16
5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 17
5.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 17
5.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 17
6. GEÇMİŞ PLAN SÜRECİ 17
7. PLAN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ 18
8. KURUM GÖRÜŞLERİ 20

1.PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1.Planlama Alanının Konum ve Mevcut Durumu

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir İlinin toprakları 39,20°- 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30°- 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası bastısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

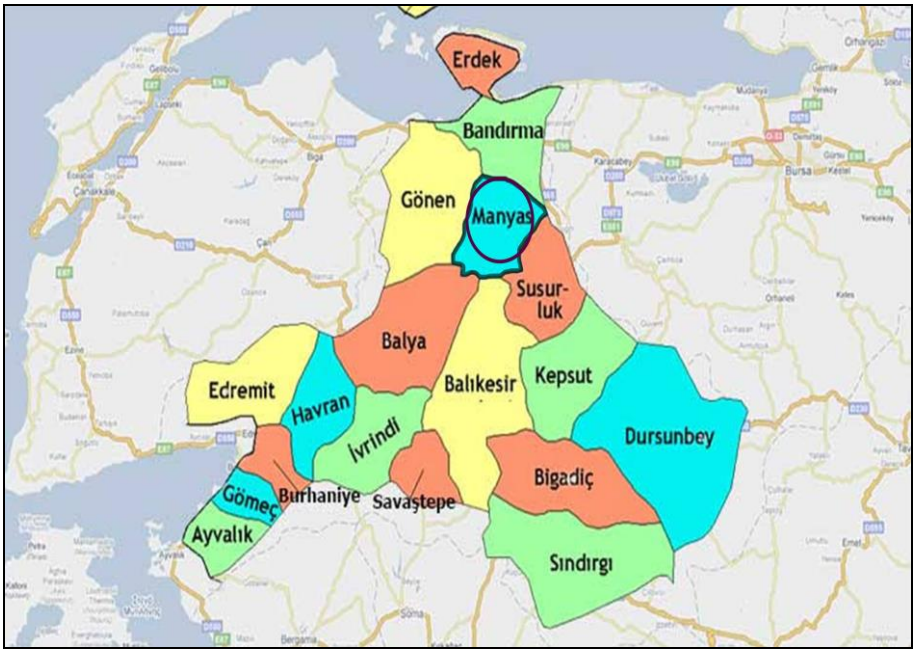


Harita 1 - Planlama Alanının Ülke İçindeki Konumu

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

Ormanlar, ilin topraklarının %31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin %45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, %8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşcenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.



Harita 2 - Planlama Alanının Balıkesir İli İçindeki Konumu

İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.

Planlama alanına konu, 133 ada, 16 nolu parsel Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır.

Söz konusu alan kuzeyinde yer alan Manyas Gölü'ne yaklaşık 10 km mesafededir.

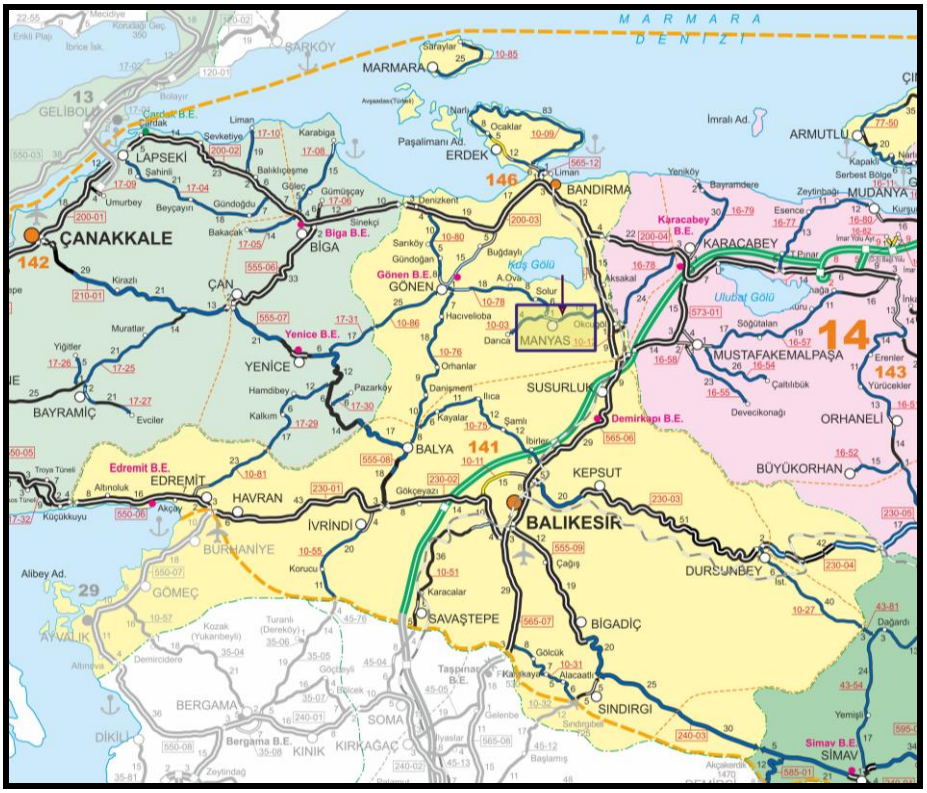
Söz konusu alan güneybatısında yer alan Manyas ilçe yerleşim alanına 3,2 km, Kulak Mahallesi yerleşim alanına 1,4 km, doğusunda yer alan Haydar Mahallesi yerleşim alanına yaklaşık 350 m mesafededir.

Planlama alanı, Haydar yerleşim alanı ile Manyas ve Kulak yerleşim alanlarını birbirine bağlayan güneyinden geçen Kulak Caddesi'nden cephe almaktadır. Alan, doğusundan geçen Bandırma-Susurluk karayoluna yaklaşık 12 km mesafededir.

1.2. Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçerisindeki Yeri

Manyas Balıkesir iline bağlıdır. İl merkezine 82 Km uzaklıkta olan Manyas, iklim koşullarının elverişli ve su kaynaklarının bol olması nedeniyle çok uzun zamandan beri yerleşim yeri olarak varlığını sürdürmektedir.

Balıkesir, Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir İllerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabildiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır. Balıkesir İl'inin bazı illere uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 393km, Ankara'ya 546km, İzmir'e 181km, Bursa'ya 155km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır.



Harita 3 - Balıkesir Karayolları Haritası

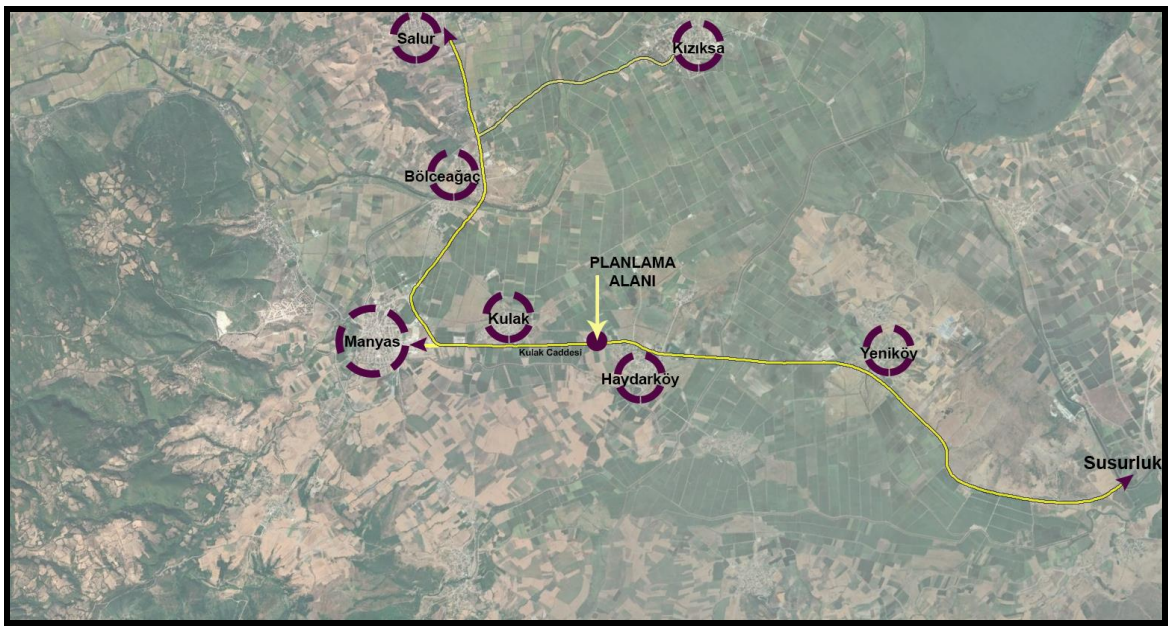
Planlama alanı karayolları 14. Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanın yaklaşık 12 km doğusundan D565-Bandırma-Susurluk karayolunun geçtiği gözlenmektedir. Söz konusu alanın yakın çevre ulaşım bağlantıları Haydar yerleşim alanı ile Manyas ve Kulak yerleşim alanlarını birbirine bağlayan güneyinden geçen Kulak Caddesi ile sağlanmaktadır.

1.3. Planlama Alanının Çevresel İlişkileri

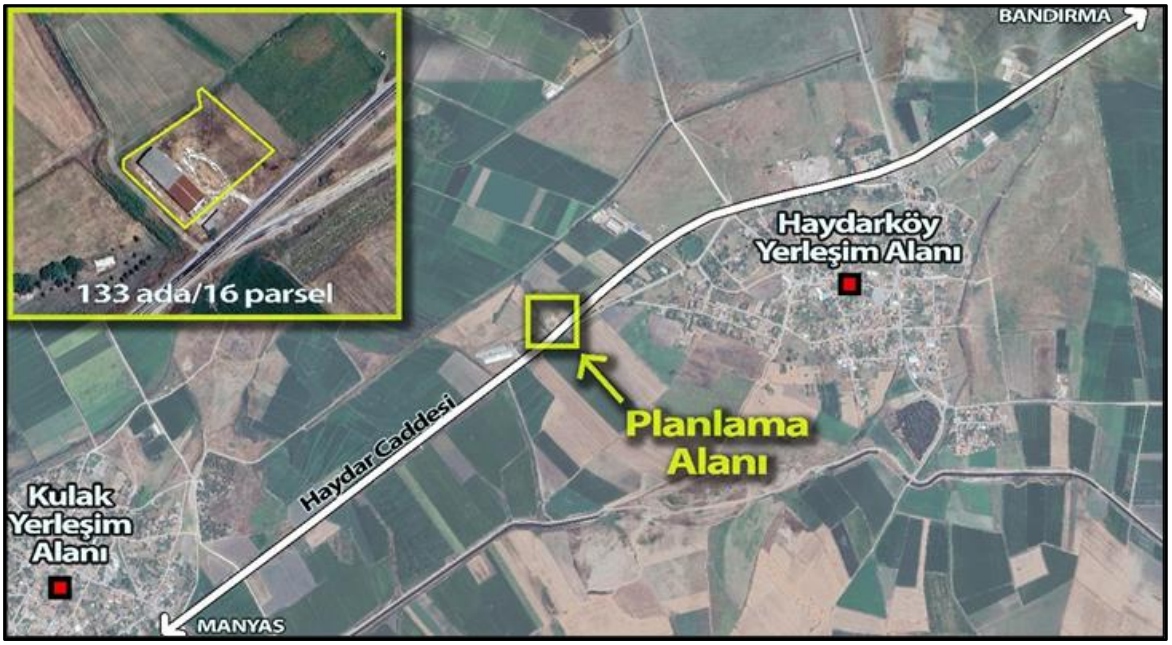
Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi 133 ada 16 parsel, Balıkesir il sınırları içinde, Manyas ilçesinde yer almaktadır ve çevresindeki ulaşım altyapısı, bölgedeki diğer ilçelerle bağlantıyı sağlayan önemli kara yolu hatlarıyla desteklenmiştir.

Manyas İlçesi'nin Bandırma İlçesi ile ulaşımı D-555 Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Bandırma, bölgenin deniz ulaşımı ve sanayi faaliyetleri açısından önemli merkezlerinden biri olup Manyas için stratejik bir bağlantı noktası niteliğindedir. Gönen İlçesi'ne erişim ise Gönen Yolu (Sakarya Caddesi) aracılığıyla sağlanmakta olup söz konusu hat, Manyas'tan doğu yönünde ilerleyerek Gönen'e ulaşmaktadır. Bu güzergâh aynı zamanda çevrede yer alan tarım arazilerine erişim sağlayan tali yollarla bütünleşmektedir. Edremit İlçesi'ne bağlantı, Manyas'tan batı yönünde uzanan Balıkesir–Edremit Yolu üzerinden gerçekleştirilmektedir. Bu güzergâh, bölgenin batı kıyı yerleşimlerine erişim bakımından önemli bir ulaşım aksını oluşturmaktadır. Susurluk İlçesi ile ulaşım ise D-130 Karayolu aracılığıyla sağlanmakta olup söz konusu yol, Bursa–Balıkesir hattının iç kesimlerden geçen ana arterlerinden biri niteliğindedir.

Belirtilen karayolu bağlantıları, Manyas İlçesi'nin bölgesel ulaşım ağı içerisindeki konumunu güçlendirmekte olup, özellikle ticari faaliyetlerin ve tarımsal üretime konu ürünlerin taşınmasında kritik işlev üstlenmektedir. Bölgedeki yol altyapısı genel olarak düz topoğrafya üzerinde konumlanmış olup, tarım alanlarına erişimi kolaylaştıracak nitelikte tasarlanmıştır.



Harita 4 - Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Harita 5 - Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.PLAN TEKLİFİ AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanı, Balıkesir ili Manyas ilçesi sınırlarında, mevcut durumda kullanım dışı olan, karayoluna cepheli yaklaşık 2.994 m² büyüklüğünde bir parsel üzerinde yer almaktadır. Geçmişte besi ve süt hayvancılığı faaliyetlerinin yürütüldüğü bilinen bu taşınmazda, bölgesel üretim potansiyelini değerlendirecek ve yerel ekonomik kalkınmaya katkı sağlayacak şekilde, artık süt işleme tesisi kurulması hedeflenmektedir. Bu dönüşümle birlikte, geçmişteki tarımsal faaliyetlerin devamlılığı sağlanırken, katma değerli üretimle kırsal kalkınmaya yeni bir ivme kazandırılması amaçlanmaktadır.

Manyas İlçesi ve çevresi; güçlü hayvancılık altyapısı, geniş mera alanları ve süt üretimine elverişli tarımsal faaliyetleriyle öne çıkan bir bölgedir. Bu verimli yapı sayesinde bölgede yıllardır üretilmekte olan Manyas Kelle Peyniri, 2020 yılında coğrafi işaret tescili alarak yerel üretimin

marka değerini artırmıştır. Tescilli bu geleneksel ürün, bölgenin zengin süt üretimi kapasitesine doğrudan bağlı olarak gelişmiştir.

Süt üretiminin sürdürülebilirliği ve ürünlerin ekonomik katma değere dönüştürülmesi açısından, elde edilen sütün yerinde işlenmesi büyük önem taşımaktadır. Bu doğrultuda, planlama alanının "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Süt İşleme Tesisi)" olarak planlanması öngörülmüş; hem tescilli yerel ürünlerin desteklenmesi hem de bölge ekonomisine katkı sağlanması amaçlanmıştır. Uygun altyapı, erişilebilirlik ve AB standartlarında yapılması planlanan tesisin kurulmasıyla birlikte yerel üreticiden temin edilen sütün işlenerek pazarlanabilir ürün haline getirilmesi sağlanacak, bu da bölgenin kırsal kalkınmasına, tarımsal sanayinin gelişimine ve coğrafi işaretli ürünlerin markalaşmasına önemli katkılar sunacaktır.

Planlama alanı, karayoluna cepheli konumu sayesinde ulaşım açısından son derece elverişli bir noktada yer almaktadır. Bu konum, yalnızca ana arterlerle değil, aynı zamanda çevredeki mahallelerden gelen tali yollarla da kolay erişim imkânı sunmaktadır. Söz konusu ulaşım ağı, hem yerel üreticilerin tesise ulaşımlarını kolaylaştırmakta hem de ürünlerin işlendikten sonra dağıtımının daha etkin ve hızlı bir şekilde gerçekleştirilmesine olanak tanımaktadır. Tesis önerisi, alanın geçmiş ve mevcut faaliyet durumu da göz önüne alınarak, çevredeki tarımsal üretim alanlarının bütünlüğünü bozmayacak, bölgenin ekolojik dengesiyle uyumlu ve kontrollü yapılaşma esaslarına dayalı olarak geliştirilmiştir.

12.06.2025 tarih, 19661364 sayılı Tarım ve Orman Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü görüşüne istinaden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında arazi kullanımına ilişkin gerekli izinlendirme yapılmış olup, iki yıl geçerliliği söz konusudur. İlgili süreçte tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği ifadesi ile uygun bulunmuştur. Bu doğrultuda imar planı teklifi, yasal mevzuat ve üst ölçekli plan kararlarıyla uyumludur.

3.İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

3194 Sayılı İmar Kanunu'nda *"...Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur..."* denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' nde, Genel planlama esasları başlığında *"MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar; (...) planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır: a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.(...)"* ve

Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin, Dördüncü Bölümünde Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar başlığında "*MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişiklilerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.*" denilmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

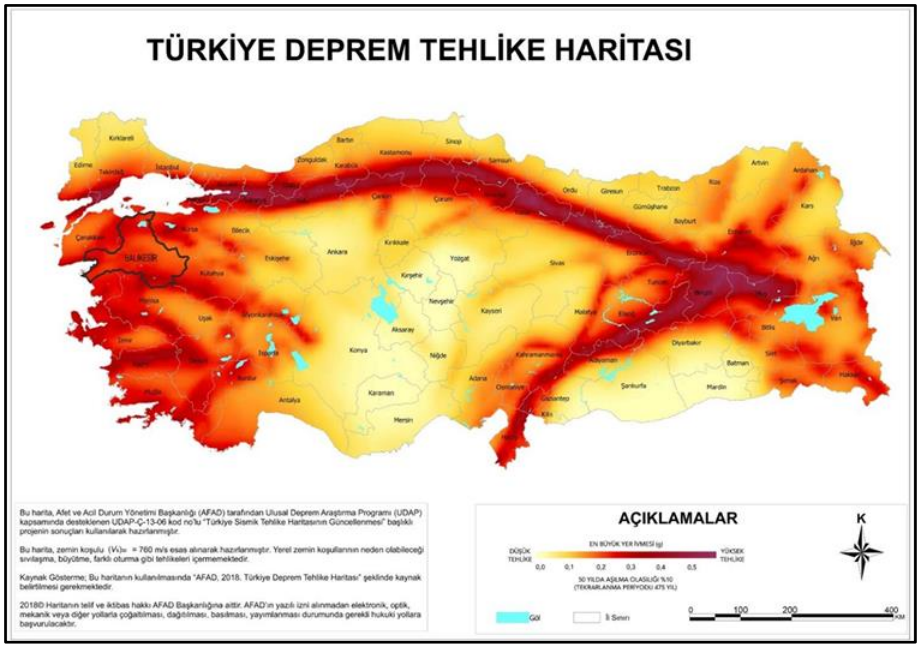
4. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER

Raporun bu bölümünde alana ilişkin araştırma ve analiz çalışmaları; "Doğal Yapı", "Fiziksel Yapı", "Sosyo-Ekonomik Çevre" olmak üzere 3 ana başlık altında incelenmiş olup bu başlıklar altında gerekli olduğu durumlarda alt başlıklar ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir.

4.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Planlama alanına ilişkin doğal çevre verileri değerlendirilmiş olup; deprem durumu ve yerleşime uygunluk analizleri incelenmiştir.

4.1.1. Deprem Durumu



Harita 6 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında, Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod Nolu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanan haritada Balıkesir ilinin en büyük yer ivmesi 0,3 ile 0,4 değer aralığındadır.

4.1.2. Yerleşime Uygunluk Analizi

Planlama alanına konu; Haydar Mahallesi, 133 ada, 16 nolu parsele ilişkin yapılan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre, inceleme alanında yeraltı su seviyesinin yüksek olması ve yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma riski tespit edildiğinden, **Önlemli Alan – 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlar** şekilde tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları esnasında ve sonrasında yapılan ölçümlerde 4,00 m. derinilkte yeraltı suyu gözlenmiştir. Mevsimsel koşullar ve litolojik özellikler değişiklik gösterebileceğinden zemin etüt aşamasında yeniden incelenmelidir. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yeraltı ve yer üstü sularına bağlı olumsulukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajı yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate

alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altına su yalıtımı yapılmalıdır.

- İnceleme alanı için ilgili kurumlar tarafından taşkın sahaları, sit alanları ve özel statülü koruma alanlarına yönelik planlama öncesi ilgili kurumlardan (DSİ, BASKİ) güncel görüşleri alınmalı ve görüşler doğrultusunda uygulamaya gidilmelidir. DSi ve/veya BUSKİ'nin önlem ve önerilerine uyulmadan plan uygulamasına geçilmemelidir. Ayrıca mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak zemin etüt aşamasında yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı incelenmelidir. Yeraltı suyu, yüzeysel sulara, sızıntı suyu ve atıksulara karşı gerekli temel ve yüzeysel drenaj drenaj önlemleri alınarak, temel altına su sızması engellenmelidir. Ayrıca eğimin ve kotların düşük olduğu kesimlerde çevreden gelebilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.

- Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmayı etkileyecek her türlü zemin sorunları araştırılmalı, sıvılaşma analizleri taşıma gücü vb. oturma (toplam ve farklı oturma) hesapları ayrıntılı yapılmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri (mini kazık, jet grout, fore kazık vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Ayrıca hertürlü zemin sorunlarına yönelik, konusunda uzman mühendis tarafından ve ilgili belediyesi kontolünde mühendislik önlemleri (mini kazık, fore kazık, jet grout, mini kazık vb.) yerine getiridikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Özellikle parselin sınırlarında yer alan yollara yakın bölümlerde derin kazılardan kaçınılmalı, derin kazı yapılacaksa mutlaka şevlerin emniyeti sağlanmalıdır (Fore kazık, Jet grout, vb.) kazı sonucu hemen önlem alınarak kazı şevleri uygun yapılarla desteklenmeli ve korunmalıdır. Daha sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapılaşma öncesi yol altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- Bu alanlarda parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda taşıma gücü ve gerekli tüm zemin parametreleri (sıvılaşma, oturma – farklı oturma, şişme, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu, zemin elastik parametreleri vb.) hesaplanmalı, tabaka derinliği belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.

- İnceleme alanında, yapı temellerini olumsuz etkileyebilecek yüzey ve yeraltı, sızıntı, atık sularının drenajı sağlanmalıdır. (Özellikle aşırı yağış sularının drenajı)

- Yapılaşmayı etkileyebilecek stabilite sorunları ile şişme, oturma, farklı oturma, sıvılaşma vb. sorununa yönelik önlemler zemin etüt sonuçlarına göre projelendirilmeli ve buna göre önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile zeminin mühendislik parametreleri (Taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, sıvılaşma, mukavemet kaybı, yerel zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeler yapılmalıdır. Farklı oturmadan kaynaklı bina hasarlarını önlemek için binalar tektip (aynı litolojik özellikte) birimlere oturtulmalıdır.

- Yapı temelleri farklı jeoteknik özellikteki birimlere oturtulmamalı, oturtulması gereken durumlarda zemin iyileştirme yöntemleri uygulanıp oturmaya karşı zemin problemleri çözülmelidir.

- İnceleme alanında kazılar sonucu oluşabilecek şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Yapı temellerinde homojen bir yapı sağlanmalı, yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonları ile ilgili gereken zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmamalıdır. Yapay dolgular hafredilmelidir.

- Önerilen tüm önlemler uzman mühendislerce projelendirilerek, belediye kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılanmaya gidilmelidir.

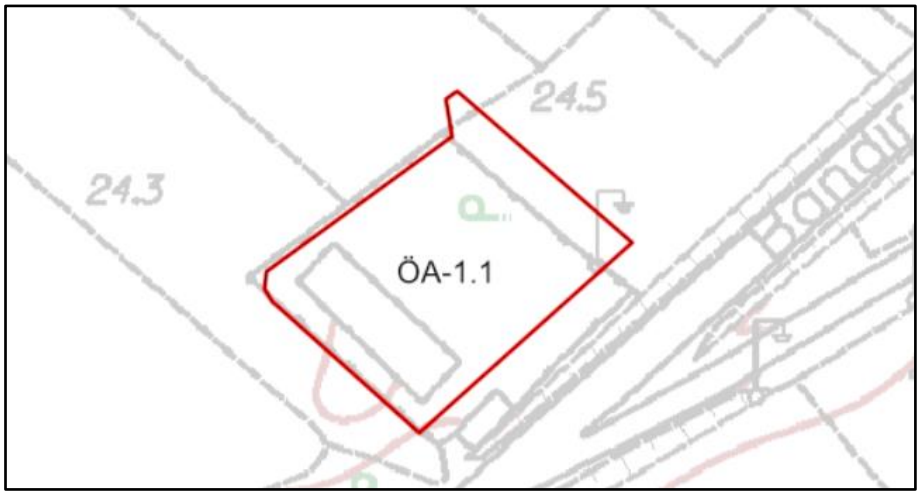
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içerisinde kalması sağlanmalı, yapı – zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deforasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Farklı oturmalardan kaynaklı bina hasarlarını önlemek için binalar tektip (aynı litolojik özellikte) birimlere oturtulmalıdır.

- İnceleme alanının gözlenen Alüvyon birimlerde gözlenen killi seviyelerin şişme derecesi "Düşük-Orta"tir. Buna göre yapı temellerinin, zeminde oluşabilecek yüksek şişme basınçlarına direnebilecek ölçüde projelendirilmesi ve inşası yapılmalıdır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak incelenmelidir. Parsel bazında ki zemin etkilerinde **oturma-farklı oturma- şişme problemleri** detaylı incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir. Temellerin aynı zemin üzerine oturtulmasına özen gösterilmeli, farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler gerçekleştirilmelidir. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmalıdır.

- Yapılan sondaj çalışmalarında 4,00 m. derinliklerde yeraltı suyu gözlenmektedir. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma durumu detaylı incelenmelidir.

- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarının belirlenmesi durumunda, bu soruna yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projelerin ilglili Belediye kontörlünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Yol, Altyapı ve Komşu parsel güvenliğini sağlamadan kazı işlemi yapılmamalıdır. İnceleme alanında oluşturulacak her türlü kazı şevi komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve tekniğine uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.



Harita 7 - 133 Ada, 16 Nolu Parsele İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası

4.2. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ

4.2.1. Arazi Kullanım Analizi

Manyas ilçesi genelinde arazi kullanımı, kırsal yerleşim ve tarımsal faaliyetlerin hâkim olduğu bir yapıya sahiptir. İlçe topraklarının büyük kısmı tarım alanı, mera ve ormanlık alan olarak değerlendirilmektedir. Yerleşim alanları, genellikle kırsal mahalleler etrafında dağınık yerleşim deseni ile gelişmiştir.

Haydar Mahallesi, ilçenin kırsal karakterini koruyan bir yerleşim alanı olarak öne çıkmaktadır. Mahallede arazilerin çoğu tarım ve bahçe kullanımına uygundur, yerleşim ise düşük yoğunluklu ve çoğunlukla müstakil konutlardan oluşmaktadır.

Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi, 133 ada, 16 nolu parseli kapsayan alanda yapı kullanma izni bulunan bina mevcuttur. Planlama alanının yakın çevresinde önemli sosyal donatı ve kullanım alanları bulunmamaktadır. Alanın yaklaşık 1 km mesafede Haydar Mahallesi yerleşim alanı yer almaktadır.



133 Ada 16 Parsele İlişkin Alan Fotoğrafı - 1



133 Ada 16 Parsele İlişkin Alan Fotoğrafı – 2

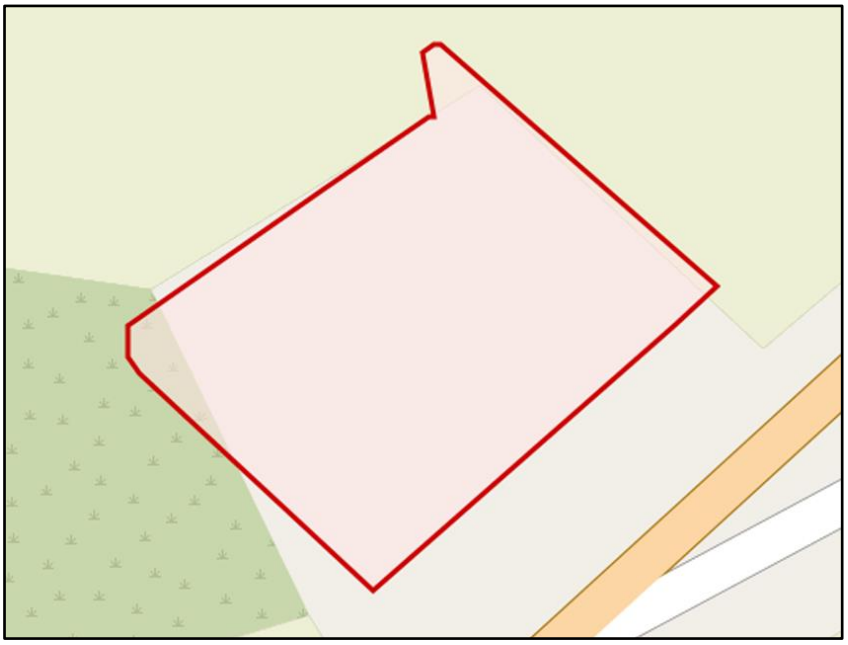


Fotoğraf 1 Planlama Alanı Mevcut Durum Fotoğrafı

4.2.2. Mülkiyet Analizi

Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi, H20D16D1 nolu pafta, 133 ada, 16 nolu parseli kapsayan alan özel mülkiyete aittir. Tapu alanı 2.994,51 m²'dir.

İl	İlçe				Mahalle
Balıkesir	Manyas				Haydar
Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta
133	16	2.994,51	Bir Katlı Betonarme Fırın, Bakıcı Evi, Ve Tarla	Çayboyu	H20d16d1



Şekil 1 Planlama Alanının Mülkiyet ve Kadastral Durumu

4.3. SOSYO-EKONOMİK ÇEVRE ANALİZLERİ

Bir ilin nüfus yapısı ile ekonomik gelişimi arasındaki ilişki belirli kanallar doğrultusunda ekonomik büyümeyi ve kalkınmayı etkilemektedir. Nüfusun; sermaye birikimi, doğal kaynak, beslenme ve barınma etkisi, milli gelir, kamu harcamaları vb. birçok kanaldan ekonomik gelişimi etkilediği görülmektedir. Bu kapsamda Balıkesir'i incelediğimizde 1.276.096 kişi nüfusu ile 85.664.944 kişi ülke nüfusunun %1,49'unu barındırdığı tespit edilmiştir.

1965 yılı nüfus kayıtlarına göre Balıkesir 708.342 kişidir. 1965 yılı sonrasında her yıl artış gösteren nüfus 2024 yılına kadar 1,80 kat oranındaki artış ile 1,276,096 kişiye ulaşmıştır.

Balıkesir ili, Türkiye'nin TÜİK 2024 yılı nüfus verilerine göre 17. Sırada yer almaktadır. Manyas ilçesi, 2024 verilerine göre nüfusu 17.890 kişidir. Balıkesir il nüfusunun yaklaşık %1,40'ını oluşturmaktadır.

Yıl	Manyas Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**17.890**	8.811	9.079
2023	**18.190**	8.951	9.239
2022	**18.066**	8.868	9.198
2021	**18.279**	8.977	9.302
2020	**18.599**	9.207	9.392
2019	**18.936**	9.323	9.613
2018	**19.339**	9.554	9.785
2017	**19.356**	9.592	9.764
2016	**19.828**	9.868	9.960

Tablo 1 - Manyas İlçesi 2007-2024 Yılları Arasındaki Nüfus Dağılımı

Manyas ilçesine bağlı Haydar Mahallesi 2024 yılı toplam nüfusu 214 kişidir. Bu nüfus, 106 erkek ve 108 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,5'i erkek, %50,5' i kadındır.

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	HAYDAR MAHALLESİ	214
2023	HAYDAR MAHALLESİ	231
2022	HAYDAR MAHALLESİ	226
2021	HAYDAR MAHALLESİ	235
2020	HAYDAR MAHALLESİ	255

Tablo 2 - Haydar Mahallesi 2013-2024 Yılları Arasındaki Nüfus Dağılımları

Balıkesir İlinin tarımsal faaliyetler topraktan gıda sanayiine kadar çok geniş sınırları kapsamaktadır. İl'in sahil kesimi zeytincilik, bağcılık ve balıkçılıkla uğraşmakta, iç kısımlarda ise her türlü toprak mahsulü, ormancılık ve hayvancılık alanlarında faaliyet görülmektedir.

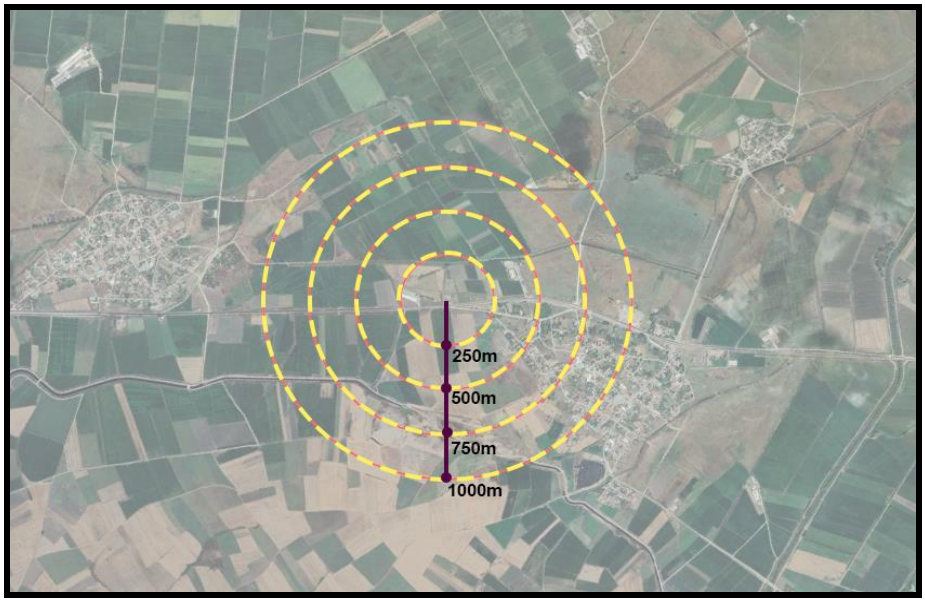
İlin başlıca geçim kaynağının tarım ve tarıma dayalı sanayi olduğu gözlenir. Ekonomik faaliyetler içinde tarımın payı yaklaşık %49, sanayi ve hizmetlerin payı % 51 civarındadır.

Tarımsal üretim bakımından Manyas, Gönen, Balıkesir, Edremit, Havran, Burhaniye ovaları önemli yer tutar. Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir' de tarımın geniş alanı kapsaması tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır.

Planlamaya konu Haydar Mahallesi, 133 ada, 16 nolu parselin bulunduğu Manyas İlçesi, verimli ova toprakları, geniş mera alanları ve iklim koşullarının elverişliliği sayesinde Balıkesir'in önemli tarımsal üretim merkezlerinden biridir. İlçe genelinde süt sığırcılığı, besicilik ve yem bitkileri üretimi yoğun olarak yapılmakta; kaliteli çiğ süt üretimi bölgenin temel ekonomik girdilerinden birini oluşturmaktadır. Ayrıca Manyas Gölü çevresindeki ekolojik zenginlik, bitkisel üretim çeşitliliğini desteklemekte; ilçe, hem hayvansal hem de bitkisel üretimde sürdürülebilir kalkınma potansiyeli sunmaktadır. Bu güçlü tarımsal altyapı, süt işleme gibi katma değerli tesislerin kurulması için uygun bir zemin hazırlamaktadır.

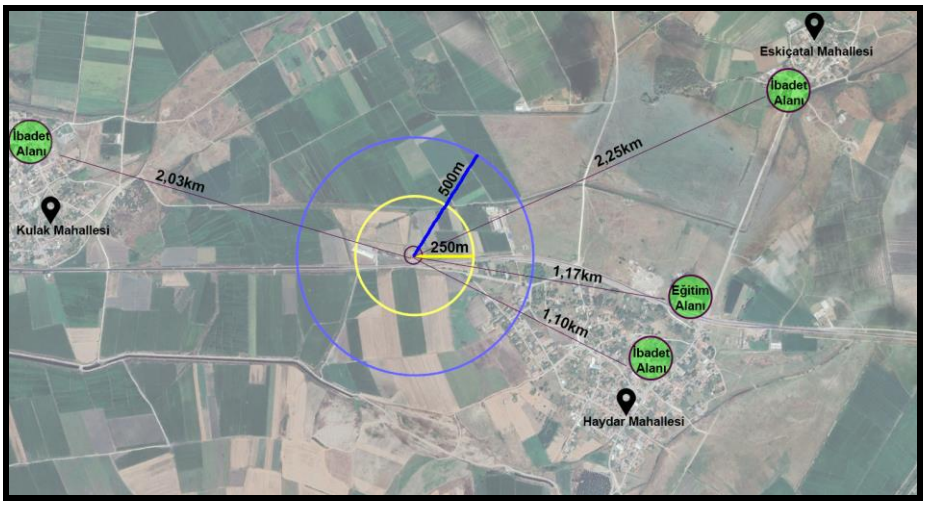
4.3.1. Donatı Alanları Analizi

Planlama alanının çevresindeki etkileşim alanı içindeki donatı alanları incelendiğinde; Haydar Mahallesi yerleşim sınırları içerisinde bazı donatı alanlarının yer aldığı görülmektedir.



Şekil 2 Planlama Alanı ve Çevresi Donatı Alanları Erişim Mesafeleri

4.3.2. Erişilebilirlik Analizi



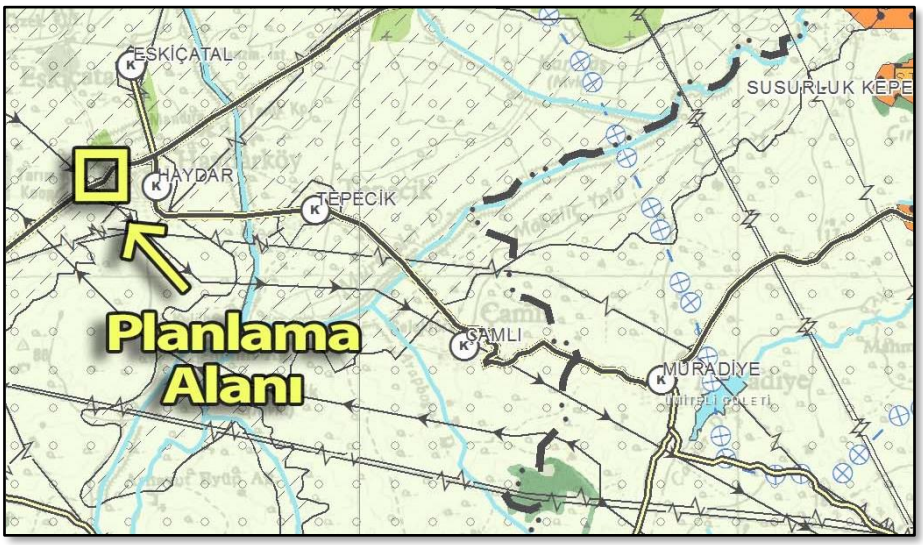
Şekil 3 Planlama Alanı ve Çevresi Erişim Mesafeleri

Planlama alanı ve yakın çevresine ilişkin yapılan donatı analizleri sonucunda, 250 m, 500 m ve 1000 m yarıçaplı etki alanları içerisinde herhangi bir sosyal veya teknik altyapı donatısı bulunmamaktadır. En yakın ibadet alanı Haydar Mahallesi'nde yaklaşık 1,10 km, Kulak Mahallesi'nde 2 km ve Eskiçatal Mahallesi'nde 2,25 km mesafede yer almaktadır. Eğitim alanı ise yalnızca Haydar Mahallesi'nde bulunmakta olup, planlama alanına yaklaşık 1,17 km uzaklıktadır.

5.PLAN HİYERARŞİSİ

5.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı karar ile onanmış, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın H-20 Paftasında yer alan Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi, 133 ada, 16 nolu parsel, "*Tarım Alanı*" ve "*Sulama Alanı*" olarak tanımlıdır. Güney cephesinden II.Derece Karayolu geçmektedir.



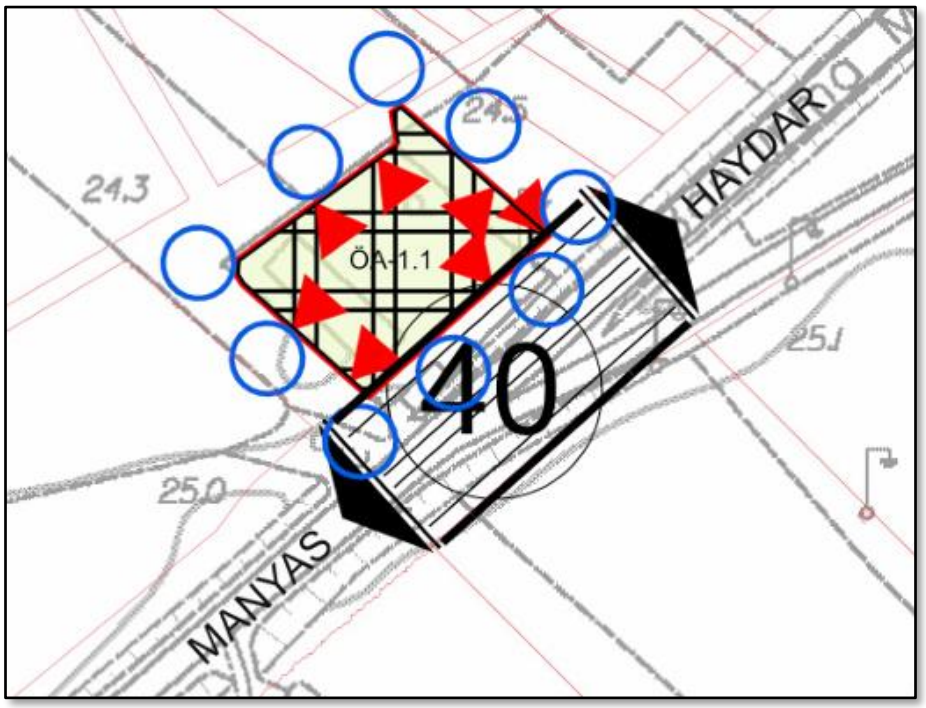
Harita 8 - 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan alana ait onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

5.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Uygulama imar planına konu, Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi, 133 ada, 16 nolu parsele ilişkin tarım ve hayvancılık tesis alanı amaçlı hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2026 tarih, 326 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.



Harita 9 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanını kapsayan alana ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

6. GEÇMİŞ PLAN SÜRECİ

Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi, 133 ada, 16 numaralı parsel Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "*Tarım Alanı*" ve "*Sulama Alanı*" kullanımı içerisinde yer almakta olup, tarım ve hayvancılık tesis alanı amaçlı hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2026 tarih, 326 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Bu planlama çalışması ile birlikte ilk kez Uygulama İmar Planı sürecine konu edilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile alanın, üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu bir şekilde faaliyetlerinin sürdürülmesi ve tarım ve hayvancılık temelli üretim süreçlerinin desteklenmesi hedeflenmektedir.

7. PLAN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ

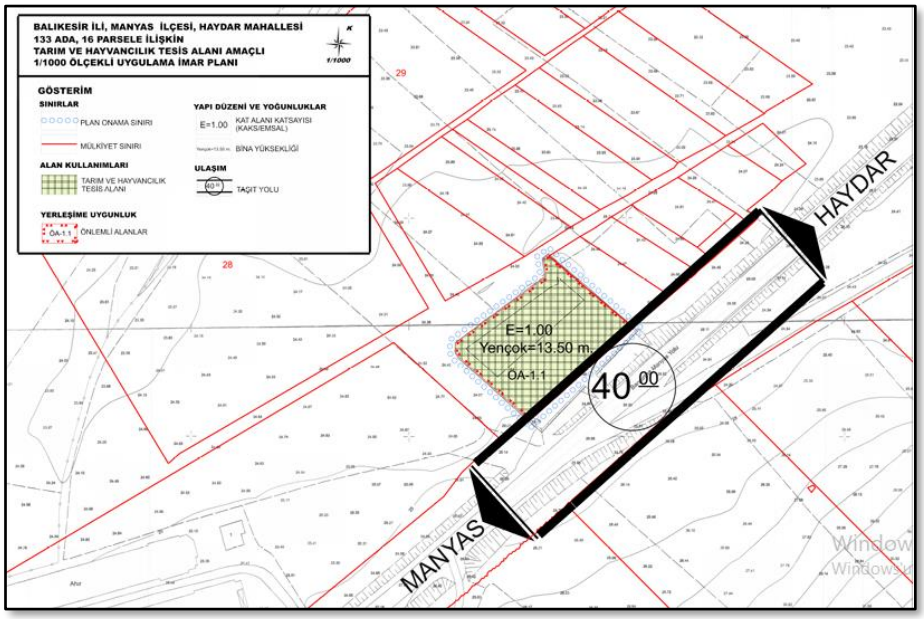
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi, 133 ada, 16 nolu parseli kapsayan alan, süt işleme tesisi faaliyeti amaçlı "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Süt İşleme Tesisi)" olarak planlanmıştır.

Söz konusu alan büyüklüğü 2.994 m² olup, mevcut ve planlanan altyapı ve ulaşım imkanları dikkate alınarak, tesisin etkin ve sürdürülebilir işletilmesine olanak verecek şekilde planlanmıştır.

Alana ulaşım, güneydoğusundan geçen Bandırma-Manyas karayolundan sağlanmaktadır. Mevcut durumda karayolu kamulaştırma çalışması yapılan yol genişliği 40 metredir.

Planlanan tarım ve hayvancılık tesis alanında (süt işleme tesisi) yapılaşma koşulları; Emsal E:1.00, Yençok:13.50m'dir.

Planlama alanı içerisinde bulunan mevcut yapı müktesep hak kapsamında korunacaktır. Söz konusu yapı ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar kullanılabilir. Yapının yıkılarak yeniden yapılması veya yenilenmesi durumunda, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda yoldan minimum 25 metre yapı yaklaşma sınırı plan üzerinde gösterilmiştir.



Harita 9 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

Alan Kullanım Tablosu

	Mevcut Durum (m²)	**Plan Teklifi (m²)**
Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı (Süt İşleme Tesisi)	-	2994.51
Toplam	**-**	**2994.51**

Plan Hükümleri

1. Plan, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile ayrılmaz bir bütündür.
2. 133 ada, 16 nolu parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik alınan kurum görüşlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
3. İmar planına esas hazırlanan, Balıkesir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 16.02.2026 tarih, 20250202100024 barkod numarası ile onaylanan "Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi İçerisinde Yer Alan 2994.25 m² Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" ve eklerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. Planlama alanı içerisinde; 30.11.1992 tarih ve 627-0764-92 sayılı Geçiş Yolu İzin Belgesi'ne istinaden yapılmış olan mevcut yapı, müktesep hak olarak korunacaktır. Mevcut yapı ömrünü tamamlayana kadar kullanılabilecektir. Yapının yenilenmesi halinde, Karayolları Kenarına Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümleri gereğince 25m olarak belirtilen yapı yaklaşma mesafesine uyulacaktır.
5. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile kurum görüşlerinde belirtilen diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.
6. Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.

8. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Manyas Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.07.2025 tarihli ve 12297 sayılı yazısında; " … ilgili diğer kurum ve kuruluşların da görüşlerin alınması şartıyla belediyemizce bir sakınca görülmemektedir." denilmektedir.

AKSA Doğalgaz'ın 02.07.2025 tarihli ve 11019 sayılı yazısında; " Söz konusu alanda yapılan inceleme sonucunda doğalgaz hattının bulunmadığı tespit edilmiştir." denilmektedir.

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Bandırma İşletme Müdürlüğü'nün kurum görüşü; " …çalışma alanında üzerinde işletmesi Şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parsele ''Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 18.07.2025 tarihli ve 13045868 sayılı yazısında; Başvuru dosyanızın tetkiki neticesinde; planladığınız faaliyetinize dair 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyacağınıza dair imzalı Taahhütname verdiğiniz, Söz konusu faaliyet; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Uygulanacak Projeler Ek-2 Listesi, 26/j Maddesi kapsamında, "10.000 lt/gün (10m3 /gün) ve üzeri süt işleme tesisleri" sırasında yer almaktadır. Söz konusu tesis Yönetmelikteki eşik değer altında olması nedeniyle kapasite itibariyle ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanmayacaktır. Ancak 2872 sayılı Kanunu ile bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'i mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, herhangi bir proje değişikliği durumunda Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir. Talebe konu alan 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamında doğal sit alanında kalmamakta ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmamaktadır. Söz konusu parselin, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığımızın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerekmektedir." denilmektedir.

Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.08.2025 tarihli ve 7104476 sayılı yazısında; Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesinde, 133 ada, 16 parselde Müdürlüğümüz uzmanları tarafından yapılan yerinde incelemelerde; istem konusu alanın yüzeyinde 2863 Sayılı yasanın 6. ve 23. maddesi kapsamında kalan herhangi bir taşınır, taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır. Müdürlüğümüz arşivinde istem konusu alana ilişkin yapılan incelemelerde; Söz konusu alanın 2863 sayılı Kanunu'nun 7.maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı veya tescilli parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir. Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesinde, 133 ada, 16 parselde süt işleme tesisi yapılması için "tarım ve hayvancılık tesis alanı" talep edilen alanda Müdürlüğümüz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanda yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanıldığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 25.07.2025 tarihli ve 20291262 sayılı yazısında; "Bahse konu talep doğrultusunda 13.03.2025 onay tarihli etüt raporunda Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi 133 ada 16 parsel numaralı, toplam 1,7993 ha (2.994,51 m²) yüzölçümlü taşınmaz üzerinde Bilal Grup Gıda San. ve Tic.Ltd.Şti.' nin "Süt İşleme Tesisi" talebi için yapılan incelemesinde; 133 ada 16 nolu parselin "Sulu Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir. Balıkesir İl Toprak Koruma Kurulunun 28.03.2025 tarihli ve 182 sayılı toplantısında: "13.03.2025 onay tarihli ve 2025-10-000044 sayılı etüt raporunda belirtilen ilimiz, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 133 ada 16 parsel numaralı 0,2995 ha. (2.994,51 m²) yüzölçümüne sahip taşınmaz üzerinde Bilal Grup Gıda San. ve Tic.Ltd.Şti.' nin "Süt İşleme Tesisi" yapılmak istenmesi; parsel üzerinde mevcut durumda ruhsatlı yapı bulunduğu ve Manyas Belediye Başkanlığı'nın bila tarih ve 11117 sayılı yazısında Haydar Mahallesinde alternatif alan olmadığı belirtildiği göz önüne alındığında alternatifi olmadığı düşünülerek 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 14'üncü maddesi kapsamında oy birliği ile kabul edilmiştir." Kararı alınmıştır. Bakanlığımızın ilgi (b) sayılı yazısı ve ekinde yer alan Bakanlığımız Olurunda Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 133 ada 16 parsel numaralı taşınmazda toplam 0,2995 hektar yüz ölçüme sahip alanın Bilal Grup Gıda San. ve Tic.Ltd.Şti.' nin "Süt İşleme Tesisi" yapılması talebi için talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere ve 13.07.2025 tarih ve 24712889 sayılı dilekçeniz ekinde Müdürlüğümüze sunulan ve onaylanan toprak koruma projesine uymak kaydıyla izin verilmiştir. "Arazi kullanımına ilişkin verilen bu izin, 09.12.2017 tarih ve 30265 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'inci maddesi 8'nci fıkrası gereği, izni talep eden kurum veya kişilere bildiriminden itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, tarımdışı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı izinlerde ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir." 5403 Sayılı Kanunun 14. Maddesi ile 09.05.2023 tarih ve E-58125898-230.04.02-9637520 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin 12.maddesinin 7.fıkrası:"… Görüş yazısında, veriliş amacı doğrultusunda kullanılabileceği, farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izin alınması gerektiği belirtilecektir. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, 21'inci maddeye göre işlemler yapılacaktır. " hükmü gereğince iki yıl içerisinde şartların yerine getirilememesi durumunda görüşümüzün geçerliliğini yitirecek olup belirtilen sürenin bitiminden sonra yeniden Müdürlüğümüz görüşünün alınması gerekmektedir. 5403 Sayılı Kanunun 14.Maddesinde yer alan istisnalar kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 14.07.2025 tarihli ve 6079462 sayılı yazısında; "Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre; … belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, bahse konu taşınmazda, tarım ve hayvancılık tesis alanı yapılmasına yönelik planlama yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

T.C. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 28.10.2025 tarih, 1958330 sayılı yazısında; "…Yapılacak olan imar planında anılan yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla 133 ada, 16 nolu parselde bulunan "Tarım ve Hayvancılık Alanı" için İmar Planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemektedir." denilmiştir.

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 07.07.2025 tarihli ve 3195066 sayılı yazısında; " Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." denilmektedir.

T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 11.07.2025 tarihli ve 4999291 sayılı yazısında; " Söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir." denilmektedir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 22.07.2025 tarihli ve 27468 sayılı yazısında; "Balıkesir ili Manyas ilçesi Haydar Mahallesi 133 ada 16 parselde, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." denilmektedir.

Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 16261365 sayılı yazısında; " 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, mezkur taşınmazda süt işleme tesisi yapılması için "tarım ve hayvancılık tesis alanı"na ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 20478628 sayılı yazısında; Bölge Müdürlüğümüz personelince yapılan inceleme neticesinde; mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirlenen tescilli sulak alan bulunmadığı, Balıkesir İli Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında proje alanında korunan/izlenen, fauna/flora türlerine rastlanılmadığı, ayrıca; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 18.07.2025 tarihli ve E-51384593-305.99-13045868 sayılı yazısında, söz konusu tesisin yönetmelikteki eşik değer altında olması nedeniyle kapasite itibarıyle ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmayacağının belirtildiği, hususları tespit edilmiştir. Bu kapsamda; ekolojik dengenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, oluşacak her türlü atığın depolanması, taşınması ve bertarafı aşamalarında ilgili mevzuata uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartları ile ilgi yazı ile bilgileri verilen alanda, Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüz görev alanları ve mevzuat kapsamında ilan edilmiş herhangi bir korunan alan bulunmadığı tespit edilmiş olup planlanan faaliyetin ÇED Yönetmeliği kapsamında girmesi halinde ÇED sürecinde kurum görüşümüzün alınması gerekmektedir." denilmektedir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 01.07.2025 tarihli 1398002 sayılı yazısında; "Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanda; 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Müdürlüğümüz arşivinde bir Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı tespit edilmiş olup, yeni bir afete sebebiyet vermeyecek şekilde çalışmaların yapılması durumunda, imar planı çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 30.07.2025 tarihli ve 7070147 sayılı yazısında; "Söz konusu yer, ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün 337570 sayılı yazısında; "Rüzgar, güneş, jeotermal ve biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesislerinin kurulması amacıyla yapılan önlisans veya

lisanssız elektrik üretim faaliyeti başvuruları için 6446 Sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü ve dokuzuncu fıkraları kapsamında oluşturulan Genel Müdürlüğümüz görüşleri, başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen alanın görüş verdiğimiz diğer elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirme yapılması gerekmektedir." denilmektedir.

İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 03.07.2025 tarihli ve 7040485 sayılı yazısında; "Mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, söz konusu alana ilişkin, Bakanlığımızca planlanan Endüstri Bölgesi, Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından, İl Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir." denilmektedir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 04.07.2025 tarihli ve 281051540 sayılı yazısında; " Yapılması planlan bu "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" bünyesindeki hayvancılık işletmeleri içinde yapılacak gübrelik ve ölü hayvan çukurları ve hayvansal kaynaklı sıvı atıklar su kaynaklarını etkilemeyecek şekilde yapılmalıdır. Söz konusu bölge planlamaya esas tüm yapılar dikkate alınarak bu yapıların birbirlerine, parsel sınırına ve parselin dışında kalan yapılara olan yaklaşma mesafeleri, karayoluna ve kavşaklara olan yaklaşma mesafeleri standartlara uygun olmalı, imar planı ana kararlarını bozmamalı ve sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamalıdır. "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" bünyesindeki işletmelerin sosyal tesis atıklarının bertarafında kanalizasyon sistemi yer almıyor ise mevzuatla belirlenen başkada hükümlerin bulunmaması halinde 19 Mart 1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uyulmalı, içme ve kullanma suyu olarak kullanılacak sular "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte" belirtilen parametre değerlerine uygun olmalıdır. Müdürlüğümüz mevzuatı açısından Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı imar planlarının yapılmasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 10.07.2025 tarihli ve 136367166 sayılı yazısında; "Bakanlığımız ilgi(b) yazıları ile; MEBCBS'de yapılan incelemede 133 ada 16 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Bakanlığımız uhdesinde herhangi bir kullanım bulunmadığı anlaşılmış olup 3194 sayılı İmar Kanununun ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla, bahse konu taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir." denilmektedir.

T.C. Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Genel Emlak Müdürlüğü'nün 09.07.2025 tarihli ve 136157970 sayılı yazısında; " MEBCBS'de yapılan incelemede 133 ada 16 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Bakanlığımız uhdesinde herhangi bir kullanım bulunmadığı anlaşılmış olup 3194 sayılı İmar Kanununun ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla, bahse konu taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 538863 sayılı yazısında; "… belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir.

T.C. Balıkesir Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 18.07.2025 tarih ve 165173 sayılı yazısında; "Yapılan değerlendirmeler neticesinde, "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümleri çerçevesinde söz konusu faaliyetin herhangi bir baraj koruma havzası sınırları içinde yer almadığı tespit edilmiştir. 09.07.2025 tarihinde gerçekleştirilen CBS envanteri ve saha incelemeleri sonucunda, parselde BASKİ Genel Müdürlüğü'ne ait su kaynağı ile herhangi bir altyapı ve üstyapı tesisinin olmadığı görülmüştür. Bu sebeple söz konusu taşınmaz üzerine planlanan "Hayvancılık Tesisi" yapıldığında, içme ve kullanma suyu temininde zorluklar yaşanabileceği öngörülmekte olup, yine aynı parsel çevresinde kanalizasyon hattının da bulunmadığı tespit edilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak, söz konusu taşınmaza yönelik "Tarım ve Hayvancılık Tesisi amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında, Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 18.07.2025 tarih ve 309711 sayılı yazısında; "… daire başkanlığımız açısından herhangi bir sorun yoktur. 5403 sayılı yasaya göre İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınmalıdır." denilmektedir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 21.07.2025 tarihli ve 310309 sayılı yazısında; Söz konusu alan kapsamında yapılan inceleme sonucunda, Daire Başkanlığımızca planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıkları ile Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve alakalı diğer kurumların mevzuata uygun şekilde oluşturacakları görüşlerinin alınması, konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 22.07.2025 tarihli ve 310726 sayılı yazısında; "…Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 29.07.2025 tarihli ve 311650 sayılı yazısında; " Söz konusu parselin Bandırma-Manyas yoluna cephesinin bulunması sebebiyle Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir. Yapılacak Çalışmada, 2198 sayılı Karayolu Trafik Kanununa, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine ve ilgili mevzuat hükümlerine uyularak hazırlanması, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında/Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak imar planlarının hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığımızca değerlendirilmektedir." denilmektedir.

T.C. Balıkesir Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 29.07.2025 tarihli ve 166840 sayılı yazısında; "… Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 16.07.2025 tarih ve 309391 sayılı yazısında; " … ilgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 18.07.2025 tarih ve 309787 sayılı yazısında; "… Daire Başkanlığımızın herhangi

bir olumsuz görüşü bulunmamakla birlikte oluşturulacak imar planında arazinin topoğrafik yapısına uyularak gerekli işlemlerin yapılması hususunda gereğini arz ederim.” denilmektedir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı’nın 06.08.2025 tarih ve 313629 sayılı yazısında; “… mikrobölgeleme etüt raporundaki ilgili kısımlarının Daire Başkanlığımızdan temin edilmesi, etüt raporundaki önerilere uyulması, belirtilen önlemler alınarak yürürlükteki ilgili mevzuat hükümlerine uyulması hususunda gereğini arz ederim.” denilmektedir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı’nın 15.08.2025 tarih ve 316138 sayılı yazısında; “ İlgili kurumların görüşlerinin alınması şartıyla Daire Başkanlığımızın görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.