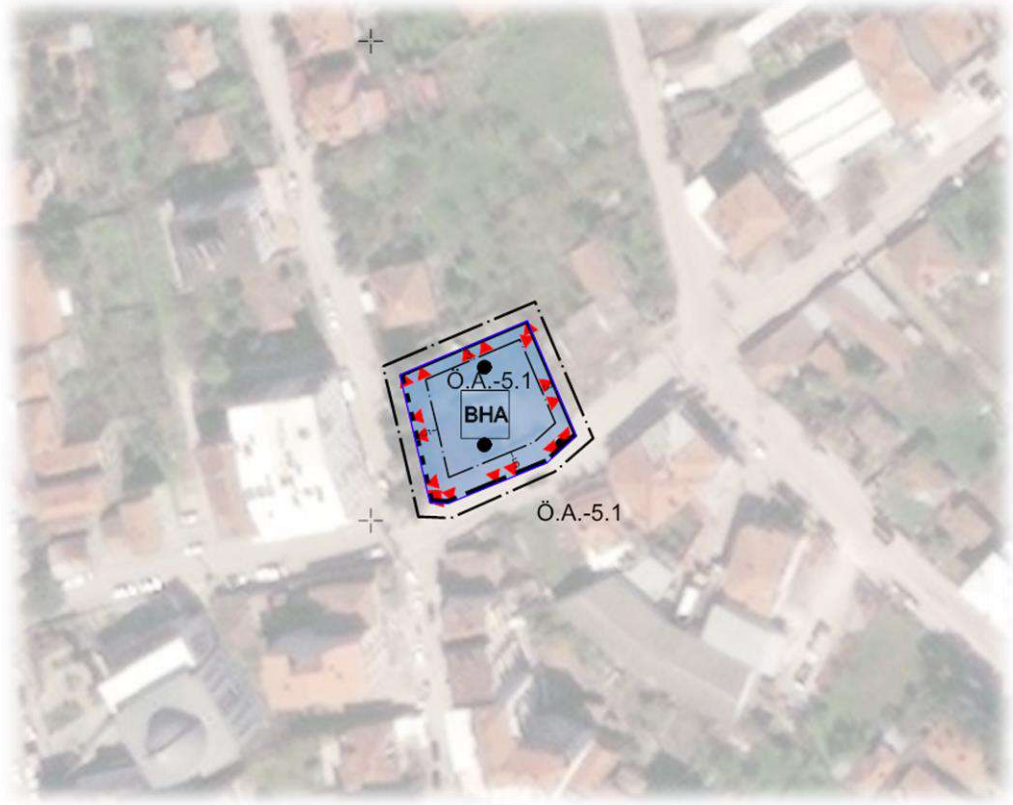




Balıkesir ili, Manyas ilçesi
Yeni Mahalle, 34 ada 19 parsel

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MART 2025

**T.C.
MANYAS BELEDİYESİ**

**B.H.A. Yapı Yaklaşım Mesafesi
Değiştirilmesine Yönelik Plan
Değişikliği**

**BALIKESİR İLİ, MANYAS İLÇESİ
YENİ MAHALLE,
34 Ada – 19 nolu Parsel

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Müellif Kaşe İmza	Müellif Kaşe İmza	
	Oda Vizesi	

MART 2025

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

- 1.1. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN NÜFUSU
- 1.2. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN COĞRAFİ ve İDARİ KONUMU ve MEVCUT DURUMU
- 1.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ
- 1.4. PLANLAMA ALANININ ÇEVRESEL İLİŞKİLERİ

2.BÖLÜM: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI VE GEREKÇESİ

3.BÖLÜM: İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

4. BÖLÜM: ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER

- 4.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ
 - 4.1.1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN EĞİM ANALİZİ
 - 4.1.2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN JEOLojİ ANALİZİ
 - 4.1.3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ
- 4.2. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ
 - 4.2.1. MÜLKİYET ANALİZİ
 - 4.2.2. PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR
- 4.3. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ

5. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ

- 5.1. BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
- 5.2. MANYAS 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
- 5.3. MANYAS 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

6.BÖLÜM: PLAN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ

- 6.1. PLANLAMA KARARLARI
- 6.2. PLAN HÜKÜMLERİ

7.BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ

8.BÖLÜM: EKLER

- 8.1. TAPU KAYDI
- 8.2. YETKİLENDİRME BELGESİ
- 8.3. APLİKASYON KROKİSİ
- 8.4. PLAN YAPIM YETERLİLİK BELGESİ
- 8.5. KURUM GÖRÜŞLERİ

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1:	MANYAS İLÇESİ, NÜFUS ve YILLAR TABLOSU
HARİTA 2:	BALIKESİR İLİ 2021 YILI İLÇE NÜFUSLARI TABLOSU
HARİTA 3:	MANYAS İLÇESİ, ÜLKE VE BÖLGESİNDE KONUMU
HARİTA 4:	PLANLAMA ALANININ UYDU GÖRÜNTÜSÜ
HARİTA 5:	BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI
HARİTA 6:	PLANLAMA ALANI ULAŞIM AĞI HARİTASI UYDU GÖRÜNTÜSÜ
HARİTA 7:	PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÇEVRESEL İLİŞKİLER
HARİTA 8:	BALIKESİR İLİ DEPREM HARİTASI
HARİTA 9:	ALANA İLİŞKİN EĞİM ANALİZİ
HARİTA 10:	ALANA İLİŞKİN JEOLJİ DURUMU
HARİTA 11:	ALANA İLİŞKİN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI
HARİTA 12:	PLANLAMA ALANINA AİT KADASTRAL DURUM
HARİTA 13:	TAPU ve KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNTERNET SİTESİNDEN ALINAN SON MÜLKİYET DURUMU (34 Ada 19 Parsel)
HARİTA 14:	PLANLAMA ALANI MEVCUT YAPI DOKUSUNU GÖSTEREN UYDU GÖRÜNTÜSÜ
HARİTA 15:	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE AİT GENEL UYDU GÖRÜNTÜSÜ
HARİTA 16:	PLANLAMA ALANININ BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇDP H19 PAFTASINDA KONUMU
HARİTA 17:	1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİ HAZIR HARİTA ve PLAN DURUMU
HARİTA 18:	1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI
HARİTA 19:	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

FOTOĞRAF LİSTESİ

- FOTOĞRAF 1:** PLANLAMA ALANININ 1 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ
FOTOĞRAF 2: PLANLAMA ALANININ 2 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ
FOTOĞRAF 3: PLANLAMA ALANININ 3 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ
FOTOĞRAF 4: PLANLAMA ALANININ 4 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN NÜFUSU

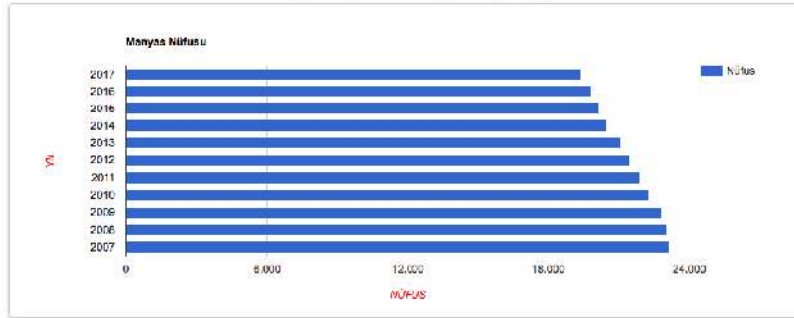
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK),” Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi “2023 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre, Balıkesir İlının nüfusu: 1 milyon 273 bin 519 kişidir. Manyas İlçesi ise 18 bin 190 kişilik nüfusa sahiptir.

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

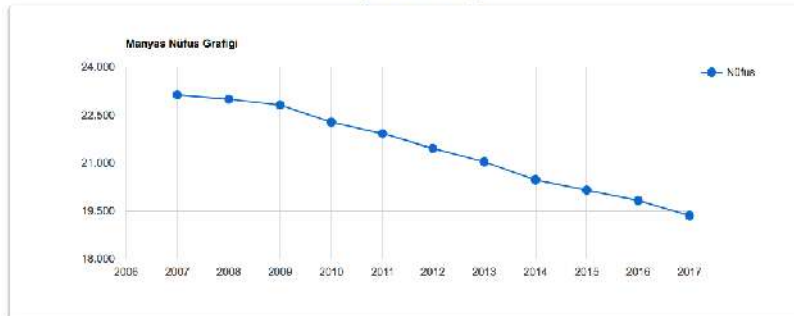
Yıllara Göre Manyas Nüfusu

Yıl	Manyas Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	19.356	9.592	9.764
2016	19.628	9.869	9.960
2015	20.154	9.975	10.178
2014	20.477	10.122	10.355
2013	21.039	10.410	10.629
2012	21.459	10.639	10.820
2011	21.923	10.894	11.039
2010	22.277	11.032	11.245
2009	22.614	11.314	11.500
2008	22.997	11.339	11.658
2007	23.135	11.468	11.677

Manyas Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Manyas Nüfus Grafiği



HARİTA 1: MANYAS İLÇESİ, NÜFUS ve YILLAR TABLOSU

31 ARALIK 2021 TARİHLİ ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) SONUÇLARI
İLÇELERE GÖRE İL/İLÇE MERKEZLERİ İLE BELDE/KÖY NÜFUSLARI

Açıklamalar:

(1) İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafın yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağıllık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

(2) "-": Bilgi yoktur.

İL KAYIT NO	İLÇE KAYIT NO	İL ADI	İLÇE ADI	TOPLAM		
				TOPLAM	ERKEK	KADIN
10	2077	BALIKESİR	ALTIEYLÜL	185,038	94,355	90,683
10	1161	BALIKESİR	AYVALIK	72,371	35,627	36,744
10	1169	BALIKESİR	BALYA	12,658	6,364	6,294
10	1171	BALIKESİR	BANDIRMA	161,894	81,890	80,004
10	1191	BALIKESİR	BİGADİÇ	49,717	25,649	24,068
10	1216	BALIKESİR	BURHANIYE	63,379	32,276	31,103
10	1291	BALIKESİR	DURSUNBEY	34,159	16,792	17,367
10	1294	BALIKESİR	EDREMIT	164,696	81,060	83,636
10	1310	BALIKESİR	ERDEK	32,038	16,165	15,873
10	1928	BALIKESİR	GÖMEÇ	16,217	8,128	8,089
10	1360	BALIKESİR	GÖNEN	74,788	37,238	37,550
10	1384	BALIKESİR	HAVRAN	27,914	13,888	14,026
10	1418	BALIKESİR	İVRİNDİ	31,897	15,922	15,975
10	2078	BALIKESİR	KARESİ	185,118	90,286	94,832
10	1462	BALIKESİR	KEPSUT	22,591	12,461	10,130
10	1514	BALIKESİR	MANYAS	18,279	8,977	9,302
10	1824	BALIKESİR	MARMARA	10,148	5,379	4,769
10	1608	BALIKESİR	SAVAŞTEPE	17,003	8,527	8,476
10	1619	BALIKESİR	SINDIRGI	32,661	15,799	16,862
10	1644	BALIKESİR	SUSURLUK	38,044	18,744	19,300

HARİTA 2: BALIKESİR İLİ 2021 YILI İLÇE NÜFUSLARI TABLOSU

1.2. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN COĞRAFİ ve İDARİ KONUMU ve MEVCUT DURUMU



HARİTA 3: MANYAS İLÇESİ, ÜLKE VE BÖLGESİNDE KONUMU

Manyas ilçesi Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin sınırları içinde yer alan ilçe, doğusunda Bandırma ve Susurluk, batısında Gönen, kuzeyinde Manyas Gölü, güneyinde ise Balya ile çevrilidir. Balıkesir'e 82, Manyas Gölü'ne 10 kilometre mesafededir.

Yüzölçümü 589 km² olan Balıkesir'in peyniri ve yoğurdu ile meşhur ilçesi Manyas, verimli topraklarında yetişen ürünleri ve yeraltından fışkıran şifalı suları ile adeta bir sağlık deposudur.

Topraklarının çok verimli olması dolayısıyla ilçede tarım ve hayvancılık çok gelişmiştir. Sulu araziden yılda iki kez ürün alabilmek mümkündür. Yetiştirilen ürünler arasında buğday, ayçiçeği, şekerpancarı, domates, mısır, lahana başta gelmektedir. Küçükbaş hayvancılıkta merinos, kıvrıcık türü koyun ve kıl keçisi beslenmektedir.

Manyas İlçesi

Manyas İlçesinin merkezi olan Manyas kasabası Manyas Gölü ovasının güneyinde ve denizden 46 km uzaklıkta bulunmaktadır. Güney ve güneybatısı fundalarla kaplı tepelerle çevreli olup, doğusu Susurluk ve Karacabey ovalarına uzanmaktadır. Manyas ovasının en derin noktasını Manyas Gölü oluşturmaktadır. Gölün eski ismi (ARETİTİS LİNNE)'dir.

Manyas ovası kuşlarıyla meşhurdur. Kuş Cenneti diye bilinen yer hakkında XKOPAAL- Hellenio adlı eserinde siteyi'de bahseder, bol miktarda çeşitli kuşların bulunduğunu zikreder. (Ekrem AKURGAL- Kyzikos ve Ergili Araştırmaları; Anatolia 1956)

Manyas ilçesinin bulunduğu bölgede eski devirlerin ihtişamına ait harabelerden başka iz kalmamıştır. Coğrafyacı STPABOR'a göre; bu beldenin en eski sakinleri DOLİONlardır. Alroban'a bilgi veren (APOLLANDORAS)'a göre Dolionlar, Daskileina'a kadar uzanan AISEPOS Gönen- Karacabey Rindakos- Mustafa Kemal Paşa Adaranas Çayı arasındaki bölgede otururlardı. Eski ismi MİLOTOPOLİS veya PEMANİNOS olan Manyas'ın Ergili mevkiinde, 1952 yılında yapılan kazılarda VII. asra ait protokorinth sekaya peos parçaları ve VI. Asra ait Doğu Yunan Seramik parçaları bulunmuştur.

Anı döküntü toprak içinde Ahanenit bullası bulundu ve böylece bu yerlerin, bir zamanlar İranlılara ait bir merkez olduğuna dair bir işaret elde edilmişti. Bunlardan başka Helenistik ve Roma çağına ait adak

ve mezar kabartmaları bulundu. 1955 yılındaki çalışmalarda ise, M.Ö.IV. asra ait Yunan Seramiği, İon zamanından çeşitli mimari parçalar ve Helenistik Devrine ait sur bulundu.

Sonuç olarak bu bölgenin en geç VII. asrın başında yerleşmeye sahne olduğu, İranlıların burada yalnız bir işgal kuvveti bulundurdıkları ve şehrin Yunanlar tarafından meskûn bulunduğu anlaşılmaktadır.

Bugün O devirlere ait olduğu sanılan:

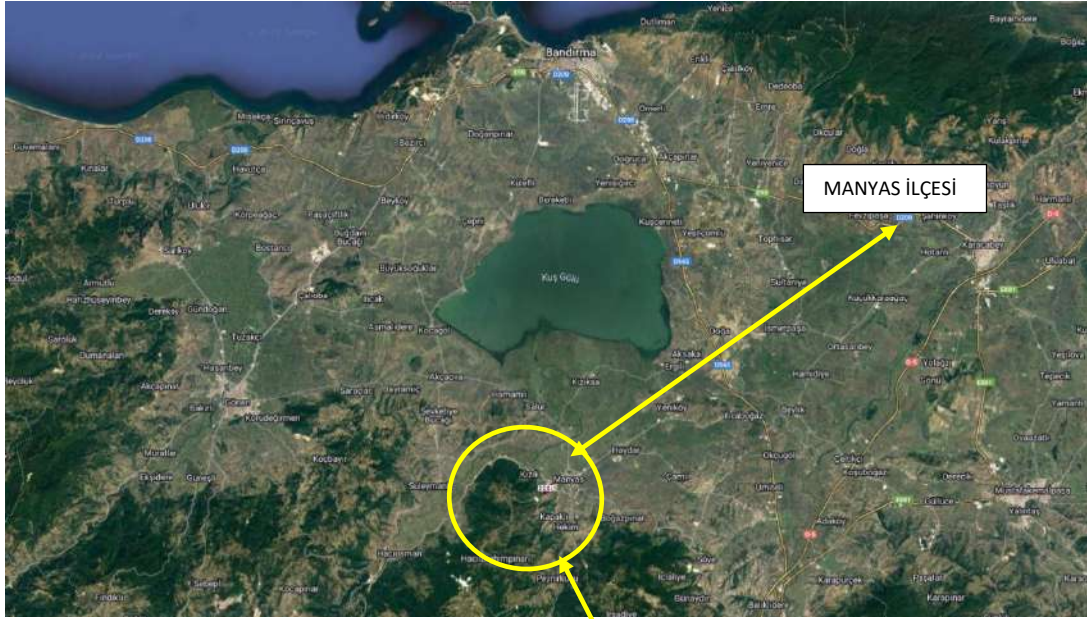
- a) Manyas'ın 2 km güneybatısında Macar Değirmeni olarak anılan toprak üstünde bulunan, bugünün ısıtma tertibatına havi hamam ve bunun etrafında tahminen 1000 dekarlık bir bölge içinde şehir harabesi temel kalıntıları,
- b) Manyas'ın 5 km batısında, halen şifalı su ılıcaları bulunan bölgede 1.5- 2m toprağın içinde kalmış hamam temel yapısı,
- c) Manyas'ın kuzeyinde Kavakalanı mevkiinin 1000 dekarlık yerinde yayılmış temeller mevcuttur.

Ayrıca bu yerlerin tam doğusunda ve bugün kasabanın etrafın “Maltepe” adıyla anılan yüksek tepenin her yerinde muhtelif mezarlar bulunmakta ve içlerinden toprak gözyaşı kupaları, yağdanlıklar, küçük şarap testicikleri çıkmaktadır.

1204 yılında bölgeyi Haçlılar işgal etmişlerdir. Yöre Bizanslılardan sonra Selçukluların egemenliği altına girmiştir. XII. asrın sonlarında Anadolu Selçuklu Devletinin iyice çöktüğü tarihlerde “Karasibey “1293 yılında (Mysile) kıtasına girmiş ve Balıkesir'i kendisine merkez yapmıştı. Manyas da buraya dahil bir mıntıka iken, bölge 1337 yılında Osmanlı idaresine “Karasi Vilayeti” adı altında geçmiştir. 1877 Türk-Rus harbi sonucunda, Kırım Türklerinden 25 hanelik bir göçmen kabile, Romanya yoluyla geçerek, bu bölgeye yerleşmiş ve etrafındaki köylüler tarafından TATAR KÖYÜ adı verilmiştir.

Bunlardan 15 yıl sonra Kafkasya'dan 25 hanelik bir göçmen kabile gelerek Maltepe eteklerine yerleşmişler, daha sonra muhtelif tarihlerde, Romanya, Bulgaristan ve Yunanistan göçmenlerinden gelerek yerleşmesiyle Tatarköy büyüyerek, 3 km kuzeyinde olan meskûn ve nahiye merkezi olan Kayaca köyünden nahiye teşkilatı bu yere alınarak, Bandırmaya bağlı Manyas nahiyesi olmuştur. Manyas Kurtuluş Savaşı sırasında Anzavur ve Çerkes Ethem ayaklanmalarına sahne olmuştur. 14 Eylül Manyas'ın düşman işgalinden kurtuluş günü olup, her yıl törenlerle kutlanmaktadır.

Manyas 1936'ya dek Bandırma' ya bağlı bir bucakken, 1936 yılı aralık ayında ilçe yapılmıştır.



HARİTA 4: PLANLAMA ALANININ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Planlama alanı, Balıkesir ilinin Manyas İlçesi'nde bulunmaktadır. Manyas İlçesi, Balıkesir ilinin kuzey yönünde, Bandırma ile komşu olan bir ilçesidir. Planlama alanı, Manyas İlçesi, Yeni Mahalle, Santral Sokak Mevkii' nde yer almaktadır. İlçe merkezine yakın bir konumdadır ve çevresinde konut, ticaret alanları bulunmaktadır.

2.BÖLÜM: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI ve GEREKÇESİ

Yapılacak olan tip projeye uygun hale getirilmesi amacıyla Balıkesir ili, Manyas İlçesi, Yeni Mahallede, 886,29 m² yüzölçümüne sahip 34 ada 19 nolu parselde bulunan taşınmazın **Yapı Yaklaşma Sınırlarının Düzenlenmesine** dair imar planı değişikliği istenmektedir.

3.BÖLÜM: 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.

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

Yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ nin , Dördüncü Bölümünde Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar başlığında “*MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, 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 Değişikliği hazırlanmıştır.

4. BÖLÜM: ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER

Bu bölüm; Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından 21.12.2015 tarihinde ihalesi yapılan “**Balıkesir ili Bandırma, Erdek, Marmara, Gönen, Manyas, Susurluk, Sındırgı, Kepsut, Bigadiç ilçeleri Toplam 19292,25 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin Yapıtırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İşİ**” kapsamında **Balıkesir ili, Manyas ilçesi, 1317.56 Hektarlık Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu**” ndan elde edilen veriler kapsamında hazırlanmıştır.

4.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTE İLİŞKİN VERİLER

Balıkesir İlinin yapısını meydana getiren kayaçlar Paleozoyik'ten Kuvaterner'e kadar sıralanan birçok formasyondan meydana gelmektedir. Bu karakteriyle sahanın yapısal özellikleri bir mozaik manzarası arz eder.

- 1) Birinci zaman (Paleozoyik) formasyonları: Temeli meydana getiren bu birimler; metamorfik şistler, karışık metamorfik seriler ve mermer, kristalize kireçtaşı ile dolomitlerden oluşmaktadır.
- 2) İkinci zaman (Mesozoyik) formasyonları: Bölgede Mesozoyik arazisi; ayrılmamış birimler) jura kireçtaşları, Üst Kretase karmaşık (melanjlı) serileri ve filişler ile temsil edilmektedir. Ayrılmamış birimler içerisinde konglomera, kumtaşı, çamurtaşı ve yer yer Permien yaşlı kireçtaşları bulunmaktadır.
- 3) Üçüncü zaman (Tersiyer) formasyonları: Tersiyer arazisini oluşturan formasyonlar arasında Paleosen yaşlı granit iç püskürmeleri (üntrüzyonları) Neojen, yaşlı volkanik birimler ve yine Neojen yaşlı tortul kayaçlar bulunmaktadır.
- 4) Dördüncü zaman (Kuvaterner) formasyonları: İnceleme alanında en geç oluşuklar Kuvaterner'e aittir. Bölgedeki Balıkesir, Edremit, İvrindi, Sındırgı, Bigadiç, Gönen, Manyas, Susurluk, Ergama ovalarının tabanlarını ve Simav Çayı, Kocaçay ve Gönen Çayı gibi akarsular ile bunların kollarını oluşturan diğer akarsuların kısmen genişleyen vadi tabanlarını alüvyonlar örtmüştür.

Bölgede temelde bulunan Paleozoyik yaşlı metamorfik kayaçlar Kaz Dağı masifi ve Menderes masifinin kenar kısımlarına karşılık gelmektedir. Metamorfik kayaçlar üzerinde yer alan ofiyolit karmaşığı bölgeye yabancı (allokton) olarak yerleşmiştir. Bu yerleşmenin yaşı olasılıkla Üst Kretase'dir. Bölge genç tektonik hareketler bakımından hareketli bir saha özelliğini göstermektedir. Bu nedenle 1. derece deprem bölgesidir.

- 1) Yer Şekli (Jeoformolojik) Özellikleri: Anadolu Yarımadası'nın bütünüyle Alp dağ oluşumunun (orejenezinin) etkisinde geliştiği düşünülecek olursa, bu yarımada'nın kuzeybatısında yer alan Balıkesir İli de Alp orojenezi ile oluşmaya başlamış ve Alp dağ oluşumu sonrası olaylarla bugünkü görüntüsünü kazanmıştır.

Saha genel hatları ile engebeli bir topografya özelliğini göstermektedir. Yer yer 2000 m.'ye ulaşan dağlar bulunmaktadır. Balıkesir ili sınırları içinde plato özelliğini gösteren aşınım yüzeyleri geniş bir yer tutar. Dağlık ve platoluk alanlar akarsular tarafından derin vadilerle yarılmıştır. Ayrıca sahada özellikle çöküntü alanlarında gelişen ovalar önemli yer kaplar.

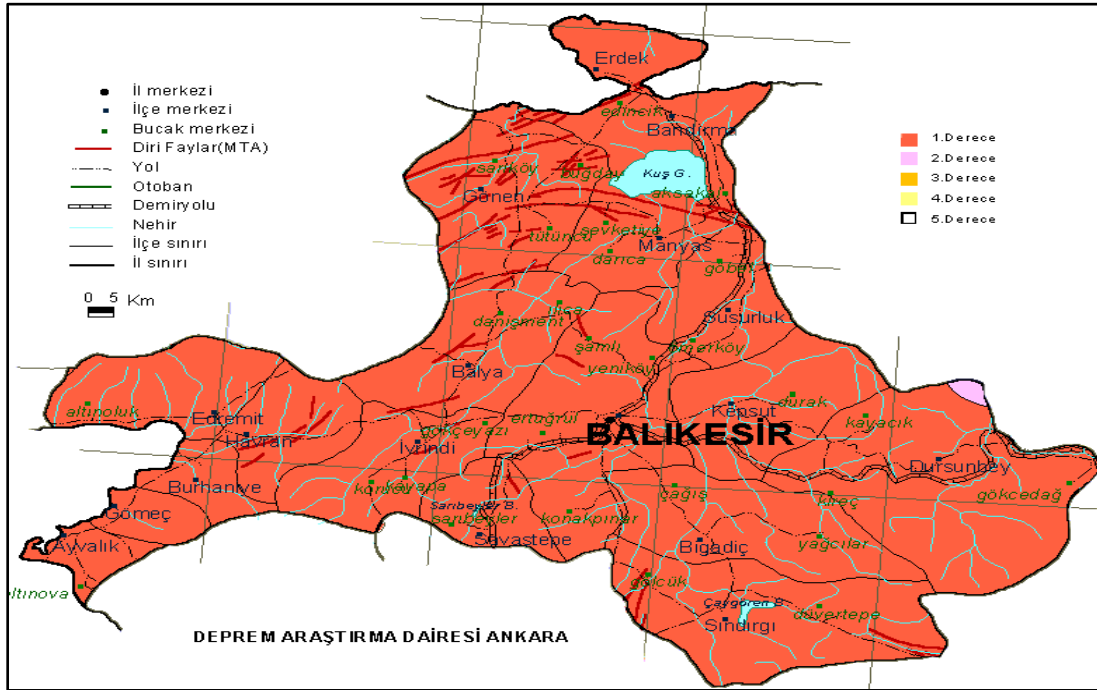
- 2) Yer Şekli (Jeoformolojik) Gelişimi (evrim): Anadolu Yarımadası'nın kuzeybatısında yer alan Balıkesir İli'nin bulunduğu alanın, günümüzden yaklaşık 225 milyon yıl önce (Perm) tortulanmış kireçtaşı formasyonlarından anlaşıldığına göre; o dönemde denizel ortam halinde olduğu söylenebilir. Menderes, Uludağ ve Kaz Dağı kütlelerinin (masiflerinin) arasında kalan bu derin denizel ortamda ikinci jeolojik zaman (Mesozoyik) süresinde şist, radyolarit, kumtaşları ve kireçtaşları birikmiştir. Ancak bu malzemenin üstüne ayrıca bu zamanın sonuna doğru Alt Kretase yaşlı deniz gibi volkanik püskürtme ürünleri olan ofiyolitlerin yerleştiği söylenebilir. Dördüncü zamanda ise tektonik, volkanizma ve tortulanma hareketleri sahanın ana iskeletini oluşturmuştur.
- 3) Toprak Özellikleri: Balıkesir İli'nde dağılışı gösteren zonal topraklar, 4 ayrı grup olarak kendini göstermektedir.

Bunlardan kireçsiz kahverengi orman toprakları, en geniş yayılıma sahip topraklardır. Metamorfik şist, melanjlı seri, granit ve granodiyonit ile volkanik kayaçlar üzerinde, nispeten yüksekçe kısımlarda karşılaşılan bu topraklar, çoğu kez yoğun bir orman örtüsüyle de kaplıdır. Kireçsiz kahverengi topraklar

Balıkesir İli dâhilinde daha çok bitki örtüsünün tahrip edildiği ve kireçtaşı içermeyen sahalarda izlenebilen topraklardır. Genelde yarı nemli iklim koşulları altında mikaşist, gnays, fillat ve kristalize kireçtaşı gibi ana kayalar üzerinde gelişen topraklar kahverengi orman topraklarıdır. Bunlar Edremit Körfezi ile Dursunbey çevresinde görülmektedirler. Kırmızımsı kahverengi Akdeniz toprakları, Akdeniz iklim koşullarının meydana getirdiği peyzaj özelliklerini karakterize eden maki, garig ve kızılçam vejetasyonunun yayılma alanı içerisinde genellikle, kalker ve kalkerli ana kayalar üzerinde gelişmiştir. Bu belli başlı toprak tiplerinin dışında Balıkesir İli'nde dar alanlarda taşlık, kayalık ve kumluk alanlar ile taban suyu seviyesinin yüzeye çok yakın olduğu yerlerde hidromorfik alüvyal topraklar, lagüner karakterli ortamlarda da sahil bataklıkları gelişmiş durumdadır.

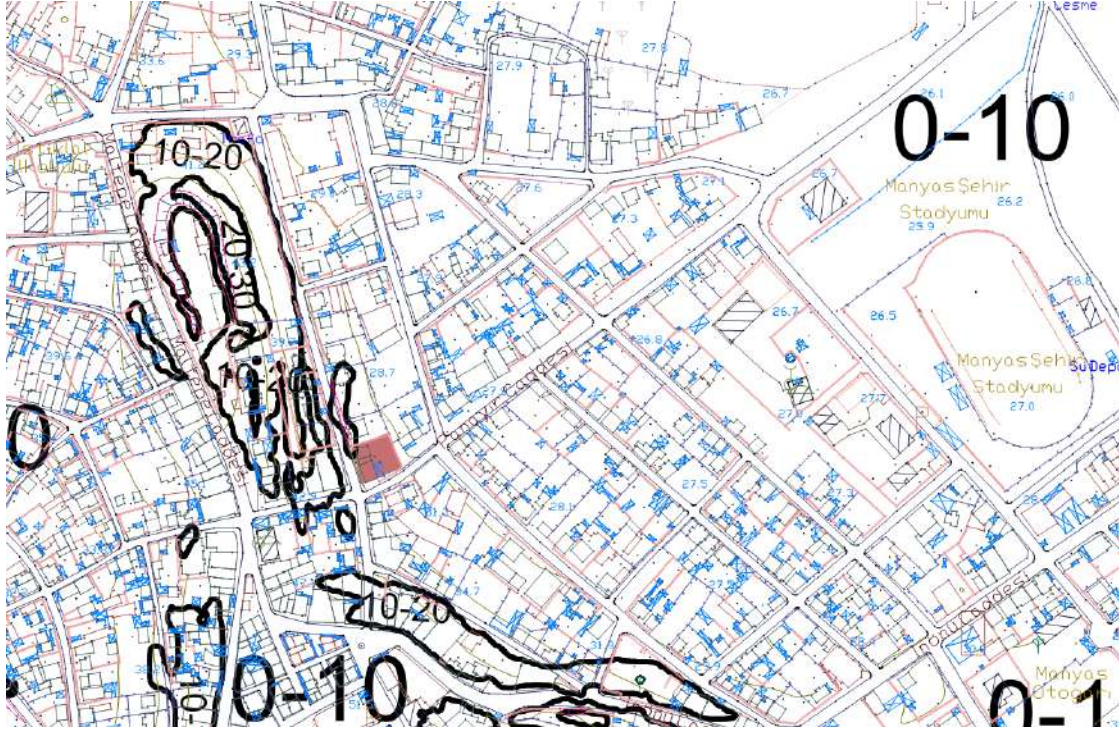
İnceleme alanı, Manyas İlçesi batısında yer alan Kızılköy ve Salur yerleşim birimleri (Manyas-Balıkesir) ile dolayım kapsamaktadır. İnceleme alanının güney kıyısı boyunca Manyas çayı bulunmaktadır. Bölgede temel ve örtü çökel (sedimenter) kayaçları vardır. Temel kayaçlar metamorfik kayaçlar, Şistler ve kalkışistlerden oluşmuştur. Metamorfiklerin içinde Karbonifer ve Permien Kireçtaşı blokları bulunmaktadır. Metamorfiklerin üzerinde Jura yaşlı rekristalize kireçtaşları yer alır.

Bu birimleri Neojen yaşlı volkanikler ve karasal çökeller örter. Volkanikler kalk-alkali bileşimde olup dasitik-andezitik türdedir. Bu volkanizmadan sonra karasal kökenli Neojen çökeller bulunur. Bazaltik kökenli genç volkanitler ise çökel istif üzerindedir. Güncel göl ve akarsu çökellerinden oluşan alüvyon geniş bir alanda yayılım gösterir. İnceleme alanında Kuzey Anadolu Fayının (KAF) kolları bulunmaktadır.



HARİTA 8: BALIKESİR İLİ DEPREM HARİTASI

4.1.1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN EĞİM ANALİZİ



HARİTA 9: ALANA İLİŞKİN EĞİM ANALİZİ

Planlama alanı %0-10 arası eğimli alanda yer almaktadır.

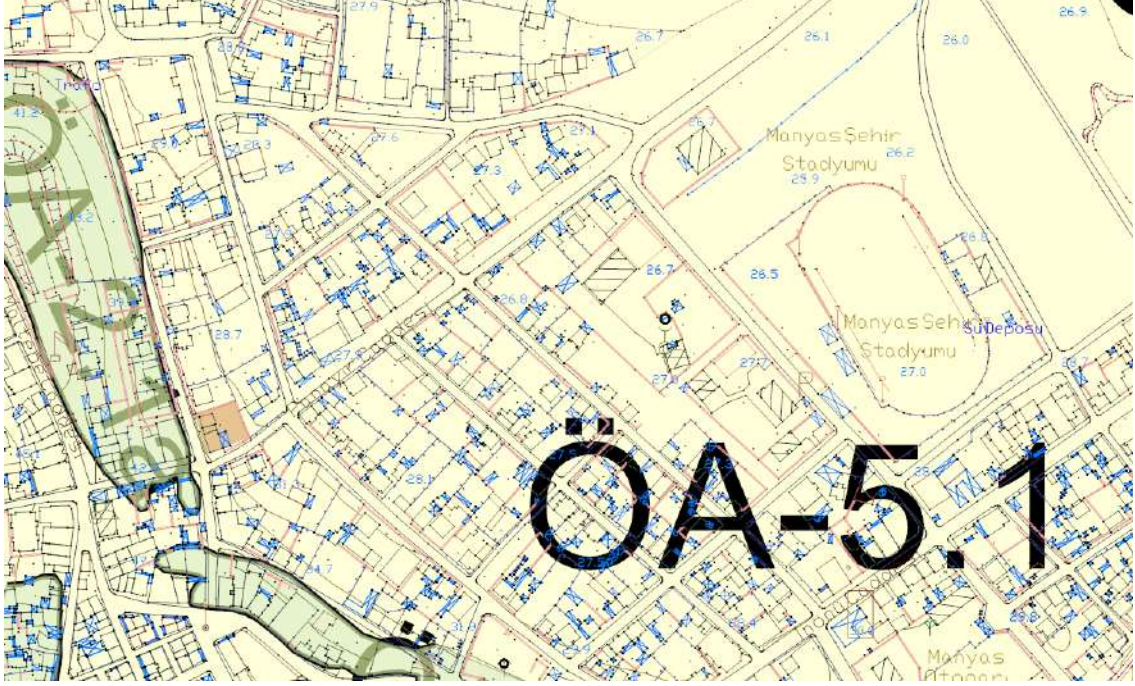
4.1.2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN JEOLojİ ANALİZİ



HARİTA 10: ALANA İLİŞKİN JEOLojİ DURUMU

Alan jeoloji analizine göre Alüvyon Kuvaterner alanlar kapsamına girmektedir.

4.1.3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ



HARİTA 11: ALANA İLİŞKİN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

Alan yerleşime uygunluk analizine göre %0-10 eğim aralığında bulunan Ö.A.-5.1 alanlar kapsamına girmektedir.

4.2. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ

4.2.1. MÜLKİYET ANALİZİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılan planlama alanı, Manyas İlçesi, Yeni Mahalle, 34 Ada 19 nolu parseli kapsamaktadır. Planlama alanında bulunan ilgili parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunmaktadır.

		TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ				
PARSEL SORGULAMA BİLGİLERİ						
İl	İlçe				Mahalle	
Balıkesir	Manyas				Yeni Mahalle	
Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta	
34	19	886,29	Arsa	Santral Sok	-	
BİLGİLENDİRME - Tüm hakları Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğüne Aittir. - Sorgulama sonucu sunulan veriler bilgilendirme amaçlı olup, ticari amaçla kullanılması yasaktır. - Amacı dışında kullanılması halinde doğacak her türlü hukuki, cezai ve mali sorumluluk uygunsuz kullanan kişilere aittir. - Gözönülenen kayıtlar ile elinizde bulunan bilgiler arasında uyumsuzluk olması halinde ilgili tapu ve/veya kadastro müdürlüğüne müracaat ediniz.						
127.0.0.1		MEGSİS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi)		4 Ocak 2025 Cumartesi 15:17:48		
						

HARİTA 12: PLANLAMA ALANINA AİT KADASTRAL DURUM



**HARİTA 13: TAPU ve KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNTERNET SİTESİNDEN ALINAN
SON MÜLKİYET DURUMU (34 Ada 19 Parsel)**

Planlama alanının mevcut yapı dokusu incelendiğinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılan 34 Ada 19 Parselde mevcutta yapı bulunmamaktadır. Alan, ilçe merkezine yakın, ana arterlere ve bağlantı yollarına erişimi kolay bir noktada yer almaktadır. Manyas-Bandırma Yolu ve Manyas-Gönen Yolu gibi ana ulaşım hatlarına birkaç dakikalık sürüş mesafesindedir. Planlama alanı, İlçe içindeki önemli caddelerden biri olan Atatürk Caddesi veya Hükümet Caddesi gibi merkezî yollara yakın konumlanmıştır. Ayrıca parsel, şehir içi toplu taşıma güzergâhlarına erişim sağlayarak çevredeki sağlık ocağı, okullar, pazar alanı ve kamu binaları gibi önemli noktalara ulaşımı kolaylaştırmaktadır.

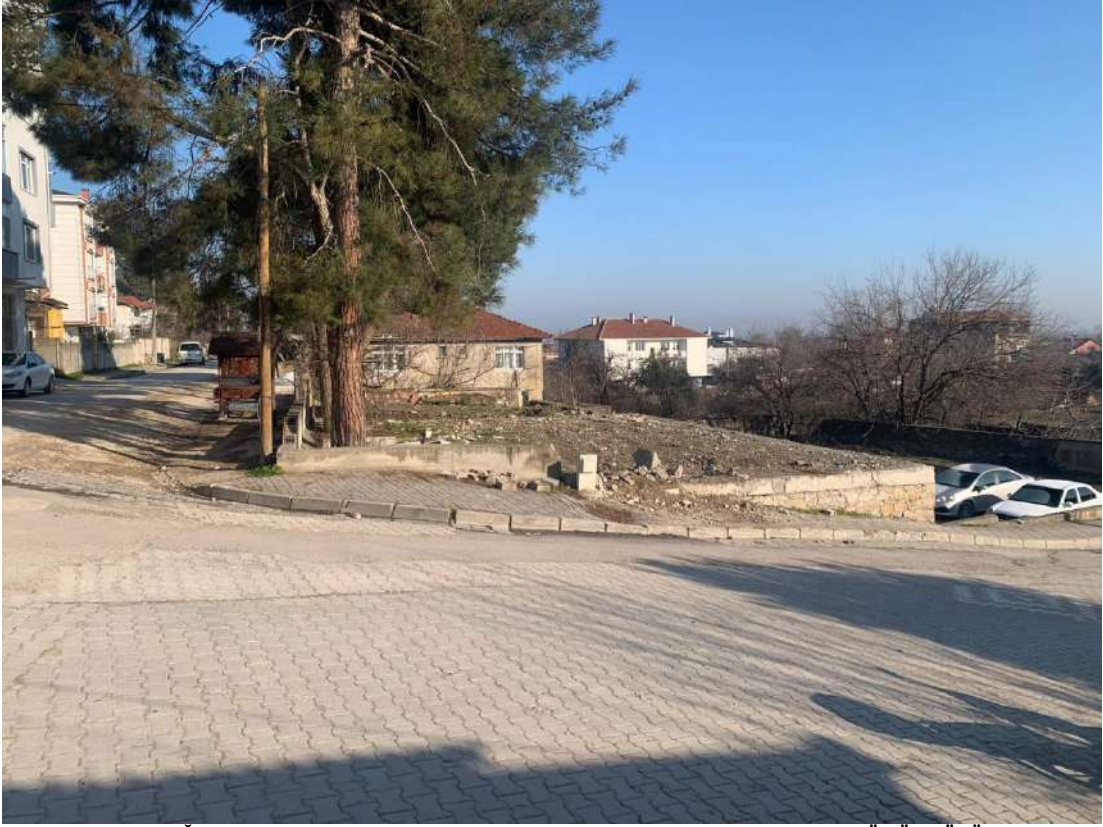


**HARİTA 14: PLANLAMA ALANI MEVCUT YAPI DOKUSUNU GÖSTEREN
UYDU GÖRÜNTÜSÜ**

4.2.2. PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR



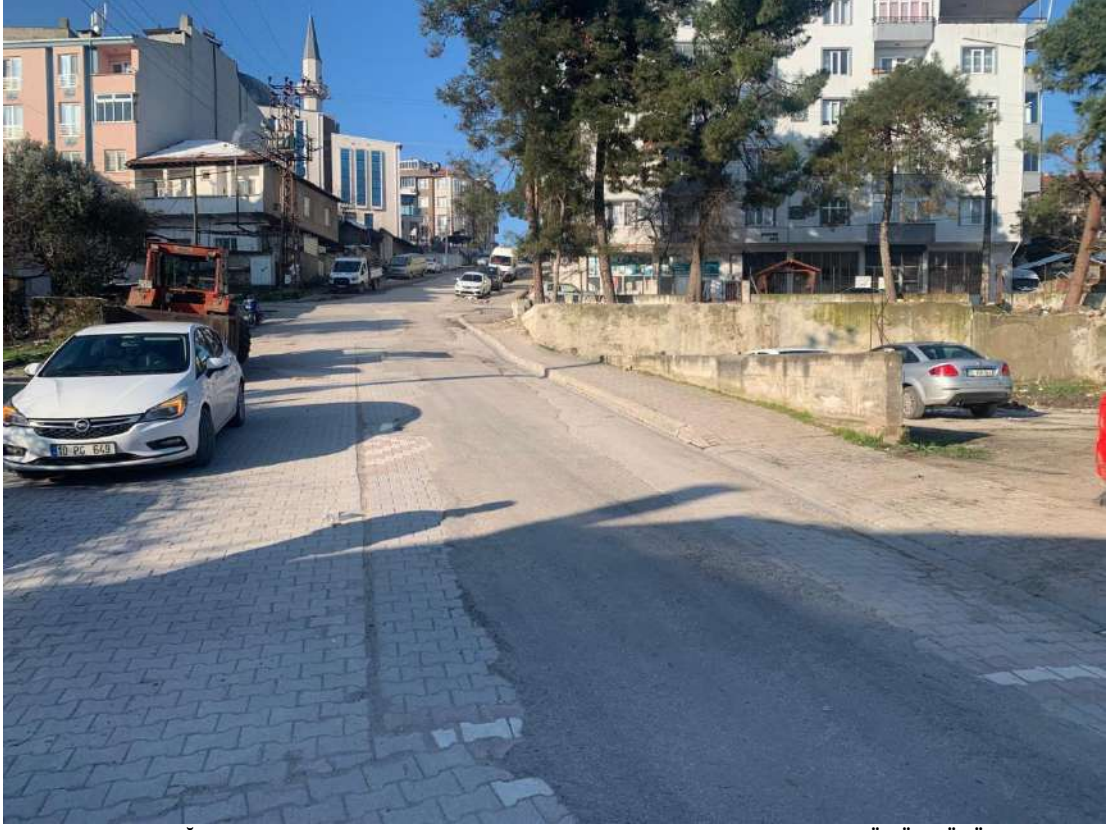
HARİTA 15: PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE AİT GENEL UYDU GÖRÜNTÜSÜ



FOTOĞRAF 1: PLANLAMA ALANININ 1 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ



FOTOĞRAF 2: PLANLAMA ALANININ 2 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ



FOTOĞRAF 3: PLANLAMA ALANININ 3 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ



FOTOĞRAF 4: PLANLAMA ALANININ 4 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ

4.3. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ:

Planlama alanına, Balıkesir İli, Manyas ilçesi, Yeni Mahalle 34 Ada 19 nolu Parselin bulunduğu alana ilişkin İmar Planı Öncesi Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi aşağıda yer almaktadır.

Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanlarında Alüvyon, Göbel Formasyonu ve Bayramiç Formasyonuna ait birimlerin gözlemlendiği, topoğrafik eğimin % 0 – 10 arasında değişim gösterdiği, yeraltısuyunun 5.20 - 10.60 metrelerde gözlemlendiği alanlardır.

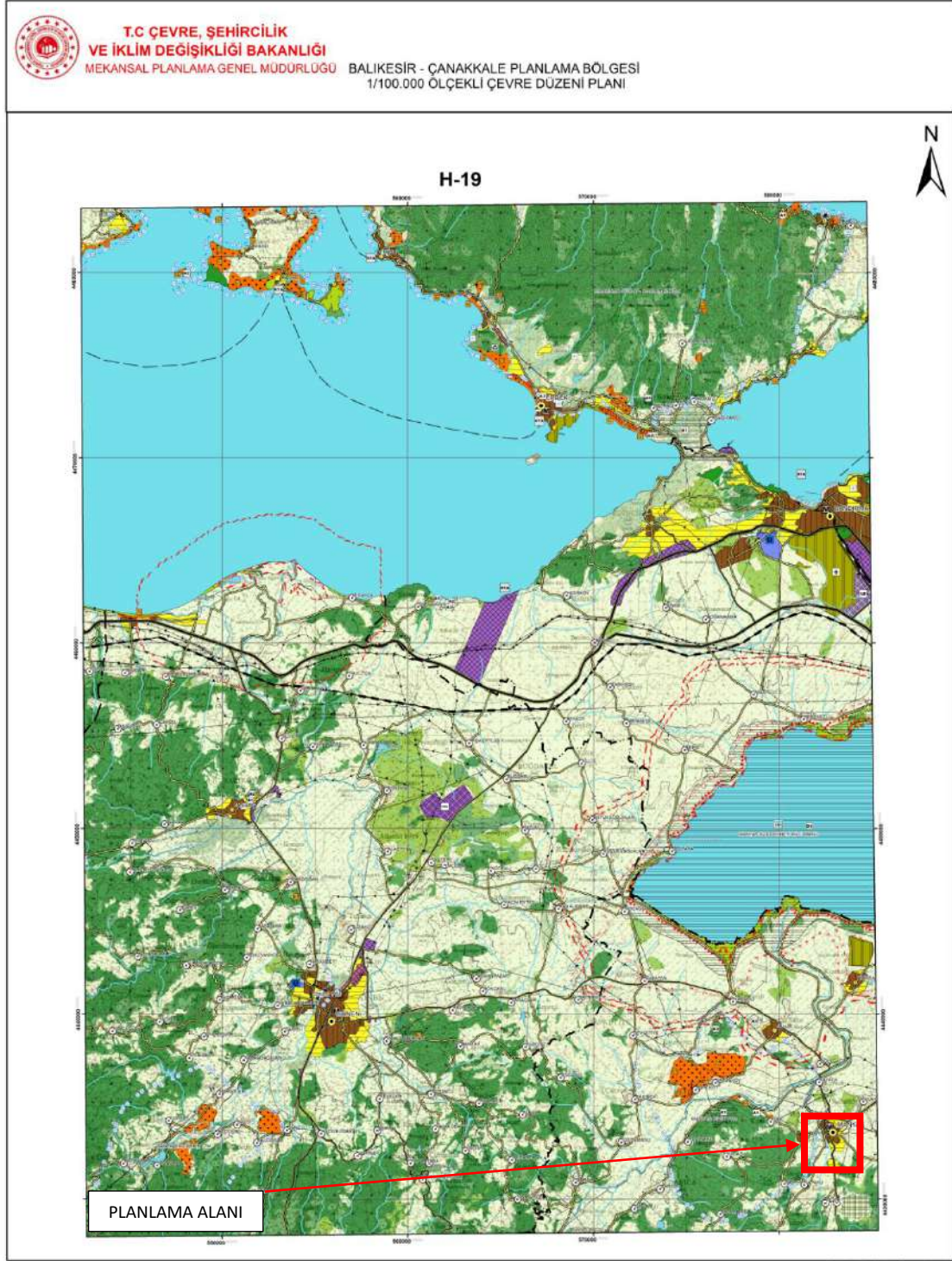
Bu alanların Alüvyona ait kum ve kil birimlerden, Göbel Formasyonu ve Bayramiç Formasyonunun genç birimlerine ait kil birimlerden oluşması nedeniyle oturma, şişme gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşılabilmesi kanaatine varılmıştır. Muhtemel oturma ve şişme sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından dolayı bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yükleri bitkisel toprak / dolgu birim altındaki birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik güncel DSİ görüşü alınıp, bu görüş doğrultusunda planlanmaya gidilmelidir.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik, jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtılmalı, mümkün olmadığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyeler mühendislik parametreleri (şişme-oturma-sıvılaşma-taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak irdelenmeleri ve doğacak problemler için önlem alınmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde bitkisel toprak / dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli ve bitkisel toprak / dolgu birim kaldırılmalıdır.
- Yapılacak zemin ve temel etütlerinde zemin şişme özelliklerine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenip uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Parsel/ bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunca stabilite sorunları irdelenmeli, oluşabilecek problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alana yönelik yapılan sıvılaşma analizlerinde inceleme alanında sıvılaşma tehlikesinin çok düşük – düşük olarak bulunmuş olmasına rağmen yapılaşmaya gidilmeden önce zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak değerlendirilmelidir.

5. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ

5.1. BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



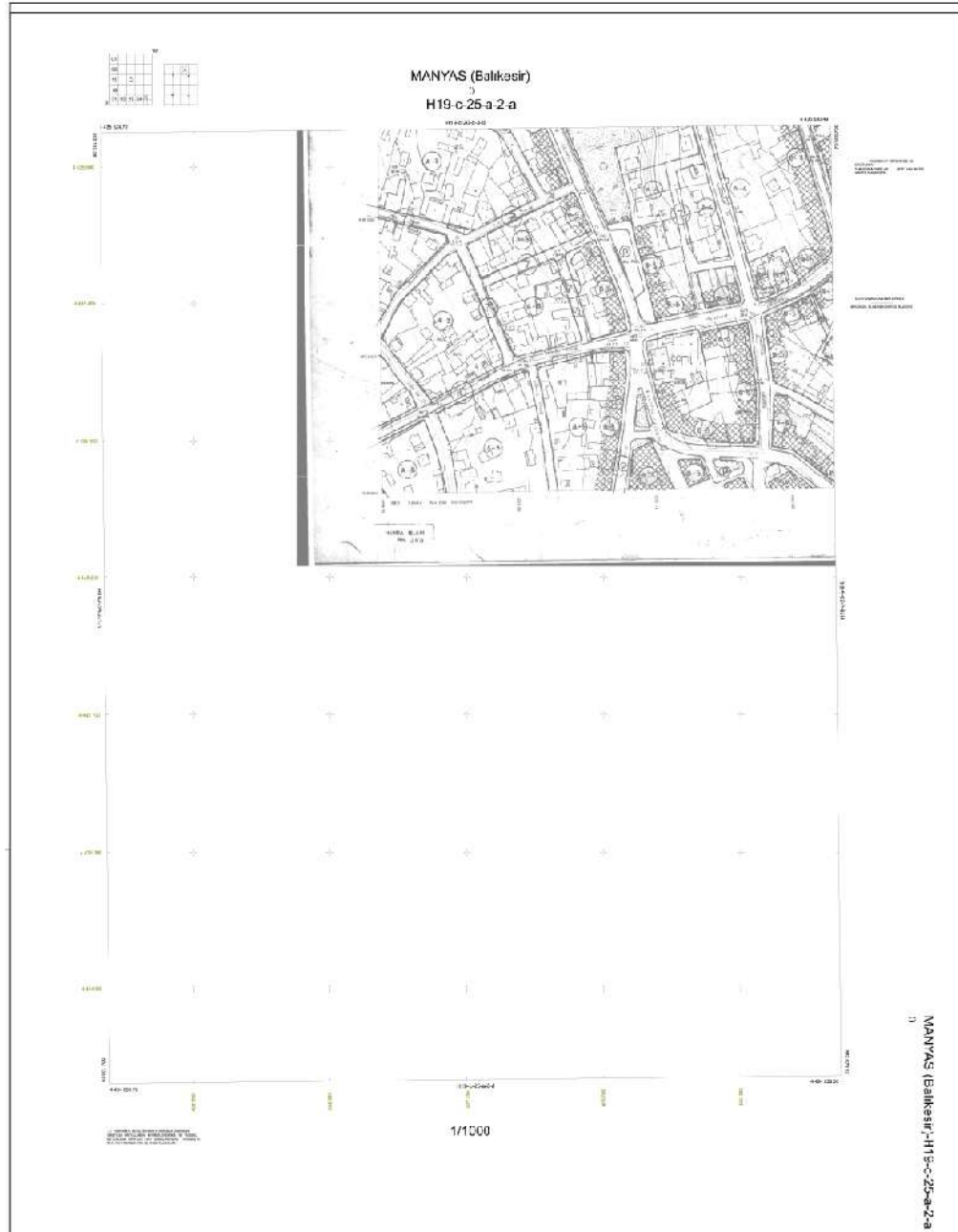
HARİTA 16: PLANLAMA ALANININ BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇDP H19 PAFTASINDA KONUMU

Planlama alanı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Meskûn (Yerleşik) Alan” lejantında kalmaktadır.

5.2. MANYAS 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

5.3. MANYAS 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



HARİTA 17: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİ HAZIR HARİTA ve PLAN DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1/1.000 ölçekli H19C25A2A nolu halihazır harita pafta yukarıdaki gibidir.

6.BÖLÜM: PLANLAMA KARARLARI VE HÜKÜMLERİ

6.1. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanında planlama gerekçelerine dayanılarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması esnasında aşağıda belirtilen;

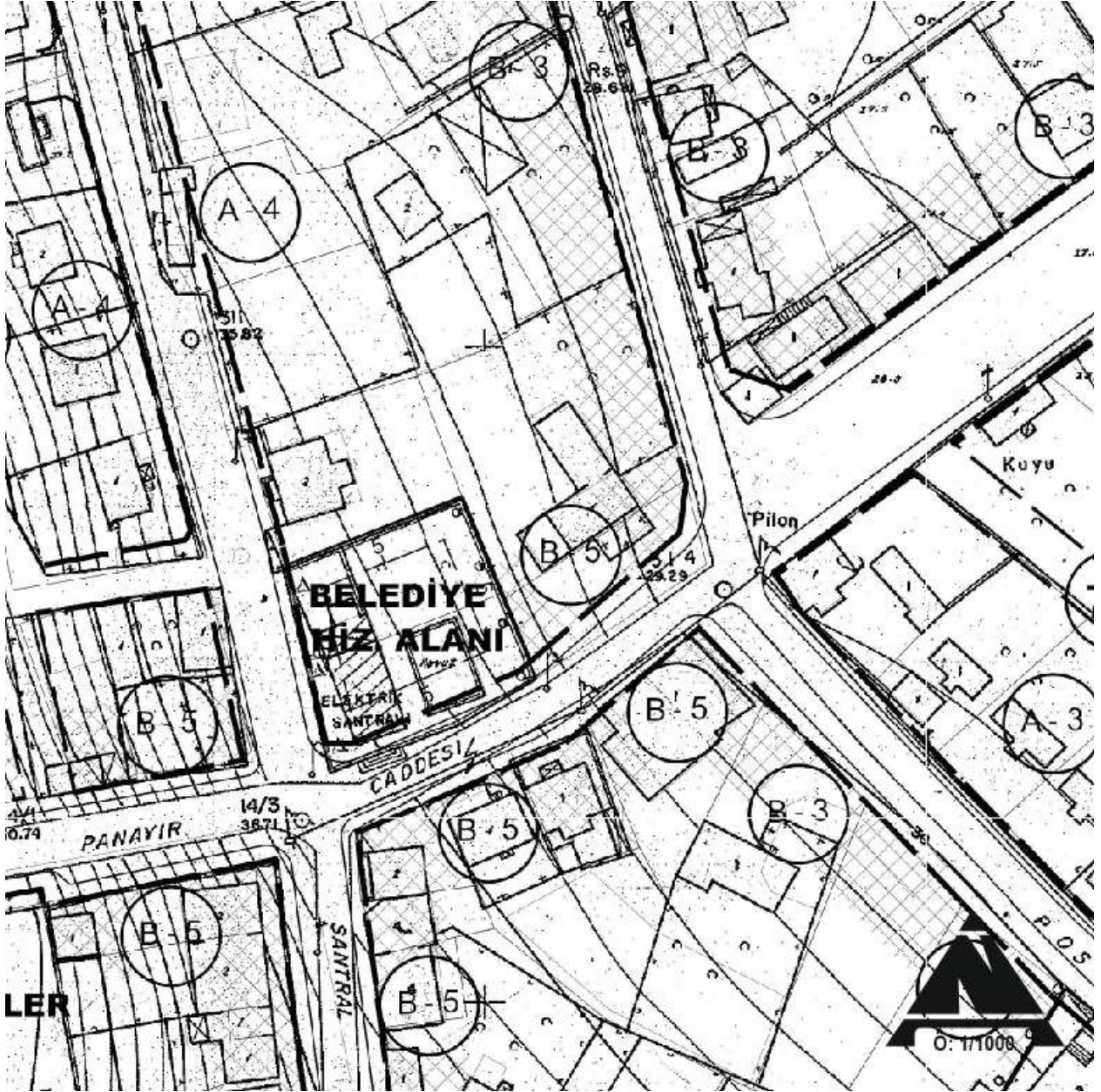
Planlamaya Yardımcı olan veriler;

- Planlama alanının doğal ve yapay sınırları ve yapısı
- Kurum ve kuruluş görüşleri ve plan gerekçesi
- Yerinde inceleme, tespit ve fotoğraflama çalışması
- 1/100.000 ve 1/1.000 ölçekli Mevcut Halihazır ve Kadastral Haritalar ile bu ölçeklerdeki Mevcut Plan paftaları
- Sayısal Plan ve Kadastral Paftalar
- İmar kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri
- Planlama alanında çeşitli ölçeklerde mevcut imar planları ve verileri kullanılmıştır.

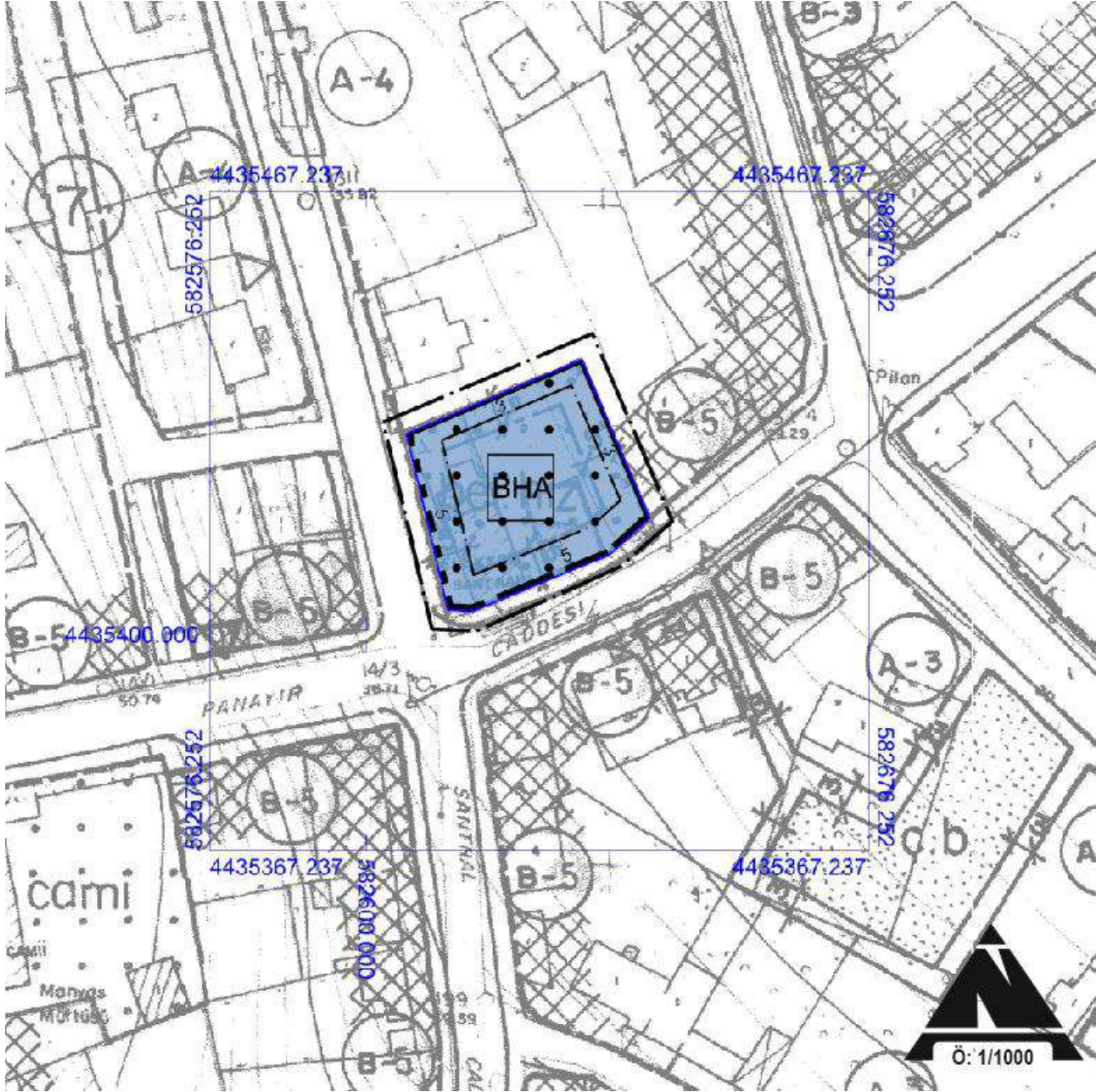
Bu verilerin ve üst ölçekli planların yönlendirmesinde planlama çalışması hazırlanmıştır. Hazırlanan planda ilgili parsel belediye hizmet alanı olarak korunmuştur. Planlama alanında, alan büyüklüklerine ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılacak olan tip projeye uygun hale getirilmesi amacıyla 886,29 m² yüzölçümüne sahip 34 ada 19 nolu parselde bulunan taşınmazın yapı yaklaşma sınırları, bitişik parsellere 3 m olacak şekilde düzenlenerek imar planı değişikliği gerçekleştirilmiştir.

Planlama çalışması ile belirlenen alanların büyüklüklerine ilişkin tablo aşağıda verilmiştir.

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT	PLAN TEKLİFİ
BELEDİYE HİZMET ALANI	886,29 m ²	886,29 m ²
TOPLAM	886,29 m ²	886,29 m ²



HARİTA 18: 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



HARİTA 19: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

6.2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BALIKESİR İLİ, MANYAS İLÇESİ, YENİMAHALLE, TAPUDA 34 ADA, 19 NOLU PARSELDE KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAR. ALANA İLİŞKİN, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU ve PLAN NOTLARI BİR BÜTÜNDÜR, BİRLİKTE ONANIP YÜRÜRLÜĞE GİRER.
2. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA, 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI ve PLAN NOTLARI, MANYAS BELEDİYESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN NOTLARI ve YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ KANUN ve YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.
3. PLANLAMA ve UYGULAMANIN HER AŞAMASINDA PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLERİ İÇEREN "BALIKESİR İLİ MANYAS İLÇESİ 1317.56 HEKTARLIK ALANIN MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN ve ÖNERİLEN HUSUSLARA AYNEN UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN PLANLAMA ÇALIŞMASI ÖNCESİ ALINAN KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN ESASLARA UYULACAKTIR.

7. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında yapılması düşünülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği öncesinde, gerekli kurumlardan, proje alanına yönelik bölgede yapılması düşünülen plan değişikliği kapsamında kurum görüşleri toplanmıştır. Buna göre planlama alanına ilişkin olarak;

- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı' nın, E-11977187-115.01.99-284661 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-55791140-115.01.99-278872 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-38152989-045.01-278402 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı'nın 05.03.2025 tarihli ve E-37255008-115.05.99-278824 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-19902470-045.01-278552 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-18076226-045.01-278784 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2025 tarihli ve E-34020167-115.99-279569 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 13.03.2025 tarihli ve E-43189886-115.01.99-281674 sayılı yazısı.
- Baski Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2025 tarihli ve E-49113334-220.06-151401 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Md.lüğü, E-51384593-300-11923759 sayılı

yazıları ile, ilgili kurumlarından görüşler alınmış, her ölçekteki yapılacak olan planlarda uyulması gereken esaslar ve detaylar belirlenmiştir. **Kurum görüşlerinde belirtilen hususlara uygun olarak planlama çalışması yapılmıştır.**

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı' nın, E-11977187-115.01.99-284661 sayılı yazısında;
... “İlgi (a) dilekçe ve plan taslağı ile yapılması düşünülen plan teklifinin hazırlanması sırasında 14.01.2025 tarih ve 266790 sayılı Genel Sekreterlik Oluru ile yayınlanarak yürürlüğe giren İmar Planları Yönergesi'ne, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine, Daire Başkanlıklarımız ve BASKİ Genel Müdürlüğümüz ilgi (c, ç, d, e, f, g, ğ, h, yazılarında belirtilen görüş ve önerilere, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve yürürlükteki ilgili diğer Mevzuat Hükümlerine uyulması gerekmektedir. Gereğini bilgilerinize rica ederim.” Şeklinde belirtmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-55791140-115.01.99-278872 sayılı yazısında;
... “İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; Balıkesir İli Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parseline ilişkin “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi yapılmasına esas, Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde belirtmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-38152989-045.01-278402 sayılı yazısında;
... “Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununa uyulması ve tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak imar planlarının hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığımızca değerlendirilmektedir. Gereğini bilgilerinize arz ederim.” Şeklinde belirtmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı'nın 05.03.2025 tarihli ve E-37255008-115.05.99-278824 sayılı yazısında;
... “Söz konusu taşınmazda yapılmak istenen 1/1000 imar planı değişikliği, Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında incelenmiş olup, ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri, yürürlükteki imar planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuat kapsamında tetkik edilmesi gerekmektedir. Gereğini bilgilerinize arz ederim.” Şeklinde belirtmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-19902470-045.01-278552 sayılı yazısında;
... “Söz konusu alanda yapılan inceleme sonucunda Daire Başkanlığımızca planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve diğer Kurumların görüşlerinin alınması, konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi hususunda; Gereğini bilgilerinize arz ederim.” Şeklinde belirtmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-18076226-045.01-278784 sayılı yazısında;
... “Balıkesir İli Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parsel ilişkin “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi yapılmasında Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca yoktur.” Şeklinde belirtmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2025 tarihli ve E-34020167-115.99-279569 sayılı yazısında;
... “söz konusu taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına Esas Daire Başkanlığımızın herhangi bir olumsuz görüşü bulunmamakla birlikte oluşturulacak imar planında arazinin topografik yapısına uyulması gerekmektedir.” Şeklinde belirtmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 13.03.2025 tarihli ve E-43189886-115.01.99-281674 sayılı yazısında;
... “İlgili kurumların görüşlerinin alınması şartıyla Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmadığı hususunu; Bilgilerinize arz ederim.” Şeklinde belirtmiştir.

Baski Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2025 tarihli ve E-49113334-220.06-151401 sayılı yazısında;
... “söz konusu taşınmazın “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” yapılmasında, Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde belirtmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Md.lüğü, E-51384593-300-11923759 sayılı yazısında;
... “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.” Şeklinde belirtmiştir.

8. BÖLÜM: EKLER

8.1. TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-1-2025-10:45



Kayıd Oluşturan: ÜMİT PEDAVRALI (Manyas Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	34/19
Taşınmaz Kimlik No:	134535941	AT Yüzölçüm(m2):	886.29
İl/ilçe:	BALIKESİR/MANYAS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Manyas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ MAHALLE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SANTRAL SOK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1032	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	T1=1,93 m2 ve T2=5,15 m2 yola tecavüzlüdür. parseldeki binanın 7,08 m2 lik kısmı yol e tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Manyas - 16-10-2024 11:31 - 9906	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
847879884	(SN:2860426) MANYAS BELEDİYESİ VKN:6120027009	-	1/1	886.29	886.29	Ada/Parsel/ Mevki Bilgilerinin Düzeltilmesi 11-11-2024 10778	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) it-529Y8Zjgp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8.2. YETKİLENDİRME BELGESİ

T.C.
MANYAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-13673016-000-10536
Konu : Görevlendirme

Sayın Ahmet Alphan AKAY
(Neoplan Kentsel Tasarım Hizmetleri Günaydın Mah. Terziler Cad. No:78/1 BANDIRMA.)

İlçemiz Yeni Mahallesi, 34 Ada 19 parsel nolu, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonuna ayrılmış taşınmazın komşu parsel yaklaşma mesafelerinin değiştirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği çalışması kapsamında gerekli kurum görüşlerini ilgili kurumlardan talep etmeye yetkili olduğunuzu (Ahmet Alphan AKAY-T.C.No:30610111698 Şehir Plancısı) bildirir iş bu yazımız ilgili kurumlara sunulmak üzere tarafınıza verilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet DURU
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3048b4df-4e3e-4004-abb7-8c0c2fc50662

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: manyasbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi için: Ümit PEDAVRALI
İmar ve Şehircilik Müdürü
Telefon No: -



1/1

8.3. APLİKASYON KROKİSİ

İli		BALIKESİR		Balıkesir Kadastro Müdürlüğü 1004/076 Nolu Lisanslı Büro APLİKASYON KROKİSİ				(EK-5)			
İlçesi		MANYAS									
Mah/Köy		YENİMAHALLE									
Pafta No		-									
Ada No		34		Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındısı/Döner Sermaye		No			
Parsel No		19		Tarih		No		Tarih			
Yüzölçümü				04.03.2025		23		04.03.2025		MEG2025-211	
Tapu Alanı		Yeni Hesap		Fak		Yanılma Sınırı		No			
886.29		886.29		0.00		8.23		Y			
No		Y		X		No		Y		X	
P.498		82736.720		4435962.840		No		Y		X	
P.532		82770.290		4435829.960		No		Y		X	
P.199		82681.230		4435879.480		No		Y		X	
Aplikasyon Kontrolü (Kutupsal veya Koordinatlaris)											
Kontrolde Kullanılan Yer Kontrol Noktaları (X) İşaretiyle Belirtilmiştir											
Parsel Köşe Noktası		Koordinatlar Kontrol Aplikasyonu		Durulan Nokta		Bakılan Nokta		Yatay Açısı		Yatay Uzunluk	
Parsel Köşe Noktası No		Koordinatlar Kontrol Aplikasyonu		Durulan Nokta		Bakılan Nokta		Yatay Açısı		Yatay Uzunluk	
1		1		1		1		1		1	
2		2		2		2		2		2	
3		3		3		3		3		3	
4		4		4		4		4		4	
61		61		61		61		61		61	
64		64		64		64		64		64	
78		78		78		78		78		78	
102		102		102		102		102		102	
103		103		103		103		103		103	
105		105		105		105		105		105	

Not: Ölçülerin hassasiyeti sayısal olarak üretilen 1/1000 ölçekli tapu planının hassasiyeti kadardır.
Koordinatlar mevzi koordinat sistemindedir.
Not: Aplikasyon işlemi GPS ölçü yöntemi kullanılarak yapılmıştır.
Not: Zeminde röper yapılacak sabit tesis bulunmamıştır.

Ölçü Huzurunda Yapılmıştır		Aplikasyonu yapan		Kontrol eden		Tasdik Olunur
Ünvan	Taşınmaz Malik	Teknisyen/Tekniker	Teknisyen/Tekniker	Kontrol Memuru/ Müh. (Lisanslı Büro)	Kontrol Mühendisi	Kadastro Müdürlüğü Lisanslı Müh.
Adı Soyadı	MANYAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI	Beyza ÖZDEN Harita Teknikeri	Tarkan DEMİR Harita Teknikeri	Buse ÖZDEN Harita Mühendisi		Mehmet GÜLTEKİN
Tarih	04.03.2025	04.03.2025	04.03.2025			04.03.2025
İmza						

32381507 FR.299 Rev No/ Tarihi:01/06.11.2019

8.4. PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 30610111698
Adı Soyadı : AHMET ALPHAN AKAY
Belge Grubu : F
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 6.06.2027

Yukarıda bilgileri verilen 30610111698 T.C. Kimlik No'lu AHMET ALPHAN AKAY 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen F grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulanmaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kişilik ve yasaklılık durumunun plan onayını geçersiz kılacak idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



8.5. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-51384593-300-11923759
Konu : Kurum Görüşü

Sayın Ahmet Alphan AKAY
GÜNAYDIN MAH. TERZİLER CAD. 68/1 BANDIRMA BALIKESİR

İlgi : 14.02.2025 tarihli başvurunuz.

İlgi başvurunuz ile Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada, 19 nolu parsel ile ilişkin "Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasına ilişkin kurum görüşünüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede; Söz konusu proje; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-I Listesi 40.maddesi "250 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." ile Ek-II Listesi 29.maddesi "50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb.", 30.maddesi "Konut projeleri (300 konut ve üzeri)", 31.maddesi "Kapladığı alan 50.000 m2 ve üzeri olan daimi kamp ve karavan alanları", 32.maddesi "Temalı parklar, (10.000 m2 ve üzeri alanda; bilim, kültür, doğa veya spor gibi herhangi bir temayı esas alarak müşterilere izleme, eğlenme ve bilgilendirme hizmetleri sunan alanlar)" hükümleri yer almaktadır. Ayrıca Yönetmeliğin 29., 30, 31., 32., 40. Maddelerinde belirtilen projelerin planlanması ve sınır değerleri aşması halinde ÇED Yönetmeliğinin 16.Maddesi gereği Proje Tanıtım Dosyası (PTD) hazırlanarak e-çed sistemi (<http://eced.csb.gov.tr>) üzerinden başvuru yapılması, "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadan faaliyete başlanılmaması 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 Kurumunuza verdiği yetkiler kapsamında doğal sit alanında kalmamakta ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmamaktadır.

Söz konusu parselin, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kurumunuza 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.

Bilgilerinizi rica ederim.

Kadir KANDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: CC24A0CD-0900-430D-A0FD-37D1553237BB

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Kuva-i Milliye Mahallesi Karanfil Sokak No:1 10030 BALIKESİR

Santral : 0 266 224 47 15 Faks : 0 266 224 03 19

E-Posta : balikesir@csb.gov.tr KEP : balikesircevresehiclik@hs01.kep.tr

KEP Adresi : balikesircevresehiclik@hs01.kep.tr

Bilgi için: A.K.POLAT
K.KÖRÜCÜ, E.YALÇIN





T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-11977187-115.01.99-284661
Konu : Balıkesir İli, Manyas İlçesi Yeni Mahalle
Mahallesi 34 Ada, 19 Parsele İlişkin Kurum
Görüşü

NEOPLAN KENTSEL TASARIM HİZMETLERİNE
(Günaydın Mahallesi Terziler Caddesi. No:68/1 Bandırma/Balıkesir)

- İlgi : a) 14.02.2025 tarihli ve 16556 sayılı dilekçeniz.
b) 21.02.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-276864 sayılı yazımız.
c) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 24.02.2025 tarihli ve E-40832410-752.99-277131 sayılı yazısı.
ç) Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-55791140-115.01.99-278872 sayılı yazısı.
d) Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-38152989-045.01-278402 sayılı yazısı.
e) Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı'nın 05.03.2025 tarihli ve E-37255008-115.05.99-278824 sayılı yazısı.
f) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-19902470-045.01-278552 sayılı yazısı.
g) Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2025 tarihli ve E-18076226-045.01-278784 sayılı yazısı.
ğ) Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2025 tarihli ve E-34020167-115.99-279569 sayılı yazısı.
h) Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 13.03.2025 tarihli ve E-43189886-115.01.99-281674 sayılı yazısı.
ı) Baski Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2025 tarihli ve E-49113334-220.06-151401 sayılı yazısı.

İlgili dilekçe ve ekleri ile; Balıkesir İli Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parsel ile ilişkin "Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifine esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz Konusu parseller, Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tali Merkez (2. ve 3. Derece Merkezler), Kentsel Meskün (Yerleşik) Alan, İkinci Derece Yol" fonksiyonlarından etkilenmektedir.

İlgi (a) dilekçeye konu; Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parsel ile ilişkin "Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi" kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması düşünülen alana ait kurum görüşümüzün oluşabilmesi için ilgi (b) yazımız ile Daire Başkanlıkları ve BASKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşü istenmiş olup, ilgi (c, ç, d, e, f, g, ğ, h, ı) yazıları ile görüş ve önerilerini bildirmişlerdir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4f144a8b-ced3-4388-9730-106ecbac1718

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hüseyin KOÇAN
Şehir Plancısı
Telefon No: -





T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-19902470-045.01-278552
Konu : Manyas İlçesi Yeni Mahalle Mahallesi
Uygulama İmar Planı Teklifi İle İlgili Görüş
Talebi

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 21.02.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-276864 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Balıkesir İli Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parsel ile ilişkin “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifine esas Daire Başkanlığı görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanda yapılan inceleme sonucunda Daire Başkanlığımızca planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve diğer Kurumların görüşlerinin alınması, konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Volkan KARATEKE
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 19543ab1-d4d9-4d6c-a7ae-a58a4b2a13a2

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Öznur ZİYANAK
Mühendis
Telefon No: -



1/1



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-37255008-115.05.99-278824
Konu : Manyas İlçesi Yeni Mahalle Mahallesi
Uygulama İmar Planı Teklifi İle İlgili Görüş
Talebi

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 21.02.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-276864 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Neo Planlamanın 14.02.2025 tarihli ve 16556 sayılı dilekçenize istinaden, mülkiyeti Balıkesir Büyükşehir Belediyesine ait Manyas İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 34 ada 19 parselde bulunan taşınmazın bir kısmında "Yapı Yaklaşma Mesafesi" yapılmak istendiği belirtilerek, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin, kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan bilgi ve belgeler incelendiğinde, söz konusu taşınmazın mevcut 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tali Merkez (2.ve 3. Derece Merkezler), Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan, Birinci Derece Yol" fonksiyonlarından etkilendiği görülmüştür.

Daire Başkanlığımız arşivinde yer alan bilgi ve belgeler, incelendiğinde; Manyas İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 34 ada 19 parselde herhangi bir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilanı, Rezerv Yapı Alanı ve/veya Riskli Alan Tespiti bulunmadığı görülmüştür. Bahse konu olan ada ve parseller "Balıkesir İli Bandırma, Erdek, Marmara, Gönen, Manyas, Susurluk, Sındırgı, Kepsut, Bigadiç İlçeleri Toplam 19292,25 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin Yaptırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İş" kapsamında yapılan mikrobölgeleme etüt çalışmaları sınırları içinde kaldığı görülmüştür.

Söz konusu taşınmazda yapılmak istenen 1/1000 imar planı değişikliği, Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında incelenmiş olup, ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri, yürürlükteki imar planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuat kapsamında tetkik edilmesi gerekmektedir.

"Gereğini bilgilerinize arz ederim.

İlknur BOZOKLU KİRİŞÇİ
Daire Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 72ce2665-0629-445f-8352-42ab130ef4ba

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Kağan GÜLTEKİN
Şehir Plancısı
Telefon No: -



1/2



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-40832410-752.99-277131
Konu : Manyas İlçesi Yeni Mahalle Mahallesi
Uygulama İmar Planı Teklifi İle İlgili Görüş
Talebi

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 21.02.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-276864 sayılı yazınız.

Balıkesir İli Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parsel ilişkin “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifine esas kurum görüşümüz ilgi yazı ile talep edilmektedir.

Söz Konusu parsel, Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tali Merkez (2. ve 3. Derece Merkezler), Kentsel Meskûn (Yerleşik) Alan, Birinci Derece Yol" fonksiyonlarından etkilenmektedir.

Balıkesir İli Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parsel ilişkin “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Daire Başkanlığımızca incelenmiş olup; Belediye Hizmetlerinde kullanılan alanların (mezarlık, kırsal mahalle yolu vb.) muhafaza edilmesi ve ilgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, söz konusu projenin yapımında Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmadığı hususunu;

Bilgilerinize arz ederim.

Ahmet ŞAHAN
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7a14e715-c136-4c87-a201-0d359d2124e7

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ayhan AKÇAY
Belediye İşçisi
Telefon No: -



1/1



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-55791140-115.01.99-278872
Konu : Manyas İlçesi Yeni Mahalle Mahallesi
Uygulama İmar Planı Teklifi İle İlgili Görüş
Talebi

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.02.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-276864 sayılı yazınız.

İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; Balıkesir İli Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parsel ile ilişkin “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi yapılmasına esas, Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Dr. Ayhan ARIK
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7eb45124-3217-4de8-847d-ab6e8287c0da

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Rabia İRKİL
Belediye İşçisi
Telefon No: -



1/1



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-43189886-115.01.99-281674
Konu : Manyas İlçesi Yeni Mahalle 34 Ada 19 Parsele
İlişkin Kurum Görüşü

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.02.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-276864 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Manyas İlçesi Yeni Mahallesi 34 ada 19 parsele ilişkin "Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlenmesi" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Daire Başkanlığımız arşivinde yapılan inceleme neticesinde, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> internet sayfasındaki durumuna göre Manyas İlçesi Yeni Mahallesi 34 ada 19 parselin, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında bulunmadığı tespit edilmiştir.

İlgi yazınıza konu, Manyas İlçesi Yeni Mahallesi 34 ada 19 parsele ilişkin "Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlenmesi" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Kurum görüşlerinin alınması gerekmektedir. İlgili kurumların görüşlerinin alınması şartıyla Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmadığı hususunu;

Bilgilerinize arz ederim.

Alper KARAGÖZOĞLU
Daire Başkanı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: e52d71c5-1de4-47d0-93c9-57ef84820ce6

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Dumlupınar Mahallesi Kar Sokak No:10 Balıkesir
Telefon No: 2662391510 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: beledi.ye@bali-kesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No: -



1/1



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-18076226-045.01-278784
Konu : Manyas İlçesi Yeni Mahalle Mahallesi
Uygulama İmar Planı Teklifi İle İlgili Görüş
Talebi

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.02.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-276864 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Balıkesir İli Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parsel ile ilişkin “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi yapılmasına esas Başkanlık görüşümüzün ilgi yazı ile bildirilmesi talep edilmektedir.

Balıkesir İli Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parsel ile ilişkin “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi yapılmasında Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca yoktur.

Bilgilerinize arz ederim.

Gülnaz ÇELİKYURT UZUNER
Daire Başkanı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: b2f1464a-7225-4d92-a8b2-e46f854902ed

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ekrem YÜCE
Mühendis
Telefon No: 5154



1/1



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-38152989-045.01-278402
Konu : Görüş

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 21.02.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-276864 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ve eklerinde; İlimiz, Manyas İlçesi, Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parselle ilişkin “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifine esas kurum görüşünüzün talep edildiği, söz konusu parselin Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tali Merkez (2. ve 3. Derece Merkezler), Kentsel Meskûn (Yerleşik) Alan, Birinci Derece Yol" fonksiyonlarından etkilendiği belirtilmiş, ilgi yazınız ve eklerinin incelenerek; söz konusu taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması hakkındaki görüş ve önerilerimizin bildirilmesi istenmektedir.

İlgi yazınız ve eklerinde yapılan incelemede, söz konusu parselin, Mer’i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” , Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlandığı görülmektedir.

Söz konusu alanın, Mer’i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları içindeki durumunun (yola terk, yoldan ihdas vb.) tespitinin yapılması ve ilgi yazıdaki talebe ilişkin konu ile ilgili, Manyas Belediyesinin görüşünün alınması uygun olacaktır.

Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununa uyulması ve tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak imar planlarının hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığımızca değerlendirilmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Murat KARACA
Daire Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 36b0930d-2d89-44d4-af57-337e110d08e6

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Havva Merve AKDAŞ
Memur
Telefon No: -



1/2



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-34020167-115.99-279569
Konu : Manyas İlçesi Yeni Mahalle Mahallesi
Uygulama İmar Planı Teklifi İle İlgili Görüş
Talebi

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.02.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-276864 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Balıkesir İli Manyas ilçesi Yeni Mahalle Mahallesi, 34 ada 19 parsel ile ilişkin “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifine esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgili dilekçe ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına Esas Daire Başkanlığımızın herhangi bir olumsuz görüşü bulunmamakla birlikte oluşturulacak imar planında arazinin topografik yapısına uyulması gerekmektedir. İlgili ada ve parsel etrafındaki yol fonksiyonları Gönen Belediyesi sorumluluğunda kalmaktadır.

Gereğini arz ederim.

Alper TÜRKEK
Daire Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 58f4a12f-aae7-4bd8-8536-56e59acc2bdc

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ayşenur SAĞLAM
Belediye İşçisi
Telefon No: -



1/1



T.C.
BALIKESİR SU KANALİZASYON İDARESİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-49113334-220.06-151401
Konu : Kurum Görüşü (Manyas İlçesi, Yenimahalle
Mahallesi, 34 Ada, 19 Nolu Parsel)

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 21.02.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-276864 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz, Manyas İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 34 ada, 19 parsel nolu taşınmazın “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” yapılmasında ile ilgili, Kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu faaliyetle ilgili “Su Havzaları Koruma Yönetmeliği” hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiştir. 10.03.2025 tarihinde CBS (Coğrafi Bilgi Sistemi) envanterinde ve faaliyet sahasında yapılan incelemelerde, parselin cephe aldığı yol güzergahındaki cadde ve sokaklardan içme suyu ve kanalizasyon hatlarının bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Manyas Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla söz konusu taşınmazın “Yapı Yaklaşma Mesafesi Düzenlemesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” yapılmasında, Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz, bilgilerini rica ederim.

Hüseyin YURDAKUL
Genel Müdür Yardımcısı

Ek : Hatları Gösteren CBS Görüntüsü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5c13d581-1920-4c59-a68d-8e06b05bf7ba

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: baski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Rıdvan ÇOKER
Teknisyen
Telefon No: -



1/1