



Balıkesir ili, Manyas ilçesi
Çarşı, 50 ada 3 parsel

1/1000 Ölçekli İlave Değişiklik Uygulama İmar Planı B.H.A (PazarYeri Alanları) - Genel Otopark Alanı ve Kentsel Yeşil Alanlar

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



 **NEOPLAN**
KENTSEL TASARIM
KASIM 2025

T.C.
MANYAS BELEDİYESİ
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

B.H.A. (Pazar Alanı) - Otopark
Alanları ve Yeşil Alanlar) Arazi
Kullanımlarına Yönelik Plan Teklifi

BALIKESİR İLİ, MANYAS İLÇESİ
ÇARŞI MH.,
50 Ada – 3 nolu Parsel

1/1000 ÖLÇEKLİ
İLAVE DEĞİŞİKLİK UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Müellif Kaşe İmza

Müellif Kaşe İmza

Oda Vizesi

KASIM 2025

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

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

2. BÖLÜM: PLANIN 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 ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

8.BÖLÜM: EKLER

- 8.1. TAPU KAYDI
- 8.2. YETKİLENDİRME BELGESİ
- 8.3. HARİTA PLAN ÖRNEĞİ
- 8.4. PLAN YAPIM YETERLİLİK BELGESİ

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
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:	1/1.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN DURUMU
HARİTA 19:	1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE DEĞİŞİKLİK UYGULAMA İMAR PLANI 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

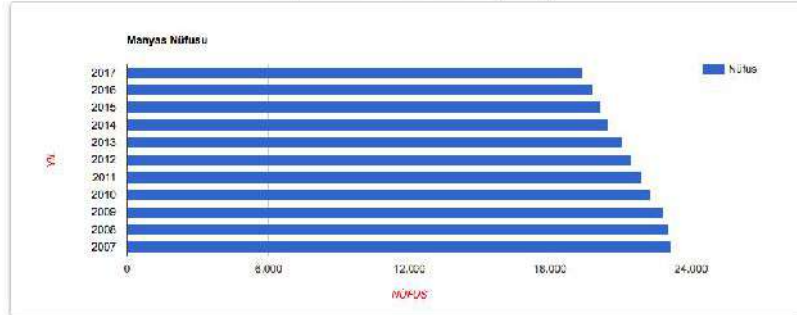
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK),” Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi “2023 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre, Balıkesir ilinin nüfusu: 1 milyon 273 bin 519 kişidir. Manyas İlçesi ise 18 bin 190 kişilik nüfusa sahiptir.

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.

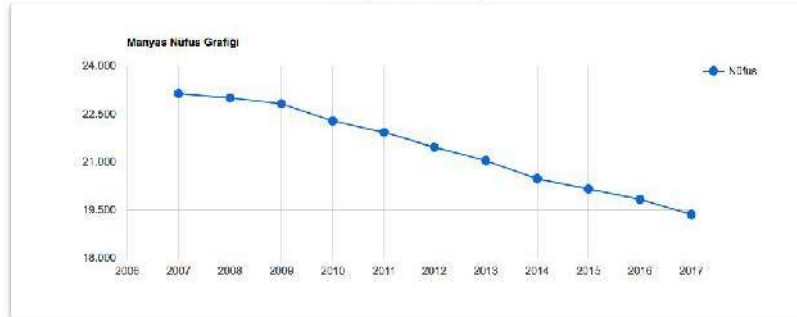
Yıllara Göre Manyas Nüfusu

Yıl	Manyas Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	19.356	9.592	9.764
2016	19.828	9.869	9.960
2015	20.154	9.976	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	22.814	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



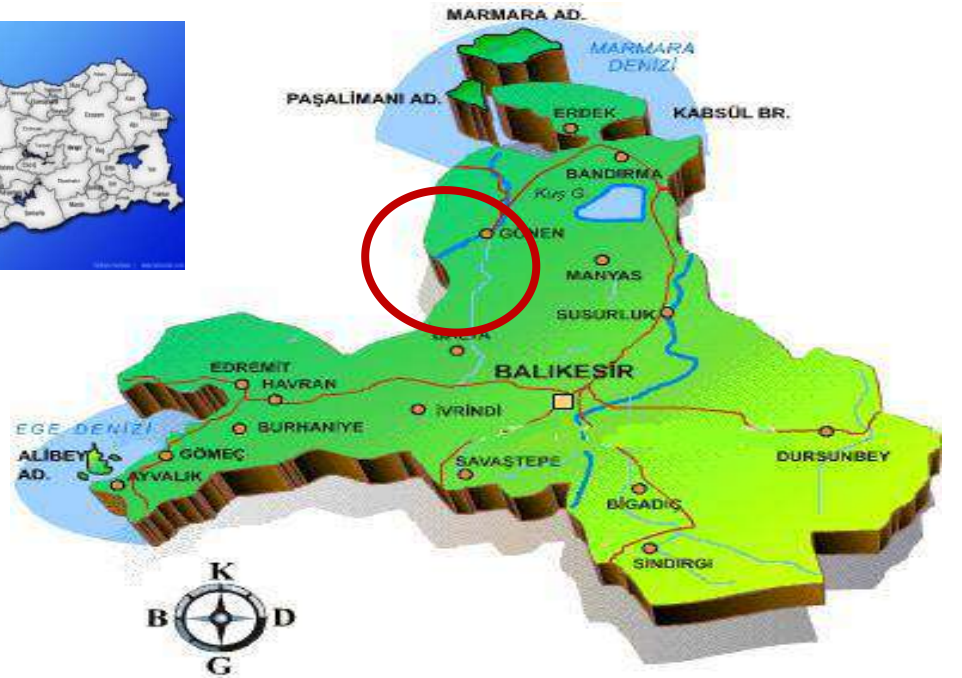
HARİTA 1: MANYAS İLÇESİ, NÜFUS ve YILLAR TABLOSU

**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 sularıyla 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, kıvırcık 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;

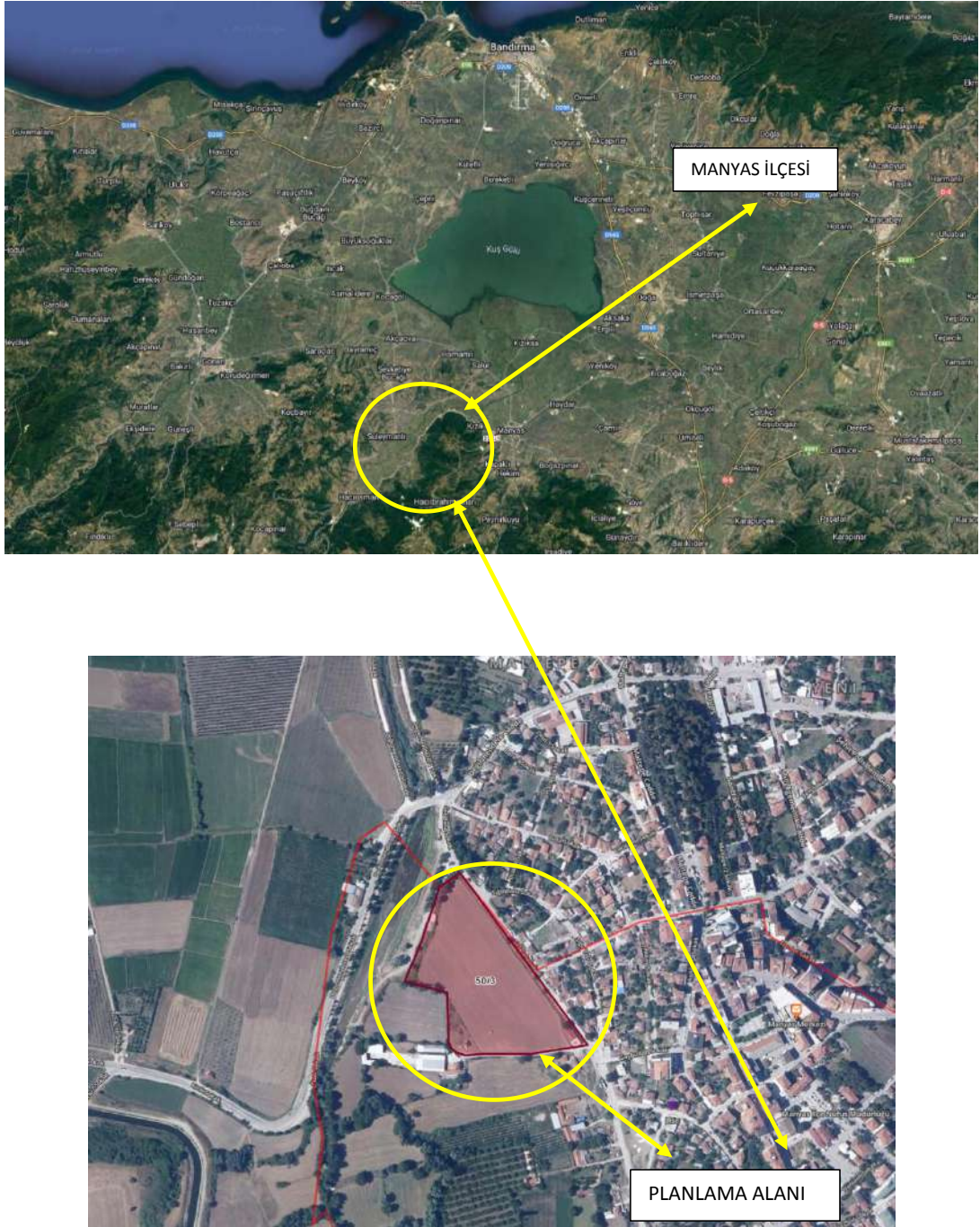
Bugün O devirlere ait olduğu sanılan:

- 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,
- Manyas'ın 5 km batısında, halen şifalı su ılcaları bulunan bölgede 1.5- 2m toprağın içinde kalmış hamam temel yapısı,
- 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 kafilesi, Romanya yoluyla geçerek, bu bölgeye yerleşmiş ve etrafındaki köylüler tarafından TATAR KÖYÜ adı verilmiştir.

Bunlardan 15 yıl sonra Kafkasya'dan 25 hanelik bir göçmen kafilesi 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, Çarşı Mahallesi, Değirmenönü Mevkii'nde yer almaktadır. İlçe merkezine yakın bir konumdadır ve yaklaşık olarak 3Ha alan kaplamaktadır. Çarşı Mahallesi, 50 Ada 3 nolu Parsel olarak tapu kayıtlarında geçmektedir. Bunun yanında ilgili parselin güney ucunda mevcut imar planı ile bütünleşmesi amacı ile mevcut plan üzerinde yol alanı ve yeşil alan üzerindeki küçük değişiklik te planlama sınırlarına dahil edilmiştir.

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.



2.BÖLÜM: PLANIN AMACI ve GEREKÇESİ

Balıkesir ili Manyas ilçesi sınırlarında yer alan 50 ada 3 parsel, Çarşı mahallesinde imar planı onama sınırına komşu konumda olup, ticaretin ve yaya hareketliliğinin yoğun olmasının tahmin edildiği bir noktada bulunmaktadır. İlçe genelinde, kent estetiğine uygun, düzenli ve sürdürülebilir bir pazaryeri ihtiyacı doğrultusunda, bu alanın “Belediye Hizmet Alanı (Pazaryeri)” olarak planlanması hedeflenmiştir.

Parselin ulaşılabilirliği yüksek bir bölgede yer alması, çevresindeki mevcut ticari yapılarla uyumlu olması ve kentsel işlevselliği destekleyecek özellikler taşıması, bu amaca yönelik planlama kararını gerekçelendirmektedir. Yapılacak düzenleme ile hem bölgedeki ticari faaliyetlerin daha düzenli bir yapıya kavuşması hem de kent bütünlüğü içerisinde planlı bir kamusal hizmet alanının oluşturulması sağlanacaktır. Bu doğrultuda söz konusu imar planı, hem halkın ihtiyaçlarını karşılayacak hem de kentsel yaşam kalitesini artıracak bir nitelik taşımaktadır.

Manyas aynı zamanda köy sayısı bakımından Balıkesir'in önde gelen ilçelerinden birisidir. Tarıma dayalı bir ekonomik yapısı mevcutsa da bunların pazarlanması hususunda bu alan bir gereklilik arz etmektedir.

3.BÖLÜM: İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' nde, Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlığında ‘MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir: a) **Belediye hizmet alanı:** Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, **pazar yeri**, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.’ Şeklinde tanımlama yapılmış ve

yine 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 İlave Değişiklik Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Aynı zamanda Balıkesir - Çanakkale Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında bazı kamusal alanların ÇDP değişikliği'ne gerek kalmadan alt ölçekli planlarla yapılabileceğine dair aşağıdaki madde yer almaktadır. **7.34 maddesi aşağıdaki gibidir.**

“BU PLAN İLE BELİRLENEN KARARLARIN YANI SIRA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, EĞİTİM VB. SOSYAL DONATI ALANLARI, BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR, KENT VEYA BÖLGE/HAVZA BÜTÜNÜNE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEZBAHA VE OTOGAR ALANLARINA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALANLAR İÇİN “ÇED OLUMLU” VEYA “ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR” KARARININ

BULUNMASI, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA OLANLAR İÇİN İŞE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN OLMASI KAYDIYLA BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMAKSIZIN KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE UYULARAK İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR. YAKMA VEYA DÜZENLİ DEPOLARININ YANI SIRA FİZİKSEL/KİMYASAL/BİYOLOJİK ÖNİŞLEM ÜNİTELERİNİ İÇEREN ENTEGRE ATIK BERTARAF VEYA GERİ KAZANIM TESİSLERİNİN YER SEÇİMİNDE, ATIGIN EN YAKIN VE EN UYGUN OLAN TESİSTE BERTARAF EDİLMESİ İLKESİ ÇERÇEVESİNDE, BÖLGENİN ATIK MİKTARI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TESİSİN YER SEÇİMİ BELİRLENİR.” 19/02/2020 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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 Yaptırılması, 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 İlının 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 örtmüş durumdadır.

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 (Jeomorfolojik) Özellikleri: Anadolu Yarımadası’nın bütünüyle Alp dağ oluşumunun (orojenezinin) 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.

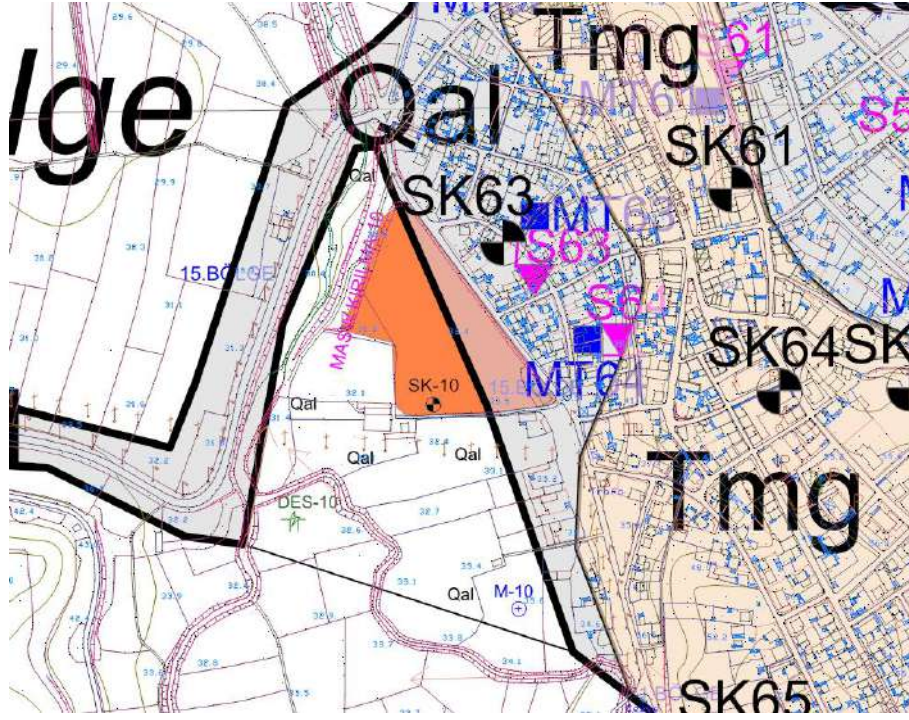
Bunlardan kireçsiz kahverengi orman toprakları, en geniş yayılıma sahip topraklardır. Metamorfik şist, melanjlı seri, granit ve granodiyonit ile volkanik kayalar üzerinde, nispeten yüksekçe kısımlarda karşılaşılan bu topraklar, çoğu kez yoğun bir orman örtüsüyle de kaplıdır. Kireçsiz kahverengi topraklar 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) kayaları vardır. Temel kayalar metamorfik kayalar, Şistler ve kalkışistlerden oluşmuştur. Metamorfiklerin içinde Karbonifer ve Permiyen Kireçtaşı blokları bulunmaktadır. Metamorfiklerin üzerinde Jura yaşlı rekristalize kireçtaşları yer alır.

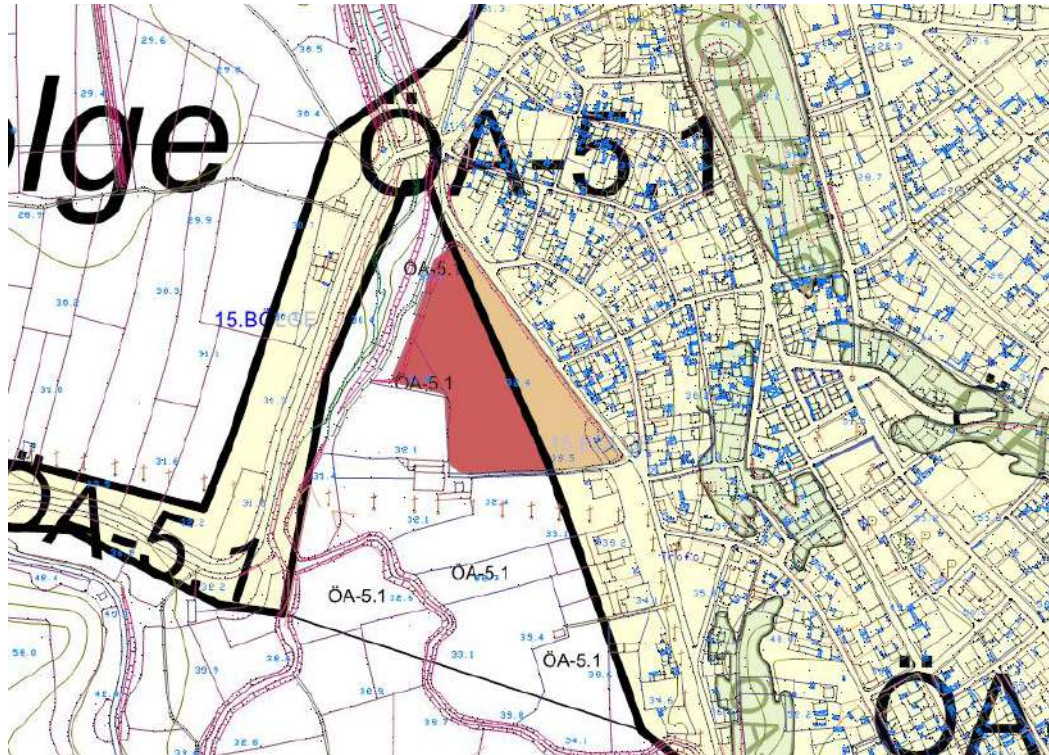
Bu birimleri Neojen yaşlı volkanikler ve karasal çökeller örter. Volkanikler kalk-alkali bileşimde olup dasitik-andezitik türdedir. Bu volkanizmadan sonra karasal kökenli Neojen çökeller bulunur. Bazaltik kökenli genç volkanitler ise çökel istif üzerindedir. Güncel göl ve akarsu çökellerinden oluşan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



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.

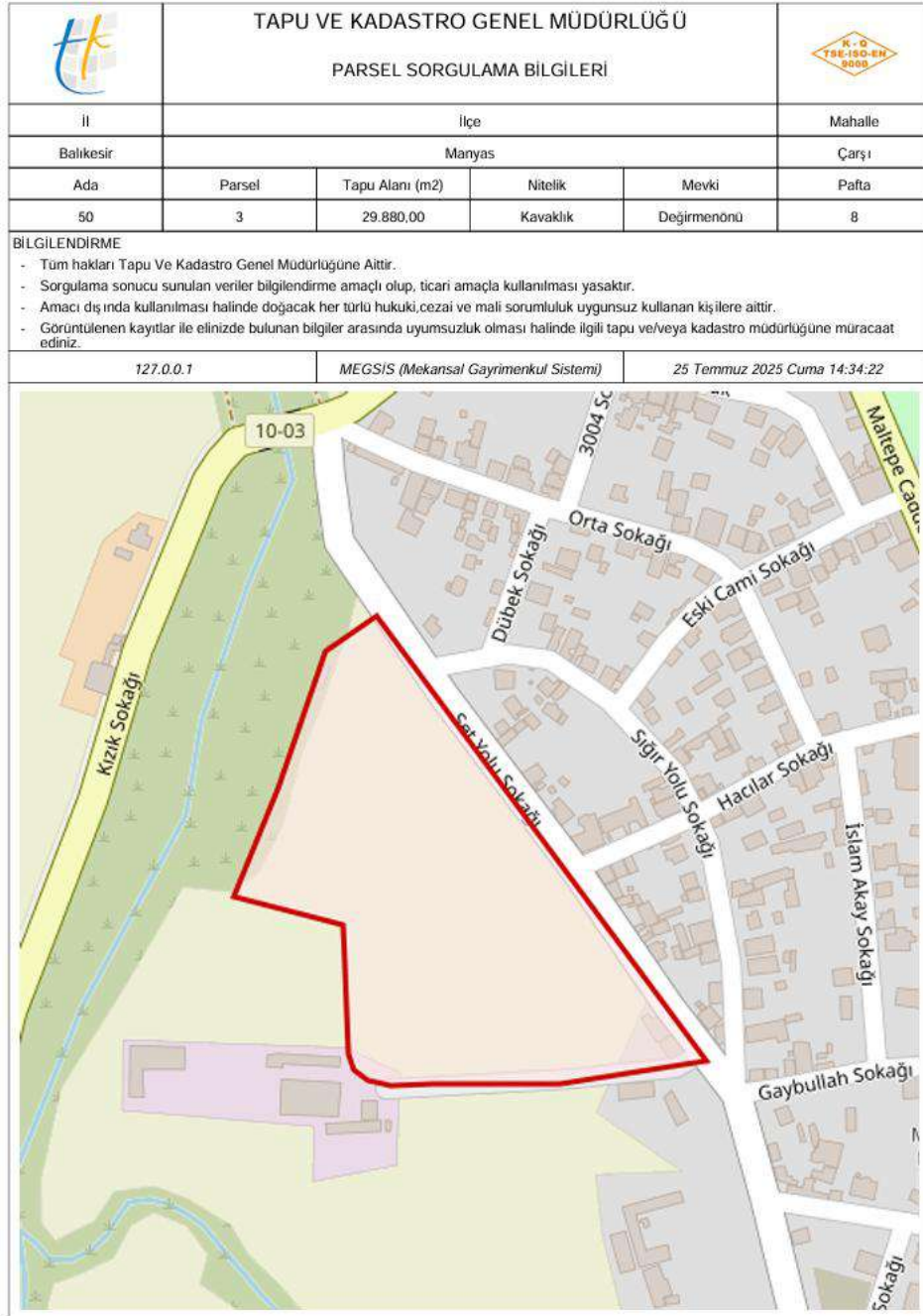
4.1.3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ**HARİTA 11: ALANA İLİŞKİN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI**

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

4.2. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ

4.2.1. MÜLKİYET ANALİZİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılan planlama alanı, XXXXX m2 olan Manyas İlçesi, Çarşı Mahallesi, 50 Ada 3 nolu parseli ve mevcut planla bütünleştiği alanda ufak bir bölümü kapsamaktadır. Mevcut planla bütünleşmesi amacı ile güney doğu ucunda mevcut imar planındaki yol hattı da plan onama sınırına dahil edilmiştir. Planlama alanında bulunan ilgili 3 nolu parsel **“Manyas Belediyesi”** mülkiyetinde bulunmaktadır. Planla bütünleşmesi amacıyla yapılan değişikliği bulunduğu kısım ise kamusal alanda kalmaktadır. (Yol Alanı ve Park Alanı)



HARİTA 12: PLANLAMA ALANINA AİT KADASTRAL DURUM



**HARİTA 13: TAPU ve KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNTERNET SİTESİNDEN ALINAN
SON MÜLKİYET DURUMU (50 Ada 3 Parsel)**

Planlama alanının mevcut yapı dokusu incelendiğinde;

1/1000 ölçekli İlave Değişiklik Uygulama İmar Planı yapılan 50 Ada 3 Parselde mevcutta 2 adet yapı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi Süt Toplama Merkezi ve diğeri de Belediye'ye ait kamusal prefabrik yapıdır. 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. Parselin çevresi, kentsel nitelikli karma kullanımlı bir dokuya sahiptir. Batı tarafında imar planı bulunmamaktadır. Parselin doğusunda küçük ölçekli ticari işletmeler ve yaya yoğunluğu yüksek olma kabiliyeti bulunabilecek cadde uzanmaktadır.

Doğu yönünde, genellikle konut kullanımına ayrılmış, zemin katları dükkân olarak kullanılan bazı yapılar yer almaktadır ve merkeze giden yollar bulunmaktadır. Güneyinde kamuya ait yapılar ile hizmet fonksiyonları bulunmaktadır. Kuzey yönü, sokak bazında çeşitli sosyal donatı alanlarına ve yerel hizmet birimlerine açılmaktadır. Alanın genelinde yoğun bir yaya ve araç sirkülasyonu gözlemlenmemektedir.

Günlük yaşamın sürdüğü bu çevrede, mahalle ölçeğinde alışveriş ve etkileşim alanları öne çıkar. Ulaşım açısından merkezi konumda olması, çevre yollarla bağlantısını kolaylaştırmaktadır. Alanda mevcut yapılaşma, genellikle 2-3 katlı betonarme ve kargir binalardan oluşmaktadır. Parselin çevresi, ticari, konut ve kamu hizmetlerinin bir arada bulunduğu canlı ve işlevsel bir köy-kent yapısına sahiptir.



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, Çarşı Mahallesi 50 Ada 3 nolu Parselin bulunduğu alana ilişkin İmar Planı Öncesi Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi aşağıda yer almaktadır.

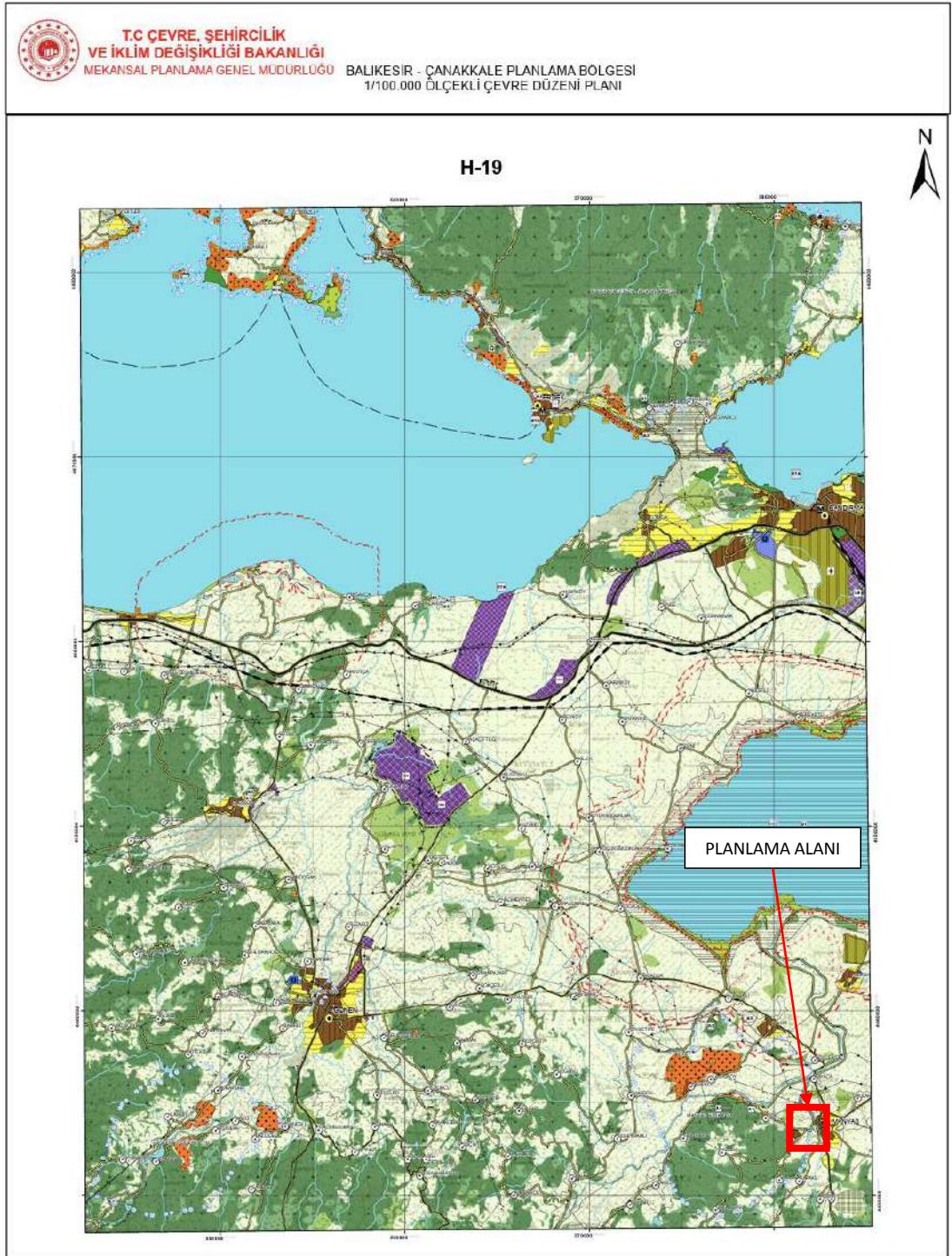
Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

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 karşılaşılabilen 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.

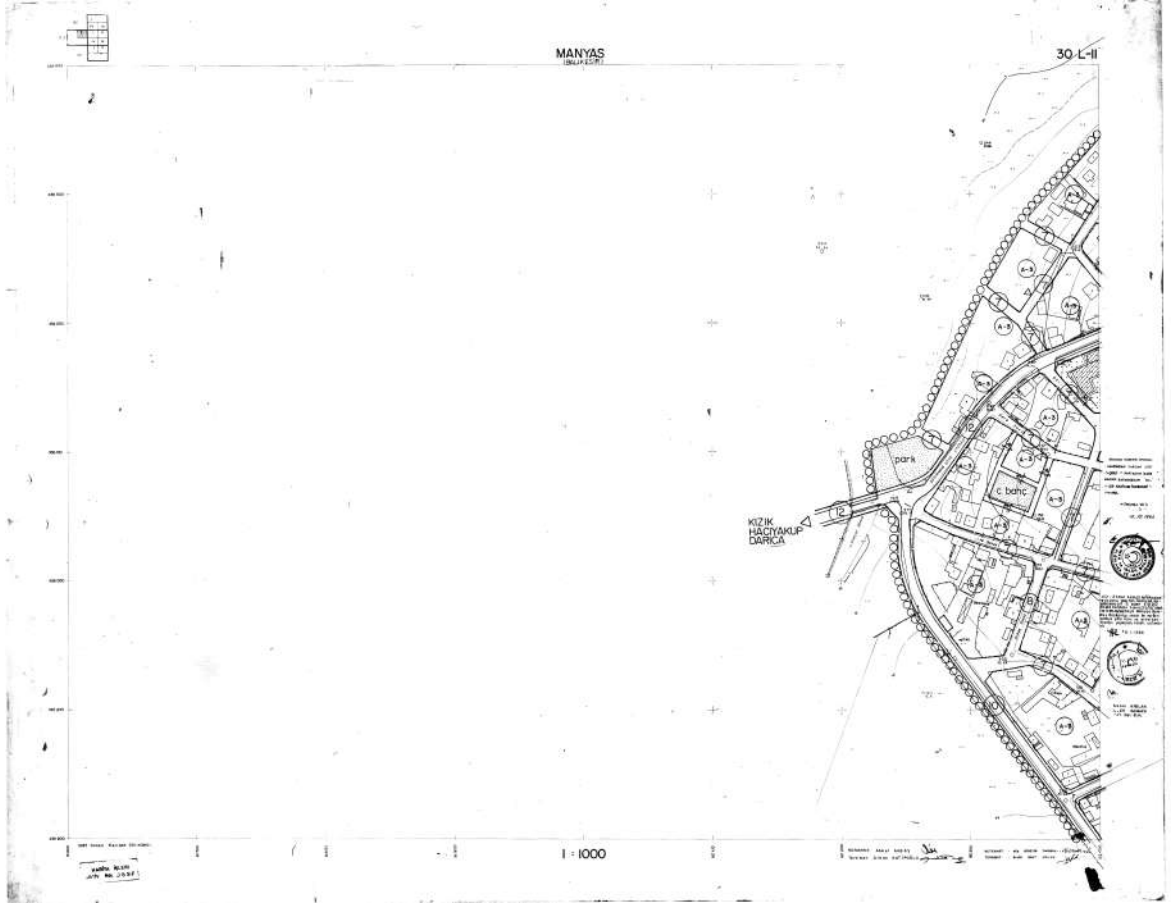
5. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ**5.1. BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

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

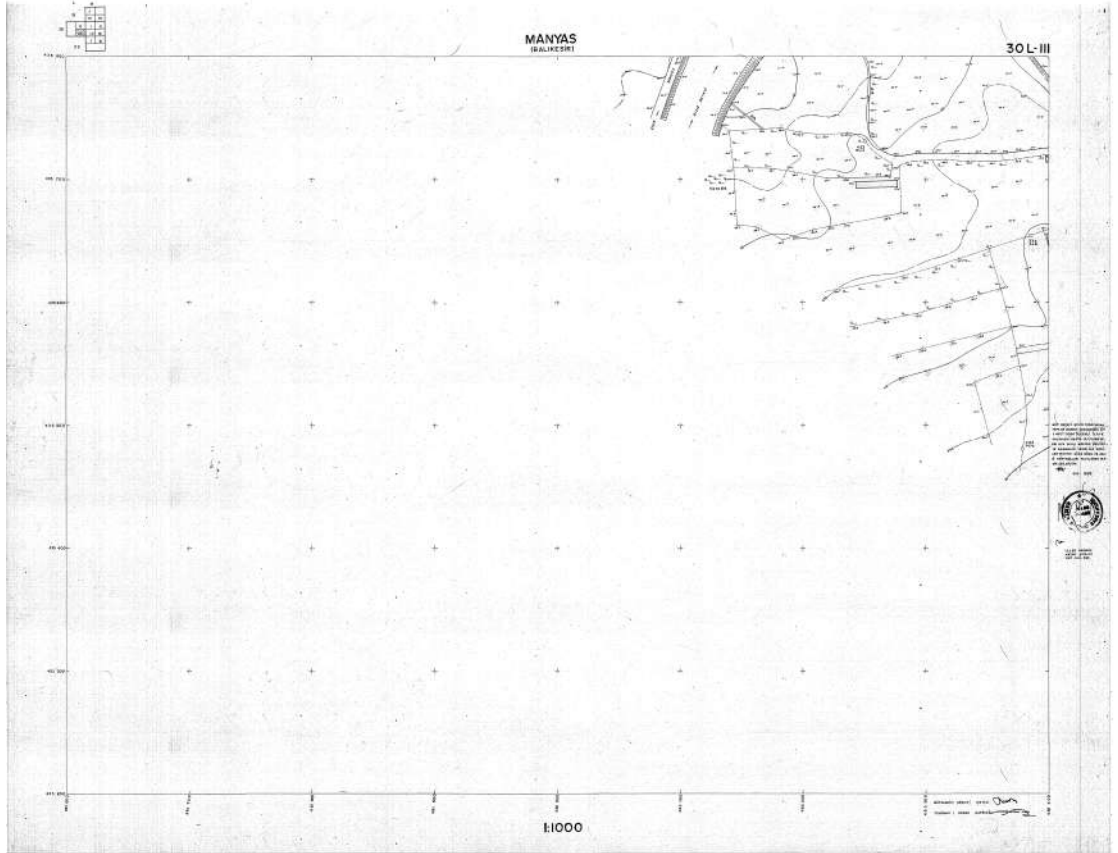
Planlama alanı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” lejantında kalmaktadır.

[illegible]

Planlama alanına ilişkin 1/1.000 ölçekli H19C25A2A nolu halihazır harita pafta yukarıdaki gibidir. Aynı zamanda yerel koordinatlı imar paftaları aşağıdadır.



30 L II



30 L III

6.BÖLÜM: PLANLAMA KARARLARI VE HÜKÜMLERİ

6.1. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanında planlama gerekçelerine dayanılarak hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Değişiklik Uygulama İmar Planı çalışması esnasında aşağıda belirtilen veriler planlamaya yardımcı olmuştur;

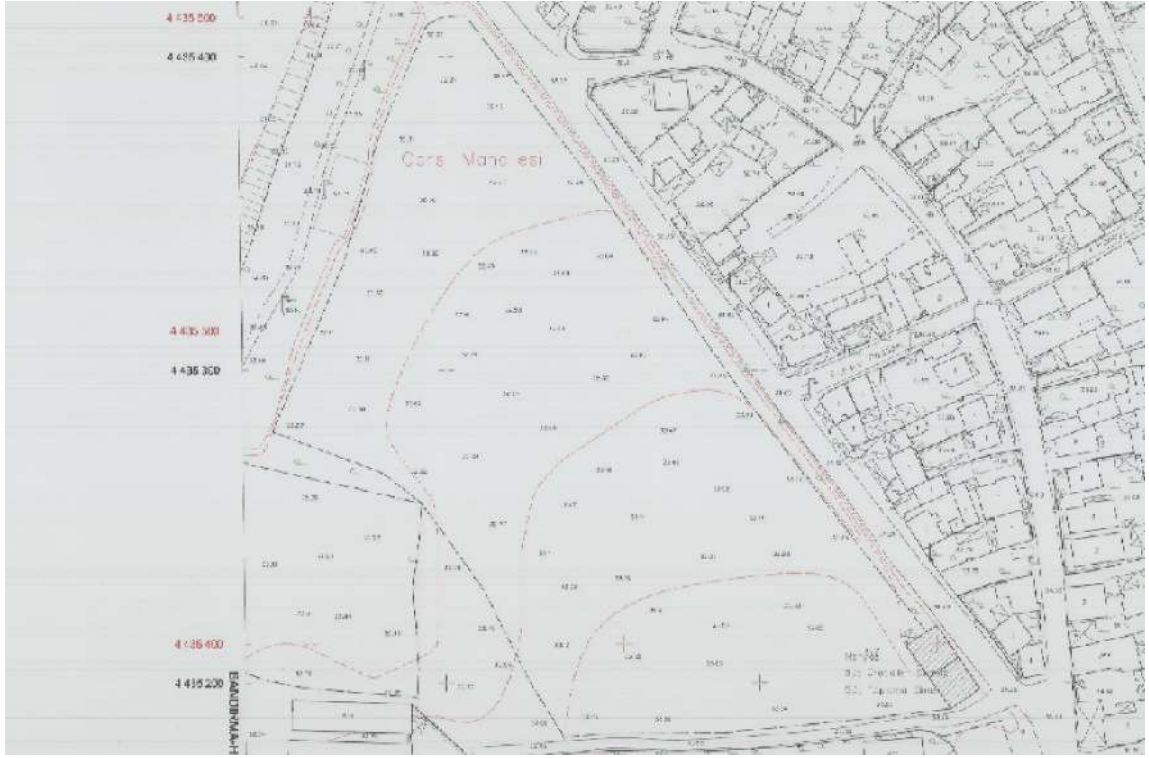
Planlamaya Yardımcı olan veriler;

- Planlama alanının doğal ve yapay sınırları ve yapısı
- Görsel gözlem ve analizler
- Kurum ve kuruluş görüşleri ve plan gerekçesi
- Yerinde inceleme, tespit ve fotoğraflama çalışması
- 1/100.000, 1/5.000 ölçekli ve 1/1.000 ölçekli Mevcut Halihazır ve Kadastral Haritalar ile bu ölçeklerdeki Meri Plan paftaları (1/5000 ölçekli Meri Plan Paftası bulunmamaktadır)
- Manyas İlçesi İmar Planı ve Kadastral Paftaları (sayısal ortamda)
- 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 parselde belediye hizmet alanı (pazaryeri), trafo alanı, Genel otopark alanı ile aktif ve pasif yeşil alanlar planlanmıştır. Bu kullanıma hizmet edecek şekilde mevcut cepheli bulunduğu yol 20m. taşıt yolu olarak planlanmış ve bu yoldan ring şeklinde parsel çevresinde dönüp hizmet sağlayacak 10m.lik bir taşıt yolu planlanmıştır. Otopark alanları bu ring yoldan beslenmekte ve yeterli sayıda otopark hizmeti verecek şekilde yapılandırılmıştır.

Toplamda 3 ayrı birim alan B.H.A (Pazar Alanı) fonksiyonuna ayrılmış, 1 adet genel otopark alanı planlanmıştır. Yine parselin bir kısmında bu pazaryeri alanı ve alana hizmet edecek olan yeşil alanlar planlanmıştır.

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT	MEVCUT ADET	PLAN TEKLİFİ	PLAN TEKLİFİ ADET
BELEDİYE HİZMET ALANI (PAZARYERİ)	0		16003.60	3
GENEL OTOPARK ALANI (GENEL OTOPARK)	0	0	3389.00	1
KENTSEL YEŞİL ALAN (PARK)	332	1	4043.27	4
PASİF YEŞİL ALAN	0	0	755.84	1
TRAFO ALANI	0	0	59.50	1
TEKNİK ALTYAPI (YOL, KALDIRIM, OTOPARK ve BOŞLUKLAR)	205	1	8123.34	1
TOPLAM			32374.55m²	



HARİTA 18: 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN DURUMU



HARİTA 19: 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE DEĞİŞİKLİK UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ PAFTASI

6.2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BALIKESİR İLİ, MANYAS İLÇESİ, ÇARŞI MAHALLESİ, TAPUDA 50 ADA, 3 NOLU PARSELDE KAYITLI TAŞINMAZI ve YAKIN ÇEVRESİNİ KAPSAR. ALANA İLİŞKİN, 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE DEĞİŞİKLİK UYGULAMA İMAR PLANI, 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 BU PLANIN ÜST PLANI OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN NOTLARI İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ KANUN ve YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.
3. PLANLAMA ve UYGULAMANIN HER AŞAMASINDA PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANMIŞ OLAN "İMAR PLANI ÖNCESİ JEOLojİK ve JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN ve ÖNERİLEN HUSUSLARA AYNEN UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN PLANLAMA ÇALIŞMASI ÖNCESİ ALINAN KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN ESASLARA UYULACAKTIR.
5. PLANLAMA ALANINDA BELEDİYE HİZMET ALANI (Pazar Yeri) OLARAK AYRILAN ALANLARDA E=1.00 ve Yençok=7.50m DEĞERLERİ AŞILAMAZ. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA BIRAKILAN MESAFELERDEN AZ OLAMAZ.
6. PLANLAMA ALANINDA AYRILAN ARAZİ KULLANIMLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. AMAÇ ANCAK İLGİLİ KURUM ve KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINARAK ve 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.
7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE AYRILAN BELEDİYE HİZMET ALANLARI (PAZAR ALANLARI) İÇERİSİNDE;

GENELDE YEREL ÜRÜNLERİN TİCARETİNİN YAPILDIĞI AÇIK VE/VEYA KAPALI PAZAR YERİ YAPILACAKTIR. BU ALANDA AYRICA PAZAR ALANININ İHTİYACI OLABİLECEK İNDİRME-BİNDİRME, ÜRÜN KABUL, OTO PARK VB. BİRİMLER YAPILABİLECEKTİR. YEREL ÜRETİMİ DESTEKLEMELİK AMACI İLE KÖYLÜ PAZARI, EL SANATLARI PAZARI, SERGİ ALANI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. AYRICA BU GÖSTERİM İÇERİSİNDE PAZAR ALANINA HİZMET VERECEK KAFETERYA, WC, BÜFE, CAFE vb. KULLANIMLAR DA YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARIN YAPI YOĞUNLUK ve YÜKSEKLİK DEĞERLERİ PLAN NOTLARININ 5.MADDESİNDE BELİRLENEN DEĞERLERİ AŞAMAZ.
8. PLANLAMA ALANINDA B.H.A (PAZAR ALANI) KULLANIMI GETİRİLEN ALANLAR PLANDAKİ GÖSTERİMİN DIŞINDA İFRAZ EDİLİP DAHA KÜÇÜK PARSELLERE AYRILAMAZ.

7. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında yapılması düşünülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı öncesinde, gerekli kurumlardan, proje alanına yönelik bölgede yapılması düşünülen plan kapsamında kurum görüşleri toplanmıştır. Buna göre planlama alanına ilişkin olarak;

- T.C. Manyas Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Md.'nün, E-13673016-115.01.06-12298 sayılı yazısı.
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın, Devlet Su İşleri Genel Md.'nün 13.09.2024 tarihli ve E-32828584-6:2:2 .02-50005 22 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Tarım ve Orman Md.'nün 10.07.2025 tarihli ve E-45099500-230.04.02-20090444 sayılı yazısı.
- T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü 11.02.2025 tarihli ve E-95696007-752.01.01-11736939 sayılı yazısı.
- T.C. TEİAŞ 2. Bölge Md.'nün 14.03.2025 tarihli ve E-5 7688532-045 .01-2999346 sayılı yazısı.
- UEDAŞ Bandırma İşletme Md.'nün 03.04.2025 tarihli ve 7768 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 29.04.2025 tarihli ve E-11977187-115.01.99-291210 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 13.03.2025 tarihli ve E-1 9902470-045.01 -283762 sayılı yazısı.
- Baski Genel Müdürlüğü'nün 23.08.2024 tarihli ve E-49 1 13334-220.06-12 7356 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın E-408324I O-752.99-2 839 71 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı'nın E -2473 9607-115.99-284500 283762 ve E-3 7255008-115 .05 .99-284806 sayılı yazısı.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın E-3815 2989- 045.0 1-28.3969 sayılı yazısı
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın E- 1 8076226-045 .0 1-284453 sayılı yazısı
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın E-34020167-1 I5.99-284822 sayılı yazısı
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın E-55791140- 115.0 199-285133 sayılı yazısı
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Kent Tarihi ve Tanıtım Dairesi Başkanlığı'nın E-431 89886-115.01.99-288249 sayılı yazısı
- T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Boru Hatları ile Petrol Taşıma AŞ. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 18.03.2025 tarihli ve 26 106802-045-E.3087431 sayılı yazısı
- T.C. KARAYOLLARI GENEL MD. 14. Bölge Md.'nün 10.04.2025 tarihli ve E.-84113134-755.01/1785268 sayılı yazısı

- T.C. BALIKESİR VALİLİĞİ, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Md.' Nün 20.05.2025 tarihli ve E-51384593-305 .99- 1 2502662 sayılı yazısı
- T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20.05.2025 tarihli ve E-59672249- 165.02.04-676 11 32 sayılı yazısı.
- T.C. BALIKESİR VALİLİĞİ, İl Kültür Turizm Md.' Nün 17.03.2025 tarihli ve E-4 7289846-304.02-6504499 sayılı yazısı
- T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı' nın 19.03.2025 tarihli ve E-917148 19-101 .27.00.00-2025 1 38988 sayılı yazısı
- T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı' nın 21.03.2025 tarihli ve E-65 11606 1-0-1-5 .01 -505492 sayılı yazısı
- T.C. BALIKESİR VALİLİĞİ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü' nün 14.03.2025 tarihli ve E-89 71274 7-754- 12853 73 sayılı yazısı
- T.C. BALIKESİR VALİLİĞİ İl Sağlık Müdürlüğü' nün 18.03.2025 tarihli ve E-82073107-045 .99-271426689 sayılı yazısı.
- T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü' nün 07.04.2025 tarihli ve E-35529254-255.0 1.05-1 5202496 sayılı yazısı
- T.C. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı' nın 19.03.2025 tarihli ve E-73431282-754-4610984 sayılı yazısı.
- TANAP' ın 18.07.2025 tarihli yazısı

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. Kurum ve Kuruluş Görüşleri Planlama Dosyası Ekinde bulunmaktadır.**

8. BÖLÜM: EKLER

8.1. TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-7-2024-10:58



Kaydı Oluşturan: YILMAZ BÖBEK (Manyas Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	50/3
Taşınmaz Kimlik No:	66832262	AT Yüzölçümü(m2):	29880.00
İl/İlçe:	BALIKESİR/MANYAS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Manyas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DEĞİRMENÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/363	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAVAKLIK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
185077754	(SN:2860426) MANYAS BELEDİYESİ VKN:6120027009	-	1/1	29880.00	29880.00	Satış 10-06-2011 1994	-
185077743	(SN:135063116) HÜSEYİN ARSLAN- AHMET YILMAZ Oğlu-KN:	-	1/1	29880.00	29880.00	Satış 10-06-2011- 1973	Satış 10-06-2011- 1994

1 / 5

	GÜVENLİK MERKEZ MÜDÜRLÜĞÜ'nin- 23/08/2013 tarih 13.817.386 sayılı Haciz- Yazısı sayılı yazıları ile- Borç- 487395.53- TL (Alacaklı : 0)	BELEDİYESİ- VKN		02-09-2013-08:54- 2766	15-06-20 15-16-58- -2303
Serh	Kamu Haczi- BALIKESİR SOSYAK- GÜVENLİK MERKEZİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin- 09/06/2014 tarih 2013/38691 TEV sayılı- Haciz Yazısı sayılı yazıları ile- Borç- 795212.49 TL (Alacaklı- BALIKESİR ALTI- EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ- MÜDÜRLÜĞÜ)	MANYAS- BELEDİYESİ- VKN		Manyas- 12-06-2014 11:47- 2033	Manyas- 15-06-20 15-16-58- -2303

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Tx0_f15pXt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

8.2. YETKİLENDİRME BELGESİ



T.C.
MANYAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı :E-13673016-115.01.02-12392
Konu : İmar Planı Yapım Yetkisi

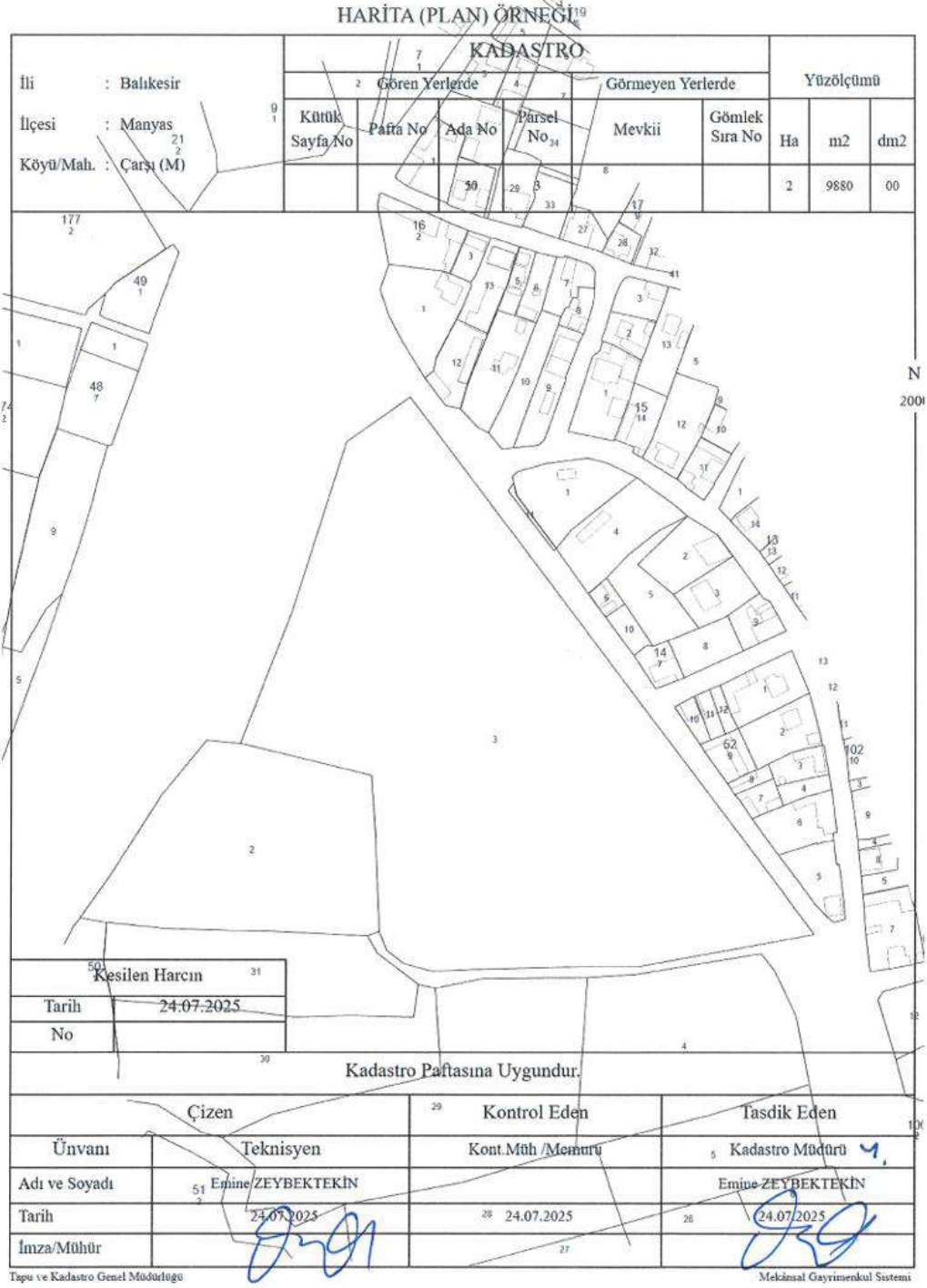
25.07.2025

Sayın Ahmet Alphan AKAY
(BANDIRMA)

Mülkiyeti Belediyemize ait bulunan Çarşı Mahallesi, 50 ada 3 parsel nolu taşınmaz kapsamında yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı, kurum görüşlerinin toplanması işinde Şehir Plancısı Ahmet Alphan AKAY görevlendirilmiştir. İş bu yazı ilgili kurum ve kuruluşlara sunulmak üzere düzenlenmiştir. Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet DURU
Belediye Başkanı

8.3. HARİTA PLAN ÖRNEĞİ



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 kasıtlılık ve yasadırlık durumunun plan onayını gerçekleştirilecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.





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

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 48991228294
Adı Soyadı : HÜSEYİN HANER
Belge Grubu : A
Sektör : Özel
Çalıştığı Kurum : -
Geçerlilik Tarihi : 22.05.2028

Yukarıda bilgileri verilen **48991228294** T.C. Kimlik No'lu **HÜSEYİN HANER** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **A** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan muellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

