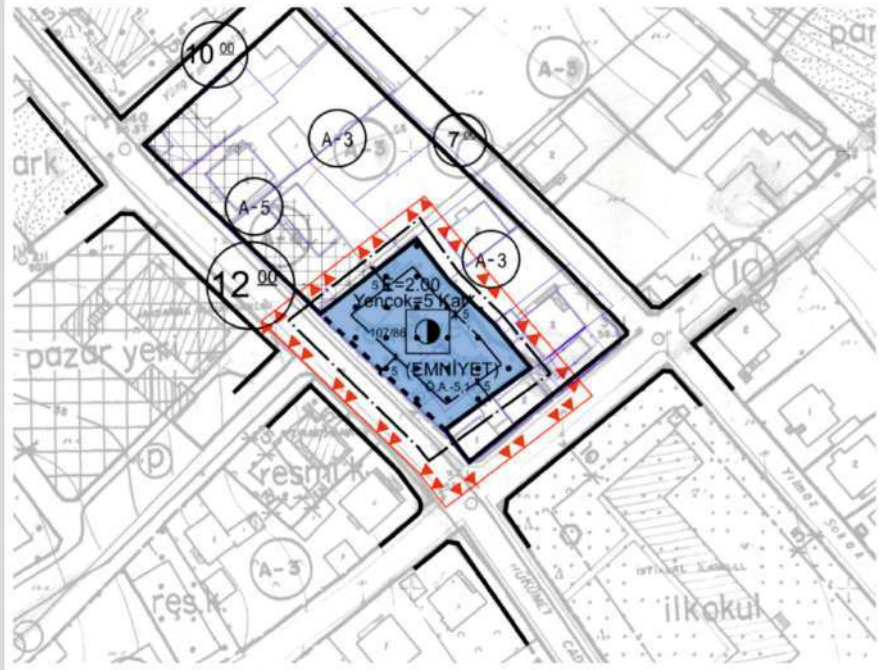
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Balıkesir ili, Manyas ilçesi
Çarşı Mahallesi, 107 ada 86 parsel

RESMİ KURUM ALANI (Emniyet Lojmanı)'ndan
RESMİ KURUM ALANI (Emniyet)'na

1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği



NEOPLAN KENTSEL TASARIM

HAZİRAN 2026

T.C.
MANYAS BELEDİYESİ
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

RESMİ KURUM ALANI (Emniyet Lojmanı) RESMİ KURUM ALANI (Emniyet) **1:1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**	**BALIKESİR İLİ, MANYAS İLÇESİ ÇARŞI MAHALLESİ, 107 Ada 86 nolu parsel** **1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Müellif Kaşe İmza	Müellif Kaşe İmza
	Oda Vizesi

HAZİRAN 2026

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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 DEĞERLENDİRMESİ**

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. KADASTRAL DURUM HARİTASI**
- **8.4. PLAN YAPIM YETERLİLİK BELGELERİ**

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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 JEOLOJİ 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

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN NÜFUSU

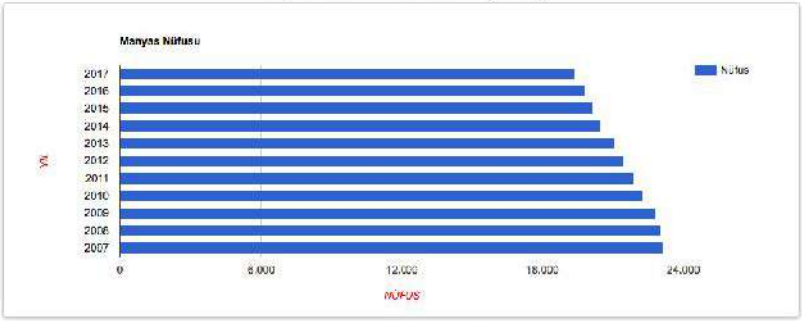
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK),” Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi “2023 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre, Balıkesir İlinin nüfusu: 1 milyon 273 bin 519 kişidir. Manyas İlçesi ise 18 bin 190 kişilik nüfusa sahiptir.

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

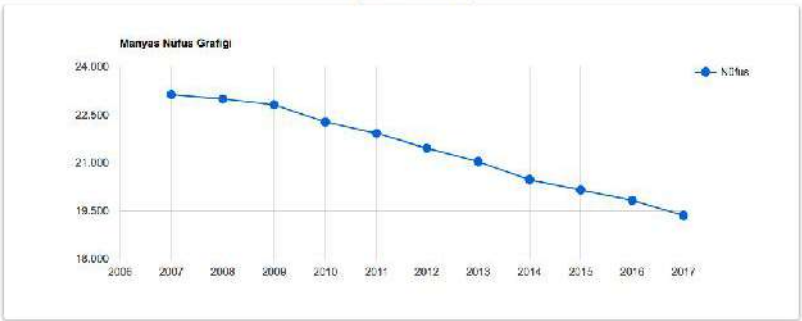
Yıllara Göre Manyas Nüfusu

Yıl	Manyas Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	18.356	9.592	8.764
2016	18.828	9.868	8.960
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	10.884	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

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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 bağlılık, 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	BURHANİYE	**63,379**	32,276	31,103
10	1291	BALIKESİR	DURSUNBEY	**34,159**	16,792	17,367
10	1294	BALIKESİR	EDREMİT	**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

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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.

Ani 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

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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 bulundurdukları 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 İçinde kalmış hamam temel yapısı,
c) Manyas'ın kuzeyinde Kavakalanı mevkiinin 1000 dekarlık yerinde yayılmış temeller mevcuttur.

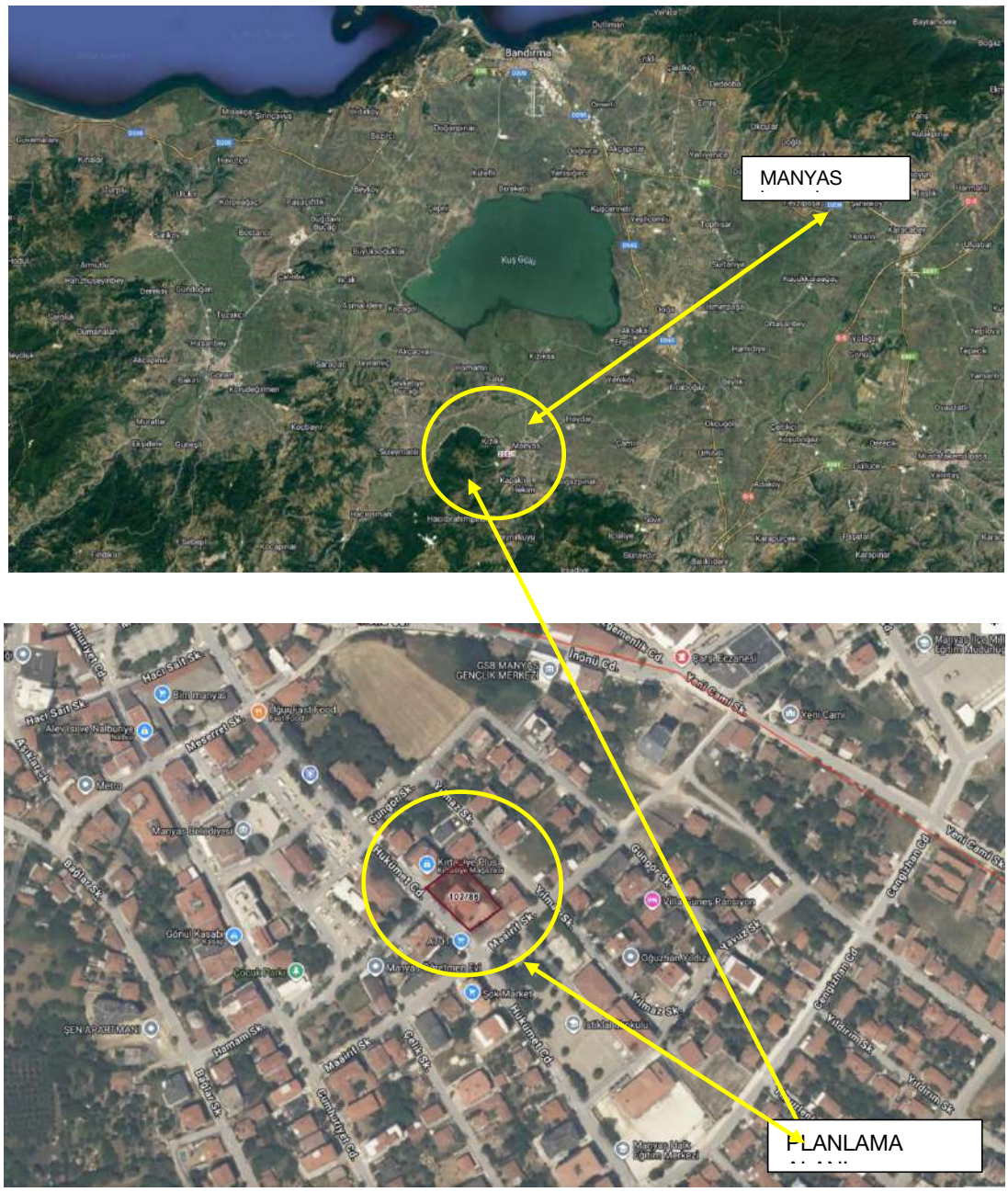
Ayrıca bu yerlerin tam doğusunda ve bugün kasabanın etrafın "Maltepe" adıyla anılan yüksek tepenin her yerinde muhtelif mezarlar bulunmakta ve içlerinden toprak gözyaşı kupaları, yağdanlıklar, küçük şarap testicikleri çıkmaktadır.

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 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.

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr



HARİTA 4: PLANLAMA ALANININ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

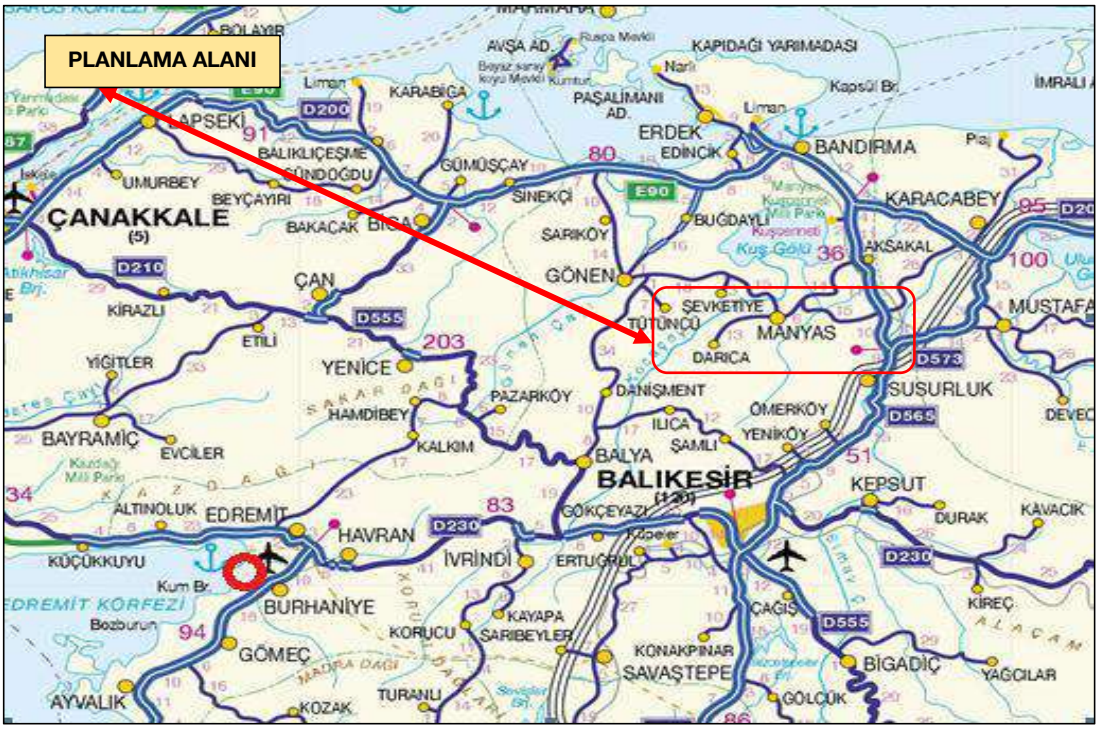
Planlama alanı, Balıkesir ilinin Manyas İlçesi'nde bulunmaktadır. Manyas İlçesi, Balıkesir ilinin kuzey yönünde, Bandırma ile komşu olan bir ilçesidir. Planlama alanı, Manyas İlçesi, Çarşı Mahallesi, 107 ada 86 parseli kapsamaktadır. İlçe merkezine idari merkeze çok yakın bir konumdadır ve çevresinde konut, ticaret alanları ve diğer sosyal ve teknik altyapı alanları bulunmaktadır. 107 ada 86 nolu parsel Manyas Belediyesi'ne ait ilk uygulama imar planlarından beri mevcutta Resmi Kurum Alanı - Emniyet Lojmanı Alanı olarak imar planına işlenmiş bulunmaktadır.

1.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ

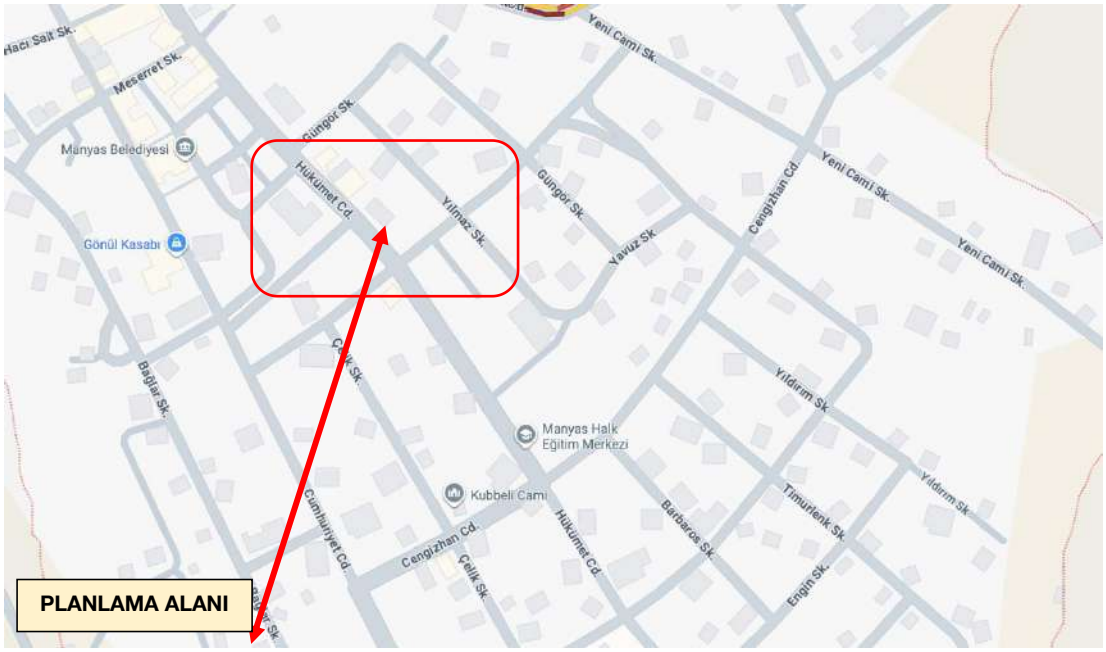
NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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.



HARİTA 5: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI ULAŞIM AĞI HARİTASI UYDU GÖRÜNTÜSÜ

1.4. PLANLAMA ALANININ ÇEVRESEL İLİŞKİLERİ

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

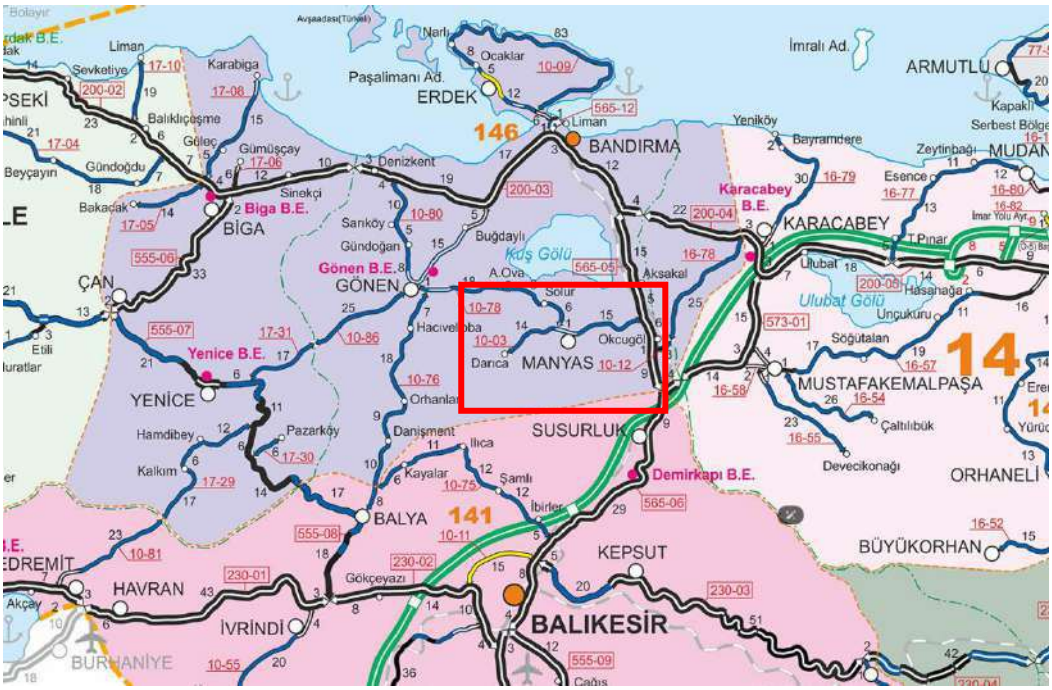
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

Manyas ilçesi, Çarşı mahallesi 107 ada 86 nolu parsel Hükümet Caddesi üzerinde konumlanmış ve ulaşım açısından tek yönlü olan bu cadde üzerinde bulunmaktadır. Balıkesir il sınırları içinde, Manyas ilçesinde yer almaktadır ve çevresindeki ulaşım altyapısı, ilçedeki yerel taşıt yolları ve bunlarla birlikte bölgedeki diğer ilçelerle bağlantıyı sağlayan önemli kara yolu hatlarıyla desteklenmiştir.

Manyas ilçesinin çevresindeki ilçelere karayolu bağlantıları şunlardır:

- **Bandırma:** Manyas'tan Bandırma ilçesine bağlanmak için **D-555 karayolu** kullanılmaktadır. Bandırma, Manyas'a en yakın büyük ilçelerden biri olup, deniz ulaşımı ve sanayi açısından stratejik bir konumda yer alır.
- **Gönen:** Manyas'tan **Gönen ilçesine** ulaşım, **Gönen Yolu (Sakarya Caddesi)** üzerinden sağlanır. Bu yol, Manyas'tan doğuya doğru ilerleyerek Gönen'e ulaşır ve aynı zamanda çevredeki tarım arazilerine bağlantı sağlar.
- **Edremit:** Edremit ilçesi ise, Manyas'tan **Balıkesir-Edremit Yolu** ile batıya doğru ulaşılabilir. Bu yol, özellikle bölgenin batı kıyılarındaki ulaşım açısından önemli bir bağlantı sağlar.
- **Susurluk: D-130 karayolu**, Manyas'ı Susurluk ilçesine bağlayan ana yollardan biridir. Bu yol, iç kesimlerden geçen ve Bursa ile Balıkesir arasında ulaşım sağlayan ana arterlerden birisidir.

Bunlar, Manyas'ın çevresindeki ana karayolu bağlantılarıdır. Ayrıca, bu yolların çoğu hem ticaretin hem de tarım ürünlerinin taşınması için kritik öneme sahiptir. Bölgedeki yollar, genellikle düz ve geniş, tarım alanlarına ulaşımı kolaylaştıracak şekilde inşa edilmiştir.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÇEVRESEL İLİŞKİLER

2.BÖLÜM: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI ve GEREKÇESİ

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

Mevcutta "Emniyet Lojmanı Alanı" olarak ayrılmış bulunan bu parselde ilk imar planlarından beri değişiklik yapılmamıştır. Planlama alanında ilgili parselde kullanılmayan 5 katlı Kargir Emniyet Lojmanı bulunmaktadır. Bu alanda yeni yapılması düşünülen Emniyet Tesisi için alanın kısıtlı olan Lojman Kullanımından çıkarılıp Resmi Kurum Alanı (Emniyet) plan değişikliği zaruri görünmüştür.

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 değişiklilerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır."* denilmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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 Yaptırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlatılması İşi'** kapsamında **Balıkesir ili, Manyas ilçesi, 1317.56 Hektarlık Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu"** ndan elde edilen veriler kapsamında hazırlanmıştır.

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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 Permiyen 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 (Jeoformolojik) Özellikleri: Anadolu Yarımadası'nın bütünüyle Alp dağ oluşumunun (orejenezinin) etkisinde geliştiği düşünülecek olursa, bu yarımadanın 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.

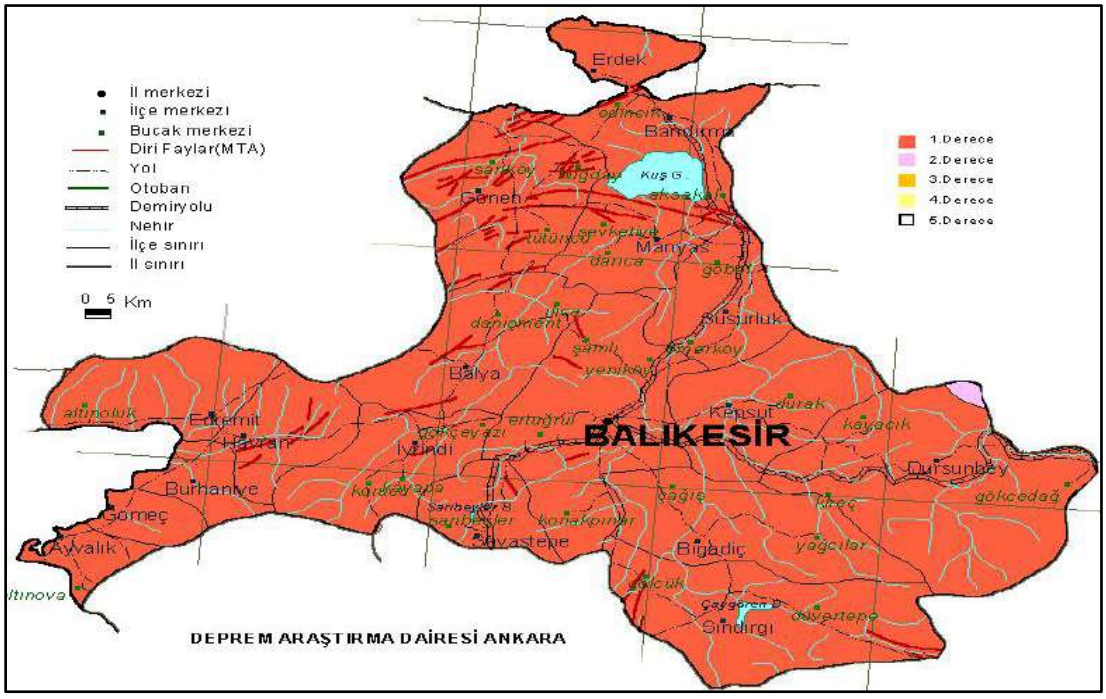
3) Toprak Özellikleri: Balıkesir İli'nde dağılış gösteren zonal topraklar, 4 ayrı grup olarak kendini göstermektedir.

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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 kaplıdırlar. 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 kalkşistlerden oluşmuştur. Metamorfiklerin içinde Karbonifer ve Permiyen Kireçtaşı blokları bulunmaktadır. Metamorfiklerin üzerinde Jura yaşlı rekristalize kireçtaşları yer alır.

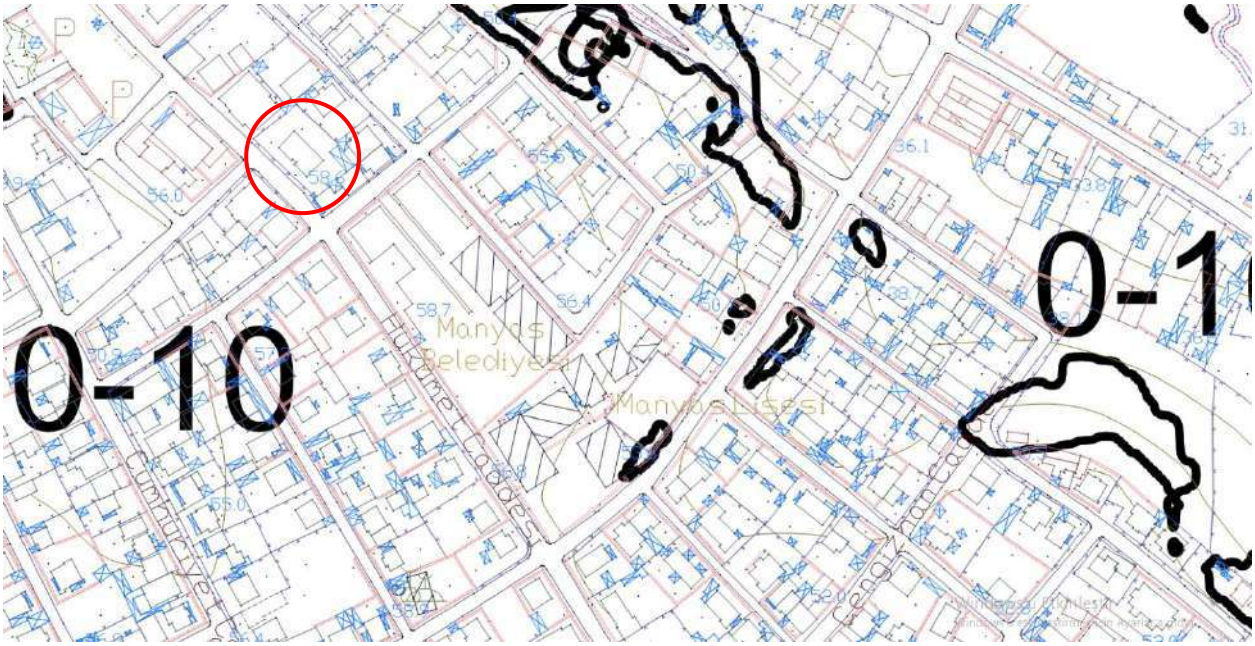
Bu birimleri Neojen yaşlı volkanikler ve karasal çökeller örter. Volkanikler kalk-alkali bileşimde olup dasitik-andezitik türdedir. Bu volkanizmadan sonra karasal kökenli Neojen çökeller bulunur. Bazaltik kökenli genç volkanitler ise çökel istif üzerindedir. Güncel göl ve akarsu çökellerinden oluşan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



HARİTA 8: BALIKESİR İLİ DEPREM HARİTASI

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

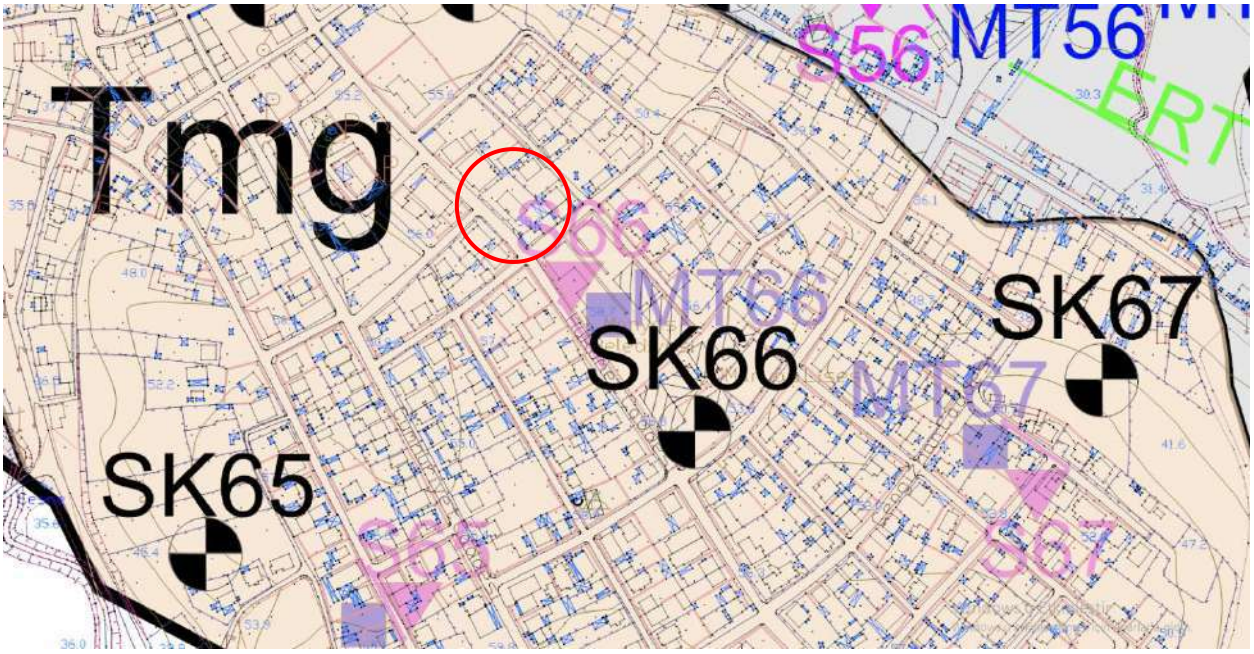
4.1.1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN EĞİM ANALİZİ



HARİTA 9: ALANA İLİŞKİN EĞİM ANALİZİ

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

4.1.2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN JEOLOJİ ANALİZİ

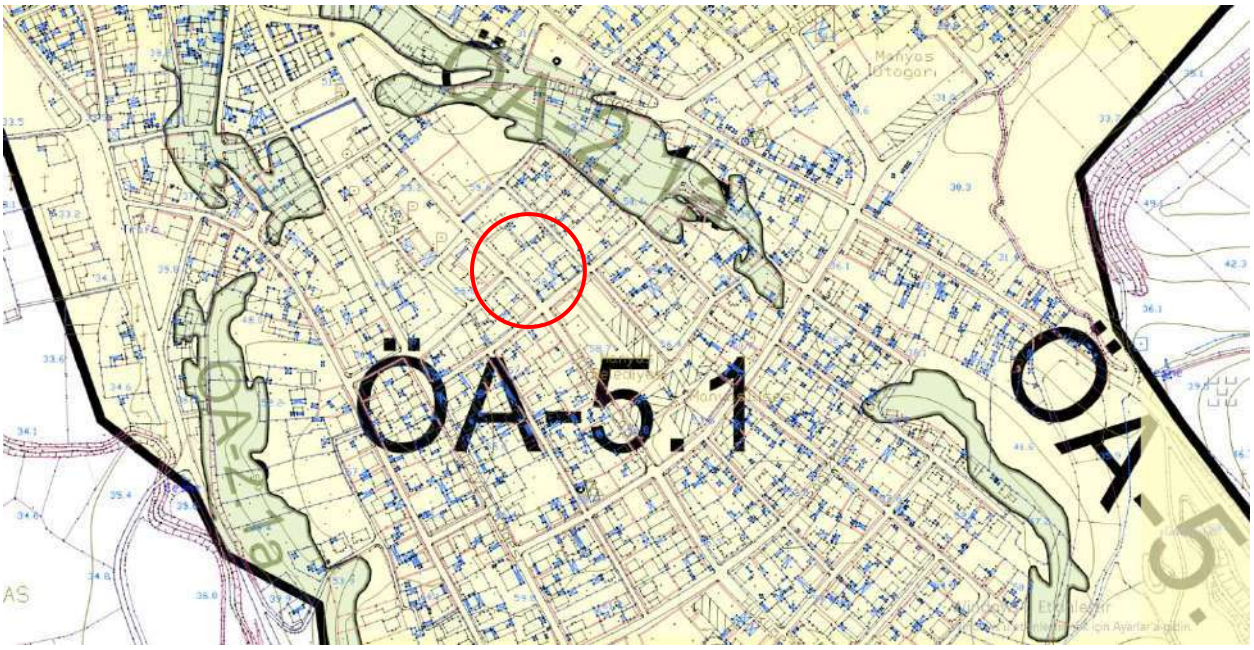


HARİTA 10: ALANA İLİŞKİN JEOLOJİ DURUMU

Alan jeoloji analizine göre Göbel Formasyonu, Orta -Üst Miyosen alanlar (Konglomera, kumtaşı, kiltaşı, killi kireçtaşı, aglomera-tüf ara tabakalı) kapsamına girmektedir.

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılan planlama alanı, Manyas İlçesi, Çarşı Mahallesi, 107 ada 86 nolu parseli kapsamaktadır.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

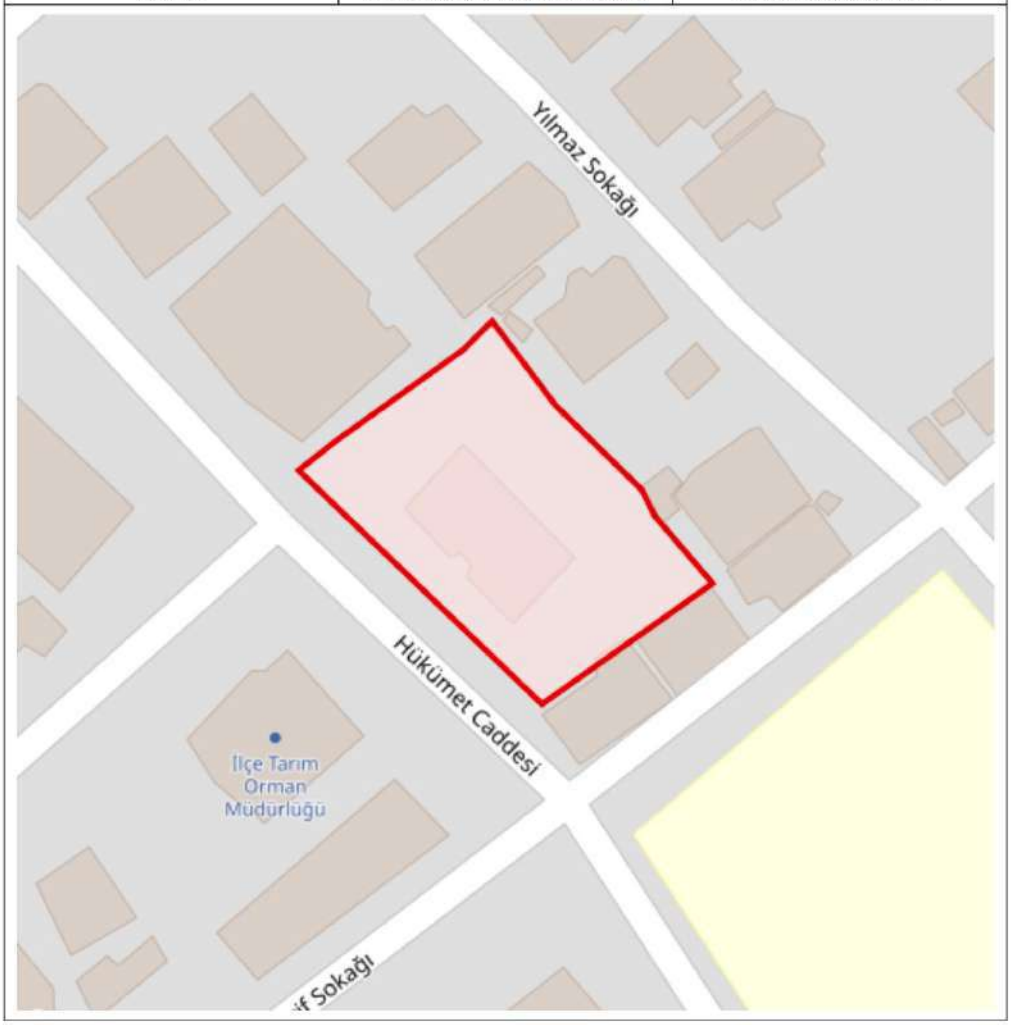
PARSEL SORGULAMA BİLGİLERİ

İl	İlçe				Mahalle
Balıkesir	Manyas				Çarşı
Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta
107	86	1.055,00	Arsalı Beş Katlı Kargir Lojman	Hükümet Cad.	2

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.
- Görüntülenen 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)*	*29 Mayıs 2026 Cuma 23:38:44*

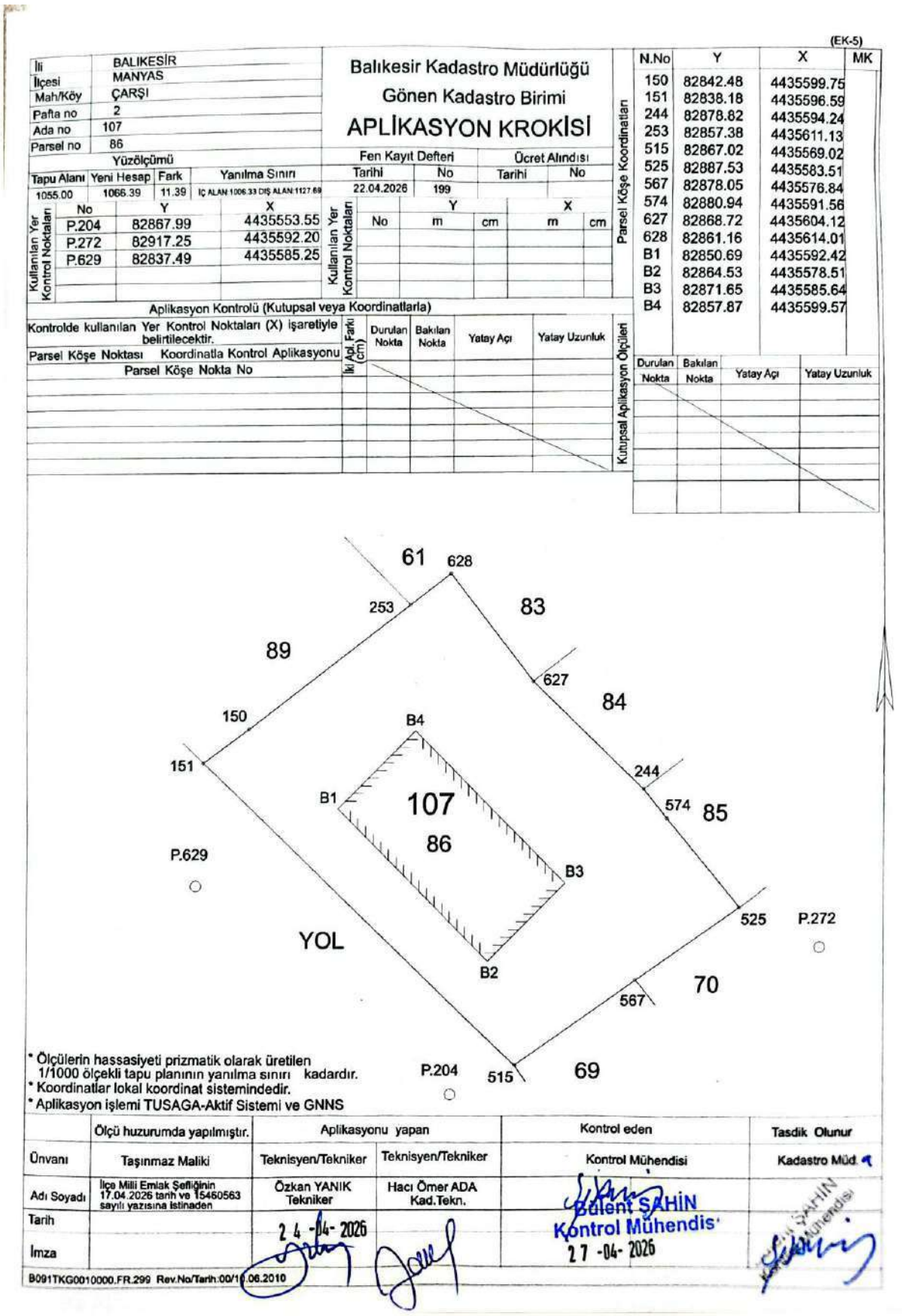


HA

RİTA 12: PLANLAMA ALANINA AİT KADASTRAL DURUM-1

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

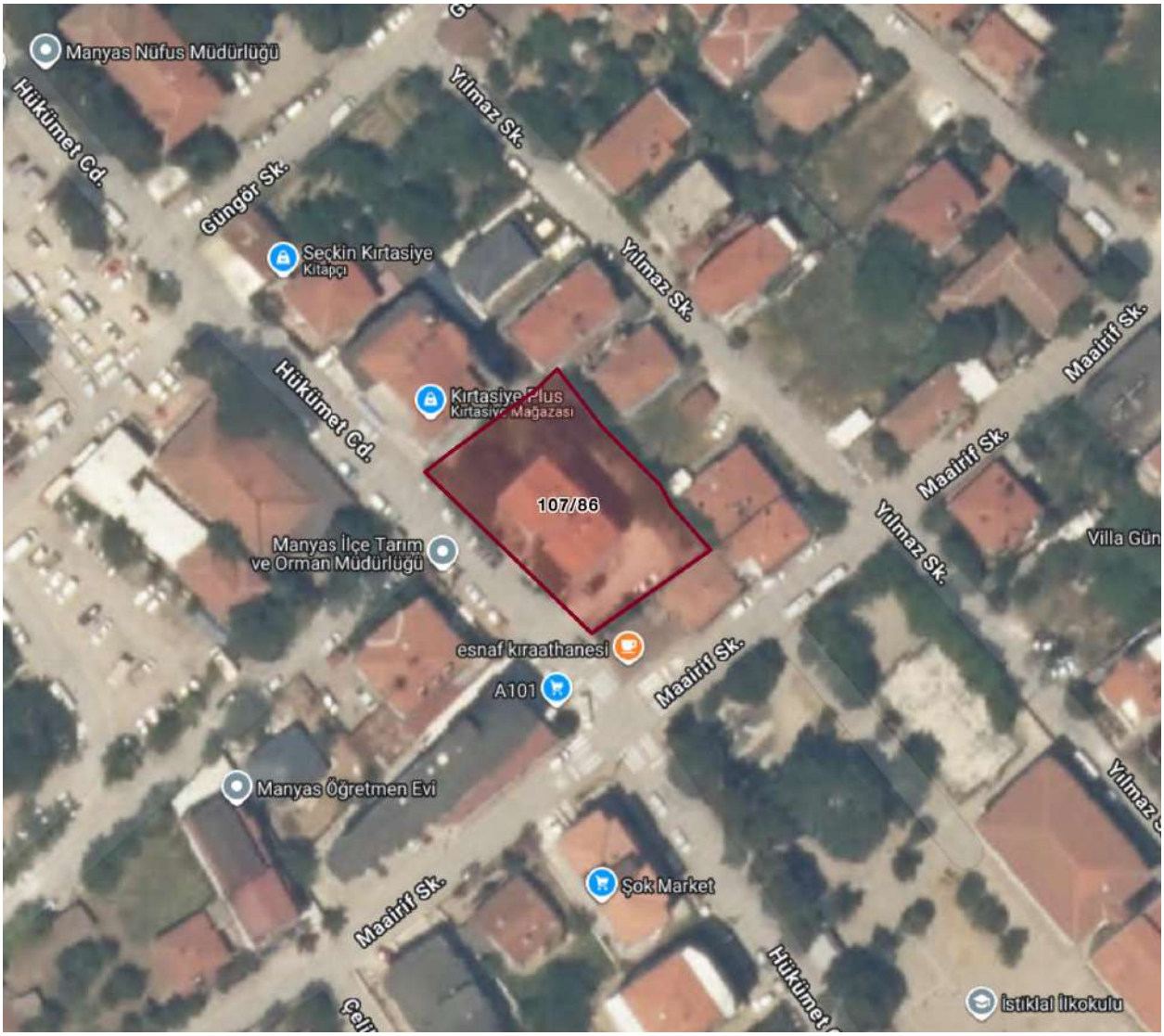
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr



HARİTA 12: PLANLAMA ALANINA AİT KADASTRAL DURUM-2 (Harita Plan Ör.)

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

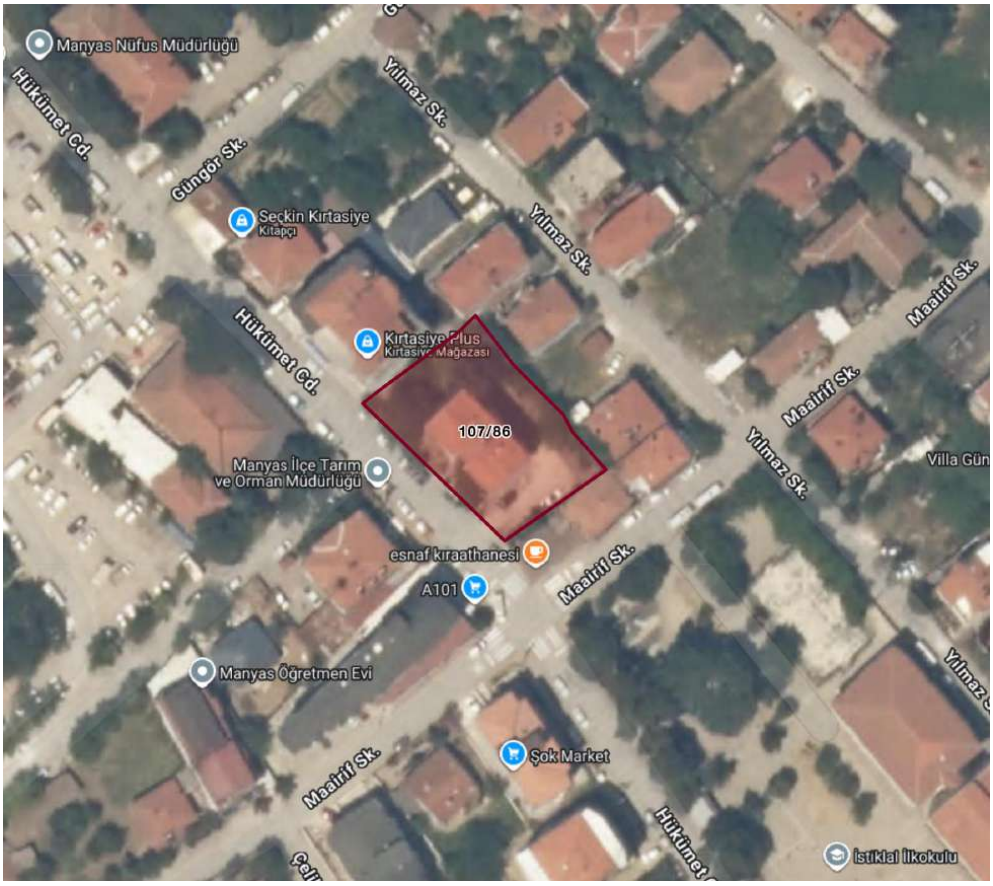


HARİTA 13: TAPU ve KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNTERNET SİTESİNDEN ALINAN SON MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanının mevcut yapı dokusu incelendiğinde;
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılan 107 ada 86 parselde mevcutta kullanılmayan 5 katlı kargir Emniyet Lojmanı yapısı bulunmaktadır. Yapılan değişiklik kullanım açısından lojman ile kısıtlı olan bu alanda Emniyet biriminin yeni yapılanmasını sağlamak ve İlçe Emniyet Müdürlüğü yapımı amacı ile ilgili arazi kullanımı (Resmi Kurum Alanı- Emniyet) alanı ayrılması olmuştur, İlgili parsel 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 Hükümet Caddesi gibi merkezî yollara yakın bir alanda konumlanmıştır.

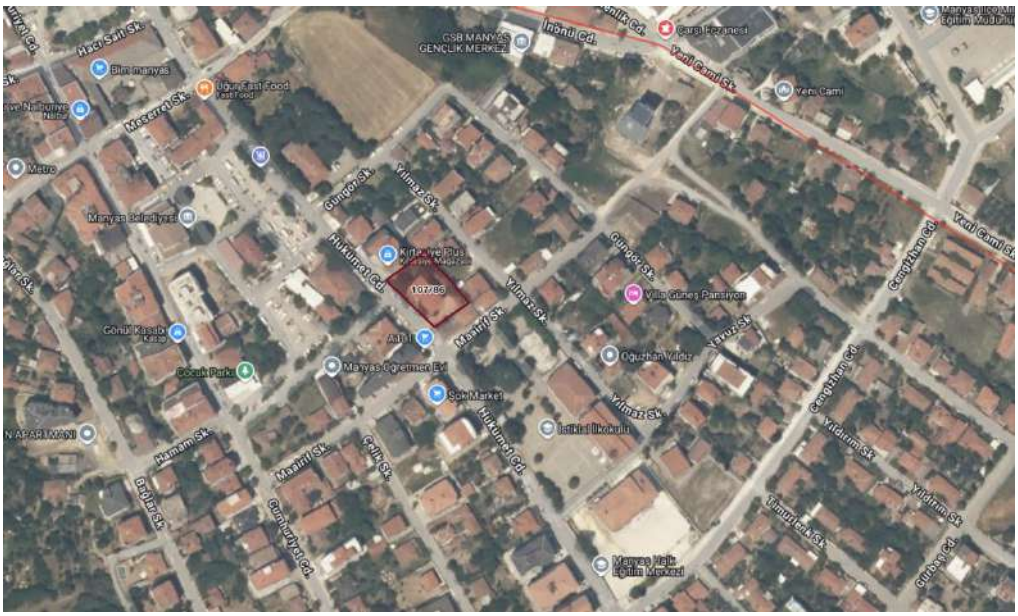
NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr



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

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr



FOTOĞRAF 1: PLANLAMA ALANININ 1 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ



FOTOĞRAF 2: PLANLAMA ALANININ 2 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr



FOTOĞRAF 3: PLANLAMA ALANININ 3 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ



FOTOĞRAF 4: PLANLAMA ALANININ 4 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN GÖRÜNTÜSÜ

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

4.3. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ:

Planlama alanına, Balıkesir İli, Manyas ilçesi, Çarşı Mahallesi 107 ada 86 nolu parselin bulunduğu alana ilişkin İmar Planı Öncesi Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi aşağıda yer almaktadır.

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

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

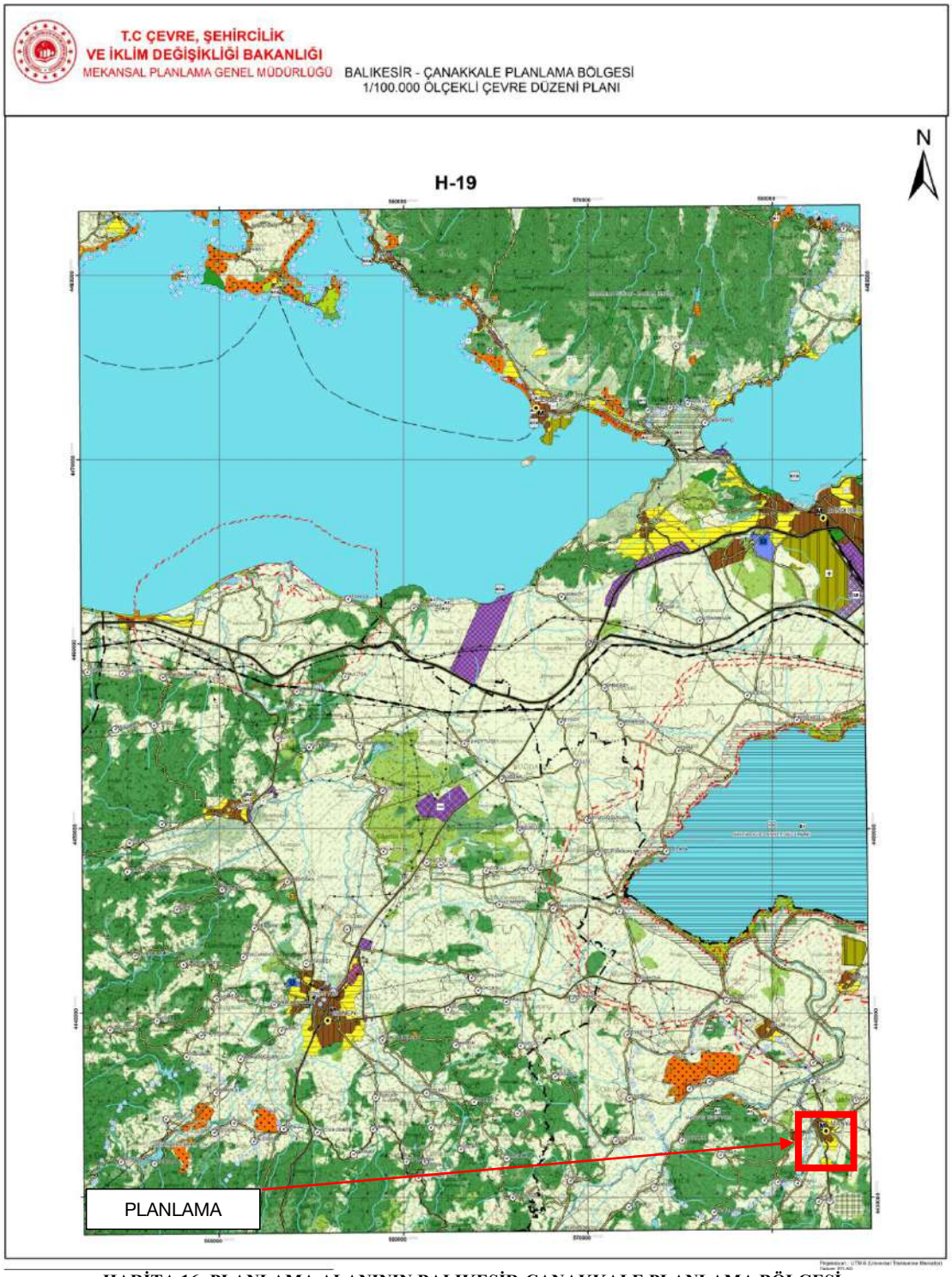
- Yapı yükleri bitkisel toprak / dolgu birim altındaki birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik güncel DSİ görüşü alınıp, bu görüş doğrultusunda planlanmaya gidilmelidir.
- Yüzey ve yeraltı 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 oturmalardan kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik, jeoteknik özellikteki seviyelere taşıttırılmalı, 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 iyileştime yöntemleri belirlenip uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Parsel/ bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı 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 teklikesinin çok düşük – düşük olarak bulunmuş olmasına rağmen yapılaşmaya gidilmeden önce zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak değerlendirilmelidir.

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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.

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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 H19C25A2B nolu halihazır harita pafta yukarıdaki gibidir.

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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;

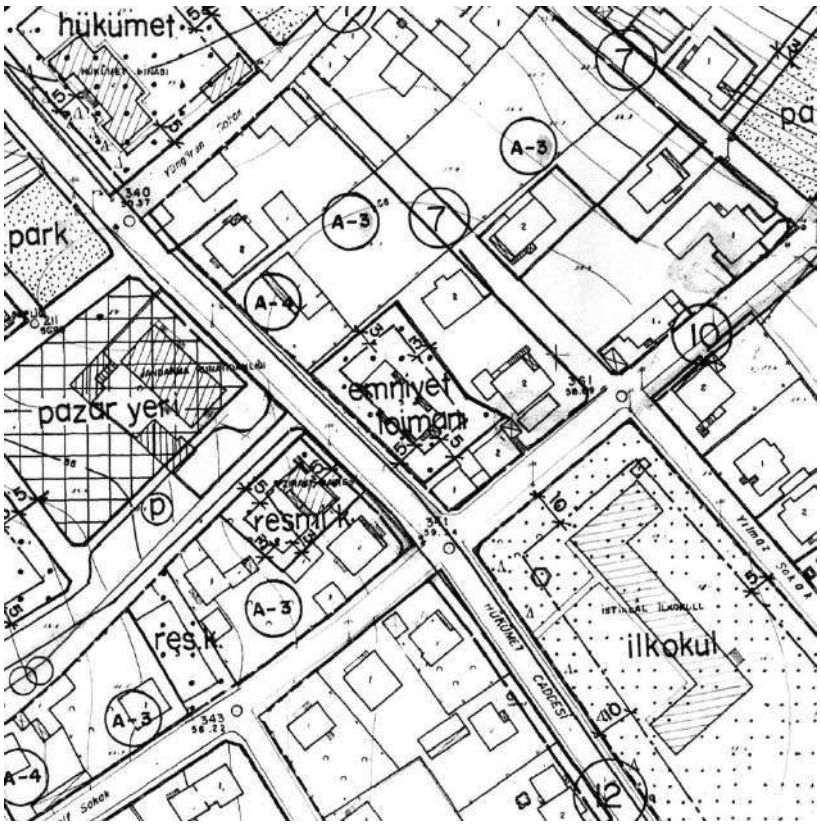
- Planlama alanının doğal ve yapay sınırları ve yapısı
- Kurum ve kuruluş görüşleri ve plan gerekçesi
- Yerinde inceleme, tespit ve fotoğraflama çalışması
- 1/100.000 ve 1/1.000 ölçekli Mevcut Halihazır ve Kadastral Haritalar ile bu ölçeklerdeki Mevcut Plan paftaları
- Sayısal Plan ve Kadastral Paftalar
- 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 parselde yapımı düşünülen, Emniyet Tesisi Alanı için kısıtlı kullanım sunan "Emniyet Lojmanı Alanı" ibaresi kaldırılmış ve yerine içinde İlçe Emniyet Müdürlüğü yapılabilecek ve aynı zamanda Lojman Harici Destek Yapıları'nın da yapılabileceği Resmi Kurum Alanı (Emniyet) olarak imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yapı yükseklik ve yoğunluk değerleriimar planı teklifi paftasına işlenmiştir. Buna göre Emsal Değer : 2 ve Yençok Değeri ise 5 Kat olarak belirlenmiştir.

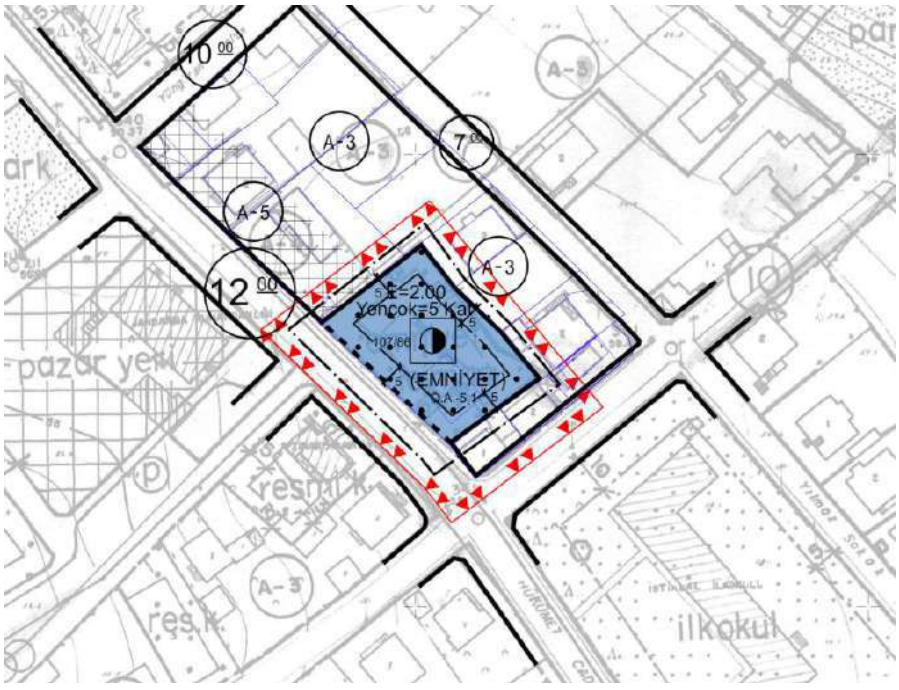
Planlama çalışması ile belirlenen alanların büyüklüklerine ilişkin tablo aşağıda verilmiştir.

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT	PLAN TEKLİFİ
RESMİ KURUM ALANI (Emniyet Lojmanı)	1055,00 m2	0,00 m2
RESMİ KURUM ALANI (Emniyet)	0,00 m2	1055,00 m2
TOPLAM	1055,00 m2	1055,00 m2

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr



HARİTA 18: 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASI



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

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

6.2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BALIKESİR İLİ, MANYAS İLÇESİ, ÇARŞI MAHALLESİ , TAPUDA 107 ADA 86 PARSELİ KAPSAMAKTADIR. ALANA İLİŞKİN, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU ve PLAN NOTLARI BİR BÜTÜNDÜR, BİRLİKTE ONANIP YÜRÜRLÜĞE GİRER.

2. PLANLAMA ALANINDA RESMİ KURUM ALANI (EMNİYET) OLARAK AYRILAN ALANDA İLÇE EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ ve BUNUN YANINDA DESTEK YAPILARI DA (LOJMAN HARİÇ) YER ALABİLİR .

3. 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.

4. 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.

5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN PLANLAMA ÇALIŞMASI ÖNCESİ ALINAN KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN ESASLARA AYNEN 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; Kurum görüşleri planlama dosyası ekinde sunulmuştur.

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

8. BÖLÜM: EKLER

8.1. TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-4-2026-14:21

webtapu
tapunun kisayolu

Kaydı Oluşturan: VOLKAN BARCİN (Manyas Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	67006652
İl/İlçe:	BALIKESİR/MANYAS
Kurum Adı:	Manyas
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.
Mevkii:	HÜKÜMET CAD.
Cilt/Sayfa No:	13/1248
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	107/86
AT Yüzölçüm(m2):	1055.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSALI BEŞ KATLI KARGİR LOJMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
185384959	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	1055.00	1055.00	Kamulaştırma 18-04-1984 487	-

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

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

8.2. YETKİLENDİRME BELGESİ

T.C.
MANYAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-13673016-100-15184 24.03.2026
Konu : İmar Planı Değişikliği

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

İlçemiz Çarşı Mahallesi, 107 Ada 86 parsel nolu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı (Emniyet Lojmanı) fonksiyonuna ayrılmış taşınmazın fonksiyonunun Kamu Hizmet Alanı olarak değiştirilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği çalışması kapsamında gerekli kurum görüşlerini ilgili kurumlardan talep etmeye ve değişiklik tasarısını hazırlamaya 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: f8feac93-b2a2-41ff-91af-05c0dd1ca428 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

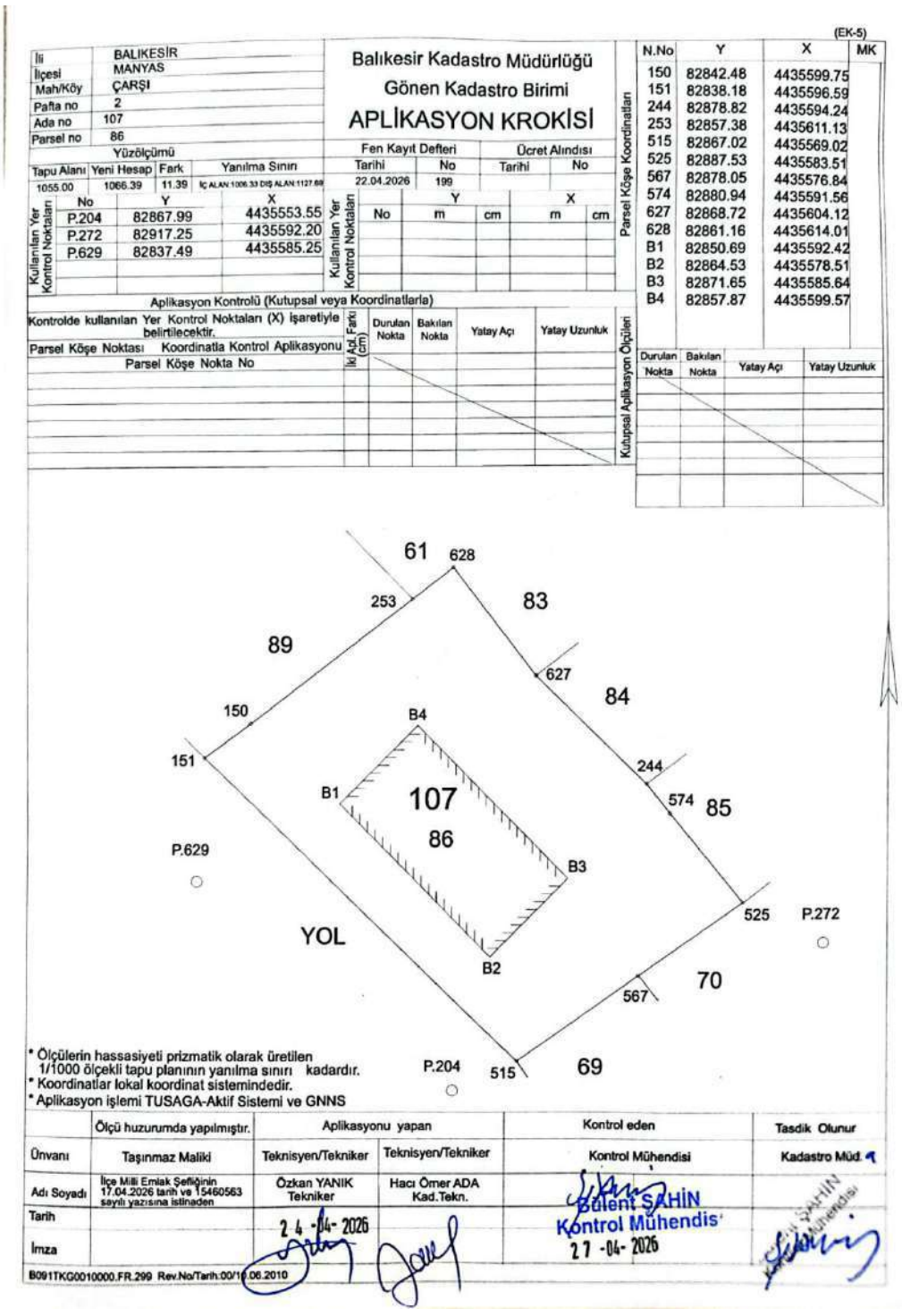
Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: manyasbelediyesi@hs03.kep.tr

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

1/1

8.3. KADASTRAL DURUM HARİTASI

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE
Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr



(EK-5)

İli	BALIKESİR
İlçesi	MANYAS
Mah/Köy	ÇARŞI
Pafta no	2
Ada no	107
Parsel no	86

Balıkesir Kadastro Müdürlüğü
Gönen Kadastro Birimi

APLİKASYON KROKİSİ

Yüzölçümü			
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınırı
1055.00	1066.39	11.39	İç ALAN:1006.33 DIŞ ALAN:1127.68

Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındısı	
Tarihi	No	Tarihi	No
22.04.2026	199		

Kullanılan Yer Kontrol Noktaları

No	Y	X
P.204	82867.99	4435553.55
P.272	82917.25	4435592.20
P.629	82837.49	4435585.25

Kullanılan Yer Kontrol Noktaları

No	Y m	Y cm	X m	X cm

Aplikasyon Kontrolü (Kutupsal veya Koordinatlarla)

Kontrolde kullanılan Yer Kontrol Noktaları (X) işaretiyle belirtilecektir.

Parsel Köşe Nokta No	Koordinatla Kontrol	Aplikasyonu İki Adı Farkı (cm)	Durulan Nokta	Bakılan Nokta	Yatay Açı	Yatay Uzunluk

Parsel Köşe Koordinatları

N.No	Y	X	MK
150	82842.48	4435599.75	
151	82838.18	4435596.59	
244	82878.82	4435594.24	
253	82857.38	4435611.13	
515	82867.02	4435569.02	
525	82887.53	4435583.51	
567	82878.05	4435576.84	
574	82880.94	4435591.56	
627	82868.72	4435604.12	
628	82861.16	4435614.01	
B1	82850.69	4435592.42	
B2	82864.53	4435578.51	
B3	82871.65	4435585.64	
B4	82857.87	4435599.57	

Kutupsal Aplikasyon Ölçüleri

Durulan Nokta	Bakılan Nokta	Yatay Açı	Yatay Uzunluk

* Ölçülerin hassasiyeti prizmatik olarak üretilen 1/1000 ölçekli tapu planının yanılma sınırı kadardır.
* Koordinatlar lokal koordinat sistemindedir.
* Aplikasyon işlemi TUSAGA-Aktif Sistemi ve GNNS

	Ölçü huzurumda yapılmıştır.	Aplikasyonu yapan		Kontrol eden	Tasdik Olunur
Ünvanı	Taşınmaz Maliki	Teknisyen/Tekniker	Teknisyen/Tekniker	Kontrol Mühendisi	Kadastro Müd.
Adı Soyadı	İlçe Milli Emlak Şefliğinin 17.04.2026 tarih ve 15460563 sayılı yazısına istinaden	Özkan YANIK Tekniker	Hacı Ömer ADA Kad.Tekn.	Bülent ŞAHİN Kontrol Mühendisi	
Tarih		24-04-2026		27-04-2026	
İmza					

B091TKG0010000.FR.299 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

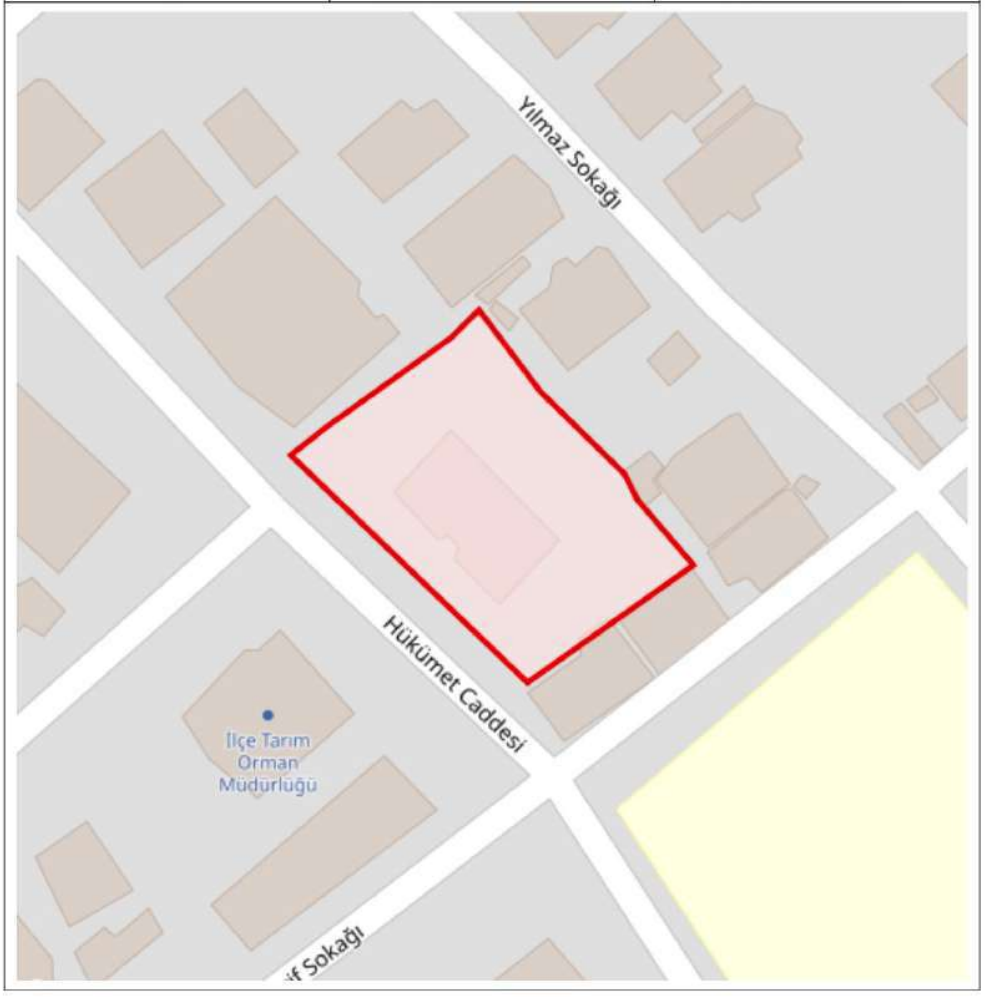
PARSEL SORGULAMA BİLGİLERİ

İl	İlçe				Mahalle
Balıkesir	Manyas				Çarşı
Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta
107	86	1.055,00	Arsalı Beş Katlı Kargir Lojman	Hükümet Cad.	2

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.
- Görüntülenen 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)*	*29 Mayıs 2026 Cuma 23:38:44*



8.4. PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGELERİ

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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 HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **F** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

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

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr

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 Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'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 müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

NEOPLAN Kentsel Tasarım
Günaydın Mh. Terziler Cd. No:68/1
BANDIRMA / BALIKESİR / TÜRKİYE

Pbx: 0266 713 0910 **Gsm:**0532 297 3752
www.neoplan.com.tr - neo@neoplan.com.tr