



**BALIKESİR İLİ, MANYAS İLÇESİ,
YENİKÖY MAHALLESİ 35 ADA 127 PARSELDE
KURULACAK 5.56 MW ENERJİ ÜRETİM ALANINA
(RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ-RES) AİT 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



ARALIK-2024

PLANLAMA EKİBİ

**BALIKESİR İLİ, MANYAS İLÇESİ,
YENİKÖY MAHALLESİ 35 ADA 127 PARSELDE
KURULACAK 5.56 MW ENERJİ ÜRETİM ALANINA
(RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ-RES) AİT 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN MÜELLİFİ:

PLAN MÜELLİFİ:

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM-PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.1 PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI İLİN; YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	5
1.2 PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.3 PLANLAMA ALANI YÖNETİM İDARİ YAPILANMASI	6
2. BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	7
2.1 1/100000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
2.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
3. BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI	10
3.1 FİZİKİ VE DOĞAL VERİLER	10
3.1.1 TOPOGRAFIK SINIRLAYICILAR VE JEOMORFOLOJİ.....	10
3.1.2 Planlama Alanı Eğim Analizi	11
3.1.3 Deprem Durumu	12
3.1.4 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	12
3.2 İKLİM YAPISI	12
3.3 EKOLOJİK YAPI (FLORA-FAUNA) BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	13
3.3.1. Flora ve Vegetasyon.....	13
3.4 TOPRAK YAPISI VE KABİLİYETİ	13
3.6 ULAŞIM VE HAREKETLİLİK	13
3.7 TEKNİK ALTYAPI.....	13
3.8 ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	14
3.8.1 Arazi Kullanım Analizi	14
3.8.2 Mülkiyet Analizi	14
3.8.3 Fotoğraf Çekimi	14
3.9 DEMOGRAFİK YAPI.....	16
3.10. SOSYAL TEKNİK ALT YAPI.....	17
3.11 EKONOMİK VE SEKTÖREL YAPI	17
3.11.1 Tarım.....	18
3.11.2 Sanayi	18
3.11.3 Madencilik	18
3.11.4 Turizm	19
4. BÖLÜM- SENTEZ.....	20
5. BÖLÜM- PLAN TEKLİFİ.....	21
5.1 PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE AMACI	21
5.2 PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	22
5.3 PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	23
5.3.1 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi kararları	23
5.3.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve öneri 1/5000 ölçekli Nazım Planında alanların dağılımı aşağıdaki gibidir. (Bkz. Tablo-5).....	24
5.4. EKLER.....	24
5.4.1. EK 1: R.E.S. ÇAĞRI MEKTUBU.....	24
5.4.2. EK 2: TAPU, 1/25000 KOORDİNATLI PAFTA, HARİTA DURUMU, APLİKASYON KROKİSİ VE VEKALETNAME BELGELERİ	35

TABLolar

TABLO 2 YILLARA GÖRE MANYAS İLÇESİ YENİKÖY MAHALLE NÜFUSU (2013-2022).....	16
---	-----------

TABLO-5 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU.....	24
---	-----------

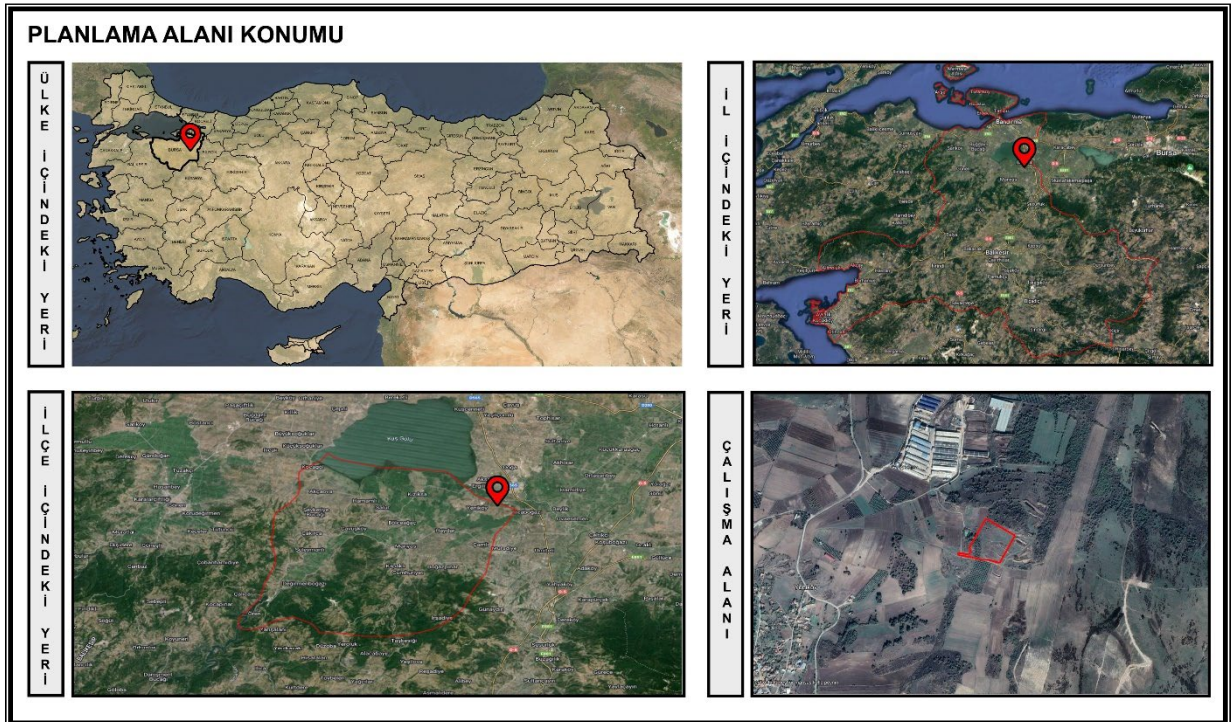
HARİTALAR

HARİTA 1: PLANLAMA ALANI İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	5
HARİTA 2: PLANLAMA ALANINI GÖSTEREN UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	6
HARİTA 3 PLANLAMA ALANI YÖNETİM İDARİ YAPILANMASI.....	7
HARİTA 4: MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
HARİTA 6: ONAYLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
HARİTA 7: ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.	10
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI EĞİM DURUMU ANALİZİ	11
HARİTA 9: MÜLKİYET ANALİZİ	14
HARİTA 10: ALANA AİT GÖRÜNTÜLER.....	15
HARİTA 11: ALANA AİT GÖRÜNTÜLER.....	15
HARİTA 12: ALANA AİT GÖRÜNTÜLER.....	16
HARİTA 13: MANYAS (KUŞ) GÖLÜ SULAK ALANI KORUMA SINIR BANDI.....	20
HARİTA-14 ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	24

1.BÖLÜM-PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1 Planlama Alanının Yer Aldığı İlin; Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Balıkesir, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip on yedinci şehirdir. Marmara Bölgesinin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunur. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır. İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. (Bkz. Harita-1)



Harita 1: Planlama Alanı İdari Bölünüş ve Sınırlar

1.2 Planlama Alanının Konumu

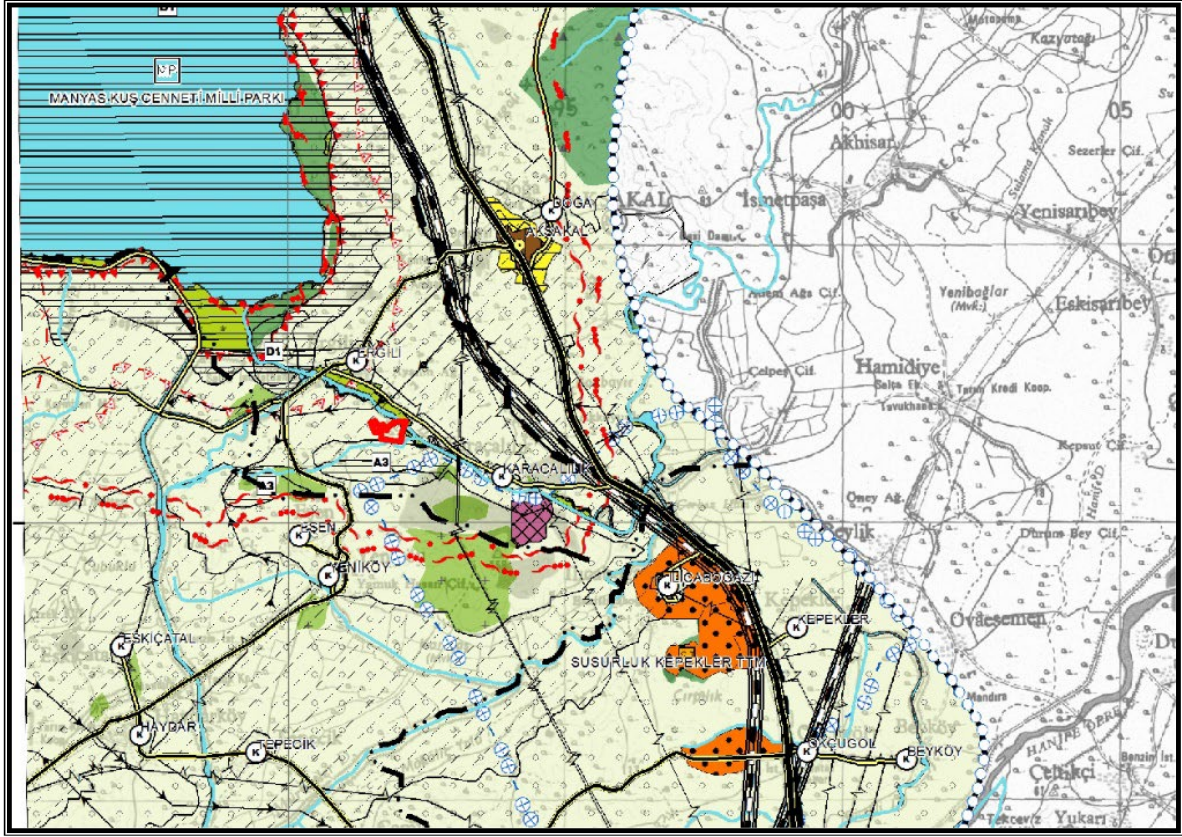
Planlama alanı Yeniköy Mahallesi hudutlarında, Kuzeybatı Anadolu Bölgesi'nde harita konumu "40° 6'6.93" kuzey ve "28° 4'35.11" doğu koordinatlarında, Balıkesir il merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 52,5 km kuzey-doğusunda, Manyas ilçe merkezinin yaklaşık 10 km kuzey-doğusunda, Yeniköy mahallesinin kuzey-doğusunda Yeniköy köy yolunun üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Harita 2)



Harita 2: Planlama Alanını Gösteren Uydu Görüntüsü

1.3 Planlama Alanı Yönetim İdari Yapılanması

İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altı eylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır. (Bkz. Harita-3)



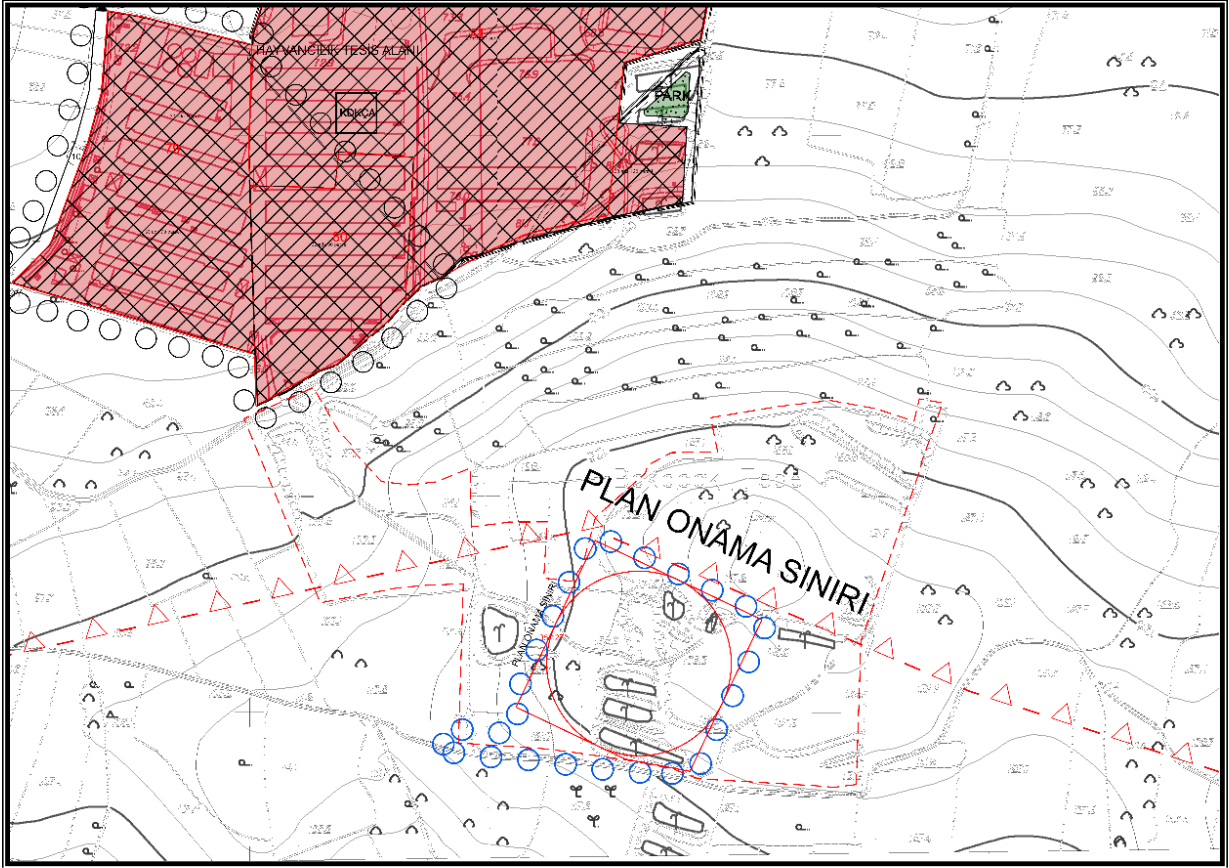
Harita 4: Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/25000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazın bir kısmı plansız alanda bir kısmı ise Kültür ve Turizm Bakanlığınca 25.09.2008 tarihinde onaylanan Balıkesir Susurluk Kepekler Termal Turizm Merkezinde kalmaktayken, 13.09.2019 tarihli resmi gazete yayınlanarak yürürlüğe giren ve Balıkesir Susurluk Kepekler Termal Turizm Merkezine ait “Turizm Merkezi” sınırı değişikliği neticesinde “Turizm Merkezi” sınırları **dışında** kalmıştır. Söz konusu 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.3. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

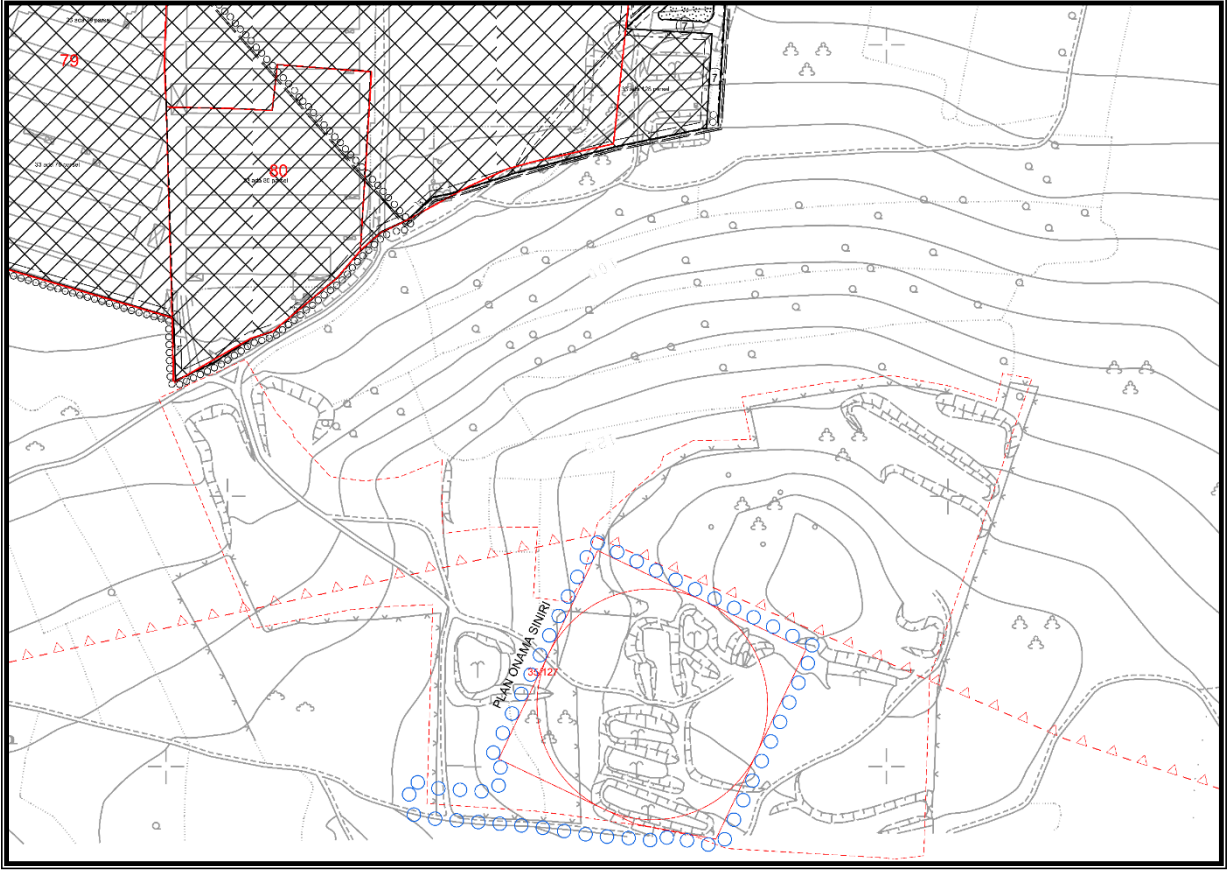
Bahse konu taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Ancak planlama alanının kuzey batı cephesinde Balıkesir Büyükşehir belediye meclisinin 16.03.2015 tarih ve 211 sayılı kararıyla onaylı 1/5000 ölçekli Manyas Yeniköy Nazım Planında “Hayvancılık Tesis Alanı” olarak planlı alan bulunmaktadır. (Bkz. Harita-6)



Harita 6: Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Bahse konu taşınmazla ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Ancak planlama alanının kuzey batı cephesinde Manyas Belediye Meclisi'nin 04.12.2015 tarih ve 67 sayılı meclis kararıyla ve Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.03.2015 tarih ve 211 sayılı kararıyla onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Hayvancılık Tesis Alanı" olarak planlı alan bulunmaktadır (Bkz. Harita-7)



Harita 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.

3. BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlamaya konu alan Yeniköy mahallesi hudutlarında, yer almaktadır.

3.1 Fiziki ve Doğal Veriler

3.1.1 Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji

Balıkesir topraklarının %35,6'sı dağlar, % 53,1'i platolar, %10,9'u ovalar ve % 0,4'ü yaylalarla kaplıdır.

Dağlar: Dağlar fazla yüksek değildir. En yüksek yeri Kazdağı (1774 m)'dir. Madra Dağları (1338 m), Alaçam Dağları (1625 m), Kapıdağ (782 m), Karadağ (764 m), Kepez Dağı (1336 m) ve Gelçel Dağı (881 m) başlıca dağlarıdır.

Ovaları: Balıkesir ilinin toprakları çoğu yerde küçük tepelerle birbirinden ayrılan ova halindeki düzlüklerdir. İlin yüzde onunu Türkiye'nin en verimli ovalarından Manyas, Gönen, Edremit, Burhaniye, Ayvalık, Sındırgı, Bigadiç, Bergama, Susurluk, İvrindi ve 140 kilometrekarelik Balıkesir ovaları kaplar. Ovalar dere ve çayların getirdiği alüvyonlarla gayet verimli duruma gelmiştir.

Akarsuları: Balıkesir, akarsular bakımından zengindir. Fakat bunlar küçük olup, büyük nehirler yoktur. Başlıca akarsularından Susurluk (Simav)Çayı; Kütahya'nın Şaphane dağından çıkarak, Bursa'da Nilüfer Çayı ile birleşip Ballıkaya da Marmara Denizine dökülür.

Gönen Çayı; Kaz Dağından çıkarak Kazak, Bakırçay ve Akkayası çaylarını alır ve Erdek Körfezine dökülür. Ayrıca Atnos Deresi, Kızıklı Dere, Kara Dere, Koca Çay, Havran Çayı, Zeytin Çayı ve Kirmasti Çayı diğer bilinen çaylardır.

Göller: Manyas Gölü Türkiye'nin altıncı büyük gölüdür. 178-192 kilometrekaredir. Derinliği azdır. Deniz seviyesinden 20 m yüksekliktedir. Kocaçay ile beslenir. Karadere ile Susurluk Çayını besler. Bol miktarda sazan, yılan ve turna balığı bulunur. Manyas Gölünün en önemli tarafı, göl kenarında milli park halinde bulunan "*Kuş Cenneti*" isimli kısmıdır. Bu bölgede 8600 çeşit kuş vardır. Dünyanın en uzak köşelerinden gelen üç milyon kuş, bu bölgede barınmakta, kuluçkaya yatıp yavrularını büyötmektedir. Bu milli park 52 dekar genişliktedir.

Tabak Gölü: Edremit Körfezinden Ege Denizine dökülen Havran, Zeytinli ve Kızılköçeli çayları büyük bir bataklık meydana getirirler. Bu bataklığın ortasındaki su birikintisine "Tabak Gölü" denir. Çay Gören Barajı Gölü: Susurluk Çayı üzerinde kurulan bir baraj gölüdür. Yüzölçümü 780 hektardır.

(Kaynak: <https://www.cografya.gen.tr>)

3.1.2 Planlama Alanı Eğim Analizi

Planlamaya konu taşınmaz eğim bakımında %05-%10 ve %10-%15 arasında değişen eğimli bir alandır. (Bkz. Harita-8)



Harita 8: Planlama Alanı Eğim Durumu Analizi

3.1.3 Deprem Durumu

Balıkesir ili Manyas ilçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında 02-03 tehlike yer ivme bölgesinde kalmaktadır.

3.1.4 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Planlamaya konu 35 ada, 127 numaralı 115.484,59 m²'lik tarla ve bağ vasıflı taşınmazın 27.582,95 m²'lik kısmı için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun 25.11.2024 tarihinde Balıkesir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onaylanmış olup Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda **Önemli Alanlar 5.2.** (Dolgu Alanlar) kapsamında kalmaktadır.

3.2 İklim Yapısı

Sıcaklık: Balıkesir bölgesinde yazlar sıcak, kurak ve açık ve kışlar çok soğuk, rüzgârlı ve parçalı bulutlu. Yıl içerisinde sıcaklık normalde -0°C ila 31°C arasında değişiklik gösterir ve nadiren -6°C altında ve 35°C üzerinde olur.

Rüzgâr: Balıkesir bölgesindeki hakim ortalama saatlik rüzgar yönü yıl boyunca değişiklik göstermektedir.

Rüzgâr genelde kuzey yönünden 10 Ocak tarihinden 13 Kasım tarihine 10 ay boyunca en yüksek %85 ile 4 Ağustos tarihinde esmektedir. Rüzgâr genelde güney yönünden 13 Kasım tarihinden 10 Ocak tarihine 1,9 ay boyunca en yüksek %41 ile 1 Ocak tarihinde esmektedir.

Güneş: Balıkesir gün uzunluğu yıl boyunca önemli ölçüde değişiklik arz etmektedir. 2024 yılında en kısa gün 21 Aralık tarihinde 9 saat 22 dakika gün ışığıyla gerçekleşirken en uzun günü ise 20 Haziran tarihinde 14 saat 59 dakika gün ışığıyla gerçekleşir. En erken gün doğumu 13 Haziran tarihinde 05:40 saatindedir ve en geç gün doğumu ise 6 Ocak tarihinde 2 saat 49 dakika sonra 08:29 saatindedir. En erken gün batımı 6 Aralık tarihinde 17:44 saatinde ve en geç gün batımı 27 Haziran tarihinde 2 saat 56 dakika sonra 20:40 saatindedir.

2024 yılında Balıkesir bölgesinde Yaz saati uygulaması (YSU) yapılmamaktadır.

Nem: Balıkesir hissedilen nem oranında biraz mevsimsel varyasyonlar bulunmaktadır.

Yılın en bunaltıcı dönemi 2,3 ay boyunca 28 Haziran tarihinden 5 Eylül tarihine kadar sürmektedir ve bu zaman zarfında rahatlık düzeyi en az %3 civarında bunaltıcı, basık veya dayanılmaz olmaktadır. Balıkesir bölgesindeki en bunaltıcı günler Ağustos ayındadır ve bu dönemde hava 2,9 gün kadar bunaltıcı veya daha kötü durumdadır.

27 Şubat yılın en az bunaltıcı olan gündür ve bunaltıcı hava koşulları neredeyse hiç görülmez.

Yağış: Yağmurlu mevsimi 7,1 ay boyunca 10 Ekim tarihinden 14 Mayıs tarihine kadar sürer ve herhangi bir günün yağmurlu olma ihtimali %16 oranından yüksektir. Balıkesir bölgesinde en çok yağmurlu günün olduğu ay 8,6 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Aralık ayıdır.

(Kaynak: <https://tr.weatherspark.com>)

3.3 Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü

3.3.1. Flora ve Vejetasyon

Balıkesir toplam arazi varlığının yaklaşık % 45 i orman arazisi, %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ve mera, %15'i kullanılmayan arazidir. İlin orman varlığının büyük bir kısmı Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçeleri civarında toplanmıştır. Orman varlığının büyük bir kısmı karaçam ve kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ağaçlarından ve zeytinliklerden oluşmaktadır. Yine bu ağaç türlerinin yanı sıra Kaz dağlarında Kazdağı Göknaarı, Susurluk, Kepsut, Bandırma ve Gönen civarında kayın, gürgen ve meşe türleri bulunmaktadır. Kapıdağ Yarımadası ağaç türleri açısından oldukça zengindir. Ayrıca Korucu ve Bigadiç civarında kestane, Gönen ormanlarında ıhlamur, Kepsut civarında kekik, sumak, Kaz dağlarında adaçayı, dağ nanesi, kantaron, karabaş otu, pelin, defne, biberiye vb. bitkiler bulunmaktadır.

Ege kıyılarında makilere rastlanır. Palamut meşeleri ve zeytinliklerin kapladığı alan çok geniştir. İl'de zeytincilik özellikle Edremit, Ayvalık, Burhaniye, Bandırma ve Erdek'te önem kazanmıştır.

(Kaynak: <https://balikesir.ktb.gov.tr>)

3.4 Toprak Yapısı ve Kabiliyeti

Balıkesir ilinde 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 dahilinde daha çok bitki örtüsünün tahrip edildiği ve kireçtaşı içermeyen sahalarda izlenebilen topraklardır.

(Kaynak: <https://www.academia.edu>)

3.6 Ulaşım ve Hareketlilik

İlde iki hava meydanı vardır. Bunlardan biri Altıeylül ilçesinde, diğeri Edremit ilçesindedir. İlin iki denize de kıyısı bulunmasından dolayı deniz ulaşımı gelişmiştir. İlde, Marmara adası ve Avşa adasına İstanbul Deniz Otobüsleri deniz otobüsleri ile Bandırma iskelesinden ulaşılır.

1872 yılında hareket günü çarşambaya alınmıştır. Demiryollarının yapımı ise Birinci Meşrutiyet'ten sonra hızlanmıştır. İl sınırları içinde; 9 Eylül Ekspresi, İzmir Mavi Treni, Karesi Ekspresi, Ege Ekspresi ve 6 Eylül Ekspresi gibi tren hatlarının durakları bulunmaktadır.

İlin karayolları T.C. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'ne bağlı olup Gebze-İzmir otoyolu il sınırlarında bulunmaktadır.

(Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/>)

3.7 Teknik Altyapı

Manyas ilçesinde büyük çoğunlukla yapılaşmasını tamamlayan yerleşim alanındaki içme ve kullanma suyu, elektrik, doğal gaz, kanalizasyon, haberleşme, ulaştırma, çöp ve arıtım hizmetlerini sağlayan sistemler mevcuttur.

3.8 Analiz Çalışmaları

Planlamaya konu taşınmaz halihazırda boş alandır. Çevresi tarım alanlar ile çevrili taşınmazın içerisinde taşınmazın orta bölümünün güney kısmında ve parselin kuzey kısımlarında kısmen çalılık alanlar görülmektedir. Taşınmazın kuzeyinde ve doğusunda ağaçlık alan ile çevrilidir. Taşınmazın kuzey batısında ve güneyinde stabilize (toprak) kaplı yol bulunmaktadır. Taşınmazın kuzey batısında stabilize (toprak)kaplı yolun bulunduğu diğer kısmında Tarım ve Hayvancılık Tesisi bulunmaktadır.

3.8.1 Arazi Kullanım Analizi

Planlamaya konu taşınmazın içerisinde herhangi bir yapı bulmayıp boş parseldir.

3.8.2 Mülkiyet Analizi

Planlamaya konu olan 35 ada 127 parsel özel mülkiyete aittir. (Bkz. Harita-9)



Harita 9: Mülkiyet Analizi

3.8.3 Fotoğraf Çekimi

Planlamaya konu olan 35 ada 127 parselin yer aldığı planlama saha görüntüleri (Bkz. Harita-10,11 ve 12)



Harita 10: Alana Ait görüntüler



Harita 11: Alana Ait görüntüler



Harita 12: Alana Ait görüntüler

3.9 Demografik Yapı

Tarihte genellikle Misya ve Karesi adlarıyla bilinen Balıkesir yöresi, zamanla Roma, Bizans, Anadolu Selçuklu, Karesi Beyliği ve Osmanlı egemenliğinde kalmıştır. Temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup bamya, börülce, kavun, zeytin, zeytinyağı, kelle peyniri gibi zirai ürünleri ile ayrıca daha çok yerli turizmde öne çıkan sahil kasabalarıyla meşhurdur. Yağcıbedir halısı, kolonyası, kaymaklısı, kozak üzümü, ayvalık tostı, susurluk ayranı, saçaklı mantısı ve hoşmerimi diğer bilinen yöresel ürünleridir.

Balıkesir nüfusu bir önceki yıla göre 6.980 artmıştır. Balıkesir nüfusu 2022 yılına göre 1.257.590'dır. Bu nüfus, 626.430 erkek ve 631.160 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır.

Yeniköy mahallesi nüfusu 2013-2022 yıllarında azalma göstermiştir. (Bkz. Tablo 2)

Yıllara Göre Yeniköy Mahalle Nüfusu										
Yıl	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nüfus	277	260	271	240	239	241	250	250	246	241

Tablo 2 Yıllara göre Manyas ilçesi Yeniköy Mahalle Nüfusu (2013-2022)

(Kaynak; www.tuik.gov.tr)

3.10. Sosyal Teknik Alt Yapı

Eğitim; Bugün ilde birçok ilk ve orta dereceli okul vardır. Balıkesir yöresindeki en eski eğitim kurumları olan medreseler Fatih Sultan Mehmed zamanında kurulmuştur. Medreselerin sayısı zamanla artmış, bunun yanında mektepler de kurulmuştur. 1851 yılında da ilk Gayrimüslim okulu kurulmuştur. İleriki dönemlerde Çanakkale Savaşı'na öğrenci gönderen ve Balıkesir'in ilk lisesi olan Balıkesir Lisesi 1884 yılında kurulmuştur. Bugünkü ilköğretim okullarından Alişuuri İlkokulu 1906 yılında ve Kayabey İlköğretim Okulu 1909 yılında kurulmuştur. 1940 yılında Balıkesir'in Savaştepe ilçesinde bir Köy Enstitüsü kurulmuştur. Bugün, ildeki en yüksek puanlı liseler Balıkesir T.C. Ziraat Bankası Fen Lisesi, Fatma Emin Kutvar Anadolu Lisesi, Muharrem Hasbi Anadolu Lisesi, Gülser-Mehmet Bolluk Anadolu Lisesi, Cumhuriyet Anadolu Lisesi, Rahmi Kula Anadolu Lisesi ve Sırrı Yırcalı Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca ilde Astsubay Okulu ve Polis Okulu vardır.

İldeki Balıkesir Üniversitesi ise 11 Temmuz 1992 tarih ve 21281 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3837 Sayılı Kanun gereğince kurulmuş ve 1 Ocak 1993 tarihinde tüzel kişiliğini kazanmıştır.

Spor; İlde en çok rağbet gören spor futboldur. Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde İdman Yurdu ile Çalışma Derneği kurularak sporsal faaliyetlere başlanılmıştır. İleriki dönemlerde ildeki futbolcular büyük şehirlerde çalışmışlardır. 1966 yılında ilin kendi futbol kulübü olan Balıkesirspor kurulmuştur. Diğer önemli futbol takımı olan Bandırmaspor, 1965 yılında kurulmuştur. Basketbol dalında Bandırma Banvitspor önemlidir. En büyük spor tesisleri Atatürk Stadı ve Bandırma Stadı'dır. Balıkesir'de güreşin de önemli bir yeri vardır. Kurtdereli Mehmet Pehlivan en önemli güreşçidir.

Önemli spor tesisleri: Atatürk Stadyumu (15.800), Bandırma 17 Eylül Stadyumu (10.410), Ayvalık Hüsnü Uğural Stadyumu (5.000), Edremit Şehit Hamdibey Stadyumu (5.000), Teksüt Kara Ali Acar Spor Salonu (3.000, Kurtdereli Spor Salonu (1.600), Atatürk Olimpik Yüzme Havuzu.

Sağlık; Balıkesir'de Sağlık Müdürlüğü'ne bağlı 21 tane devlet hastanesi, 3 tane özel hastane vardır. Toplamda 366 tane eczane ve 132 tane Sağlık Ocağı bulunmaktadır. Ayrıca Balıkesir Üniversitesi'ne bağlı Tıp Fakültesi vardır.

3.11 Ekonomik ve Sektörel Yapı

Balıkesir'in sahil kesimlerinde zeytincilik, bağcılık ve balıkçılık yapılmaktadır. Buralarda turizm de gelişmiştir. İç kesimlerinde ise tarım, hayvancılık, ormancılık ve madencilik yapılmaktadır. İl, tek merkezli büyüme modeli yerine dengeli büyüme modelini seçerek bu kalkınma planına ilçeleri de dahil etmiştir. İlde Anadolu Kaplanı sıfatına sahip 16 şirket, 2003 yılı istatistiklerine göre de Sanayi siciline kayıtlı 467 kuruluş vardır. İlin iç ve dış ticaret hacmi 486.313.997.254.096 TL, ihracat miktarı 80.699.902 \$ ve ithalat miktarı 147.567.184 \$'dır. Balıkesir, devletin en fazla mülk sahibi olduğu ildir. İlin %40,77'si, Hazineye ait taşınmazlardan oluşmaktadır.

Balıkesir Türkiye'nin gelişmiş illerinden biridir. 2001 yılı verilerine göre Türkiye gayri safi yurt içi hasılası içinde yüzde 1,5'lik paya sahip olan Balıkesir, iller sıralamasında 13. büyük ekonomidir.

3.11.1 Tarım

İlin ekonomisi genelde tarım ve hayvancılığa dayanır. Arazi ve iklim yapısının elverişli olması nedeniyle Balıkesir’de her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir. 513.946 hektar tarım arazisinin 49.330 hektarlık bölümünde sulu tarım yapılmaktadır.

Zeytin, hububat, domates, biber, tütün, mısır, şekerpancarı, pamuk, kavun, karpuz ve şeftali yetiştirilen ürünlerin başında yer almaktadır. Zeytin üretiminin il tarımı ve ekonomisinde önemli bir yeri vardır. 10.443.955 adet meyve veren, 424.970 adet meyve vermeyen zeytin ağacı mevcuttur. Zeytin ve zeytin zararlıları ile mücadele için körfez ve Güney Marmara Birlikleri kurulmuştur Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir’de tarımın geniş alana yayılı olması tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır. Un, Yem, Zeytinyağı, pirina ve konserve üreten üniteler il düzeyinde yayılmıştır. Bunlardan başka, kereste, çimento, şeker, deri, kösele, tuğla, kiremit, makine ve teçhizat gibi sanayi kollarında yatırımlar bulunmakta, tarım için gerekli her çeşit alet üretilmekte, bunların yurtiçi ve yurtdışına pazarlaması yapılmaktadır.

3.11.2 Sanayi

Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir’de tarımın geniş alana yayılı olması tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır. Un, Yem, Zeytinyağı, pirina ve konserve üreten üniteler il düzeyinde yayılmıştır. Bunlardan başka, kereste, çimento, şeker, deri, kösele, tuğla, kiremit, makine ve teçhizat gibi sanayi kollarında yatırımlar bulunmakta, tarım için gerekli her çeşit alet üretilmekte, bunların yurtiçi ve yurtdışına pazarlaması yapılmaktadır. İlde sanayi işletmeleri homojen ve sektörel alanda ilçelere yayılmıştır.

Merkezde tarım makineleri, çimento, sentetik, çuval, trafo, jeneratör, un ve yem üretimi, körfez bölgesinde zeytinyağı ve sabun üretimi, Bandırma’da beyaz et, gübre ve kimyevi maddeler üretimi, Manyas, Gönen, Susurluk ve merkez ilçede süt ve süt ürünleri, Gönen’de dericilik, Dursunbey’ de orman ürünleri sanayi, Bigadiç ve Sındırgı’ da madencilik yaygınlaşmıştır.

Dokumacılık, elektrikli ev aletleri, elektrik makineleri, kimya, orman ürünleri yapı malzemeleri ve ham madde ağırlıklı metal sanayi son yıllarda gelişme gösteren sanayi kollarıdır.

Bölgenin İstanbul’dan sonra en büyük ve en modern tesislerine sahip olan Bandırma Limanından başta maden olmak üzere her türlü maddenin ihracat ve ithalatı yapılmaktadır. Dış ülkelere ihraç edilen maddelerin başında boraks gelmektedir. Bunun dışında mermer, çimento, tarım makineleri, trafo cihazları, deniz ve tatlı su ürünleri, bitkisel yağlar, salça, meyve, sebze ve sentetik ihracatı yapılmaktadır.

(Kaynak: <https://www.academia.edu>)

3.11.3 Madencilik

Balıkesir, madencilik sektöründe gelişme potansiyeline sahip bir ildir. Maden kaynakları bakımından; bor, mermer, kaolen, bentonit, halloysit, manyezit, kil, perlit, talk, vollastonit, altın, gümüş, bakır, çinko, antimon, manganez, demir, krom, civa, ametist, zeolit ve linyit rezervleri ön plana çıkmaktadır.

Dünya bor rezervinin yaklaşık %15’i, Türkiye bor rezervinin ise %20’si Balıkesir’de bulunmaktadır. Balıkesir ayrıca Türkiye kaolen rezervinin yaklaşık %65’ine sahiptir.

Mermer doğal taş madenleri içerisinde önemli bir maden olup, Türkiye ihraç malları arasında ilk sıralarda yer almaktadır. Balıkesir maden yataklarında işletilebilir 1.300.000.000 m3 mermer rezervi bulunmaktadır. İldeki önemli mermer yatakları Marmara Adası, Manyas, Erdek, Bigadiç ilçelerinde bulunmaktadır. Türkiye’de en fazla mermer ocağı %27’lik oranla Balıkesir’de bulunmakta olup, 250 mermer ocağı faaliyet göstermektedir.

(Kaynak: <https://www.investinbalikesir.com>)

3.11.4 Turizm

Balıkesir’in İzmir, Ankara ve İstanbul gibi üç büyük ilin de meydana getirdiği üçgenin ortasında bir transit merkezi konumundan olması dolayısıyla bu durum yerleşim olarak ilin; tarih, turizm, doğal ve folklorik değerler bakımından zengin bir duruma getirmiştir. İlin konumu gereği Anadolu’daki hemen hemen bütün medeniyetlerin izlerini bulabilmek mümkündür. Hitit döneminde bilinen ilk ismi ASSUVA olmuş, Balkanlardan gelen göçler sonrası bölge MYSİA olarak anılmıştır. Yöredeki kalıntılardan ilimizin, antik çağdan bu yana, Kyzikos, Daskyleion, Adramytteion, ve Antandros gibi önemli yerleşimlere ev sahipliği yaptığını görmekteyiz. Buralarda yapılan kazılarda bulunan arkeolojik bulguların bir kısmı, kent merkezindeki Kuvâ-yi Milliye Müzesi’nde, bir kısmı da Bandırma Arkeoloji Müzesi’nde sergilenmektedir.

Kültür turizmi açısından Ayvalık ilçesi, tarihi ve kültürel dokusu itibarıyla açık hava müze kent kimliğine sahip olmasının yanında, 22 adası ile birlikte sualtı dalış turizmi ile de ziyaretçilere alternatif bir spor faaliyeti sunmaktadır.

Kültürel değerlerle doğal değerlerin birleştiği bir yöremiz de Edremit’ de bulunan Kazdağı Milli Parkı’dır. Fauna ve flora açısından çok zengin olan Milli Parkımız, yaz-kış su kaynaklarına sahiptir. Park alanında bulunan Şahinderesi Kanyonu, Alp’lerden sonra en yüksek oksijen oranı ile en temiz havaya sahip olup, eko turizm meraklılarını cezbede bilecek potansiyele sahiptir. Kazdağları kendine özgü endemik bitki türleri ve şifalı otları ile de farklı bir turist profili yaratmaktadır.

Ayı deresi, Sutüven Şelalesi, Şahinderesi Kanyonu, Sarıkız, Tozluyurt, Manastır Mevkii, Pınarbaşı, Hasan Boğuldu’da trekking, dağcılık ve jeep safari yapabilme imkanları mevcut olup, planör uçuşu, yamaç paraşütü, rafting, kaya tırmanışı gibi spor dallarında da değerlendirilmeyi bekleyen bir potansiyel oluşturmaktadır.

Ayrıca Kapıdağ Yarımadası ve Alaçam Dağları av turizmi ile eko turizm branşlarının yapılabileceği önemli kaynaklar. Bandırma Kuş cenneti Milli Parkında 260’a yakın kuş türünü barındırmakta, ornitolojiye merak duyan herkesi beklemektedir.

Balıkesir, Antik çağdan günümüze kadar varlığını koruyan ve insanlara sürekli şifa veren termal kaynaklar bakımından da zengindir. Gönen Kaplıcaları, Edremit-Güre, Sındırgı Hisaralan, Bigadiç Hisarköy, Balya ılıca-şifa kaplıcaları en bilinen termal tedavi merkezleridir.

(Kaynak: <https://balikesir.ktb.gov.tr>)

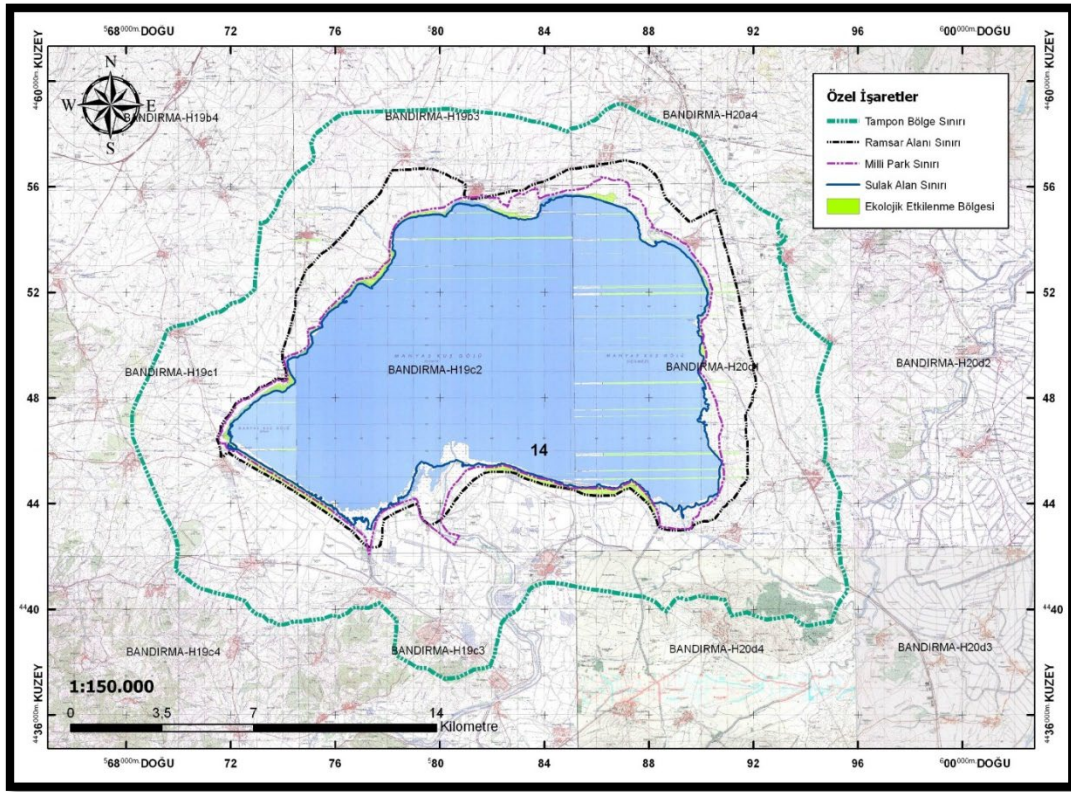
4. BÖLÜM- SENTEZ

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı için yapılan araştırma ve analiz çalışmalarında çalışma alanı ve yakın çevresi incelenmiştir.

Onaylı hali hazır haritalar, yerinde yapılan arazi çalışması ile birleştirilerek alanın arazi kullanım analizi oluşturulmuştur, yapısal tanımlara ait doküman ve bilgiler elde edilmiştir. Üst ölçekli yaklaşımlardan hareketle bölgenin jeolojik etütleri, mülkiyet yapısı, ulaşım deseni, doku özellikleri planlama için bir veri oluşturmaktadır.

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. 1994 yılında Türkiye'nin Ramsar (Özellikle Su kuşları Yaşama Ortamı Olarak Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanların Korunması) Sözleşmesine taraf olmasıyla birlikte, gölün doğusunda kalan 10.200 hektarlık bölümü, 1998 yılında ise Gölün tamamı Ramsar listesine dâhil edilmiştir.

Manyas (Kuş) Gölü Sulak Alanı; 17.05.2005 tarih ve 25818 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği, Ulusal Sulak Alan Komisyonunun 28.12.2005 tarihli 2005 yılı II. olağan toplantısında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak Planlamaya konu alan Sulak Alan Koruma sınırı **dışında** kalmaktadır. (Bkz. Harita-13)



Harita 13: Manyas (Kuş) Gölü Sulak Alanı koruma sınır bandı.

(Kaynak: <http://www.balikesir.gov.tr>)

Planlamaya konu taşınmaz halihazırda boş alandır. Çevresi tarım alanlar ile çevrili taşınmazın içerisinde sınırlarına yakın bölgelerde kısmen ağaç ve çalılıklar görülmektedir. Taşınmazın kuzey ve doğusunda ağaçlık alan ile çevrilidir. Taşınmazın kuzey batısında ve güneyinde stabilize (toprak) kaplı yol bulunmaktadır. Taşınmazın kuzey batısından tarım ve hayvancılık tesisi bulunmaktadır.

Parselde yapılan incelemeler sonucunda herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Kentsel alan dışında kalan parsel, jeolojik açıdan uygundur. Konum, ulaşım bağlantıları ve yerleşilebilirlik açısından bütünlük arz etmektedir.

5. BÖLÜM- PLAN TEKLİFİ

5.1 Plan Teklifinin Gerekçesi ve Amacı

Planlamaya konu 35 ada 127 parsel bir kısmına ilişkin, Manyas ilçesi Yeniköy mahallesinin kuş uçuşu 1000 metre kuzey-doğusunda köy yolu üzerinde bulunmaktadır.

Alanın yüzölçümü yaklaşık 27582.95 m²'dir. Tapu kaydında “Tarla ve Bağ” olarak nitelendirilmektedir.

İnsan oğlunun hayatını kolaylaştıran elektrik sanayi, konut, sağlık, ulaşım ve sayamayacağımız birçok yerde kullanılmaktadır. Elektrik tüketiminin her geçen gün arttığı görülmektedir. Elektrik üretimi genellikle fosil yakıtlardan sağlanmaktadır. Fosil yakıtların kullanılması çevre kirliliğine, karbondioksit salınım ile hava kirliliğine, insanların hastalanmalarına ve küresel ısınmaya neden olan en önemli etkenlerden birisidir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan devletler yenilebilir enerji üretimine geçilmesini teşvik eden politikalar üretmektedirler.

Türkiye’de bu hükümetlerden birisi olarak hükümet politikalarında, yenilebilir enerji teşvik paketlerini açıklamaktadır. 10.05.2005 kabul tarih ve 5346 kanun numarası ile yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik enerjisi üretimi amaçlı kullanımına ilişkin kanun 18.05.2005 tarih ve 25819 sayı ile resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Türkiye’de TÜİK verilerine göre 2016-2021 yıllar arasındaki Enerji üretimi (Fosil yakıt ve Yenilebilir Enerji) ve Enerji Tüketimi aşağıdaki tabloda verilmiştir. (Bkz. Tablo 1)

Tablo 1 Türkiye’de TÜİK verilerine göre 2016-2021 yıllar arasındaki Enerji üretimi.

TÜRKİYE	ENERJİ ÜRETİMİ(Mvh)		ENERJİ TÜKETİMİ(Mvh)
YIL	YENİLENEBİLİR ENERJİ	FOSİL YAKIT	
2016	90981262.2	183426486.8	231203746
2017	88111369	209166153.9	249022647
2018	98741327.2	206060557.8	258232178
2019	133379232	170518328	257273131
2020	129637095.1	177065997.3	262702129
2021	---	----	286691465
Ortalama (%)	108170057.1 (%36,4)	189247504.8 (%63,6)	257520882.7

Tabloda görüldü gibi yenilenebilir enerji üretiminin fosil yakıt üretiminden elde edilen enerjiye göre ortalamada %27,2 azdır. Ülke genelinde yıllık bazda enerji tüketimi artmaktadır.

TÜİK verilerine göre Balıkesir’de 2017-2021 yıllar arasındaki Enerji Tüketimi aşağıda verilen tablodaki gibidir. 2017 yılı ile 2021 yıllar arasında ortalama 3703184.2 Mwh tüketilmiştir. Ortalama yıllık tüketim artışı 203070.40 Mwh’tır. (Bkz. Tablo 2)

Tablo 2 Balıkesir’de TÜİK verilerine göre 2017-2021 yıllar arasındaki Enerji tüketimi.

YIL	BALIKESİR'DE ENERJİ TÜKETİMİ (Mwh)
2017	3261234
2018	3455075
2019	3608143
2020	3914883
2021	4276586
Ortalama	3703184.2

Planlamaya konu taşınmaz üzerinde kurulacak Lisanssız Elektrik Üretimi başvurusu A.B Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim şirketi tarafından 29.07.2022 tarih ve 8211693 sayı ile yapılmıştır. Lisansız Elektrik Üretimi başvurusunun teknik değerlendirme raporunda belirtilen sonuç kısmında, 5,56 Mw yenilenebilir enerji üretimi için Bağlantıya Çağrı Mektubu 26.06.2023 tarih ve 5208 sayılı yazı ile ilgilisine iletilmiştir.

Bahse konu taşınmazın bir kısmı plansız alanda bir kısmı ise Kültür ve Turizm Bakanlığınca 25.09.2008 tarihinde onaylanan Balıkesir Susurluk Kepekler Termal Turizm Merkezinde kalmaktayken, 13.09.2019 tarihli resmi gazete yayınlanarak yürürlüğe giren ve Balıkesir Susurluk Kepekler Termal Turizm Merkezine ait “Turizm Merkezi” sınırı değişikliği neticesinde “Turizm Merkezi” sınırları **dışında** kalmıştır. Söz konusu 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Planlamaya konu taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Ancak taşınmazın kuzey-batı cephesinde “Hayvancılık Tesis Alanı” olarak planlı onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı” (YED) planlanması ile üzerinde yenilenebilir enerji üretimi yapılabilmesi için planlamaya konu taşınmazın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Enerji Üretim Alanı” (RES), ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı” (YED) olarak planlanması amaçlanmaktadır.

5.2 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

3194 sayılı imar kanunun, “... EK MADDE 11- (Ek:5/12/2024-7534/9 md.) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görev ve yetkileri şunlardır:

b) Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, millî güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, **enerji** ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, arazi ve arsa düzenlemeleri ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek...” denmektedir.

h) Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, 7269 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde yapılacak binalar, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, **enerji** ve telekomünikasyon tesisleri ile ilgili altyapı, üstyapı ve iletim hatları, yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde üretim tesisleri ve depoları, akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı istasyonları gibi alanlar ile ilgili her tür ve ölçekteki planların yapılmasına ilişkin esasları belirlemek, bunlara ilişkin her tür ve ölçekteki harita, etüt, plan ve arazi ve arsa düzenlemelerini gerektiğinde yapmak, yaptırmak ve resen onaylamak. Planlamaya ilişkin iş ve işlemlerde, bakanlıklar, mahalli idareler ve meslek kuruluşları arasında koordinasyonu sağlamak, planlama sürecinin iyileştirilmesini ve geliştirilmesini temin etmek, ...” denmektedir.

Üstte belirtilen hususlar doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Enerji Üretim Alanı” (RES) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı” (YED) olarak planlama yapılması gerekmektedir.

5.3 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

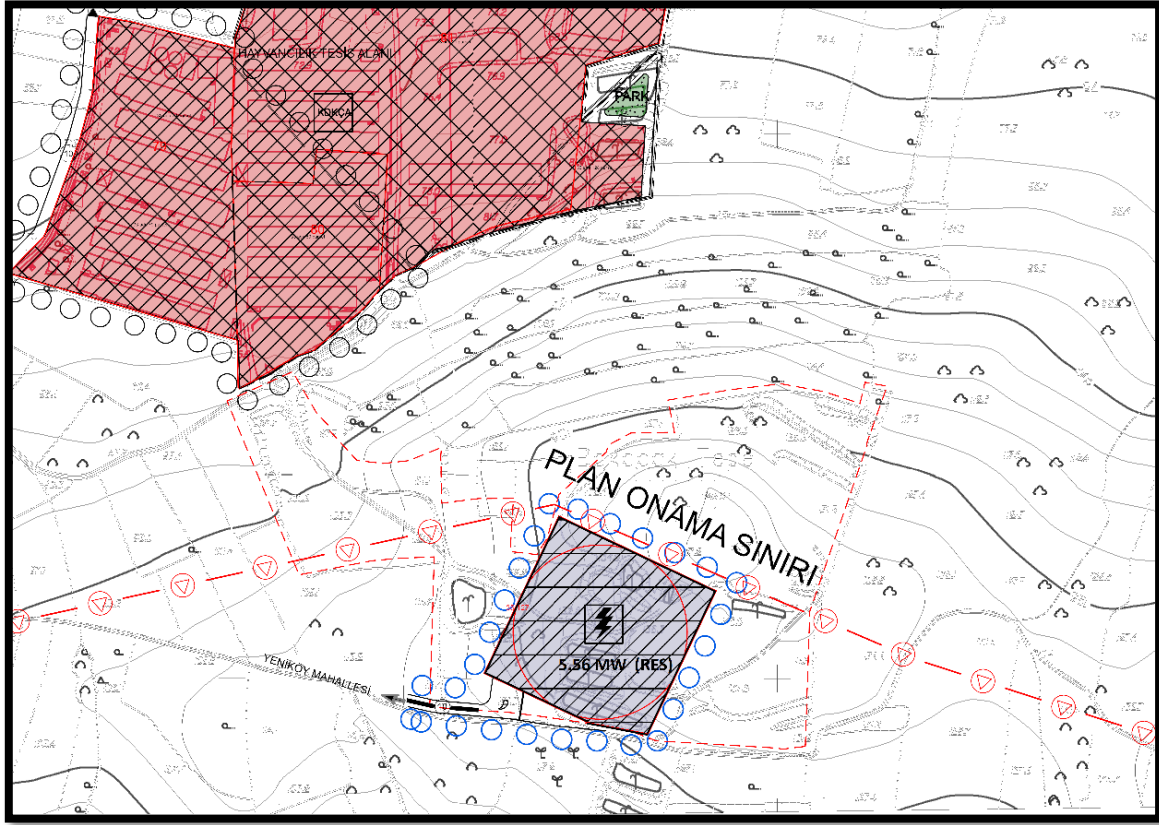
5.3.1 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi kararları

Planlama alanı Manyas ilçesi Yeniköy Mahalle’sinde 1/5000 ölçekli H20D12D paftasında, X= 4 441 400- 4 441 800, Y= 591 500- 592 100, koordinatları arasında kalan yaklaşık 27582.95 m²’lik bir alandır.

Planlamaya konu taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu’nun Planlar Yapım Yönetmeliğinin geçici 2. maddesine dayanarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Enerji Üretim Alanı” (RES) olarak planlanmıştır.

Ulaşım için taşınmazın güney-batı cephesinde bulunan kadastral yola 1685,2 m² alan ilave edilerek 10 metre genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır. İmar Kanunu gereği çıkmaz yol oluşturulamayacağından taşınmazın mahreç aldığı kısımdan geriye dönüş yapılabilecek şekilde yol tasarımı yapılmıştır. Kadastral yolun devam eden cephesi de yaya yolu olarak gösterilmiştir.

Plan gösterimi “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin “EK-1Ç Nazım İmar Planı Gösterimleri” ne uygun olarak düzenlenmiştir. (Bkz. Harita-14)



Harita-14 Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.3.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve öneri 1/5000 ölçekli Nazım Planında alanların dağılımı aşağıdaki gibidir. (Bkz. Tablo-5)

	MERİ (m²)	ÖNERİ (m²)
Tarım Alanı	26883.55	
Enerji Üretim Alanı (RES)		25198.35
Yol	699.40	2384.6
Toplam	27582.95	27582.95

Tablo-5 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı alan dağılım tablosu.

5.4. Ekler

5.4.1. EK 1: R.E.S. çağrı mektubu

Evrak Tutar ve Sayısı: 22/06/2023-5218



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Üretim Tesisleri Yönetmenliği

Sayı : 8211693

Konu : Teslim Tesellim Tutarı İlk.

SN. A.B GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

ÇİLEHANE CAD. ÇAMLICA EVLERİ SİT. N: 13/3-1 KÜÇÜKÇAMLICA ÜSKÜDAR / İSTANBUL

İlgi : 29.07.2022 tarihli ve 8211693 sayılı yazı.

A.B GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin 29.07.2022h ve 8211693 sayılı Lisansız Elektrik Üretimi başvurusunun teknik değerlendirilme sonucunda 22.06.2023 tarih ve 5208 sayılı Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu yazımız ekinde bulunan 23.06.2023 tarihli TUTANAK ile beraber kargo yolu ile gönderilmiş olup,

Bilgilerinize rica ederiz.

RAGİP NESİM
DAĞITIMA BAĞLI ÜRETİM TESİSLERİ
YÖNETMENLİĞİ
ÜRETİM TESİSLERİ YÖNETMENİ

e-imzalıdır

TAYFUN TUTAR
DAĞITIM VE BAĞLANTI HİZMETLERİ
DİREKTÖRLÜĞÜ
DİREKTÖR

e-imzalıdır

EKLER:

- 1- Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu
- 2- Tutanak (2 Adet)
- 3- YLPDİS Kayıt Belgesi (3 Adet)

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre (Ülke) Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

değerlendirmesi gerekli değildir kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin kapsamı dışında olduklarına dair kararın proje dosyasına konulması,

V-Rüzgar enerjisine dayalı başvuruların Teknik Etkileşim İzni,

VI-Üretim tesisinin; dağıtım sistemine bağlantısında, korumasında veya kumandasında üretim tesisine ilave olarak bir bağlantı ekipmanının kullanılacak olması durumunda, bu bağlantı ekipmanlarının ilgili standartlara göre imal edilmiş, garanti kapsamında ve son beş yıl içerisinde üretilmiş olması ve Türk Standartları Enstitüsü veya akredite edilmiş bir laboratuvarından alınmış tip test raporlarının proje dosyasına konulması,

VII-Dağıtım sistemine AG ve YG seviyesinden bağlanacak üretim tesislerinin yapımı, işletmeye alınması, işletilmesi ve iş güvenliği sorumluluğu üretim yapan gerçek veya tüzel kişiye aittir. Gerçek veya tüzel kişi bu kapsamda;

“Üretim tesisi sahibi gerçek veya tüzel kişiler YG seviyesinden yapılacak bağlantılar için, üretim tesisinin geçici kabulünden başlanarak üzere işletme süresince, ilgili Teknik Mevzuata göre görev yapacak yetkili işletme sorumlusu istihdam etmek ve/veya bu konuda gerekli hizmetleri almakla yükümlüdür. İşletme sorumlusu, üretim tesisi ve müntemim cüzlerinin ilgili Mevzuat ve ilgili Teknik Mevzuata uygun olarak işletilmesinden sorumludur. Sorumlu olduğu mevzuata aykırılıklardan kaynaklanacak zararlardan işletme sahibi ile beraber müteselsilen sorumludur.” denilmektedir. Buna istinaden gerçek ve ya tüzel kişinin SMM Belgesi olan elektrik mühendisi (işletme sorumlusu) ile yapacağı ilgili gerekli anlaşma,

VIII-İşletme koşullarının dışına çıkılması durumunda; Yönetmeliğin 6. Maddesine (İlgili Teknik Mevzuat Kapsamındaki İşlemler başlığı) göre can ve mal emniyeti sağlanması için, kurulan üretim tesisi ile bağlantı ekipmanının, şebeke kaybı olması veya kısa devre anızası oluşması durumlarında Kurulca belirlenecek koşullara uygun olarak dağıtım sistemiyle bağlantısının kesilmesi zorunludur. Üretim tesisi, bu durumların her birinde sistemde adanmaya neden olmadan dağıtım sisteminden ayrılacaktır.

IX- Üretim tesisinizdeki ölçü devresinde olacak olan sayaçların ve akım trafolarının Şirketiniz gözetiminde tesis edilmesi gerekmektedir. Sayaçların ve akım trafolarının tesis edilmesinden önce Saha Operasyonları ve Ölçü Sistemleri Direktörlüğü ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.

X- Elektrik dağıtım şirketleri ve dağıtım lisansı sahibi organize sanayi bölgeleri tarafından, sorumluluk alanında dağıtım seviyesinden bağlı tüm üretim tesislerinin toplam MW ve MVar değerleri, toplam tüketim değerleri, bağlantı noktalarına ilişkin bilgiler ile TEİAŞ tarafından talep edilecek diğer bilgileri, kendi SCADA kontrol merkezi ile TEİAŞ SCADA sistemi arasında tesis edilecekleri iletişim linki üzerinden, TEİAŞ sisteminde kullanılan iletişim protokolleri vasıtasıyla TEİAŞ SCADA sistemine aktarılır. TEİAŞ SCADA kontrol merkezleri tarafında bu amaçla iletişim linki dışında ihtiyaç duyulacak diğer teçhizata dair yapılacak çalışmalar TEİAŞ'ın sorumluluğundadır.

XI- Otoproduktör Hücresi/Fideri donatılması/dönüştürülmesi ile ilgili şartları içeren yazı ve şema Çağrı Mektubu ekinde bulunmaktadır. Bu şartlar doğrultusunda işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

XII- Eğer üretim tesisinizde kullanacağınız trafonun gücü 400 kVA üzerinde ise üretim tesisinizdeki ölçü devresinde kullanılacak akım trafoları çift sekonderli (10 + 10 VA), 0,2+0,2 Fs5 Class olacak şekilde ve gerilim trafoları ise çift sekonderli (10 + 10 VA), 0,2 + 0,2 Fs5 Class olacak şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

XIII-12.05.2019 Tarih 30772 Sayı ile Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasası Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğine 09.05.2021 tarihinde Resmi Gazete' de yayımlanan değişiklikler ile birlikte tekrar yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin Sayaçlar, uzaktan izleme, koruma ve kontrol sistemleri 21. maddesi 3. fıkrasında “Kurulu gücü 10 kW’ın üzerinde olan üretim tesisleri için birinci fıkraya göre tesis edilen sayaçların, ilgili mevzuata göre tesis edilecek otomatik sayaç okuma sistemine uyumlu olması zorunludur. 10 kW’ın üzerinde kurulu güce sahip üretim tesisleri için tesis edilen sayaçlar, ölçme ve haberleşme izleme sistemi ile irtibatlandırılır.” şeklinde belirttiğinden ve 8 Ağustos 2015 Tarihli ve 29439 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasasında Otomatik Sayaç Okuma Sistemlerinin Kapsamına ve Sayaç Değerlerinin Belirlenmesine İlişkin Usul Ve Esasların 5. Maddesinin 2. Fıkrasının (c) bendinde de ifade edildiği üzere otomatik sayaç okuma sistemine ve Dağıtım Şirketi standartlarına uyumlu olacak şekilde haberleşme ünitesinin tesis edilmesi aşamasında tesis edilmeden önce Saha Operasyonları ve Ölçü Sistemleri Direktörlüğü ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.

Yönetmeliğine 09.05.2021 tarihinde Resmi Gazete' de yayımlanan değişiklikler ile birlikte tekrar yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin Sayaçlar, uzaktan izleme, koruma ve kontrol sistemleri başlıklı 21. maddesi 7. fıkrasında "Bu Yönetmelik kapsamındaki üretim tesislerinden kurulu gücü 50 kW ve üzeri olan üretim tesislerinin bağlı bulunduğu şebeke işletmecisine ait olan SCADA kontrol merkezine bağlantısı, Elektrik Şebeke Yönetmeliğinde yer alan hükümler doğrultusunda yapılır. Bağlantı için üretim tesisi tarafında gerekli olan ekipman ve altyapı üretim tesisi sahibi gerçek veya tüzel kişi tarafından temin ve tesis edilir." denildiğinden, SCADA bağlantısı tesis edilmeden önce Sistem İşletme Direktörlüğü ile irubata geçilmesi gerekmekte olup ayrıca SCADA ile ilgili uygun şartlar oluşmadığı takdirde kabul işlemleri yapılamayacaktır.

NOT: Şirketimiz tarafından üretim tesisleri için talep edilen otoprodüktör fider kriterleri ve üretim tesislerinin entegrasyon teknik şartnamesi şartları <http://www.uedas.com.tr/tr/bolgeler> internet adresinizde yayımlanmıştır.

Bilgilerinize rica ederiz.

RAGİP NESİM

DAĞITIMA BAĞLI ÜRETİM TESİSLERİ YÖNETMENLİĞİ
ÜRETİM TESİSLERİ YÖNETMENİ

e-imzalıdır

TAYFUN TUTAR

DAĞITIM VE BAĞLANTI HİZMETLERİ
DİREKTÖRLÜĞÜ
DİREKTÖR

e-imzalıdır

Evrak Tarih ve Sayısı: 17/05/2023-12558



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

8211693

Sayı : E-11379310-255.07-188839

12.05.2023

Konu : Manyas Kütmesler RES Teknik Etkileşim
İzni

UEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.)
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 40 Osmangazi / BURSA

- İlgi : a) 02/10/2017 tarihli "Rüzgar Enerji Santrallerinin Kurulmasının Gnkur.Bşk.lüğünün Sorumluluğunda İşletilen Haberleşme, Scyrüsefer ve Radar Sistemlerine ve İçişleri Bakanlığı ve MİT Müsteşarlığının Sorumluluğunda İşletilen Sistemlere Olan Etkileşimi Konusunda İzin Süreçlerinin Oluşturulmasına İlişkin Protokol".
b) 25/04/2023 tarihli ve E-65089438-252.06-2312253 sayılı MSB Muhabere ve Bilgi Sistem Dairesi Başkanlığı yazısı.
c) 13/03/2023 tarihli ve 13.031.60.020./164/149070205 sayılı MİT Başkanlığı yazısı.
ç) 09/03/2023 tarihli ve E-23635644-249-48357 sayılı İçişleri Bakanlığı yazısı.
d) 14/03/2023 tarihli ve E-23635644-249-48578 sayılı İçişleri Bakanlığı yazısı.

İlgi (a)'da verilen Protokol kapsamında; A.B. Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait Manyas Kütmesler RES projesi için TÜBİTAK BİLGEM tarafından yapılan Teknik Etkileşim Analizi (TEA) sonuçları Milli Savunma Bakanlığının ilgi (b) yazısı, MİT Başkanlığının ilgi (c) yazısı ve İçişleri Bakanlığının ilgi (ç) ve ilgi (d) yazıları ile alınmıştır.

İlgi (b) yazı ekinde özetle; bir örneği yazımız ekinde gönderilmekte olan proje bilgileri için bahse konu RES projesinin mevcut sistemlere etkisinin olabileceği belirtilmiş olup ekte belirtilen koordinatlarda kurulmasında; "T1 numaralı türbine kriz, gerginlik ve harp durumlarında, talep edildiğinde, ilk etapta paller sabitlenerek faaliyetinin durdurulup kapatılması ve bilahare direk dâhil sökülerek yere indirilmesinin kabul edilerek taahhüt altına alınması kaydıyla, şartlı olarak izin verilmesinin uygun olacağı" ifade edilmektedir. Bu nedenle, yukarıda altı çizili olarak belirtilen TEA sonuç ifadesinin ilgili şebeke işletmecisi tarafından bağlantı anlaşması metnine derç edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca Protokol kapsamında, MİT Başkanlığı'nın ilgi (c) ve İçişleri Bakanlığının ilgi (ç) ve ilgi (d) yazılarında ise ekte belirtilen rüzgar türbinin sistemlerine herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağını kıymetlendirildiği; ancak ilerleyen dönemlerde bahse konu elektrik üretim tesisinden kaynaklanan olumsuz etkilerin tespit edilmesi durumunda ilgi (a) Protokol kapsamında ilgili tüzel kişiden düzeltici işlemlerin talep edilebileceği ifade edilmiştir.

Yukarıda belirtilen görüşler doğrultusunda başvuru sahibi tüzel kişi tarafından "https://enerji.gov.tr/eigm-yenilenebilir-enerji-kaynaklar-ruzgar" adresinde yer alan ilgili Taahhütnamenin ve söküm raporunun düzenlenerek noter onaylı halinin Genel Müdürlüğümüze ivedi olarak gönderilmesi gerekmektedir.

Başvuru sahibi tarafından sunulacak Taahhütnamenin ve söküm raporunun şartlı izin veren kurum tarafından uygun bulunduğu dair görüşün Genel Müdürlüğümüz tarafından ilgili şebeke işletmecisine gönderilmesi durumunda tesisin kabul işlemlerinin yapılabileceği hususu bilinmelidir. 12.05.2019 tarihli ve 30772 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik" kapsamında Manyas Kümesler RES projesi için düzenlenen "Onaylı Teknik Değerlendirme Raporu" Ek-1'de ve RES türbin bilgileri Ek-2'de sunulmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mehmet ÖZDEMİR
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - Onaylı Teknik Değerlendirme Raporu (1 Sayfa)
- 2 - Manyas Kümesler RES Türbin Bilgileri (1 Sayfa)

Dağıtım:

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel
Müdürlüğü (Ek-1 konulmadı)
UEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (ULUDAĞ
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.)
A.B GIDA SAN. TİC. A.Ş. (Ek-1 konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F7A6CBCE-1124-409E-90E6-5AEF677ED180

Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys

Nasuh Akar Mah. Türkocağı Cad. No:2 06520 Çankaya-ANKARA

Bilgi için: Yusuf SOLUN

03125464646

Mühendis

03122236984

Telefon No:(312) 546 46 46-

5189

KEP Adresi : enerjiyetaabilikaynaklrbakanligi@hs01.kep.tr



RÜZGAR ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU				
BAŞVURU NUMARASI		ULUDAĞ-RES-371		
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ		A.B. GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ÇİLEHANE CAD. ÇAMLIÇA EVLERİ SIT. N: 13/3 KÜÇÜKÇAMLIÇA ÜSKÜDAR / İSTANBUL		
TESİS ADI		MANYAS KÜMESLER RES		
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ		29/7/2022		
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ		İLİ	Balıkesir	
		İLÇESİ	Manyas	
		KÖY/MAHALLE	Yeniköy	
Bağlantısı uygun bulunan tesis ünite gücü (kWe)		5560		
Bağlantısı uygun bulunan tesis toplam kurulu gücü(kWe)		5560		
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı		GÖBEL		
1/25000 ölçekli pafta adı		H20D4		
Projeksiyon sistemi		UTM Zone 35 Central Meridian 27 (ED50 - 6")		
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)		26208.74		
TÜRBİN KOORDİNATLARI				
TÜRBİN NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)	Kule Yüksekliği (m)	Rotor Kanat Çapı (m)
T1	591898.24	4439842.76	120	160
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI				
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)		
K1	591783.84	4439850.62		
K2	591906.44	4439956.41		
K3	592012.23	4439833.8		
K4	591889.63	4439728.01		

Düzenlenme Tarihi
30.12.2022
3836

UYGUNDUR

(Signature)

Mustafa ÇALIŞKAN

Yenilenebilir Enerji Kaynakları Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Açıklamalar:

Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında "Rüzgar enerjisine dayalı başvurulardan teknik değerlendirme EİGM tarafından uygun görülen başvurulara ait teknik değerlendirme raporu her ayın beşine kadar EİGM internet sayfasında ilan edilir. İlan tarihinden itibaren başvuru sahibi tarafından otuz gün içerisinde teknik etkileşim izni için TUBİTAK'ın ilgili birimine başvuruda bulunulur. Söz konusu başvurunun eksiksiz yapıldığına dair belge EİGM'nin ilan tarihinden itibaren otuz gün içerisinde EİGM'ye sunulur. TUBİTAK'ın ilgili birimine teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin;

a) Süresi içerisinde sunulmaması halinde söz konusu başvuru,

b) Süresi içerisinde sunulması halinde ilgili başvuruya ilişkin kapasitenin teknik etkileşim izni sonucuna kadar bekletilmesi için,

EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine bildirilir. Teknik etkileşim izni, teknik değerlendirme raporu ile birlikte EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine on iş günü içerisinde bildirilir. Teknik değerlendirme raporu ve/veya teknik etkileşim izninin olumsuz olması veya teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin süresi içerisinde sunulmaması halinde başvuru belgelerinin bir örneği kalıcı veri saklayıcısına aktarıldıktan sonra ilgili şebeke işletmecisine başvuru sahibine iade edilir." hükmünün uygulanması gereklidir.

ULUDAĞ ELEKTRİK
DAĞITIM A.Ş.
ASLININ AYNIYDIR

Manyas Kümseler RES TÜRBİN BİLGİLERİ

Koordinat Projeksiyonu		UTM												
Koordinat Datum		ED-50												
Türbin No	Güçü	Marka	Model	Saga	Yükarı	Grid No	Grid Harf	Enlem	Boylam	Nasel Yüksekliği	Kanat Yarıçapı	Türbin Yüksekliği	Değişim	
1	5.56 MW	ENERCON	E-160 EP5 E3	591692.24	4439842.76	35	T	46.10218	28.07770	120.0 m	80.0 m	200.0 m	Y	

*25/04/2023 tarihli ve E-65089438-252.06-2312253 sayılı MSB Muhabere ve Bilgi Sistem Dairesi Başkanlığı yazısı.



23.06.2023

TUTANAK

A.B GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin 29.07.2022 tarih ve 8211693 sayılı Lisansız Elektrik Üretimi başvurusunun teknik değerlendirme sonucunda, 22.06.2023 Tarih ve 5208 sayılı Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu kargo yolu ile gönderilmiştir.

Teslim Alan

Teslim Eden

Meliha SEYMEN
Üretim Teşhisi Uzmanı

Evrak Tarih ve Sayısı: 21/11/2023-27461



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Üretim Tesisleri Yönetmenliği

Sayı : -
Konu : Ek Süre Talebi Hk.

A.B. GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ÇİLEHANE CAD. ÇAMLICA EVLERİ SİT. N: 13/3 KÜÇÜKÇAMLICA ÜSKÜDAR /
İSTANBUL

İlgi : 15/11/2023 tarihli ve 29212 sayılı yazı,

Lisanssız Elektrik Üretimi için yaptığımız başvuru Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğine göre Şirketimiz tarafından değerlendirilmiş ve BAĞLANTI ANLAŞMASINA ÇAĞRI MEKTUBU **20.07.2023** tarihinde tutanak ile ilgili kişilere teslim edilmiştir.

İlgi yazınızda; söz konusu BAĞLANTI ANLAŞMASINA ÇAĞRI MEKTUBU için ek süre talep edilmektedir.

Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği **Madde 17 Bağlantı anlaşması başvurusu** başlığı altında 3. fıkrada " *İkinci fıkrada belirlenen belgeleri zamanında edinemeyen başvuru sahiplerine, birinci fıkrada belirlenen süreler içerisinde yazılı olarak ilgili şebeke işletmecisine başvurması ve bu başvuruda birinci fıkrada tanımlanan süre içerisinde ilgili başvurularda bulunduğunu belgelerle tevsik etmesi şartıyla, ilgili şebeke işletmecisi tarafından yüz seksen gün ilave süre verilir.*" denilmektedir.

Şirketimiz tarafından yapılan değerlendirme neticesinde gecikme sebebi olarak sunmuş olduğunuz evraklar göz önüne alınarak Bağlantı Anlaşmasına başvuru sürenize 180 gün ek süre verilmesi uygun bulunmuştur.

A.B. GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (MANYAS KÜMESLER RES) verilmiş olan 1 ad. Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin talebiniz için **14.07.2024** tarihine kadar yönetmelikte belirtilen evraklarla birlikte bağlantı anlaşması yapılmak üzere Genel Müdürlüğümüze başvurmadığınız takdirde bağlantı başvurunuz değerlendirme dışında kalacaktır.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Ragıp NESİM
Üretim Tesisleri Yönetmeni

e-imzalıdır

Özge KUL
Dağıtım ve Bağlantı Hizmetleri
Direktörü V.

e-imzalıdır

Evrakı Doğrulamak İçin: <https://dyssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BS4HEMNMEZ> Pin Kodu: 62403
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Meliha SEYMEN / E-Posta Adresi : meliha.seymen@uedas.com.tr
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

5.4.2. EK 2: Tapu, 1/25000 koordinatlı pafta, harita durumu, aplikasyon krokisi ve vekaletname belgeleri

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		
TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BALIKESİR
	İlçe:	MANYAS
	Mahalle/Köy:	YENİKÖY M
	Mevki:	
	Ada:	35
	Parsel:	127
Yüz Ölçümü:	115.484,59 m2	Cilt/Sayfa No: 17/1637
Niteligi:	TARLA VE BAĞ	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	(SN:8447342) A.B GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 115.484,59
	Hisseye düşen m²:	115.484,59
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:
	67072947 - AnaTasinmaz	Satış
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:
	29.05.2023 - 5309	Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi: 13.12.2023		
Web-Tapu Sistemi		
Üzerinden Üretilmiştir.		
Resmi Belgedir.		
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) asLt5HGpVe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.		
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-13:01



Kayıd Oluşturan: ABDULLAH UNAKITAN (A.B GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	35/127
Taşınmaz Kimlik No:	67072947	AT Yüzölçümü(m2):	115484.59
İl/ilçe:	BALIKESİR/MANYAS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Manyas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1637	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA VE BAĞ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
749127528	(SN:8447342) A.B GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	115484.59	115484.59	Satış 29-05-2023 5309	-

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

1 / 2

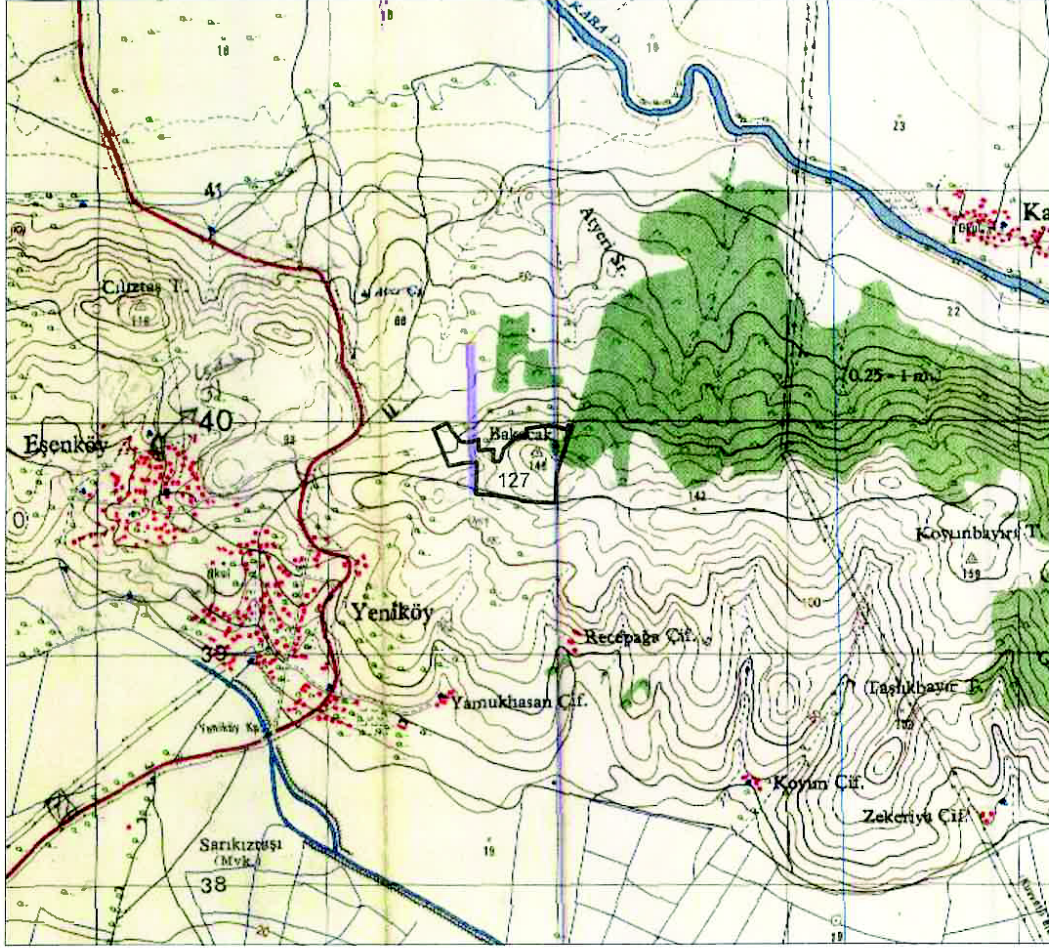
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0t2fBBbPSDS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

PAFTA BANDIRMA H20-D4

İLİ: BALIKESİR
İLÇESİ: MANYAS
MAHALLE: YENİKÖY
PAFTA: H20D4
ADA/PARSEL: 35/127



6 DERECE					3 DERECE					6 DERECE					3 DERECE				
Nokta Adı	Eski Y	Eski X	Yeni Y	Yeni X	Nokta Adı	Eski Y	Eski X	Yeni Y	Yeni X	Nokta Adı	Eski Y	Eski X	Yeni Y	Yeni X	Nokta Adı	Eski Y	Eski X	Yeni Y	Yeni X
1	591994.81	4439654.61	592031.62	4441431.18	61	591926.87	4439982.07	591963.66	4441758.77	101	591660.29	4439520.42	591896.97	4441697.10	111	592051.91	4439935.13	592088.75	4441711.81
2	591974.34	4439652.06	592011.14	4441428.63	62	591868.70	4439972.41	591905.46	4441749.11	102	591661.12	4439577.82	591897.80	4441654.48	112	592068.93	4439955.36	592105.77	4441762.08
3	591967.61	4439653.09	592004.41	4441429.66	63	591530.27	4439811.99	591566.90	4441598.63	103	591607.14	4439914.24	591643.90	4441690.92	113	592049.57	4439988.75	592086.40	4441765.46
4	591858.12	4439659.57	591894.88	4441436.14	64	591597.12	4439824.97	591633.77	4441601.61	104	591630.79	4439916.86	591687.46	4441693.54	114	592044.31	4439965.55	592081.14	4441746.25
5	591836.21	4439668.38	591871.96	4441444.96	65	591620.23	4439827.05	591656.89	4441603.69	105	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59	115	591942.93	4439983.93	591978.72	4441760.83
6	591801.64	4439674.93	591838.36	4441451.51	66	591464.11	4439971.55	591500.71	4441748.25	106	591607.14	4439914.24	591643.90	4441690.92	116	591722.77	4439862.14	591759.47	4441658.80
7	591750.84	4439682.27	591787.56	4441458.85	67	591477.92	4439938.22	591514.53	4441714.91	107	591607.14	4439914.24	591643.90	4441690.92	117	591690.97	4439881.54	591727.66	4441658.20
8	591725.15	4439685.52	591761.85	4441462.10	68	591500.41	4439884.02	591537.02	4441660.69	108	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
9	591650.15	4439690.68	591686.82	4441467.27	69	591524.37	4439998.50	591560.99	4441775.21	109	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
10	591748.44	4439690.60	591785.15	4441607.24	70	591646.13	4439960.88	591582.76	4441737.59	110	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
11	591989.90	4439778.54	592035.71	4441555.16	71	591583.32	4439917.06	591619.97	4441683.74	111	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
12	591724.01	4439833.46	591780.71	4441610.10	72	591557.59	4439945.05	591594.23	4441721.74	112	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
13	591854.20	4439828.57	591690.88	4441605.21	73	591556.84	4439949.49	591593.48	4441726.18	113	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
14	592050.41	4439828.02	592087.24	4441704.70	74	591695.06	4439982.05	591731.75	4441658.71	114	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
15	592069.80	4439885.23	592106.64	4441761.93	75	591726.91	4439982.15	591763.62	4441658.81	115	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
16	591758.03	4439845.82	591794.75	4441622.47	76	591660.29	4439520.42	591896.97	4441697.10	116	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
17	591768.77	4439885.90	591805.49	4441662.57	77	591661.12	4439577.82	591897.80	4441654.48	117	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
18	591812.04	4439924.51	591848.78	4441701.19	78	591607.14	4439914.24	591643.90	4441690.92	118	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
19	591814.10	4439931.20	591850.84	4441707.88	79	591607.14	4439914.24	591643.90	4441690.92	119	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59					
20	591834.68	4439942.15	591871.43	4441718.85	80	591607.14	4439914.24	591643.90	4441690.92										
21	592050.11	4439988.65	592086.94	4441765.36	81	591630.79	4439916.86	591687.46	4441693.54										
22	592044.85	4439969.34	592081.78	4441746.04	82	591680.75	4439928.91	591697.43	4441705.59										
23	592021.89	4439980.22	592048.71	4441756.82	83	592051.91	4439935.13	592088.75	4441711.81										
24	591874.70	4439942.90	591911.46	4441719.59	84	592068.93	4439955.36	592105.77	4441762.08										
25	591773.62	4439890.22	591810.34	4441666.89	85	592049.57	4439988.75	592086.40	4441765.46										
26	591972.55	4439967.35	592009.35	4441764.06	86	591942.93	4439983.93	591978.72	4441760.83										
27					87	591722.77	4439862.14	591759.47	4441658.80										
28					88	591690.97	4439881.54	591727.66	4441658.20										

TURKİYE
MİMARLIK
HARİTA VE KADASTRO MÜHÜRÜ

Balıkesir ili, Manyas ilçesi, Yeniköy mahallesi 35 ada 127 parselde kurulacak 5.56 MW Enerji Üretim Alanına (Rüzgar Enerji santrali-RES) ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan açıklama raporu

İli		BALIKESİR		Balıkesir Kadastro Müdürlüğü 1011-492 Nolu Lisanslı Büro			
İlçesi		MANYAS		APLIKASYON KROKİSİ			
Mah.Köy		YENİKÖY					
Pafta no		1					
Ada no		35					
Parsel no		127					
Yüzölçümü				Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındısı	
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanıtma Sonu	Tarih	No	Tarih	No
115484 59	115484 59	0 00	112760 36-TA=118215 72	17/12/2024	25	17/12/2024	2036
Y				X		M	
No	m	cm	m	cm	No	m	cm
N 489	591955	23	4441636	43			
P 3	591539	07	4441771	12			
N 1 (X)	590832	36	4441796	61			

RES KOORDİNATLARI (ED50-3 DERECE)			
NoktaNo	Y	X	MK
K1	591805 34	4441642 67	1 50
K2	591949 84	4441573 98	1 50
K3	591887 38	4441442 58	1 50
K4	591831 24	4441453 20	1 50
K5	591736 65	4441498 17	1 50
RES	591843 24	4441536 07	1 50

NoktaNo	Y	X	MK
96	591763 62	4441658 81	1 50
104	591696 97	4441697 10	1 50
105	591697 80	4441654 48	1 50
107	591643 80	4441690 92	1 50
109	591607 46	4441693 54	1 50
110	591697 43	4441705 59	1 50
112	592105 77	4441762 08	1 50
115	591979 72	4441760 63	1 50
116	591759 47	4441658 80	1 50
119	591727 66	4441658 20	1 50

NoktaNo	Y	X	MK
1	592031 62	4441431 18	1 50
2	592011 14	4441429 83	1 50
3	592004 41	4441429 66	1 50
4	591894 88	4441436 14	1 50
5	591871 96	4441444 96	1 50
6	591838 38	4441451 51	1 50
7	591787 56	4441458 85	1 50
9	591761 85	4441462 10	1 50
10	591696 82	4441467 27	1 50
31	591785 15	4441607 24	1 50
34	592035 71	4441555 16	1 50
36	591760 71	4441610 10	1 50
37	591690 88	4441605 21	1 50
39	592087 24	4441704 70	1 50
40	592106 64	4441761 93	1 50
41	591794 75	4441622 47	1 50
42	591805 49	4441662 57	1 50
43	591848 78	4441701 19	1 50
44	591850 84	4441707 88	1 50
45	591871 43	4441718 85	1 50
50	592086 94	4441765 36	1 50
51	592081 78	4441746 04	1 50
52	592048 71	4441756 92	1 50
53	591911 46	4441719 59	1 50
56	591810 34	4441666 89	1 50
60	592009 35	4441764 06	1 50
61	591963 66	4441758 77	1 50
62	591905 46	4441749 11	1 50
65	591566 90	4441588 63	1 50
66	591633 77	4441601 81	1 50
67	591656 89	4441603 89	1 50
68	591500 71	4441748 25	1 50
69	591514 53	4441714 91	1 50
70	591537 02	4441660 68	1 50
71	591560 09	4441775 21	1 50
72	591582 76	4441737 58	1 50
73	591619 97	4441693 74	1 50
74	591584 23	4441721 74	1 50
75	591593 48	4441726 18	1 50
95	591731 75	4441658 71	1 50

* Ölçülerin hassasiyeti takeometrik olarak üretilen 1/4000 ölçekli tapu planının hassasiyeti kadardır.
 * Koordinatlar ED-50 koordinat sistemindedir.
 * Zeminde röper yapılabilecek sabit tesis bulunamamıştır.
 * Aplikasyon işlemi TUSAGA-Aktif Sistemi ve GNSS aleti kullanılarak yapılmıştır.

Ölçü	Aplikasyonu yapan	Kontrol eden	Tasdik Olunur
Ölçü	Teknisyen/Tekniker	Müh. (Lisanslı Büro)	Lisanslı Müh.
Unvanı	Taşınmaz Malik	Müh. (Lisanslı Büro)	Lisanslı Müh.
Adı Soyadı	Malik: A.B. Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Temsilci: Abdullah Unakıtan	Mustafa YATAK Harita ve Kad. Müh.	Lisanslı Müh.
Tarih	17/12/2024	17/12/2024	17/12/2024
İmza			

80811TKG0010000.FIR.209 RevizyonTarih: 06/10/2019

PARSEL KÖŞE KOORDİNATLARI

ED50 - 3 DERECE KOORDİNATLAR

NoktaNo	Y	X
1	592031 62	4441431 18
2	592011 14	4441428 63
3	592004 41	4441429 66
4	591894 88	4441436 14
5	591871 96	4441444 96
6	591838 38	4441451 51
7	591787 56	4441458 85
9	591761 85	4441462 10
10	591686 82	4441467 27
31	591785 15	4441607 24
34	592035 71	4441555 16
36	591760 71	4441610 10
37	591690 88	4441605 21
39	592087 24	4441704 70
40	592106 64	4441761 93
41	591794 75	4441622 47
42	591805 49	4441662 57
43	591848 78	4441701 19
44	591850 84	4441707 88
45	591871 43	4441718 85
50	592086 94	4441765 36
51	592081 78	4441746 04
52	592048 71	4441756 92
53	591911 46	4441719 59
56	591810 34	4441666 89
60	592009 35	4441764 06
61	591963 66	4441758 77
62	591905 46	4441749 11
65	591566 90	4441588 63
66	591633 77	4441601 61
67	591656 89	4441603 69
68	591500 71	4441748 25
69	591514 53	4441714 91
70	591537 02	4441660 68
71	591560 09	4441775 21
72	591582 76	4441737 58
73	591619 97	4441693 74
74	591594 23	4441721 74
75	591593 48	4441726 18
95	591731 75	4441658 71
96	591763 62	4441658 81
104	591696 97	4441697 10
105	591697 80	4441654 48
107	591643 80	4441690 92
109	591667 46	4441693 54
110	591697 43	4441705 59
112	592105 77	4441762 08
115	591979 72	4441760 63
116	591759 47	4441658 80
119	591727 66	4441658 20

ED50 - 6 DERECE KOORDİNATLAR

NoktaNo	Y	X
1	591994 81	4439654 61
2	591974 34	4439652 06
3	591967 61	4439653 09
4	591858 12	4439659 57
5	591835 21	4439668 38
6	591801 65	4439674 93
7	591750 85	4439682 27
9	591725 15	4439685 52
10	591650 15	4439690 69
31	591748 44	4439830 60
34	591998 90	4439778 54
36	591724 01	4439833 46
37	591654 20	4439828 57
39	592050 41	4439928 02
40	592069 80	4439985 23
41	591758 03	4439845 82
42	591768 77	4439885 91
43	591812 04	4439924 51
44	591814 10	4439931 20
45	591834 68	4439942 17
50	592050 11	4439988 66
51	592044 95	4439969 34
52	592011 89	4439980 22
53	591874 70	4439942 90
56	591773 62	4439890 23
60	591972 55	4439967 36
61	591926 88	4439962 07
62	591868 70	4439972 41
65	591530 27	4439812 00
66	591597 12	4439824 97
67	591620 23	4439827 05
68	591464 11	4439971 55
69	591477 92	4439938 23
70	591500 41	4439884 02
71	591523 47	4439998 50
72	591546 13	4439960 89
73	591583 32	4439917 07
74	591557 59	4439945 05
75	591556 84	4439949 49
95	591695 06	4439882 05
96	591726 92	4439882 15
104	591660 29	4439920 42
105	591661 12	4439877 82
107	591607 14	4439914 25
109	591630 79	4439916 87
110	591660 75	4439928 91
112	592068 93	4439985 38
115	591942 93	4439983 93
116	591722 77	4439882 14
119	591690 97	4439881 54

RES KOORDİNATLARI

ED50 - 3 DERECE KOORDİNATLAR

NoktaNo	Y	X
K1	591805 34	4441642 67
K2	591949 84	4441573 98
K3	591887 38	4441442 58
K4	591831 24	4441453 20
K5	591736 65	4441498 17
RES	591843 24	4441536 07

ED50 - 6 DERECE KOORDİNATLAR

NoktaNo	Y	X
K1	591768 61	4439866 01
K2	591913 06	4439797 35
K3	591850 63	4439666 01
K4	591794 50	4439676 62
K5	591699 95	4439721 57
RES	591806 51	4439759 46

Tunahan ÖZDEMİR
Geomatik Mühendisi

Mustafa YATAK
Harita ve Kad. Müh.



