



**BALIKESİR İLİ, KEPSUT İLÇESİ,**


**İHSANİYE MAHALLESİ - I20-D-08-B PAFTA - 260 ADA - 17 PARSEL VE 334 ADA - 1 PARSEL ÇEVRESİ**

**KASAPZADE MAHALLESİ - I20-D-09-A PAFTA - 57 ADANIN BİR KISMINA AİT**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**KASIM 2022**

 BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <b>İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI</b>
<b>PLAN İSMİ</b>	<b>BALIKESİR İLİ, KEPSUT İLÇESİ,</b> <b>İHSANİYE MAHALLESİ - I20-D-08-B PAFTA – 260 ADA - 17 PARSEL VE 334</b> <b>ADA - 1 PARSEL ÇEVRESİ</b> <b>KASAPZADE MAHALLESİ - I20-D-09-A PAFTA - 57 ADANIN BİR KISMINA AİT</b> <b>1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</b>
<b>PLAN AÇIKLAMA RAPORU</b>	

**KASIM 2022**

## İÇİNDEKİLER

1) PLANLAMA ALANI ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
2) HALİHAZIR (MEVCUT) DURUMU.....	4
3) PLANLAMA ALANI DOĞAL VE FİZİKSEL EŞİKLER.....	5
4) MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU.....	6
5) PLANLAMA GEREKÇESİ.....	8
6) PLANLAMA KARARLARI.....	8
7) PLAN NOTLARI.....	10

## 1. PLANLAMA ALANI ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı Balıkesir İli, Kepsut İlçesi, İhsaniye Mahallesi ve Kasapzade Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



*Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu*



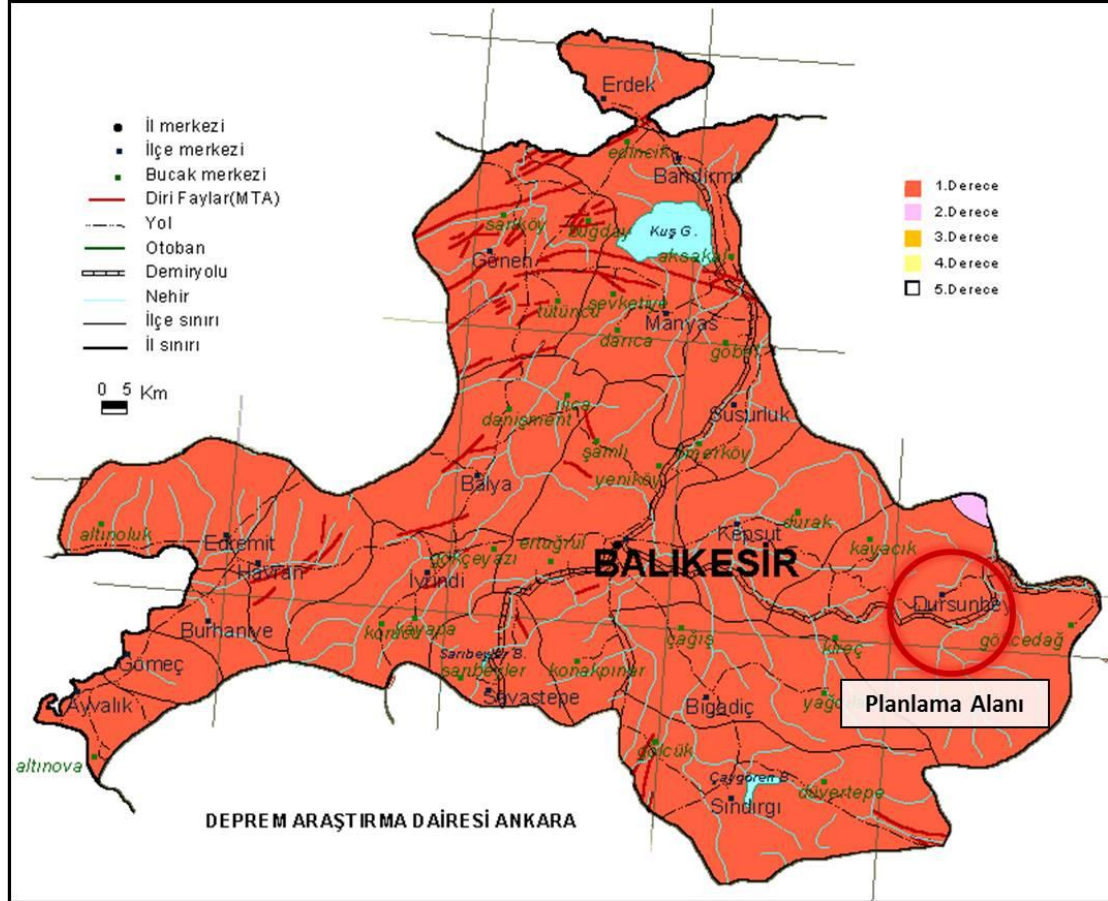
*Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

## 2. HALİHAZIR (MEVCUT) DURUMU

Planlama Alanının bulunduğu Kepsut İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 260 Ada - 17 Parsel ve 334 Ada - 1 Parsel Çevresi ile Kasapzade Mahallesi, 57 Adanın bir kısmı boş arsa vasfında olup bulunduğu çevrede 2-3 katlı mesken fonksiyonlu yapılaşmalar, mezarlık ve yapılaşmamış boş parseller bulunmaktadır.

### 3. PLANLAMA ALANI DOĞAL VE FİZİKSEL EŞİKLER

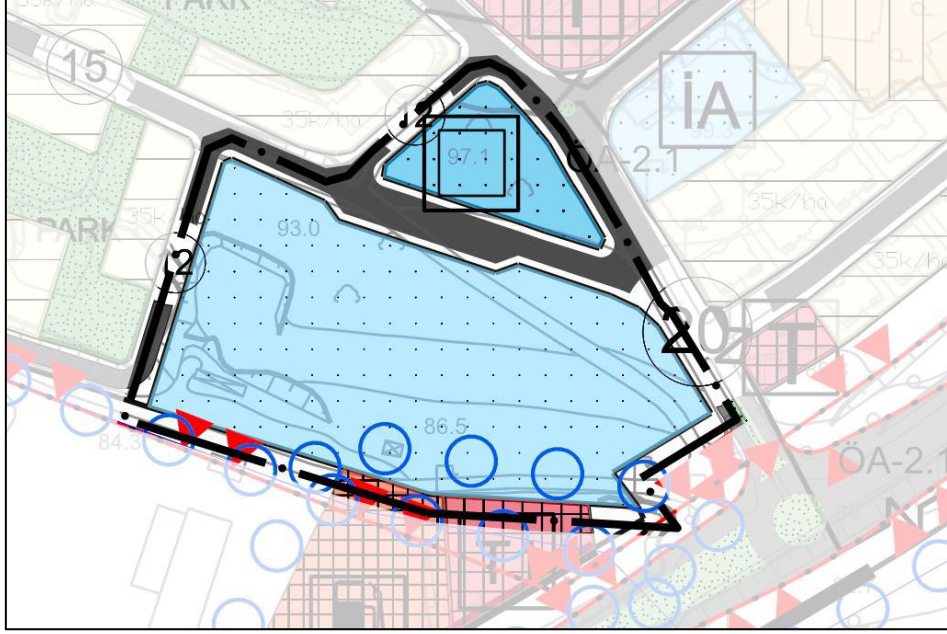
Planlama alanının; Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 Tarih ve 96/8109 Sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre 1.derece deprem kuşağında yer almasından dolayı 02.07.1998 Tarih ve 23390 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.



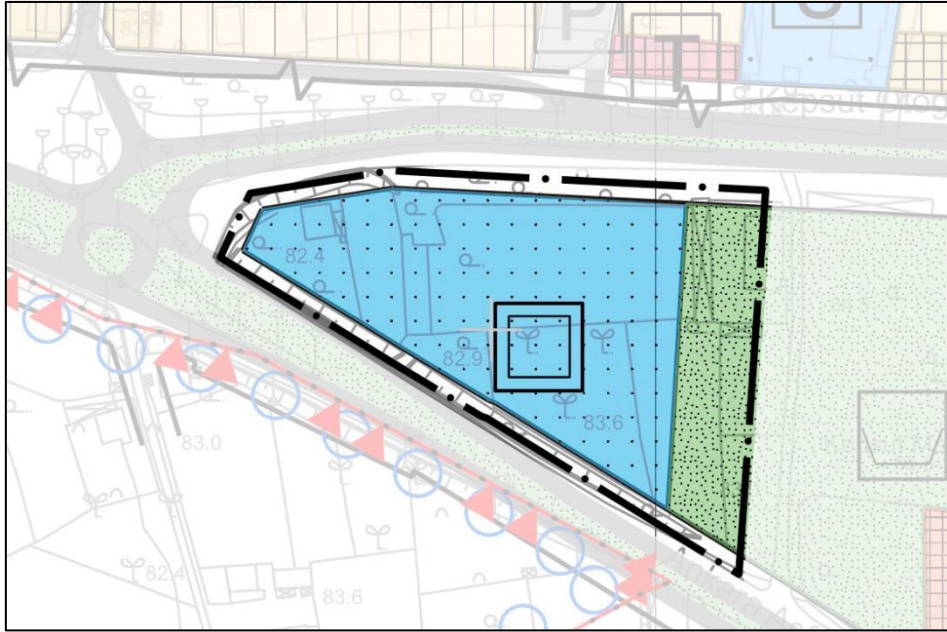
**Balıkesir İli Deprem Haritası**

#### 4. MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU

Planlama alanı Kepsut İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 260 Ada - 17 Parsel ve 334 Ada - 1 Parsel Çevresi, 1/5000 Kepsut Nazım İmar Planı'nda "Sosyal Tesis Alanı ve Sağlık Tesisi Alanında" ve Kasapzade Mahallesi, 57 Adanın bir kısmı, 1/5000 Kepsut Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Tesisi Alanı ve Mezarlık Alanında" kalmaktadır.

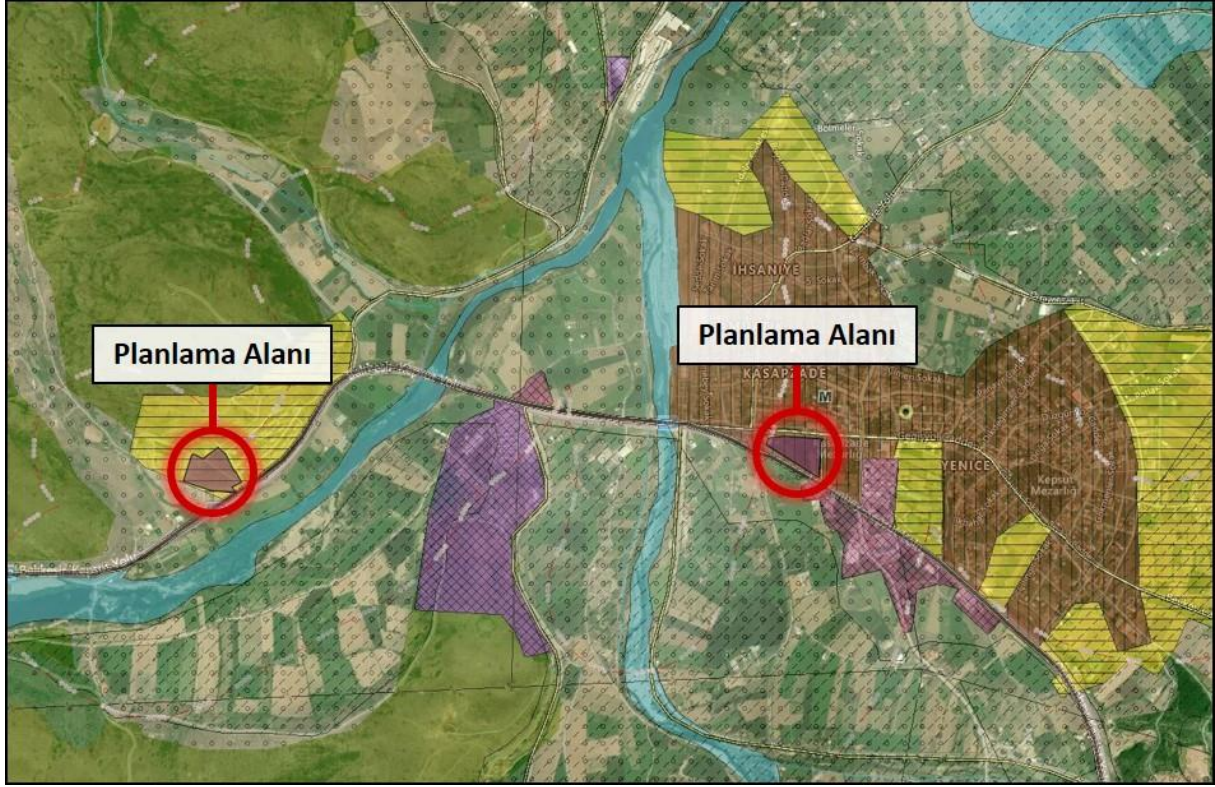


Planlama Alanı Kepsut İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 260 Ada - 17 Parsel ve 334 Ada - 1 Parsel Çevresi; 1/5000 Kepsut Nazım İmar Planı'ndaki Konumu



Planlama Alanı Kepsut İlçesi, Kasapzade Mahallesi, 57 Adanın bir kısmı; 1/5000 Kepsut Nazım İmar Planı'ndaki Konumu

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı karar ile onanmış Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın I-20 Paftasında Planlama Alanı Kepsut İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 260 Ada - 17 Parsel ve 334 Ada - 1 Parsel Çevresi "**Kentsel Gelişme Alanı**" ve Planlama alanı Kepsut İlçesi, Kasapzade Mahallesi, 57 Adanın bir kısmı "**Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan**" lejantında kalmaktadır.



**Planlama Alanının Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın I-21 Paftasındaki Konumu**



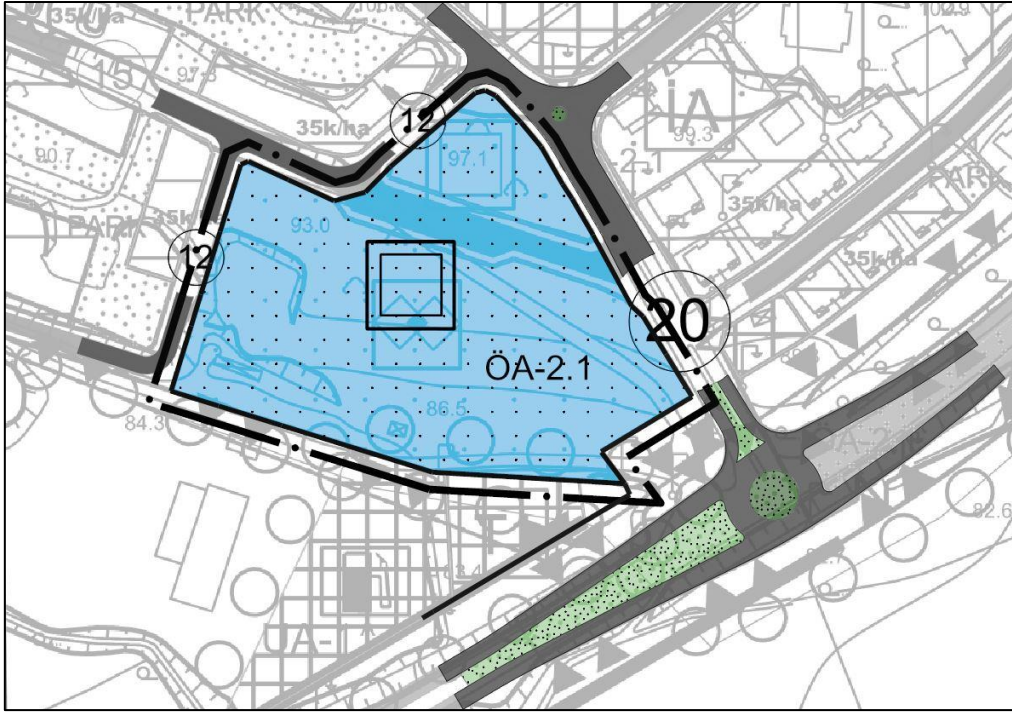
## 5. PLANLAMA GEREKÇESİ

Balıkesir İli, Kepsut İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde I20-D-08-B Pafta, tapu kayıtlarında 260 Ada - 17 Parsel ve 334 Ada – 1 Parsel çevresi meri 1/5000 Kepsut Nazım İmar Planı'nda "Sosyal Tesis Alanı ve Sağlık Tesisi Alanında" ve Kasapzade Mahallesi sınırları içerisinde I20-D-09-A Pafta, tapu kayıtlarında 57 Adanın bir kısmı, 1/5000 Kepsut Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Tesisi Alanı ve Mezarlık Alanında" kalmakta olup Kepsut Belediyesinin talebi doğrultusunda İhsaniye Mahallesi, 260 Ada - 17 Parsel ve 334 Ada – 1 Parsel çevresinin "Kepsut Devlet Hastanesi" yapılması ve Kasapzade Mahallesi, 57 Adanın bir kısmının meri imar planlarında Sağlık Tesisi Alanı (Hastane) iken Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlenmesi ile ilgili "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" hazırlanmıştır.

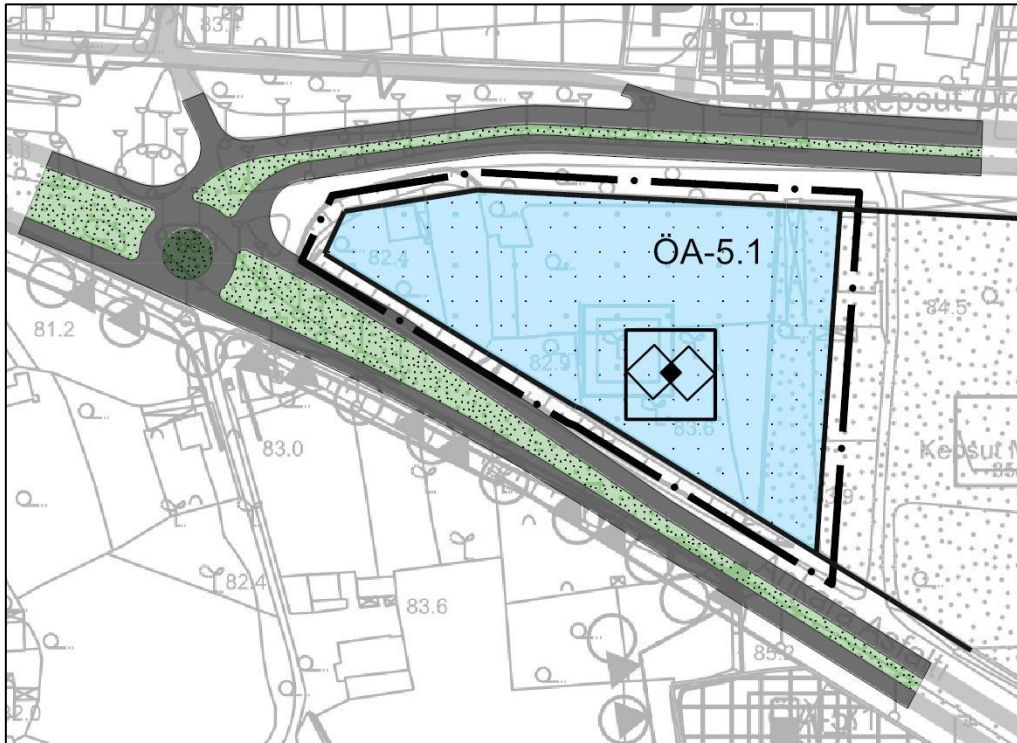
## 6. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanına ait doğal, fiziksel ve kurumsal eşikler dikkate alınarak; ITRF 96 koordinat sisteminde onaylanmış 1/5000 ölçekli, I20-D-08-B paftasında; yatayda; x = 596500 - 597000, dikeyde; y = 4395000 - 4395500 koordinatları arasında bulunan meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı ve Sağlık Tesisi Alanında" kalan tapu kayıtlarında İhsaniye Mahallesi, 260 Ada - 17 Parsel ve 334 Ada – 1 Parsel çevresinin "Kepsut Devlet Hastanesi" yapılması ve yapılan değişiklik sonucu Sosyal Tesis Alanında herhangi bir alansal değişiklik olmaması amacıyla Kasapzade Mahallesi sınırları içerisinde; ITRF 96 koordinat sisteminde onaylanmış 1/5000 ölçekli, I20-D-09-A paftasında; yatayda; x = 598500 - 599000, dikeyde; y = 4395000 - 4395500 koordinatları arasında bulunan meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sağlık Tesisi Alanı ve Mezarlık Alanında" kalan Kasapzade Mahallesi, 57 Adanın bir kısmının "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif olunmuştur.

<b>1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</b>		
<b>FONKSİYON</b>	<b>MERİ PLAN (m2)</b>	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m2)</b>
<b>SAĞLIK TESİSİ ALANI</b>	15230.53	20324.26
<b>SOSYAL TESİS ALANI</b>	15931.99	15931.99
<b>MEZARLIK ALANI</b>	24084.31	21018.71
<b>TOPLAM</b>	<b>55246.83</b>	<b>57274.96</b>



Planlama Alanı Kepsut İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 260 Ada - 17 Parsel ve 334 Ada - 1 Parsel Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi



Planlama Alanı Kepsut İlçesi, Kasapzade Mahallesi, 57 Adanın bir kısmı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

## 7. PLAN NOTLARI

\*PLANLAMA ALANI; BALIKESİR İLİ, KEPSUT İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ, 260 ADA - 17 PARSEL VE 334 ADA - 1 PARSEL ÇEVRESİNİ VE KASAPZADE MAHALLESİ, 57 ADANIN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.

\*LEJANT HÜKÜMLERİ VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA “KEPSUT (MERKEZ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI”, “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”, “MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”, “3194 SAYILI İMAR KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; Kepsut Belediyesi'nin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Saygılarımızla.