



# KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE ESENTEPE MAHALLESİ 1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Temmuz 2024



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



## İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE .....	1
A. İLİN GENEL DURUMU .....	1
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU .....	10
C. PLANLAMA SÜRECİ .....	14
1. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	14
1.1. MÜLKİYET YAPISI .....	14
1.2. ARAZİ YAPISI.....	15
1.3. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT.....	16
2. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	24
3. EŞİK SENTEZİ.....	28
4. GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI.....	29
5. MER'İ PLANLAR .....	34
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	34
5.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	34
5.1.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	34
5.1.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	35
D. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	36
1. GENEL KARARLAR.....	37
2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI .....	37
3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	38



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



## DİZİNLER

### HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü .....	2
Harita 2. İlin İdari Bölünüşü .....	2
Harita 3. İlin Uydu Görüntüsü.....	4
Harita 4. İlin Karayolu Ulaşım Ağı.....	7
Harita 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	9
Harita 6. İlçenin Uydu Görüntüsü .....	10
Harita 7. Kadastral Durum .....	14
Harita 8. Arazi Yapısı.....	15
Harita 9. İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası .....	24
Harita 10. Eşik Sentezi .....	29
Harita 11. 1-2-3 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi Sınır Krokisi .....	32
Harita 12. 1-2-3 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü.....	33
Harita 13. 1-2-3 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi Kadastro, GÖB ve Plan Değişikliği Sınırı.....	33
Harita 14. 1-2-3 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi'nin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu.....	34
Harita 15. 1-2-3 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi'nin Mer'i 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	35
Harita 16. 1-2-3 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi'nin Mer'i 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	36
Harita 17. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	40



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



## TABLULAR DİZİNİ

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı.....	14
Tablo 2. 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Kurum Görüşleri.....	24
Tablo 3. 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu .....	30
Tablo 4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesapları .....	38
Tablo 5. Meri Plan – Öneri Plan Değişikliği Karşılaştırma Tablosu .....	39
Tablo 6. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlanan ve Standart Donatı Alanı Karşılaştırması.....	40



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE ESENTEPE MAHALLESİ 1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1.000
Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
ARI KİNETİK	PLANLAMA EKİBİ	Güven GÖKÇAY (Yetkili Şehir Plancısı)	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Beyza Nur ÖCAL	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



## AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Kastamonu ili, Merkez ilçe, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 5.97 hektarlık alan; düzensiz yapılaşmanın önüne geçilmesi, ihtiyaç sahibi ailelerin güvenli ve sağlıklı konut sahip olması hedeflenerek 20.7.1966 tarihinde kabul edilen 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında, yerleşime uygun parsellerin oluşturulması, standartlarda belirtilen kriterlere sahip kentsel yerleşim alanları tesis edilmesi amacı ile 07/05/2024 tarih ve 609190 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Kastamonu ili, Merkez ilçe, Esentepe Mahallesinde yer alan 1054 Ada 547-548-550-570-576-623- 624- 627 parseller 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama çalışması 5.97 hektarlık alana sahip olan ve “Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen; 1054 Ada 547-548-550-570-576-623- 624- 627 parsellerden oluşmaktadır.

Planlama çalışmasına konu olan ve “Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen; ada ve parseller T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir.

775 sayılı Gecekondu Kanununda belirtilen ilke ve amaçlar dikkate alınarak hızlı kentleşme ile kent çeperlerinde kamu arazileri üzerinde gelişen düzensiz konut alanları oluşumunu engellemek ve belirlenecek alanlarda toplu konut uygulamaları ile ihtiyaç sahiplerine düzenli konut alanları sunmak temel amaçtır.

### A. İLİN GENEL DURUMU

Kastamonu ili Batı Karadeniz bölgesinde 41 derece 21' kuzey enlemi ile 33 derece 46' doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 775m'dir. Yüzölçümü 13.108 km<sup>2</sup>'dir. Bu ülke topraklarının %1,7'sini oluşturur. Kastamonu İli çoğunlukla engebeli arazilerden oluşmaktadır, ilin kuzeyinde Batı Karadeniz Dağları bulunmaktadır. Karadeniz sahiline paralel olarak İsfendiyar (Küre) Dağları il merkezinin kuzeyinde, güneyinde ise yine doğu batı uzantılı Ilgaz dağları yer alır.

Kastamonu ilinin doğusunda Sinop, batısında Bartın ve Karabük, güneyinde Çankırı ve güneydoğusunda Çorum illeri bulunmaktadır.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Harita 1. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü



Harita 2. İlin İdari Bölünüşü



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



2023 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; Kastamonu toplam nüfusu 31 Aralık 2023 itibarı ile 388.990 olarak açıklanmıştır. Bu nüfusun 240.908'i kentsel nüfus, 148.082'i ise kırsal nüfustan oluşmaktadır. İlçelerin sahip olduğu nüfus incelendiğinde en fazla nüfusun 155.011 kişi ile Merkez İlçede olduğu görülmektedir. Kastamonu sınırları içerisinde 20 ilçe 1184 mahalle bulunmaktadır.

### *Coğrafya*

Kastamonu ili Batı Karadeniz bölgesinde 41 derece 21' kuzey enlemi ile 33 derece 46' doğu boylamları arasında yer alır. Kastamonu İli çoğunlukla engebeli arazilerden oluşmaktadır, ilin kuzeyinde Batı Karadeniz Dağları bulunmaktadır. Karadeniz sahiline paralel olarak İsfendiyar (Küre) Dağları il merkezinin kuzeyinde, güneyinde ise yine doğu batı uzantılı Ilgaz dağları yer alır.

Türkiye'nin Karadeniz'e doğru uzanan çıkıntısının büyük bölümünü kapsar. Doğuda Çatalzeytin ilçesinin Sinop ile birleştiği noktadan, batıda Kerempe burnuna kadar kıyı düz bir şerit halinde uzanır. Kerempe Burnunda bariz bir çıkıntı meydana getirerek güney batı doğrultusunda Bartın il sınırına kadar kıyı devam eder. Karadeniz'e olan bu kıyının uzunluğu 170 km'dir.

Kastamonu'nun yüzölçümünün %74,6'sı dağlık ve ormanlık, %21,6'sı plato ve %3,8'i ovoidan oluşur. Dağılımdan da anlaşılacağı gibi ilin tarıma elverişli geniş alanları yoktur. Ancak vadiler etrafında küçük ovalar göze çarpar. Bunlardan önemlileri Daday ve Taşköprü ovalarını içine alan Gökırmak ile Tosya tarım alanını kapsayan Devrez Vadileridir. Ayrıca Araç Cide ve Devrekani çay yatakları çevresinde de ekim ve dikime elverişli alanlar bulunmaktadır.

Münferit olarak Yaralıgöz Dağı (1985m.), Göynük Dağı (1770m.), Dikmen Dağı (1471m.), Kurtgirmez Dağı (1450 m.) ,Güruh Dağı (1493m.), Ballıdağ (1400 m.), İsrırganlık Dağı, Harami Dağı ve Elek Dağı önemli yükseltileri teşkil etmektedir. İlin güneyinde ise Ilgaz Dağları uzanmaktadır. Bu Dağlar yüksek ve devamlıdır. Kuzeyde Gökırmak ve Araç Çayı, güneyde ise Devrez Çayı vadileri ile sınırlanmıştır. En yüksek noktası Çatalılgaz tepesi (2565m.) dir.





KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Harita 3. İlin Uydu Görüntüsü

### **İklim**

Kastamonu ilinde iki ayrı iklim tipi görülmektedir. İlin kuzeyinde Karadeniz iklimi egemenken, güneyde İç Anadolu ikliminin etkilerine rastlanmaktadır.

İlin iklimini biçimlendiren etkenlerin en önemlilerinden biri yeryüzü şekilleridir. Kastamonu ilinin kuzeyinde kıyıya koşut olarak uzanan Küre Dağları, ilin kıyı kesimleri ile iç kesimler arasında bir engel oluşturmaktadır. Bu nedenle, iç kesimlere doğru Karadeniz ikliminin etkisi giderek azalmakta, yerini İç Anadolu ikliminin sert ve karasal özellikleri almaktadır. Ancak Küre Dağları'nın güneyinde, yani ilin iç kesimlerinde kalmasına karşın, yükseltisi 1.500 m'ye varan plato alanları ve bunların üzerinde yer alan yüksek ve dalgalı alanlar deniz etkilerinden tam anlamıyla uzak değildir. Batıdan gelip Küre Dağları'ndaki geçitlerden içerilere sokulan hava kütleleri, yüksek yerlere fazla yağış bırakabilmektedir. Öte yandan, ilin ikinci yüksek kütlelerini oluşturan Ilgaz Dağları'nın da kuzeye bakan yamaçları güneyinden daha nemlidir. Bu nedenle günlük sıcaklık farklarının fazla olduğu dönemlerde, ortaya çıkan basınç farkları yerel rüzgârlara da neden olmaktadır.

### **Sıcaklık**

Kastamonu'da kış dönemindeki düşük sıcaklıklar, kuzeyden gelen hava akımlarıyla durgun hava kütleleri oluşturmaktadır. Batıdan ve güneyden gelen hava akımlarıyla içinde de düşük sıcaklıklara rastlanmasına karşın, bunlar genellikle daha sıcaktır.

Merkez ilçede yıllık sıcaklık ortalaması 9,8°C'dir. Bu değer Kastamonu'ya komşu il merkezinden Zonguldak'ta 13,5° C, Çorum'da 10,9° C, Sinop'ta 14° C, Çankırı'da ise 11,5° C'dir. Bu değerler bize Karadeniz ikliminin etkisi altındaki Sinop ve Zonguldak'ın ya da karasal iklim etkisindeki Çankırı ve Çorum'un ortalama sıcaklığının daha fazla olduğunu gösterir. Bunun nedeni morfolojik yapıdır.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Kastamonu'da hem karasal, hem de Karadeniz iklimi görülmektedir. Merkez ilçede en soğuk geçen aylar Ocak ve Şubat; en sıcak geçen aylar ise Temmuz ve Ağustostur.

### ***Yağışlar***

Kastamonu'da yağışın aylara dağılımı oldukça düzenlidir Kış dönemindeki yağışlar yıllık yağışın % 18'ini, yaz yağışları ise % 27'sini oluşturmaktadır. Yağışların büyük bölümü ise bahar aylarında düşmektedir. Ocak ayının % 6'lık yağış oranına karşılık, mayıs ayında yıllık yağışın % 18'i düşmektedir. Merkez ilçenin yıllık yağış ortalaması 449,7 mm'dir. Bu değer, kıyı kesiminde İnebolu'da 1052,2 mm, Bozkurt'ta ise 1214,8 mm'ye dek yükselmektedir Kastamonu'ya en az yağış, aralık, ocak ve Şubat, en çok yağış ise Nisan ve Mayıs aylarında düşmektedir. Yılda 19,5 gün kar yağışlı geçen il merkezi yılda 37.3 gün kar örtüsü altında kalmaktadır

### ***Bitki Örtüsü***

Kastamonu ilinin yüzölçümünün %74,6'sı dağlık ve ormanlık, %21,6'sı plato ve %3,8'i ovalardan oluşmaktadır. Bu dağılım göz önünde bulundurulduğunda ilin genel olarak tarıma elverişli geniş alanları bulunmamaktadır. Vadilerin etrafında yer alan küçük ovalar bu tür işlemlerin gerçekleştirildiği önemli alanlardır.

İl genelinde oldukça zengin bitki örtüsü gözlemlenebilmektedir. Devrekani ilçesi dolaylarında orman örtüsüne pek rastlanmamakla birlikte, burada da belirli aralıklarla da olsa ağaç, çalı ve orman kalıntıları görülebilmektedir. Eğilimin daha yumuşak olduğu bu kesimlerde kestane rengi toprakların geniş alanlarda hüküm sürdüğü gözlemlenebilmektedir. Kıyıda iç kesimlere ilerlendiğinde ve yükselti arttığında kayın ve köknar ağaçları yaygın bir şekilde görülebilmektedir. Podzolik toprakların yayım alanı olan bölgelerde, alt örtü durumunda bulunan eğreltiotu önemli bir yer tutmaktadır.

İlin kuzey kesimlerinde Karadeniz'e kıyısı bulunan Cide ve İnebolu kesimleri arasında daha çok çam, köknar ve kayın türleri arasında yer alan ıhlamur, kestane, karaağaç, gürgen, mersin, kavak, dişbudak ve ahlat türleri yoğun bir şekilde gözlemlenebilmektedir.

### ***Ekonomi***

İl ekonomisine hakim olan en önemli sektör tarımdır. Tarımsal etkinlik bitkisel üretime ve ülkenin zengin orman kuşağı üzerinde yer alması sebebi ile ormancılığa dayanmaktadır. İlin toplam arazisinin %64'lük bölümünü orman alanları kaplamaktadır. Tarım alanı ise İlin toplam arazisinin ancak %28'ini kaplamaktadır. Üretilen tarım ürünleri; buğday, arpa ve patatestir. Sanayi bitkisi olarak da şeker pancarı, kendir, sarımsak üretilmektedir. Tüm Türkiye'de üretilen sarımsağın %14' ü ilimizde üretilmektedir. Yıllık 16.000 tonu bulmaktadır.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



### ***Tarım:***

Kastamonu'da ekim alanları ve ovalar çok azdır. Ekime uygun yerler ancak akarsu vadileridir. Vadilerde sulama yapılabilenlerde ise de, engebeli arazide sulama yapmak mümkün olamamaktadır. Gübre ve modern araç kullanılması artmaktadır. Sebzeçilik önemli sayılmaz. Meyve üretimi 300 bin tona yakındır. En çok üzüm olmak üzere, elma, erik, zeytin ve fındık yetişir. Sanayi bitkileri tahıldan daha çok ekilir. Başlıca ürünler: Buğday, arpa, mısır, pirinç, nohut, şekerpancarı, patates, kenevir ve sarımsaktır.

### ***Hayvancılık:***

Kastamonu hayvancılığa çok müsaittir. Sığır, manda, koyun, tiftik keçisi, kıl keçisi beslenir. Arıcılık gelişmiştir.

### ***Ormancılık:***

Kastamonu orman bakımından zengindir. İsfendiyar ve Ilgaz Dağları ile yaylalarda geniş orman varlığı vardır. Orman ve fundalık sahası 880 bin hektardır. Ilgaz Dağlarında 1090 hektarlık alan millî park ilan edilmiştir.

### ***Madencilik:***

İl bakır ve bakırlı pirit bakımından çok zengindir. Bu madenler, Etibank ile Karadeniz Bakır İşletmeleri tarafından işletilmektedir.

### ***Sanayi:***

Sanayi tarıma dayanır. Orman ürünlerine dayalı sanayi gelişmiştir. Parke, kâğıt ve kontrplak fabrikaları, Taşköprü Kendir Fabrikası, Şeker Fabrikası, Cide Kereste Fabrikası, üç adet Yem Fabrikası, Et Kombinasyonu, Elektrik Motoru Fabrikası, çelik atölyeleri, süt ve tere yağ fabrikaları; bakırcılık, metal eşya, dokuma, çuval, halat, tahta kaşık atölyeleri bulunur.

Kastamonu ilinde bulunan sanayi işletmelerinin %36'sı mikro ölçekli, %49'u küçük ölçekli, %12'si orta ölçekli, %3'ü büyük ölçekli işletmelerdir.

### ***Ulaşım***

#### ***Karayolu***

Kastamonu çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine Karayolu ve Havayolu ulaşım ağıyla bağlıdır. İlin ağırlıklı ulaşımı, karayolu ile sağlanmaktadır. Kastamonu iline, İstanbul'dan karayolu ile ulaşım E-80 ve D-100 karayolları Gerede üzerinden ve devamında D-030 karayolu ile de Karabük ve Araç üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Ankara Kastamonu arasındaki ulaşım



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



D765 karayolu, D100 - E80 karayolu (İstanbul – Samsun karayolu) ve D200 ve D765 karayolu ile sağlanmaktadır. İl, İstanbul'a 500 km, başkent Ankara'ya ise 240 km mesafededir. Kastamonu ilinde 712 km devlet yolu, 580 km il yolu olmak üzere toplam 1.292 km yol ağı bulunmaktadır.



Harita 4. İlin Karayolu Ulaşım Ağı

### **Havayolu**

Kastamonu'ya ulaşımı sağlayan diğer ulaşım türü ise Hava yoludur. 2013 tarihinde açılışı yapılmış olan sivil kategorideki Kastamonu Havalimanı şehir merkezine 13 km mesafededir. Havalimanında 2250x45 m pist, 2 adet uçak park yeri olan apron, 1 adet taksi yolu ile 1.500.000 yolcu/yıl kapasiteli 3.740 m<sup>2</sup> terminal binası ve 65 araçlık otopark bulunmaktadır. Tarifeli ve aktarmalı uçak seferleri ile Türkiye'nin her yerine havayolu ulaşımı sağlanmaktadır.

### **Denizyolu**

İlin Karadeniz'e 170 km'lik bir sahil şeridi mevcut olup, bu sahil şeridi boyunca ilin altı ilçesi yer almaktadır. İnebolu'da küçük tonajlı gemilerin yük alıp boşaltabilecekleri bir liman bulunmaktadır. Bunun haricinde Cide, Abana ve Çatalzeytin ilçelerinde de küçük limanlar mevcuttur.

### **Demiryolu**

İlde Demiryolu bulunmamaktadır.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESETEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



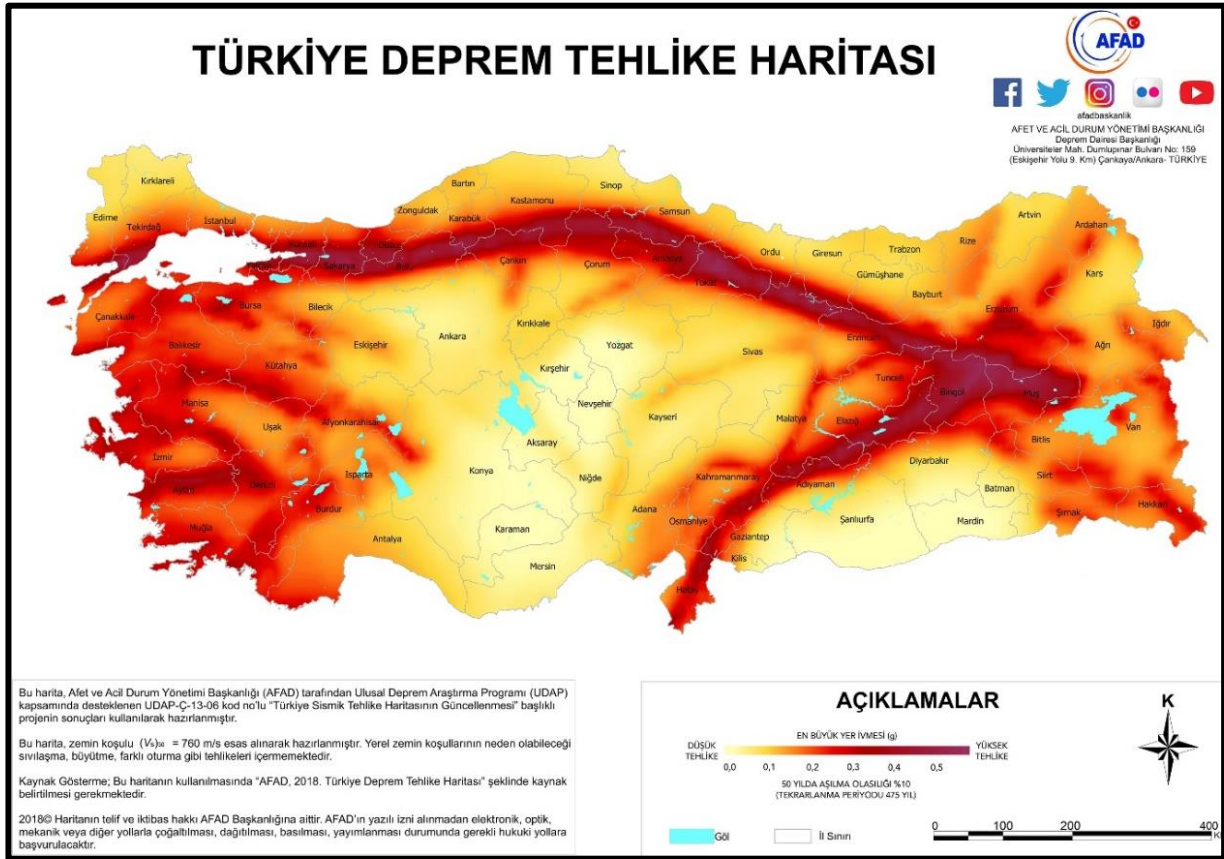
### *Depremsellik*

Deprem Bölgeleri Haritasına göre yüzölçümünün % 46'sı I. Derece, % 22'si II. Derece, % 24'ü III. Derece ve % 8'i IV. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır (Özmen, 1997) .Nüfusunun ise % 43'ü I. Derece, % 24'ü II. Derece, % 20'si III. Derece ve % 13'ü IV. Derece deprem bölgesinde yaşamaktadır. Kuzey Anadolu Fay Zonu üzerinde yer alan Kastamonu, geçmişte olduğu gibi, günümüzde de deprem tehdidi altındadır. Kent merkezi I. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. İlde Kuzey Anadolu fayı yanında; Kayı, İhsangazi, Örhen, Dikmen, Gülef gibi deprem fayları da bulunmaktadır. Kastamonu'nun depremselliği kent merkezini 150 km çevreleyecek şekilde çizilen bölge içine düşen, 1900-2011 yılları arasında meydana gelmiş ve magnitudü  $M \geq 4.0$  olan deprem verilerinden yararlanarak incelenmiştir. Depremlerin büyük bir çoğunluğu Kastamonu'nun güneyinde Kuzey Anadolu Fay Zonu, Dodurga fayı, Eldivan – Elmadağ tektonik kaması, Merzifon fayı ve Taşova – Çorum fay zonu üzerinde meydana gelmiştir. Kastamonu kent merkezini 50, 100 ve 150 km çevreleyecek şekilde çizilen ve sismotektonik bölge olarak kabul edilen dairesel alanlarda meydana gelmiş  $M \geq 4.0$  olan deprem verilerinden yararlanarak her bölge için Gutenberg – Richter magnitud – frekans bağıntısındaki a ve b parametrelerini bulmak, bu parametrelerden yararlanarak ve Poisson modelini kullanarak farklı büyüklükteki depremlerin meydana gelme olasılıkları ve bunların dönüş periyotlarını tahmin etmektir. Her bölgenin deprem oluşma olasılıkları 10, 20, 30, 40, 50, 75 ve 100 yıl ve büyüklüğü 5.0, 5.5, 6.0, 6.5, 7.0 ve 7.5 olan depremler için hesaplanmıştır. Bu çalışma ile 150 km yarıçaplı bir bölge içinde büyüklüğü  $M \geq 7.5$  olan bir depremin 100 yıl içinde gerçekleşme olasılığı % 75 olarak bulunmuştur.

İlde yaşanan Depremlerin büyük bir çoğunluğunun Kastamonu'nun güneyinde Kuzey Anadolu Fay Zonu, Dodurga fayı, Eldivan – Elmadağ tektonik kaması, Merzifon fayı ve Taşova – Çorum fay zonu üzerinde meydana geldiği görülmüştür. Ayrıca Kastamonu'nun Kuzey-batısında Bartın civarında da bir yoğunlaşma olduğu görülmektedir



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESESTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu

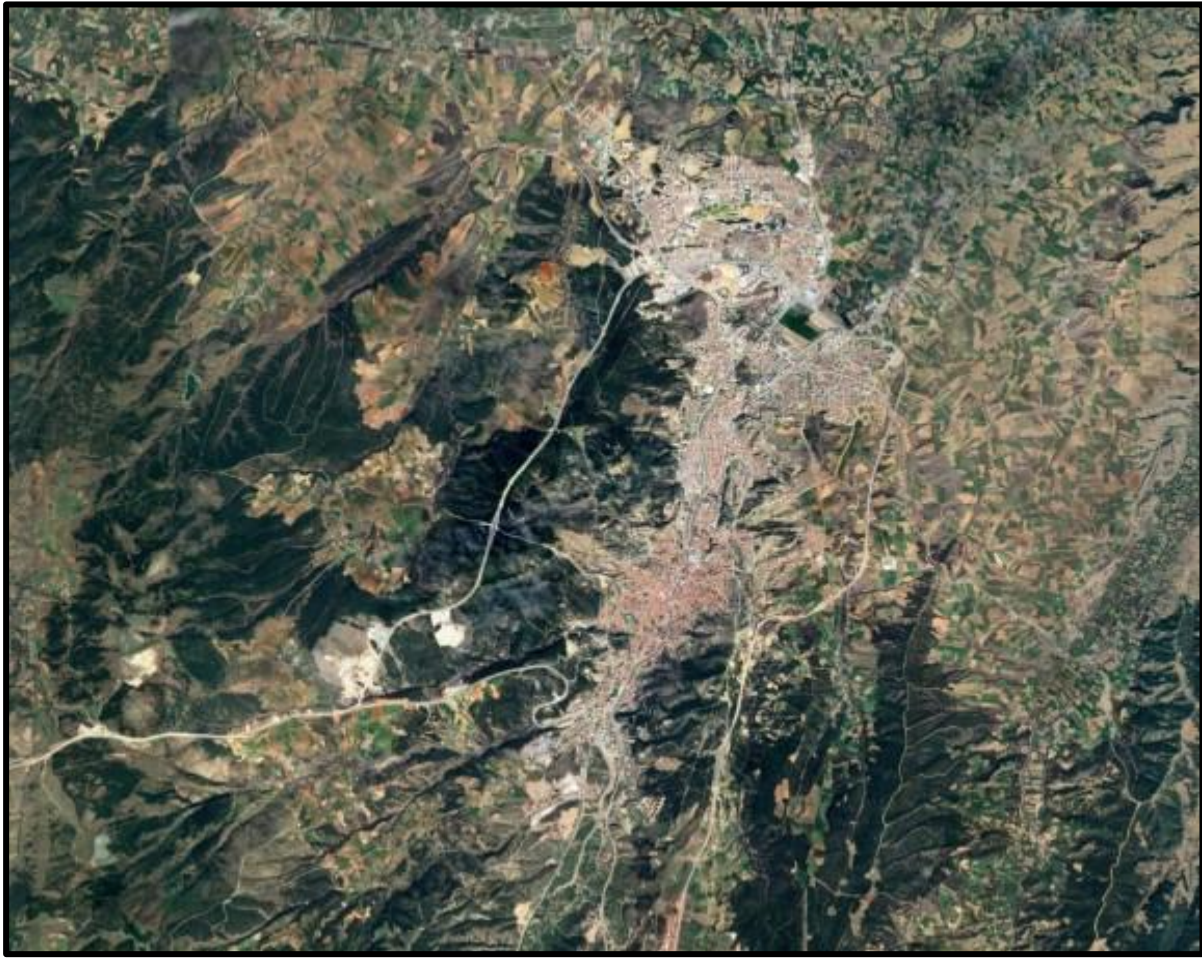


Harita 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



## B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

İlçe koordinatları 41.380290 enlem, 33.778970 boylamda bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 1847 km<sup>2</sup>, 814 rakımlı olup nüfusu 155.286 kişidir. İlçede toplam 19 mahalle, 2 belde ve 178 köy bulunmaktadır. Şehrin sanayi ve tarım bakımından en gelişmiş ilçesidir. Merkez ilçenin kuzeyinde Seydiler ve Devrekani, güneyinde Tosya, batısında Daday ve İhsangazi, doğusunda ise Taşköprü ilçeleri yer almaktadır.



Harita 6. İlçenin Uydu Görüntüsü

### Coğrafya

Oldukça yüksek ve engebeli topoğrafya şartlarına sahip olan ilçe kuzeyinden ve güneyinden yüksek sıradağlar ile çevrilmiştir. Kastamonu kuzeyinden Küre (İsfendiyar) Dağları, güneyinden ise Ilgaz Dağları tarafından kuşatılmış olup ilin merkezi olan Kastamonu Şehri'nin denizden yüksekliği 780 metredir. Kastamonu merkez ilçedeki akarsular, güneyde yüksek Ilgaz Dağlarından, kuzeyde ise Karadeniz kıyısı boyunca uzanan Küre Dağları'ndan doğmaktadır.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



İlçedeki akarsuların tamamı sularını Karadeniz'e ulaştırdığı için il Batı Karadeniz Havzası içerisinde kalmaktadır.

### ***İklim***

Merkez ilçede Karadeniz ikliminin etkisi giderek azalmakta, yerini İç Anadolu ikliminin sert ve karasal özellikleri görülmektedir. Küre Dağları'ndan gelerek içerilere sokulan hava kütleleri, yüksek yerlere fazla yağış bırakabilmektedir.

### ***Bitki Örtüsü***

Kastamonu, merkez ilçe bitki örtüsü bakımından oldukça zengin bir alanda yer almaktadır. Podzolik toprakların yayım alanı olan bu bölgede, alt örtü durumundaki eğreltiotu önemli bir yer tutmaktadır. Buradaki kayın, köknar ve çam ormanları düzgün gelişimli işletmeye elverişli ve iyi nitelikli ormanlardır. İlçenin güneyinde karaçam, sarıçam, meşe ve köknar gibi türlere rastlanmaktadır.

### ***Nüfus***

Kastamonu Merkez İlçenin, 2023 yılında nüfusu 155.011'dir. İlçenin nüfusu 2015 yılında 140.944 kişi, 2010 yılında ise 123.972 kişidir. Merkez ilçenin nüfusu yıllar itibari ile sürekli bir artış göstermektedir.

### ***Ekonomi***

İlçelerdeki faal olan işletme sayılarından yola çıkarak Kastamonu ilinde bölgelerarası gelişmişlik düzeyleri anlaşılabilir. Buna göre en çok işletme Kastamonu merkezindeyken, merkezi Tosya, Taşköprü ve İnebolu izlemektedir. Kastamonu Merkez'de toplam 1293 faal işletme bulunmaktadır. Esnaf faaliyet alanlarının dağılımına bakılınca hizmetle ilgili meslek kolları ile imalat ve tamiratla ilgili meslek kollarının eşit oranda olduğu görülmektedir. Kastamonu Merkez'de işletmelerin NACE sınıflandırmasına göre faaliyet alanları incelendiğinde, Kastamonu Merkez ilçede öne çıkan faaliyet alanları spesifik olarak; Toptan ve perakende ticaret ve bina inşaatı ile ilgili faaliyetlerdir.

### ***Tarım ve Hayvancılık***

Kastamonu Merkez İlçe 513.151 dekar tarım alanı ile Kastamonu tarım alanının %30,16'sını bölgenin ise %11,33'ünü karşılamakta olup; 1. sırayı almaktadır. Toplam tarım alanı içerisinde önemli payı olan Merkez İlçenin ayrıca ve ekilen tarla alanı ve sebze alanı payı da yüksektir. Meyve üretimi ise azdır. Bölgedeki endüstriyel bitkilerin %26,2'i Kastamonu Merkez'de üretilmektedir. En çok üretilen endüstri bitkisi de şeker pancarıdır. Tahıl grubunun ise %11,2'si





KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



bu ilçede üretilmektedir. Üretilen sebzelerin büyük bir kısmı merkezde büyük oranlarda üretilmektedir. En çok üretilen sebzeler domates, salatalık, fasulye, lahana, ıspanak, balkabağıdır.

Kastamonu Merkez büyükbaş hayvan varlığı itibariyle kültür, kültür melezi ve yerli sığır potansiyeli bakımından Kastamonu genelinde önemli bir yere sahip olduğu görülmektedir. Küçükbaş hayvanın özellikle koyunun fiziksel yapısı düz alanlara uygundur. Ancak Kastamonu Merkez'e bakıldığında arazinin dağlık ve ormanlık olduğu görülmektedir. Bu yüzden merkez ilçede küçükbaş hayvan varlığı azdır.

### ***Sanayi***

Kastamonu Merkezde gıda, orman ürünleri ve elektrikli makineler ağırlıklı 1 adet OSB mevcuttur. Kastamonu Merkezde 2 Adet Küçük Sanayi Sitesi mevcut olup; toplam 475 işyeri kapasitesine sahiptir.

Kastamonu Merkez'deki işletmelerde çok fazla sektörel yoğunlaşmanın olmadığı dağınık bir yapının olduğu görülmektedir. İlçede inşaat işleri, perakende ticaret ve hizmet sektörü en yoğun işletmelerin olduğu sektördür. İşletmelerin yapılarına bakıldığında imalat sektörünün düşük seviyede ancak dışarıdan alınan malların pazarlanması şeklinde yapılandığı dikkat çekmektedir. Kastamonu Merkez ilçede öne çıkan sektörler genel olarak hizmet sektörü ve imalat sanayiidir. Ön planda olan meslek kolları ulaştırma hizmetleri ve gıda maddeleri ile ilgili hizmet kollarıdır.

### ***Madencilik***

Merkez İlçede bulunan madenler feldspat grafit ve kildir.

### ***Turizm***

Kastamonu Merkez inanç turizmi açısından çok büyük potansiyele sahiptir. Merkezde çok sayıda tarihi cami ve türbe mevcuttur. Ayrıca Kastamonu Kalesi, Saat Kulesi, Cumhuriyet Meydanı ve Nasrullah Meydanı öne çıkan turistik yerlerdir. Kastamonu ormanlık alanı yüksek olan illerden biri olduğu için çok sayıda mesire ve dinlenme yerleri vardır. Bölgenin en önemli konaklama kapasitesi Kastamonu Merkezde yer almaktadır. İl genelinin yaklaşık %48'i bölgenin ise %23'ü merkez ilçede bulunmaktadır.

### ***Eğitim***

İlçede 2023-2024 eğitim yılı itibari ile çeşitli kademede eğitim tesisleri bulunmaktadır. Merkez İlçede, 86 devlet okulu bulunmaktadır. Bu eğitim tesislerinin 12'si Anaokulu, 30'u İlkokul, 25'i



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESETEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Ortaokul ve 19'u da Lisedir. Ayrıca ilçede 2 Halk Eğitim Merkezi, 1 Sanat Okulu ile 2 Bilim ve Sanat Merkezi ve 4 Özel Eğitim Okulu bulunmaktadır.

### ***Sağlık***

İlçede 2'si kamu 3'ü özel 5 hastane olup, yatak sayısı 770'dir Merkezde, uzman ve pratisyen olmak üzere toplam 239 hekim görev yapmaktadır.

### ***Spor***

Kastamonu Merkez'de futbol sahası, yüzme havuzu ve kapalı spor salonlarını içeren 7 spor tesisi faaliyet göstermektedir.

### ***Ulaşım***

Kastamonu Merkezden Ankara, Sinop, Çankırı, İstanbul ile diğer il ve ilçelerle bağlantı sağlayan kara yolları bulunmaktadır. Kastamonu'da demiryolu bulunmamaktadır. Kastamonu'nun coğrafi yapısı dağlık ve engebeli olduğu için karayolu ulaşımında bazı zorluklarla karşılaşmaktadır. Ilgaz Dağı tünelinin hizmete girmesi ile ulaşımında büyük bir rahatlama yaşanmıştır. Kastamonu, İstanbul bağlantısı Araç İlçesinden geçen karayolu ile sağlanmakta olup, yol çift şeritli ve akıcıdır. Kastamonu- Sinop karayolu çift şeritli bazı kısımları engebeli ve virajlıdır. Kastamonu Uzunyazı Havalimanı, Kastamonu şehir merkezinin 10 km güneydoğusundadır. Safranbolu ile Ilgaz Dağı kayak merkezlerine en yakın havalimanı konumundadır.

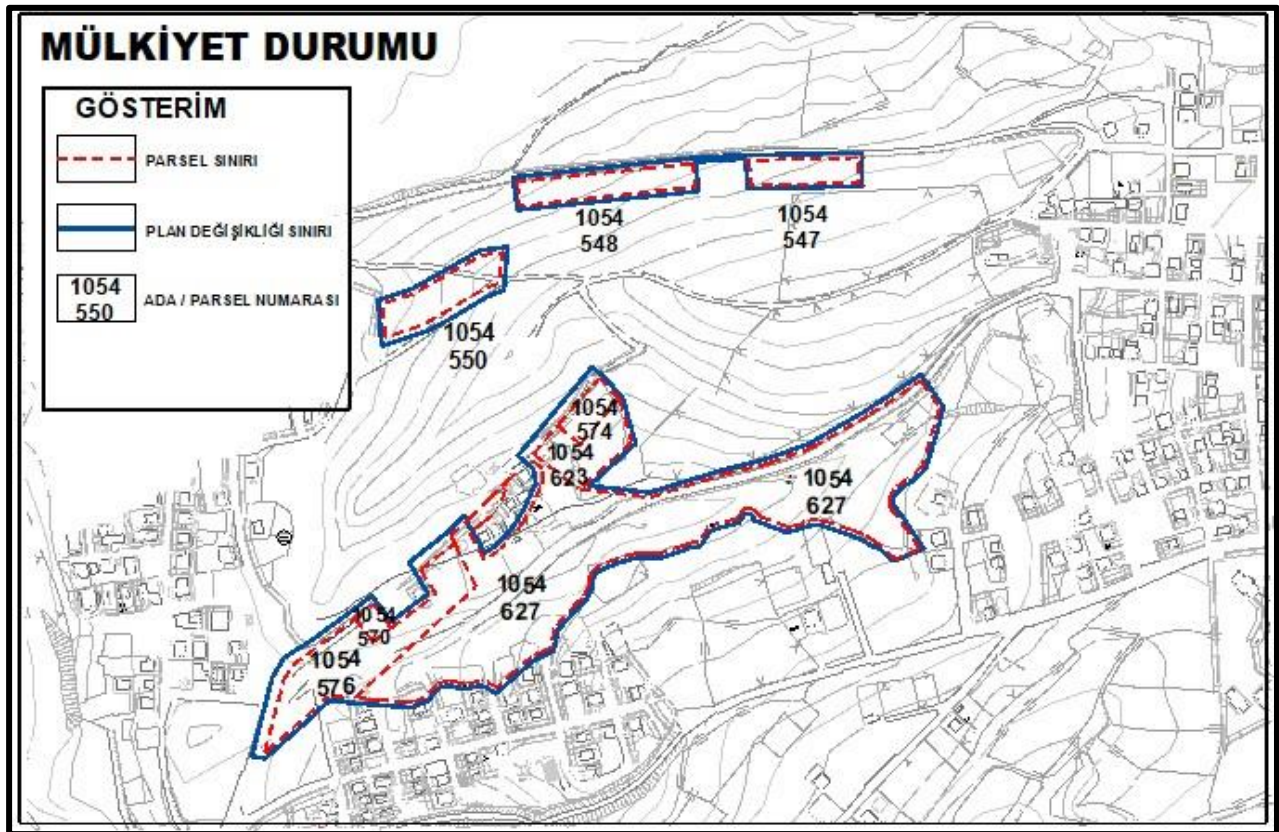


## C. PLANLAMA SÜRECİ

### 1. MEVCUT DURUM TESPİTİ

#### 1.1.MÜLKİYET YAPISI

Esentepe Mahallesi 1054 Ada 547- 548- 550- 570- 576- 623- 624- 627 parsellerin, toplam alanı 53.406 m<sup>2</sup>'dir. Alanın mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na, aittir. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Harita 7. Kadastral Durum

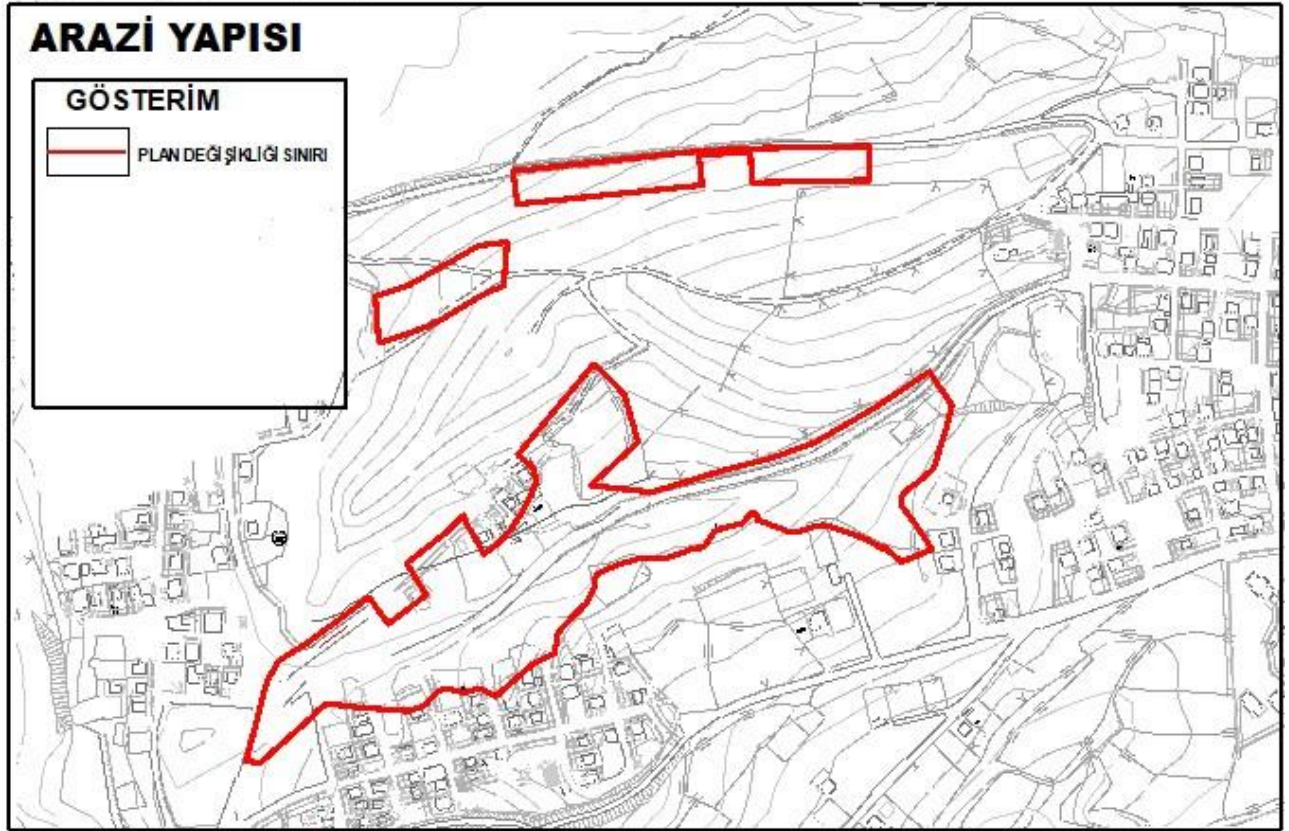
Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )
1054 - 547	TOKİ	2.294,54
1054-548	TOKİ	3.506,06
1054-550	TOKİ	2.868,86
1054-570	TOKİ	477,00
1054-576	TOKİ	7.321,99
1054- 623	TOKİ	1.254,60
1054- 624	TOKİ	2.728,21
1054- 627	TOKİ	32.955,86



## 1.2.ARAZİ YAPISI

Planlama alanı topoğrafik açıdan hareketli bir yapıya sahiptir. Arazinin genel eğim grubu % 10-40 arasındadır. En düşük eğim grubu %10-20, en yüksek eğim grubu ise %30-40 arasındadır. Arazideki yükseltiler güneyden kuzeye ve batıdan doğu yönüne doğru artış göstermektedir. Alan içinde en yüksek kotlu alan 866 en düşük kotlu alan ise 817'dir. Planlanan parsel Kastamonu il merkezi içinde olması sebebi ile parselin etrafı kentsel yerleşim alanları ile çevrilidir.



Harita 8. Arazi Yapısı

## 1.3.JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Kastamonu İli, Merkez ilçe Esentepe, Hacıbey mahalleleri içerisinde yer alan toplam 11,57 hektarlık alanın 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planına esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu sınırları içerisinde kalan Esentepe Mahallesi ve 5.97 hektarlık planlama alanını da kapsadığından bu jeolojik- jeoteknik etüt raporu, planlama çalışmalarında esas alınmış olup, 10.01.2024 tarihinde Kastamonu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



İlgili raporun “**XV. SONUÇ VE ÖNERİLER**” kısmında belirtilen değerlendirmeler sonucunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

## **XV. SONUÇ VE ÖNERİLER**

1. Bu çalışma "Kastamonu İli, Kastamonu Merkez İlçesi, Esentepe, Hacıbey Mahalleleri İçerisinde Yer Alan Toplam 11.57 Hektarlık Alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Raporu " işi olup, hazırlanan İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması amaçlanmıştır.

2. İnceleme alanı olan 11 bölgenin tamamı, Kastamonu İli, Kastamonu Merkez İlçesi Esentepe, Hacıbey mahallelerinde yer almakta olup, Kastamonu İli, Kastamonu Merkez İlçesi, Esentepe, Hacıbey mahalleleri idari sınırında kalmaktadır. İnceleme alanları toplam 11. 5702.13242406207 m<sup>2</sup> (11.57 Hektar) yüz ölçüme sahiptir.

3. Kastamonu İli, Kastamonu Merkez İlçesi, Esentepe, Hacıbey Mahallelerinde yer alan ve toplam 11 bölgeden oluşan inceleme alanları 2 adet 1/5000 ölçekli, 5 adet 1/1000 ölçekli halihazır harita içerisinde kalmaktadır. Bu haritalar UTM-3° Projeksiyonunda ve ITRF96 (İnternational Terrestrial Reference Frame 1996), World Geodetic System 194 Datum 'unda düzenlenmiş ve 33 derece dilim orta boylamı kullanılmıştır.

İnceleme alanlarında; Sondaj çalışmaları kapsamında 14 adet derinlikleri 20.00 metre olan toplamda 280 metre sondaj kuyusu açılmıştır. Jeofizik Çalışmalar kapsamında 14 profilde Sismik Kırılma+MASW ve 11 noktada mikrotremör, ölçümleri alınmıştır.

Toplam 11 bölgeden oluşan inceleme alanlarında yapılan sondajlardan alınan numuneler üzerinde kayada nokta yükleme deneyleri, zeminde; üç eksenli basınç deneyi, atterberg limitleri, ince - iri malzemelerde dane boyu dağılımı (elek analizi), hidrometre, özgül ağırlık, su muhtevası, doğal birim hacim ağırlık, kuru birim hacim ağırlık, konsolidasyon (şişme basıncı+ şişme yüzdesi dahil) deneyleri, TSE standartlarına uygun normlarda gerçekleştirilmiştir.

4. Sinop - Kastamonu - Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 'Kentsel Yerleşim Alan, Mera Alanı 1ejanıtlı alanlarda kalmaktadır. İnceleme alanlarına ait 1/5.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. İnceleme alanları içinde yapı bulunmamaktadır. İnceleme alanlarına yakın şehir merkezlerinde 1-3 katlı yapılar, Kastamonu Merkez'de kat sayısı 6 kata kadar çıkmaktadır. Çalışma alanları için; E-51219650.952.99-724890



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



sayılı ve 20.10.2023 tarihli yazıda belirtildiği üzere Kastamonu İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 'nce alınmış 'Afete Maruz Bölge Kararı ' bulunmamaktadır.

5. 11 bölgeden oluşan inceleme alanları düşük eğimli - eğimli bir topoğrafya sunmakta olup, topoğrafik eğim ; % 0-10, % 10 - 20, % 20 - 30, % 30 - 40, % 40 - 50 değerleri arasında değişim göstermektedir.

6. 11 bölgeden oluşan inceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları sonucunda çalışma alanı sınırları içerisinde kalan bölgenin jeolojisi detaylı olarak ortaya konmuştur. Yapılan çalışmalar sonucu elde edilen veriler ile bölgesel jeolojik veriler birlikte yorumlanarak inceleme alanının jeolojisi tanımlanmıştır.

İnceleme alanı olan;

7, 8. Bölgelerde; Kuvaterner yaşlı Alüvyon ve Oligosen - Miyosen yaşlı Sakızdağı Formasyonu  
1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11. Bölgelerde; Oligosen - Miyosen yaşlı Sakızdağı Formasyonu  
gözlenmektedir.

İnceleme alanı olan ;

7, 8. Bölgeler eski kuru dere yatağı sınırında ve yakınında olması nedeniyle; üst seviyelerde Kuvaterner yaşlı Alüvyonu ait kil birimleri, alt seviyelerinde Oligosen – Miyosen yaşlı Sakızdağı Formasyonuna ait kil birimleri, 1,2, 3, 4, 5, 6, 10, 11. Bölgelerde; Oligosen - Miyosen yaşlı Sakızdağı Formasyonuna ait kil, 9. Bölgede; Oligosen – Miyosen yaşlı Sakızdağı Formasyonuna ait kil ve killi kireçtaşı birimleri gözlenmiştir.

İnceleme alanlarının genelinde 0.30 - 0.70 metre kalınlığında bitkisel toprak birim gözlenmiştir.

7. İnceleme alanlarının temel jeolojisini oluşturan Kuvaterner yaşlı Alüvyonu kil birimler, Oligosen - Miyosen yaşlı Sakızdağı Formasyonuna ait kil ve killi kireçtaşı birimlerinden oluşmaktadır. Kil birimler zemin ve killi kireçtaşı birimler kaya olarak tanımlanmış ve bu birimlerin detaylı jeoteknik değerlendirilmesi yapılmıştır.

İnceleme alanlarının genelinde lokal alanlarda 0.30 - 0.70 metre kalınlığında bitkisel toprak birim gözlenmiştir. Bu birimlerin yapı yüklerini taşıma özelliği olmadığından jeoteknik ve mühendislik özellikleri belirlenmemiştir.

8. Yapılan değerlendirmeler sonucunda Vp ve Vs değerlerine göre; Alüvyona ait birimler Yumuşak - Orta Katı -Katı, Sakızdağı Formasyonuna ait birimler Yumuşak - Orta Katı - Katı- Çok katı -sert özelliktedir.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Alüvyona ait birimler yoğunluğa göre Çok düşük - Düşük-Orta-Yüksek, Sakızdağı Formasyonuna ait birimler Düşük-Orta-Yüksek yoğunluğa, Alüvyona, ait birimler poisson oranına göre; Çok Gevşek-Sıkı - Çok sıkı, Sakızdağı Formasyonuna ait birimler Çok gevşek Sıkı, Kayma (Shear) Modülüne göre; Alüvyona ait birimler gevşek - orta sağlam, Sakızdağı Formasyonuna ait birimler Gevşek - Orta Sağlam - Sağlam, özelliğindedir. Elastisite modülüne göre Alüvyona ait birimler gevşek - orta sağlam, Sakızdağı Formasyonuna ait birimler Orta Sağlam-Sağlam-Çok Sağlam, özelliğindedir. Bulk modülüne göre; Alüvyon birimler Çok Az-Az - Orta Sakızdağı Formasyonuna ait birimler Çok Az - Az - Orta-yüksek - çok yüksek sıkışma sınıfındadır.

İnceleme alanlarında yapılan Mikrotremör ölçümlerine gözlenen Alüvyon+Sakızdağı Formasyonuna ait birimler için Ansalın 2004 spektral büyütme sınıflamasına ( $A_k = 2.07-7.35$ ) göre A (Düşük) - B (Orta) ve C (Yüksek), yer hakim titreşim periyotlarına ( $T_0 = 0.54-0.61$  sn.) göre C (Yüksek) tehlike sınıfında, Sakızdağı Formasyonuna ait birimler için Ansalın 2004 spektral büyütme sınıflamasına ( $A_k = 1.21-5.79$ ) göre A (Düşük) - B (Orta) ve C (Yüksek), yer hakim titreşim periyotlarına ( $T_0 = 0.14-0.50$  sn.) göre A (Düşük) - B (Orta) tehlike sınıfına girmektedir.

İnceleme alanlarında yapılan Masw ölçümlerine gözlenen Alüvyona ait birimler için Ansalın 2004 spektral büyütme sınıflamasına ( $A_k = 2.49-3.26$ ) göre A (Düşük) ve B (Orta), yer hakim titreşim periyotlarına ( $T_0 = 0.70-1.14$  sn.) göre C (Yüksek)- D tehlike sınıfında, Sakızdağı Formasyonuna ait birimler için Ansalın 2004 spektral büyütme sınıflamasına ( $A_k = 1.66-2.30$ ) göre A(Düşük), yer hakim titreşim periyotlarına ( $T_0 = 0.36 - 0.60$  sn.) göre B (Orta) - C (Yüksek) tehlike sınıfına, girmektedir.

İnceleme alanlarında yapılan jeolojik değerlendirmeler ile yapılan jeofizik ölçümlerde elde edilen sonuçlara göre Sakızdağı Formasyonuna ait birimlerde  $V_s30$  282-488 mis değerinde gözlenmiş olup, jeofizik ve jeolojik değerlendirmeler sonucunda tüm birimlerin yerel zemin sınıfı ZC-ZD olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanlarında yapılan jeofizik ölçümlerde elde edilen sonuçlara göre Alüvyona ait birimlerde  $V_s30$  158-247 mis değerinde gözlenmiş olup, jeofizik ve jeolojik değerlendirmeler sonucunda tüm birimlerin yerel zemin sınıfı ZD-ZE olarak belirlenmiştir.

9. İnceleme alanlarında açılan sondaj kuyularında düzenli yapılan ölçümlerde yeraltı suyu gözlenmemiştir.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



**10.** 11 Bölgeden oluşan inceleme alanları içinden geçen akar dere bulunmamaktadır, ancak 8. Bölge içinden eski kuru dere yatağı geçmektedir. İnceleme alanları yakın çevresinde Daday Çayı, Karasu Çayı, Karaçomak deresi, Ağçakavak deresi akar dere vasfındadır. Planlama öncesinde, dere yataklarına bağlı su baskını ve aşırı yağışlara bağlı oluşan göllenmelere yönelik alınacak önlemler için, taşkın ve sellenme riskine karşın güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

İnceleme alanlarını kapsayan Kastamonu ili, Kastamonu Merkez İlçesi Türkiye Deprem Tehlike Haritasında En Büyük Yer İvmesi ( $g > 0.285$ ), olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda yapılacak binalar için temellerin tasarımında yürürlükteki "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

**11.** İnceleme alanı olan;7, 8. Bölgeler eski kuru dere yatağı sınırında ve yakınında olması nedeniyle; üst seviyelerde Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait kil birimleri, alt seviyelerinde Oligosen – Miyosen yaşlı Sakızdağı Formasyonuna ait kil birimleri, 1,2, 3, 4, 5, 6, 10, 11. Bölgelerde; Oligosen - Miyosen yaşlı Sakızdağı Formasyonuna ait kil, 9. Bölgede; Oligosen - Miyosen yaşlı Sakızdağı Formasyonuna ait kil ve killi kireçtaşı birimleri gözlenmiştir.

İnceleme alanlarının genelinde 0.30 - 0.70 metre kalınlığında bitkisel toprak birim gözlenmiştir.

11 bölgeden oluşan inceleme alanları düşük eğimli - eğimli bir topoğrafya sunmakta olup, topoğrafik eğim; % 0-10, % 10- 20, % 20 - 30, % 30 - 40, % 40 - 50 değerleri arasında değişim göstermektedir.

İnceleme alanlarında açılan sondaj kuyularında düzenli yapılan yeraltı suyu gözlenmemiştir.

İnceleme alanlarında gözlenen Alüvyona ait birimler elek analizi sonuçlarına göre; ince daneli özellikte, plastisite indisine göre, kil birimler plastik özellikte, kıvamlilik indeksine göre; sert - yarı katı(çok sert) kıvamlı, sıkışma indisine göre orta sıkışabilir, plastisite indisine göre; Orta plasiteli Kil ve silt, yüksek plastisiteli silt kil, likitlilik indeksine göre; plastik - çok katı yada sert, aktivite değerlerine göre; aktif olmayan kil zemin sınıflamasındadır. İnceleme alanlarında gözlenen Sakızdağı Formasyonuna ait birimler elek analizi sonuçlarına göre; ince daneli özellikte, plastisite indisine göre kil birimler plastik özellikte, kıvamlilik indeksine göre; Yarı sert (sıkı)- sert- yarı katı(çok sert) kıvamlı, sıkışma indisine göre orta sıkışabilir, plastisite





KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



indisine göre; Orta plasiteli Kil ve silt - yüksek plastisiteli silt kil, likitlilik indeksine göre; çok katı ya da sert, aktivite değerlerine göre; aktif olmayan kil zemin sınıflamasındadır.

İnceleme alanları olan 9. bölgede gözlenen Sakızdağı Formasyonuna ait killi kireçtaşı birimler, RQD değerleri (% 0-2 l)'ne göre "Çok kötü kaliteli" kaya aralığında, ISRM' den alıntılan Ulusay ve Sönmez, 2007'ye göre "(W4-W3) çok-orta derecede ayrışmış" kaya özelliğindedir.

9. bölgede gözlenen Sakızdağı Formasyonuna ait killi kireçtaşı birimlerinde yapılan nokta yükleme deneyi verilerine göre; killi kireçtaşı birimleri "çok düşük dayanımlı" kaya sınıfına girmektedir.

Toplam 11 bölgeden oluşan inceleme alanlarında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. İnceleme alanlarında eğim (>% 10) ve litolojiye bağlı (kırıklı çatlaklı kaya birimlerine bağlı) olarak yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilir. Toplam 11 bölgeden oluşan inceleme alanlarında mevcut durum itibari ile heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir.

İnceleme alanlarında gözlenen Sakızdağı Formasyonuna ait çok - orta derecede ayrışmış killi kireçtaşı birimleri kaya niteliğinde olması sebebiyle şişme ve oturma riski beklenmemektedir.

İnceleme alanlarında gözlenen Alüvyona ait kil birimler plastik özellikte olup düşük - orta - yüksek şişme derecesine, Sakızdağı Formasyonuna ait kil birimler plastik özellikte olup düşük-orta - yüksek şişme derecesine sahiptir.

İnceleme alanlarında Sakızdağı Formasyonuna ait birimlerde, SPT deneyleri esas alınarak yapılan oturma hesaplarına göre; radye ve münferit temellerde oturma riski beklenmemektedir. Alüvyona ait birimlerde SPT deneyleri hesaplamalarına göre radye ve münferit temeller için oturma riski beklenmemektedir. Alüvyon ve Sakızdağı Formasyonuna ait birimlerde konsolidasyon hesaplamalarına göre münferit ve radye temeller için oturma değerleri izin verilebilir sınırlar üzerinde kalmakta olup ani ve farklı oturma ile karşılaşılabilmesi hesap edilmelidir. Bu bölgeler zemin etüt raporlarında ayrıntılı irdelenmelidir.

İnceleme alanlarında gözlenen Alüvyona ait kil birimlerde yeraltı suyu gözlenmemesi, Alüvyona ait birimlerin çok katı - sert kil özelliklerinden dolayı sıvılaşma riski beklenmemektedir.

İnceleme alanlarında gözlenen Sakızdağı Formasyonuna ait birimlerde çok katı - sert kil niteliğinde olması , yeraltı suyu gözlenmemesi ve diğer killi kireçtaşı birimlerin kaya niteliğinde olması nedeniyle sıvılaşma riski beklenmemektedir.



Yapılan arazi çalışmaları ve jeoteknik değerlendirmeler sonucu yerleşime uygunluk açısından; Kastamonu Merkez ilçesinde bulunan inceleme alanları 2 katagoride değerlendirilmiştir.

- **Önlemlili Alan 5.1 (ÖA - 5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**
- **Önlemlili Alan 2.1 (ÖA - 2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

### **Önlemlili Alanlar–2.1 (ÖA–2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanlarında Alüvyon ve Sakızdağı Formasyonuna ait birimlerin gözlemlendiği ve topoğrafik eğimin > %10 değerleri olduğu alanlardır. İnceleme alanında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak bu bölgelerde eğim ve litolojiye bağlı olarak yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilir.

İnceleme alanlarında gözlenen Alüvyona ait birimler elek analizi sonuçlarına göre, **ince daneli** özellikte, plastisite indisine göre, kil birimler plastik özellikte, kıvamlilik indeksine göre; **sert-yarı katı (çok sert) kıvamlı**, sıkışma indisine göre **orta sıkışabilir**, plastisite indisine göre **Orta plasiteli kil ve silt, yüksek plasiteli silt kil**, likitlilik indeksine göre; **plastik- çok katı yada sert**, aktivite değerlerine göre; **aktif olmayan kil zemin** sınıflamasındadır.

İnceleme alanlarında gözlemlenen Sakızdağı formasyonuna ait birimler elek analizi sonuçlarına göre; **ince daneli** özellikte, plastisite indisine göre, kil birimler plastik özellikte, kıvamlilik indeksine göre; **Yarı sert (sıkı) – sert- yarı katı (çok sert) kıvamlı**, sıkışma indisine göre orta sıkışabilir, plastisite indisine göre **Orta plasiteli Kil ve silt- yüksek plasiteli silt kil**, likitlilik indeksine göre; **aktif olmayan kil** zemin sınıflamasındadır.

İnceleme alanları olan 9. Bölgede gözlenen **Sakızdağı formasyonuna** ait killi kireçtaşı birimler, RQD değerleri (% 0-21) ‘ne göre **Çok kötü kaliteli** kaya aralığında, ISRM’den alıntılan Ulusay ve Sönmez, 2007’ye göre **(W4- W3) çok orta derecede ayrılmış kaya** özelliğindedir.

Olası stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak Değerlendirilmiştir. Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında **ÖA-2.1** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



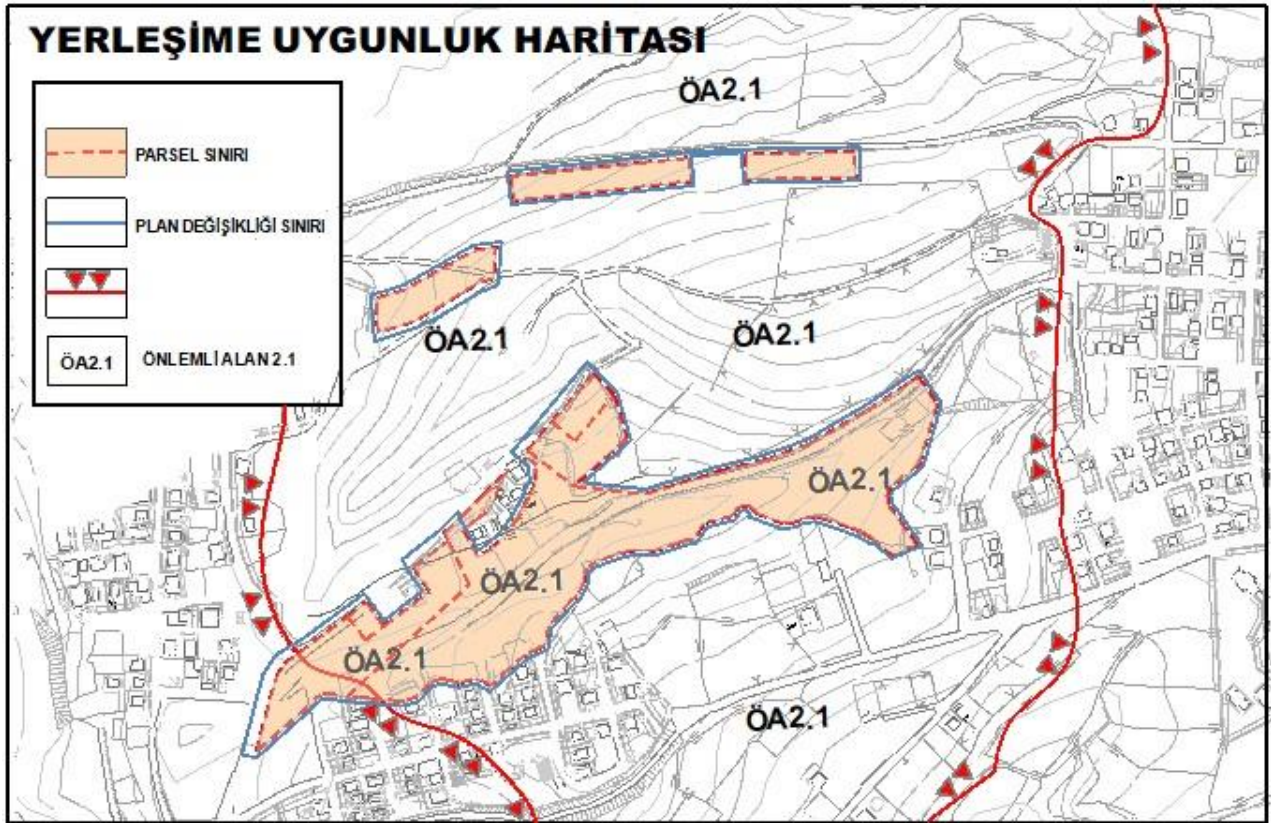
- Zemin ve etüt çalışmalarında arazi kullanım şekli ve yeniden inşaa edilecek yapılarda göz önünde bulundurularak yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde gerekli iksa önlemleri titizlikle uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gerekmektedir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinaf yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Alüvyon ve Sakızdağı Formasyonuna ait birimlerde şişme **düşük- orta –yüksek** olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Alüvyon ve Sakızdağı Formasyonuna ait birimlerde meydana gelebilecek oturma- farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirilmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Alüvyon ve Sakızdağı Formasyonuna ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme oturma – farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı- zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESETEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve titizlikle uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ( şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/ mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın, sellenme ve su baskını tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanlarında gözlenen Sakızdağı Formasyonuna ait killi kireçtaşı birimlerde parsel bazında yapılacak temel zemin etütlerinde karsit boşluk durumunun araştırılması gerekmektedir.
- İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin gözleendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- Yeraltı yapılarının (yol, kanalizasyon, boru hattı vb.) depreme dirençli halde planlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır.



Harita 9. İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

## 2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Esentepe Mahallesi 1054 Ada 547- 548- 550- 570- 576- 623- 624- 627 parseller için talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazı özetleri aşağıda verilmiştir.

Tablo 2. 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	KASTAMONU VALİLİĞİ İl Millî Eğitim Müdürlüğü	03.02.2023 69868467	"3000 m2'lik alanın anaokulu, 7.000 m2'lik alanın ilkokul, 9.000 m2'lik alanın ortaokul ve 10.000 m2'lik alanın lise" için okul alanı ihtiyacı olacağı, yönündeki Müdürlüğümüz görüşünün esas alınması talep edilmiştir.
2	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	12.01.2023 46634	Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Esentepe Mahallesinde bulunan alan Kastamonu Havaalanı Mânia Planı sınırları içerisinde bir kısmı yaklaşma, kalkış-tırmanış yüzeyinde bir kısmı ise mânia planı dışında, kaldığı belirtilmiştir.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
3	ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ 6. Bölge Müdürlüğü (Ankara)	11.01.2023 581070	Ekte gönderilen ilgi yazı ve eklerinin tetkik edilerek, söz konusu bölgede yer alan Genel Müdürlüğümüze ait tesisler ile ilgili olarak istenilen tüm bilgi ve belgelerin Şirketiniz arşivinden temin edilerek Şirketinizin görüşü ile birlikte Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı gönderilmesi belirtilmiştir.
4	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Sinop Orman Bölge Müdürlüğü	19.01.2023 6919131	İlgi sayılı yazı ekinde bilgileri gönderilen Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Esentepe Mahallesinde bulunan alanda planlama çalışmasının yapılacağı bildirilmiştir. Planlama çalışması yapılacak alan Bölge Müdürlüğümüz yetki sınırları dışında kalmakta olup, ilgili yazı konusu nedeniyle Kastamonu Orman Bölge Müdürlüğüne gönderilmiştir.
5	ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	13.01.2023 2023025729	Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında yapılan incelemede; ilgi kayıtlı yazınızla görüş talep edilen 6,02 hektarlık proje alanının, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında ve projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.
6	ULASTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	13.02.2023 966073	Yapılan incelemeler neticesinde; bahse konu alanların "Kastamonu Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, söz konusu alanlar ile ilgili yapılacak çalışmalarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce hazırlanan ve ekte gönderilen Mania Planı ile plan notlarında belirtilen kriterlere uyulmasının, ilaveten "Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi" hükümlerine uyulmak suretiyle işlem yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
7	KASTAMONU VALİLİĞİ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	18.01.2023 3390246	Anılan taşınmazlar 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerce ilan edilen Turizmi Koruma ve Gelişim Bölgeleri dışında kaldığından söz konusu taşınmazlar üzerinde planlama çalışması yapılmasında Turizmi Teşvik Kanunu açısından sakınca bulunmamaktadır.
8	KASTAMONU VALİLİĞİ İl Sağlık Müdürlüğü	19.01.2023 207469085	Söz konusu alanda müdürlüğümüze tahsisli herhangi bir taşınmaz ve Sağlık tesisi bulunmamakta olup, yatırım programımız bulunmamaktadır.
9	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 23. Bölge Müdürlüğü	21.05.2024 4619229	İlgi (c) sayılı yazınız ile; ekte belirtilen kuru derenin yağmur suyu drenaj hattı ile ana hatta bağlanacağı plan notu ile belirtilmiş olup, bu konuda değerlendirmenin tekrar yapılması talep edilmektedir.Söz konusu kuru dere hattının yağmur suyu drenaj kapsamında değerlendirilmesi uygun görülmektedir.
10	KASTAMONU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	30.01.2023 50051	İlgili mevzuatlar doğrultusunda hazırlanacak planlama çalışmalarında İdaremizce bir sakınca bulunmamaktadır.
11	Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.	30.01.2023 429331	Bahse konu talebe ilişkin mevcut tesislerimizin korunması şartıyla ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerine riayet edilerek çalışma yapılmasında kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.
12	KASTAMONU VALİLİĞİ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	08.03.2024 13552005	Bahse konu taşınmazın Belediye imar planı içerisinde kaldığı anlaşıldığından ve Ağaçlandırma alanı ve imar yolu olarak planlandığı, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3.Maddesinin i) bendinde : (Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayaları, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, Turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış arazileri), Tarım dışı alanlardan olması nedeniyle söz konusu talep ile ilgili olarak kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
13	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 22.Bölge Müdürlüğü (Kastamonu) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü	09.01.2023 1634602	Söz konusu alana Teşekkürümüz sorumluluğunda herhangi bir tesisimiz isabet etmemektedir.
14	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	09.01.2023 3361095	Bahse konu taşınmazlar üzerinde 2863 sayılı Kanun kapsamında korunması gerekli kültür varlığına rastlanılmamış olup İmar Planı çalışmaları yapılması ile ilgili Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.
15	KASTAMONU VALİLİĞİ İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	09.01.2023 4389553	Planlama çalışması yapılmasında, Organize Sanayi Bölgesi ve diğer sanayi alanları dışında olması nedeniyle Bakanlığımız yetki sınırları dışında olduğundan kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca yoktur.
16	KASTAMONU VALİLİĞİ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	10.01.2023 5486739	Bahsi geçen alan Kanun amacında kullanılmak üzere Bakanlığımıza tahsis edilen yerlerden değildir. Ayrıca 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre herhangi bir Tabiat Varlığı ya da Tescilli Doğal Sit ve Özel Çevre Koruma Bölgesi bulunmadığı anlaşılmıştır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, söz konusu Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Esentepe Mahallesi, 1054 ada 545, 547, 548, 550, 560, 570, 576, 623, 624, 627 parselleri "Kentsel Yerleşim Alanı", 2171 ada 2 parsel "Kentsel Yerleşim Alanı" ve 2172 ada 1 parsel "Kentsel Yerleşim Alanı" lejantında kalmaktadır.
17	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 15. Bölge Müdürlüğü	11.01.2023 1056140	Söz konusu alanda mevcut veya planlanan kamulaştırma planı ve karayolu projesi bulunmamaktadır.
18	DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TCDD 2. Bölge Müdürlüğü (Ankara) Emlak Servis Müdürlüğü	16.02.2023 442853	Görüş istenilen alanlara isabet eden herhangi bir projemiz bulunmamakta olup bilgilerinize arz ederiz.





KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESETEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
19	DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Elektronik Dairesi Başkanlığı	17.01.2023 5827	Kastamonu Havalimanının 6.5 km kuzeyinde olduğu tespit edilen parselde yapılması planlanan yapıların yüksekliklerinin yerden 100 metreyi aşmaması durumunda Kastamonu Havalimanı için yayınlanmış aletli alçalma, standart aletli kalkış ve geliş usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir. Yerden 100 metre yüksekliği aşacak planlama yapılması durumunda ise Kuruluşumuzdan görüş alınması gerekmektedir.
20	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17.01.2023 5550591	Yapılan incelemede, söz konusu alanda; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.
21	MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnsaat Emlak Bölge Başkanlığı	19.01.2023 2011997	Söz konusu bölgede; Planlama/proje alanı içerisinde Bakanlığımız sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mânia planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmamaktadır.
22	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Kastamonu Orman Bölge Müdürlüğü	25.01.2023 7085947	İlgili taşınmazlar orman sınır alanı dışında olmasından dolayı, yapılacak olan proje ve yatırım kararlarında ilgili kurumlardan alınacak kurum görüşlerinde dikkate alınması kaydıyla kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.
23	BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	27.01.2023 3412	Görüş talep edilen alanlarda kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

### 3. EŞİK SENTEZİ

Bu raporda verilen bilgi ve belgeler ile kurum görüşleri neticesinde eşik sentezi oluşturulmuştur.

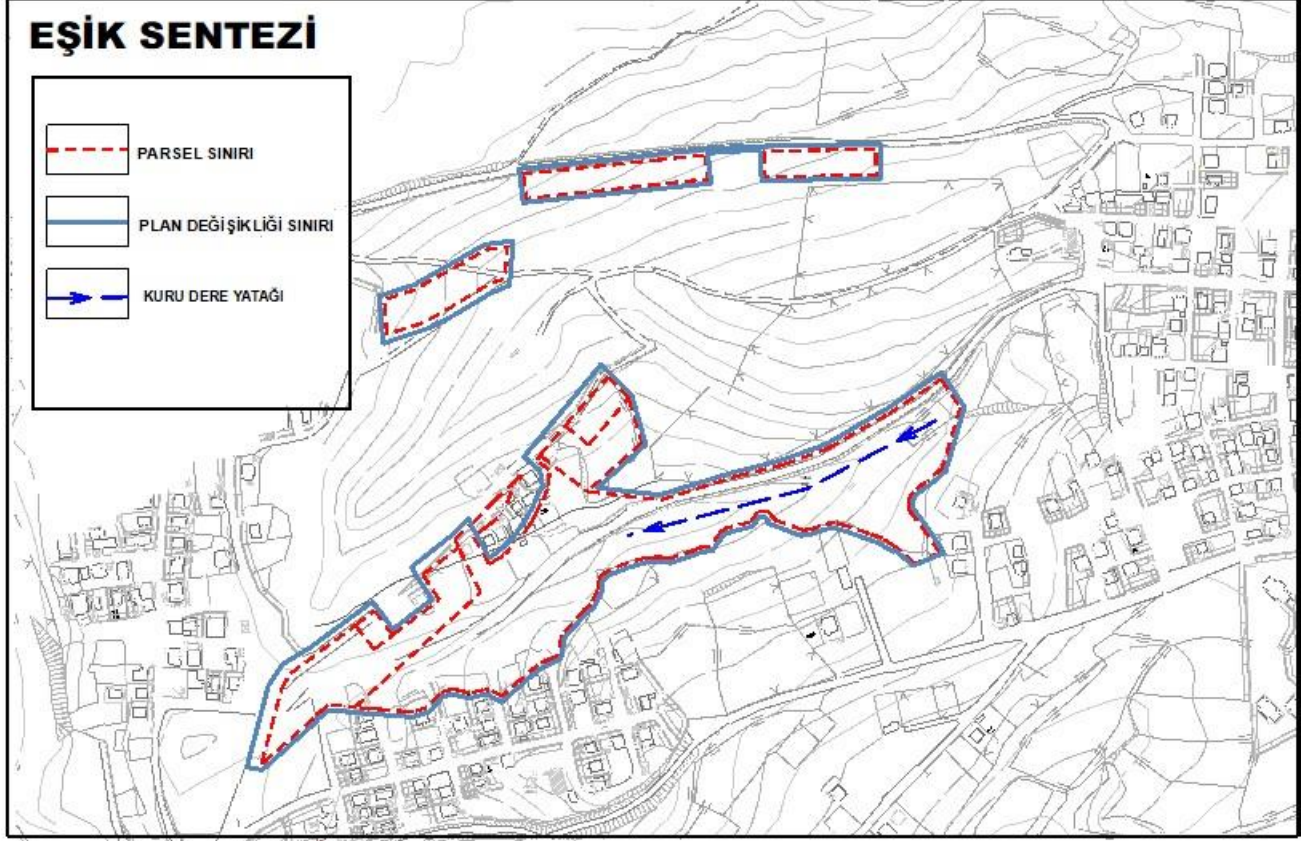
Gelen kurum görüşleri ve arazi incelemesi neticesinde, Planlama alanında yer alan 1054 ada 627 parsel içerisinden doğu-batı uzanımlı kuru dere geçmektedir Bu alanlar doğal planlama eşiği olarak kabul edilmiştir. Planlama alanındaki eşikler ise, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığının 12.01.2023 tarih ve 46634 sayılı yazısında belirtildiği gibi alanın Kastamonu Havaalanı Mânia Planı sınırları içerisinde bir kısmı yaklaşma, kalkış-tırmanış yüzeyinde yer almasıdır. Mânia sınır hattı 1196 kotudur. Planlama Alanının en yüksek kotlu alanı



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



866 olduğundan doğal kot kalkış- tırmanış kotunun çok altında kalmakta olup, Planlama açısından engel teşkil etmemektedir.



Harita 10. Eşik Sentezi

#### 4. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI

Kastamonu İli, Merkez İlçe, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 53.406 m<sup>2</sup>lik alan gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu aralarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 07/05/2024 tarih ve 609190 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Kastamonu İli, Merkez İlçe, Esentepe Mahallesi 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Esentepe Mahallesi 1054 Ada 547-548-550-570-576-623- 624- 627 parsellerin, toplam 53.406 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip alanın mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Yaklaşık 5.97 hektarlık alanda ilan edilen Kastamonu İli, Merkez İlçe, Esentepe Mahallesi 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi’ndeki planlama çalışması, Esentepe Mahallesi 1054 Ada 547-548-550-570-576-623-624-627 parseller ile alanda yer alan yollarda gerçekleştirilmektedir.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına bütünleştirilen mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda planlama alanı, 1/5.000 ölçekli F31-b-11-b ve 1/1.000 ölçekli F31-B-11-B-3-A, F31-B-11-B-3-B olmak üzere toplam üç (3) adet pafta içinde yer almaktadır.

Tablo 3. 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

NOKTA NO	Y	X	NOKTA NO	Y	X
GÖB1-1	566071.544	4583278.007	GÖB1-2	566066.419	4583278.841
GÖB1-3	566082.416	4583340.227	GÖB1-4	566091.322	4583355.279
GÖB1-5	566160.310	4583406.706	GÖB1-6	566163.125	4583402.742
GÖB1-7	566177.897	4583382.957	GÖB1-8	566189.844	4583392.027
GÖB1-9	566201.792	4583401.097	GÖB1-10	566215.457	4583411.482
GÖB1-11	566202.398	4583432.043	GÖB1-12	566198.996	4583437.434
GÖB1-13	566228.108	4583460.186	GÖB1-14	566242.942	4583474.774
GÖB1-15	566260.113	4583491.874	GÖB1-16	566282.138	4583512.607
GÖB1-17	566279.843	4583508.654	GÖB1-18	566277.583	4583505.982
GÖB1-19	566275.381	4583502.605	GÖB1-20	566273.894	4583499.771
GÖB1-21	566273.239	4583498.523	GÖB1-22	566269.733	4583487.409
GÖB1-23	566267.943	4583483.357	GÖB1-24	566266.306	4583481.034
GÖB1-25	566264.755	4583479.476	GÖB1-26	566262.817	4583477.528
GÖB1-27	566254.791	4583471.564	GÖB1-28	566243.755	4583463.362
GÖB1-29	566256.057	4583440.780	GÖB1-30	566260.086	4583442.786
GÖB1-31	566266.974	4583447.569	GÖB1-32	566269.361	4583449.638
GÖB1-33	566273.743	4583453.436	GÖB1-34	566277.227	4583457.168
GÖB1-35	566279.399	4583459.575	GÖB1-36	566284.364	4583465.762
GÖB1-37	566288.440	4583471.587	GÖB1-38	566291.351	4583476.151
GÖB1-39	566294.154	4583481.161	GÖB1-40	566299.611	4583492.616
GÖB1-41	566305.074	4583504.341	GÖB1-42	566305.030	4583516.755
GÖB1-43	566295.142	4583525.117	GÖB1-44	566290.824	4583528.400
GÖB1-45	566348.209	4583596.865	GÖB1-46	566352.990	4583593.035
GÖB1-47	566369.540	4583575.425	GÖB1-48	566379.830	4583539.285
GÖB1-49	566335.830	4583499.543	GÖB1-50	566395.658	4583492.937
GÖB1-51	566457.119	4583511.786	GÖB1-52	566495.550	4583521.465
GÖB1-53	566531.671	4583534.465	GÖB1-54	566580.022	4583562.445
GÖB1-55	566623.283	4583590.724	GÖB1-56	566638.843	4583567.795
GÖB1-57	566633.770	4583548.100	GÖB1-58	566632.582	4583544.051
GÖB1-59	566624.478	4583519.197	GÖB1-60	566624.470	4583518.657
GÖB1-61	566612.110	4583507.967	GÖB1-62	566610.249	4583507.347
GÖB1-63	566600.539	4583499.267	GÖB1-64	566596.809	4583492.967
GÖB1-65	566597.399	4583487.777	GÖB1-66	566597.681	4583484.396
GÖB1-67	566607.712	4583471.022	GÖB1-68	566622.370	4583449.277
GÖB1-69	566615.578	4583446.506	GÖB1-70	566604.028	4583441.996
GÖB1-71	566601.978	4583441.196	GÖB1-72	566598.648	4583444.016
GÖB1-73	566590.358	4583451.057	GÖB1-74	566585.370	4583455.278
GÖB1-75	566575.621	4583461.278	GÖB1-76	566564.871	4583465.278
GÖB1-77	566547.871	4583471.279	GÖB1-78	566536.871	4583474.279
GÖB1-79	566529.371	4583473.279	GÖB1-80	566525.917	4583471.958
GÖB1-81	566517.977	4583469.199	GÖB1-82	566510.981	4583468.194



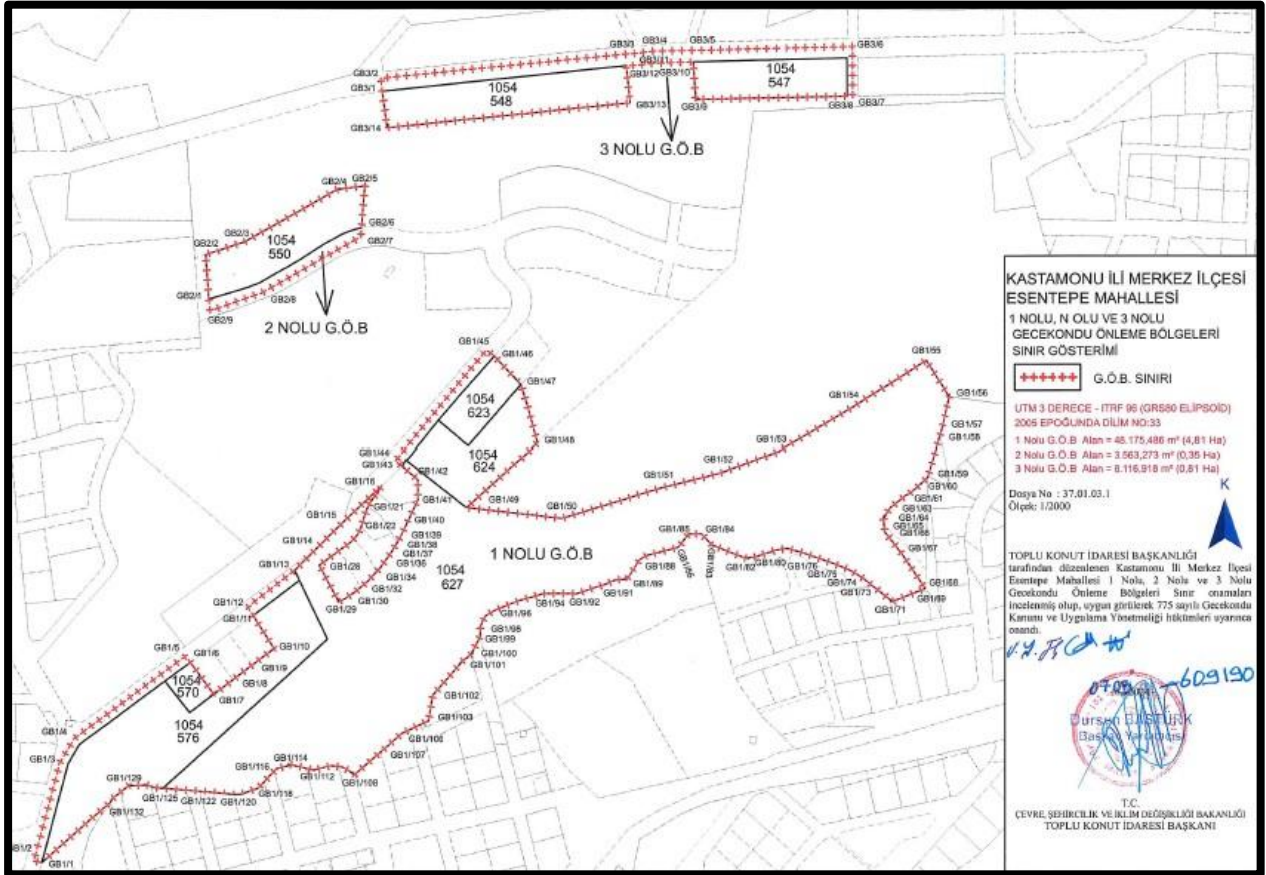
KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



NOKTA NO	Y	X	NOKTA NO	Y	X
GÖB1-83	566488.917	4583476.499	GÖB1-84	566482.531	4583483.324
GÖB1-85	566474.362	4583483.169	GÖB1-86	566468.477	4583474.985
GÖB1-87	566448.823	4583469.874	GÖB1-88	566444.486	4583467.345
GÖB1-89	566436.225	4583455.338	GÖB1-90	566428.363	4583454.496
GÖB1-91	566423.811	4583452.424	GÖB1-92	566404.859	4583446.020
GÖB1-93	566393.717	4583446.218	GÖB1-94	566383.748	4583446.017
GÖB1-95	566368.826	4583441.770	GÖB1-96	566354.138	4583436.025
GÖB1-97	566347.595	4583431.965	GÖB1-98	566344.573	4583425.667
GÖB1-99	566344.403	4583419.165	GÖB1-100	566338.845	4583407.973
GÖB1-101	566333.790	4583404.137	GÖB1-102	566314.954	4583382.893
GÖB1-103	566312.321	4583366.858	GÖB1-104	566307.342	4583364.512
GÖB1-105	566300.103	4583361.106	GÖB1-106	566295.632	4583359.005
GÖB1-107	566282.225	4583347.287	GÖB1-108	566266.385	4583333.386
GÖB1-109	566258.633	4583337.945	GÖB1-110	566256.160	4583338.282
GÖB1-111	566251.895	4583338.853	GÖB1-112	566240.721	4583335.970
GÖB1-113	566235.850	4583337.096	GÖB1-114	566226.500	4583339.250
GÖB1-115	566217.293	4583336.696	GÖB1-116	566215.926	4583335.233
GÖB1-117	566209.618	4583328.465	GÖB1-118	566206.112	4583324.693
GÖB1-119	566195.586	4583320.916	GÖB1-120	566191.568	4583320.749
GÖB1-121	566190.357	4583320.848	GÖB1-122	566169.400	4583322.586
GÖB1-123	566160.933	4583323.288	GÖB1-124	566154.948	4583323.793
GÖB1-125	566146.512	4583324.396	GÖB1-126	566142.237	4583324.703
GÖB1-127	566139.140	4583325.669	GÖB1-128	566136.924	4583326.358
GÖB1-129	566125.337	4583325.952	GÖB1-130	566120.204	4583321.905
GÖB1-131	566115.477	4583318.231	GÖB1-132	566113.682	4583315.545
GÖB2-1	566173.670	4583663.029	GÖB2-2	566171.626	4583655.742
GÖB2-3	566196.512	4583663.880	GÖB2-4	566254.236	4583696.491
GÖB2-5	566271.756	4583698.712	GÖB2-6	566269.466	4583672.609
GÖB2-7	566269.287	4583667.226	GÖB2-8	566207.714	4583632.386
GÖB2-9	566174.627	4583620.773			
GÖB3-1	566282.397	4583757.602	GÖB3-2	566281.424	4583765.634
GÖB3-3	566281.424	4583765.634	GÖB3-4	566453.232	4583782.673
GÖB3-5	566477.685	4583783.146	GÖB3-6	566578.812	4583785.643
GÖB3-7	566578.820	4583754.739	GÖB3-8	566575.347	4583754.667
GÖB3-9	566579.021	4583752.694	GÖB3-10	566477.577	4583776.092
GÖB3-11	566453.755	4583775.104	GÖB3-12	566435.257	4583773.664
GÖB3-13	566437.878	4583750.637	GÖB3-14	566285.445	4583734.889



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESESTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



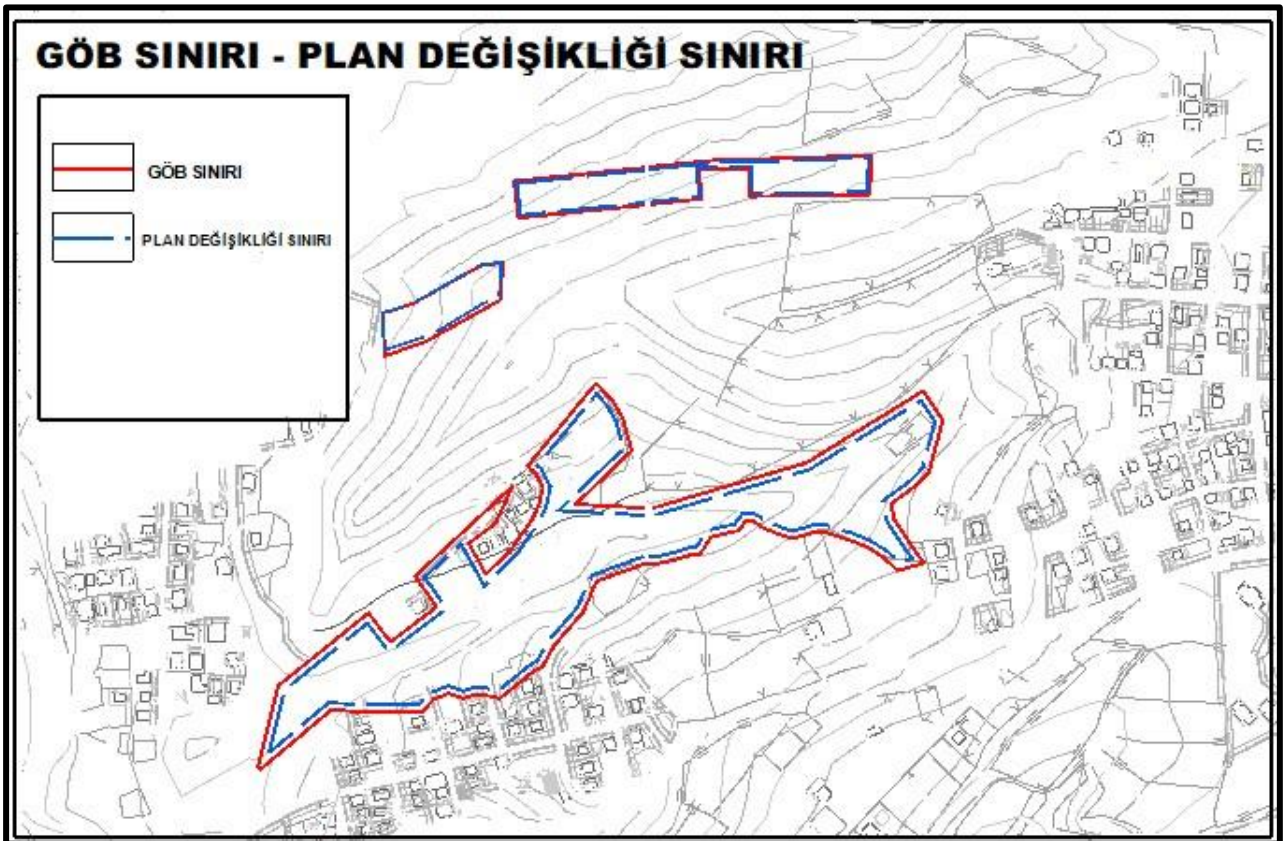
Harita 21. 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Harita 32. 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü



Harita 43. 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Kadastro, G.Ö.B. ve Plan Değişikliği Sınırı



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



## 5. MER'İ PLANLAR

### 5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 13.07.2007 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planlama alanı F-31 paftasında yer almaktadır.



Harita 54. 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu

Kastamonu İli Merkez İlçe Esentepe mahallesinde gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alan Sinop-Kastamonu-Çankırı İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 1054 ada 545, 547, 548, 550, 560, 570, 576, 623, 624, 627 parselleri "Kentsel Yerleşim Alanı", lejantında kalmaktadır.

### 5.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Yerleşime ait 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



### 5.1.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Esentepe Mahallesi 1054 Ada 547- 548- 550- 570- 576- 623- 624- 627 parseller Kastamonu Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde F 31 b-11-b numaralı imar planı paftalarında yer almaktadır. Mevcut Nazım İmar Planında 1054 Ada 547 parsel konut, 1054 Ada 548 parsel, 1054 Ada 550 parsel, 1054 Ada 570 parsel, 1054 Ada 576 parsel, 1054 Ada 623 parsel, 1054 Ada 624 parsel, 1054 Ada 627 parsel Ağaçlandırılacak Alan kullanımında yer almaktadır.



Harita 65. 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Mer'i 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

### 5.1.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmakla birlikte planlaması yapılan parseller Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde F31-b-11-b-3-a ve F31-b-11-b-3-b numaralı imar planı paftalarında yer almaktadır.





KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Harita 76. 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Mer'i 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

## D. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanını oluşturan 1054 Ada 547- 548- 550- 570- 576- 623- 624- 627 parseller Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mülkiyetinde olup, 07/05/2004 tarih ve 609190 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Kastamonu ili Merkez ilçe, Esentepe Mahallesi 1-2-3 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiş ve 5.97 hektarlık alana sahiptir.

Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilen alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde.

Planlamaya yön veren resmi kurum görüşleri ile TOKİ’ye yapılan talepler dikkate alınarak, söz konusu alanda seyrek yoğunluğa sahip ayrık nizam 2 katlı müstakil konut alanları önerilmiştir. Bölgede önerilen konut alanlarının barındıracağı nüfus hesaplanarak bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları ile yeşil alanlar önerilerek şehircilik ilkelerine uygun yerleşim alanları oluşturmak amaçlanmıştır. Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, incelenen kurum görüşleri doğrultusunda, planların uyumluluğu ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak imar planı teklifi hazırlanmıştır.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Planlama çalışması, Esentepe Mahallesi 1054 Ada 547- 548- 550- 570- 576- 623- 624- 627 parseller ve yakın çevresindeki yollarında dahil edilmesi ile (Parsellerin toplam alanı: 53.406 ha.) 5.76 ha'lık alanda yapılmıştır.

## 1. GENEL KARARLAR

Planlama alanında, yer aldığı alan ve fiziksel özellikleri göz önüne alınarak analitik analizler ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında planlama çalışmaları yapılmıştır, bu kapsamda;

- ❖ Doğal eşikler dikkate alınarak kurum görüşlerinde belirtilen hususlar tasarıma yansıtılarak planlama çalışmaları tamamlanmıştır.
- ❖ Planlama alanının kent merkezi içinde yer alması, bu alanlara ait talep edilen kullanımların niteliği, kullanım kararlarında öncelikli olarak değerlendirilmiştir.
- ❖ Alanda önerilen kullanımların ek olarak getireceği nüfus göz önüne alınarak bu nüfusun ihtiyaçlarına yönelik donatı alanlarına yer verilmiştir.
- ❖ Alanın genelinde sosyal nitelikli konutların yer alacağı “Gelişme Konut Alanı” önerilmiştir.
- ❖ Planda önerilen Ayrık Nizamlı 2 katlı Gelişme Konut Alanlarındaki yapılanma koşulları, Nazım İmar Planından gelen Seyrek Yoğunluklu Konut kriterinin oluşturulması amacı ile TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) :0.20, KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) : 0.40 olarak belirlenmiştir.
- ❖ Önerilen konut alanlarına erişimin kolay olması amacıyla mevcut imar planındaki ulaşım bağlantıları korumuş, alana erişim imkânı verecek yeni taşıt yollarıyla ulaşım sistemi oluşturulmuştur.

Planlama alanında Konut Alanı, Sosyal Tesis Alanı ile Belediye Hizmet Alanı ile Park, Ağaçlandırılacak Alan ve Yol kullanımları yer almaktadır.

Planlama alanı ve çevresinde mevcut durum ve bağlantılar göz önüne alınarak ulaşım ağı planlanmıştır. Alanda ulaşım 12 ve 10 metrelik taşıt yolları, 7 metrelik yaya yolları ile sağlanmaktadır.

## 2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, Kastamonu İlinin yüksek riskli deprem bölgesinde yer alması, iskân edilecek nüfusun sosyo-ekonomik yapısı ile vatandaşların talep ettiği konut türlerine göre verilmiştir.



**KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu**



Müstakil konut adalarında ortalama her 350 m<sup>2</sup>lik müstakil parselde bir hanenin yaşayacağı, hane halkı büyüklüğünün ise 2.74 kişi (TUIK 2023 verisi) olacağı kabulü yapılmıştır.

Bu sayede nazım imar planı teklifinden gelen seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı brüt yoğunluğu (32 k/ha) ile plan nüfusu olan yoğunluk sınırının aynı olması sağlanmıştır.

*Tablo 4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesapları*

NİTELİK	ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	PARSEL SAYISI	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS (kişi)
Müstakil	24.037	350	68	2,74	186

- Müstakil Konut Alanları Plan Nüfusunun Hesaplanması;
- “Müstakil parseller” gelişme konut alanı toplam 24.037 m<sup>2</sup>
- “Müstakil parseller” ortalama parsel büyüklüğü 350 m<sup>2</sup>
- Ortalama “müstakil parsel” sayısı (24.037 m<sup>2</sup> / 350 m<sup>2</sup>) 68 adet
- Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,74 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.
- “Müstakil parseller” plan nüfusu (68 hane x 2,74 kişi/hane) 186 kişidir.

Bu kabul ve hesaplamalar neticesinde; Planlama alanında toplam 186 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

### 3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Uygulama İmar Planı teklifinde üst ölçek plan kararları doğrultusunda arazi kullanım kararları verilmiştir. Teklif plan ile:

- Arazi yapısına göre düzenli yapılaşmanın desteklendiği, erişilebilir ve müstakil yapılaşmaya uygun yapı adaları oluşturulmuş, ulaşım ağı da mevcut ve öneri yollar ile çözülmüştür.
- Alanda ulaşımı sağlayacak yolların topoğrafya ile uyumlu olması amaçlanmıştır.
- Planlama alanı ile yakın çevresine hizmet verecek 7.549 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki park alanları önerilmiştir.
- Konut bölgelerinde donatı alanları ayrılarak yerleşecek nüfusun ihtiyacı karşılanmıştır. donatı alanları önerilen yeşil akslar ile desteklenmiştir.
- Nazım İmar Planı yoğunluk kararlarına uygun olarak, seyrek yoğunluklu gelişme konut alanları korunmuştur.
- Mevcut İmar Planı kararlarının korunması amacı ile toplam 5.97 ha’lık Gecekondu Önleme Bölgesi sınırının 5.76 ha’lık kısmı Plan Değişikliği kapsamına dahil edilmiştir.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Eğimli topoğrafyaya sahip olan alanda konut alanlarının daha iyi servis alması amacı ile önerilen konut adaları tek cepheli olan adalar şeklinde tasarlanmış ve mevcut konut alanları ile ilişkilendirilmeleri yaya yolları ile sağlanmıştır.

Alanın çeşitli bölgelerinde donatı alanı önerilmiş ve planlama alanında yaşayanların bu hizmetlere ulaşabilmesi sağlanmıştır.

Donatı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olmak üzere plan üzerinde gösterilmiştir.

Kastamonu İli, Merkez İlçe, Esentepe Mahallesi 1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Öneri alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5. Meri Plan – Öneri Plan Değişikliği Karşılaştırma Tablosu

KULLANIMLAR	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ				ORAN				FARK
	MEVCUT		ÖNERİ		MEVCUT (45 kişi)		ÖNERİ (186 Kişi)		
	m <sup>2</sup>	ha.	m <sup>2</sup>	ha.	%	Kişi/m <sup>2</sup>	%	Kişi/m <sup>2</sup>	
GELİŞME KONUT ALANI(MÜSTAKİL)	2.226	0.22	24.037	2.40	3,86	49,46	41,73	129.23	+21.811
SOSYAL TESİS ALANI	-	-	1.095	0.11	-	-	1,90	5.88	+1.095
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	-	959	0.10	-	-	1,66	5.15	+959
TİCARET ALANI	-	-	1.343	0.13	-	-	2,33	7.22	+1.343
PARK	-	-	7.549	0.75	-	-	13,11	40.58	+7.549
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	37.774	3.78	1.558	0.16	65,58	839,42	2,70	8.37	-36.216
YOL	17.600	1.76	21.059	2.11	30,56	391,11	36,57	113.22	+3.459
<b>TOPLAM</b>	<b>57.600</b>	<b>5.76</b>	<b>57.600</b>	<b>5.76</b>	<b>100</b>	<b>1280.0</b>	<b>100</b>	<b>309.65</b>	<b>0</b>

Uygulama İmar Planı'nın alan dağılımına bakıldığında planlama alanında en büyük kullanımın %41,73 ile Gelişme Konut Alanları olduğu görülmektedir. Ardından %36,57 ile Yol alanları gelmektedir. Park Alanı %13,11, Ağaçlandırılacak Alan %2,70, Ticaret Alanı %2,33, Sosyal Tesis Alanı ise %1,90, Belediye Hizmet Alanı ise %1,66'lık alansal yüzdeye sahiptir.



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESEANTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



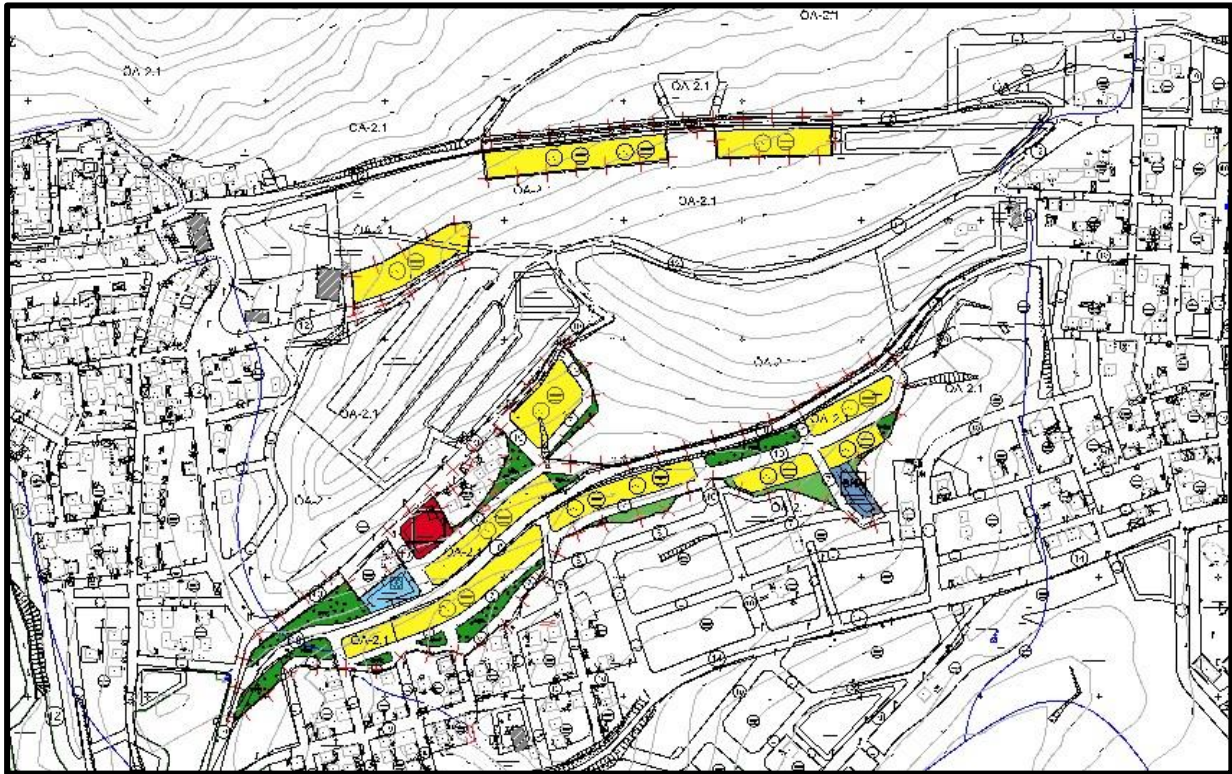
Planlama alanındaki donatı alanları, mevcut kentsel hizmetlere olan uzaklık, yerleşecek nüfus büyüklüğü ve kamusal kullanım ihtiyaçlarına göre önerilmiştir.

Tablo 6. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlanan ve Standart Donatı Alanı Karşılaştırması

FONKSİYON	PLANLANAN ALAN (m <sup>2</sup> )	STANDART (m <sup>2</sup> /Kişi)	OLMASI GEREKEN ALAN (m <sup>2</sup> )	FARK
Park	7.549	10,00	1860	+5.689
Sosyal Tesis	1.095	0,75	140	+955
<b>TOPLAM</b>	<b>8.644</b>	-	<b>2.000</b>	<b>+6.644</b>

Plan değişikliği teklifinde önerilen Donatı alanları toplamı 8.644 m<sup>2</sup>'dir. Alanda yaşayacak nüfusun ihtiyaç duyacağı öngörülen donatı alanları toplam 2000 m<sup>2</sup> iken yapılan planlama çalışmasında ayrılan Donatı alanları +6.644 m<sup>2</sup> fazladan önerilmiştir.

Yapılan kabuller ve hesaplar neticesinde Planlama alanının 186 kişiyi barındıracağı hesaplanmıştır. 186 kişi için standartlarda belirtilen kullanımların her birini 5.76 ha.'lık planlama alanında önermek olası olmadığı gibi, önerilecek alanların büyüklüğü kullanılabilirlik açısından fonksiyonel olmamaktadır. Bu bağlamda Öneri Plan Değişikliği hazırlanırken alanla ilgili mevcut donatı alanları incelenmiş, yerleşecek nüfusun en çok ihtiyaç duyacağı donatı alanları tespit edilerek, yeni donatı alanları önerilmiştir.



Harita 87. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE,  
ESENTEPE MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE, ESENTEPE  
MAHALLESİ  
1-2-3 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Elif ÇOBAN  
Şehir Plancısı

Mustafa TÜRKER  
Şube Müdürü

Ahmet Fazıl ULUEREN  
Kentsel Yenileme Daire  
Başkanı

Kastamonu İli Merkez İlçe Esentepe Mahallesi  
1-2-3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin hazırlanan  
Uygulama İmar Planı Değişikliği  
EKİDİR.

-Bu Plan Açıklama Raporu -44- sayfadır-

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ  
BAKANLIĞI  
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Dursun BAŞTÜRK  
Başkan Yardımcısı