

## A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU KAPSAMINDA, T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 07.05.2024 TARİH VE 609190 SAYILI BAŞKANLIK OLURU İLE “KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE, ESENTEPE MAHALLESİ 1-2-3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ” İLAN EDİLEN 5.96 HA'LIK ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA;
  - 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
  - 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ,
  - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
  - PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
  - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
  - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ,
  - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
  - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
  - YÜZEYSEL SULAR VE YERALTI SULARININ İZLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK,
  - SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ,
  - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
  - BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ,
  - OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
  - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. “5378 SAYILI ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA “TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ’NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

4. “2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 8. MADDESİ UYARINCA; KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KORUMA BÖLGE KURULU’NUN İZİNİ OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. HAVA MANİA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN” 1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİ GENELGESİ” VE “HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ DOĞAL MANİALAR ÜZERİNDE YAPILAŞMA TALİMATI” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU GENELGEDE BELİRTİLEN HUSUSLARA HARFİYEN UYULACAKTIR.
7. T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 23 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 21.05.2024 TARİH VE 4619229 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN KURU DERE YAĞMUR SUYU DRENAJ HATTI İLE ANA HATTA BAĞLANACAK VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 10.01.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN “KASTAMONU MERKEZ İLÇE, ESENTEPE MAHALLESİ İMAR PLANA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU’NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ’NE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN TASDİK EDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
9. PLANLAMA ALANINI KAPSAYAN ÜST ÖLÇEKLİ TÜM PLANLARA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10. MER'İ (İMAR/ÇEVRE DÜZENİ) PLANINA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. PLANLAMA ALANINDA; NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM İMAR PLANININ ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA DEĞİŞİKLİK İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
12. SU, KANALİZASYON, DOĞALGAZ, ENERJİ NAKİL HATTI, TELEFON VE İNTERNET ALTYAPISI VB. HATLARIN, İNŞAAT YAPILACAK ALANLARA İSABET ETMESİ HALİNDE PROJE AŞAMASINDA İLGİLİ İDARESİNDEN GÖRÜŞ ALINARAK DEPLASE EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
13. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK KULLANILMASI HUSUSUNDA YAĞMUR SUYU TOPLAMA DEPOLAMA DEŞARJ SİSTEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
14. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU İÇİN ATIK YÖNETİMİ YÖNTEMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. İMAR KANUNU'NUN 15, 16. VE 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR. SINIR DAHİLİNDE İMAR KANUNU'NUN 15, 16. VE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİ YAPILAMAZ, RUHSAT VERİLEMEZ.
16. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA VEYA UYGULAMA İMAR PLANI İLE MÜLKİYET HATLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK BULUNMASI DURUMUNDA, YOL AKSINI DEĞİŞTİRMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE 1 (BİR) METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
17. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI VE PARK ALANLARINDA TEKNİK ALTYAPI BİNALARI (TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB.) YAPILABİLİR. BU ALANLAR İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI

ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN İFRAZ EDİLEN ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL:0,50 VE YENÇOK:6,50M'Yİ GEÇEMEZ. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.

18. KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İLE SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, UYGULAYICI KURULUŞ TARAFINDAN HAZIRLANIP İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILACAK BİNALARDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK, DİLASYON YAPILMAK VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK TEDBİRLERİ ALINMAK KAYDIYLA CEPHE GENİŞLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.
19. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRLABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN DE KOT ALABİLECEKLERDİR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR. BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA +/- 0,00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞEKKÜL ETTİRİLEBİLİR.

## **B. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **1. GELİŞME KONUT ALANLARI**

#### **1.1. MÜSTAKİL KONUT ALANLARI**

- 1.1.1. MÜSTAKİL KONUT ALANLARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRIK NİZAM 2 KAT (A-2) VE TAKS:0,20, KAKS:0,40 OLARAK BELİRLENMİŞTİR. ANCAK CEPHESİ 13 METREDEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE İLGİLİ İDARESİNCE UYGUN GÖRÜLMEK ŞARTIYLA ÜÇ PARSELİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE BİTİŞİK NİZAM YAPI YAPILABİLİR.

- 1.1.2. BU ALANLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 150 M<sup>2</sup>Yİ GEÇEMEZ. PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
- 1.1.3. BİR ADADA OLUŞTURULACAK EN FAZLA PARSEL SAYISI ADA YÜZÖLÇÜMÜNÜN ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 350 M<sup>2</sup>YE BÖLÜNMEİYLE ELDE EDİLİR. ONDALIK SAYILAR AŞAĞIDAKİ EN BÜYÜK TAMSAYIYA YUVARLANIR. ADA İÇERİSİNDEKİ HERHANGİ BİR PARSELİN YÜZÖLÇÜMÜ 300 M<sup>2</sup>DEN KÜÇÜK VE 500 M<sup>2</sup>DEN BÜYÜK OLAMAZ. İMAR UYGULAMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLARIN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK OLARAK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NCA PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ RE'SEN DEĞİŞTİRİLEBİLİR.
- 1.1.4. PARSEL İÇERİSİNDE, YENÇOK:2,50 M'Yİ GEÇMEMEK VE 10 M<sup>2</sup>Yİ AŞMAMAK ÜZERE, TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLMEDEN BİR BAĞIMSIZ MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.
- 1.1.5. BU ALANLARDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLARDA TOPLAM EMSAL ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE SADECE BİRİNCİ BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. DİĞER BODRUM KATLAR ORTAK ALAN (SİĞİNAK, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, DEPO OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR. "EMSALE DÂHİL OLMAYAN ALANLAR" VE "BİNALARDA KOT VERİLMESİNE AİT ESASLAR" KONUSUNDA YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.1.6. PARSEL İÇERİSİNDE KONUT DIŞINDA HİÇBİR KULLANIM YER ALAMAZ.
2. TİCARET ALANLARI: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK, BİTİŞİK VEYA BLOK NİZAM OLABİLİR. EMSAL:1,00 VE YENÇOK:6,50 M'DİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
3. BELEDİYE HİZMET ALANI: BU ALANDA YAPI NİZAMI AYRIK, BİTİŞİK VEYA BLOK NİZAM OLABİLİR. EMSAL:1,00 VE YENÇOK:9,50 M'DİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

4. SOSYAL TESİS ALANLARI: BU ALANLARDA EMSAL:1,00 VE YENÇOK:9,50 M'DİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

5. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.1. İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE MEYDAN, OTOYOL VE SPOR ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN TABİİ ZEMİNLERİNİN ALTINDA OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI/SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK VE AVAN PROJESİ İDARESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE YERALTI OTOYOL DÜZENLENEBİLİR.

5.2. PLANLAMA ALANINDAKİ PARK ALANLARI AFET SONRASI 1.KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BELEDİYENİN YÖNLENDİRİCİ LEVHALARI İLE BU ALANLARDA İNSANLARIN AFET SONRASI TOPLANMASI SAĞLANACAKTIR.