



İLBANK

**T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE, KUZEYKENT MAHALLESİ  
742 ADA 141 ve 142 PARSEL  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı, Kastamonu İli, Merkez İlçe, Kuzykent Mahallesinde kayıtlı 11413.60 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 742 ada 141 parsel ve 27861.53 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 742 ada 142 parsel sayılı taşınmazları kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde İller Bankası A.Ş. Kastamonu Bölge Müdürlüğü hizmet binaları bulunmaktadır ve taşınmazların mülkiyeti İller Bankası'ndadır. (Aşağıda taşınmazların mülkiyet durumu)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 22-8-2024-11:55

**webtapu**

Kayıd Oluşturan: KADRIYE CANSU BERBER ( İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ )

**Tapu Kaydı (Hepsi)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	742/141
Taşınmaz Kimlik No:	138756169	AT Yüzölçümü(m2):	11413.60
İl/İlçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağınmaz Bölüm Eritilme Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUZEYKENT Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Ulaşılabilirlik/İBENo:	
Çift/Sayfa No:	30/2353	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Sosyal Tesis Binası ve Arsa

**TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**


S/B/İ	Açıklama	Malik/İhtar	Tesis Kurum Tarihi Yemyiye	Terkin Sebep-Tarih Yemyiye
Beyan	Dijer (Konusu: Taşınmazın devri amacıyla kullanılmaması halinde eski malik kurmu idaresinin talebi üzerine, devralan kurmu idaresinin muvafakatine veya herhangi bir hükme gerek olmaksızın tapu idaresince devreden kurmu idaresi adına tesisi edilir.) Tarih: - Sayı: - (Şehir: Dijer)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230228459	Kastamonu - 01-04-2024-11:35 10117	

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hissal) Sistem No	Malik	E1 Birim No	Hissal Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi-Tarih Yemyiye	Terkin Sebepi-Tarih Yemyiye
878964246	(SN:7907) İLLER BANKASI A.Ş. VKN:4730030297	-	1/1	11413.60	11413.60	İmar İşlemi (TSM) 17.07.2024 19856	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tkgwYIZHSG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 22-8-2024-11:54

**webtapu**

Kayıd Oluşturan: KADRIYE CANSU BERBER ( İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ )

**Tapu Kaydı (Hepsi)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	742/142
Taşınmaz Kimlik No:	133756170	AT Yüzölçümü(m2):	27861.53
İl/İlçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağınmaz Bölüm BİOT Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUZEYKENT Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/RENNo:	
Çift/Sayfa No:	30/2354	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Küçük A Adet Lojman Binası Bölge Hizmet Binası İki Binası Üstün Binası Garaj ve Arsa

**TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**


S/B/İ	Açıklama	Malik/İhtar	Tesis Kurum Tarihi Yemyiye	Terkin Sebep-Tarih Yemyiye
Beyan	Dijer (Konusu: Taşınmazın devri amacıyla kullanılmaması halinde eski malik kurmu idaresinin talebi üzerine, devralan kurmu idaresinin muvafakatine veya herhangi bir hükme gerek olmaksızın tapu idaresince devreden kurmu idaresi adına tesisi edilir.) Tarih: - Sayı: - (Şehir: Dijer)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Kastamonu - 01-04-2024-11:35 10117	

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hissal) Sistem No	Malik	E1 Birim No	Hissal Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi-Tarih Yemyiye	Terkin Sebepi-Tarih Yemyiye
878964247	(SN:7907) İLLER BANKASI A.Ş. VKN:4730030297	-	1/1	27861.53	27861.53	İmar İşlemi (TSM) 17.07.2024 19856	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ggwHMOBjd\_CO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

### Planlamaya konu taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgileri

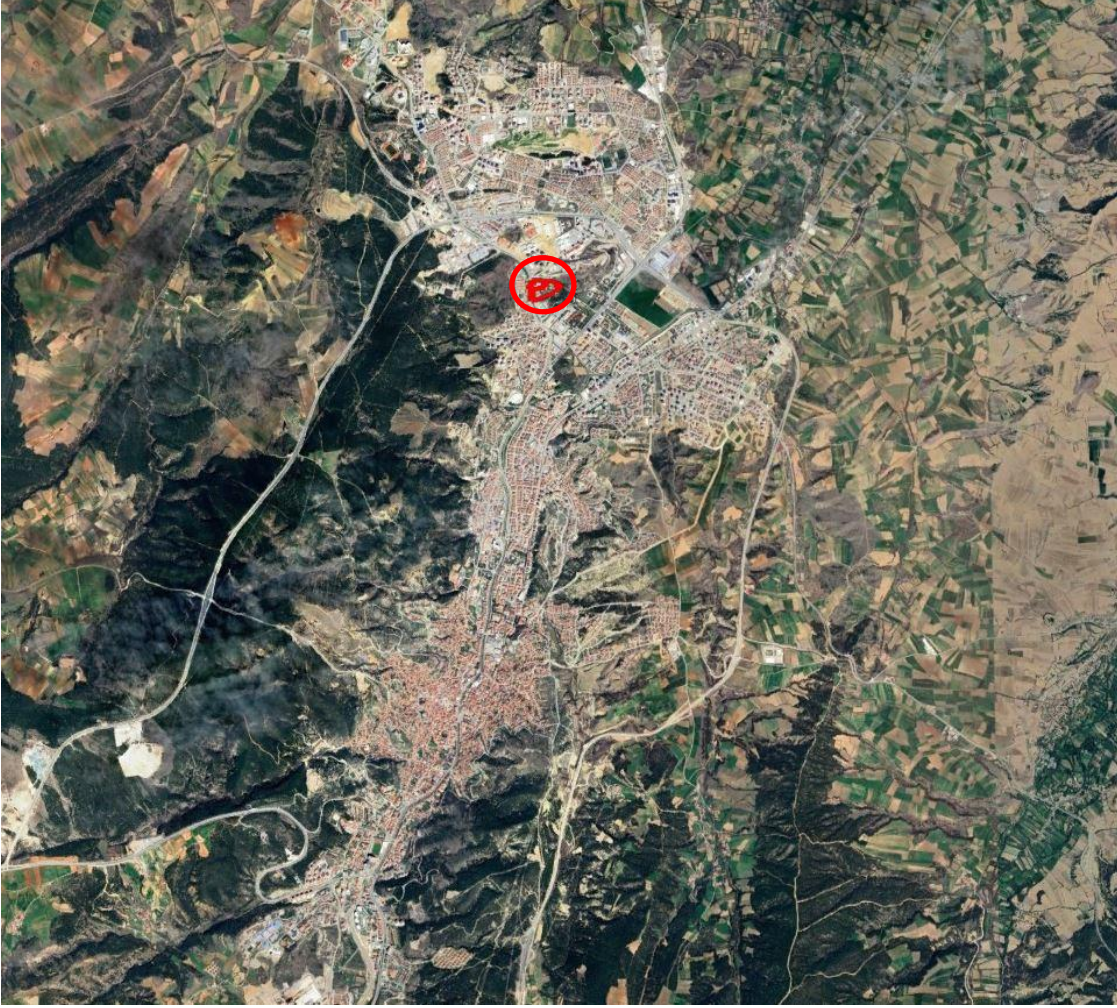
Taşınmazlar, Kastamonu merkez ilçe sınırları içindedir. Konum olarak kentin kuzey bölümünde, Kuzykent ile Şehir Merkezinin arasındaki kısımda yer almaktadır. Taşınmazların Miralay Halitbey Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Bu cadde taşınmazların batısından geçmektedir. Caddenin hemen karşısında cezaevi, taşınmazların güneyinde Karayolları Bölge Müdürlüğü, kuzeyinde ve güneybatısında konut ve ticaret alanları bulunmaktadır. Bölge eğimli topoğrafik bir alanda, genellikle orta – yüksek işletme grubunun tercih ettiği bölgede kalmaktadır. Yakın çevrede ayrıca, DSİ Bölge Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Kastamonu Araştırma Hastanesi, Adliye Sarayı gibi Resmi Kurum Alanları, Kastamonu

KASTAMONU İLİ, MERKEZ İLÇE, KUZEYKENT MAHALLESİ, 742 ADA 141 VE 142 PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Üniversitesi gibi eğitim kurumları ile Yeni Küçük Sanayi gibi ticari işletmeler yer almaktadır. Taşınmazlar şehir merkezine 3,5 km, nüfusun yoğun olduğu Kuzeykent yerleşim yerine 1,8 km mesafede konumlanmıştır. Bölgede yapılaşma seviyesi orta-yüksek seviyededir. Bölge genelinde 15-20 senelik 5-6 katlı apartman blokları ve yeni yapılmış daha yüksek katlı site tarzı yapılaşmalar bulunmaktadır. Batıya doğru 5 kat yapılaşma şartı, kuzeye doğru 15 kata kadar imar haklarının yaygın olduğu görülmüştür. Bölgede eski yerleşimin olduğu alanlarda orta gelir grubuna hitap etmekte olup siteler bölgesinde gelir durumu artmaktadır.



Planlama alanının yakın çevresi uydu fotoğrafı



**Planlama alanının Kastamonu kentindeki konumu**

## **2. ALANIN YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**

14 Temmuz 2011’de onaylanan “Kastamonu İli Merkez İlçesi İlave-Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”na göre, planlama alanı yerleşime uygunluk açısından ÖA-2.1 (Önlemlenilen Alan-2.1) ve ÖA-5.1 (Önlemlenilen Alan-5.1) lejantlarında kalmaktadır.

### **Önlemlenilen Alanlar–2.1 (ÖA–2.1)**

Bu alanlar topografik eğimin %20-70 arasında değiştiği ve ayrılmış zon kalınlığının 3 m ve yer yer daha fazla olduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi gibi afet riskleri beklenmemektedir. Ancak, üstteki malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulabilecek derinliklerde stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmektedir. Ancak bu alan içerisinde kalan Huzurkent-2 kooperatifine ait yapılarda ve bahçe duvarlarında, kontrolsüz dolgu ve ayrılmış tabii zemin seviyelerinde yüzeysel heyelanlar oluşmuştur. Bu durumda, bu tür alanlarda yapılacak kontrolsüz kazı ve dolgu yapılmasının rezidüel zonun kalın olduğu zeminlerde özellikle yüzey sularının da etkisiyle akma ve yüzeysel heyelanlarının olabileceğini göstermektedir. Dolayısıyla rezidüel zonun kalın olduğu eğimli alanlar önlem

alınabilecek stabilite sorunlu alanlar olarak tanımlanmış ve bu alanlar ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1. simgesiyle gösterilmiştir.

-Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır. --Yapı temelleri altındaki sağlam birimlere oturtulmalıdır yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı etütlerinde irdelenmelidir.

-Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.

-Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.

-Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme harfedilmelidir.

#### **Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1)**

İnceleme alanında jeolojisini, alüvyon birimin oluşturduğu alanlar ile alüvyon birimleri çevreleyen ve eğimin <math><10\%</math> olduğu düz alanlarda şişme problemi “orta derecede” beklenmekle beraber oturma ve taşıma gücü beklenmemektedir. Ancak alüvyon birimin yanal ve düşey yönde değişmesi beklenmekle beraber düşük sıvılaşma riski beklenmektedir. Ayrıca bu alanlarda açılan bir çok kuyuda yer altı su seviyesi gözlenmektedir. Dolayısıyla inceleme alanında tanımlanan bu alanlar Önlemler Alan-5.1 olarak değerlendirilmiş olup yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir.

-Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.

Bu alanlarda yapılan sıvılaşma analizlerine göre sıvılaşma derecesi çok düşük olarak bulunmuştur. Ancak bu durum bina bazı etütlerde detaylı olarak irdelenmelidir.

-Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.

-Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

-Bitişik parsellerde yapı veya tesis yoksa her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalı ve kazı temelleri, en kısa zamanda yağmur ve yüzey sularından korunmak için grobetonla kaplanmalıdır.

-Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir. Özellikle temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.

### **3. ALANIN MEVCUT İMAR DURUMU**

Alan Kastamonu Belediye Meclisinin 11.11.2022/73 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanında; 11.11.2022/74 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı kullanımındadır.

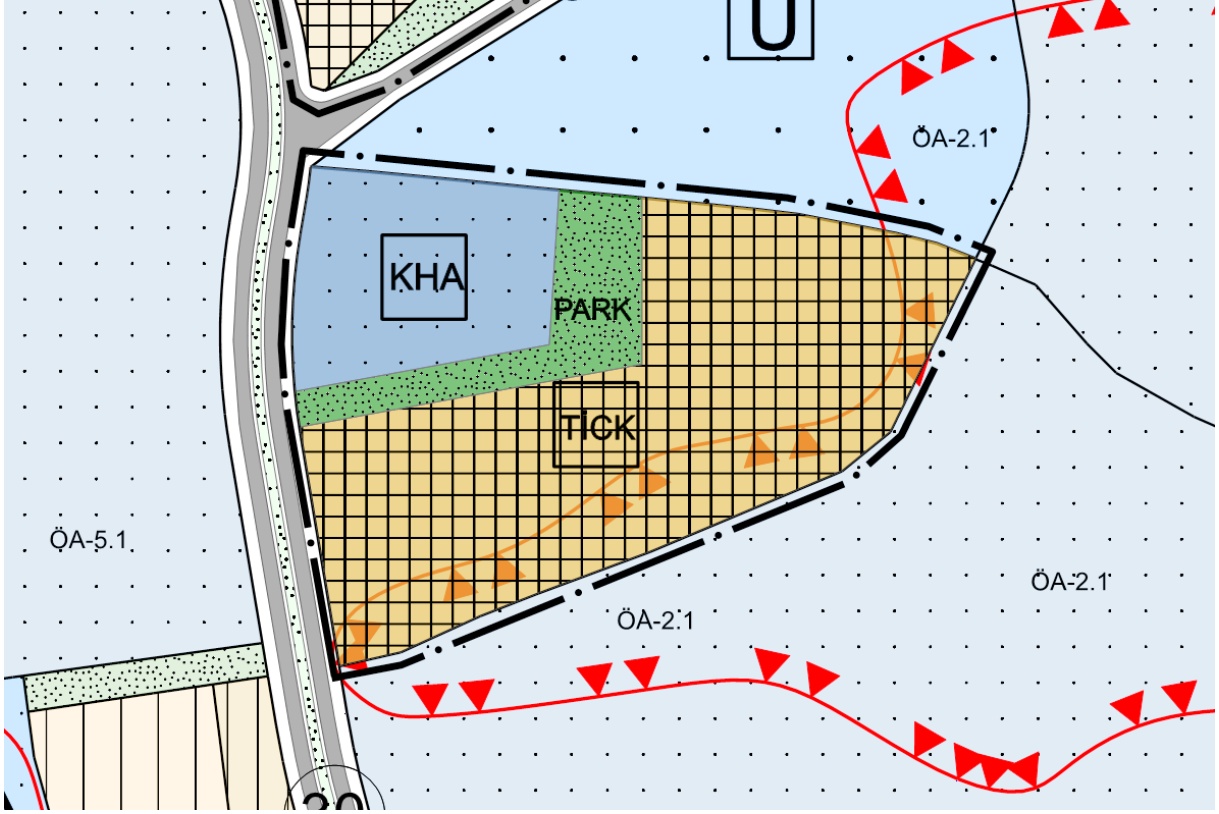


#### 4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

Bankamız Yönetim Kurulu'nun 23.01.2024 tarih ve 4/62 numaralı kararı ile Bankamız mülkiyetindeki hizmet amaçlı kullanılan taşınmazlarda yapılacak imar planı değişiklikleri ve meri imar planlarına uygun imar planı uygulamalarının gerçekleştirilmesi, Bankamız Resmi Hizmet Binasının yıkılarak yeniden inşa edilmesi ile ilgili gerekli olan iş ve işlemlerin yürütülmesi hususunda Genel Müdürlüğümüz yetkili kılınmıştır.

Kastamonu ili, Merkez İlçe, Kuzeykent Mahallesi 742 ada 141 parsel üzerinde sosyal tesis alanı, 142 parsel üzerinde bölge hizmet binası, lojmanlar, ısıtma merkezi ve sosyal donatı alanları yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu alan onaylı nazım imar planına göre Kamu Hizmet Alanında kalmaktadır. Yönetim Kurulumuzca alınan karar doğrultusunda Bölge Müdürlüğümüzün yıkılarak yeniden yapılması çerçevesinde hazırlanan iş bu imar planı değişikliğiyle yeni yapılacak hizmet binasının bulunacağı alan Resmi Kurum Alanı (8.489 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), E:1.00, Yençok: 6 kat olarak planlanmıştır. Diğer taraftan, Bölge genelinde 5-6 katlı apartman blokları ve yüksek katlı site tarzı yapılaşmaların olması, Batıya doğru 5 kat yapılaşma şartı, kuzeye doğru 15 kata kadar imar haklarının bulunması ve konut altı ticaret şeklinde yapılanmaların olması dikkate alındığında planlama alanında 26.416 m<sup>2</sup>'lik bir alan yakın çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olarak ve çevredeki bu işlevlerin destekleyecek şekilde TİCK (Ticaret+Konut) (Maksimum %90 konut alanı) E:1.80, Yençok: 6 kat yapılaşma koşullarını içerecek şekilde planlanmıştır. İlave olarak Resmi Kurum Alanı ve TİCK plan fonksiyonları 4370 m<sup>2</sup>'lik park alanıyla birbirlerinden ayrılmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin bilgileri içeren taslak görsel ve plan notları aşağıdadır:



1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği taslağı

#### PLAN NOTLARI

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.