

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

**KENTSEL GELİŞME ALANI (KASTAMONU İLİ, AĞLI İLÇESİ, DANACI MAHALLESİ,
197 ADA 8 PARSELDE, 250 ADET SOSYAL KONUT) AMAÇLI
SİNOP-KASTAMONU-ÇANKIRI PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

Ağlı Belediye Başkanlığının 16.02.2026 tarihli ve E-81502694- 115.01.01-3171 sayılı yazısı ile; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan görüşmeler neticesinde Kastamonu İlinde “Sosyal Konut Projesi” kapsamında Kastamonu ili, Ağlı ilçesi, Danacı Mahallesi 197 ada 8 nolu parselde yaklaşık “250 adet konut” yapımı planlandığı belirtilerek Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planında “kentsel gelişme alanı” amaçlı değişiklik yapılması talep edilmektedir.

Bahse konu yazı ve gerekçe raporunda özetle; proje konusu alanın Kastamonu ili, Ağlı ilçesi, Danacı Mahallesi sınırları içerisinde, ilçenin kuzeyinde yer aldığı, “Sosyal Konut Projesi” gerçekleştirilmek istenen alanın TOKİ mülkiyetinde olduğu ve yaklaşık 44.149.50 m2 (4.4 ha) büyüklüğünde olduğu, önceden yapılan ve tamamlanan TOKİ projelerine güven olduğu, bu yöndeki taleplerin artmış olduğu dolayısıyla vatandaşlarımızda oluşan beklentinin ilgili kurumları (TOKİ, Belediye, vb.) harekete geçirdiği ifade edilmektedir. Kurum/kuruluş görüşlerinin planlama alanının tamamını (44.149.50 m2) kapsayacak şekilde alındığı tespit edilmiştir.

Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibarıyla “Tarım Arazisi” ve “Önemli Bitki Alanları” olarak tanımlanan bölge içerisinde yer aldığı anlaşılmıştır. Bahse konu parsellerden oluşan alanın, Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “**kentsel gelişme alanı**” olarak düzenlenmesinin talep edildiği anlaşılmıştır.

İlgili kurum ve kuruluş görüşlerinden;

-Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı’nın **bila** **tarihli ve 1036448 sayılı yazısı** ile “Sosyal Konut Projeleri kapsamında, İdaremiz mülkiyetinde bulunan alanın, İdaremizin amaçları doğrultusunda kullanılmak üzere üst ölçekli alanda gelişme konut alanı olarak planlanması, alt ölçekli planda ise yazımız ekinde yer alan plan notlarının eklenerek Emsal=1.20, Yeňok=12.50 m yapılaşma koşullarına sahip gelişme konut alanı olarak planlanması ve onayı öncesi İdaremiz görüşü alınması...” şeklinde görüş verildiği,

-Kastamonu Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün **bila** **tarihli ve 19635830 sayılı yazısı** ile “...5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi gereği, talep sahibince hazırlatılan ve yazımız ekinde gönderilen toprak koruma projesine uyulması şartıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından “250 Adet Konut” yapılarak tarım dışı amaçlı kullanımı uygun görülmüştür.” şeklinde görüş verildiği,

-Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 23.Bölge Müdürlüğü’nün **bila** **tarihli ve 56883252 sayılı yazısı** ile “...taşınmazın DSİ projeleri kapsamında kalmadığı, içme-kullanma suyu temin edilen baraj ve göl koruma alanı içerisinde bulunmadığı, ...“250 adet konut” yapılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verildiği,

-Orman Genel Müdürlüğü, Kastamonu Orman Bölge Müdürlüğü’nün **bila** **tarihli ve 15288798 sayılı yazısı** ile “ ...Kastamonu İli, Ağlı ilçesi, Danacı Mahallesinde bulunan 197 ada 8 parsel numaralı 44.149,50 m2 yüzölçümlü taşınmaz 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında orman olarak tescil edilen yerlerden olmadığı ve aynı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılarak

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazda imar planı yapılmasında kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verildiği,

-Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü bila tarihli ve 6530890 sayılı yazısı ile “...Bahse konu alana dair iletilen bilgi belgeler ile Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme ve araştırmada herhangi bir kültür varlığı kaydına rastlanılmadığından Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verildiği,

-Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütler Dairesi Başkanlığı'nın bila tarihli ve 506742 sayılı yazısı ile “...Belirtilen alan çerçevesinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verildiği,

-Kastamonu İl Özel İdaresi Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü 26.03.2025 tarihli ve 89804 sayılı yazısı ile , “...Müdürlüğümüzce herhangi bir sakıncasının olmadığı değerlendirilmiştir.” şeklinde görüş verildiği,

-Başken Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 24.03.2025 tarihli ve 669780 sayılı yazısı ile “ ...Parsel içerisinde kamulaştırılması bulunmayan 1 adet OG direği ve Enerji nakil hattı bulunmaktadır. Bahse konu bölgede yer alan mevcut tesislerimizin korunması şartıyla ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerine riayet edilerek çalışma yapılmasında kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verildiği,

-Kargaz'ın 19.03.2025 tarihli ve E.891 sayılı yazısı ile “... taşınmazlarda herhangi bir doğal gaz tesisi bulunmamaktadır ve imar planı çalışmalarının yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verildiği anlaşılmıştır.



Mevcut ÇDP



Plan Değişikliği Sonrası

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Uydu Görüntüsü

Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; ÇDP'nin "Genel Hükümler" başlığı altında yer alan "7.43. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na yürütülen faaliyetlere, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir." hükmü bulunmaktadır.

Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amaç, ilke ve stratejileri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin çevre düzeni planlarında revizyon ve değişiklikleri düzenleyen 20. maddesinin hükümleri çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda; toplam 4,4 ha. büyüklüğündeki alanın "Kentsel Gelişme Alanı" olarak gösterilmesine ilişkin hazırlanan Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (E31 no'lu Plan Paftası) hazırlanmıştır.