

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI GENEL PLAN NOTLARI (G.PN)

G.PN.1. KONUT+TİCARET ALANLARINDA;

Zemin katlar ticaret olarak kullanılacak olup konut kullanımı emsale konu alanın %90 'ını aşamaz.

G.PN.2. KONUT ALANLARINDA;

9.5 metre ve altındaki yollardan cephe alan konut alanlarında zemin kat ticaret olarak kullanılamaz.

G.PN.4. KAMU ALANLARINDA;

Planda herhangi bir sınırlama getirilmeyen parsellerde çekme mesafeleri içerisinde yapı yüksekliği 5 katı aşmayacak şekilde çevredeki yapılaşma koşulları gözetilerek ilgili belediyesince belirlenecektir.

G.PN.5. YAPI FORMU KÜTLE OLARAK BELİRLENMİŞ PARSELLERDE;

Plan üzerindeki çekme mesafeleri öncelikli olmak üzere koordinatlandırmaya ilgili Müdürlük yetkilidir.

G.PN.6. YAPILAŞMA HAKLARI;

1. Ayrık nizam yapılaşma koşullu olan parsellerde yönetmelikteki minimum bina cephe şartının sağlanmadığı durumlarda ada içerisindeki diğer parsellerle birlikte değerlendirilerek ikili veya üçlü blok vermeye Belediye Encümeni yetkilidir.

2. İmar planında kat adedi veya bina yüksekliği belirlenmemiş parsellerde, planlı alanlar imar yönetmeliğindeki yol genişliğine göre belirlenen kat adedi hakları saklı kalmak koşuluyla kat adedi, Emsal(Kaks)'in Taban Alanı Kat Sayısına bölünmesi ile (Kat Adedi = Emsal (Kaks) / Taks) elde edilir. Bölüm sonucunda elde edilen ondalıklı sayılar bir üst tam sayıya tamamlanır.

G.PN.7. TEVHİTLERDE;

1. Kullanım kararları ve yapı nizamı aynı olmak şartıyla ada miğferi ile ayrılmış parseller birleştirilebilir. Yeni yapılaşma koşulunu belirlemeye Belediye Encümeni yetkilidir. Birleştirilen parseldeki inşaat alanları toplamı birleştirilmeden önceki inşaat alanı toplamını aşamaz.

2. Konut+Ticaret kullanımında olan parseller ile Konut kullanımında olan parselleri birleştirmeye Belediye Encümeni yetkilidir.

G.PN.8. İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ YERLERDEKİ TERK İŞLEMLERİNDE;

Kamunun kullanımına terki bulunan parsellerin ilgili kısımlarının kamuya (park, yol, otopark vb.) bedelsiz terk edilmesi halinde; terkenden önceki parselin mevcut inşaat hakları yeni parsel alanında çekme mesafelerine uyulmak koşulu ile aynen korunacak olup, yeni taban alanı ve toplam inşaat alanı Belediye Encümenince belirlenecektir.

**SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE
YAPILAŞMA İLE İLGİLİ UYGULANACAK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
GENEL PLAN NOTLARI (G.PN)**

1- İmar planlarında ayırık nizam, KAKS ve TAKS olan parsellerde bulunan yapılarda kademelendirme uygulanmaz. Blok ve bitişik nizam parsellerde yükseklik en çok 3.5 metre, genişlik ise minimum 9 metre olacak şekilde kademe uygulanır.

2- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapıp onaylanan kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun (feyezan kotu) +1.20' nin üzerinde olduğu durumda, su basman kotu (zemin kat tabliye üst kotu) olarak kabul edilir.

3- Konut alanlarında arazideki kot farkından dolayı açığa çıkan bodrum katlar, yoldan cephe almak ve cephe aldığı yola göre yönetmelikteki iş yeri standartlarına uymak kaydı ile ticari amaçla kullanılabilir. Yanıcı, patlayıcı, toz ve gürültü içeren ticari faaliyetler ve depolama amaçlı ticari faaliyetler yapılamaz. Ancak kat mülkiyeti kanununda belirtilen kullanımlar bunun dışındadır. Konut alanlarında zemin katın ticari olarak kullanılması asma kat hakkı kazandırmaz, asma kat yapılabilmesi için belediye meclisince yol boyu ticaret kararı alınması ve mevcut teşekküle göre durumun mimari estetik komisyonunca değerlendirilmesi şarttır.

4- Ticari amaçlı bağımsız bölümlerin, farklı katlardaki her bir eklerinin net alanı, ana bağımsız bölüm net alanının 1/3'ünden az olamaz.

5- Minimum asansör boşluk ebadı, (kiriş izdüşümleri haricinde kalan boşluk alan) 2.00 mt x 2.00 mt., sedye asansör ebadı, 2.90 mt. x 2.10 mt. olmakla birlikte; taban alanı yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parsellerde asansör boşluğu 1.70 x 1.70'e kadar düşürebilir. (Boşluk alanları kiriş izdüşümleri haricinde kalan alan olarak hesap edilmelidir.) Sedye asansörünün açıldığı hol minimum 2 metre olmak zorundadır.

6- Asansör zorunluluğu bulunan binaların bodrum katlarında; iskan edilen alan, bağımsız bölüm veya otopark bulunması halinde asansör ulaştırılması zorunludur.

7- Binalarda; bina giriş holü, konutlarda bağımsız bölümlere ulaşım sağlayan kat holleri ve asansör önü sahanlıkları, umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yolları yönetmelikteki emsal hesabına dahil edilmeyen %30 hesabında değerlendirilecektir.

8- Bodrum katlarda bulunan zorunlu teknik hacimlerin ve müstemilatın bağlandığı teknik holler emsal haricidir.

9- Arsa alanı 5.000 m² den büyük ve yapı adedi 1 bloktan fazla olan parsellerdeki konut, konut + ticaret yapıları ile özellikli projelerde (otel, hastane, okul, sosyal ve kültürel tesisler vb.) parselin peyzaj projesi, (peyzaj mimarı tarafından imzalı) diğer projelerle birlikte ruhsat dosyasında bulundurulması zorunludur.

10- İnşaat alanı (Kaks) 5.000 m² den büyük olan parsellerde, ön bahçe alanında, en dar ölçüsü 3 mt. den az olmamak şartı ile 15 m² lik yeraltı çöp konteynır alanı bırakılması zorunludur.

11- Tek bağımsız bölümlü konut alanlarında, çekme mesafelerinin içinde kalmak koşuluyla, taban alanının % 20'sini geçmeyen açık yüzme havuzları taks hesabına dahil edilmez. Zemin kat brüt taban alanının %10' unu aşmayan üstü açık veya sökülür – takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları taks ve kaks hesabı dışındadır.

12- Yol ölçüsü verilmeyen yerlerde plan üzerinden ölçü alınacaktır. A-) Yolun en

kesitinin arttırılması sonucu imar parselinde yola terkin çıkması durumunda yolda kalan kısım bedelsiz olarak terkin edilmeden ruhsat işlemi yapılamaz.

13- İmar planında Ticaret + Konut önerilen alanlarda; zemin katı ticaret, üst katlar ticaret veya konut olarak kullanılabilir. Konut alanı emsal alanının en fazla % 90'ı kadar olacaktır.

14- Otopark Yönetmeliğine uygun olarak gerekli otopark ihtiyacını kendi parseli içerisinde karşılamak ve eğimli arazilerde; birden fazla bodrum katı olan yapılarda, en düşük tabi zemin kotunun üzerinde kalmak koşuluyla, zemin katın izdüşümünü geçmeyen 1' inci bodrum kat alanı emsal hesabına dahil edilmez. Ancak bu alan toplam inşaat emsalinin %20 sini geçemez.

15- Tabi zeminden kotlandırılan parsellerde 5 metre ön bahçe mesafesi dışındaki bahçe alanları tabi zeminle uyumlu olarak düzenlenebilir. Müstakil konutlarda ise minimum on bahçe mesafesi, yol sınırına bahçe duvarı yapılmak kaydı ile tabi zeminde kullanılabilir.

16- Fazla eğimli yol cephelerindeki toprak kaymasını önlemek amacı ile zorunlu olarak yapılan ön bahçelerdeki kademeler, yapı kullanım izin belgesi vermeye engel değildir.

17- Bahçe duvarlarının yüksekliği; binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 0.50 metreyi, yoldan yüksek olup tabi zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 1.20 mt (ticaret alanlarında 0.5 metre) metreye kadar, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

18- Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2022 tarih ve 2/213 sayılı kararıyla kabul edilen; plan notlarının yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsatlandırılmış yapılarda, ruhsat ile ilgili değişikliklerde plan notlarının hiçbirinin kullanılmaması koşuluyla, ruhsatlandırıldığı tarihteki mevzuata göre işlem yapılabilir.

19- İmar planında akaryakıt ve servis istasyonu olarak tanımlanmış parsellerde (içinde elektrikli şarj sistemleri bulunanlar dahil) teknik ve idari koşulların sağlanabilmesi amacıyla belediyesi tarafından planlı alanlar imar yönetmeliği hükümlerine göre belirlenen sıfır kotuna uygun olarak (statik açıdan perde ve bahçe duvarları ile ilgili gerekli önlemlerin alınması koşuluyla) yürürlükteki imar yönetmeliği ile plan notlarına ve yönetmelikteki kademelendirme hükümlerine bağlı kalmaksızın dolgu yapılabilir. Bu durumda parselin cephe aldığı yol/yollarda ve komşu parsel sınırında yapılacak bahçe ve istinat duvarları yükseklikleri oluşan sıfır kotuna göre düzenlenebilir.

20- Sağlık tesisi kullanım kararına sahip 2000 m² ve altındaki imar parsellerinde, sağlık tesisi kullanımlarının bodrum katlarında, laboratuvar, ameliyathane, hasta tetkik odaları, tıbbi görüntüleme alanları, lavabo ve tuvaletler ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde geçen otopark alanları ile hastane kullanımının gerektirdiği diğer alanlar %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal haricidir. Ayrıca bu alanlarda geçerli olmak üzere; bodrum katlarında, parsel alanının tamamında yukarıda tanımlanan hastane kullanımının gerektirdiği alanlar projelendirilebilir. Ancak yolların genişletilmesine ve/veya kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere yapı yapılmasına ihtiyaç duyulduğunda bu alanlar bedelsiz olarak yıkılacaktır.

21- Yeni Saathane Meydanı projesi kapsamında kalan yapı adalarında, Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve onaylanan uygulama projesine göre ruhsatlandırma yapılacaktır.

22- Konut Bölgelerinde; ticaret yapılmamak ve hiçbir şekilde bina yüksekliği dikkate alınarak kat adedi artırılmamak kaydı ile zemin ve normal katlarda kat yüksekliği 4,00 metre olarak yapılabilir.

23- 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında

