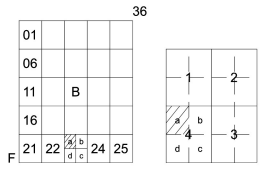

SAMSUN BÜYÜKŞEHİR

(SAMSUN BÜYÜKŞEHİR)

F36-b-23-a-4-a

4 572 561.18 — F36-b-23-a-1-d — 4 572 563.31

529 319.01 — 529 842.57

4 572 500

4 572 400

4 572 300

4 572 200

4 572 100

4 572 000

4 571 900

F36-b-22-b-3-b

F36-b-23-a-4-b

GENEL PLAN NOTLARI

G.PN-1

İmar planlarında ayrık 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.

G.PN-2

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılıp 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.

G.PN-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.

G.PN-4

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

G.PN-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 x1.70' e kadar düşürebilir. (Boşluk alanları kiriş izdüşümleri haricinde kalan alan olarak hesap edilmelidir.) Sedye asansörünün açıldığı hol minimum 2 metre olmak zorundadır.

G.PN-6

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

G.PN-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.

G.PN-8

Bodrum katlarda bulunan zorunlu teknik hacimlerin ve müştemilatın bağlandığı teknik holler emsal haricidir.

G.PN-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.

G.PN-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.

G.PN-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.

G.PN-12

Yol ölçüsü verilmeyen yerlerde plan üzerinden ölçü alınacaktır.

A-) Yolun enkesitinin arttırılması sonucu imar parselinde yola terkin çıkması durumunda yolda kalan kısım bedelsiz olarak terkin edilmeden ruhsat işlemi yapılamaz.

G.PN-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.

G.PN-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 1'inci bodrum katta emsal hesabına dahil olan alanlar toplam inşaat emsalinin %20'sini geçemez. Bu kattaki diğer alanlar yürürlükte olan plan notları ve PAİY hükümlerince %30 emsal hesabı kapsamında değerlendirilir. Bu plan notunun yürürlüğe girdiği 6/6/2025 tarihinden önce yapı denetim ataması yapılmış olan projelerde, 31/12/2025 tarihine kadar yapı ruhsatı alınmak kaydıyla; "Ancak 1'inci bodrum katta emsal hesabına dahil olan alanlar toplam inşaat emsalinin %20'sini geçemez." hükmü uygulanmaz.

G.PN-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.

G.PN-16

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

G.PN-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.

G.PN-18

Samsun Büyükşehir Belediyesi 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 yapılabilecektir.

G.PN-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.

G.PN-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.

G.PN-21

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

G.PN-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.

G.PN-23

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli alan ve rezerv yapı alanlarında, kentsel dönüşüm projelerine teşvik amaçlı ada bazlı yapılaşmaya gidilmesi durumunda, mevcut imar planı ve yönetmelikte verilen yapılaşma haklarına ilave 0.50 emsale kadar ve mevcut kat adedine ilave 4 kata (12.50 metreye) kadar eklenebilir. Ayrıca ada bazlı yapılaşma sağlayan alanlarda m² şartı aranmayacak olup, ada bazlı yapılaşma sağlanamayan alanlarda, mevcut emsale, 2500 m²'den büyük parsellerde 0,25, 3500 m²'den büyük parsellerde 0,35, 5000 m²'den büyük parsellerde 0,50 ilave edilebilir. Yapı adalarında sosyal ve teknik donatı vb. alanlar bulunması, alanın ada bazlı değerlendirilmesine engel teşkil etmez.

G.PN-24

İmar parseli sınırları içerisinde kalmak kaydıyla, ana binaya ait taban alanı kullanımı haricinde kalan alanlarda Samsun Büyükşehir Belediyesi Pergola Yönetmeliğine göre geçici pergola yapılabilecektir.

G.PN-25.

En az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanlar balkon olarak nitelendirilir ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 5. maddesinin 8. fıkrası kapsamında %30 hesabında değerlendirilir.

G.PN-26.

Son katın üzerinde herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğindeki teras çatılar ile çatı katında bulunan zorunlu teknik hacimlerden 15 m²'yi geçmeyen su deposu ile her birinin alanı 15 m² yi geçmeyen asansör makine daireleri ve bu alanlara ulaşım sağlayan merdivenler ile teknik holler Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 5. maddesinin 8. fıkrası kapsamında %30 hesabında olmaksızın emsal haricidir.

G.PN-27.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan yapılar ve tek bağımsız bölümden oluşan müstakil konutlar hariç olmak üzere, konut olarak projelendirilen yapılar; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 29. maddesinin 1. fıkrasında yer alan piyesleri ve bu piyeslere ait asgari ölçüleri sağlamak kaydıyla emsal alanı 50 m² den az düzenlenemez. Ancak parselin toplam emsal alanının %20 si kadarlık kısmı için bu plan notu uygulanmaz. Bu madde 1/1/2026 tarihinden itibaren geçerli olup bu tarihe kadar alınan yapı ruhsatlarında önceki mevzuat hükümleri geçerlidir.

G.PN-28

İlgili mevzuat, standart ya da Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanları gözetilmeksizin, asansör kullanımına esas asansör boşlukları, TAKS hesabına alınmayıp Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 5. Maddesinin 8. Fıkrası kapsamında %30 hesabında değerlendirilir.

G.PN-29.

Konut ve ticari kullanıma sahip binalarda tesisat ve hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60; azami ölçüsü 1,00x1,00 m2'dir. Bu ölçülerde yapılan tesisat ve hava bacaları Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 5. Maddesinin 8. Fıkrası kapsamında %30 hesabında değerlendirilir ve TAKS hesabına dahil edilmez. Bu alanlar herhangi bir yapı elemanı (baca, kiriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

SAMSUN İLİ
G.PN-14 NUMARALI PLAN NOTUNUN YENİDEN DÜZENLENMESİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

529 321.81 — 4 571 867.05 — F36-b-23-a-4-d — 4 571 869.18 — 529 845.41

529 400 — 529 500 — 529 600 — 529 700 — 529 800

1/1000