



AYVACIK (SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ) İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ AÇIKLAMA RAPORU

Ayvacık Belediyesinin yürürlükteki son imar planı, Ayvacık Belediye Meclisinin 06.07.2022 tarih, 8/16 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2022 tarih, 467 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan Ayvacık 1/1000 Ölçekli İlave, Revizyon Uygulama İmar Planıdır. Plan notlarının iptal edilerek değiştirilmesi suretiyle onaylanan meclis kararı ile Ayvacık Belediyesi uygulama imar planı "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri ile uygulanmaktadır. Ancak mevcut imar planına özgü olarak yönetmelik hükümleri dışında plan kararlarının uygulanması hususunda plan notlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu doğrultuda G37a.03.b.1-b numaralı imar planı paftasında plan notlarının eklenmesine yönelik olarak plan değişikliğine gidilmiştir.

Plan değişikliği teklifi ile, Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/04/2022 tarih ve 2/213 sayılı kararı ile onaylanan plan notlarına uygun olarak, uygulama imar planı notları yeniden düzenlenmiştir

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
2. BU PLAN, 1/1.000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
3. AYVACIK, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 1.DERECE DEPREM BÖLGESİ İÇİNDE YER ALMAKTADIR. BU NEDENLE İNŞAAT YAPIMI SIRASINDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE AYNEN UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPTIRILAN 09/10/2014 TARİHLİ JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE; AYVACIK İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE BEŞ AYRI ALAN BELİRLENMİŞTİR.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

-Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.-Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.

-Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşecek kadar uzaklaşmalı, temel kazılarında yer altı suyuyla rastlanan kesimlerde drenajının sağlanması gereklidir. Foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.

-Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmadan dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmelidir.

-Temellerin aynı birimlerin üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.



- Bu alanda yeraltı suyuna ve yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı min. yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde stabilite sorunlarına karşı önlemler alınmalıdır.
- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Kazı şevleri, tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton vb.) tedbirler ile desteklenmelidir.
- Yapılaşma öncesi, parsel/bina bazlı zemin etütlerde temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) şev duraylılığına yönelik uygun analizler (kinematik analiz ve stabilite analizi) yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.)

Önem Alınabilecek Alanlar

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek, yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler belirlenmelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

- Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri oturtulmamak, yapılaşma öncesi dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılması ya da kaldırılamayacak boyutta olması halinde derin temellerle yapı yüklerinin yapı temellerinin altındaki birimlere taşıttırılmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık suları ve yeraltı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda, Zemin ve Temel Etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik özellikleri(oturma, şişme, taşıma gücü v.b.) ile dolgu kalınlığı ve yayılımı irdelenmeli ve alınacak olan önlemler belirlenmelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

- Tekkeköy formasyonuna ait bu alanlarda topoğrafik eğime (%20-%65), zemin niteliğindeki rezidüel zon kalınlığına, su durumuna bağlı olarak lokal kaymalar ve yüzeysel akımlar görülmüştür. Bu alanlardaki heyelanların boyutları, geometrisi ile heyelana karşı alınabilecek tedbirlerin belirlenebilmesi için bu kesimler ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar olarak belirlenmiştir. Bu alanlardaki planlama kriterleri hazırlanacak olan Jeolojik-Jeoteknik etüt raporlarına bağlı kalınarak belirlenmelidir.

Afete Maruz Bölge (AMB)

İnceleme alanı içerisinde, 08.06.1993 tarihli imar planına esas jeolojik raporda SŞA olarak gösterilen alanlar, 11.12.1995 tarih ve 95/7668 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanan Afete Maruz Bölge ilan



edilmiştir. Afete Maruz Bölge sınırları aynen korunduğundan bu bölgelerle ilgili herhangi bir yapılaşma kararı üretilmemiştir.

5. **KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” İLE “PETROL PİYASASI KANUNU ” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
6. **ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 08/02/2017 TARİHİNDE ONAYLANAN VE PLANDA KIYI KENAR ÇİZGİSİ OLARAK İŞLENEN ALANLARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU HÜKÜM VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.**
7. **TAŞKIN ALANLARINDA BULUNAN PARSELLER TAŞKIN ÖNLEME TESİSİ YAPILINCAYA KADAR DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN İSKANA AÇILAMAZ.**
8. **PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ AYRICA BELİRTİLMEMİŞSE, OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELİRLENMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**
9. **ASKERİ BÖLGELERDE 2565 SAYILI “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**
10. **AYRIK-BLOK NİZAM YAPILAŞMAYA TABİ OLAN YERLERDE, İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**
11. **E.N.H. (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİNİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMALIDIR. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEDAŞ/TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.**
12. **22.02.2018 TARİHLİ 30340 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.**
13. **TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI YAPILARAK TİCARET KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKMEKTEDİR.**
14. **RESMÎ KURUM ALANLARI; KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ VE EDİLECEK ALANLARDIR. BU ALANLARDA YÖNETİM MERKEZLERİ, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, OTOPARK, PTT ALANI, EMNİYET HİZMET ALANI, İTFAİYE, KARAKOL, MUHTARLIK, KAYMAKAMLIK, AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, KAMUYA AİT LOJMAN VE TESİSLERİ, ALTYAPI HİZMETLERİNE YÖNELİK TESİSLER VB. KAMU HİZMET ALANLARI YAPILABİLİR. ZEMİN VERİ RAPORU, GEOTEKNİK RAPOR, STATİK PROJE, MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YANGINLA İLGİLİ GEREKLİ KURUM GÖRÜŞLERİ VE TEDBİRLERİ ALINMAK SURETİYLE UYGULAMA YAPILIR.**

YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEMİŞ ALANLARDA EMSAL 2.00'Yİ AŞAMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA EMSALLERİ DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
15. **BELEDİYE HİZMET ALANLARI; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL**



İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, BETON SANTRALİ, MOBİL BETON SANTRALİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ, SEMT ÖLÇEĞİNDE KÜÇÜK SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, EĞİTİM ALANI, OTOPARKLAR, TİCARET MERKEZİ, SEBZE VE MEYVE HALİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR. ZEMİN VERİ RAPORU, GEOTEKNİK RAPOR, STATİK PROJE, MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YANGINLA İLGİLİ GEREKLİ KURUM GÖRÜŞLERİ VE TEDBİRLERİ ALINMAK SURETİYLE UYGULAMA YAPILIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEMİŞ ALANLARDA EMSAL:2.00 Yİ AŞAMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA EMSALLERİ DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

16. RESMİ KURUM ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA; ZEMİN VERİ RAPORU, GEOTEKNİK RAPOR, STATİK PROJE, MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YANGINLA İLGİLİ GEREKLİ KURUM GÖRÜŞLERİ VE TEDBİRLERİ ALINMAK SURETİYLE UYGULAMA YAPILIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEMİŞ ALANLARDA EMSAL:2.00'Yİ AŞAMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA EMSALLERİ DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
17. İMAR PLANINDA EĞİTİM ALANI OLARAK BELİRLENEN (ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE) ALANLAR, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA KARMA YA DA TERCİH EDİLEN KULLANIM TÜRÜNE UYGUN OLARAK (ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE) KULLANILABİLİR.
18. PARK ALANLARINDA, TOPLUMUN YARARLANMASI AMACIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, YÜRÜYÜŞ VE SERVİS YOLU, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU, AÇIK SPOR ALANI, PİKNİK VE EĞLENCE ALANLARI DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA; PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE YAPI YAPILABİLİR. BÜFE, KAFETERYA, AÇIK ÇAYHANE, SU DEPOSU, SARNIÇ, TRAFİKO, MUHTARLIK HİZMET BİRİMİ VB. YAPILABİLİR. YAPININ KONUMU VE ÇEKME MESAFELERİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. AYRICA BU ALANLARDA ÖZEL YER ALTI OTOPARKI DA DÜZENLENEBİLİR.
19. TİCARET+KONUT (TİCK) ALANLARINDA KONUT KULLANIMI EMSALE KONU ALANIN %90'INI AŞAMAZ. BU ALANLARDA ZEMİN KAT TİCARET YAPILMAK ÜZERE, ÜST KATLAR KONUT VEYA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
20. BU PLAN KARARLARINDAN ÖNCEKİ PLAN VEYA PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNE GÖRE OLUŞAN İMAR PARSELLERİNDE, REVİZYON İMAR PLANI KARARLARI İLE YOL GENİŞLETİLMESİ DURUMUNDA, İNŞAAT ALANLARI (EMSAL ALANI VE TAKS) KAMUYA TERKİN ÖNCESİ TAPU ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAK OLUP, İMAR PLANINDA BELİRLENEN KAT ADETİ İÇERİSİNDE İNŞAAT ALANININ DEĞERLENDİRİLMESİ ESASTIR. MEVCUT KAT ADETİ, EKLENEN İNŞAAT ALANI İÇİN YETERLİ OLMADIĞI DURUMDA BİR KAT İLAVE EDİLEBİLECEKTİR. ANCAK HER KOŞULDA HESAPLANAN İNŞAAT ALANLARINI (EMSAL ALANI VE TAKS) GEÇEMEZ. ÖN BAHÇE MESAFELERİ DE TERKEDEN ÖNCEKİ PARSEL SINIRINDAN ALINABİLMESİ MEVCUT TEŞEKKÜLE BAĞLI OLARAK BELEDİYESİ TARAFINDAN TESPİT EDİLİR. TERKİN İŞLEMİNİN BEDELSİZ YAPILMASI HALİNDE BU MADDE GEÇERLİDİR.
21. İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ VE ÖZEL MÜLKİYETİN TASARRUFUNDAKİ, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, SPOR ALANI GİBİ KULLANIM ALANLARINDA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN OLMAK, E:0.03'Ü, Yençok:4.50 METREYİ VE TOPLAMDA 100 M2'Yİ AŞMAMAK KOŞULUYLA BELEDİYESİNCE MAHSUR GÖRÜLMİYEN VE O YERİN KARAKTERİNİ MUHAFAZA ETMEK ŞARTI İLE



- ÖZEL ÇAY BAHÇESİ, PAZAR YERLERİNDE İSE AYNI KOŞULLARDA ÖZEL SATIŞ ÜNİTELERİ YAPILABİLİR. AYRICA BU ALANLARDA ÖZEL YER ALTI OTOYOLU DA DÜZENLENEBİLİR.
22. AYRIK/BLOK NİZAM YAPILAŞMAYA TABİ OLAN YERLERDE, MEVCUT PARSEL CEPHELERİNİN YETERSİZ GELMESİ DURUMLARINDA, MEVCUT TEŞEKKÜL OLAN ALANLARDA VE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRECEĞİ ALANLARDA, İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMLARDA ADANIN TAMAMI DEĞERLENDİRİLEREK İLGİLİ PARSELE İMAR DURUMU VERİLECEKTİR. PLANDA BELİRLENMEMİŞ ALANLARDA TABAN ALANI (TAKS) 0,40' I GEÇEMEZ.
 23. İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ BELİRTİLMİYEN YERLERDE PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.
 24. İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ YERLERDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR. (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 0-2 METRE ARASI YOLA TERK YA DA İHDAS GÖZÜKEN ALANLARDA, BİNA İSTİKAMETİ VE OLUŞAN YOLA GÖRE İŞLEM YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 25. İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA İSE PLANDAKİ YOL İSTİKAMETİ DEĞİŞTİRİLMEDEN (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 0-2 METREYE KADAR MÜLKİYET VE MEVCUT CEPHE HATTI İLE İMAR HATTI ARASINDA UYUMUN SAĞLANMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 26. AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS %40'I GEÇEMEZ. ANCAK, ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE, TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. AYRICA BU YERLERDE (ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLER) İFRAZ YAPILMAK SURETİYLE OLUŞAN PARSELLERDE DE TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
 27. YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞ VE RUHSAT EKİ PROJELERİNE UYGUN TAMAMLANMIŞ BİNALARDA TSE STANDARTLARININ SAĞLANMASI VE TÜM KAT MALİKLERİNİN NOTER ONAYLI MUVAFAKATI ALINMASI KOŞULUYLA MEVCUT ASANSÖR KUYUSU ÖLÇÜLERİNİN MÜSAADE ETTİĞİ ÖLÇÜLERE UYGUN ASANSÖR YAPILMASINA İZİN VERİLEBİLİR.
 28. AYRIK VE BLOK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP KONUT KULLANIMLI İMAR ADALARINDA VE EN AZ 2500 M2 BÜYÜKLÜĞÜNE SAHİP KONUT KULLANIMINA SAHİP İMAR PARSELLERİNDE, HİÇBİR ŞEKİLDE TOPLAM 7 KATI VE MEVCUT EMSAL ALANINI AŞMAMAK KOŞULU İLE MERİ KAT ADEDİNE +3 KAT İLAVE EDİLEBİLİR. ANCAK İMAR ADALARI İÇERİSİNDE TEVHİD SURETİYLE BİRLEŞTİRME NETİCESİNDE OLUŞAN ALANLARDAN SONRA GERİYE KALAN KISMINDA MERİ PLANIN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE RUHSATLANDIRILMASI MÜMKÜN OLMAYAN ARTIK PARSEL BIRAKILMAYACAKTIR. AYRICA BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE BU PLAN NOTLARI GEREĞİNCE MEVCUT TEŞEKKÜL UYGULANMAYACAKTIR. TAKS VE KAKS BELİRTİLMİYEN PARSELLERDE TAKS 0.40 KABUL EDİLİP MERİ PLANDAKİ KAT ADEDİ İLE ÇARPILIP KAKS DEĞERİ BELİRLENEREK UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE YOLDAN MİNİMUM 5M. ÇEKİLECEK OLUP YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. ZEMİN İLE İLGİLİ 30. MADDEDEKİ PLAN NOTU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 29. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 30. YENİ YAPILACAK ALANLARDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VEYA REVİZYONU YAPILACAK ALANLARDA YADA MEVCUT İMARLI ALANLARDA STATİK VE DEPREM GİBİ DİNAMİK ETKENLERE KARŞI ALINACAK TEDBİRLER KAPSAMINDA; AYRINTILI JEOFİZİK ETÜDLER YAPILARAK ZEMİN DİNAMİK PARAMETRELERİ VE ZEMİN HAKİM TİTREŞİM PERİYODU BELİRLENECEK, İNŞA EDİLECEK BİNALARIN REZONANSA VE REZONANS ARALIĞINA GİRMEMESİ İÇİN VE AYRICA FARKLI



**OTURMA, GÖÇME, KAYMA, SIVILAŞMA VB. PROBLEMLER YAŞANMAMASI İÇİN JEOFİZİK-
JEOLJİK- JEOTEKNİK ÇALIŞMALAR VE PROJELENDİRMELER YAPILACAK VE GEREKLİ TÜM
TEDBİRLERİN SORUMLULAR TARAFINDAN ALINMASI SAĞLANACAKTIR.**

Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2022 tarih, 467 sayılı kararı ile iptal edilen plan notlarının, Belediye Meclisinin 15/04/2022 tarih ve 2/213 sayılı kararı ile onaylanan plan notlarına uygun olarak, yeniden düzenlenerek mevcut planın uygulanabilirliğini arttıracak imar planı değişikliği teklifinin, Belediye Meclisince incelenerek, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8.b maddesi gereği onanmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Erkan UÇKUN
Şehir Plancısı

Hüseyin KAHRAMAN
Şehir Plancısı