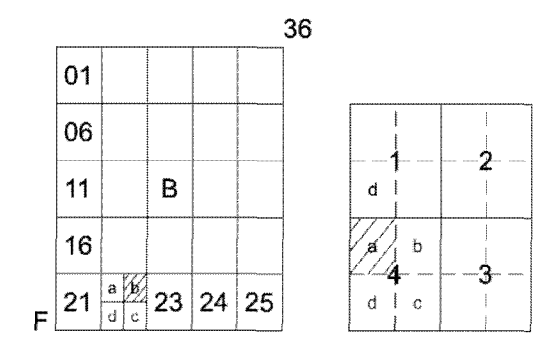
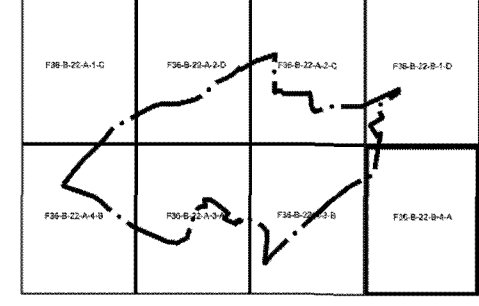


SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ
KÖKÇÜOĞLU, SAİTBAY, ULUGAZI MAHALLELERİ
"RİSKLİ ALAN" AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İlkadım (SAMSUN BÜYÜKŞEHİR) F36-b-22-b-4-a

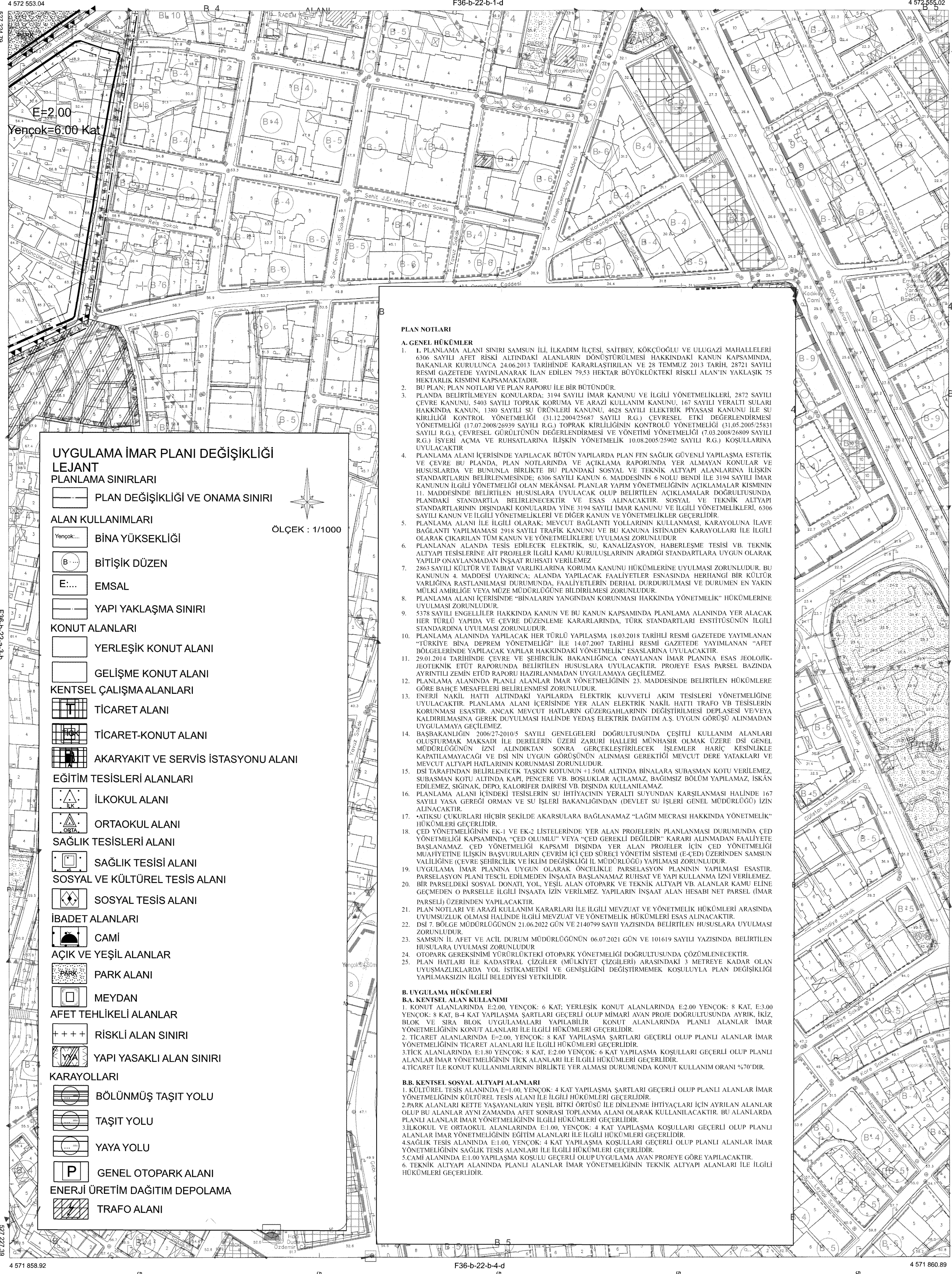
ŞEHİR SAĞLAM
ŞEHİR PLANI
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



ZEMİN ALYAPAK
ŞEHİR VE RÜGE PLANI
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Dosya No : 550132345
Plan No : U.P.5501051456
Ölçek : 1/2000
Müellifince hazırlanan Samsun İl, İlkadım İlçesi, Saïtbay, Kökçüoğlu ve Ulugazi Mahalleleri "Riskli Alan" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama İmar planı değişikliği 6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. Maddesi uyarınca onaylandı.

T.C.
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĐİŐİŐLÜĐİ BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü a.



UYGULAMA İMAR PLANI DEĐİŐİŐLÜĐİ LEJANT PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĐİŐİŐLÜĐÜ VE ONAMA SINIRI
- ALAN KULLANIMLARI
- Yenöek... BİNA YÜKSEKLİĞİ
- B... BİTİŐİK DÜZEN
- E... EMSAL
- YAPI YAKLAŐMA SINIRI
- KONUT ALANLARI
- YERLEŐİK KONUT ALANI
- GELİŐME KONUT ALANI
- KENTSEL ÇALIŐMA ALANLARI
- TİCARET ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİŐ İŐTASYONU ALANI
- EĞİTİM TESİŐLERİ ALANLARI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI
- SAĞLIK TESİŐLERİ ALANI
- SAĞLIK TESİŐİ ALANI
- SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİŐ ALANI
- SOSYAL TESİŐ ALANI
- İBADET ALANLARI
- CAMI
- AÇIK VE YEŐİL ALANLAR
- PARK ALANI
- MEYDAN
- AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- RİSKLİ ALAN SINIRI
- YAPI YASAKLI ALAN SINIRI
- KARAYOLLARI
- BÖLÜNMÜŐ TAŐIT YOLU
- TAŐIT YOLU
- YAYA YOLU
- GENEL OTOPIRK ALANI
- ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM DEPOLAMA
- TRAFÖ ALANI

ÖLÇEK : 1/1000

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SİBİRİ SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ, SAİTBAY, KÖKÇÜOĞLU VE ULUGAZI MAHALLELERİ 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŐTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, BAKANLAR KURULUNCA 24.06.2013 TARİHİNDE KARARLAŐTIRILAN VE 25. TEMMUZ 2013 TARİHİ, 2872 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK İLAN EDİLEN 75,53 HEKTAR BÜYÜKLÜKTEKİ RİSKLİ ALANIN YAKLAŐIK 75 HEKTARLIK KISMINI KAPSAMAKTADIR.
2. BU PLAN; PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. PLANDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU, 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN, 1380 SAYILI SU DÖNÜŐLERİ KANUNU, 4628 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU İLE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ (31.12.2004/25687 SAYILI R.G.) ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ (17.07.2008/29939 SAYILI R.G.) TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ (11.06.2005/25831 SAYILI R.G.), ÇEVRESEL GÜRLÜTÜNÜN DEĞERLENDİRMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ (7.03.2008/26809 SAYILI R.G.) İŐYERİ AÇMA VE RUHSATLARINA İLŐŐİN YÖNETMELİK 10.08.2005/25902 SAYILI R.G.) KOŐULLARINA UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANI İÇERİŐİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN FEN SAĞLIK GÜVENLİ YAPILAŐMA ESTETİK VE ÇEVRE BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLŐŐİN STANDARTLARIN BELİRTİLMESİNDE, 6306 SAYILI KANUN 6. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRTİLECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŐINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.
5. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERİ UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. PLANLANAN ALANDA TESİŐ EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŐME TESİŐİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİŐLERİNE AIT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŐLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŐAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
7. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞLARINA KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERİHAL DURDURULMASI VE DURUMEN EN YAKIN MÜLKI AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
8. PLANLAMA ALANI İÇERİŐİNDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÖZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜŐÜNÜN İLÇEKİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŐMA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEĞREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET YÖNETİMİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.
11. 29.01.2014 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOTEK. JEOTEK. NİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. PROJEYE ESAS PARSEL BAZINDA AYRINTILI ZEMİN ETÜD RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
12. PLANLAMA ALANINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 23. MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE GÖRE BAHCİ MESAFELERİ BELİRTİLMESİ ZORUNLUDUR.
13. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİŐLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANI İÇERİŐİNDE YER ALAN ELEKTRİK NAKİL HATTI TRAFÖ VB. TESİŐLERİN KORUNMASI ESASTIR. ANCAK MEVCUT HATLARIN GEZĐERİHLERİNİN DEĐİŐİŐTİLMESİ DEPLASEMİ VE VEYA KALDIRILMASINA GEREK DUYULMASI HALİNDE YEDAŐ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ő. UYGUN GÖRÜŐ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
14. BAŐSUKANLIĐI 2006/27-2010/5 SAYILI GENELGELERİ DOĞRULTUSUNDA ÇEŐİTLİ KULLANIM ALANLARI OLUŐTURMAK MAKSADINI İLE DERELERİN ÜZERİ ZARURİ HALLERİ MÜNHASIR OLMAK ÜZERE DŐİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN İZİN ALINDIKTAN SONRA GERÇEKLEŐTİRİLECEK İŐLEMLER HARİCİ KESİNLİKLE KAPATILAMAYACAĞI VE DŐİ NİN UYGUN GÖRÜŐŐNÜN ALINMASI GEREKTİĞİ MEVCUT DERE YATAKLI VE DŐİ TARAFINDAN BELİRTİLECEK TAŐKIN KÖTÜNÜN +1,50M ALTINDA BİNALARLA SUBASMAN KÖTÜ VERİLEMEZ. SUBASMAN KÖTÜ ALTINDA KAPI, PENCERE VB. BOŐLUKLAR AÇILAMAZ, BAĞIMSİZ BÖLÜM YAPILAMAZ, İŐKAN EDİLEMEZ, SİĞNAK, DEPO, KALORİFER DAİRESİ VB. DİŐİNDA KULLANILAMAZ.
16. PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ TESİŐLERİN SU İHTİACININ YERALTI SUYUNDAN KARŐILANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA GEREĞİ ORMAN VE SU İŐLERİ BAKANLIĞINDAN (DEVLET SU İŐLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
17. "RİKSU CUKURLARI HİÇBİR SEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ "LAĞİM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
18. ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-1 VE EK-2 LİSTELERİNDE YER ALAN PROJELERİN PLANLANMASI DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA "ÇED OLUMLU" VEYA "ÇED GEREKLİ DEĐİŐİR" KARARI ALINMADAN FAALİYETE BAŐLANAMAZ. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŐINDA YER ALAN PROJELER İÇİN ÇED YÖNETMELİĞİ MEVLİYETİNE İLŐŐİN BAŐVURULARIN ÇEVİRİM İÇİ ÇED SÖRÜCİ YÖNETİM SİSTEMİ (Ç-ÇED) ÜZERİNDEN SAMSUN VALİLİĞİNE (ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĐİŐİŐLÜĐİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) YAPILMASI ZORUNLUDUR.
19. UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN OLARAK ÖNCELİKLE PARSELLASYON PLANININ YAPILMASI ESASTIR. PARSELLASYON PLANI TEEÇİL EDİLMEDEN İNŐAAT BAŐLANAMAZ. RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ. BİR PARSELDEKİ SOSYAL DONATI, YOL, YEŐİL ALAN, OTOPIRK VE TEKNİK ALTYAPI VB. ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN Ö PARSELLE İLGİLİ İNŐAAT İZİNİ VERİLEMEZ. YAPILARIN İNŐAAT ALAN HESABI NET PARSEL (İMAR PARSEL) ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
21. PLAN NOTLARI VE ARAZİ KULLANIM KARARLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI HALİNDE İLGİLİ MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ ESAS ALINACAKTIR.
22. DŐİ 7. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 21.06.2022 GÜN VE 2140799 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
23. SAMSUN İL AFET VE AÇIL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06.07.2021 GÜN VE 101619 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
24. OTOPIRK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPIRK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.
25. PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŐLİĐİNİ DEĐİŐİŐTİRMEK KÖSULUYLA PLAN DEĐİŐİŐLÜĐİ YAPILMASININ İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

B. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

BA. KENTSEL ALAN KULLANIMI

1. KONUT ALANLARINDA E2,00 YENÇÖK; 6 KAT YERLEŐİK KONUT ALANLARINDA E2,00 YENÇÖK; 8 KAT, E3,00 YENÇÖK; 8 KAT, B-4 KAT YAPILAŐMA ŐARTLARI GEÇERLİ OLUP MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA AYRİK İKİZ, BLOK VE SIRA BLOK UYGULAMALARI YAPILABİLİR KONUT ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. TİCARET ALANLARINDA E2,00 YENÇÖK; 8 KAT YAPILAŐMA ŐARTLARI GEÇERLİ OLUP PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. TİCK ALANLARINDA E1,80 YENÇÖK; 8 KAT, E2,00 YENÇÖK; 6 KAT YAPILAŐMA KOŐULLARI GEÇERLİ OLUP PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN TİCK ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. TİCARET İLE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALMASI DURUMUNDA KONUT KULLANIM ORANI %70'DİR.

BB. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

1. KÜLTÜREL TESİŐ ALANINDA E1,00 YENÇÖK; 4 KAT YAPILAŐMA ŐARTLARI GEÇERLİ OLUP PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN KÜLTÜREL TESİŐ ALANI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. PARK ALANLARI KETTE YAŐAYANLARIN YEŐİL BİTKİ ÖRTÜŐÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLAR OLUP BU ALANLAR AYNI ZAMANDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR. BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. İLKOKUL VE ORTAOKUL ALANLARINDA E1,00 YENÇÖK; 4 KAT YAPILAŐMA KOŐULLARI GEÇERLİ OLUP PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN EĞİTİM ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. SAĞLIK TESİŐ ALANINDA E1,00 YENÇÖK; 4 KAT YAPILAŐMA KOŐULLARI GEÇERLİ OLUP PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN SAĞLIK TESİŐ ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. CAMİ ALANINDA E1,00 YAPILAŐMA KOŐULU GEÇERLİ OLUP UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
6. TEKNİK ALTYAPI ALANINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

28/04/2022 TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFINDAN ÜRETİLEN PAFTALARDA KÖYNEKLENDİRME VE YERSEL BÜTÜNLEME BİNA DİŐİ SINIRLARINDAN YAPILMIŐIR.

NOT: HALHAZIR HARİTA SİBİRİ BELEDİYESİ/MÜCAVİR ALAN SINIRI OLARAK KULLANILAMAZ.

1/1000

ÖZETANITTI ÇAŐIR HARİTACILIK VE MĐ. TAAM. İC. VE SAN. LTD. ŐTĐ.

İlkadım-F36-b-22-b-4-a
(SAMSUN BÜYÜKŞEHİR)

