



T.C.
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-62441972-105.04-390921

Konu : Samsun İli Sınırlarında Plan Notu Düzenlemesi
Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

DAĞITIM YERLERİNE

Samsun Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan imar planı ve değişikliği kararları 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesinin 'b' Fıkrasının 3. bendi '*(Ek paragraf:14.2.20207221/6 md.) İmar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır.*' hükmüne istinaden Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2025 tarihli ve 494 sayılı kararı ile onaylanan imar planı değişikliği Belediyemiz ilan panosunda, internet sayfasında ve e-plan.gov.tr adresinde 25.09.2025 ve 24.10.2025 tarihleri arasında 30 (otuz) gün süre ile ilan edilecektir.

3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesinin 'b) Fıkrasının 3. Bendine istinaden yazımız ekinde gönderilmekte olan ilçenizi ilgilendiren meclis kararının mahallinde bilgilendirmesi yapılarak Kurumumuza gerekli tutanakların gönderilmesi hususunda;
Gereğini rica ederim.

Serdar SAĞLAM
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı

Ekler :

- 1 - 12.09.2025 Tarihli ve 494 Sayılı Meclis Kararı (1 Sayfa)
- 2 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (1 Sayfa)

Dağıtım:

19 Mayıs Belediye Başkanlığına
Alaçam Belediye Başkanlığına
Asarcık Belediye Başkanlığına
Atakum Belediye Başkanlığına
Ayvacık Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ac09bdba-5022-468c-848e-5a9d42137275

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Liman Mahallesi Gezi Caddesi No: 40 İlkadım/Samsun
Telefon No: (362)431 60 90 Faks No: (362)431 60 95
e-Posta: imarshircilik@samsun.bel.tr İnternet Adresi: <https://samsun.bel.tr>
Kep Adresi: samsunbuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hasan MATARACI
Şehir Plancısı
Telefon No: 1648



Bafra Belediye Başkanlığına
Canik Belediye Başkanlığına
Çarşamba Belediye Başkanlığına
Havza Belediye Başkanlığına
İlkadım Belediye Başkanlığına
Kavak Belediye Başkanlığına
Ladik Belediye Başkanlığına
Salıpazarı Belediye Başkanlığına
Tekkeköy Belediye Başkanlığına
Terme Belediye Başkanlığına
Vezirköprü Belediye Başkanlığına
Yakakent Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ac09bdba-5022-468c-848e-5a9d42137275

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Liman Mahallesi Gezi Caddesi No: 40 İlkadım/Samsun
Telefon No: (362)431 60 90 Faks No: (362)431 60 95
e-Posta: imarsehircilik@samsun.bel.tr İnternet Adresi: <https://samsun.bel.tr>
Kep Adresi: samsunbuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hasan MATARACI
Şehir Plancısı
Telefon No: 1648





T.C.
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

BİRLEŞİM NO : 2
OTURUM NO : 1
KARAR NO : 494
KARAR TARİHİ : 12 EYLÜL 2025

İNCELEME :

Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.08.2025-15.08.2025 tarihli toplantılarında; Büyükşehir Belediyesi Meclis üyesi İbrahim GÜVEN'in 11.08.2025 tarihli teklifi üzerine hazırlanan, İmar ve Bayındırlık, Çevre ve Sağlık Komisyonlarının 09-10-11.09.2025 tarihli raporu incelendi;

KARAR :

Samsun Büyükşehir Belediye sınırlarında G.PN-14 numaralı genel plan notunun; 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." şeklinde değiştirilmesi, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2025 tarihli toplantısında işaretle yapılan oylama sonucu mevcudun oy birliği ile kabul edilmiştir.

SAMSUN
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİS İ. BAŞKAN V.

Nihat SOĞUK

KATİP

Bahri KARA

KATİP

Ahmet HATİNOĞLU

5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 14.Maddesi uyarınca uygun görülerek tasdik edilmiştir. 16.09.2025

Halil DOĞAN
Büyükşehir Belediye Başkanı

Halil DOĞAN
Büyükşehir Belediye Başkanı

SAMSUN BÜYÜKŞEHİR
(SAMSUN BÜYÜKŞEHİR)
F36-b-23-a-4-a

GENEL PLAN NOTLARI

G.PN-1

İmar planlarında ayrıntı nizam, KAKS ve TAKS olan parsellerde bulunan yapılarla kademelendirme uygulanmaz. Blok ve bütüş nizamı parsellerde yükseklik en çok 3.5 metre, genişlik ise minimum 9 metre olacak şekilde kademelendirme uygulanır.

G.PN-2

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşıma 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 tabiiye 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 üreten 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 kazandırır, asma kat yapılabilmesi için belediye meclisince yol boyu ticaret kararı alınması ve mevcut teğekküle göre durumun mimari estetik komisyonunca değerlendirilmesi şarttır.

G.PN-4

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

G.PN-5

Minimum asansör boşluk ebadı, (kişiyi izduşümünün haricinde kalan boşluk alanı) 2.00 m x 2.00 mt., sedye asansör ebadı, 2.50 m 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 düşülebilir. (Boşluk alanları kişiyi izduşümünün 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 piyestere birisine 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 müstemilatın bağlandığı teknik holler emsal hariçdir.

G.PN-9

Arsa alanı 5.000 m²'den büyük ve yapı adedi 1 blokdan fazla olan parsellerdeki konut, konut + ticaret yapıları ile özelliği 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 konteyner 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 edilemez. 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-1 Yolu enkesitinin artırılması sonucu imar parselinde yola terk çıkması durumunda yolda kalan kısım bedelsiz olarak terk edilmeden ruhsat işlemleri 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 tabii zemin kotunun üzerinde kalmak koşuluyla, zemin katın izduşümünü geçmeyen 1.inci bodrum kat alanı emsal hesabına dahil edilemez. Ancak 1.inci bodrum katta emsal hesabına dahil olan alanlar toplam inşaat emsalinin %20'sini geçemez. Bu katta 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

Tabii zeminden kottandırılan parsellerde 5 metre ön bahçe mesafesi dışındaki bahçe alanları tabii zeminle uyumlu olarak düzenlenebilir. Müstakıl konutlarda ise minimum ön bahçe mesafesi, yol sınırına bahçe duvarı yapılmak kaydı ile tabii zeminde kullanılabilir.

G.PN-16

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

G.PN-17

Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafından cephe hatlarının önünde, yoldan kottandırılan binalarda kaddırım üst kotundan itibaren 0.50 metreyi, yoldan yüksek olup tabii zeminin kottandırılan 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 metreye geçemez. Ayrıca üzerlerine yüksekliği 1.00 metreyi aşmayan panjurlar 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 yapılarla, ruhsat ile ilgili değişikliklerde plan notlarının hiçbirinin kullanılmaması koşuluyla, ruhsatlandırıldığı tarihteki mevzuata göre işlem yapılacaktır.

G.PN-19

İmar planında akaryakıt ve servis istasyonu olarak tanımlanmış parsellerde (çinde elektrikli şarj sistemleri bulunanlar dahil) teknik ve idari koşulların sağlanabilmesi amacıyla belediye tarafından plan 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 doğru 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 kullanıma kararına sahip 2000 m² ve altındaki imar parsellerinde, sağlık tesisi kullanımlarının bodrum katlarında, laboratuvar, ameliyathane, hasta teklik 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 hariçdir. Ayrıca bu alanlarda geçerli olmak üzere; bodrum katlarında, parsel alanının tamamında yukarıda tanımlanan hastane kullanımının gerektirdiği alanlar projelendirilebilir. Ancak yoluna 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 katta 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 şarjı 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 yapılabilir.

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 çatıları 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 hariçdir.

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 bölümler oluşan müstakıl konutlar hariç olmak üzere, konut olarak projelendirilen yapılar; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 29. maddesinin 1. fıkrasında yer alan piyesleri ve bu piyeslere ait asgari ölçülerini sağlamak kaydıyla emsal alanı 50 m²'den az düzenlenemez. Ancak parselin toplam emsal alanının %20'si kadarlık kısmı için bu plan notu uygulanmaz. Bu madda 1/1/2026 tarihinden itibaren geçerli olup bu tarihe kadar alınan yapı ruhsatlarında öncelikli mevzuat hükümleri geçerlidir.

G.PN-28

İlgili mevzuat, standart ya da Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanlar gözletilmeksizin, 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 edilemez. Bu alanlar herhangi bir yapı elemanı (baca, kırış ve banzen) ile daraltılmaz.

SAMSUN İLİ
G.PN-14 NUMARALI PLAN NOTUNUN YENİDEN DÜZENLENMESİ
AMAÇLI 1:100 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ANAŞİRESİ