

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSULARDA;
 - a) 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE,
 - b) 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE;
 - c) KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERLE İLGİLİ OLARAK; KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE "2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE BU KANUN'A BAĞLI OLARAK HAZIRLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE;
 - d) SAMSUN-ÇORUM-TOKAT PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN HÜKÜMLERİNE, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE VE HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
2. KORUNMA ALANI TESPİT EDİLMEYEN TESCİLLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ BULUNDUĞU PARSEL İLE PARSELE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHI BU PARSELE CEPHE VEREN PARSELLERDE; İLGİLİSİNE GÖRE KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU VEYA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN VE İLGİLİ YEREL İDAREDEN GÖRÜŞ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. 08.12.2015 TARİHLİ VE 73209981-252.01.99.19-E.3 SAYILI ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ KAPSAMINDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NA GÖRE TEKKE SOKAK ÜZERİNDE MÜLGA ANKARA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 04.04.2008 TARİH VE 3063 SAYILI KARARIYLA 'ANIT AĞAÇ' OLARAK İLAN EDİLMİŞ 15 ADET MENENGIÇ AĞAÇ KORUNACAKTIR.
4. ARAZİDE, MEVCUT VE İNŞA EDİLECEK ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞI İÇERİNDE YER ALAN KONUT ADALARINDA, İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
5. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE; TRAFİKO, SU DEPOSU VB KULLANIMLAR, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE YAPILARA 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARI VE PARK KULLANIMLARI İÇİNDE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN YERİNİN KABULÜNE İLİŞKİN KARARLARDA İLÇE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. REGLAJ İSTASYONU, TRAFİKO, SU DEPOSU GİBİ YAPILARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.
6. ASKERİ ALANLARDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
7. ANKARA II NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 18/10/2017 TARİH VE 2863 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN PARSELLERİN MÜLKİYET HAKLARI VE KULLANIM KARARLARI, BU PARSELE BİTİŞİK YAPI ADASINDAKİ KONUT + TİCARET VE EMSAL:2,00 KULLANIMI İLE BİRLİKTE ELE ALINARAK 18. MADDE UYGULAMASI AŞAMASINDA DİĞER PARSELLERLE BİRLİKTE UYGULAMAYA TUTULACAK OLUP, KORUMA ALANI İÇERİSİNDEKİ YAPILAR BOŞALTILARAK KAMUYA TERK EDİLECEKTİR.

AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

8. PLANLAMA ALANI, I. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP HER ŞART VE KOŞULDA "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE HAZIRLANAN KIZILIRMAK NEHRİ İSLAH PROJESİ TAMAMLANMADAN; 15.04.2008 TARİHLİ VE 13558 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI GEREĞİ TAŞKIN SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILAŞMA SAKINCALI OLDUĞUNDAN PARSEL BAZINDA YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
10. 21.11.2015 TARİHLİ VE 79580170-754-762968 SAYILI ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ KAPSAMINDA İMAR SAHASI İÇERİSİNDE YER ALAN YAMAÇ VE YÜZEY SULARI BELEDİYESİNCE KANALİZASYON YAĞMUR SUYU ŞEBEKE SİSTEMİ İÇERİSİNDE BERTARAF EDİLECEKTİR.
11. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 22/08/2014 TARİHİNDE ONAYLANAN "ÇORUM İLİ OSMANCIK İLÇESİ YENİ, HİDİRLİK, YAZI, ULUCAMI, KIZILIRMAK, CUMHURİYET, GEMİCİ, ÇAY, GÜNEY VE YEŞİLÇATMA MAHALLELERİ 166,24 HEKTARLIK ALANININ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUN"DAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.
 - a) JEOLJİK ETÜT ÇALIŞMASI, REVİZYON İMAR PLANINA ESAS BİR ÇALIŞMA OLUP, ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.
 - b) YAPILACAK YAPILAR İÇİN BİNA BAZINDA SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ HAZIRLANMALI, BU ETÜT SONUCUNDA BELİRTİLEN TEDBİRLER UYGULANMALIDIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

SINIRLAR VE İMAR UYGULAMALARI

12. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE İMAR UYGULAMASI BELİRLENEN ETAPLARA GÖRE YA DA BİR BÜTÜN OLARAK YAPILABİLİR. KESİNTİ MİKTARLARININ DENGELENMESİ AÇISINDAN ETAP SINIRLARINI DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
13. YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, CAMİ VE KARAKOL ALANLARI İLE MEB'NA BAĞLI İLK VE ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
14. MÜLKİYET SINIRI İLE İMAR PLANI FONKSİYON SINIRI ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI KADASTRODAN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA İMAR PLANLARINDAKİ YOLUN DOĞRULTUSUNU VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE 2 METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK İLE DÜZENLEME YAPMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

GENEL YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

15. ADA AYRIM ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP PARSEL SINIRLARINI İFADE EDER. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILACAK OLAN PARSELLERİN ADA AYRIM ÇİZGİSİ İLE İKİ FARLI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP OLMASI DURUMUNDA ORTALAMA EMSAL HESABI YAPILIR. TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.
16. ÇEKME MESAFESİNDEN DOLAYI YAPI DERİNLİĞİNİN STANDARTLARI SAĞLAMAMASI DURUMUNDA TAKS VE KAKS DEĞERLERİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİ GEREĞİ ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİNİ 2 METREYE KADAR DÜŞÜRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
17. OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
18. TOPLAM İNŞAAT ALANI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA KATLAR ARASI EMSAL TRANSFERİ YAPILABİLİR.
19. ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA PARSELLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANLARI HESAP EDİLEREK ADA AYRIM ÇİZGİSİ OLMASIZIN ORTALAMA EMSAL HESAP EDİLİR.
20. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE YÜKSEK OLAN BİNANIN YÜKSEKLİĞİNİN YARISI KADAR OLACAKTIR.
21. REVİZYON İMAR PLANI ONAYINDAN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ YAPILARA MEVCUT HAKLARINA GÖRE İSKAN VERİLECEKTİR.
22. YAPILARDA SON KAT İLE İRTİBATLI OLMAK VE ÇATI EĞİMİ DAHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE ÇATI ARASI PİYES DÜZENLENEBİLİR.
23. İMAR PLANINDA ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ İLE TAKS/KAKS BELİRTİLMEMİŞ MESKUN KONUT ADALARINDA; "MEVCUT YAPILAR" ADA GENELİNDE YADA ADANIN BİR YOLA CEPHELİ KESİMİNDE %50 ORANINDA YAPILANMASINI TAMAMLAMIŞ İSE; ÖN CEPHE HATTINI, GABARİSİNİ, CEPHE ÖZELLİKLERİNİ, YAPIDA ASMA KAT YAPILMASINI, ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK KULLANILMASINI İLGİLİ CEPHEDEKİ MEVCUT YAPILARA UYGUN OLARAK PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENİR.

KONUT VE KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

24. KONUT VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA TAKS VE KAKS BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA AYRIK NİZAM VEYA BLOK NİZAM OLMASI DURUMUNDA TAKS=0.40, BİTİŞİK NİZAM OLMASI DURUMUNDA TAKS=0.60'İ GEÇEMEZ. TİCARET+KONUT ALANLARINDA MİNİMUM TİCARET ORANI TAKS'A BAĞLI OLARAK BELİRLENİR. ZEMİN KATLARDA TİCARET OLMASI ZORUNLU VE ÜST KATLARDA SERBESTTİR. BU ALANLARDA ÜST KATLARA İLİŞKİN TİCARET KONUT ORANI SERBESTTİR.

25. KONUT VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA EMSAL VERİLEN PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M² DİR. ADA BÜTÜNÜNDE YA DA 2000 M² DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE MÜLKİYETİN TEK PARSEL HALİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDA, EMSAL ÜZERİNE 0.10 İLAVE EDİLİR KAT YÜKSEKLİĞİ İSE BİR KAT ARTIRILABİLİR. BU YÖNTEM KULLANILARAK OLUŞTURULAN ADALARDA İFRAZ YAPILAMAZ. 2000 M² YI SAĞLAMAYAN TEK ADALARDA ADA BAZI UYGULAMA TERCİHİNDE DE AYNI KOŞULLAR GEÇERLİ OLACAKTIR.
26. ONİKİ (12) M. VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE ZEMİN KATTA, BAĞIMSIZ GİRİŞ OLUŞTURMAK KOŞULU İLE TİCARET YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI VB. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK DEPOLAMA VE İMALATHANELER YER ALAMAZ.
27. TİCARET+KONUT ALANLARINDA KONUT YAPILMASI DURUMUNDA KONUT ORANI EN ÇOK %40 OLACAKTIR. BU ALANLARDA TİCARİ TESİSLERİN YANI SIRA, SOSYAL, KÜLTÜREL VE İDARİ TESİSLER YER ALABİLİR. BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRLENMİŞ VE ÖNBAHÇE MESAFESİ İLE ARKA BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ TİCARET VE TİCARET+KONUT ADALARINDA MEVCUT CEPHE HATTINA UYULACAKTIR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
28. SAMSUN-İSTANBUL YOLUNA CEPHELİ KONUT VEYA TİCARET+KONUT PARSELLERİNDE ZEMİN KATLARDA LOKANTA, YÖRESEL ÜRÜNLER SATIŞ BİRİMLERİ, ECZANE VB. TİCARET BİRİMLERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA KARAYOLLARI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
29. BİTİŞİK NİZAM OLARAK ÖNGÖRÜLEN KONUT/TİCARET ALANLARINDA ÜST KATLAR YAN PARSELLERİN MUVAFFAKATI ALINMAK KAYDIYLA AYRIK NİZAM OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLİR, ÇEKMELEDE STANDARTLARA UYULACAKTIR.
30. KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE KONUTLAR İLE BİRLİKTE FİZİKİ VE SOSYAL YÖNDEN ZARARLI ETKİLERİ OLMAYAN KONUT İÇİ (3. SINIF) İŞLETMELER İLE KREŞ, ÇOCUK YUVASI VB. YER ALABİLİR.
31. RESMİ KURUMLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, ASKERİ ALANLAR, TİCARET, TİCARET+KONUT ALANLARI VB. KULLANIMLAR KENTSEL ÇALIŞMA ALANI KAPSAMINDA KALMAKTADIR. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA: HİZMET BİNALARININ YANI SIRA TİYATRO, KÜLTÜREL TESİS, DÜĞÜN SALONU, KONFERANS SALONU VB. GİBİ SOSYAL TESİSLER DE YAPILABİLİR. BU ALANLARDA AÇIK PAZAR YERİ NİTELİĞİNDEKİ KULLANIMLAR YER ALABİLECEKTİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI KAT SAYISI EN FAZLA (EMSAL) E=0.70 VE KAT ADEDİ EN FAZLA 2 KAT OLACAKTIR.

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI VE AÇIK YEŞİL ALANLAR

32. İBADET ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANLARI, EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA EMSAL 1.00 ve KAT YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 4 KAT (İBADET YERLERİNDE PROJESİNE GÖRE BELİRLENİR) OLABİLİR. SU BASMAN SEVİYESİ TAŞKIN DURUMUNA GÖRE BELEDİYESİNCE +1 METRE İLAVE EDİLEBİLİR.
33. KENTSEL AÇIK YEŞİL ALANLARDA ÇOCUK OYUN ALANLARI, YÜRÜYÜŞ VE KOŞU YOLU, HAVUZ VB. YAPILAR İLE SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA; E=0,10'U (YÜZDE ON) GEÇMEYECEK ŞEKİLDE ÇAY BAHÇESİ, LOKANTA, WC, BÜFE, PERGOLA, TİYATRO, KÜLTÜREL TESİS, DÜĞÜN SALONU, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, BASKETBOL, TENİS, FUTBOL, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU VB. TESİSLER İLE BUNLARA YÖNELİK YÖNETİM VB. YAN TESİSLER YER ALABİLİR.
34. KENTSEL AÇIK YEŞİL ALANLARDA TELEFERİK HATTI VE TESİSİ İÇİN GEREKLİ OLAN YAPILAR YAPILABİLİR. BU TESİSLER İÇİN GEREKLİ OLAN KAPALI KULLANIM ALANLARI TOPLAM ALANIN %5'İNİ GEÇEMEZ. KIZILIRMAK NEHRİ ÜZERİNDE BULUNAN ASMA KÖPRÜ (YAYA KÖPRÜSÜ) ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP UYGULAMA KOLAYLIĞI VE GÜVENLİK AÇISINDAN NEHİR ISLAHINDAN SONRA DSİ'NİN UYGUN GÖRDÜĞÜ YERDE YAPILABİLİR.
35. KENT PARKI İÇERİSİNDE REKREATİF AMAÇLI TİCARET YAPILARI İNŞAAT ALANI TOPLAM ALANIN %20'SİNİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE YAPILABİLİR.