

**4.6.10.** İmar planında  $E=0.60$  ve üzeri yapılaşma koşulu verilmiş ve kamu eliyle yapılacak konut alanlarında, yapılaşma emsal değerinin %4'ünü geçmemek üzere günlük ihtiyaçları karşılayacak ticari amaçlı birimler yer alabilir. Ticari birimler, yapıların zemin ve bodrum katlarında yer alabileceği gibi, bağımsız yapı olarak da yapılabilir. Meri yönetmelikte belirlenen çekme mesafelerini aşmamak koşuluyla, bu alanda yer alacak ticari amaçlı kısımların ada/parsel içerisindeki konumu ve büyüklüğü mimari avan projede belirlenecektir.

**4.6.11.** İmar planında  $E=0.60$  ve üzeri yapılaşma koşulu verilmiş ve kamu eliyle yapılacak konut alanlarında, yapıların zemin ve bodrum katlarında yer alacak ticaret birimleri, zemin kat veya yol seviyesinde açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyecek şekilde, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla yapılabilir.

**4.6.12.** İlgili İdarelerce yapılacak sosyal konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarında, İdare mülkiyetindeki parsellerde toplam emsal inşaat alanını aşmamak ve transferi alınan imar adalarında gerekli plan değişikliğinin yapılması kaydıyla, parseller arasında imar hakkı transferi yapılabilir.

**4.7.** Yenimahalle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde "Ticaret-Konut Alanı(TİCK)" kullanım kararı getirilen alanda yapılaşmada emsale tabi inşaat alanının maksimum %90'ı konut olarak kullanılacaktır.

**4.8.** Alikahya Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde, G24a.21d.2c/2d uygulama imar planı paftalarında yer alan ve 875 nolu adada yer alan parsellerin bir kısmında düzenlenen Ticaret-Konut (TİCK) kullanım kararı getirilen alanda emsala tabi inşaat alanının %50 si konut %50 si ticaret olarak kullanılacaktır.

**KBBMK:18.08.2022/451**

## **5. PASİF FAY ZONU ALANI (F)**

Bu alanlarda; tektonik ağırlıklı ayrıntılı jeoteknik etüt yapılarak, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu etütlerde jeoloji ve yapısal jeoloji parametreleri belirlenecek, sondaj ve zemin koşulları tanımlanacak, numune alınarak laboratuvar deneyleri yapılacak, jeofizik ölçümleri yapılarak fayın geometrisi ortaya çıkarılacaktır.

## **6. PLANDA KAT ADEDİ BELİRTİLEN ANCAK YAPI YÜKSEKLİĞİ ÖZEL KOŞULLARA BAĞLI ALANLAR:**

**6.1.** İmar planı üzerinde maksimum yükseklik sınırı getirilmemiş ancak maksimum kat adedi belirtilmiş Dini Tesisler, Eğitim, Sağlık, Spor, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları ile İdari Tesisler Alanlarında ( Belediye Hizmet Alanı, Kamu Kuruluşu Alanları, Askeri Tesis Alanları ) tesisin yapımında ilgili yasa, yönetmelik ve TSE standartlarının gerçekleştirilmesine imkan sağlamak amacıyla kat yükseklikleri uygun ölçülerde belirlenecektir.

**6.2.** İmar planında belirtilen maksimum kat adedi karşılığı uygulama hükümleri dışında diğer yasa ve yönetmelik hükümlerinde belirtilen maksimum saçak yüksekliği sınırını aşan 6.1 bendinde tanımlanmış yapıların, uygulama aşamasında yasa, yönetmelik ve TSE standartları ile jeoteknik etüd sonuçlarına uymaları sağlanacaktır. Bu durumda imar planında belirtilen maksimum kat adedi aşılamaz.

**PİN: UİP- 411007631**

<b>İZMİT</b>	İlçesi
<b>İZMİT</b>	Belediyesi
<b>PLAN NOTLARI</b>	Pafta
-----	Ada
-----	Nolu parsel
<b>SEKBANLI-SEPETÇİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE ALANI</b>	
<b>1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</b>	
<b>PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ teklifidir</b>	

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan uygulama imar planları 09.02.2023 tarihinde tarafımca kontrol edilmiştir.

**Gülnihal DEMİR**  
Şehir Plancısı

**Zühal EKŞİ**  
Şehir Plancısı  
Şef

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından teklif edilen **10/02/2023** tarih ve **2630339** sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.

**Adnan PALA**  
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanı

**A.Serkan SİMAVLI**  
Y. Şehir Plancısı  
Kentsel Dön. ve Gel. Pln. Şb. Md.

Büyükşehir Belediye Meclisinin **16/02/2023** tarih ve **95** sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve **02/03/2023** tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

**Sadullah KELEŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin **16.03.2023** tarih ve ... sayılı kararı ile onaylanan plandır.

**Gökmen MENGÜÇ**  
Başkan a.  
Genel Sekreter Yrd.

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye

**Fatma Nur ÇELİK**  
Katip Üye