

**4.5. ( K.D.G. ) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Olarak İfadelenen ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alan Sınırı Çizilmek Suretiyle Belirlenmiş Alanlar :**

**4.5.1.** K.D.G. sembolü düzenlenmiş alanlarda Ö.H.B. alanlarında uygulama koşullarını tanımlayan ve uygulama hükümlerinin 6.3 maddesinde açıklanan imar planı yapılanma koşullarını özelleştiren ifadelerin bütünü geçerlidir.

**4.5.2.** Yeşil alan kullanımını arttırmak için oluşturulan kat bahçeleri emsale dahil edilmeyecektir.

**4.5.3.** 10.000 m<sup>2</sup> ve üzerinde büyüklüğe sahip yapı adalarında emsal hakkının %5 sosyal ve ticari birimler için kullanılabilir.

**4.5.4.** Alanda yapılacak yapıların blok boyları Kocaeli Büyükşehir Belediyesince uygun görülecek avan projeye göre belirlenecek olup, açık çıkmalar emsale dahil edilmeyecektir.

**4.5.5.** Alan içinde mülkiyeti aynı malike ait olmak şartı ile konut ve ticaret alanı kullanımına sahip yapı adaları arasında kat yüksekliği dışında imar hakkı transferi yapılabilir.

**4.5.6.** Blok aralarında zemin altı otoparklar inşaa edilebilir. Bloklar ile bu alanlar arasında yer altı bağlantıları sağlanabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmeyecektir.

**4.5.7.** Alanda yapılacak yapıların tamamına kot tabii zemin oturum ortalamasından verilecektir. Ancak adaların sahip olduğu topoğrafya dolayısıyla yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurabilmek amacıyla binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kotlandırılabilir gibi bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmaksızın tesviye yapılarak, binalara tesviye edilmiş zeminden de kot verilebilir.

**4.5.8.** Alanda yer alan 30.000 m<sup>2</sup> ve daha büyük kentsel yeşil alanlarda; e: 0.04, hmax:6.50 m yüksekliği geçemeyecek şekilde, temel kazısı gerektirmeyen sökülüp, takılabilir yola ve komşu parsellere yaklaşma sınırı en az 10 metre olmak şartı ile; lokanta, büfe, açık,kapalı spor tesisleri, umumi tuvalet, park, idari, güvenlik ve işletme binaları yapılabilir. Ayrıca ihtiyaç duyulması halinde trafo, su deposu v.b. Teknik birimler çekme mesafelerine uymak kaydı ile emsal alanına dahil edilmeksizin yeraltında inşa edilebilir.

**4.5.9.** G23b.24b.3b. ve G23b.24b.3c. uygulama imar planı paftası, 5039 ada 1 nolu parselde eğimden dolayı ortaya çıkan katlar emsale dahil edilmek suretiyle iskan edilebilir.