

Hmaks:6.50" olarak belirlenen yapılaşma koşulları, söz konusu parsellerin rehabilite amaçlı doldurulması nedeniyle hiçbir koşulda değiştirilemez.

**3.4.** G22b.19c nazım, G22b.19c.3d uygulama imar planı paftası, 452 ada 6,7 ve 21 nolu parsellerde yer alan Özel Sağlık Tesis Alanında yapılaşma koşulları 20 mt'lik yola cepheli parselde 6 kat, 10 mt'lik yola cepheli parselde 4 katlı yapı yapılacaktır.

**3.5.** G22b.20d nazım, G22b.20d.4c ve G22b.20d.3d uygulama imar planı paftası, 82 ada 82,176, 186, 235, 240, 245 parseller ve 4475 ada 8 parselde yer alan Toptan Ticaret Alanında, ulaşım, yapılaşma ve yerleşim planı alanı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan proje doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

**3.6.** Mimar Sinan Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18.c1c-2d uygulama imar planı paftaları "Konut Alanı" kullanımına sahip 3768 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller ile 3899 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu parsellerde yer alan mevcut yapılar üzerine ilave kat yapılamaz.

**KBBMK:17.09.2015/513**

**3.7** Tatlıkuyu Mahallesi sınırları dahilinde, G22.b.1.c-1b uygulama imar planı paftaları, "Konut Alanı" kullanımına sahip 753 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 nolu,755 ada, 1,2 nolu, 756 ada, 2,3,13 nolu, 757 ada, 14,23,24,25,26 nolu parsellerde yer alan mevcut yapılar üzerine ilave kat yapılamaz.

**KBBMK:15.10.2015/599**

**KBBMK:14.04.2016/226**

**3.8.** G22b.19.c.1.c uygulama imar planı paftası 3345 ada 3 nolu parselde yalnızca ticari yapılar yer alacak olup hiçbir şekilde konut yapılmayacaktır.

**KBBMK:17.03.2016/159**

**3.8.** G22B18C1D pafta, 6364 ada 1 nolu parsel ile, G22B18C4A-18D3B pafta, 6365 ada 1 nolu parselde yapılacak toplam inşaat alanının %60'ından fazlasının konut amaçlı kullanılması durumunda emsale konu alanın %10'u kadar kapalı alanın özel eğitim alanı, özel sosyal ve kültürel tesis alanı ve teknik altyapı alanı olarak ayrılması zorunludur. Söz konusu özel eğitim alanı, özel sosyal ve kültürel tesis alanı ve teknik altyapı alanları ruhsat aşamasında, ruhsata esas projede belirtilecek olup, bu alanlar ileride ruhsat tadilatı yapılarak kesinlikle başka bir amaçla kullanılamaz.

**KBBMK:14.04.2016/230**

**3.9.** G22b.19d nazım, G22b.19d.3a, 3b uygulama imar planı paftaları, 321 ada 34, 38, 83, 91, 308, 310, 311, 312, 313, 314, 321, 325, 493, 488, 489, 490 nolu parsellerde yer alan "Eğitim Tesisleri Alanı'nda, bu alanda yer alan ve yer alacak okulların öğrencilerinin yatılı barınmalarının sağlanması amacıyla yurt ve pansiyon binaları plan üzerinde verilen çekme mesafeleri ve bu plan notlarının 4.9.2 ve 2.2. maddelerinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olacak şekilde yapılabilir.

#### **4.KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

##### **4.1.KONUT ALANLARI.**

**4.1.1.**Konut alanlarında zemin katta ticaret olarak belirtilmeyen alanlarda ticaret tesislerini en az 10 metrelik yoldan cephe almak veya kentsel sosyal altyapı alanlarından birine komşu olmak ve bağımsız giriş oluşturmak koşulu ile belirli bölgelerde ruhsatlandırmaya belediyesi yetkilidir. Ancak bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı ve benzeri gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek ticari tesis depolama ve imalathaneler yer alamaz.

**4.1.2.**İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş konut adalarında; Mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde yada adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'dan çıkmalar 1.20m'den fazla olamaz.

**4.1.3.**Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 12 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 12 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında yada parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu durumda bina cephesi her şartta 40 metreden fazla olmaz.