

4.2.10. Planda (T) Sembolü olan yapı adalarında %6 oranında konut yapılmasına izin verilecektir. Bu alanlarda minimum ifraz şartı 1500 m² dir. 1500 m²'nin altında yeni parsel oluşturulmasına müsaade edilmeyecektir.

— Konut oranının arttırılmasına yönelik taleplere, alana gelen ilave nüfus için ayrılması gereken asgari donatı alanlarının ayrılması, gerekli plan değişikliklerinin yapılması ve bu donatı alanının/alanlarının kamuya bila bedel terk edilmesi koşuluyla izin verilebilir.

4.2.10. “Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; konut kullanımı yer alamaz, minimum ifraz şartı 1500 m²’dir. 1500 m²’nin altında yeni parsel oluşturulmasına müsaade edilmeyecektir. (KBBMK:09.06.2022/316)

4.2.11. Planlama alanı bütününde, T sembolü ticaret alanlarında, bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve halihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.

4.2.11. Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve hâlihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak, cephe ve çevre düzenlemelerine ilişkin projelerini hazırlamak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir. (KBBMK:09.06.2022/316)

4.2.12. Hâlihazırda faaliyet gösteren ancak **4.2.11.** maddede ifade edilen şartları sağlayamayan tesislerin planların onayı sonrası bir yıl içinde **4.2.13.** madde de ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde eksiklerini tamamlaması için başvurması durumunda gerekli izinler verilecektir.

4.2.14. **4.2.11.** ve **4.2.12.** maddeler kapsamında kalan tesislerin planların onayı sonrası iki yıl içerisinde cephe ve çevre düzenleme konusunda hazırlatacakları projelerini Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Kuruluna ve Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığına onaylatması ve uygulaması zorunludur.

4.2.15. Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir.

Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.

4.2.15. Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında: her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz. (KBBMK:09.06.2022/316)

4.2.16. “Planda (T) sembolü ticaret alanları kapsamında yer alan tüm binalarda veya parsellerde yapılacak yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasını özendirmek

amacıyla, yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgar, vb) ile enerjisinin tamamını sağlayan binalarda imar planındaki emsal değeri 0,20 artırılır. Yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgar, vb), su korunumu, atık depolanmasına yönelik mekânlar emsale dâhil değildir.

4.2.16. Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; ticari kullanımda yer alan tüm mevcut yapılarda ve yapılacak ticari yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasını teşvik etmek amacıyla, yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb) ile enerjisinin tamamını sağlayan binalarda imar planındaki emsal değeri 0,20 artırılır. Yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb), su korunumu, atık depolanmasına yönelik mekânlar emsale dâhil değildir. (KBBMK:09.06.2022/316)

4.2.17. Planda (T) sembollü ticaret alanları kapsamında yer alan tüm parsellerde atıkların ayrıştırılması, depolanması ve toplanması zorunludur. Binaların mimari projelerinde cam, kağıt, plastik, organik ve ev çöplerinin ayrıştırıldığı yeterli büyüklükte çöp odaları tasarlanacaktır.

4.2.18. Atık yağların diğer atıklardan ayrılarak toplanması ve depolanması için Planda (T) sembollü ticaret alanlarındaki tüm fonksiyon alanlarında binaların tesisat projelerinde "atık yağ gideri" tasarlanmalı, tüm binalarda veya parsellerde "atık yağ tankı" yer almalıdır.

4.2.19. Planda (T) sembollü ticaret alanları kapsamında yer alan tüm parsellerde yapılacak binalarda, gri suyun yeniden kullanılması ve yağmur suyunun toplanarak kullanılması zorunludur. Bina başına 2000 litreden az olmamak koşulu ile yağmur suyunun depolanmasını ve geri dönüşümünü sağlayan sistemler (yağmur tankları, sarnıçlar vs.) tasarlanacak olup, söz konusu düzenlemeler yapılmadan iskân müsaadesi verilemez.

4.2.20. Planda (T) sembollü ticaret alanları kapsamında yer alan tüm parsellerde avan proje Büyükşehir Belediyesince uygun görülmeden herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecek olup, uygulama projesi aşamasında üç boyutlu tasarım projeleri hazırlatılarak Gebze Belediyesinin uygun görüşü doğrultusunda yapılaşma izni verilecektir.

4.2.21. Planda (T) sembollü ticaret alanları kapsamında yer alan tüm parsellerde yapılacak yapılarda statik stabilite sağlanmak koşulu ile çatı şekli, saçak, açık ve/veya kapalı çıkma şekli ve boyutu ile bina formu Avan projesinde belediyesince belirlenir.