

# **ŞİLE İLÇESİ BOZGOCA MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI**

**ÖLÇEK:1/1000**

ID: 44839, Meclis Karar No: 119, Meclis Karar Tarihi: 12.01.2018, Onay Tarihi: 22.01.2018

## **PLAN HÜKÜMLERİ**

### **GENEL HÜKÜMLER**

1. 1/1000 ölçekli Şile İlçesi Bozgoca Mahallesi Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Planlama alanı 2. derece deprem bölgesindedir. Her türlü inşaat ve bütün zemin cinslerinde ‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik’ hükümlerine uyulması zorunludur.
3. Kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar (yollar, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, parklar, eğitim tesisleri, ilkökul, ortaokul, lise, sağlık tesisleri, idari hizmet, sosyal ve kültürel tesis, karayolları, teknik hizmet alanları, vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. Planda belirtilmeyen hususlarda, yürürlükteki İmar Kanunu, meri imar yönetmeliği ile diğer ilgili (Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve İSKİ Atık Suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği, İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği) yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.
5. Planlama alanında yapılacak tüm yapı ve binalara yeni inşaat ruhsatı almak için yapı veya bina sahibi ya da kanuni vekilleri söz konusu inşaat alanı için “Zemin İnceleme Raporu” yaptırmak mecburiyetindedirler.
6. Planlama alanındaki maden alanlarında, ilgili Bakanlıkça verilmiş olan maden işletme ruhsatları geçerli olup, bu alanlarda yapılacak yeni tesislere ilişkin, İlçe Belediyesinden yapı ruhsatı alınması zorunludur. İşletme ruhsatı süresi bitiminde alanın doğal ve ekolojik değerlerinin sürdürülebilirlik çerçevesinde korunması amacıyla; 3213 sayılı Maden Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlara göre eski doğal yapısına dönüştürülerek ilgili idareye teslimi sağlanacaktır.
7. Planlama alanındaki Orman Alanlarında 6831 sayılı Orman Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. 6831 sayılı Orman Kanunu’na göre ormandan tahsis alabilecek (eğitim, sağlık, güvenlik vb.) alanlara ilişkin tüm yapılar için İlçe Belediyesinden ruhsat alınması zorunludur.
8. Planlama alanındaki tarım alanlarında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
9. Uygulama imar plan kararı ile kısmen veya tamamen tarım alanlarında kalan, sosyal ve teknik donatı alanları ve kadastral yol haricindeki imar planı ile yol alanı önerilen alanlarda, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda kamu yararı kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

10. Planlama alanında belediyesince açık ve yeşil alanların uygun noktalarında ilgili kuruluşlardan uygun görüş almak ve Helikopter Yönetmeliğine uygun olmak koşulu ile kamuya ait helikopter iniş-kalkış (heliport) pisti ayrılabilir.
11. Yeşil alan olarak ayrılan alanların uygun noktalarına ilgili kurum görüşleri alınmak koşulu ile teknik altyapı fonksiyonları yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
12. Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvaffakı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.
13. Plan onama sınırları içinde kalan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren; taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyan yapılar, varlıklar ve alanlar korunacak ve bu varlıklara ilişkin her türlü karar, uygulama ve proje şartları ilgili Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.
14. Doğalgaz hatları, ENH, isale hatları (Yeşilçay, Melen vb.) vb. tüm taşıyıcı ve iletken hatların belirlenmiş mutlak koruma, kamulaştırma ve salınım alanlarında ve bitişik parsellerdeki uygulamalarda, ilgili kurumları tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
15. Yeni bina tasarımında mekanik ve elektrik tesisat değişikliklerinde binanın özelliklerine göre Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
16. Plan onama sınırları içerisinde yer alan kavşak noktaları şematik olup uygulama projesi aşamasında kesinleşecek ve belediyesince onanan projeye göre uygulama yapılacaktır.
17. Tüm fonksiyon alanlarında engelliler ile ilgili gerekli düzenlemeler için meri imar yönetmeliğine uyulacaktır.
18. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasında emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
19. Planlama alanında yapılacak yapılarda  $\pm 0.00$  kotu binanın köşe noktalarının ortalamasından alınır.
20. Kapalı çıkmalar, çatı arası, asma kat vb. mimari uygulama ile düzenlenecek alanlar emsale dahildir. Açık çıkmalar emsale dahil değildir. Açık çıkmalar bağlı olduğu katın brüt inşaat alanının %20'sini geçemez.
21. Bütün yapı adalarında %40 eğim ile bulunacak mahya kotunu geçmemek kaydıyla çatı eğimi serbesttir. Ters kiriş çatı çözümlerinde çatı parapeti uygulanamaz. Çatıda maksimum ters kiriş derinliği 30 cm olabilir. Çatı parapeti çatı döşeme kalınlığı ile birlikte 60 cm'i geçemez.

[ID: ....., Meclis Karar No: 1194, Meclis Karar Tarihi: 10.11.2025, Onay Tarihi: 14.11.2025](#)

22. ~~Havuz, tabi zemine oturan teras, müştemilatlar vb. yola ve yan parselen çok 2m yaklaşabilir. Park olması halinde yapı yaklaşma mesafesi 1m'ye kadar düşürülebilir.~~

[Üstü kapalı olmayan yüzme havuzları emsal haricidir. Bahse konu havuzlar yola ve yan parsel max. 2.00 m. yaklaşabilir. Bahçe alanının %20 sini geçemez. Park olması halinde yaklaşma mesafesi 1 metreye kadar düşürülebilir. Diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.](#)

23. Plan öncesi yapılan yapılarda çekme mesafesinin sağlanamadığı durumlarda çekme mesafesini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
24. En çok 1(bir) bodrum kat tabi zemin üzerinde yer alır. Arazi eğiminden dolayı birden fazla bodrum kat açığa çıkması durumunda bu bodrum katlar iskan edilemez. Birinci bodrum kat dışındaki tüm bodrum katlar toprağa gömülü olmak zorundadır. Yapıya ait depo, samanlık, kiler vb. olarak düzenlenebilir. Bu alanlar emsale dahildir.
25. Çatı arasında oluşturulacak piyes alanı kullanım alanı yükseklikleri 1.60 m'den düşük kalmamak şartı ile 8.00 m<sup>2</sup>'den az olamaz.
26. Çatı terasları çatının ana omuzlarını kesemez.
27. Çatı örtüsü malzemesi kiremittir.
28. Tabii zemin altında otopark yapılması halinde parsel sınırlarına 3.00 m'den fazla yaklaşılamaz.
29. Bina cephe malzemesi, renk ve şeklinin belirlenmesinde İlçe Belediyesi yetkilidir.
30. Planlama alanındaki kıyı alanları ve sahil şeridinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri uygulanacaktır.
31. Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşulu ile uygulanır.
32. Planlama alanı içerisinde gösterilen 18. Madde uygulama sınırları içerisinde 3194 sayılı kanunun 18. Madde kapsamında imar uygulaması tamamlanmadan uygulama yapılamaz.

## **UYGULAMA HÜKÜMLERİ 1. SINIRLAR**

### **1.1. PLAN ONAMA SINIRI**

1/1000 ölçekli Şile İlçesi Bozgoca Mahallesi Uygulama İmar Plan Onama Sınırı; Bozgoca Mahallesi idari sınırlarını ve bir kısım Karacköy Mahallesi'nin sınırını kapsamaktadır.

### **1.2. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR**

#### **1.2.1. SAHİL ŞERİDİ BİRİNCİ ELLİ ÇİZGİSİ (0-50 m.)**

Kıyı alanlarında ve sahil şeridinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Sahil şeridinin birinci bölümünü oluşturan ilk 50 m.lik mesafede; sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir terasları ile halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma yerleri, çeşmeler, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları ve yeşil bitki örtüsü bulunan alanları içeren rekreatif amaçlı kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda hiçbir şekilde yapılaşmaya izin verilemez.

#### **1.2.2. SAHİL ŞERİDİ İKİNCİ ELLİ ÇİZGİSİ (50-100 m.)**

Kıyı alanlarında ve sahil şeridinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Sahil şeridinin ikinci bölümünü oluşturan ikinci 50 m. lik mesafede, konaklama

hariç, toplumun yararlanmasına açık gününbirlik turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesisleri yer alabilir.

## **2. KONUT ALANLARI**

Yerleşik ve gelişme konut alanlarında; bir bodrum kat emsale dahil değildir. Eğimden dolayı birden fazla bodrum kat açığa çıkması durumunda ikinci bodrum kat emsale dahildir. 1. Bodrum katlarda iskana “ayrı bir bağımsız bölüme” izin verilmez.

Yola göre düşük olan; parsel eğimi %10 ve üzeri olan parsellerde bina köşe kotlarının ortalamasından; eğimi %10 dan az olan parsellerde ön bahçe mesafesinin maksimum 6.00 m bırakıldığı durumlarda bina köşe hizasındaki yol kotundan, 6.00 m’den fazla ön bahçe mesafesi bırakılan durumlarda bina köşe kotlarının ortalamasından; parsel eğimi yoldan yukarıda ise, bina köşe kotları ortalaması alınarak yapı yapılır.

Planda minimum yapılaşma koşullarını sağlayamayan parsellerde, parsel maliklerinin muvafakati aranmaksızın ayırık ya da ikiz nizam uygulama yapmaya, ön-yan-arka bahçe mesafesini ve tevhid şartını belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

İmar durumu ve ruhsat alınmadan önce parselin topoğrafyasını değiştirmek amacıyla dolgu veya hafriyat yapılamaz, setler tanzim edilemez.

Sınır düzenlemesi gerektiren durumlarda minimum ifraz şartı aranmaksızın uygulama yapılabilir.

### **2.1. YERLEŞİK KONUT ALANI**

Söz konusu alanlar, geleneksel köy dokusunun doğal, kültürel, tarihi sürekliliğinin sağlanacağı, köylerin mevcut konut alanları olarak belirlenen alanlar olup; yöreye özgü tarihi, doğal, kültürel değerlerin korunması ve düzenlenmesi esastır. Bu alanlarda mevcut kırsal karakterin sürekliliği sağlanarak, yapı yasağı getirilmemiş alanlardaki mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde köy dokusu bozulmadan, doğal ve kültürel çevreyi tahrip etmeden yapılaşmaya gidilecektir.

#### **A) YAPILAŞMA KOŞULLARI**

- Emsal:0,35, Yençok:2 kat □ Maks TAKS: 0.20
- Kat yüksekliği: 3m
- Maks. Su basman: 1m
- Min. Bina cephesi: 6m
- Min. Bina derinliği: 7m
- Maks. Bina cephesi: 20m
- Maks. Bina derinliği: 20m
- **Parsel Cepheleri;**
- \* 12m ve üstü olan parseller ayırık nizam,
- \* 7.5m ve 12m arası olan parseller öncelikle ikiz nizam yapılaşacak olup, ikiz nizam sağlanmadığı durumlarda blok yapılaşacak olup min bina cephesi 4.5m’dir. \* 7.5m altı olan parsellerde tevhid şartı aranacaktır.

#### **Köşe Başı Parsellerde;**

**\* Ayrık yapılaşabilen iki yola cepheli köşe başı parsellerin**

- Min. Parsel genişliği 14.00 m
- Min. Parsel derinliği 15.00 m

**\* Ayrık yapılaşabilen üç yola cepheli köşe başı parsellerin**

- Min. Parsel genişliği 14.00 m
- Min. Parsel derinliği 17.00 m

**\* Ayrık yapılaşamadığı takdirde iki yola cepheli köşe başı parsellerde ikiz yapılaşabilme koşulları bu parseller için;**

- Min. Parsel genişliği 9.50 m
- Min. Parsel derinliği 15.00 m

**\* Ayrık yapılaşamadığı takdirde üç yola cepheli köşe başı parsellerde ikiz yapılaşabilme koşulları bu parseller için;**

- Min. Parsel genişliği 9.50 m
- Min. Parsel derinliği 17.00 m olacaktır.

**B) Çekme Mesafeleri**

- Ön bahçe: 5m
  - Yan bahçe: 3m
  - Arka bahçe: 4m
  - Parklardan, orman alanı ve ağaçlandırılacak alanlardan yukarıda bahsedilen şartlar sağlanamadığı takdirde: 2 m
- C) İfraz şartları:**
- Min. İfraz şartı: 350m<sup>2</sup>
  - Min. Parsel cephesi: 12m
  - Min. Parsel derinliği: 16m

**2.1.1.** Binaların zemin katında ihtiyaca göre günübirlik ticari faaliyetler yer alabilir.

**2.1.2.** Parsellerde organik tarım faaliyetleri çiçek ve sebze yetiştiriciliği amacıyla, çekme mesafeleri sınırları içerisinde kalmak koşulu ile seracılık faaliyetleri yapılabilir. Minimum parsel büyüklüğü 500m<sup>2</sup>'dir.

**2.1.3.** Ekolojik tarım alanlarında yer alması öngörölen ekolojik turizm destekleyici konaklama ( pansiyonculuk, butik otel gibi ), yeme-içme vb. aktiviteler köy yerleşik alan içerisinde, yöre mimarisi ile uyumlu ve öncelikle mevcut yapılar kullanılarak gerçekleştirilecektir.

**2.2. GELİşME KONUT ALANI**

Söz konusu alanlar, geleneksel köy dokusunun doğal, kültürel, tarihi sürekliliğinin sağlanacağı, köylerin gelişim alanları olarak belirlenen alanlar olup; yöreye özgü tarihi, doğal, kültürel değerlerin korunması ve düzenlenmesi esastır. Bu alanlarda tarımsal üretim için ihtiyaç duyulan saklama ve depolama işlevleri ile bu faaliyetlere yönelik barınma ve diğer ihtiyaçların karşılandığı tarımsal amaçlı yapılar yer alabilir; hiçbir şekilde sanayi, küçük sanayi, depo, akaryakıt istasyonu gibi kirlletici unsurlar içeren fonksiyonlar yer alamaz.

**A) Yapılaşma Koşulları**

- Emsal:0,20, Yençok:2 kat □ Maks. TAKS:0.20

- Kat yüksekliği: 3m
- Maks. Su basman: 1m
- Min. Bina cephesi: 6m
- Min. Bina derinliği: 7m
- Maks. Bina cephesi: 20m
- Maks. Bina derinliği: 20m
- **Parsel Cepheleri;**
- \* 12m ve üstü olan parseller ayırık nizam,
- \* 7.5m ve 12m arası olan parseller öncelikle ikiz nizam yapılaşacak olup, ikiz nizam sağlanmadığı durumlarda blok yapılaşacak olup min bina cephesi 4.5m'dir.
- \* 7.5m altı olan parsellerde tevhit şartı aranacaktır.

#### **Köşe Başı Parsellerde;**

- \* **Ayrık yapılaşabilen iki yola cepheli köşe başı parsellerin**
- Min. Parsel genişliği 14.00 m
- Min. Parsel derinliği 15.00 m
- \* **Ayrık yapılaşabilen üç yola cepheli köşe başı parsellerin**
- Min. Parsel genişliği 14.00 m
- Min. Parsel derinliği 17.00 m
- \* **Ayrık yapılaşmadığı takdirde iki yola cepheli köşe başı parsellerde ikiz yapılaşabilme koşulları bu parseller için;**
- Min. Parsel genişliği 9.50 m
- Min. Parsel derinliği 15.00 m
- \* **Ayrık yapılaşmadığı takdirde üç yola cepheli köşe başı parsellerde ikiz yapılaşabilme koşulları bu parseller için;**
- Min. Parsel genişliği 9.50 m
- Min. Parsel derinliği 17.00 m

#### **B) Çekme Mesafeleri**

- Ön bahçe: 5m
- Yan bahçe: 3m
- Arka bahçe: 4m
- Parklardan, orman alanı ve ağaçlandırılacak alanlardan yukarıda bahsedilen şartlar sağlanamadığı takdirde: 2m

#### **C) İfraz Şartları**

- Min. İfraz şartı: 500m<sup>2</sup>
- Min. Parsel cephesi: 12m
- Min. Parsel derinliği: 16m

**2.2.1. Binaların zemin katında ihtiyaca göre günübirlik ticari faaliyetler yer alabilir.**

**2.2.2.** Parsellerde organik tarım faaliyetleri çiçek ve sebze yetiştiriciliği amacıyla seracılık faaliyetleri yapılabilir. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup>'dir.

### **2.3. MÜŞTEMİLATLAR**

Yerleşik ve gelişme konut alanlarında, konut emsalinden ayrı olarak müştemilat (ahır, kümes, ağıl, samanlık, su ve yem depoları, hububat depoları... vb.) yapılabilir.

**2.3.1.** Emsal:0.10'u geçemez, Yençok: 3.50m'dir. Maks. Taban alanı: 300m<sup>2</sup>'dir.

**2.3.2.** Müştemilatlar konut alanlarında verilen çekme mesafelerine uygun olarak yapılmalıdır. Çekme mesafesinin sağlanamadığı durumlarda müştemilatlar; ön bahçe mesafesi içerisine yapılamaz, yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi minimum 2m'dir. Müştemilatlar konut (ana bina)'dan ayrı olarak düzenlenecektir. Konut (ana bina) ve müştemilat arası uzaklık iki yan bahçe mesafesidir. Müştemilat ile ana bina arası; ortak alan oluşturabilecek hafif malzeme örtü ile örtülemez. Parsel bünyesinde müştemilat çekme mesafelerinin sağlanamadığı durumlarda müştemilatlar ana binaya bitişik yapılabilir. Birden fazla yapı yapılırsa müştemilatlar binadan ayrık olmak zorundadır. Doğal zeminin korunması adına yapılacak tüm binalar ayrı temel sistemleriyle çözülmelidir. Birden fazla bağımsız bölüm içeren sitelerde müştemilat tek bir yapıda çözülecektir.

## **3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **3.1. İDARİ HİZMET ALANI**

Bu alanlarda enerji, iletişim, ulaşım, içme ve atık su vb. yerleşmenin teknik altyapısına hizmet eden kurum ve kuruluşların (İSKİ, TEİAŞ, DSİ, BOTAŞ, İETT vb.) tesis ve sistemleri yer alabileceği gibi resmi kurum alanı ve idari tesis alanlarını da içerir. Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

### **3.2. BELEDİYE HİZMET ALANI**

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, teknik eğitim bilgi beceri ve meslek edindirme kursları vb. eğitim yapıları, köy konağı ve muhtarlık gibi yönetsel yapılar, halı dokumacılığı, şile bezi dokumacılığı ve işletmeciliğine yönelik geleneksel el sanatları atölyeleri, nikah salonu, küçük ölçekli sağlık tesisleri (ana sağlık, dispanser, aile sağlığı merkezi, sağlık ocağı gibi v.b.), idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler, yerel yönetimlerce belediye hizmet binası, belediye hizmet birimlerinin yer aldığı yapılar, otopark, spor tesisi, halk eğitim merkezi, gençlik merkezi ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda çevre yapılaşma şartlarını geçmemesi kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **3.3. KONUT DIŞI KIRSAL ÇALIŞMA ALANI**

Ticaret ve hizmet amaçlı yapılar, semt pazarları, konut, bürolar, lokanta, pansiyon, sinema, tiyatro gibi kültürel ve sosyal tesisler, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesisler, özel eğitim

tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yer alabilir; Emsal:0.50 ve iki katı geçemez. Zemin katlarda konut yer alamaz.

### **3.4. TURİZM+KONUT ALANI**

Bu alanlarda mülkiyet sahibinin tercihinine göre “Konut Alanı” veya “Turizm Tesis” kullanımlarından biri yer alabilir. Bu alanlardaki konut kullanımlarında plan hükümlerinin ‘2.2. Gelişme Konut Alanı’, turizm tesisi kullanımları yapılması halinde ise plan hükümlerinin “4.3. TT-3 Rumuzlu Turizm Tesis Alanları” maddelerinin yapılaşma şartları geçerlidir.

## **4. TURİZM ALANLARI**

### **4.1. TT-3 RUMUZLU TURİZM TESİSİ ALANI**

TT-3 rumuzlu turizm tesis alanı ile tanımlanan alanlarda Emsal:0.50’yi ve yükseklik iki katı geçemez. Net imar parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup>’den küçük olamaz. Bu alanlarda, Şile Bölgesinin tarihsel özellikleri ve yöreye özgü geleneksel mimari sürekliliklerini dikkate alan, ahşap, taş ve bunun gibi çevresi ile her boyutta uyumlu yapıların olduğu, monoblok yapı kütesine dayalı olmayan, parçalı ve gerekirse kademeli mimari düzenlemelerin yapıldığı, doğal çevreyle uyumlu tasarımlara gidilecektir. Bu alanlarda, turizm tesisi alanı (otel) dışında ve birden fazla bağımsız birim olarak iskan edilemez. Ayrıca bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz. Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1. bodrum kat emsale dahil değildir. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz. Bu alandaki uygulama, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nca onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

### **4.2. TT-4 RUMUZLU TURİZM TESİSİ ALANI**

TT-4 rumuzlu turizm tesis alanı ile tanımlanan alanlarda tarımsal ürünlerin yetiştirilmesi ve kullanımına yönelik eko turizm konaklama tesisleri, konut, doğa sporlarına, sanat ve hobi faaliyetlerine yönelik hobi bahçeleri ve butik oteller, botanik bahçesi, biniş parkuru, mini golf alanı, piknik alanı, trekking ve koşu parkurları, serbest gezinti alanı, kayak pisti, tırmanma kayası, paten sahası, otokros alanları, vb. rekreatif tesisler, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, sergi üniteleri hayvanat bahçesi ve konut gibi düzenlemeler ile günübirlik kullanıma dönük lokanta, çay bahçesi gibi kullanımlar, huzurevleri, bakımevleri ve fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri yer alabilir. Bu alanlarda:

- A) Günübirlik kullanım ihtiva eden tesislerin yapılması halinde; minimum parsel büyüklüğü 3.000 m<sup>2</sup> olup, Emsal: 0.10 ve yükseklik iki katı geçemez.
- B) Konut yapılması halinde; minimum parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> olup, Emsal: 0.05 ve Hmaks: 6.50m. değerlerini geçemez. Her 5000 m<sup>2</sup> parsel için birden fazla bağımsız birim iskan edilemez. Konut alanlarında emsal harici olarak 50 m<sup>2</sup>’yi geçmeyecek nitelikte tek katlı müştemilat vb. yapılabilir. Emsal harici 1(bir) bodrum kat depo ve garaj amaçlı yapılabilir.

- C) Turizm tesisi yapılması halinde; minimum parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup> olup, Emsal: 0.20 ve yükseklik iki katı geçemez. Bu alanlarda, turizm tesis alanı (otel) dışında iskan edilemez, birden fazla bağımsız birim oluşturulamaz, bağımsız birim olarak konut ve ticaret yer alamaz.
- D) Min. İfraz şartı: 5000m<sup>2</sup>'dir.

#### **4.3. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI**

Bu alanlarda doğayı tahrip etmeyen doğa ile uyumlu Emsal:0.20'yi, Yençok:4.50 m'yi, asma kat yapılması durumunda Yençok:5.50 m'yi geçmeden çay bahçesi, kır lokantası, kır gazinosu, büfe ve wc gibi kullanımlar ile gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri; seyir terasları, piknik alanları, oyun ve eğlence parkları, botanik bahçesi, açık gösteri fuar ve eğlence alanları lunapark sergi üniteleri vb. kullanımlar yer alabilir. Sahil şeridinde kalan günübirlilik alanlarda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

### **5. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

#### **5.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR**

Tarımsal niteliği korunacak alanlar tanımlanan alanlarda İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşünde tarım toprağı olarak belirtilen alanlardır. Tarım alanları, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve 26024 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği hükümlerine tabi alanlardır. Ayrıca 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun ilgili maddeleri gereği işlem görmüş alanlardaki haklar saklıdır.

Bu alanlarda faaliyetin niteliğine göre ve sürdürülebilirliği etkilemeyecek şekilde tarımsal faaliyetleri destekleyen tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı hükümleri geçerlidir.

#### **5.2. AĞAÇLANDIRILARAK KORUNACAK ALANLAR**

Mevcut ağaçların korunması kaydıyla alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ağaçlandırma, bağcılık ve fidan yetiştiriciliği yapılabilir.

#### **5.3. ORMAN ALANI**

6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır. Orman alanlarındaki sosyal ve teknik alt yapı tesislerinin 6831 sayılı Orman Kanunun ilgili hükümlerince tahsisi yapılmadan uygulama yapılamaz.

## **5.4. ORMANLA İHTİLAFLI ALAN**

Plan bütünü içerisinde gösterilen ormanla ihtilaflı alanlar orman sınırı ile kamu ve/veya özel mülkiyete haiz parsellerin kesiştiği alanlardır. Ormanla ihtilaflı alanlar lejantı ile gösterilen alanlarda yer alan parsellerde, 4999 sayılı kanunun 4.maddesi gereği ilgili idare tarafından yapılacak çalışmalar neticesinde;

- A) Orman tahdit sınırı dışında kalan parseller üzerinde belirtilen plan hükümleri geçerli olur.
- B) Orman tahdit sınırları içinde kalan parsellerin üzerinde ise belirtilen plan hükümleri geçersiz olup, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun ilgili hükümleri geçerli olur.

## **6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **6.1. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI**

#### **6.1.1. KÜLTÜREL TESİS ALANI**

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu mülkiyetindeki alanlardır.

#### **6.1.2. SOSYAL TESİS ALANI**

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu mülkiyetindeki alanlardır. Bu alanlarda Emsal:0.60'ı ve yükseklik üç katı geçemez.

### **6.2. İBADET ALANLARI**

#### **6.2.1. CAMİ ALANI**

Bu alanlarda ibadet yapıları, imam ve müezzin odaları veya dini tesise ait lojmanlar yer alabilir. Bu alanlarda İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

## **7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

### **7.1. PARK ALANI**

Bu planda çevre halkının yeşil alan ve park ihtiyacını karşılamak üzere planlanan bu alanlarda; açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, piknik alanları, çocuk oyun alanları gibi kullanımların yer alacağı düzenlemelere gidilecektir. Bu alanlarda Emsal: 0.03'i ve Yençok: 4.50'yi geçmemek koşuluyla büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları, genel wc ve trafo gibi fonksiyonlar yer alabilir. Ancak, dere yapı yaklaşma mesafesi alanları içerisinde kalan bölgelerde hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama Şile Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

## **7.2. MEZARLIK ALANI**

İlgili mevzuata göre tespit ve tesis edilen defin alanlarıdır. Bu planda belirlenen mezarlık alanlarında uygulama ilgili mevzuat ve avan proje kapsamında yapılacaktır.

## **7.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR**

Ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan alanlarda İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması şartı ile meyvecilik başta olmak üzere, mülkiyet sahibi tarafından ağaçlandırılması kaydıyla; gezi, dinlenme, seyir, piknik alanı, oturma yerleri, yürüme parkurları yer alabileceği gibi parselin imar ya da kadastral yola cephesi olması durumunda; mevcut ağaçların korunması kaydıyla alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak, parselin her 10 m<sup>2</sup>'sine 1 ağaç dikilerek ağaçlandırılmak suretiyle hayvancılık, tarım ve orman ürünlerinin işlendiği, kurutulduğu, paketlenildiği, depolandığı ve bunun gibi işlemlere yönelik tesisler ilgili belediyesinden uygun görüş alınması şartıyla Emsal:0.03 ve toplamda 150 m<sup>2</sup>'yi ve bir bağımsız bölümü geçmeyen, Hmaks:7.50 (bir kat olması şartıyla) izin verilir. Bu alanlarda bağ-bahçe evi, çiftlik evi, v.b. konut amaçlı yapılar yer alamaz.

## **8. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

### **8.1. JEOLJİK AÇIDAN SAKINCALI ALANLAR**

Planlama alanındaki sınırları belirlenmiş olan Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren ve Özel Önlem Gerektiren Alanlarda, sondaja dayalı olarak hazırlanacak jeolojik ve geoteknik raporlar hazırlanacaktır. Bu alanlarda topografik durum, zemin özellikleri ve depremsellik durumuna uygun olarak, parsel bazında ayrıntılı jeolojik etütler ve tedbirler alınmadan uygulama yapılamaz.

### **8.2. TAŞIYICI VE İLETKEN NAKİL HATLARI KORUMA KUŞAKLARI**

#### **8.2.1. MELEN İSALE HATTI KORUMA KUŞAĞI**

DSİ 14. Bölge Müdürlüğüne yapılan İstanbul Su Temini Projesi kapsamında Melen isale hattı belirlenmiştir. Melen sisteminde yer alan 189 km. uzunluğundaki isale hattının iki yanında; şahıs arazilerinde sağlı sollu 25'er metreden toplam 50m; kamulaştırmaya tabi olup, orman arazisinde sağlı sollu 35 metreden toplam 70 m. koruma alanı bulunacaktır.

İsale hatlarının koruma bantlarında yapılaşmaya izin verilmeyecek, çöp dökümü yapılmayacak, isale hatları ve terfi depoları gibi yapılar ile patlatma yaparak malzeme çıkaran taş ve kireç ocakları arasında en az 800 m. mesafe bırakılacaktır.

Hattın geçtiği güzergâhlarda ilgili kurumlardan uygun görüş ve izin alınmadan uygulama yapılamaz.

### **8.3. DERE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNDEKİ ALANLAR**

İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği ile organik tarımın esasları ve uygulamasına ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olması durumunda yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan

tarım alanlarında suni gübre veya tarım ilaçları kullanmamak şartıyla organik tarım ve meyvecilik yapılabilir. Yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmez, madencilik faaliyetleri yapılamaz.

- Afete maruz bu bant içerisinde derenin doğal akışını engellemeyecek ve arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılamaz. Gezi, dinlenme, seyir, piknik alanı, oturma yerleri, yürüme parkurları gibi alanlar oluşturulabilir. Bu alanların kullanım hakkı mülk sahibine ait olup, planda önerilen fonksiyonlar çerçevesinde aşağıda belirlenen şartlara göre düzenleme yapılmıştır. Bunlar ise;
- Alanın büyüklüğüne göre emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı hakkı parselin bu bant içerisinde kalmayan tarafında kullanılabilir.
- Parsel tamamen söz konusu bant içerisinde kalıyor ise; mülk sahibinin planlama alanı içerisinde başka bir alanına inşaat hakkının transferi yapılabilir. Eğer planlama alanı içerisinde mülk sahibinin başka bir alanı yok ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sonucunda yapılacak şuyulandırma ile mülk sahibine düşen inşaat alanı hakkının uygun bir yere transfer edilmesi gerekmektedir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde de bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Şile İlçesi Doğu Sahil Bölgesi 1. Etap Nazım İmar Planında öngörülen yoğunluk değeri arttırılamaz.

#### **8.4. TAŞKINA MARUZ ALAN**

Planlama alanındaki “Taşkina Maruz Alan” lejantı olarak gösterilen sınır içinde kalan parsellerde dere ıslah projesi uygulanıncaya kadar “Taşkın Yayılım Alanı” içerisinde kalan alanlarda ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz olup, tarım alanları olarak belirlenmiş alanlarda ise köylünün ihtiyaçları doğrultusunda İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine göre tarım ve hayvancılık faaliyetleri sürdürülebilir. Bu alanlar için ilgili kamu kurumunca taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenecek dere taşkın derecesi/sınıflandırmasına göre “Taşkina Maruz Alan” sınırı dışında kalması halinde planda belirlenen fonksiyon ve yapılanma hükümleri geçerli olacaktır.

#### **8.5. SU YÜZEYİ**

Bu alanlar planda DSİ Genel Müdürlüğü tarafından yapımı planlanan gölet alanlarını ıslah projesi olan ve mevcut dereleri kapsamaktadır.

Islah projesi olan dereler ve planlanan gölet alanları ilgili idare tarafından kamulaştırılacak alanlardır. Yeni yapı yapılmasına ve madencilik faaliyetlerine izin verilemez. Bu alanda mevcut binaların basit onarım ve tadilatları ile İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği ve organik tarımın esasları ve uygulamasına ilişkin yönetmelik şartlarına uymak koşulu ile organik tarım faaliyetine izin verilebilir.

### **9. TEKNİK ALTYAPI**

#### **9.1. KARAYOLLARI**

Bu planda düzenlenen yollar 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer yasa ve yönetmelikler göz önünde bulundurularak düzenlenecektir.

Mahalledeki yol akslarının kaplamaları yapılırken, öncelikle mahalle dokusunun ve geleneksel yapıların korunmasına dikkat edilecektir.

## **9.2. GENEL OTOPARK ALANI**

Bu alanlarda ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile kamuya ait otopark yapılacak olup, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda çevre yapılaşma şartlarını geçmeyecek şekilde katlı otopark da yapılabilir.

## **9.3. KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI**

- Otoyol kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alanlarda hiçbir yapı yapılamaz.
- “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte” belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.