

ŞİLE İLÇESİ ÇELEBİ MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1000 GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ölçekli Şile İlçesi Çelebi 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, ilkokul, 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 imar 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, ilçe 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. Maden alanı olarak belirlenmiş alanlarda veya belirlenecek olan alanlarda 3213 sayılı Maden Kanunu ve 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı hükümleri geçerlidir.

7. Planlama alanındaki orman alanlarında 6831 sayılı Orman Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Ancak 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 3302 sayılı yasa ile Şile İlçesinde Orman tahdit çalışmaları sırasında fenni hatalar yapılmış olabilmesi sebebiyle; orman alanları üzerinde tarama ile gösterilen fonksiyon ve fonksiyonların yapılaşma şartlarına göre imar hakkı verilebilir. 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 tarafların muvafakarı ile ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülâtörü 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 ± 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, müstemilatlar vb. Yola ve yan parsel en 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 ilçe 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 m²'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 yaklaşamaz.

29. Bina cephe malzemesi, renk ve şeklinin belirlenmesinde İlçe Belediyesi yetkilidir.

30. 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.

- 31.** Planlama alanından "Erişme Kontrollü Karayolu" olarak gösterilen yol Ümraniye – Şile - Ağva arası D-020-07 ve 08 kontrol kesim numaralı devlet yolu olarak belirlenen yol alanını kapsamakta olup, söz konusu alana ait karayolu kamulaştırma hattı ve karayolu hattının geçtiği alanlarda 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Karayolu hattının tünel veya viyadük olarak geçtiği alanların altında veya üstünde kalan parsellerin irtifak haklarına ilişkin ilgili idareden görüş alınmak şartıyla uygulama yapılacaktır.
- 32.** Dere yapı yaklaşma ve taşkına maruz alanlarda "İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "Atık Suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.
- 33.** Planlama alanı içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve ilgili yönetmelik doğrultusunda donatı alanlarının kamuya kazandırılması veya parsellerden donatı alanlarının eşit şekilde alınmasının sağlanması için imar uygulaması yapılabilir. 18. Madde uygulaması etaplar halinde yapılabilir, etaplar halinde yapılması durumunda DOP + KOP oranı farkı %5'den fazla olamaz.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. SINIRLAR

1.1. Plan Onama Sınırı

1/1000 ölçekli Şile İlçesi Bucaklı Mahallesi Uygulama İmar Plan Onama Sınırı; Bucaklı Mahallesinin idari sınırının bir kısmını kapsamaktadır.

2. KONUT ALANLARI

Yerleşik ve gelişme konut alanlarında; birinci 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 ilçe 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. Binaların zemin katında ihtiyaca göre günübürlük ticari faaliyetler yer alabilir. Parsellerde organik tarım faaliyetler çiçek ve sebze yetiştiriciliği amacıyla, çekme mesafeleri sınırları içerisinde kalmak koşulu ile seracılık faaliyetleri yapılabilir. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m² dir.

2.1. Yerleşik Konut Alanı

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) Yapılaşma koşulları

- 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 ayrık 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 İki 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 İki Yola Cepheli Köşe Başı Parsellerde İkiz Yapılaşabilme Koşulları Bu Parseller İçin;**

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

***Ayrık Yapılaşamadığı Takdirde Üç Yola Cepheli Köşe Başı Parsellerde İkiz**

Yapılaşabilme Koşulları Bu Parseller İçin;

- 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: 350m²
- Min. Parsel cephesi: 12m
- Min. Parsel derinliği: 16m

2.1.1. Ekolojik tarım alanlarında yer alması öngörülen 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. Gelişme Konut Alanı

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 ayrık 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;

*** Ayrıık Yapılaşabilen İki Yola Cepheli Köşe Başı Parsellerin**

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

*** Ayrıık Yapılaşabilen Üç Yola Cepheli Köşe Başı Parsellerin**

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

***Ayrık Yapılaşamadığı Takdirde İki Yola Cepheli Köşe Başı Parsellerde İkiz Yapılaşabilme Koşulları Bu Parseller İçin;**

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

***Ayrık Yapılaşamadığı Takdirde Üç Yola Cepheli Köşe Başı Parsellerde İkiz Yapılaşabilme Koşulları Bu Parseller İçin;**

- 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: 500m²
- Min. Parsel cephesi: 12m
- Min. Parsel derinliği: 16m

2.3. Müştemilatlar

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

- Emsal: 0.10'u geçemez, Yençok: 3.50m'dir. Maks. taban alanı: 300m²'dir.

- 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 olarak yapılabilir. Birden fazla yapı yapılırsa müştemilatlar binadan ayırık 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. Belediye Hizmet Alanı

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 İşletmeciliğine 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.

4. TURİZM ALANLARI

4.1. TT-1 Rumuzlu Turizm Tesis Alanı

TT-1 Rumuzlu Turizm Alanlar'ında TT – 1 rumuzlu tesis alanı ile tanımlanan alanlarda tarımsal Emsal: 0.85'i ve yükseklik iki katı geçemez. 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 tesis 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 bodrum katta TAKS değeri aşılamaz. Bu alanlardaki uygulama, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

4.2. Mera Alanları

4342 sayılı yasa kapsamında bulunan alanlar olup, çevresel sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahip olan bu alanların doğal haliyle korunması esastır.

4.3. Orman Alanı

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.

6831 Sayılı Orman Kanunu'na göre ormandan tahsis alabilen (eğitim, sağlık, maden, güvenlik vb.) alanlarda yapılacak tüm yapılara ilişkin İlçe Belediyesinden ruhsat alınması zorunludur

5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

5.1.İbadet Alanları

5.1.1. Cami Alanı

Bu alanlarda ibadet yapıları, imam ve müezzin odaları veya dini tesise ait lojmanlar yer alabilir.

Bu alanlarda ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.1. Park Alanı

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 ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

6.2. Mezarlık Alanı

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

7. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

7.1.Jeolojik Açıdan Sakıncalı Alanlar

Planlama alanındaki sınırları belirlenmiş olan Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren (AJE), Özel Önlem Gerektiren (ÖA) ve Uygun Olmayan Alanlar'da (UOA), sondaja dayalı olarak hazırlanacak jeolojik ve jeoteknik raporlar hazırlanacaktır. Bu alanlarda topografik durum,

zemin özellikleri ve depremsellik durumuna uygun olarak, parsel bazında ayrıntılı jeolojik etütler ve tedbirler alınmadan uygulama yapılamaz.

7.2. Dere Yapı Yaklaşma Mesafesi İçindeki 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 organik tarım yapılabilir. Yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmez, madencilik faaliyetleri yapılamaz.

Afete maruz bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemesi, derenin doğal akışını engellemeyecek ve arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmaması ve suni gübre veya tarım ilaçları kullanmamak şartıyla organik tarım, meyvecilik, 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 bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Şile İlçesi Doğu Sahil Bölgesi 1. Etap Nazım İmar Planında öngörülen yoğunluk değeri arttırılamaz.

7.3.Su Yüzeyi

Bu alanlar planda DSİ Genel Müdürlüğü tarafından yapımı planlanan ve ıslah projesi bulunan 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.

8. TEKNİK ALTYAPI

8.1.Karayolları

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.

8.1.1. Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı

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