

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

**ÖLÇEK: 1/1000**

### **PLAN NOTLARI**

#### **GENEL HÜKÜMLER**

1. 1/1000 ölçekli Şile İlçesi Doğancılı 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 inceleme raporu” yaptırmak zorundadır.
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. Bu plan kapsamında orman alanlarında 6831 sayılı Orman 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. Bu plan kapsamında 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 belediye yetkilidir.
12. Planlama alanı içinde ilgili koruma kurulu kararları ile ilgili tespit ve tescil edilmiş yapılar korunacak ve kurul kararı esas alınacaktır.
13. Plan onama sınırları içerisinde yer alan kavşak noktaları şematik olup uygulama projesi aşamasında kesinleşecek ve belediyesince onanan projeye göre uygulama yapılacaktır.
14. Tüm fonksiyon alanlarında engelliler ile ilgili gerekli düzenlemeler için meri imar yönetmeliğine uyulacaktır.
15. Emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
16. Planlama alanında yapılacak yapılarda  $\pm 0.00$  kotu binanın köşe noktalarının ortalamasından alınır.
17. Kapalı çıkmalar, çatı arası, asma kat vb. mimari uygulama ile düzenlenecek alanlar emsale dahildir. Açık çıkmalar bağlı olduğu katın brüt inşaat alanının %20'sini geçemez.
18. 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

~~19. Havuz, tabi zemine oturan teras, müştemilatlar 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.

20. Plan öncesi yapılan yapılarda çekme mesafesinin sağlanamadığı durumlarda çekme mesafesini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

21. Maksimum 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.

22. 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.

23. Çatı terasları çatının ana omuzlarını kesemez.

24. Çatı örtüsü malzemesi kiremittir.

25. Tabii zemin altında otopark yapılması halinde parsel sınırlarına 3.00 m'den fazla yaklaşamaz.

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

27. Bu plan kapsamındaki kıyı alanları ve sahil şeridinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri uygulanacaktır.

## **UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

### **1. SINIRLAR**

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

1/1000 ölçekli Şile İlçesi Doğancılı Mahallesi Uygulama İmar Plan Onama Sınırı; Doğancılı Mahallesinin idari sınırının bir bölümünü ve Sahilköy Mahallesinin idari sınırlarının bir bölümünü 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 günübirlik 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 yerleşik 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
- Emsal:0,40, 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 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 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 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. 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 kirletici unsurlar içeren fonksiyonlar yer alamaz.

#### **A) Yapılaşma Koşulları**

- Emsal:0,20, yençok:2 kat
- 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;**

##### **□ Ayırık yapılaşabilen iki yola cepheli köşe başı parsellerin**

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

##### **□ Ayırık yapılaşabilen üç yola cepheli köşe başı parsellerin**

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

##### **□ Ayırık 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

##### **□ Ayırık 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

### **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 ayırık yapılaşmayı sağlayamayan müştemilatlar yan bahçe mesafesini sağlamak şartı ile ana binaya bitişik 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. TİCARET ALANI**

Bu alanlarda 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 (yükseköğrenim hariç) yer alabilir; Emsal:0.60 ve Yençok:3 kat'tır. Zemin katlarda konut yer alamaz.

#### **3.2. TİCARET-KONUT ALANI**

Konut+ticaret alanları yola cephesi olan ilk parseller olup, sınır şematiktir. Bu alanlarda yapıların zemin katları ticaret olarak kullanılacaktır. Normal katlar ticaret veya konut olarak kullanılabilir. Yola cepheli ilk parsellerin tek başına yapılaşmaması durumunda arka ya da yan parsel ile tevhit halinde konut+ticaret olarak kullanılabilir. Bu alanlar dahil olduğu konut alanının yapılaşma şartlarına tabidir. Bu alanlarda perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesis tesisler, özel eğitim tesisleri(yüksek öğrenim hariç) ve küçük esnaf faaliyetleri v.b. yer alabilir.

#### **3.3. 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.

### **3.4. İDARİ HİZMET ALANI**

Bu alanlarda valilikle ilgili birimler, Kaymakamlık, Bakanlık İl Müdürlükleri, adliye, Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri ve ilgili idari birimleri, itfaiye alanı, karakol vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ait yönetsel idari birimler yer alabilir. Bu alanlarda çevre yapılaşma şartlarını geçmemesi kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **3.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI**

Bu alanlarda; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, elektrikli araç şarj istasyonları yer alabilir.

Bakım ve akaryakıt istasyonları, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ v.b.) alındıktan ve TAKS: 0.15, KAKS:0.30 ve iki katı geçmemek kaydıyla avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planda yer alan akaryakıt+LPG satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG v.b. depolama alanları kurulamaz.

## **4. TURİZM ALANLARI**

### **4.1. TT-2 RUMUZLU TURİZM TESİSİ ALANI**

Tt-2 rumuzlu turizm tesis alanı ile tanımlanan alanlarda Emsal:0.60'ı ve yükseklik üç 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 kütlesine 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, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

## 4.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

Bu alanlarda doğayı tahrip etmeyen doğa ile uyumlu Emsal:0.20'yi, ençok: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 günübirlik alanlarda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

## 4.3. TARIMSAL NİTELİKLİ TURİZM ALANI

Tarımsal nitelikli turizm alanlarında 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, kaykay pisti, tırmanma kayası, paten sahası, otokros alanları, vb. rekreatif tesisler, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar ve sergi üniteleri hayvanat bahçesi 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 yükseklik 2 katı geçemez. Her 5000 m<sup>2</sup> parsel için birden fazla bağımsız birim iskan edilemez. Tek bir yapı yapılabilir. 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 yükseklik 2 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.

ID: 80351, Meclis Karar No: 807, Meclis Karar Tarihi: 17.09.2020, Onay Tarihi: 25.09.2020

#### **4.4. TK RUMUZLU TURİZM – KONUT ALANI**

Bu alanlarda mülkiyet sahibinin tercihiine göre “Konut Alanı” veya “Turizm Tesisı” kullanımlarından biri yer alabilir.

- a) Bu alanlardaki konut kullanımlarında E:0.20 yapılaşma şartlarında, plan hükümlerinin “2.2.Gelişme Konut Alanları” maddesinin hükümleri geçerlidir.
- b) Bu alanlarda turizm tesis kullanımları yapılması halinde ise; “TT-2 Rumuzlu Turizm Tesis Alanları” maddelerinin yapılaşma şartları geçerlidir.

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

#### **5.1. 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.

#### **5.2. ORMANLA İHTİLAFLI ALAN**

Plan bütünü içerisinde gösterilen ormanla ihtilaflı alanlar orman sınırı ile kamu ve/veya özel mülkiyete haiz parsellerin keşiştiği 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.

#### **5.3. MERA ALANI**

4342 sayılı yasa kapsamında bulunan alanlar olup, çevresel sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahip olan bu alanların doğal haliyle korunması esastır. Bu alanlarda ilgili kurumlardan görüş alınmadan herhangi bir işlem, uygulama veya düzenleme yapılamaz.

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

### **6.1. İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI (2000MHAVZA SINIRI)**

Orta mesafeli koruma alanı üst sınırından başlayan ve su toplama havzasının sonuna kadar uzanan bütün kara alanıdır. Uzun mesafeli koruma kuşağında kalan alanlarda, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine göre;

Uzun mesafeli koruma alanlarında; suyun kalitesine olumsuz etki edecek kimyasal ve katı atık dökülmemesi, 25406 sayılı 'Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği' gereği yetkili idarelerden izin/ruhsat alınması, kontrol ve denetiminin de adı geçen yönetmelikte yetki ve sorumluluk verilen idarelerce yapılması kaydıyla, hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları için döküm sahası oluşturulmasına müsaade edilir.

Aşağıda belirtilen yapılar ve faaliyetler yapılamaz;

Tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri kurulamaz.

## **7. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **7.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

#### **7.1.1. İLKOKUL ALANI**

Bu alandaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, anaokulu/kreş de yapılabilecektir. Ayrıca, tesis bünyesi içerisinde emsal harici kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.

### **7.1.2. ORTAOKUL ALANI**

Bu alandaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, tesis bünyesi içerisinde emsal harici kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.

### **7.1.3. LİSE ALANI**

Bu alandaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, tesis bünyesi içerisinde emsal harici kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.

## **7.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**

### **7.2.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI**

Kamu ve özel kişilerce ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi ve doğumevi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda, tıp fakülteleri, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları ve hastane fonksiyonları yer alamaz.

### **7.2.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI**

Özel sağlık tesisi alanı olarak tanımlanan alanlarda Emsal:0.40'ı ve yükseklik iki katı geçemez. Bu alandaki uygulama, İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

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

### **7.3.1. KÜLTÜREL TESİS ALANI**

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, teknik eğitim bilgi beceri ve meslek edindirme kursları vb. eğitim yapıları, nikâh salonu, halı dokumacılığı, şile bezi dokumacılığı ve işletmeciliğine yönelik geleneksel el sanatları atölyeleri, köy konağı ve muhtarlık gibi yönetsel yapılar, küçük ölçekli sağlık tesisleri (ana sağlık, dispanser, sağlık ocağı gibi v.b.), aşevi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda özel mülk sahipleri de kendi mülkiyetindeki taşınmazlarda planda verilen bu işlevi kullanabilirler. Bu alanlarda çevre yapılaşma şartlarını geçmemesi kaydıyla Şile Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- Yençok:2 kat'tır.
- Maks. Bina cephesi: 30.00 m

En fazla 1 bodrum kat iskan edilebilir; bir bodrum kat emsale dahil değildir. Bodrum katta yemekhane, kütüphane, çalışma salonu, oyun salonu, jimnastik salonu, kiler vb. ortak alanlar bulunabilir.

### **7.3.2. SOSYAL TESİS ALANI**

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı nikah salonu, kreş, kurs, yurt, öğrenci yurdu, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu ve özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda özel mülk sahipleri de kendi mülkiyetindeki taşınmazlarda planda verilen bu işlevi kullanabilirler. Bu alanlarda çevre yapılaşma şartlarını geçmemesi kaydıyla Şile Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- Yençok: 2 kat'ı geçemez.
- Çıkmlar hariç bina cephesi: 30.00 m.

En fazla 1 bodrum kat iskan edilebilir; bir bodrum kat emsale dahil değildir. Bodrum katta yemekhane, kütüphane, çalışma salonu, jimnastik salonu, kiler vb. ortak alanlar bulunabilir.

### **7.3.3. SPOR TESİSİ ALANLARI**

Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bölge ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir.

## **7.4. İBADET ALANLARI**

### **7.4.1. 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.

## **8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

### **8.1. 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.

## **8.2. AĞAÇLANDIRILARAK KORUNACAK ALAN**

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

## **8.3. MEZARLIK ALANI**

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

## **9. AFET TEHLİKELİ ALANLAR**

### **9.1. YAPI YASAĞI UYGULANACAK ALAN (DERE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ)**

Bu alanlarda konut, müstemilat, duvar vb. hiçbir yapı yapılamaz. İlgili kurumlarca gerek görüldüğü durumlarda, dere yapı yaklaşma sınırları içinde altyapı ve servis yolları yapılabilir. Altyapı ve servis yollarının yapılabilmesi için parsel malikleri irtifak hakkı vermek zorundadır.

“Dere yapı yaklaşma mesafesi içindeki parsellerin kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde 2004 yılından önce İstanbul Valiliği tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli köy yerleşik alan sınırlarının dere yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan kısımlarında parsel yüz ölçümünün %60'ı hesaplanarak İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde verilen yapılaşma değerlerine göre mahalle sınırları içerisinde belirlenmiş konut alanlarında inşaat alanı transferi yapılabilir. Bu kapsamda kamuya terk edilen alanlar yeşil alan olarak düzenlenecektir”.

### **9.2. JEOLJİ VE YERLEŞME UYGUNLUK DURUMU**

Planlama alanındaki sınırları belirlenmiş olan ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren ve özel önlem gerektiren alanlarda, 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.

## **10. TEKNİK ALTYAPI**

### **10.1. KARAYOLLARI**

Bu planda düzenlenen yollar 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer yasa ve yönetmelikler göz önünde bulundurularak düzenlenecektir. Mahallede ki yol akslarının kaplamaları yapılırken, öncelikle mahalle dokusunun ve geleneksel yapıların korunmasına dikkat edilecektir.

### **10.2. 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.