

KÖMÜRLÜK KÖYÜ UYGULAMA İMAR PLANI Ö: 1/1000

ID: 27717, Meclis Karar No:1858, Meclis Karar Tarihi: 13.09.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013

PLAN HÜKÜMLERİ GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi Kömürlük Köyü Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan hükümleri ve plan 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, Parklar, Çocuk Oyun Alanları, Eğitim ve Sağlık Tesisleri, İdari Tesisler, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. 4. Planda belirtilmeyen hususlarda, yürürlükteki İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ile diğer ilgili Kirliliği (Su Kontrolü Yönetmeliği ve İSKİ Atık suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, otopark yönetmeliği, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, Enerji Kuvvetli Akın Tesisleri Yönetmeliği, İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği) yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.
5. Planlama alanında yapılacak tüm yapı ve binalara yeni inşaat ruhsat almak için yapı veya bina sahibi ya da kanuni vekilleri söz konusu inşaat alanı için “Zemin İnceleme Raporu” yaptırmak mecburiyetindedirler.
6. Planlama alanın içme suyu havzasında kalan kısımlarında Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin izin verdiği koruma kuşaklarında maden mevzuatı doğrultusunda madencilik yapılabilir. 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 değerlerin sürdürülebilirlik çerçevesinde korunması amacıyla; 3213 sayılı Maden Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlara göre eski doğal yapısına dönüştürülerek ilgili idareye teslimi sağlanacaktır.
7. 6831 sayılı Orman Kanunu’na göre ormandan tahsis alabilecek (eğitim, sağlık, güvenlik vb.) alanlara ilişkin tüm yapılar için ilçe belediyesinden ruhsat almak zorundadır.
8. Planlama alanında Belediyesince açık ve yeşil alanların uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve helikopter yönetmeliğine uygun olmak koşulu ile kamuya ait helikopter iniş-kalkış (Heliport) pisti ayrılabilir.
9. Yeşil alan olarak ayrılan alanların uygun noktalarına ilgili kurum görüşleri alınmak koşulu ile teknik altyapı fonksiyonları yaptırmaya belediyesi yetkilidir.
10. Planlama alanı içinde ilgili Koruma Kurulu kararları ile ilgili tespit ve tescil edilmiş yapılar korunacak ve kurul kararı esas alınacaktır.
11. Plan onama sınırları içerisinde yer alan kavşak noktaları şematik olup uygulama projesi aşamasında kesinleşecek ve belediyesince onanan projeye göre uygulama yapılacaktır.

12. Tüm fonksiyon alanlarında engelliler ile ilgili gerekli düzenlemeler için İstanbul İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.
13. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasında emsal değerleri net parsel üzerinden değerlendirilecektir.
14. Planlama alanında yapılacak tüm yapılarda ± 0.00 kotu binanın köşe noktalarının ortalamasından alınır.
15. Açık ve kapalı çıkmalar, çatı arası, asma kat vb. mimari uygulama ile düzenlenecek alanlar emsale dahildir.
16. Bütün yapı adalarında %40 eğim ile bulunacak mahya kotunu geçmemek kaydıyla çatı eğimi serbesttir.

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

17. ~~Havuz, tabi zemine oturan teras, müstemilatlar vb. yola ve yan parsel max. 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.

18. Plan öncesi yapılan yapılarda çekme mesafesinin sağlanamadığı durumlarda çekme mesafesini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.
19. 1/5000 Ölçekli Şile İlçesi Ömerli Havzası Nazım İmar Planı ölçeğinde gösterilemeyen ancak planlama alanında yer alması öngörülen mahalle ölçeğindeki çocuk bahçeleri, ticaret ve köy pazarları, park ve yeşil alanlar, anaokulu, kreşler, sosyal ve kültür tesisler, v.b. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir. Zorunlu hallerde yeşil alanlar içinde alanın %5'ini aşmamak ve toplam 60 m²'yi geçmemek kaydıyla büfe, çay bahçesi, tuvalet, trafo, su deposu gibi teknik ve sosyal altyapı kullanımları ilgili kurumlardan uygun görüşler ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılabilir.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ 1. SINIRLAR

Plan Onama Sınırı: 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi Kömürlük Köyü Uygulama İmar Plan Onama Sınırı; Şile İlçesi sınırı içerisinde bulunan Kömürlük Köyü idari sınırlarını kapsamaktadır.

2. KONUT ALANLARI

2.1. Mevcut Konut Alanları a)

Yapılaşma Koşulları

- Emsal: 0,35, Hmax: 6.50 m
- Min. bina cephesi: 6 m
- Min. bina derinliği: 7 m
- Max.bina cephesi: 20 m
- Max. bina derinliği: 20m
- Parsel cepheleri;
 - 12 m ve üstü olan parseller ayırık nizamdır.
 - 7.5 m ve 12 m arası olan parseller ikiz nizam yapılaşacak olup, min bina cephesi 4.5 m'dir.
 - 7.5 m altı olan parsellerde tevhide gidilecektir.
- Max. TAKS: 0,20'yi geçemez. (Müştemilatlar hariç)

b) Çekme Mesafeleri •

Ön Bahçe: 5m

- Yan bahçe: 3m
- Arka Bahçe: 4m
- Parklardan, Orman Alanı ve Ağaçlandırılacak Alanlardan: 2 m

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

2.1.2. Parsellerde organik tarım faaliyetleri    ek ve sebze yeti tiricili i amacıyla, çekme mesafeleri sınırları içerisinde kalmak koşulu ile seracılık faaliyetleri yapılabilir. Minimum parsel b y kl   500m²' 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, y re mimarisi ile uyumlu ve öncelikle mevcut yapılar kullanılarak gerçekleştirilecektir.

2.2. Gelişme Konut Alanları

a) Yapılaşma Koşulları

- Emsal: 0,15, Hmax: 6.50 m
- Min. bina cephesi: 6 m
- Min. bina derinliği: 7 m
- Max. bina cephesi: 20 m
- Max. bina derinliği: 20 m
- Parsel cepheleri;
 - 12 m ve üstü olan parseller ayırık nizam,

- 7.5 m ve 12 m arası olan parsellerde ikiz nizam uygulaması, komşu parseller göz önünde bulundurularak yapılabilir.
- 7.5 m altı olan parsellerde tevhide gidilecektir.

b) Çekme Mesafeleri

- Ön Bahçe: 5m
- Yan bahçe: 3m
- Arka Bahçe: 4m
- Parklardan, Orman Alanı ve Ağaçlandırılacak Alanlardan: 2 m

c) İfraz Şartları

- Min. ifraz şartı: 1000m²
- 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 1000m²' dir.

2.3. Müştemilatlar

Mevcut 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, Hmax: 3.50m'dir. Max. Taban alanı: 300m²'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 bahçedir. Parsel bünyesinde müştemilat çekme mesafelerinin sağlanamadığı durumlarda müştemilatlar ana binaya bitişik olarak yapılabilir.

2.4. Mevcut ve gelişme konut alanlarında; bir bodrum kat emsale dahil değildir. Eğimden dolayı iki bodrum kat açığa çıkması durumunda ikinci bodrum kat emsale dahildir. Bodrum katlarda iskana izin verilmez.

2.5. Planda minimum yapılaşma koşullarını sağlayamayan parsellerde, parsel maliklerinin muvafakati aranmaksızın ayrık ya da ikiz nizam uygulama yapmaya ve ön-yan-arka bahçe mesafesini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

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

2.7. Sınır düzenlemesi gerektiren durumlarda minimum ifraz şartı aranmaksızın uygulama yapılabilir.

3. TURİZM ALANLARI

3.1. TURİZM TESİS ALANLARI (T.T)

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.

a) Yapılaşma Koşulları

- Emsal=0.25'i ve Hmax:2 kat (7.50m)
- Net imar parsel büyüklüğü 5.000 m²'den küçük olamaz.
- Max. bina cephesi: 30m
- Max bina derinliği: 30m

b) Çekme Mesafeleri

- Yollardan: 10m
- Yan ve Arka bahçelerden: 5m
- Bir parselle birden fazla yapı yapılması durumunda yapılar arası minimum çekme mesafesi 10m'dir.

c) İfraz Şartları

- Min. ifraz şartı: 5.000m²
- Min. parsel cephesi: 40m
- Min. parsel derinliği: 50m

3.2. GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANI

Bu alanlarda yalnız günübirlik kullanıma dönük lokanta, çay bahçesi, eğlence, spor, mini golf tesisleri vb. rekreatif tesisler, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar ve sergi üniteleri vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılamaz. Bu alanlarda ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

a) Yapılaşma Şartları

- Emsal=0.10'u ve Hmax: 6.50m geçemez.

b) Çekme Mesafeleri

- Ön Bahçe: 10m
- Yan Bahçe: 3m
- Arka Bahçe: 4m

c) İfraz Şartları:

- Min. ifraz şartı: 1000m²
- Min. parsel cephesi: 15m
- Min. parsel derinliği: 15m

d) Bodrum katlar emsale dahildir, iskan edilemez.

3.3. TARIMSAL NİTELİKLİ TURİZM ALANLARI

Bu alanlarda ‘konaklama tesisleri’, ‘günübirlik kullanım ihtiva eden tesisler’, ‘tarım, hayvancılık ve orman ürünleri tesisleri’, ‘organik tarım faaliyetleri, çiçek ve sebze yetiştiriciliği amacıyla seracılık faaliyetlerinden sadece biri yapılabilir. Bu alanlarda bağ-bahçe evi, çiftlik evi, v.b. konut amaçlı yapılar yapılamaz.

ID: 34832, Meclis Karar No: 2068, Meclis Karar Tarihi: 24.11.2016, Onay Tarihi: 28.11.2016

Tarımsal Nitelikli Turizm Alanlarında 5403 ve 6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu hükümleri doğrultusunda ifraz yapılabilir.

3.3.a Tarımsal ürünlerin yetiştirilmesi ve kullanımına yönelik eko turizm konaklama tesisleri, huzurevleri, bakımevleri ve fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri, 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 ve sergi üniteleri hayvanat bahçesi gibi düzenlemeler yapılabilir.

Yukarıda ifade edilen fonksiyonlardan kalıcı yapı niteliğinde konaklama tesisleri yapılması halinde;

- Minimum parsel büyüklüğü; 10.000m²,
- E:0.10, Hmax: 2 kat (7.50m) değerlerini geçemez.

• **Çekme Mesafeleri -**

Ön Bahçe:

10m

- Yan Bahçe: 5m
- Arka Bahçe: 5m

3.3.b Günübirlik kullanıma dönük lokanta, çay bahçesi gibi kullanımlar yer alabilir. Günübirlik kullanım ihtiva eden tesislerin yapılması halinde;

- Minimum parsel büyüklüğü; 3.000m²
- E:0.10, Hmax: 6.50 m
- Min. Parsel cephesi: 20m
- Min. Parsel derinliği: 30m

• **Çekme Mesafeleri -**

Ön Bahçe:

5m

- Yan Bahçe: 5m

- Arka Bahçe: 5m

3.3.c İçerisinde yöreye özgü tarım, hayvancılık ve orman ürünlerinin işlendiği, kurutulduğu, paketlenildiği, depolandığı ve bunun gibi işlemlere yönelik tesisler yapılabilir. Yapılacak bu tesisler İSKİ İçme Suyu Havza Koruma Kuşaklarından Orta ve Uzun mesafede kalıyor ise İSKİ Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulmak zorundadır. Bu tesislerin yapılması halinde;

- Minimum parsel büyüklüğü 5000m², Hmax:9.50 ve emsal değeri 0.25 değerini geçemez.
- **Çekme Mesafeleri -**
Ön Bahçe:
10m
 - Yan Bahçe: 5m
 - Arka Bahçe: 5m
- Bu tesisler içerisinde verilen emsal değerine dahil olması şartı ile hizmet görevi kapsamında 1 adet ve 100 m²'yi geçmeyen bekçi evi yapılabilir.

3.3.d Organik tarım faaliyetleri, çiçek ve sebze yetiştiriciliği amacıyla seracılık faaliyetleri yapılabilir. Minimum parsel büyüklüğü 1000m²'dir. Bu amaçla yapılacak faaliyetler için gerekli olan ve bir parselde birden fazla olmamak kaydıyla 100m²'yi geçmeyen sökölüp takılabilir elemanlardan meydana gelen demontabl yapıya (tarımsal amaçlı yapı) müsaade edilebilir.

- **Çekme Mesafeleri**
 - Ön Bahçe: 10m
 - Yan Bahçe: 5m
 - Arka Bahçe: 5m

3.3.e Bu alanlarda bağ-bahçe evi, çiftlik evi, v.b. konut amaçlı yapılar yapılamaz.

4. KONUT DIŞI KIRSAL ÇALIŞMA ALANI

İçerisinde yöreye özgü tarım, hayvancılık ve orman ürünlerinin işlendiği, kurutulduğu, paketlenildiği, depolandığı ve bunun gibi işlemlerin yapılabildiği tesis alanlarıdır.

- “Emsal=0.25”i ve Hmax: 9.50m geçemez.
- **Çekme Mesafeleri -**
Ön Bahçe: 5m
 - Yan Bahçe: 5m
 - Arka Bahçe: 5m

5. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS (SKT)

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesince; Sosyal ve kültürel tesis alanlarında, ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşuluyla: Kültür merkezi, kütüphane, müze, sergi salonu, gibi kültürel yapılar ile aşevi, kadın sığınma evi, öğrenci yurdu, yetiştirme yurdu, güçsüzler evi, huzur evi, kreş v.b. sosyal yardım birimleri, halı dokumacılığı, Şile bezi

dokumacılığı ve işlemeciliğine yönelik geleneksel el sanatları atölyeleri yer alabilir. Bu alanlarda Özel Mülk sahipleri de kendi mülkiyetindeki taşınmazlarda Planda verilen bu işlevi kullanabilirler. Bu alanlarda Şile Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

ID: 38441, Meclis Karar No: 225, Meclis Karar Tarihi: 16.02.2017, Onay Tarihi: 21.02.2017

- ~~Max. kat adedi 3'ü geçemez.~~
- **Max Kat Adedi 2'yi geçemez.**
- **Çıkmlar hariç Bina Cephesi: 30m'dir. 1 metre kapalı çıkma ve 1,5 metre açık çıkma yapılabilir.**
- **En fazla 1 bodrum kat iskan edilebilir. Bodrum katta yemekhane, kütüphane, çalışma salonu, oyun salonu, jimnastik salonu, kiler vb. ortak alanlar bulunabilir.**

7. KÖY KONAKLARI

Köylerde önerilen köy konağı alanlarında; muhtarlık gibi yönetsel yapılar, teknik eğitim, bilgi beceri ve meslek edindirme kursları v.b. eğitim yapıları, nikah salonu, küçük ölçekli sağlık tesisleri (ana sağlık, dispanser, sağlık ocağı v.b.) bulunabilir. Bu alanlarda Şile Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- Max. kat adedi 2'yi geçemez.

8. DİNİ TESİS ALANLARI

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

10. İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI

İlgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile ilköğretim tesisleri yapılacaktır. Bu alanlarda ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

11. ORMAN ALANLARI

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.

12. ASKERİ ALANLAR

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği ile diğer ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine tabi alanlardır.

13. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

Yüksek gerilim koruma kuşağında insan sağlığı açısından yapı yapılamaz. Hattın geçtiği güzergâhlarda ilgili kurumlardan uygun görüş ve izin alınmadan uygulama yapılamaz.

14. MELEN VE YEŞİLÇAY İSALE HATTI KORUMA KUŞAKLARI

DSİ 14. Bölge Müdürlüğünce yapılan İstanbul Su Temini Projesi kapsamında Melen ve Yeşilçay isale hatları belirlenmiştir. Melen Sisteminde yer alan 185 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 70m koruma alanı bulunacaktır. Yeşilçay Sisteminde yer alan 50km uzunluğundaki isale hattının iki yanında; sağlı sollu 35'er metreden toplam 70m koruma alanı bulunmaktadır.

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 800m mesafe bırakılacaktır. Hattın geçtiği güzergâhlarda ilgili kurumlardan uygun görüş ve izin alınmadan uygulama yapılamaz.

15. TARIM ALANLARI

Tarım alanları; Tarım İl 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.

15.1. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

Bu alanların havza içinde kalan kısımlarında İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. İçmesuyu havzalarının kısa, orta ve uzun mesafeli koruma kuşakları ile havza dışındaki alanlarda yer alan tarım toprakları, tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak belirlenmiştir. Havza içi tarımsal niteliği korunacak alanlarının orta ve uzun mesafeli koruma kuşağında kalan kısımları ile havza dışında kalan alanlarda, toprak ve su kaynaklarıyla havayı kirletmeden, çevre, bitki, hayvan ve insan sağlığını korumak amacıyla tarımsal amaçlı yapılanmalar yer alabilir.

Havza içi tarımsal niteliği korunacak alanlarının orta ve uzun mesafeli koruma kuşağında kalan kısımları ile havza dışında kalan alanlarda toprak ve su kaynaklarıyla havayı kirletmeden çevre, bitki, hayvan ve insan sağlığını korumak amacıyla tarımsal amaçlı yapılanmalar yer alabilir. Havza içi tarımsal niteliği korunacak alanlarının orta ve uzun mesafeli koruma kuşağında kalan kısımları ile havza dışında kalan kısımlarında İl Tarım Müdürlüğü vb. ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak kaydıyla ilgili mevzuatta tanımlanan ahır, tarımsal depo, silo ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilat, hayvancılık tesisleri vb. entegre nitelikte olmayan tarımsal amaçlı yapılar için; E:0.15'i geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için en fazla yükseklik;

işletme amaçlı silo, su deposu vb. teknolojik olarak yüksek yapılması zorunlu olan yapılar hariç Hmax. 7m, hayvancılık amaçlı yapılar için Hmax. 10.00m, müştemilatlar için Hmax. 6.50m'dir.

Mutlak Tarım Alanlarında Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir, Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik'te tanımlanan tarımsal ve hayvancılık amaçlı entegre yapılar yapılamaz. Bu alanlarda 20.000m²'den küçük olan parsellerde yapı yapılamaz, aşağıda verilen yapılaşma hükümleri 20.000 m²'den büyük parseller için geçerlidir.

- a) Zorunlu olarak yapılması gereken müştemilatların toplam alanı 250 m²'yi aşamaz, müştemilatlar emsal hesabına dahildir. Müştemilatların tarımsal amaçlı yapılarla bir bütün halinde projelendirilmesi ve yapılması esastır, tek başlarına projelendirilmelerine ve tarımsal amaçlı tesis projesine göre inşa edilip bitirilmeden yapılmalarına izin verilemez.
- b) Gübre ve silaj çukurları emsale dahil edilmez.

Havza içi tarımsal niteliği korunacak alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapıların toplam inşaat alanı;

- Hayvancılık dışı tarımsal amaçlı yapılarda 10.000 m²'yi,
- Ağıl, kümes ve ahır gibi hayvancılık amaçlı yapılarda 15.000 m²'yi, geçemez.

16. PARK VE DİNLENME ALANLARI

Bu planda çevre halkının yeşil alan 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: 0.04'i ve Hmax:

4.50'yi geçmemek koşuluyla küçük büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane, genel wc ve trafo gibi fonksiyonlar yer alabilir.

17. MEZARLIK ALANLARI

Bu planda belirlenen mezarlık alanlarında uygulama ilgili mevzuat ve avan proje kapsamında yapılacaktır.

18. 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 m²'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 m²'yi ve bir bağımsız bölümü geçmeyen, Hmak:7.50 (bir kat olması şartıyla) izin verilir. Bu alanlarda bağ-bahçe evi, çiftlik evi, v.b. konut amaçlı yapılar yer alamaz.

19. AĞAÇLANDIRILARAK KORUNACAK ALANLAR (AKA)

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

20. KARAYOLLARI

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

21. YAPI KISITLAMASI GETİRİLEN ALANLAR

21.1. ORMANLA İHTİLAFLI ALANLAR

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.

21.2. DERE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNDEKİ ALANLARDA

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.

İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde adı geçen derelerin her iki tarafında, kadastral sınırlarından itibaren 100' er metrelik yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği ile Organik Tarımın Esasları ve Uygulamasına İlişkin 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. Ancak, plan alanı içerisinde yer alan Avcıkoru, Kömürlük, Kervansaray, Üvezli, Yeşilvadi köylerine ve Yeşilvadi-Kalealtı mahallesine ait 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 Avcıkoru, Bıçkıdere, Kervansaray, Kömürlük, Oruçoğlu, Ulupelit, Üvezli, Yeşilvadi köyleri sınırları içerisinde belirlenmiş konut alanlarında inşaat alanı transferi yapılabilir. Bu durumda, yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan bu alanlar, ağaçlandırma, yol, yeşil alan, rekreasyon v.b. maksatlarla kullanılmak üzere, kamuya bedelsiz devredilir ve bu alanlarda yapı yapılamaz.

21.3. HAVZA İÇİ MUTLAK KORUMA KUŞAĞINDA KALAN ALANLAR (0-300m)

İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300m genişliğindeki kara alanları mutlak koruma kuşakları olarak tanımlanmaktadır. Mutlak koruma kuşağında kalan alanlarda, İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine göre; - Mutlak koruma alanlarına döküm yapılamaz.

- Mutlak koruma alanlarında İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç, hangi maksatla olursa olsun hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.
- Araziyi geçirimsiz hale getirmemek şartıyla adı geçen yönetmeliklere uygun ağaçların dikimi, gezi, seyir, park, bahçe ve peyzaj düzenlemeleri yapılır.

21.4. KISA MESAFELİ KORUMA ALANLARI (300-1000 m)

Mutlak koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 700 m. genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur. Kısa mesafe koruma kuşağında kalan alanlarda, İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine göre; Kısa mesafeli koruma alanlarında, döküm sahası oluşturulamaz. Kısa mesafeli koruma alanlarında bulunan eski taş, maden, kum, mıcır, kil vs. ocaklarına doğal yapısının ikame edilmesi maksadıyla ve dolum sonrası ağaçlandırılmak şartıyla sadece kirlenmemiş hafriyat toprağı dökümüne müsaade edilir.

21.5. ORTA MESAFELİ KORUMA KUŞAĞINDA KALAN ALANLAR (1000-2000m)

Kısa mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 1000m genişliğindeki kara alanıdır. Orta mesafeli koruma kuşağında kalan alanlarda, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine göre;

Orta mesafeli koruma alanlarında, döküm sahası oluşturulamaz. Kısa ve orta mesafeli koruma alanlarında bulunan eski taş, maden, kum, mıcır, kil vs. ocaklarına doğal yapısının ikame edilmesi maksadıyla ve dolum sonrası ağaçlandırılmak şartıyla sadece kirlenmemiş hafriyat toprağı dökümüne müsaade edilir.

- Aşağıda belirtilen yapılar ve faaliyetler yapılamaz:

Uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlar ile her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölge, tıp fakülteleri, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları, hastane, akaryakıt istasyonu, entegre hayvancılık tesisleri, mezbaha, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depoları, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezleri kurulamaz.

21.6. UZUN MESAFELİ KORUMA KUŞAĞINDA KALAN ALANLAR (2000m-Havza Sınırı)

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 İçme suyu 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.