

ŞİLE İLÇESİ OVACIK MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖLÇEK:

1/1000

ID: 36107, Meclis Karar No: 40, Meclis Karar Tarihi: 11.01.2017, Onay Tarihi: 13.01.2017

PLAN NOTLARI GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi Ovacık Mahalleleri Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Planlama alanı 2. derece deprem bölgesindedir. Her türlü inşaata 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, Meri İmar Yönetmeliği ile diğer ilgili (Su Kirliliği 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 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 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 belediye 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 meri imar 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. Kapalı çıkmalar, çatı arası, asma kat vb. mimari uygulama ile düzenlenecek alanlar emsale dahildir. Açık çıkmalar 1.5 metre, kapalı çıkmalar 1 metre düzenlenebilir.
16. Çatı eğimi bütün yapı adalarında %40'ı geçemez. Ters kiriş çatı çözümlerinde çatı parapeti uygulanamaz. Çatıda maksimum ters kiriş derinliği 30 cm olabilir. Çatı parapeti çatı döşeme kalınlığı ile birlikte 60 cm'yi geçemez.

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. 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.

1 bodrum kat dışındaki tüm bodrum katlar toprağa gömülü olmak zorundadır. Dışarı ile ayrı bir irtibat kurulamaz. Yapıya ait depo, samanlık, kiler vb. olarak düzenlenebilir. Bu alanlar emsale dahildir.

20. Çatı arasında oluşturulacak piyes alanı kullanım alanı yükseklikleri 1.60 m'den düşük kalmamak şartını sağlama şartı ile 8.00 m²'den az olamaz.

21. Çatı terasları çatının ana omuzlarını kesemez.

22. Çatı örtüsü malzemesi kiremittir.

23. Tabi zemin altında otopark yapılması halinde parsel sınırlarına 2.00 m'den fazla yaklaşamaz.

24. Bina cephe malzemesi, renk ve şeklinin belirlenmesinde ilçe belediyesi yetkilidir.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. Sınırlar

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

2. Konut Alanları

2.1. Mevcut Konut Alanları

A) Yapılaşma Koşulları

- Emsal: 0,35, Hmax: 2 Kat
- Kat Yüksekliği: 3m
- Max. Su Basman: 1m
- Min Bina Cephesi: 6m
- Min Bina Derinliği: 7m
- Max. Bina Cephesi: 20m
- Max. Bina Derinliği: 20m
- **Parsel cepheleri:**
 - 12m ve üstü olan parseller ayrık nizam,
 - 7.5m ve 12m arası olan parseller 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 BAŞI 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 yukarıdan bahsedilen şartlar sağlanamadığı takdirde: 2 m

C) İfraz Şartları:

- Min. ifraz şartı: 350m²
- 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 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, yöre mimarisi ile uyumlu ve öncelikle mevcut yapılar kullanılarak gerçekleştirilecektir.

2.2. Gelişme Konut Alanları

A) Yapılaşma Koşulları

- Emsal: 0,20, Hmax: 2 kat

- Kat Yüksekliği: 3m
- Max Su Basman: 1m
- Min. Bina Cephesi: 6m
- Min. Bina Derinliği: 7m
- Max. Bina Cephesi: 20m
- Max. Bina Derinliği: 20m
- Parsel cepheleri;
 - 12m ve üstü olan parseller ayrık nizam,
 - 7.5m ve 12m arası olan parsellerde ikiz nizam yapılaşacak olup, ikiz nizam sağlanmadığı durumlarda blok yapılaşacak olup min. bina cephesi 4.5’dir.
 - 7.5m altı olan parsellerde tevhit şartı aranacaktır.
 - **KÖŞE BAŞI PARSELLERDE; *Ayrık Yapılaşabilen İki Yola Cepheli Köşe Başı Parsellerin**

5. Min. Parsel Genişliği 14.00 m

6. 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. ifraz şartı: 750m²
- Min. parsel cephesi: 12m
- Min. parsel derinliği: 16m

2.2.1. Binaların zemin katında ihtiyaca göre güneybirlik ticari faaliyetler yer alabilir.

2.2.2. Parsellerde organik tarım faaliyetleri çiçek ve sebze yetiştiriciliği amacıyla seracılık faaliyetleri yapılabilir. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'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 bahçe mesafesidir. Müştemilat ile ana bina arası; ortak alan oluşturulabilecek hafif malzeme örtü ile örtülemez. Parsel bünyesinde müştemilat çekme mesafelerinin sağlanamadığı durumlarda müştemilatlar ana binaya bitişik olarak 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.

2.4. Mevcut 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.

2.5. 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

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

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

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

3. Tarımsal Nitelikli Turizm Alanları

Tarımsal nitelikli turizm alanlarında tarımsal ürünlerin yetiştirilmesi ve kullanımına yönelik eko turizm konaklama tesisleri, 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 m² olup, emsal: 0.10 ve yükseklik iki katı geçemez.
- b) Konut yapılması halinde; minimum parsel büyüklüğü 5000 m² olup, emsal: 0.05 ve yükseklik 2 katı geçemez. Her 5000 m² parsel için birden fazla bağımsız birim iskan edilemez. Konut alanlarında emsal harici olarak 50 m²'yi geçmeyecek nitelikte tek katlı müstemilat vb. yapılabilir.
- c) Turizm tesisi yapılması halinde; minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² 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.

- **Min. İfraz Şartı: 5000m²'Dir.**

4. Günübirlik Turizm Alanları

Günübirlik Turizm Tesis alanı ile tanımlanan alanlarda Emsal:0.05'i ve yükseklik iki katı geçemez. 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.

5. Turizm + Özel Sağlık Tesisi Alanları

Turizm + Özel Sağlık Tesisi Alanı ile tanımlanan alanlarda emsal:0.35'i ve yükseklik iki katı geçemez. Net İmar Parsel büyüklüğü 10.000 m² 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 kütlmesine dayalı olmayan; parçalı ve gerekirse kademeli mimari düzenlemelerin yapıldığı; doğal çevreyle uyumlu tasarımlara gidilecektir. Bu alanlar Turizm Tesisi Alanı (otel) ve Özel Sağlık Tesisi dışında ve birden fazla bağımsız birim olarak iskan edilemez. Ayrıca bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz. Bu alandaki uygulama, Büyükşehir Belediye başkanlığı'nca onaylanarak avan projeye göre yapılacaktır.

6. 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 işletmeciliğine yönelik geleneksel el sanatları atölyeleri, nikah salonu, küçük ölçekli sağlık tesisleri (ana sağlık, dispanser, 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.

7. Sosyal Tesis Alanı

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 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.

- Max. Kat Adedi 2'yi geçemez.
- Max. Bina Cephesi: 30m'dir.
- En fazla 1 bodrum kat iskan edilebilir. Bodrum katta yemekhane, kütüphane, çalışma salonu, oyun salonu, jimnastik salonu, kiler vb. ortak alanlar bulunabilir.

8. Cami Alanı

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.

9. Park ve Dinlenme Alanları

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: 0.03'i ve Hmax:

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.

10. Mezarlık Alanları

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

11. Orman Alanları

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. Tarım Alanları

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 Yönetmeliğı hükümlerine tabi alanlardır. Ayrıca 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun ilgili maddeleri gereğı işlem görmüş alanlardaki haklar saklıdır.

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

12.1. Tarımsal Nitelikli Alanlar

Bu alanların havza içinde kalan kısımlarında İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğı hükümleri geçerlidir. İçmesuyu havzalarının kısa, orta ve uzun mesafeli koruma kuşakları ile havza dışındaki alanlarda yer alan tarım toprakları, tarımsal niteliğı korunacak alanlar olarak belirlenmiştir. Havza içi tarımsal niteliğı 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 niteliğı 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 niteliğı korunacak alanlarının orta ve uzun mesafeli koruma kuşağında kalan kısımları ile havza dışında kalan kısımlarında İl Tarım Müdürlüğü vb. İlgili kurumlardan uygun görüş alınmak kaydıyla ilgili mevzuatta tanımlanan ahır, tarımsal depo, silo ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilat, hayvancılık tesisleri vb. Entegre nitelikte olmayan tarımsal amaçlı yapılar İçin; 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:10m, 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.

13. Ağaçlandırılarak Korunacak Alanlar

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

14. Karayolları

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. **15. Yapı Kısıtlaması Getirilen Alanlar**

15.1. Ormanla İhtilaflı 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.

15.2. Havza İçi Mutlak Koruma Kuşağında Kalan Alanlar (0-300 M)

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 idare 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 zirai mücadele ilaçlarının kullanılmaması şartı ile yapılır.

15.3. Kısa Mesafeli Koruma Alanları (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.

15.4. Orta Mesafeli Koruma Alanları (1000m-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 işlendiğı 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.

15.5. Uzun Mesafeli Koruma Kuşağında 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 Yönetmeliğı ve Su Kirliliğı Kontrol Yönetmeliğı hükümleri geçerlidir.

İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğı 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 Yönetmeliğı' gereğı 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.

15.6. Dere Yapı Yaklaşma Mesafesi İçindeki Alanlar

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 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 mahalle sınırları içerisinde belirlenmiş konut alanlarında inşaat alanı transferi yapılabilir. Bu kapsamda kamuya terk edilen alanlar yeşil alan olarak düzenlenecektir.

15.7. Jeolojik Açıdan Sakıncalı 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 topoğrafik durum, zemin özellikleri ve depremsellik durumuna uygun olarak, parsel bazında ayrıntılı jeolojik etütler ve tedbirler alınmadan uygulama yapılamaz.