İL : İSTANBUL

İSTANBUL-F23-d-08-c

İSTANBUL-F23-d-08-b

4 560 097.08

4 560 072.52

470 630.89

469 430.89

İSTANBUL-F23-d-13-b

4 557 295.35

4 557 290.64

469 000

469 500

470 000

470 500

1:5000

T.C.
13.12.2012 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili
Başkanı

ŞİLE F23D08C T.T.: 13.12.2013

30B01223802A02 Ö: 1/5.000 İTİRAZ 2/10

ŞİLE MERKEZ ETKİLENME BÖLGESİ NİP İTİRAZLARI

40

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

13.12.2012 Onanlı 1/5000 Ölçekli Şile İlçesi Merkez Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı'na Yapılan İtiraz kapsamında hazırlanan plan değişikliğidir.

İlçe: Şile	Pafta No: F23D08C	ÖLÇEK: 1/5000
ÇİZEN	Battal ÇAT Şehir Plancısı	
ŞEF	Ahmet Turan SEPETCİ Y. Şehir Plancısı	
MÜDÜR YARDIMCISI	Yusuf BURKUT Şehir Plancısı	
MÜDÜR	Gökhan YILMAZ Y. Şehir Plancısı	
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANI	Ahmet Erhan GÖKAL İnşaat Mühendisi	

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2012 tarih ve 2169 sayılı kararı ile aynen/tadilen kabul edilen ve 13.12.2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan plana askı süresi içerisinde yapılan itirazlar üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2013 tarih ve 1126 sayılı kararı ile aynen/tadilen kabul edilen kararın eki olan/dır.

SEFER KOCABAŞ
Mimar
İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İmar Komisyonu Başka...

5.1.3. Jeolojik Açıdan Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Planlama alanındaki sınırları belirlenmiş olan Jeolojik Açıdan Yerleşime Uygun Olmayan Alanlarda, yapılaşmaya izin verilmez.

5.1.4. Havza İçi Mutlak Koruma Kuşağında Kalan Alanlar (0-300m)

İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan sun' ve tabii göller, etrafında en yüksek su seviyesinde su ile kararın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300m genişliğindeki kara alanları mutlak koruma kuşakları olarak tanımlanmaktadır. Mutlak koruma kuşağında kalan alanlarda, İSKİ içme suyu Havzaları Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine göre;
- Mutlak koruma alanlarına, döküm yapılmaz.
- Mutlak koruma alanlarında, İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç, hangi maksatla olursa olsun hiçbir yapılaşmaya izin verilmez.
- Araziyi ekonomik hale getirmemek şartıyla, adi değerli yönetmeliklere uygun ağaçların dikimi, gezi, seyir, park, bahçe ve beyaz düzenlemeler, ziraî mücadele ilaçlarının kullanılmaması şartı ile yapılır.

5.1.5. Kısa Mesafeli Koruma Alanları (300-1000 m)

Mutlak koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 700 m genişliğindeki kara alanıdır. Dalgalı kontur alan sınırlarının, toplama havzası sınırlarından fazla olduğu kısa mesafeli koruma alan havza sınırında son bulur. Kısa mesafe koruma kuşağında kalan alanlarda, İSKİ içme suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. İSKİ içme suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine göre;
- Kısa mesafeli koruma alanlarında, döküm sahası oluşturulamaz. Kısa mesafeli koruma alanlarında bulunan eski taş, maden, kum, mıcır ki vs. ocaklarına doğa yanısının ikame edilmesi maksadıyla ve dolum sonrası ağaçlandırılmak şartıyla sadece İşlenmemiş hafriyat toprağı dökümüne müsaade edilir.

5.1.6. Taşıyıcı ve İletken Nakil Hatları Koruma Kuşakları

- Melen İsale Hattı Koruma Kuşağı
DSİ 14. Bölge Müdürlüğünce yapılan İstanbul Su Temini Projesi kapsamında Melen ve Yeşilçay isale hatları belirlenmiştir. Melen Sisteminde yer alan 180 km uzunluğundaki isale hattının ilk yarısında, şehir arazilerinde sağlı solu 25'er metreden toplam 50m kamulaştırmaya tabi olup, ormar arazisinde sağlı solu 30 metreden toplam 70 m koruma alanı bulunacaktır. Yeşilçay Sisteminde yer alan 50 km uzunluğundaki isale hattının ilk yarısında sağlı solu 25'er metreden toplam 70 m koruma alanı bulunmaktadır.
İsale hatlarının koruma bantlarında yapılmasına izin verilmeyecek, cöp dökümü yapılmayacak, isale hatları ve terfi depoları gibi yapılar ile patlatma yaparak malzeme çıkarılan taş ve kireç ocakları arasında en az 800 m mesafe bırakılacaktır. Hattın geçtiği güzergahlarda ilgili kurumlardan uygun görüş ve izin alınmadan uygulama yapılamaz.

5.1.7. Mera Alanları

4342 sayılı yasa kapsamında bulunan alanlar, olup, devrasel sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahip olan bu alanların doğal hallyle korunması esastır. Bu plana göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ilgili kurumlardan görüş alınmadan herhangi bir işlem, uygulama veya düzenleme yapılamaz.

5.2. Yapı Sınırlaması Getirilen Alanlar

5.2.1. Tarım Alanları

Tarım alanları, Tarım İl Müdürlüğünden alınan kurum görüşünde tarım toprağı olarak belirtilen alanlardır. Tarım alanları, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi KullanımKanunu ve 28024 sayılı Toprak Koruma ve Arazi KullanımKanunu Uygulama Yönetmeliği hükümlerine tabi alanlardır. Ayrıca 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi KullanımKanunu'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.

5.2.1.1. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi KullanımKanunu ve 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı hükümleri geçerlidir.

5.2.1.2. Tarımsal Nitelikli Turizm Alanları

Tarımsal nitelikli turizm alanlarında tarımsal ürünlerin yetiştirilmesi ve kullanımınayönelik 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 ~~Hmaks: 6.50m değerlerini geçemez~~ yükseklik iki katı geçemez, g) Konut yapılması halinde, minimum parsel büyüklüğü 8000 m² olup, Emsal: 0.05 ve Hmaks: 6.50m değerlerini geçemez. Her 5000 m² arsası için birden fazla bağımsız birim inşa edilemez. Konut alanlarında emsal hariç olarak 50 m2'yi geçmeyecek nitelikte tek katlı müştemilat yapılabilir.
c) Turizm tesisi yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² olup, Emsal: 0.20 ve ~~Hmaks: 6.50m~~ yükseklik iki katı geçemez. Bodrum kat yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda, turizm tesis alanı (otel) dışında inşa edilecek birden fazla bağımsız birim oluşturulamaz, bağımsız birim olarak konut ve ticaret yer alamaz. T.S

5.2.2. Osmanlı İnşaatı Alanları

Plan bütünü içerisinde gösterilen Osmanlı İnşaatı Alanları, orman sınırı ile kamu ve vakıf özel mülkiyete kalan parsellerin kesiştiği alanlardır. Osmanlı inşaatı alanları; lejant ile gösterilen alanlarda ve kalan parsellerde, 4999 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği ilgili idare tarafından yaptırılacak çalışmalar neticesinde;
a) Orman alanları sınır dışında kalan parseller üzerinde belirtilen plan hükümleri geçerli olacaktır.
b) Orman tahdit sınırları içinde kalan parsellerin üzerinde ise belirtilen plan hükümleri geçerli olup, 6831 sayılı orman kanununun ilgili hükümleri geçerli olacaktır.

5.2.3. Ağaçlandırılacak Alanlar

Ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan alanlarda İSKİ içme Suyu Havzaları Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulması şartı ile mevcudiyetini başka olmak üzere mülkiyet sahibi tarafından ağaçlandırılmaya kavuşturulacak, gezi dinlenme seyir, piknik alanı, oturma yerleri, yürüme parkurları, yol alabileceği gibi parsel ima ve ifa kadastral yola cephesi olması durumunda mevcut ağaçların korunması kaydıyla alanın doğal yapısı bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak, parselin her metrekaresine ağaç dikilerek ağaçlandırılması, sureti ile hayvancılık tarım ve orman ürünleri ihtisaslığı, kurutulduğu, bakılabildiği depolandığı ve bunun gibi işlemlere yönelik tesisler ilgili belediyesinden uygun görüş alınması şartıyla Emsal: 0.05 ve toplamda 150 m²'yi ve bir bağımsız bölümü geçmeyen, Hmaks: 7.50 bir katı olması şartıyla izin verilir. Bu alanlarda bağ-ba ev, çiftlik evi, v.b. konut amaçlı yapılar yer alamaz.

5.2.4. Dere Yapı Yaklaşma Mesafesi İçindeki Alanlar

İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde adı geçen derelerin her iki tarafında, kadastral sınırlarından itibaren 100' er metrelik yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. İSKİ içme 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.
Ayrıca, planlama alanı içerisinde bulunan derelere ilişkin sağından ve solundan olmak üzere İSKİ tarafından 25-15-7,5 metreler ayrılarak, dere yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Söz konusu alan planlama sistematiği içerisinde 7.5 metre taşkın alanı ve geriye kalan alan (17.5 veya 7.5) metre dere yapı yaklaşma mesafesi olmak üzere ikiye ayrılmış olup,
- 7.5 metre taşkın alanı içerisinde kalan alanı afete maruz bu bantı içerisinde yapılaşmaya izin verilmemesi, derenin doğal akışını engellemeyecek ve arazi topoğrafyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmaması şartıyla servis yolları ve yeşil alan olarak ayrılmıştır.
- 7.5 metre taşkın alan dışında kalan 17.5 - 7.5 metre Dere Yapı Yaklaşma Mesafesi içerisindeki alan afete maruz bu bantı içerisinde yapılaşmaya izin verilmemesi, derenin doğal akışını engellemeyecek ve arazi topoğrafyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmaması ve suni gübre veya tarım ilaçları kullanılmamak şartıyla organik tarım, meyvecilik, gezi, dinlenme sevir, piknik alanı, oturma yerleri, yürüme parkurları gibi alanlar kullanılabilir. Bu alanların kullanım hakkı mülk sahibine ait olup, planda önerilen fonksiyonlar, perçevesinde aşağıda belirtilen şartlara göre düzenleme yapılmıştır. Bunlar ise;
- Alanın büyüklüğüne göre emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı hakkı, parselin bu kant içerinde 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 şuy.lanma ile mülk sahibine düşen inşaat alanı hakkının uygun bir yere transferi edilmesi gerekmektedir. Ancak 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transferi işlemi ile 1/5000 ölçekli Şile İlçesi Merkez Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planında önerilen yoğunluk değerleri artırılamaz.
Dere yapı yaklaşma mesafesi sınırları İSKİ görüşü doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.

5.2.5. Orta Mesafeli Koruma Kuşağında Kalan Alanlar (1000-2000m)

Kısa mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 1000m genişliğindeki kara alanıdır. Orta mesafeli koruma kuşağında kalan alanlarda, İSKİ içmesuyu Havzaları Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
İSKİ içme suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine göre;
Orta mesafeli koruma alanlarında, döküm sahası oluşturulamaz. Kısa ve orta mesafeli koruma alanlarında bulunan eski taş, maden, kum, mıcır ki vs. ocaklarına doğa yanısının ikame edilmesi maksadıyla ve dolum sonrası ağaçlandırılmak şartıyla sadece İşlenmemiş hafriyat toprağı dökümüne müsaade edilir.
- Aşağıda belirtilen yapılar ve faaliyetler yapılamaz.
Uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlar ile her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest doğa, tıp fakülteleri, laboratuarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları, hastane, akaryakıt istasyonu, entegre hayvancılık tesisleri, mezbaha, kimyevi maddeler yakıt, zehirli zararlı ve tehlikeli madde depoları, endüstriyel ve evsel, kat, atık depolama ve imha merkezleri kurulamaz.

Koordinatlar ve pafa bölümleri en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Temmuz 2007 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilen 1/1000 ölçekli sayısal haritalardan genelleştirme yöntemiyle üretilmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseltik eğrisi aralığı 5 metredir.
Yüklenici firma: ANA-KENT + MNG + KUTLUBEY (Ortak Girişimi)

23

01				
06		05		
11		D		
16				
21	22	23	24	25

Proje Yöneticisi
Allan ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü
Mustafa NALCI, Harita Mühendisi
Osman AYDIN, Harita Mühendisi (Şef)
Sadık KARATAŞ, Müdür Yardımcısı

ONAY
İstanbul iline ait 1/1000 ölçekli Sayısal Fotogrametrik Haritadan Haritalardan üretilerek onanmıştır.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
23 -01- 2009
Yılmaz YILDIZ, Harita Müdürü
İrfan UZUN, Genel Sekreter Yardımcısı