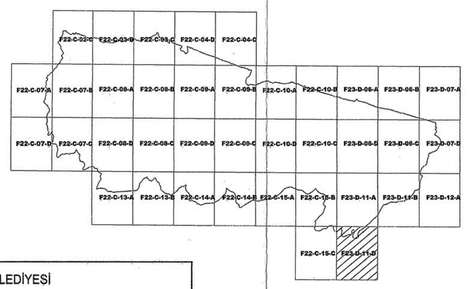
T.C.
13.12.2013 günle Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.
Büyükşehir Belediye
Başkanı

ŞİLE F22D11D T.T.: 13.12.2013

30B01318101A03 Ö: 1/5.000 TADİLAT 3/3 11

ŞİLE İLÇESİ BATI SAHİLİ BÖLGESİ NİP DEĞİŞİKLİĞİ



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

13.09.2013 Onanlı 1/5000 Ölçekli Şile İlçesi Batı Sahili Bölgesi Nazım İmar Planı plan değişikliğidir.

İlçe: Şile	Pafta No: F23D11D	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
12/12/2013 gün ve 2077 sayılı kararı ile
aynen/tadilen tasdik edilen kararın eki
olan plandır.

SEFER KOÇABAŞ
Mimar
İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

İL : İSTANBUL

İSTANBUL-F23-d-11-d

İSTANBUL-F23-d-11-a

4 554 575.68 — 4 554 563.93 — 458 011.81 — 460 111.32

İSTANBUL-F22-c-15-c — İSTANBUL-F23-d-11-c

4 554 000 — 4 553 500 — 4 553 000 — 4 552 500 — 4 552 000

457 986.36 — 459 086.19

4 551 799.26 — İSTANBUL-F23-d-16-a — 4 551 787.61

459 000 — 459 500 — 460 000 — 460 500 — 461 000

Burmakaya Tepesi
Sık Orman
Yeşilvadi Köyü Camii
Şile İlçesi Yeşilvadi Köyü
Kale Tepe
Yeşil Dere
Kaynak Deresi
Ulupelit
F23D1079
F2330068
F2330086

5.2.4. Dere Yapı Yaklaşma Mesafesi İçindeki Alanlar
İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde açık, dereden 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.
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 getire kalan alan (17x5 veya 7,5) metre dere yapı yaklaşma mesafesi olmak üzere ikiye ayrılmış olup,
- 7.5 metre taşkın alanı içerisinde kalan alan; sele maruz bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemesi,derenin doğal akışını engellemeyecekve arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmaması şartıyla servis yolları ve yeşil alan olarak ayrılmıştır.
- 7.5 metre taşkın alanı dışında kalan 17.5 - 7.5 metre Dere Yapı Yaklaşma Mesafesi içerisindeki alan; sele maruz bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemesi,derenin doğal akışını engellemeyecekve arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmaması ve suni dübre veya tarım ilaçları kullanmamak şartıyla organik tarım, meyvecilik, gezi, dinlenme, seyir, piknik alanı, oturma yerleri, yürüme parkurları gibi alanlar oluşturulabilir.Bu alanların kullanım hakkı mülk sahibine ait olup, planda önerilen fonksiyonlar çerçevesinde aşağıda belirtilenen şartlara göre düzenlemeyapılmıştır.Bunlar;
- Alanın büyüklüğüne göre emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı hakkı parselin bu bant 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 suyolları,dırma ile mülk sahibine düşen inşaat alanı hakkının uygun bir yere transfer edilmesi gerekmektedir.Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Şile İlçesi Batı Sahil Kümesi Nazım İmar Planında öngörülen yoğunluk değeri artırılamaz.
Dere yapı yaklaşma mesafesi sınırları İSKİ görüşü doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.

5.2.5. Uzun Mesafeli Korunma Kuşağında Kalan Alanlar (2000m Havza Sınırı)
Orta mesafeli korunma alanı üst sınırından başlayan ve su toplama havzasının sonuna kadar uzanan bütün kara alanıdır. Uzun mesafeli korunma kuşağında kalan alanlarda, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
İSKİ, İçme suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine göre; Uzun mesafeli korunma alanlarında,suyun kalitesine olumsuz etki edecek kimyasal ve katı atık dökülmemesi,25406 sayılı Hamyani Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği gereği yetkili kurumlardan 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 serleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve apreleme baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama-yağlama yanıcı, patlayıcı, parlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kağıt imal tesisleri, deri-deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadelede kullanılan imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, ağaç yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, eğir-mekanik dokuma, tam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri kurulamaz.

6.2.6. 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 deprem selliik durumuna uygun olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında parsel bazında ayrıntılı jeolojik etütler ve tedbirler alınmadan uygulama yapılamaz.

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR/AKTİF (TERKİN) YEŞİL ALANLAR

6.1. Park ve Dinlenme Alanları
Bu planda çevre halkının yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzel düzenleme projelerine göre uygulama yapılabilir. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek bu alanlarda; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, piknik alanları, çocuk oyun alanları gibi kullanımlar yer alacak düzenlemeleregidilecektir.
Bu alanlarda Emsal: 0.03 ve Hmaks: 4.50 m.yi geçmemek kaydıyla büfeler, havuzlar, pergolalar, açık sahne, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkurları ve çocuk oyun alanları binmiş yer alabilir. Ancak, Dere Yapı Yaklaşma Mesafesi Alanları içerisinde kalan bölgelerde bina yapılmayacaktır.
Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

6.2. Rekreasyon Alanları:
Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile temalı park alanları, tenis, yüzme, aqua parklar, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapılar Emsal: 0.05'i ve Hmaks: 6.50 m.yi geçemez. İlçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

6.3. Mezarlıklar (Hazire)
İlgili mevzuata göre tespit ve tesis edilen defin alanlarıdır. Bu planda belirlenen mezarlık alanlarında uygulama ilgili mevzuat ve avan proje kapsamında yapılacaktır. Ölçeği dolayısıyla gösterilemeyen mezarlıklarda bu statüye tabi olan alanlara sınır

7. KIRSAL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
1/5000 Ölçekli Şile İlçesi Batı Sahili Kümesi Nazım İmar Planı'nda Eğitim, Sağlık, Sosyal ve Kültürel Tesis, Dini Tesis, Köy Konakları, Açık ve Kapalı Spor Alanları gibi tüm kırsal ve sosyal altyapı alanlarında çevre yapılaşma şartlarını geçmemesi kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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

7.2. Ortaöğretim Tesisi Alanı
Bu alandaki uygulama, İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca, tesis bünyesi içerisinde emsal harici kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.

7.3. Dini Tesis Alanı
İbadete açık dini tesisler ile bunlarla ilgili diğer sosyal tesisler içeren binaların bulunduğu alanlardır.

7.4. Sağlık Tesisleri Alanı:
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, laboratuarlarındave atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları ve hastane fonksiyonları yer alamaz.

7.5. Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı
İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyesi ve Köy Tüzel Kişiliklerince; Sosyal ve kültürel tesis alanlarında, ilgili yönetmeliklerdekistandartlara 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, hali dokumacılığı, Şile bezi dokumacılığı ve işlemeciliğine yönelik geleneksel el sanatları atölyeleri yer alabilir. Bu alanlarda mülk sahipleri de kendi mülkiyetindeki taşınmazlardaplanda verilen bu işlevleri kullanabilirler.

5.6. Köy Konakları Alanı
Köylerde önerilen köy konağı alanlarında; muhtarlık gibi yönetimsel 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.

7.6. Açık ve Kapalı Spor Alanları
Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bölge ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektirenspor tesisleriyeri alabilir.

8. ÖZEL KIRSAL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

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

9. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

9.1. Ulaşım Kanaydu
Bu planda düzenlenen yollar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapım aşamasında 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer yasa ve yönetmelikler göz önünde bulundurularak düzenlenecektir. Köylerdeki yol akslarının belirlenirken, öncelikle köy dokusunun ve geleneksel yapıların korunması gözetilecektir.

9.1.1. Erişim Kontrollü Yollar
Planlama alanı içinde 50m. genişliğinde gösterilen yollardır.

9.1.2. Kentiçi 1. Derece Ulaşım Aksları
Planlama alanı içinde 25m. genişliğinde gösterilen yollardır.

9.1.3. Kentiçi 2. Derece Ulaşım Aksları
Planlama alanı içinde 15m. genişliğinde gösterilen yollardır.

9.1.4. Kentiçi 3. Derece Ulaşım Aksları
Planlama alanı içinde 12m., 10m. genişliğinde gösterilen yollardır.

9.1.5. Kavşak Düzenleme Alanı
Kavşaklar şematik olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından onaylanacak uygulama projeleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında netleşecektir.

9.1.6. Otopark Alanları
Otopark Alanlarında; ilgili yönetmeliklere uygun olmak kosulu ile kamuya ait otopark yapılacak olup, bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda çevre yapılaşma şartlarını geçmeyecek şekilde katlı otoparklar yapılabilir.

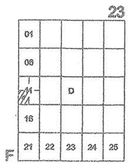
9.1.7. Ototerminal Alanı
Terminal alanı içerisinde ticaret üniteleri, dinl tesis, otopark gibi kullanımlar yer alabilir. Bu alanda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda çevre yapılaşma şartlarını geçmeyecek şekilde uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

9.1.8. Bakım ve Akaryakıt İstasyonu
Bu alanlarda; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, elektrikli araç şarj istasyonları yer alabilir.
Bakım ve Akaryakıt İstasyonları, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ v.b.) alındıktan ve ~~TAKS: 0.30, KAKS:0.60~~ 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 alanlarda depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG v.b. depolama alanları kurulamaz.

TAKS: 0.15, KAKS: 0.30 T.S

Köprüsü Deresi

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi 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 haltihazır haritalardan genelleştirme yöntemiyle üretilmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 5 metredir.
Yüklenici firma: ANA-KENT + MNG + KUTLUBEY (Ortak Girişimi)



1:5000

Proje Yöneticisi
Altan ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü
Ömer BALTA
Harita Mühendisi
Osman AYDIN
Harita Mühendisi (Şef)
Salih KARATAŞ
Müdür Yardımcısı

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