

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Karar No : 2025/103
Karar Tarihi : 03/11/2025

ŞİLE BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TEKLİFİN ÖZÜ: SİPAŞ (Şile Belediyesi Personel Anonim Şirketi) ve Mercanköşk A.Ş Genel Kurul Toplantısı.

TALEP: Bu konuda Yazı İşleri Müdürü Gülşen KESKİN'in hazırladığı rapor okundu.

RAPOR:

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sermayesinin %100 Belediyemize ait olan SİPAŞ (Şile Belediyesi Anonim Şirketi) ve Mercanköşk Anonim Şirketlerinin genel kurul toplantılarının yapılması konusunda Belediyemizi temsilen Belediye Başkan Vekili Sayın Sacit TERZİ'ye temsil yetkisi verilmesi hususunda karar alınmak üzere raporun meclise havalesini arz ederim.

KARAR: Yapılan görüşmeler sonucunda SİPAŞ (Şile Belediyesi Anonim Şirketi) ve Mercanköşk Anonim Şirketlerinin genel kurul toplantılarının yapılması konusunda Belediyemizi temsilen Belediye Başkan Vekili Sayın Sacit TERZİ'ye temsil yetkisi verilmesi;

Şile Belediye Meclisinin 2025 yılı Kasım ayı toplantısının birinci birleşiminde,

Oy birliğiyle karar verildi.

Mustafa VURAL
Divan Kâtibi

Turan İNANIR
Divan Kâtibi

Sacit TERZİ
Belediye Başkan V.

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

1

Karar No : 2025/104
Karar Tarihi : 06/11/2025

ŞİLE BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TEKLİFİN ÖZÜ: Ödeme Yapılan İcra Dosyalarından Feragat Edilmesi.

03/11/2025 tarihli Kasım Ay'ı I. Dönem Meclis Toplantısından Plan Bütçe komisyonuna havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün raporunun görüşülmesine geçildi.

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından Kasım Ayı Meclis Toplantısı Birinci bileşiminde görüşülmek üzere sunulan teklifte;

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: 21/05/2025 tarih ve E-78799677-855-68 sayılı yazımız.

Belediyemizin mülkiyetindeki taşınmazların kiralanmasından kaynaklanan kira alacaklarının tahsili amacıyla Müdürlüğümüzce icra takibi başlatılması için Belediyemiz Yazı İşleri Müdürlüğü Hukuk İşleri Birimine ilgi gereği yazı yazılmıştır. Yazıya istinaden başlatılan icra takiplerinin başlatıldığı ancak bazı borçluların icra takibi başlatılmadan önce borçlarını ödediğinin tespit edildiği dolayısıyla haklarında sehven icra takibi başlatıldığı anlaşılmıştır. Bu nedenle Akış Yapı Malzemeleri Turizm Yatırım İmalat Sanayi Ticaret Ltd. Şti. hakkında başlatılan Şile İcra Dairesi 2025/1978 E. dosyasından ve Şile Kömürlük Mahallesi Sosyal Yardımlaşma ve Cami Yaşatma Derneği hakkında başlatılan Şile İcra Dairesi 2025/2133 E. Ve 2025/2134 E. Dosyalarından icra takibi başlatılmadan önce ödeme yapmış olmaları sebebiyle feragat edilmesi gerekmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun *Belediyenin yetkileri ve imtiyazları* başlıklı 15. Maddesinin (k) bendinde "*Vergi, resim ve harçlar dışında kalan dava konusu uyuşmazlıkların anlaşmayla tasfiyesine karar vermek*" sayılmış, aynı yasanın *Meclisin Görev ve Yetkileri* başlıklı 18. Maddesinin (h) bendinde ise "*Vergi, resim ve harçlar dışında kalan ve miktarı beşbin YTL'den fazla dava konusu olan belediye uyuşmazlıklarını sulh ile tasfiyeye, kabul ve feragate karar vermek*" sayılmıştır. Söz konusu yasa hükmü gereği Şile İcra Dairesi 2025/1978 E., 2025/2133 E. Ve 2025/2134 E. Sayılı icra dosyalarından icra takibi öncesinde icra takibine konu borçlularını ödemiş olmaları sebebiyle feragat edilmesi hususunda karar alınmak üzere evrakın Meclise havalesini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Akış Yapı Malzemeleri Turizm Yatırım İmalat Sanayi Ticaret Ltd. Şti. hakkında başlatılan Şile İcra Dairesi 2025/1978 E. dosyasından ve Şile Kömürlük Mahallesi Sosyal Yardımlaşma ve Cami Yaşatma Derneği hakkında başlatılan Şile İcra Dairesi 2025/2133 E. Ve 2025/2134 E. Dosyalarından icra takibi başlatılmadan önce Belediyemize ödeme yapmış olmaları sebebiyle feragat edilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şile Belediye Meclisimizin onayına sunulur. 04/11/2025

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

2

Karar No : 2025/104
Karar Tarihi : 06/11/2025

KARAR: Yapılan görüşmeler sonuncunda raporunun olduğu gibi karar olarak kabulüne;

Şile Belediye Meclisinin 2025 yılı Kasım ayı toplantısının ikinci birleşiminde,

Oy birliğiyle karar verildi.

Mustafa VURAL
Divan Kâtibi

Turan İNANIR
Divan Kâtibi

Sacit TERZİ
Belediye Başkan V.

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

1

Karar No : 2025/105
Karar Tarihi : 06/11/2025

ŞİLE BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TEKLİFİN ÖZÜ: 3194 Sayılı Kanunun 17. Maddesine Esas Hisse Satışları.

03/11/2025 tarihli Kasım Ay'ı I. Dönem Meclis Toplantısından Plan Bütçe komisyonuna havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün raporunun görüşülmesine geçildi.

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından Kasım Ayı Meclis Toplantısı Birinci bileşiminde görüşülmek üzere sunulan teklifte;

BAŞKANLIK MAKAMINA

3194 sayılı Kanun'un 17. maddesinin 3. fıkrasına göre; "Belediyeler ve il özel idareleri, hissedar oldukları müstakil inşaat yapmaya uygun imar parsellerindeki hisselerini, parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, ortaklığın giderilmesi yoluyla sattırmaya yetkilidir." Denmektedir.

Bu sebeple aşağıda özellikleri belirtilen parsellerin 3194 sayılı Kanun'un 17. maddesinin 3. fıkrasına göre; belediyeler ve il özel idareleri, hissedar oldukları müstakil inşaat yapmaya uygun imar parsellerindeki hisselerini, parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya yetkili olması sebebi ile başvuru yapılan parsellerin değerlendirilmesi hususunda karar alınmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

MEVKİİ	ADA	PARSEL	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BELEDİYE HİSSESİNE DÜŞEN (M ²)	CİNSİ
DEĞİRMENÇAYIRI	1703	200	566,00	19,94	ARSA
		201	567,00	19,97	ARSA
		202	567,68	20,00	ARSA
		203	566,00	19,94	ARSA
KERVANSARAY	1595	49	2.021,85	129,97	ARSA
HASANLI	2039	74	213,53	135,35	ARSA
ÇAYIRBAŞI	660	7	9.595,14	8,21	ARSA

KOMİSYON GÖRÜŞÜ

İlgili Müdürlük teklifinde yer alan yukarıda belirtilen ve komisyonumuzca incelenen Belediyemiz ile hisseli olan taşınmazların; 3194 sayılı Kanun'un 17. maddesinin 3. fıkrasına göre; belediyeler ve il özel idareleri, hissedar oldukları müstakil inşaat yapmaya uygun imar parsellerindeki hisselerini, parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya yetkili olması sebebi ile başvuru yapılan parsellerin değerlendirilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şile Belediye Meclisimizin onayına sunulur. 04/11/2025

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

2

Karar No : 2025/105
Karar Tarihi : 06/11/2025

KARAR: Yapılan görüşmeler sonuncunda raporunun olduğu gibi karar olarak kabulüne;

Şile Belediye Meclisinin 2025 yılı Kasım ayı toplantısının ikinci birleşiminde,

Oy çokluğuyla kabul edildi.

(Milliyetçi Hareket Partisi Meclis Üyesi Zeliha Deniz OLCAR-RED oyu kullandı)

Mustafa VURAL
Divan Kâtibi

Turan İNANIR
Divan Kâtibi

Sacit TERZİ
Belediye Başkan V.

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

1

Karar No : 2025/106
Karar Tarihi : 06/11/2025

ŞİLE BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TEKLİFİN ÖZÜ: Şile İlçesi Bucaklı Mahallesi 18.12.2023 T.T.li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İtirazı.

03/11/2025 tarihli Kasım Ay'ı I. Dönem Meclis Toplantısından İmar Komisyonuna havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğü raporunun görüşülmesine geçildi.

KONUNUN ÖZÜ: Bucaklı Mh. UİP-34471116 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliğine Tarım ve Orman İl Md. İtirazı.

BAŞKANLIK MAKAMINA

- İlgi:
- a)Şile Belediyesi Meclisinin 08.09.2022 tarihli ve 2022/53 sayılı Meclis Kararı.
 - b)İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2023 tarihli ve 1478 sayılı Meclis Kararı.
 - c)İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğünün 16.10.2024 tarih ve E-91442078-105.04-2024.1890305 sayılı yazısı.
 - d)Tarım ve Orman İl Müdürlüğünün 08.11.2024 tarih ve E-60319257-235.06.01-16569526 sayılı

itiraz yazısı

TALEP:

18.12.2023 tt.li 1/1000 Ölçekli UİP-34471116 PİN numaralı Şile İlçesi, Bucaklı Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 'ne askı süresi içerisinde yapılan ilgi (d) itirazın değerlendirilmek üzere 3194 sayılı yasanın 8. maddesi uyarınca gereğinin yapılması talep edilmektedir.

PLAN ONAMA SÜRECİ:

21.06.2017 tt.li 1/5000 Ölçekli Şile İlçesi Doğu Sahili Bölgesi II. Etap Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan, 24.01.2019 tt.li 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi Bucaklı Mahallesi Uygulama İmar Planı yapılan itiraz sonucu onaylanan 25.09.2021 tt'li 1/1000 ölçekli Bucaklı Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne askı süresi içinde yapılan itiraz ilgi (a) Meclis Kararı ile karara bağlanmış olup, ilgi (a) Meclis Kararı doğrultusunda UİP-34471116 PİN Numaralı 1/1000 Ölçekli Bucaklı Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi gereğince İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne iletilmiştir.

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

2

Karar No : 2025/106
Karar Tarihi : 06/11/2025

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (b) Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır. 18.12.2023 tt'li UİP-34471116 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ilgi (c) yazı ile tarafımıza iletilmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi uyarınca Müdürlüğümüzce 12.11.2024-11.12.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde 18.12.2023 tt.li UİP-34471116 PİN Numaralı 1/1000 Ölçekli Bucaklı Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne yapılan ilgi (d) Tarım ve Orman İl Müdürlüğünün itiraz yazısı tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET:

İlgi (d) de belirtilen yazı ile tarafımıza iletilen 18.12.2023 tasdik tarihli UİP-34471116 PİN Numaralı 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi Bucaklı Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne yapılan itiraza konu parsellerin çoğunlukla şahıs ve hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU:

İtiraza Konu 3809 ada 9, 13, 18 ve 20 parseller 21.06.2017 tt.li 1/5000 Ölçekli Şile İlçesi Doğu Sahili Bölgesi II. Etap Nazım İmar Planı sınırları dahilinde;

- 3809 Ada 9 Parsel, büyük bir kısmı 12 m enkesitli "2. Derece Taşıt Yolu" kısmen "K2 Rumuzlu Konut Alanı" lejantında,
- 3809 Ada 13 Parsel, tamamı "Park Alanı" lejantında,
- 3809 Ada 18 Parsel, büyük bir kısmı "K2 Rumuzlu Konut Alanı" kısmen 12 m enkesitli "2. Derece Taşıt Yolu" lejantında,
- 3809 Ada 20 Parsel, büyük bir kısmı "Park Alanı", kısmen "K2 Rumuzlu Konut Alanı" lejantında kalmaktadır.

24.01.2019 tt.li 1/1000 Ölçekli Bucaklı Mahallesi Uygulama İmar Planı Sınırı dahilinde;

- 3809 Ada 9 Parsel, büyük bir kısmı E=0.20 Yençok=2 Kat yapılaşma koşullarıyla "Gelişme Konut Alanı" az bir kısmı 12 m enkesitli "2. Derece Taşıt Yolu" ve 5 m enkesitli "Yol Alanı" lejantında,
- 3809 Ada 13, 18 ve 20 Parsellerin, tamamı "Park Alanı" lejantında kalmaktadır.

18.03.2023 tt.li 1/1000 Ölçekli Bucaklı Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği Sınırı Dahilinde;

Karar No : 2025/106
Karar Tarihi : 06/11/2025

- 3809 Ada 9 Parsel, büyük bir kısmı E=0.20 Yençok=2 Kat yapılaşma koşullarıyla “Gelişme Konut Alanı” az bir kısmı 12 m enkesitli “2. Derece Taşıt Yolu” lejantında,
- 3809 Ada 13 ve 18 Parsel, tamamı “Park Alanı” lejantında,

3809 Ada 20 Parsel, E=0.20 Yençok=2 Kat yapılaşma koşullarıyla “Gelişme Konut Alanı” lejantında kalmaktadır.

İNCELEME VE DEĞERLENDİRME:

İlgi (d)’de belirtilen Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nün itiraz yazısına ilişkin olarak yapılan incelemede; Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nün 08.11.2024 tarihli E-60319257-235.06.01-16569526 sayılı yazısında özetle; “Şile ilçesi, Bucaklı Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda, tarımsal niteliği korunacak alanlarda Konut Alanı, Yol vb. şeklinde tarım dışı kullanımların planlandığının tespit edildiği, Müdürlüğünüzce daha önce bildirilen kurum görüşleri doğrultusunda gerekli düzeltmelerin yapılmadığı, söz konusu alanlarda planlama yapılacak olması halinde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Sistemi (TAD Portal) üzerinden başvuru yapılarak İl Müdürlüğü’nden izin alınması gerektiği, aksi takdirde hukuki sürecin başlatılacağı belirtilerek, planın kurum görüşleri doğrultusunda düzeltilerek tarafımıza bilgi verilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde konuya ilişkin hukuki süreç başlatılacaktır.” Denilmektedir.

Söz konusu yazı ve ekleri Müdürlüğümüz kayıtlarında incelenmiş olup; tarım dışı kullanım kararı getirilen alanların yeniden değerlendirilmesi gerektiği yönünde görüş bildirilmesi sonrasında, yazı ekinde gönderilen UİP-34471116 PİN Numaralı Şile İlçesi, Bucaklı Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yeniden incelenerek, tarım dışı kullanım kararı getirilen herhangi bir alanın bulunmadığı tespit edilmiştir.

SONUÇ:

Şile İlçesi Bucaklı Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ’ne askı süresi içerisinde yapılan ilgi (d) itiraz, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı yasanın 8. Maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi onayınıza arz olunur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Şile İlçesi, Bucaklı Mahallesi, 18.12.2023 tt’li UİP-34471116 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan Tarım ve Orman İl Müdürlüğü İtirazı incelenmiş olup; tarım dışı kullanım kararı getirilen herhangi bir alan bulunmadığından, komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Şile Belediye Meclisimizin onayına sunulur. 04/11/2025

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

4

Karar No : 2025/106
Karar Tarihi : 06/11/2025

KARAR: Yapılan görüşmeler sonuncunda raporunun olduğu gibi karar olarak kabulüne;

Şile Belediye Meclisinin 2025 yılı Kasım ayı toplantısının ikinci birleşiminde,

Oy birliğiyle karar verildi.

Mustafa VURAL
Divan Kâtibi

Turan İNANIR
Divan Kâtibi

Sacit TERZİ
Belediye Başkan V.

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

1

Karar No : 2025/107
Karar Tarihi : 06/11/2025

ŞİLE BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TEKLİFİN ÖZÜ: Şile İlçesi, Satmazlı Mahallesi 4056 Ada 1 Parselin Açık Spor Tesisi Olarak Kullanılmasına İlişkin Kamu Yararı Kapsamına Alınması.

03/11/2025 tarihli Kasım Ay'ı I. Dönem Meclis Toplantısından İmar Komisyonuna havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğü raporunun görüşülmesine geçildi.

KONUNUN ÖZÜ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürü tarafından sunulan Şile İlçesi, Satmazlı Mahallesi, 4056 ada 1 parsel ile ilişkin Kamu Yararı teklif aşağıdadır.

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 09.05.2023 tarih ve E.9637520 sayılı genelge

İlgi yazı talimat gereği Şile İlçesi, Satmazlı Mahallesi, 4056 ada 1 parsel ile ilişkin alınan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi ve Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 30.07.2025 tarih ve İTKK-2025/7-4 sayılı Kurul Kararı'na göre söz konusu parsel Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) olarak belirlenmiş olup, söz konusu alana ilişkin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun ilgili maddeleri uyarınca tarım dışı amaçlı kullanılmasına yönelik imar planı çalışmaları kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığından "Kamu Yararı Kararı" alınması gerektiği belirlenmiştir.

Şile İlçesi, Satmazlı Mahallesinde yer alan, 6080.94 m² lik alana sahip 4056 ada 1 parsel ile ilişkin açık spor alanı olarak planlanmak üzere ilgili kurumdan Kamu Yararı kapsamına alınması hususunda yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı yasanın 8. Maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi onayınıza arz olunur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Şile İlçesi, Satmazlı Mahallesi, 4056 ada 1 parsel ile ilişkin Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) olarak değerlendirilen yaklaşık 6080.94 m²lik alana ilişkin tarım dışı (Açık Spor Tesisi) kullanımına esas Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletmek üzere "Kamu Yararı Kararı" alınmasına yönelik teklif Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şile Belediye Meclisimizin onayına sunulur. 04/11/2025

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

1

Karar No : 2025/107
Karar Tarihi : 06/11/2025

KARAR: Yapılan görüşmeler sonuncunda raporunun olduğu gibi karar olarak kabulüne;

Şile Belediye Meclisinin 2025 yılı Kasım ayı toplantısının ikinci birleşiminde,

Oy birliğiyle karar verildi.

Mustafa VURAL
Divan Kâtibi

Turan İNANIR
Divan Kâtibi

Sacit TERZİ
Belediye Başkan V.

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

1

Karar No : 2025/108
Karar Tarihi : 06/11/2025

ŞİLE BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TEKLİFİN ÖZÜ: Şile İlçesi, Çatı Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği.

03/11/2025 tarihli Kasım Ay'ı I. Dönem Meclis Toplantısından İmar Komisyonuna havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğü raporunun görüşülmesine geçildi.

KONUNUN ÖZÜ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürü tarafından sunulan Şile İlçesi, Çatı Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği'ne ilişkin teklif aşağıdadır.

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi :

- a) 05.09.2025 tarih ve 2025-27483 sayılı Şile Belediyesi Başkanlık Oluru.
- b) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı Kararı.

TEKLİF:

Şile İlçesi, Çatı Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği teklifi, İlgi a) Başkanlık Oluru doğrultusunda Müdürlüğümüzce hazırlanmış olup, 3194 sayılı yasanın 8. maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere belediye meclisine havalesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET:

Şile İlçesi, Çatı Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği; 27.10.2013 t.t.li 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi Merkez 1. Etap Uygulama İmar Planı, 18.12.2023 tt'li 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi Ahmetli Mahallesi, Meşrutiyet Mahallesi ile Çavuş ve Balibey Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı, 15.07.2023 tt'li 1/1000 Ölçekli Çayırbaşı Mahallesi II. Etap Uygulama İmar Planı ve 08.07.2000 t.t.li 1/1000 Ölçekli Ağva Revizyon İmar Planı sınırları dahilinde yer alan şahıs, maliye hazinesi parselleri ve Şile belediyesi mülkiyetine kayıtlı parsellerin tamamını kapsamaktadır.

MEVCUT DURUM:

Şile İlçesi, Ahmetli, Meşrutiyet, Çavuş, Balibey, Hacıkasım, Çayırbaşı ve Ağva Mahallelerinin ilgili plan sınırları içerisindeki parselleri kapsayan plan sınırının büyük oranda yapılaşmış olduğu görülmektedir.

KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin alınan kurum ve kurum görüşlerin aşağıda belirtilmektedir.

Karar No : 2025/108
Karar Tarihi : 06/11/2025

29.09.2025 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2025.2034456 sayılı İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Genel Müdürlüğü Yazısında;

“...Söz konusu yazıda ve eklerinde belirtilen ‘Plan Notu’ değişikliği, planlama ve uygulama aşamalarında yapılması gereken jeolojik-jeoteknik ve zemin etüt çalışmaları ile ilgili hususları belirleyen yürürlükteki mevcut yasa, yönetmelik ve genelgeler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Buna göre planlama ve projelendirme (uygulama) çalışmalarında;

1) Plan notunun uygulanacağı alan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nda; “UA ve ÖA” lejantlı sınırlar içerisinde kalıyor olması ve bu raporda belirtilen hususlara uyulması, ayrıca bölgedeki özellikle eğimli yamaçlarda oluşabilecek duraysızlıklar ve tüm alanlar için diğer afet riskleri de dikkate alınarak mevcut planların bu doğrultuda gözden geçirilmesi ve gerekmesi halinde revizyonların yapılması,

2) Yerleşime Uygun Olmayan Alanlarda (UOA) ve Afete Maruz Bölgelerde (AMB) herhangi bir yapılaşmaya gidilmemesi,

3) İSKİ Koruma Bandı (İKB) lejantı ile gösterilen yerlerde yapılaşma içeren planlamalar yapılmaması, planlama alanları yakınında bulunan su noktalarına (Dere, Çay, Sazlık, Gölet vs.) ilişkin su baskını-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi,

4) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 18.03.2018 tarihli 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği’nde belirtilen tüm esaslara uyulması,

5) Zemin ve temel etüt çalışmalarında Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.03.2019 tarih ile 30709 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı Tebliği" ve 17.02.2021 tarih ile 31398 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatına Dair Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 31.08.2018 tarih ve 2018/10 ile 04.11.2022 tarih ve 2022/15 numara ile yayımlanan "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" genelgesinde belirtilen tüm hususlara uyulması,

6) Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların da zemin-temel, temel-yapı ve yapı statifi yönünden irdelenip gerekli görülmesi durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut "Plan Notları"nda yukarıda maddeler halinde belirtilen hususlar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek gerekli görülen revizyonların yapılması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı "plan notu" teklifi ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanan Yerleşime Uygunluk Çalışmalarında belirtilen hususlara göre uygun görülmekte olup, diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.” denilmektedir.

Karar No : 2025/108
Karar Tarihi : 06/11/2025

25.09.2025 tarih ve E-11255029-045.01-2649726 sayılı İBB, İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Yazısında;

“...Söz konusu plan notlarında çatılara ilişkin hazırlanan imar plan değişikliği incelenmiş olup, “Yapılarda, yağmur suyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atık su parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır.” şeklinde plan notunun ilave edilmesi İdareimizce uygun görülmüştür. Netice olarak; söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, Çatı Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği teklifi yukarıda belirtilen plan notunun da ilave edilerek revize edilmesi hususunda gereğinin yapılması” denilmektedir.

19.10.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.2153848 sayılı İBB, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü Yazısında;

Söz konusu plan teklifine; “Şile İlçesi Geneli Çatı Alanlarına İlişkin Meri İmar Planlarına Plan Notu İlavesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Plan Notu teklifinin ulaşım ve otopark taleplerini arttırarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratmaması için, çatı dairesinin mer’i planlarda belirlenmiş olan KAKS (Emsal) hesabına dâhil edilmesi ve parsel bünyesinde her bağımsız bölüm için en az bir otopark yeri ayrılması gerektiği belirlenmektedir.” şeklinde görüş verilmiştir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İstanbul genelinde bütünlük içinde ele alınarak ortak standartların belirlenmesi, imar planlarında uygulamaya ilişkin problemlerin ortadan kaldırılması, kentsel dönüşüme ilişkin çözümler ortaya koyması, eşitlik ilkesi uyarınca uygulamaların gerçekleştirilebilmesi ve çatı alanlarının daha konforlu alanlar haline getirilerek, kentsel dönüşümün hızlandırılmasına etki etmesi öngörülerek hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına plan notu ilavesi teklifi değerlendirilmek ve karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediyesince hazırlanarak Meclise sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı Kararı doğrultusunda uygun bulunmuştur.

Söz konusu ilgi (b) 13.03.2025 tarih ve 414 İBB Meclis Kararında İstanbul Geneli, Meri İmar Planlarına çatı alanlarının imalatı ve kullanımına ilişkin;

“İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m’yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

Karar No : 2025/108
Karar Tarihi : 06/11/2025

c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.

ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.

e) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz. g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.

ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.” şeklinde sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notu değişikliği, aynen uygun görülmüş olup; **Meclis Kararında söz konusu Nazım İmar Planı değişikliği gereği İlçe Belediye Başkanlıkları tarafından 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri'nin hazırlanarak Büyükşehir Belediye meclisine iletilmesi Komisyonca uygun görülmüştür** şeklinde karar alınmıştır. Söz konusu gerekçeler doğrultusunda plan değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce ilgili kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

TEKLİF PLAN VE PLAN NOTLARI

Şile İlçesi, 27.10.2013 t.t.li 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi Merkez 1. Etap Uygulama İmar Planı, 18.12.2023 tt'li 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi Ahmetli Mahallesi, Meşrutiyet Mahallesi, Çavuş ve Balibey Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı, 15.07.2023 tt'li 1/1000 Ölçekli Çayırbaşı Mahallesi II. Etap Uygulama İmar Planı ve 08.07.2000 t.t.li 1/1000 Ölçekli Ağva Revizyon İmar Planında Plan Notları kısmına Çatı Alanlarına İlişkin Plan Değişikliği Teklifi ile;

“İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

Karar No : 2025/108
Karar Tarihi : 06/11/2025

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez. ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir. e) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez. h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.

ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur." şeklinde plan notuna ilişkin düzenlemeler yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Şile İlçesi, Çatı Alanları'na İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifinde,

İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Genel Müdürlüğü 29.09.2025 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2025.2034456 sayılı görüşünde; belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, zemin etüt çalışmalarının yapılması, geoteknik rapor doğrultusunda gerekli önlemlerin alınması ve taşkın riski açısından ilgili kurumların uygunluk görüşlerinin alınması koşuluyla plan değişikliğinin yer mühendislik esasları bakımından uygun olduğu belirtilmiş olup; diğer hususlar için İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerektiği belirtilmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi gereğince 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve plan değişikliklerinde onaylayan kurum İstanbul Büyükşehir Belediyesi olarak belirlenmiş olduğundan söz konusu plan notu değişikliği teklifi de Şile Belediye Meclisince uygun

Karar No : 2025/108
Karar Tarihi : 06/11/2025

görülmesi halinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na iletilecek olup, mükerrer işlem olmaması adına görüş sorulması gerekmediği şeklinde değerlendirilmektedir.

İBB, İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı 25.09.2025 tarih ve E-11255029-045.01-2649726 sayılı görüşünde; Yapılarda, yağmur suyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atık su parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır, şeklinde plan notunun ilave edilmesi şartıyla uygun görülmüş olduğu belirtilmiş olup; meri imar planlarında yer alan plan notları incelenmiştir. Söz konusu plan notlarında; “*Belirtilmeyen hususlara ilişkin ilgili kanun ve yönetmelikleri geçerlidir.*” şeklinde ibare bulunduğu tespit edilerek, Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmeliğin 5. Maddesinde söz konusu uygulamaya ilişkin aynı içeriğin yer aldığı ve plan notlarında yeniden belirtilmesi gerekmediği şeklinde değerlendirilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü 26.06.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.1261317 sayılı görüşünde; Plan Notu teklifinin ulaşım ve otopark taleplerini arttırarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratmaması için, çatı dairesinin mer'i planlarda belirlenmiş olan KAKS (Emsal) hesabına dâhil edilmesi ve parsel bünyesinde her bağımsız bölüm için en az bir otopark yeri ayrılması gerektiği ifade edilmiş olup, söz konusu plan notu değişikliği teklifinde çatı kullanımlarının emsal harici olarak değerlendirilmesine yönelik herhangi bir husus yer almadığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Müdürlüğümüzce hazırlanan Şile İlçesi, Çatı Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup; yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı yasanın 8. maddesine göre değerlendirilerek karar almak üzere belediye meclisine havalesi onayınıza arz olunur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Şile İlçesi, Çatı Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği kurum görüşleri kapsamında incelenmiş olup; bahse konu plan notu düzenlemesinde geçen “*İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde...*” ibaresinin “*İmar planlarına göre 3 kat ve üzeri konut yapılabilen parsellerde...*” şeklinde düzenlenmesi ve “*Çatı katı veya çatı piyesi oluşturulması halinde; çatı eğiminin olduğu yönde saçak ucu hizasından yatayda 3 metre mesafeyi tarayan alan iskan edilmemesi halinde Emsal haricidir, mansard çatılarda bu mesafe 1.5 metre'dir. Çatı altında kalan diğer tüm alanlar ve çatı terasları Emsale dahildir.*” plan notunun eklenmesi ve plan paftaları üzerine gereken düzenlemelerin Ek Bilgi Paftasında gösterildiği şekliyle Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından yapılması, plan paftalarının bu doğrultuda dijital ortamda tekrar üretilmesi ve plan dağıtım işlerinin dijital ortamda üretilen paftalar üzerinden yapılması halinde komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şile Belediye Meclisimizin onayına sunulur. 04/11/2025

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

7

Karar No : 2025/108
Karar Tarihi : 06/11/2025

KARAR: Yapılan görüşmeler sonuncunda raporunun olduğu gibi karar olarak kabulüne;

Şile Belediye Meclisinin 2025 yılı Kasım ayı toplantısının ikinci birleşiminde,

Oy çokluğuyla kabul edildi.

(Milliyetçi Hareket Partisi Meclis Üyesi Zeliha Deniz OLCAR-RED oyu kullandı)

Mustafa VURAL
Divan Kâtibi

Turan İNANIR
Divan Kâtibi

Sacit TERZİ
Belediye Başkan V.

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

1

Karar No : 2025/109
Karar Tarihi : 06/11/2025

ŞİLE BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TEKLİFİN ÖZÜ: 15.07.2023 T.T.li 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi Bir Kısım Turizm Tesis Alanlarına İlişkin UİP Değişikliği İtirazı.

04/11/2025 tarihli Kasım Ay'ı I. Dönem Meclis Toplantısından İmar Komisyonuna havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğü raporunun görüşülmesine geçildi.

KONUNUN ÖZÜ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürü tarafından sunulan Şile İlçesi, Bir Kısım Turizm Tesis Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği İtirazına ilişkin teklif aşağıdadır.

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi :

- a) Şile Belediyesi'nin 07.04.2022 tarihli ve 2022/27 sayılı İlçe Meclis Kararı,
- b) İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 13.07.2023 tarihli ve 818 sayılı Meclis Kararı,
- c) İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü 19.12.2023 tarih ve 2023.1998997 sayılı yazısı,
- d) Şile Belediyesi'nin 11.10.2024 tarih ve 2024/62 sayılı İlçe Meclis Kararı,
- e) 17.12.2024 tarih ve 2024/50778 Dosya sayılı yazımız,
- f) İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 16.04.2025 tarih ve 453 sayılı Meclis Kararı,
- g) İBB İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 21.08.2025 tarihli ve 2478543 sayılı yazısı,
- h) İBB Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 22.08.2025 tarihli ve 2025.1704888 sayılı yazısı,
- i) İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 27.08.2025 tarihli ve 2025.1742403 sayılı yazısı,
- i) İBB Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 15.09.2025 tarihli ve 2025.1917872 sayılı yazısı,
- j) İstanbul Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 01.10.2025 tarihli ve 13669938 sayılı yazısı.

TALEP

15.07.2023 tt.li 1/1000 Ölçekli UİP-34864024 PİN Numaralı Şile İlçesi, Kumbaba, Çavuş ve Balibey Mahallelerinde bulunan bir kısım Turizm Tesis Alanlarına ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne askı süresi içerisinde yapılan itirazların ilgi (g), (h), (i), (i), (j) kurum görüşleri kapsamında yeniden değerlendirilerek karar alınması talep edilmektedir.

Karar No : 2025/109
Karar Tarihi : 06/11/2025

PLAN ONAMA SÜRECİ

27.10.2013 t.t.li 1/1000 ölçekli Şile Merkez 1.Etap Uygulama İmar Planında ‘TT-1’ rumuzlu ‘Turizm Tesis Alanı’ fonksiyonunda kalan alanın ‘T-K’ rumuzlu ‘Turizm Konut Alanı’na, ‘TT-2’ rumuzlu ‘Turizm Tesis Alanı’ fonksiyonunda kalan alanın ‘TTA’ rumuzlu ‘Turizm Konut Alanı’na alınmasına yönelik Müdürlüğümüzce hazırlanan Şile Belediye Meclisi’nin ilgi (a) kararı ile tadilen uygun bulunan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin ilgi (b) kararı ile; ‘Şile ilçesi, Kumbaba, Çavuş ve Balibey Mahallelerinde bulunan bir kısım Turizm Tesis alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli UIP değişikliği teklifi incelenmiş olup; Plan notları TTA Konut Alanı Yapılması Halinde başlığı altındaki “Emsal:0,40” ifadesi iptal edilerek yerine “Emsal:0,30” ifadesinin eklenmesi Plan notlarına T-K Turizm Alanı Yapılması Halinde başlığı altına “Balibey 42 ada 81 parselde Sağlık Turizmi yapılması halinde Sağlık Amaçlı Hizmet Tesisleri, Fizik Tedavi Rehabilitasyon Merkezleri yapılabilir.” ifadesinin eklenmesi... tadilen uygun görülmüştür.’ şeklinde tadilen uygun bulunarak, 1/1000 ölçekli plan paftaları ile plan açıklama raporu 15.07.2023 günle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanarak ilgi (c) yazı ile tarafımıza iletilmiştir. UİP-34864024 PİN’li 1/1000 Ölçekli 15.07.2023 t.t’li Şile İlçesi, Kumbaba, Çavuş ve Balibey Mahallelerinde bulunan bir kısım Turizm Tesis Alanlarına ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği askı ve ilan işlemleri 3194 sayılı yasanın 8. Maddesi uyarınca Müdürlüğümüzce yürütülmüş olup, 26/12/2023-24/01/2024 tarihleri arasında askıda kalmıştır. Askı süresi içinde iletilen itirazlara yönelik alınan ilgi (d) Meclis Kararı gereği; Müdürlüğümüzce hazırlanan, Şile İlçesi, Balibey Mahallesi 42 ada, 16-17 parsellerin birer bölümü ile tescil harici alanlarının bir bölümünün 7 metre genişliğinde yol alanına alınmasına yönelik plan değişikliği dosyası ilgi (e) yazı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Söz konusu teklif ilgi (f) Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile “Şile İlçesi, 15.07.2023 onanlı 1/1000 ölçekli Turizm Tesis Alanlarına ilişkin Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin plan değişikliği teklifi incelenmiş olup; önceki plan değişikliklerine ilişkin alınması gereken Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü görüşü ve diğer kurum görüşleri alındıktan sonra değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi... uygun görülmüştür.” şeklinde karara bağlanmış olup, bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ilgili maddeleri kapsamında kurum görüşleri talep edilmiştir.

KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İBB, İSKİ Genel Müdürlüğü’nün ilgi (g) yazısında; “Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Netice olarak, Şile İlçesi, 15.07.2023 t.t.li Bir Kısım Turizm Tesis Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yukarıda belirtilen hususlara uyularak, ilgili belediyesi tarafından onaylanması halinde İdaremizce esas alınacaktır.” denilmektedir.

Karar No : 2025/109
Karar Tarihi : 06/11/2025

İBB, Kamulaştırma Müdürlüğü'nün ilgi (h) yazısında; “Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.” şeklinde plan notu işlenmesi” denilmektedir.

İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün ilgi (ı) yazısında; “belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” denilmektedir.

İBB, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün ilgi (i) yazısında; “15.07.2023 tt.li 1/1000 ölçekli Şile Kumbaba-Çavuş ve Balibey Mah. Bir kısım Turizm Tesis Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Turizm+Konut Alanları (T-K)”nda kalan Şile İlçesi, Balibey Mahallesi, 42 ada, 16, 17 parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alanın ve 23.10.2013 tt.li 1/1000 ölçekli Şile Merkez 1. Etap Uygulama İmar Planında “Park Alanları”nda kalan bir kısım tescil harici alanın 7 m. enkesitli Yaya-Servis Yoluna alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde; -“Yollara gerekli terkler bedelsiz yapılacaktır.” şeklinde plan notu eklenmesi, - Yoldan min. 5m. çekme mesafesi bırakılması ve çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması gerekmektedir.” denilmektedir.

İstanbul Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün ilgi (j) yazısında, “İl Müdürlüğümüz Anadolu Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede; söz konusu plan değişikliğine konu alanın herhangi bir doğal sit alanı veya özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmadığı, alanda tescilli tabiat varlığı kaydına rastlanılmadığından 2863 sayılı Yasanın tabiat varlıklarına ilişkin kısmı, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi ve ilgili mevzuat kapsamında Şube Müdürlüğümüz görev ve yetki alanı dışında olduğu tespit edilerek, bahse konu alanda yapılacak planlama çalışmaları esnasında tescile değer taşınmaz tabiat varlığı veya anıt niteliğinde ağaca rastlanılması durumunda 2863 sayılı Yasanın 4.maddesi gereği İl Müdürlüğümüze müracaat edilmesi gerekmekte” denilmektedir.

Karar No : 2025/109
Karar Tarihi : 06/11/2025

DEĞERLENDİRME – SONUC

Balibey Mahallesi 42 ada 16 ve 17 parselleri kapsayan, Şile Belediyesi ilgi (d) Meclis Kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği incelenmiş olup, söz konusu alan;

- 14.06.1991 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şile Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde 15 m. enkesitli “Yol Alanı” lejantında kalmakta iken,
- 27.10.2013 t.t.li 1/1000 Ölçekli Şile Merkez I. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında “TT-1 Rumuzlu Turizm Tesis Alanı” lejantında ve
- 15.07.2023 t.t.li 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi, Kumbaba, Çavuş ve Balibey Mahallelerinde bulunan bir kısım Turizm Tesis Alanlarına ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırları dahilinde ise “T-K Turizm Konut Alanı” lejantında kalmaktadır.

Söz konusu yol alanına “İsmet Ay Caddesi” adı verilmiş olduğu ve 42 ada 17 parselin imar yoluna cephesi bulunmadığı tespit edilmiş olup, İBB Kamulaştırma Müdürlüğü’nün ilgi (h) yazısında belirtildiği üzere;

- “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.”

plan notu ilavesinin meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, 15.07.2023 onanlı 1/1000 Ölçekli Şile İlçesi, Bir Kısım Turizm Tesis Alanlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itirazın, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı yasanın 8. Maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini onayınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Şile İlçesi, Bir Kısım Turizm Tesis Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itiraz incelenmiş olup; kurum görüşleri kapsamında, “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.” plan notunun eklenmesi ve plan paftaları üzerine gereken düzenlemelerin Ek Bilgi Paftasında gösterildiği şekliyle Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından yapılması, plan paftalarının bu doğrultuda dijital ortamda tekrar üretilmesi ve plan dağıtım işlerinin dijital ortamda üretilen paftalar üzerinden yapılması halinde Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şile Belediye Meclisimizin onayına sunulur. 04 /11/2025

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

5

Karar No : 2025/109
Karar Tarihi : 06/11/2025

KARAR: Yapılan görüşmeler sonuncunda raporunun olduğu gibi karar olarak kabulüne;

Şile Belediye Meclisinin 2025 yılı Kasım ayı toplantısının ikinci birleşiminde,

Oy birliğiyle karar verildi.

Mustafa VURAL
Divan Kâtibi

Turan İNANIR
Divan Kâtibi

Sacit TERZİ
Belediye Başkan V.

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Karar No : 2025/110
Karar Tarihi : 06/11/2025

ŞİLE BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TEKLİFİN ÖZÜ: Kızılca Mahallesi Cemiyet Sokak İsminin Aydere Caddesi Olarak Değiştirilmesi.

03/11/2025 tarihli Kasım Ay'ı I. Dönem Meclis Toplantısından Harita ve Numarataj komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün raporunun görüşülmesine geçildi.

KONUNUN ÖZÜ: 17.06.2025 tarih ve 2025-21211 sayılı Kızılca Mahallesi Muhtarı Serkan Kılıçarslan imzalı dilekçe gereği; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Kasım Ayı Meclis Toplantısı Birinci bileşiminde görüşülmek üzere sunulan teklifte;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik” in 31.07.2006 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olması, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/g maddesi gereğince; meydan, bulvar, cadde, yol, sokak ad ve numaraları ile bunlar üzerindeki binalara numara verilmesi işlerini gerçekleştirmekle Büyükşehir Belediyesi’ne görev, yetki ve sorumluluk verilmiş olup, bu konularla ilgili kararların Büyükşehir Belediye Meclisinden alınması gerekmektedir.

17.06.2025 tarih ve 2025-21211 sayılı dilekçe gereği, İlçemiz Kızılca Mahallesi sınırları içerisinde “Cemiyet Sokak” olarak isimlendirilmiş imar yolunun isminin “Aydere Caddesi” olarak değiştirilmesi talebinin değerlendirilmesi ve Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmek üzere Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ

Komisyonumuzca yapılmış olan incelemeler neticesinde;

- 1- “Cemiyet Sokak” olarak isimlendirilmiş imar yolunun isminin “Aydere Caddesi” olarak değiştirilmesi,

Şile Belediye Meclisimizin onayına sunulur. 05/11/2025

KARAR: Yapılan görüşmeler sonucunda raporunun olduğu gibi karar olarak kabulüne;

Şile Belediye Meclisinin 2025 yılı Kasım ayı toplantısının ikinci birleşiminde,

Oy birliğiyle karar verildi.

Mustafa VURAL
Divan Kâtibi

Turan İNANIR
Divan Kâtibi

Sacit TERZİ
Belediye Başkan V.

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

1

Karar No : 2025/111
Karar Tarihi : 06/11/2025

ŞİLE BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TEKLİFİN ÖZÜ: Şuayipli Mahallesi Sokak İsmi Verilmesi.

03/11/2025 tarihli Kasım Ay'ı I. Dönem Meclis Toplantısından Harita ve Numarataj komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün raporunun görüşülmesine geçildi.

KONUNUN ÖZÜ:14.04.2025 tarih ve 2025-12724 sayılı, 15.08.2025 tarih ve 2025-29419 sayılı dilekçeler gereği; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Kasım Ayı Meclis Toplantısı Birinci bileşiminde görüşülmek üzere sunulan teklifte;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik” in 31.07.2006 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiş olması, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/g maddesi gereğince; meydan, bulvar, cadde, yol, sokak ad ve numaraları ile bunlar üzerindeki binalara numara verilmesi işlerini gerçekleştirmekle Büyükşehir Belediyesi’ne görev, yetki ve sorumluluk verilmiş olup, bu konularla ilgili kararların Büyükşehir Belediye Meclisinden alınması gerekmektedir.

14.04.2025 tarih ve 2025-12724 sayılı, 15.08.2025 tarih ve 2025-29419 sayılı dilekçeler gereği Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde; Şuayipli Mahallesi 2891 ada 4 parsel ile 2890 ada 11 parsel sayılı taşınmazların cephe aldığı imar yollarının ve ekli Numarataj paftasında işaretlenmiş olan imar yollarının isimlerinin olmadığı tespit edilmiş olup, talebin değerlendirilmesi ve Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmek üzere isimsiz yollara sokak ismi verilmesi konusunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ

Komisyonumuzca yapılmış olan incelemeler neticesinde;

1-Kayacık Sokak olarak isimlendirilmiş yolun aksının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre uzatılması,

2-İSİMSİZ-1 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Açar Sokak ismi verilmesi,

3-İSİMSİZ-2 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Kayanlar Sokak ismi verilmesi,

4-İSİMSİZ-3 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Pamukçu Rıfat Sokak ismi verilmesi,

5-İSİMSİZ-4 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Bilginler Sokak ismi verilmesi,

6-İSİMSİZ-5 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Hasan Hoca Sokak ismi verilmesi

7-İSİMSİZ-6 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Yahya Oğlu Sokak ismi verilmesi,

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

2

Karar No : 2025/111
Karar Tarihi : 06/11/2025

- 8-İSİMSİZ-7 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Soğanlık Sokak ismi verilmesi,
9- İSİMSİZ-8 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Kalemler Sokak ismi verilmesi,
10- İSİMSİZ-9 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Karabacak Sokak ismi verilmesi,
11- İSİMSİZ-10 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Bıçkıcı Sokak ismi verilmesi,
12- İSİMSİZ-11 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Fındıklık Sokak ismi verilmesi,

Şile Belediye Meclisimizin onayına sunulur. 05/11/2025

KARAR: Yapılan görüşmeler sonuncunda raporunun olduğu gibi karar olarak kabulüne;

Şile Belediye Meclisinin 2025 yılı Kasım ayı toplantısının ikinci birleşiminde,

Oy birliğiyle karar verildi.

Mustafa VURAL
Divan Kâtibi

Turan İNANIR
Divan Kâtibi

Sacit TERZİ
Belediye Başkan V.

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

1

Karar No : 2025/112
Karar Tarihi : 06/11/2025

ŞİLE BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TEKLİFİN ÖZÜ: Bozgoca Mahallesi Sokak İsmi Verilmesi.

03/11/2025 tarihli Kasım Ay'ı I. Dönem Meclis Toplantısından Harita ve Numarataj komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün raporunun görüşülmesine geçildi.

KONUNUN ÖZÜ:28.04.2025 tarih ve 2025-14379 sayılı dilekçe gereği; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Kasım Ayı Meclis Toplantısı Birinci bileşiminde görüşülmek üzere sunulan teklifte;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik” in 31.07.2006 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olması, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/g maddesi gereğince; meydan, bulvar, cadde, yol, sokak ad ve numaraları ile bunlar üzerindeki binalara numara verilmesi işlerini gerçekleştirmekle Büyükşehir Belediyesi’ne görev, yetki ve sorumluluk verilmiş olup, bu konularla ilgili kararların Büyükşehir Belediye Meclisinden alınması gerekmektedir.

28.04.2025 tarih ve 2025-14379 sayılı dilekçe gereği Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde; Bozgoca Mahallesi 2943 ada 153 parsel sayılı taşınmazın cephe aldığı imar yolunun ve ekli Numarataj paftasında işaretlenmiş olan imar yollarının isimlerinin olmadığı tespit edilmiş olup, talebin değerlendirilmesi ve Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmek üzere isimsiz yollara sokak ismi verilmesi konusunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ

Komisyonumuzca yapılmış olan incelemeler neticesinde;

- 1- İSİMSİZ-1 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Rahmi Kaptan Sokak ismi verilmesi,
- 2-İSİMSİZ-2 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Alma Tarlası Sokak ismi verilmesi,
- 3-İSİMSİZ-3 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Dağ Çileği Sokak ismi verilmesi,
- 4-İSİMSİZ-4 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Arelya Sokak ismi verilmesi,
- 5-İSİMSİZ-5 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Rüstemler Sokak ismi verilmesi,
- 6-İSİMSİZ-6 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Ekrem Kaptan Sokak ismi verilmesi
- 7-İSİMSİZ-7 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Mangarlar Sokak ismi verilmesi,
- 8-İSİMSİZ-8 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Doktorlar Sokak ismi verilmesi

T.C.
ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

2

Karar No : 2025/112
Karar Tarihi : 06/11/2025

- 9- İSİMSİZ-9 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Ağıl Bayırı Sokak ismi verilmesi,
10- İSİMSİZ-10 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Serçeli Sokak ismi verilmesi,
11- İSİMSİZ-11 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Arar Sokak ismi verilmesi,
12- İSİMSİZ-12 olarak etiketlenirilmiş imar yoluna Bekirler Sokak ismi verilmesi,
Şile Belediye Meclisimizin onayına sunulur. 05/11/2025

KARAR: Yapılan görüşmeler sonucunda raporunun olduğu gibi karar olarak kabulüne;
Şile Belediye Meclisinin 2025 yılı Kasım ayı toplantısının ikinci birleşiminde,
Oy birliğiyle karar verildi.

Mustafa VURAL
Divan Kâtibi

Turan İNANIR
Divan Kâtibi

Sacit TERZİ
Belediye Başkan V.