



T.C. ŞİLE BELEDİYESİ

2025 YILI



ŞİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

2025

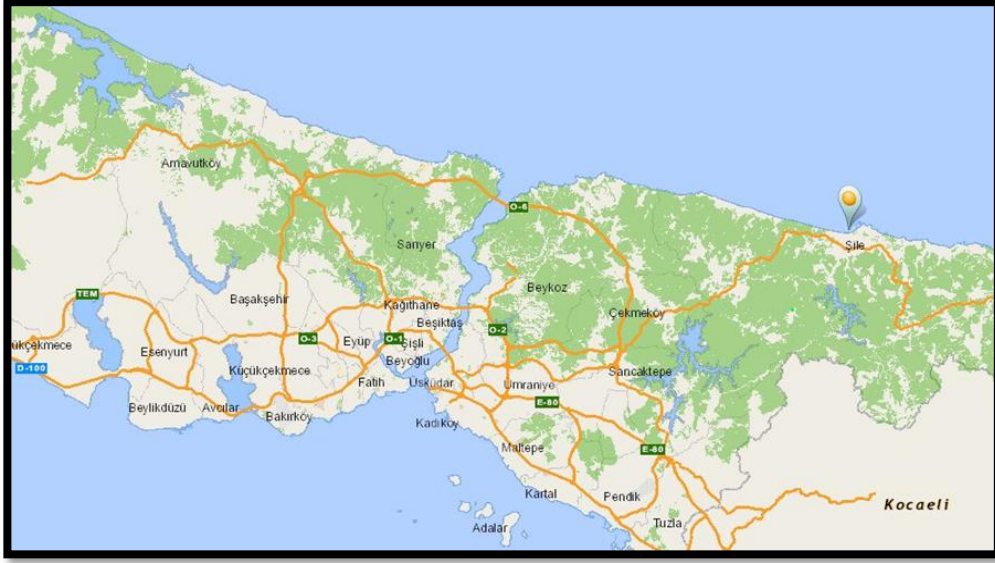
**İSTANBUL İLİ, ŞİLE İLÇESİ, SAHİLKÖY
MAHALLESİ, AYÇİÇEĞİ SOKAĞIN BİR KISMINA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	3
3. MÜLKİYET DURUMU.....	4
4. PLANLAMA ALANININ MERİ PLAN DURUMU	4
4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
4.2. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	4
4.3. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı.....	5
5. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	6

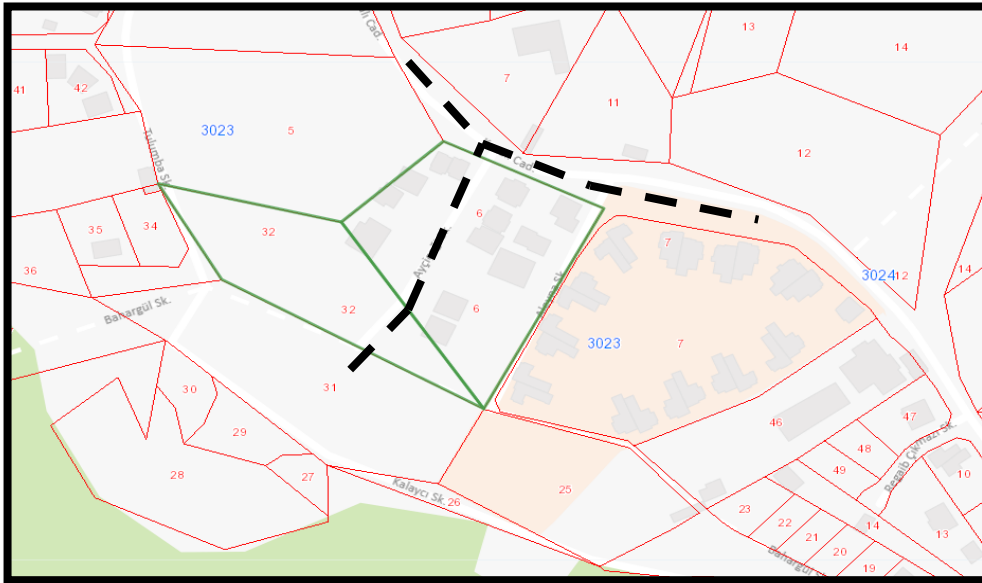
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Şile İlçesi, İstanbul İlinin Anadolu yakasında ve kuzeydoğusunda, Karadeniz'in güneyinde yer almakta olup, Karadeniz'e 60 km'lik kıyısı bulunmaktadır. Şile İlçesi doğusunda ve güneyinde Kocaeli İli ile batısında ise Beykoz, Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ve güneybatısında Pendik İlçesi ile komşudur (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanı İstanbul İlindeki Konumu

Planlama alanı; İstanbul İli, Şile İlçesi, Sahilköy Mahallesi hudutları dâhilinde kalmakta olup, Ayçiçeği Sokak istikametinde yer almaktadır (Şekil 2).



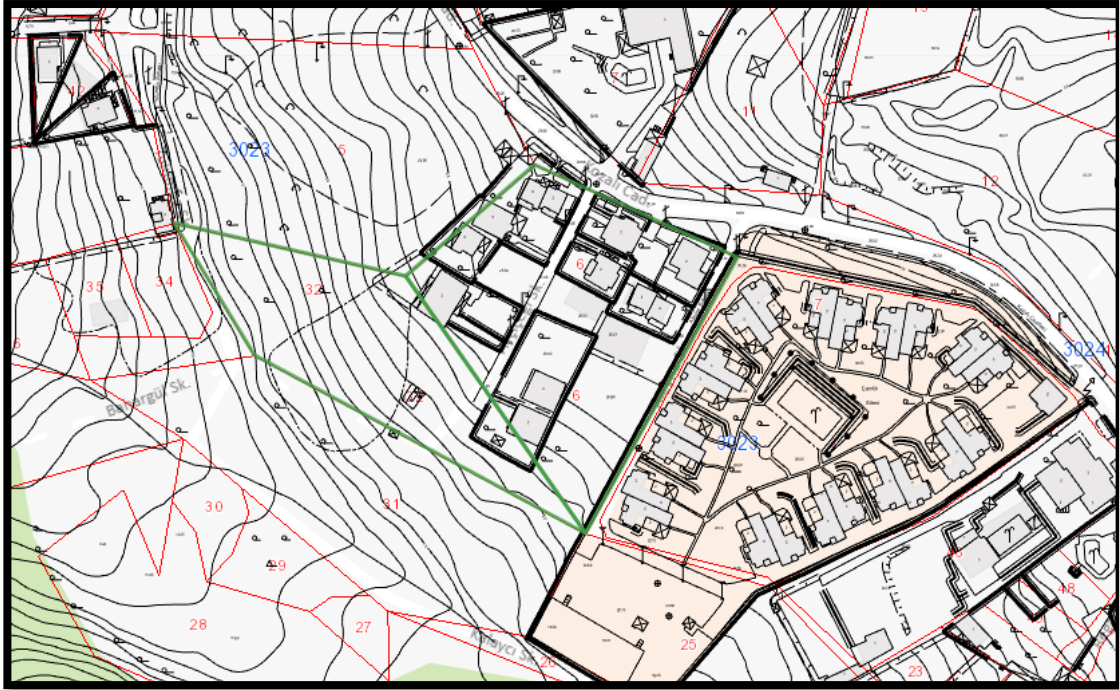
Şekil 2- Planlama Alanındaki Mevcut Ulaşım Arterleri

2. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Plan değişikliğine konu olan; 3023 ada 6 parselde 13 adet yapı bulunduğu, 3023 ada 32 parselde ise herhangi bir yapılaşma bulunmadığı görülmektedir (Şekil 3.).



Şekil 3- Planlama Alanının Uydu Görüntüsü- 2022



Şekil 4- Planlama Alanına Ait Hâlihazır Harita- 2017

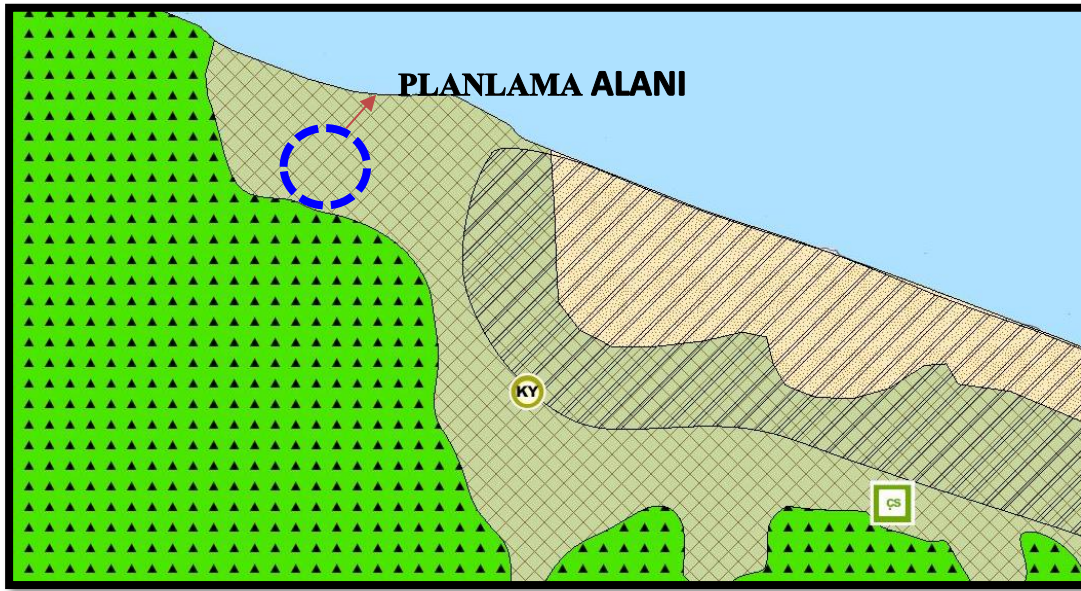
3. MÜLKİYET DURUMU

TKGM Web tapu Sisteminden alınan veriler doğrultusunda; Şile İlçesi Sahilköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmalarına konu olan taşınmazlardan 3023 ada 6 parselin şahıs mülkiyetinde, 3023 ada 32 parselin ise Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

4. PLANLAMA ALANININ MERİ PLAN DURUMU

4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

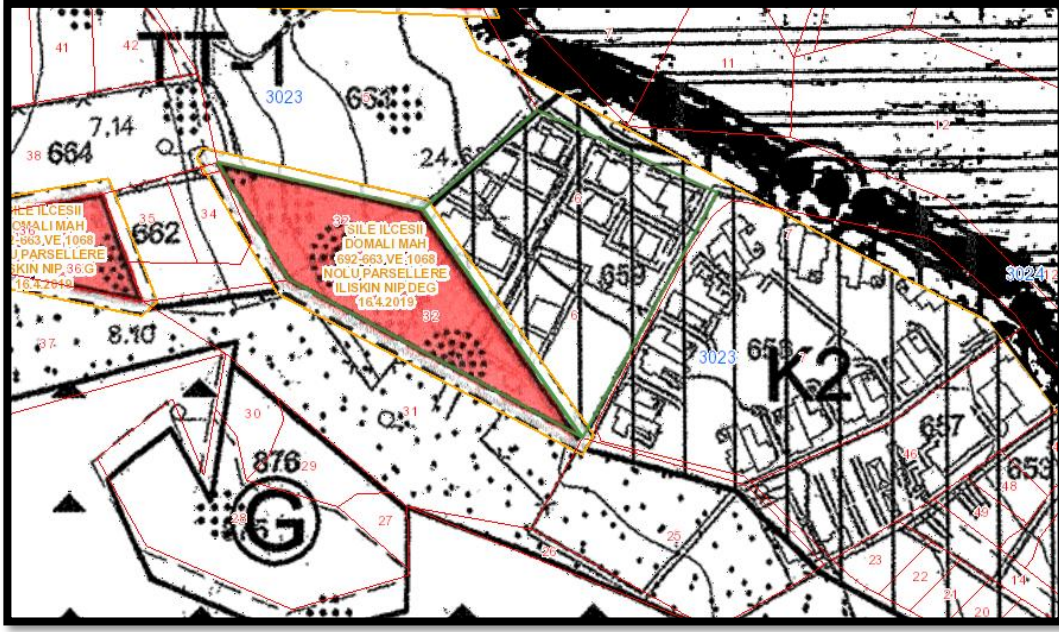
Plan değişikliği teklifine konu olan alan; 15.06.2009 T.T.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Gelişimi Ve Yoğunluğu Denetim Altında Tutulacak Alan" ve "Kırsal Yerleşik Alan" içinde kalmaktadır (Şekil 5).



Şekil 5- 15.06.2009 t.t.li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

4.2. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

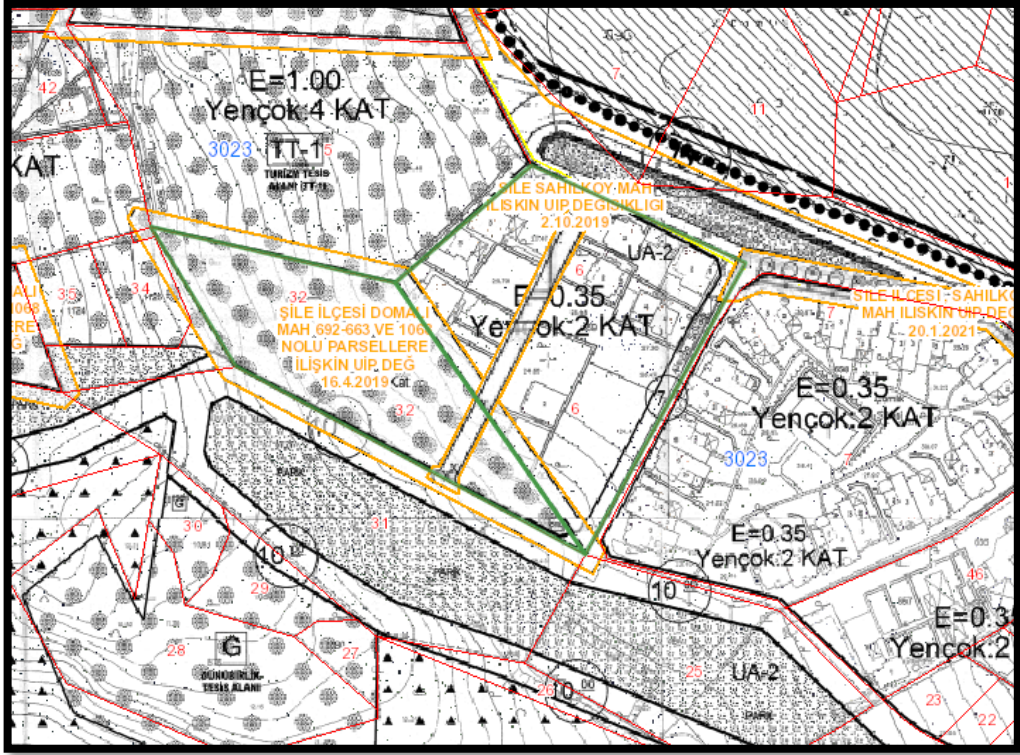
Plan değişikliği teklifine konu olan alan, kısmen 13/09/2013 tasdik tarihli Batı Sahili Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; "K2 Rumuzlu Konut Alanı" lejantında, kısmen de 16.04.2019 t.t.li Domalı Mah. 692-663 ve 1068 Nolu Parsellere İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliğinde; "Turizm Alanı" lejantında kalmaktadır (Şekil 6).



Şekil 6- Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.3. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği teklifine konu alan; kısmen 12/01/2018 tt'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve kısmen 02.10.2019 tt.li 1/1000 Ölçekli Sahilköy Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kısmen “E=0.35 Yençok=2 Kat Konut Alanı” kısmen “Yol Alanı” alanında kalmakta olup, kısmen 16.04.2019 tt.li 1/1000 Ölçekli Domalı Mah. 692-663 ve 1068 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kısmen “Otel Alanı” lejantında kalmaktadır (Şekil 7).



Şekil 7- Mer'î 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

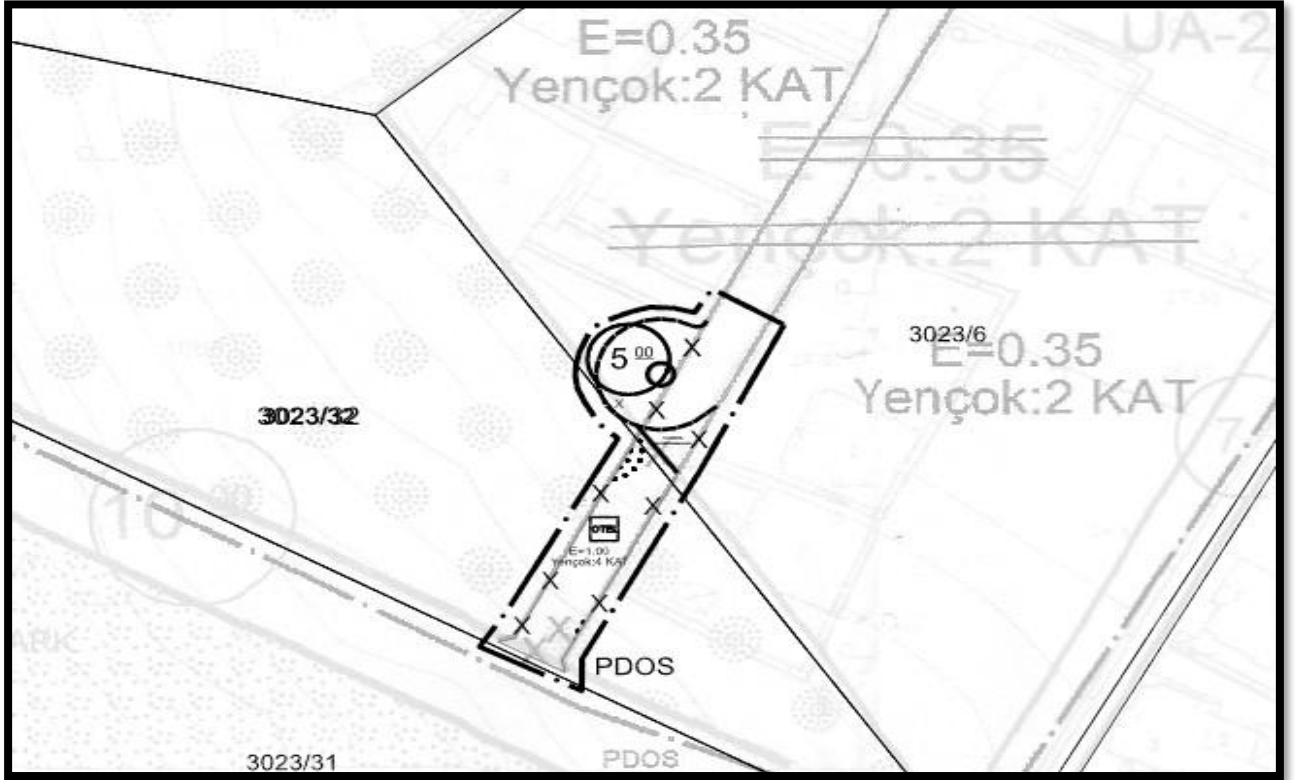
5. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Şile İlçesi, Sahilköy Mahallesi 3023 ada 32 parselin bulunduğu alan, 12.01.2018 tt.li 1/1000 Ölçekli Sahilköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda kısmen "E=1.00 Yemçok=2 Kat TT-1 Rumuzlu Turizm Tesis Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejantında kalmakta iken; 16.04.2019 tt.li 1/1000 Ölçekli Domalı Mah. 692-663 ve 1068 Nolu Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kısmen "Otel Alanı" lejantında kalmaktadır.

Söz konusu uygulama imar planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar kapsamında Şile Belediye Meclisi'nin 07.09.2018 tarih ve 2018/68 sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanan ve 02.10.2019 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan Sahilköy Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde Şekil 9'de görüldüğü üzere kısmen E=1.00 Yemçok=4 Kat yapılaşma koşullarında "Otel Alanı" kısmen de 5 m enkesitli "Yol Alanı" lejantına alınmıştır (şekil 8).

Netice itibariyle plan itirazları İBB tarafından değerlendirildiği sırada Özelleştirme İdaresi'nin planları onaylandığı için bahse konu parselde ihtilaf oluşmuştur.

Sonuç olarak uygulamayı kolaylaştırmak adına ve meri yasa ve yönetmelikleri kapsamında, 02.10.2019 onay tarihli UİP-258612,1 PİN Numaralı 1/1000 Ölçekli Sahilköy Mahallesi UİP Değişikliğinde 3023 ada 6 ve 32 parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan düzenlemenin iptal edilmesi ve Özelleştirme İdaresi tarafından yapılan planın yürürlükte olması gerektiği tespit edilmiştir.



Şekil 10- Teklif İmar Planı Değişikliği Bilgi Paftası

PLAN NOTLARI:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN, İSTANBUL İLİ, ŞİLE İLÇESİ, SAHİLKÖY MAHALLESİ, 3023 ADA 6 VE 32 PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN; KISMEN PASİF YEŞİL ALAN, KISMEN YAYA YOLU VE KISMEN OTEL ALANIDIR.

3. AYRINTILI JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. OTEL ALANLARI;

4.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=1.00 VE YENÇOK=4 KATTIR.

4.2. BU ALANLARDA, ŞİLE BÖLGESİNİN TARİHSEL ÖZELLİKLERİ VE YÖREYE ÖZGÜ MİMARİ SÜREKLİLİKLERİNİ DİKKATE ALAN, AHŞAP, TAŞ VE BUNUN GİBİ ÇEVRESİ İLE HER BOYUTTA UYUMLU YAPILARIN OLDUĞU, MONOBLOK YAPI KÜTLESİNE DAYALI OLAMAYAN, PARÇALI VE GEREKİRSE KADEMELİ MİMARİ DÜZENLEMELERİN YAPILDIĞI, DOĞAL ÇEVREYLE UYUMLU TASARIMLARA GİDİLECEKTİR.

4.3. BU ALANLARDA, TURİZM TESİS ALANI (OTEL) DIŞINDA VE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK İSKAN EDİLEMEZ. AYRICA BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK KONUT VE TİCARET BİRİMLERİ YER ALAMAZ.

5. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.