24.02.2025 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
Planın ismi	1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi	ÖLÇEK:1/1000
Pin Numarası	uip-341070118	
Pafta Adı		
Mer'i Plan	09.06.2006 t.t.'li Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı	
Planı Hazırlayan-Raportör	Esra YAKUT (Şehir Plancısı)	
Müdür Yardımcısı	Halim HÜRFİKİR (Y. Şehir Plancısı)	
Müdür	Asli SÖNMEZ (Şehir Plancısı)	
Tek. Baş. Yard.	Filiz DEVECİ	
01.10.2024 Gün ve 289066 Sayılı Yazımız Ekl Olan ve Belediye Meclisince Onanması Gereken Plandır.		
Üsküdar Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı T. Fatih Onur BAYAV	Üsküdar Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarih ve 113. Sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanan paftadır. Şinasi DEDETAŞ Üsküdar Belediye Başkanı	

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 13.01.2025 tarih 2085410 sayılı yazısı ekl halinde:
İLÇEYE AYLAMAZ Şükü ÖZDİNÇKEN Mustafa ŞİRİN

Onaylanan Nüshadır
13.02.2025 256
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bina Tanzim Komisyonu Kararıdır.

ÜSKÜDAR MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

A - GENEL HÜKÜMLER

1. KAMU ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2. PLANLA GÖSTERİLEN İRTİFALARIN ÜZERİNE AYRICA ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILAMAZ.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

~~3. GÖRÜNÜM ÖLÇÜ BULUNMAYAN KİTİLER SOKAĞA GİRMAYIP, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ GİBİ UYGULANACAKTIR.~~

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4. ESKİ ESERE BİTİŞİK VEYA 10.00 M CİVARINDA BULUNAN PARSELLER İÇİN K.V.T.V.K. KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. K.V.T.V.K. KURULUNCA ALINAN KARARLARIN MERİ PLANLA ÇELİŞTİĞİ DURUMLARDA, FONKSİYON FARKLILIĞI VE KAMU ALANLARINA TECAVÜZÜ BULUNAN ESKİ ESER YAPILAR İÇİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. RÖLEVE PROJELERİNDE BELİRLENEN KİTLENİN, PLAN KİTLESİ VE İRTİFASI İLE FARKLILIK GÖSTERMESİ DURUMUNDA İSE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

5. TESCİLİ BULUNAN ANCAK İMAR İSTİKAMETİNE TECAVÜZLÜ OLAN ESKİ ESER BİNALARDA K.V.T.V.K. KURULUNUN UYGUN GÖRMESİ DURUMUNDA TESCİLİ BİNANIN İMAR PARSELİNDE YAPILMASI KAYDIYLA ARKA ÇİZGİ ARANMAKSIZIN UYGULAMA

ESKİ ESER UYGULAMALARDA PLANLA GETİRİLEN İRTİFA ARTISI KİTLE DEĞİŞİKLİĞİ OLMASI DURUMUNDA, K.V.T.V.K.K. UYGUNLUĞU ALINARAK PLAN İRTİFASINA ÇIKARILAN ESKİ ESER BİNALARINDA PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KİTLEYE ULAŞILACAKTIR. II: MEVCUT UYGULAMALARINDA RÖLEVESİ İSTİSNADIR.

7. PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ TÜM İMAR UYGULAMALARINDA AĞAÇ REVİZYONU YAPILARAK NİTELİKLİ MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.

8. KONUT BÖLGELERİ İÇİNDE YER ALAN TESCİLLİ ESKİ ESER YAPILARDA KONUT, KÜLTÜR, KONAKLAMA VE BUNLARA HİZMET VEREN TESİSLER YAPILABİLİR.

9. BİRİNCİ BODRUM KATLARI İSKAN EDİLEBİLİR. ~~7.0.00 KOTUNA GÖRE BİNANIN HERHANGİ BİR CEPHESİNİN İKİ KÖŞESİ TABİİ YERİ KOTLARININ BİRİ BİRİNİN -3,50 M. OLMASI DURUMUNDA -2.BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR, İSKAN EDİLEBİLEN BU BODRUM KATLAR KAKS'A DAHİL DEĞİLDİR. 1.BODRUM KATIN İSKAN EDİLDİĞİ PARSELLERDE 2.BODRUM KATLARIN, 2.BODRUM KATIN İSKAN EDİLDİĞİ PARSELLERDE 3.BODRUM KATLARIN AÇIĞA ÇIKMAYACAĞININ İSTİSNASI KATLAR ORTAK ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.~~ Bunlara fasla bodrum katın açığa çıkması halinde ortak alan olarak kullanılacaktır.

10. TURİZM TESİSİ ALANINDA KALAN YERLERİNDE MERİ PLAN KOŞULLARI AŞILMADAN HAZIRLANACAK AVAN PROJELER BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

11. PLAN SINIRI İÇİNDEKİ SİT BÖLGELERİNDE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

12. KAMU ALANLARINDA ~~(AYNI FONKSİYONDA ÖZEL KULLANIM DAHİL)~~ İLGİLİ KURULUŞUN TAZİBİ HALİNDE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

13. 20 PAFTA, 353 ADA, 7-8 PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ. AĞAÇLARI MUHAFAZA ŞARTIYLA VE İNŞAAT EMSALİ 0,50'Yİ GEÇMEMEK, AYRICA H: 6.50'Yİ AŞMAMAK VE BİNADAN BİRİNİN H:6.50 m'yi geçmemek koşulu ile turistik dükkan olarak kullanılır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Planda gösterilen kütleler esastır. Ancak uygulama aşamasında otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak, mimari çözümleri kolaylaştırmak, estetik değerleri yükseltmek, planda belirlenen kütle alanını geçmemek ve yapı nizamını değiştirmemek koşuluyla planda belirlenmiş kütlelerin yerlerinde ve cephe ölçülerinde değişiklik yapmaya Belediyesi yetkilidir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Bloğu etüdü ile fazladan açığa çıkan bodrum kat kazandırmamak, mevcut planda teklif plan katları arttırılmamalıdır.

~~TARİHİ DOKU ÜZERİNDE İSTİKAMETİ İMİMAR KOSULLARI TİPİ ÜZERİNDE UYGULANACAKTIR.~~

~~14. HARİÇ DIŞI YOLU ÜZERİNDE BOYUNCA BİLANDA YEŞİL ALAN, ÖZELLİKLE ÖNÜNDEN ALANLARDA İMAR YÖNETMELİĞİNİN TEDBİRLERİNİN ÖZELLİKLE 42 MADDESİNE GÖRE UYGULANACAKTIR. BELİRLENEN ALANLARDA İMAR BELEDİYESİ İLE İŞBİRLİĞİNDE KAK VE BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİ İŞBİRLİĞİNDE ÖNÜNDEN UYGULANACAK YAPILACAKTIR.~~

15. BİNA VE DIŞ İSTİKAMETLERİNDE BİR ÖNCEKİ PLANLA OLUŞMUŞ AŞ[illegible] TESEKKÜL VE MERİ PLANIN ÇELİŞKİLİ OLMASI DURUMUNDA UYGULANACAK İSTİKAMETİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

16. PLANI [illegible] İMAR YOLLARI, İMAR KANUNU'NUN 25.MADDESİNE TABİDİR.

17. AÇILMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, [illegible] ~~AYRILDIĞI VE İMİMAR BELEDİYE MİMARLIK [illegible] BELİRLENEN 1/500.000 ÖLÇEKLİ GENEL İKAN NİZAMINA~~, BU PLAN NOTLARIYLA ÇELİŞMEYEN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

18. KAMUYA AİT BİNALARIN BODRUM KATLARINDA BÖLGEYE HİZMET VERECEK "GENEL SERPİNTİ SIĞINAKLARI" YAPILACAKTIR.

B - YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ :

[illegible] 385, 386, 525, 526, 1205, 529, 346, 1335 [illegible] PLAN NOTU ADALARDA İKİZ VE AYRIK NİZAM [illegible] MİNİMAKSİ BİTİŞİK VE BLOK NİZAM PARSELLERİNİZ 2.00 KOTUNU BİRİLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. İLAVE KAT TALEBİ HALİNDE RUHSAT ALINARAK İNŞAATINA BAŞLAMAMIŞ VE MEVCUT BİNALARDA GABARİ TESPİTİ YAPILIP, ± 0.00 KOTU OLARAK TABİİ ZEMİN ORTALAMASI ALINDIĞINDA PLANLA GETİRİLEN İRTİFAYI AŞMAMAK KOŞULUYLA PLANLA VERİLEN İRTİFADA UYGULAMA YAPILABİLİR.

1/B-BELİRLENEN ADALAR DIŞINDA: KOT İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

DC-BELİRLENEN ADALAR DIŞINDAKİ PARSELLERDE; BİR ÖNCEKİ PLANA GÖRE YAPILMIŞ İSKANLI MEVCUT BİNALAR İÇİN (2981/3290 SAYILI AF YASALARI KAPSAMINDA KALANLAR DAHİL) BU PLANLA VERİLMİŞ KAT İLAVESİ VAR İSE; MEVCUT BİNANIN KAMU ALANLARINA TECAVÜZÜ OLMAMASI KOŞULUYLA (YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK V.B.) YENİ PLANLA BELİRLENEN KİTLE VEYA EMSALE BAKILMAKSIZIN İLAVE KAT YAPILABİLİR).

2)AYRIK NİZAM YAPILANMA KOŞULLARI:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

~~2.1. AYRIK NİZAM YAPILANDA KİTLE DAĞILIMININ PARSELLERDE; PLANDA BELİRLENEN KİTLELER UYGULANACAKTIR.~~

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

~~2.2. TAKS-KAKS VERİLEN PARSELLERDE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR VE İNŞAA TDİLEBİLEN BODRUM KATLAR KAKS'A DAHİL DEĞİLDİR. EMSAL HESABINDA PARSEL ALANINA İLİŞİLİR.~~

3)ÖN BAHÇESİZ NİZAMLARDA YOL GENİŞLİKLERİNE VE TESEKKÜLE BAKILMAKSIZIN 20 CM.LİK DEKORATİF ÇIKMA DIŞINDA YOLA ÇIKMA YAPILAMAZ.

4. OTOPARKLA İLGİLİ HÜKÜMLER:

4.1. GENEL OLARAK OTOPARK İHTİYACININ KENDİ PARSELİNDE SAĞLANMASI ESASDIR. ANA ARTERLER VE YAYA YOLLARINDAN BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ DURUMUNDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILABİLİR. BİNANIN SERPİNTİ SIĞINAĞI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AYRILMIŞ BÖLÜMLERİ MÜLKİ AMİRİN OLUMLU GÖRÜŞ VERMESİ HALİNDE BARIŞ ZAMANINDA OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

4.2. ADA İÇİNDE OTOPARK OLARAK AYRILAN PARSELLERDE OTOPARK ALANI TERK ETMESİ GEREKEN PARSEL, TERK ETTİĞİ ALAN ORANINDA OTOPARK İHTİYACINI BU ALANDA GÖSTEREBİLECEKTİR. PARSELİN OTOPARK İHTİYACI, TERK ETTİĞİ ALANDAN FAZLA OLMASI HALİNDE İLAVE OTOPARK BEDELİ ÖDEYECEKTİR.

4.3. TAMAMI AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK ADINDA KALAN PARSELLERDE BELEDİYESİNİN BU ALANLARI KAMULAŞTIRMAYACAĞINI BELİRTMESİ HALİNDE PARSEL İLGİLİSİNİN MURACAATI ÜZERİNE "AVAN PROJENİN BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANMASI" ŞARTIYLA MERİ İMAR PLANINA GÖRE AÇIK VE KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

4.4. PLANLA BELİRLENEN ADA İÇİ OTOPARKLARA GİRİŞ VERİLEN PARSELLERİN ZEMİN KATLARINDA GÜÇLÜ BIRAKILMAK KOŞULUYLA ÜST KATLAR PARSEL MALİKLERİNCE KULLANILABİLİR.

4.5. TİCARET BÖLGELERİNDE BULUNAN YEŞİL ALANLARDA ± 0.00 KOTU ALTINDA KAMUYA AİT KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.

5-TİCARET BÖLGELERİ:

5.1. BİZMET+TİCARET ALANLARINDA: BU ALANLARDA BÜROLAR, İŞHANLARI, LOKANTA, ÇARSI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER SİNEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL SOSYAL TESİSLER, YÖNETİMİLE İLGİLİ TESİSLER İLE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, KATLI OTOPARKLAR VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR.

[illegible] İMAR [illegible] MADDESİNE GÖRE [illegible]

BİZMET LEJANDI İLE BELİRLENEN AYRIK NİZAMA TABİ PARSELLERDE ÖN VE YAN BAHCE MESAFESİNE TECAVÜZ ETMEMEK, ARKA BAHÇEDE EN AZ 5 M. ÇEKMEK VE KİTLE SEKLİNE BELEDİYE BASKANLIĞI YETKİLİ OLMAK ÜZERE TABANDA YAYGIN TİCARET KİTLESİ YAPILABİLİR. TİCARET KİTLESİ İRTİFASI H:3.50 M.DİR.

C)H=T ALANINDA KALAN VE AYRIK NİZAM UYGULAMA YAPILAN TESCİLLİ ESKİ ESER BULUNAN PARSELLERDE, İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN "7.06-3 MADDESİ UYGULANMAZ.

5.2. TALİ TİCARET ALANLARI:

BU ALANLARDAKİ BİNALARIN İMAR PLANI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE TESPİT EDİLEN KOŞTURLARI İÇİNDE KALMASI ŞARTIYLA BODRUM, ZEMİN VE ASMA KATLARI TİCARİ AMAÇLA, NORMAL KATLARI BÜRO (AVUKAT YAZIHANESİ, MÜHENDİSLİK VE MİMARLIK BÜROLARI V.B.) AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLECEĞİ GİBİ NORMAL KATLARDA KONUT UYGULAMASI DA YAPILABİLİR.

6-RESTORE EDİLEREK AYNEN KORUNACAK YAPILAR;

R LEJANDI İLE TANIMLANAN BU PARSELLERDEKİ, MEVCUT ESKİ ESERLERDE; AYNI KONTUR VE GABARİDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

7-A TAKS-KAKS verilen parsellerde açık ve kapalı çıkmalar ile teklif edilen bodrum kattar ve çatı arasındaki iskan edilen alan emsale dahildir. Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır. TAKS sabit kalmak şartı ile teklif plandaki KAKS'ları % 50 arttırılacaktır.

LEJANDI:

ÖLÇEK : 1/1000

1.GENEL

UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI.

TARİHİ YAPIKİ KORUNACAK ALAN SINIRI.

2.KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUTAN ÖNCEKİ ÇİZİMİ.

KÜTÜL İLİŞKİ ÖNCEKİ ÇİZİMİ.

ÖNCEKİ CİZİME ÇİZİMİ.

MAX.BİNA YAKLAŞMA SINIRI.

KORUNAN BİNAN.

ÖNCERİ BİLDİK.

3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.

YÖNETİM MERKEZLERİ. (ADLİYE SARAYI,MUHTARLIK,KARAKOL V.B.)

BÜYÜK ALAN KULLANIMI GERECİ[illegible] ALANLARI.

KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ

2. VE 3. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ

4.TURİZM YERLEŞME ALANLARI

KONAKLAMA TESİS ALANLARI

5.KORUMA ALANLARI

TESCİLLİ VE TESPİTLİ ESKİ ESER YAPI VE ALANLARI

RESTORE EDİLEREK AYNEN KORUNACAK YAPILAR

6.YAPI YASAĞI GETİRİLEN ALANLAR

ANA İSKALE HATTI.

ASKERİ STRATEJİK ALANLAR.

7.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.

PARKLAR,DİNLENME ALANLARI,ÇOCUK BAHÇELERİ, PLAJ, SPOR VE OYUN ALANLARI.

ORMAN ALANLARI.

AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR (METALİKLİLER)

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA ONANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILABİLECEK ALAN SINIRI

8.KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.

İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI.

ORTA ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI.

YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ VE KAMPUS ALANLARI.

MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI.

TEMEL EĞİTİM ÖNCEK EĞİTİM ALANI. (KREŞ VE GÜNDÜZ BAKIM EVİ V.B.)

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI. (HASTANE,DİSPANSER V.B.)

KÜLTÜREL TESİS BİNA ALANI.

DİNİ TESİSLERİ ALANI.

SPOR TESİSLERİ ALANI.

9.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

1.DERECE OTOYOL.

2.DERECE KENT İÇİ YOLLAR.

3.DERECE KENT İÇİ GEÇMİŞ YOLLARI.

YAYA YOLLARI.

OTOTERMİNALLERİ.

TIR PARKI,KAMYON GARAJI,GARAJLAR

BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI

İKMEL[illegible]

TOPLU T[illegible] DURAKLARI

TARİHİ DEĞERİ OLAN KORUNACAK AĞAÇLAR

GENEL OTOPARK(AÇIK VE KAPALI)

0.15/0.30 0.25/0.50 A-2 2 KATLI KONUT ALANI 6.50 M. 0.25/1.00 A-4 [illegible] KONUT ALANI

0.25/0.75 A-3 3 KATLI KONUT ALANI 9.50 M. 0.25/1.25 A-5 [illegible]