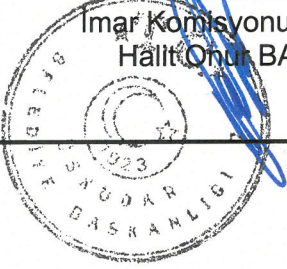


24.02.2025 günle Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.
Büyükşehir Belediye
Başkanı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı



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	41P-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	Aslı SÖNMEZ (Şehir Plancısı)	
Tek. Baş. Yard.	Filiz DEVECİ	
01.10.2024 Gün ve 289066 Sayılı Yazımız Eki Olan ve Belediye Meclisince Onanması Gereken Plandır.		
Üsküdar Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı Halit Onur BAYAV	Üsküdar Belediye Meclisinin 09.10.2024 Tarih ve 113 Sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanan rapordur. Sinem DEDETAŞ Üsküdar Belediye Başkanı	



İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
13.01.2025 tarih 2085410 sayılı yazısı
eki paftadır.

ASIYE AVLAMAZ Mustafa ŞİRİN
Şehir Plancısı Şehir Plancısı

A

Ş

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
13.02.2025 tarihinde 256 sayılı
ile onay / tadil / iptal kararı ile onay / tadil / iptal kararı olan plandır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı





ÜSKÜDAR BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı
Plan Notu İlavesi**

Ekim, 2024

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	1
HARİTA LİSTESİ.....	2
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2. MER'İ PLAN DURUMU.....	4
3. PLAN NOTU ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ	5
3.1. 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Notları İlave Teklifi	8
4. KURUM KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	9

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Konumu	3
Harita 2 15.09.1997 t.t.'li 1/5000 ölçekli Üsküdar Merkez N.İ.P.	4
Harita 3 09.06.2006 t.t. 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez U.İ.P.	4
Harita 4 Bitişik Nizam Yapılaşma Koşullu Ada Örneği.....	6
Harita 5 Bitişik ve Blok Nizam Yapılaşma Koşullu Ada Örneği	6
Harita 6 Üsküdar Merkez U.İ.P. Bölgesi Blok Yapılaşma Koşullu Adalar.....	7
Harita 7 Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Notları İlave Teklifi	8

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı; Ahmediye, Mimar Sinan, Murat Reis, Salacak, Selimiye, Sultantepe, Selami Ali, Zeynep Kamil, Aziz Mahmut Hüdayi, Valide-i Atik, İcadiye mahalleleri ile Altunizade ve Barbaros mahallerinin bir kısmı olmak üzere toplam 13 mahalleyi kapsamaktadır.

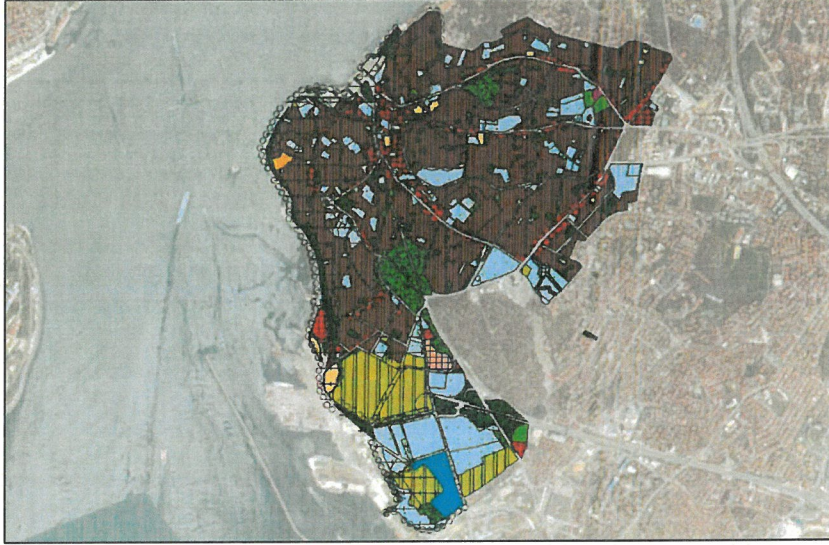
Plan bölgesinin; batısında Marmara Denizi, doğusunda Altunizade ve Barbaros Mahalleleri, kuzeyde Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi ve güneyde Harem Limanı yer almaktadır. Alan büyüklüğü yaklaşık 549 hektardır.



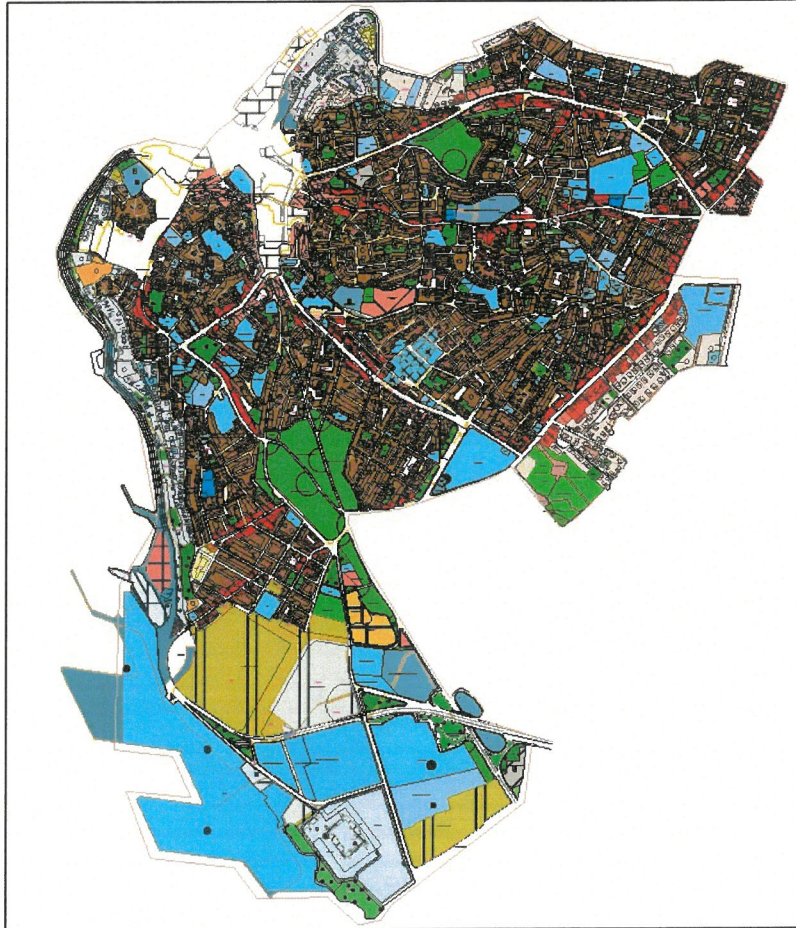
Harita 1 Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Konumu

2. MER'İ PLAN DURUMU

Planlama alanında 15.09.1997 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Üsküdar Merkez Nazım İmar Planı ve 09.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



Harita 2 15.09.1997 t.t.'li 1/5000 ölçekli Üsküdar Merkez N.İ.P.



Harita 3 09.06.2006 t.t. 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez U.İ.P.

3. PLAN NOTU ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

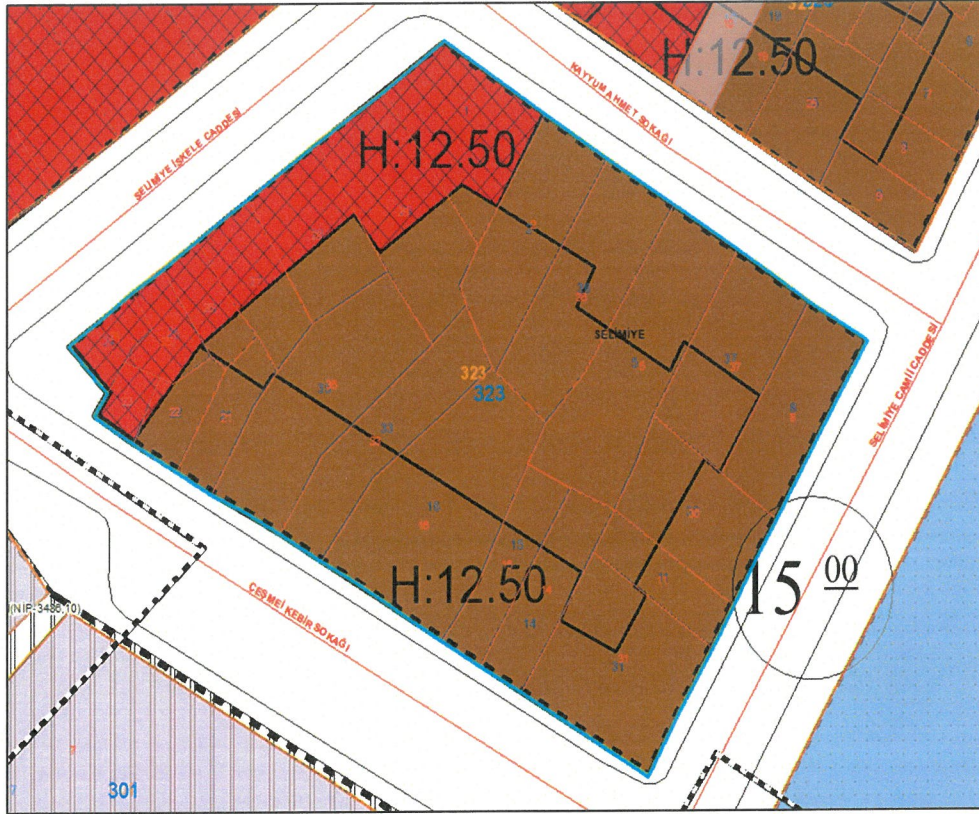
Üsküdar Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29.07.2024 tarih ve 275107 sayılı yazısı ile; Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı ile Üsküdar Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı Bölgesinde, olası İstanbul depremine karşı yapı stoğunun güçlendirilmesi amacıyla, 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında binalarını yıkıp yeniden yapmak isteyen vatandaşların karşılaştığı problemler;

- Blok nizam olarak planlanmış alanlarda otopark yönetmeliğine göre parsel bünyesinde otopark ihtiyacının karşılanması hedeflendiğinde, bu alanlarda otopark girişleri verildiğinde yeni yapılarda küçülmeler meydana geldiği.
- Bu plan bölgelerinde geçmiş yıllarda plan doğrultusunda yapılmış ruhsatlı/iskanlı binaların blok şekillerinin mimari ve statik çözümleri zorlayıcı nitelikte olduğu, deprem riski açısından blok şekillerinin mimari ve statik yapısının da önem arz ettiği ve girintili çıkıntılı çizilmiş blok şekillerinin de bu anlamda sıkıntılar yarattığı

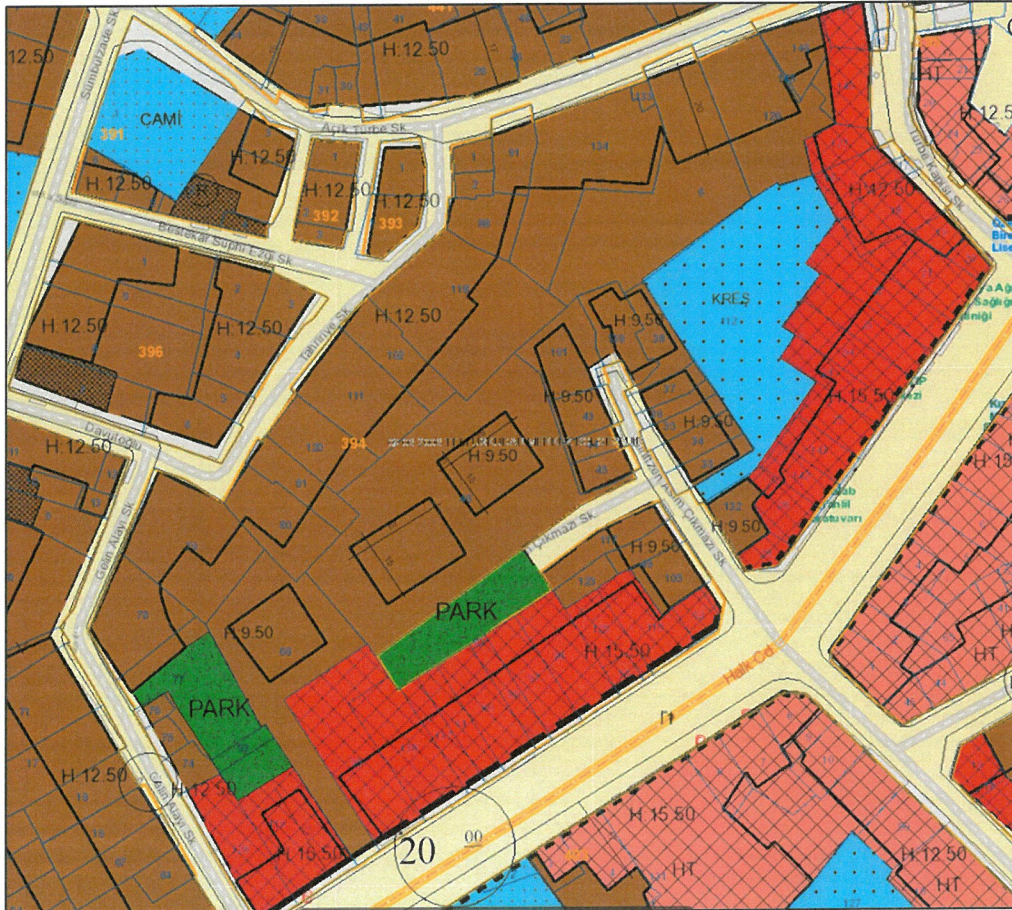
Şeklinde ifade edilerek, bu hususların çözümüne ilişkin plan notu ilavesi yapılması talep edilmiştir.

-Müdürlüğümüzce söz konusu 29.07.2024 tarih ve 275107 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı doğrultusunda yapılan incelemelerde; özellikle Üsküdar Merkez Bölgesinde parsel boyutlarının küçük olması ve bu parsellerde yapılacak imar uygulamalarında; otopark yönetmeliği doğrultusunda hazırlanan mimari projelerde otopark alanının ayrılması durumunda iskana konu inşaat m²' sinin azalması gibi nedenlerden dolayı otopark yapımı tercih edilmemektedir. Bu sebeple; mevcutta yaşanan otopark problemi katlanarak artmaktadır.

-2023 yılında Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Notlarına ilave edilen “.... Riskli Yapı Tespiti yapılmış mevcut binaların yıkılarak meri plana göre yeniden yapılması, otopark ihtiyacının tamamının parsel bünyesinde karşılanması koşuluyla tevhid edilerek en az 800 m2 parsel büyüklüğü şartını sağlayan alanlarda ya da yapı adasının tamamının tevhid edilmesi durumunda ilave 1 kat yapılabilir.” şeklindeki plan notunun, ilave inşaat alanı hakkı getirmesi bununla birlikte; otopark yapımının zorunlu hale getirilmesi sonucunda yukarıda bahsedildiği üzere otopark girişlerinin iskana konu olan inşaat alanını küçültecek olması nedeni ile, bölgedeki kentsel dönüşüm çalışmalarının beklenen ivmeyi kazanamaması hususları da dikkate alındığında; Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı plan notlarına, plan notu ilave edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.



Harita 4 Bitişik Nizam Yapılaşma Koşullu Ada Örneği



Harita 5 Bitişik ve Blok Nizam Yapılaşma Koşullu Ada Örneği



Harita 6 Üsküdar Merkez U.İ.P. Bölgesi Blok Yapılaşma Koşullu Adalar

Bu kapsamda 05.08.2024 tarih ve 277294 sayılı Başkanlık Olur'u doğrultusunda Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanan Plan Notu İlavesi çalışması neticesinde;

8

4. KURUM KURULUŞ GÖRÜŞLERİ



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü



Sayı : E-62956595-952.01.04.05-2024.1490676
Konu : Kurum Görüşü

21.08.2024

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (Plan ve Proje Müdürlüğü)

- İlgi : a) 12.08.2024 tarih ve 278906 sayılı yazınız.
b) 14.06.2014 tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği.
c) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 gün ve 2732 sayılı (2011/9 nolu) genelgesi.

İlgi (a) yazıda, Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı ile Üsküdar Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı Bölgesinde olası İstanbul depremine karşı yapı stoğunun güçlendirilmesi amacıyla, 09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Bölgesi U.İ.P. Plan Notları'nın Genel Hükümler başlığı altında yer alan 3 numaralı ve 2.1. numaralı maddeler iptal edilerek, "*Planda gösterilen kütleler esastır. Ancak uygulama aşamasında otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak, mimari çözümleri 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 notu ile 18.03.1991 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Altunizade U.İ.P. Plan Notları'nın 13- Konut alanları başlığı altına "*Planda gösterilen kütleler esastır. Ancak uygulama aşamasında otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak, mimari çözümleri 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.*" olacak şekilde yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlandığı belirtilmekte olup, konu ile ilgili Müdürlüğümüz görüşünün verilmesi talep edilmektedir.

İlgi (a) 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) 19.01.2010 tarihli mülga Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca onaylanan Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda; "UA ve ÖA" lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. 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) 09.06.2006 t.t.'li Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, deniz kıyısına yakın kesimlerde tsunami tehlikesi ve tüm alanlar için diğer afet riskleri de dikkate alınarak mevcut planların bu doğrultuda gözden geçirilmesi ve gerekmesi halinde revizyonların yapılması,

3) Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.03.2019 tarihli ve 30709 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "*Zemin ve Temel Etüdü Uygulama esasları ve Rapor Formatı*" ve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : eb1249dd-133b-cfb0-4f30-e9780d998200

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611

e-Posta: naim.karatepe@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Naim KARATEPE

Raportör

Telefon No:



31.08.2018 tarihli ve 150340 sayı ile yayımlanan "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" genelgesinde belirtilen tüm hususlara uyulması,

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) Uygulama İmar Planına Esas Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda İski Kuruma Bandı (İKB) lejantı ile gösterilen yerlerde, yapılaşma içeren planlamalar yapılmaması,

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

Ayrıca Müdürlüğümüz ve Ortadoğu Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanan "Marmara Kıyıları Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Güncelleme Projesi Sonuç Raporu'na göre, '09.06.2006 t.t.'li Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı'nı kapsayan alan için olası bir Marmara depremine bağlı tsunami oluşumunda, planlama alanının kıyı kesimlerinde su basma derinliklerinin bazı yerlerde 0,5m' den küçük olacağı, bazı yerlerde 0,5 ile 3 m arasında, bazı yerlerde ise 3m'den fazla olacağı hesaplanmıştır."

Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut 'Plan Notları'nın, güncel mevzuat çerçevesinde İmar Planına Esas çalışma raporlarında ve yukarıda maddeler halinde belirtilen tüm hususlara uyulması koşuluyla, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı "plan notu" teklifi zemin açısından uygun görülmekte olup diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat YÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme
Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : eb1249dd-133b-cfb0-4f30-e9780d998200
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul
Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611
e-Posta: naim.karatepe@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Bilgi için: Naim KARATEPE
Raportör
Telefon No:



Sayı : E-29339913-740.03-360591
Konu : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Merkez
Bölgesi ve Altunizade Bölgesi Uygulama
İmar Planı Plan Notu İlavesi Kurum
Görüşü

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğüne

Mimar Sinan Mah. Çavuşdere Caddesi No:35
Üsküdar/İstanbul

İlgi : 12.08.2024 tarih ve E-64997451-115.01-278906 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Merkez Bölgesi ve Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Notu İlave çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu plan bölgesinde yer alan altyapı/üstyapı tesislerimiz ekli sayısal veri dosyasında (.dgn, .dwg ve .ncz formatında) tarafınıza sunulmuş olup, plan çalışma bölgesinde çelik ve polietilen doğal gaz hatlarımız yer almaktadır.

Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunarak yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, **“İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5,50 m X 5,00 m) yer ayrılması, çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir.”** plan notu eklenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Niyazi GÜL
Etüd Şefi

Fatih ÜNLÜUYSA
Etüd Proje Müdürü

Ek: Sayısal Veri Dosyası

İGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM SAN. TİC. A.Ş.

Kazım Karabekir Cad. No: 4
34060 Alibeyköy - EYÜPSULTAN/İSTANBUL
T: 0 (212) 499 11 11 F: 0 (212) 499 11 66
www.igdas.istanbul

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :
OVZ5-OYV2-OTHH

Belge Doğrulama Adresi : <https://evrak.igdas.com.tr>

Belge Doğrulama Adresi:
<https://evrak.igdas.com.tr>
Ticari Sicil Numarası: 229806
Kep: igdas.gazdagitim@hs01.kep.tr





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-11255029-000-1082675
Konu : Üsküdar Merkez Bölgesi U.İ.P. ve Üsküdar
Altunizade U.İ.P. Plan Notu İlavesi

20 Eylül 2024

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 12.08.2024 tarihli ve E-64997451-115.01-278906 sayılı Üsküdar Bel. Baş. Plan ve Proje Müd. yazısı
(17.09.2024 tarih ve 937118 sayılı İdaremiiz Yazı ve Arşiv Şb. Müd. kayıtlı yazı).

İlgi yazı ile 09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 18.03.1991 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı'na otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak için plan notlarının eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği tekliflerine esas İdaremiiz görüşü talep edilmektedir.

09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Bölgesi U.İ.P. Plan Notları'nın Genel Hükümler başlığı altında yer alan 3 numaralı ve 2.1. numaralı maddeler iptal edilerek, "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." şeklinde plan notu ilave edilmiş,

18.03.1991 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Altunizade U.İ.P. Plan Notlarının 13- Konut Alanları başlığı altına ise "Planda gösterilen kütleler esastır. Ancak uygulama aşamasında otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak, mimari çözümleri kolaylaştırmak, estetik değerleri yükseltmek ve planda belirlenen kütle alanını geçmemek ve yapı nizamını değiştirmemek koşuluyla planda belirlenmiş kütlelerin yerlerinde ve cephe ölçülerinde değişiklik yapmaya Belediyesi yetkilidir." şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

Üsküdar İlçesi yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Havza sınırları dışında kalan alanlarda; kütle yerlerinde ve cephe ölçülerinde yapılacak değişiklikleri ilişkin yapılacak düzenlemelere yönelik İdaremiize ait kısıtlayıcı bir unsur bulunmamakta olup, ilgili Belediyesince hazırlanan Plan Değişiklikleri İdaremiizce uygun görülmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremiize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile işonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış alt yapı tesislerine zarar verilmemeli ve yol olarak korunmalıdır.

Gereğini arz ederim.

Begüm ÇELİKDELEN
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: CEF41280-F882-4E4A-B706-7C8E878F0285

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/iski-ebys>

İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK:34060 Eyüpsultan /
İSTANBUL

Bilgi İçin: Burcu SARAÇ
Şehir Plancısı

Telefon No: 0212 321 78 35 Faks No: +90 212 321 77 19

Telefon No. / Dahili : +90 212 321 00 00 / 1513

e-posta: bsarac@iski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.iski.gov.tr>

Kep Adresi: iski.genelmuurlugu@hs01.kep.tr





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı
Kamulaştırma Şube Müdürlüğü



Sayı : E-97400625-752.02-2024.1453214
Konu : Plan Notu Tadilatı hk.

16.08.2024

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi :12.08.2024 tarih ve 248906 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile 09.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Genel Hükümler başlığı altında yer alan 3 numaralı ve 2.1. numaralı maddeler iptal edilerek, “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.” şeklinde plan notu ilavesi ile 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 13- Konut Alanları başlığı altına ise “Planda gösterilen kütleler esastır. Ancak uygulama aşamasında otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak, mimari çözümleri kolaylaştırmak, estetik değerleri yükseltmek ve planda belirlenen kütle alanını geçmemek ve yapı nizamını değiştirmemek koşuluyla planda belirlenmiş kütlelerin yerlerinde ve cephe ölçülerinde değişiklik yapmaya Belediyesi yetkilidir.” şeklinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu ilavesine ilişkin teklifin incelenerek kurum görüşümüzün gönderilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Kağan SÜRMEGÖZ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0daa4ac3-eabc-a556-b386-4bbfa2d2740c

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124553242 Faks No: 2124554379

e-Posta: fulya.sefer@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Şaziye Fulya SEFER

Raportör

Telefon No:



Sayı : E-91442078-804.99-2024.1682182
Konu : Üsküdar Merkez Bölgesi U.İ.P. ve Üsküdar
Altunizade U.İ.P. Plan Notu İlavesi

19.09.2024

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

- İlgi : a) 12.08.2024 tarihli ve E-64997451-115.01-278906 sayılı yazınız
b) Başkanlığınız İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29.07.2024 tarihli ve E-98901083-115-275107 sayılı yazısı.
c) 18.12.2023 tarihli ve 2025730 sayılı Başkanlık Oluru

İlgi (a) yazınızda, ilgi (b) yazı ile; Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Üsküdar Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı Bölgesinde, olası İstanbul depremine karşı yapı stokunun güçlendirilmesi amacıyla, 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında binalarını yıkıp yeniden yapmak isteyen vatandaşların karşılaştığı problemler; blok nizam olarak planlanmış alanlarda otopark yönetmeliğine göre parsel bünyesinde otopark ihtiyacının karşılanması durumunda, bu alanlarda otopark girişleri verildiğinde yeni yapılarda küçülmeler meydana geldiği, bu plan bölgelerinde geçmiş yıllarda plan doğrultusunda yapılmış ruhsatlı/iskanlı binaların blok şekillerinin mimari ve statik çözümleri zorlayıcı nitelikte olduğu, deprem riski açısından blok şekillerinin mimari ve statik yapısının da önem arz ettiği ve girintili çıkıntılı çizilmiş blok şekillerinin de bu anlamda sıkıntılar yarattığı şeklinde ifade edilerek, bu hususların çözümüne ilişkin, 09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Bölgesi U.İ. Planı ve 18.03.1991 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Altunizade U.İ. Planı plan notlarına "Planda gösterilen kütleler esastır. Ancak uygulama aşamasında otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak, mimari çözümleri kolaylaştırmak, estetik değerleri yükseltmek ve planda belirlenen kütle alanını geçmemek ve yapı nizamını değiştirmemek koşuluyla planda belirlenmiş kütlelerin yerlerinde ve cephe ölçülerinde değişiklik yapmaya Belediyesi yetkilidir." şeklinde plan notu ilave edildiği belirtilerek Müdürlüğümüzün görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (a) yazı konusu 09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Bölgesi U.İ.P. ve 18.03.1991 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Altunizade U.İ.P. Plan Notları Uygulama İmar Planı Değişikliklerine ait plan açıklama raporu incelendiğinde; 09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar merkez U.İ.P. Plan Notlarında genel hükümler 3 no'lu ve Yapılanma hükümlerinde yer alan 2.1 nolu plan notu iptal edildiği görülmektedir. 18.03.1991 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Altunizade U.İ.P. Plan Notlarında ise plan notu iptali olmadığı ve her iki plana bahsi geçen plan notunun ilave edildiği görülmekte olup, plan notu değişikliği tekliflerinin, uygulamada yaşanan sıkıntıların ortadan kaldırılmasına yönelik ve dönüşümü kolaylaştırıcı nitelikte olduğu değerlendirilmektedir.

Diğer taraftan, ilgi (c) Başkanlık Oluru doğrultusunda, Üsküdar Altunizade U.İ.P'nin yürürlükte olduğu alanda, 1/5000 ölçekli Üsküdar İlçesi, Altunizade, Acıbadem ve Barbaros Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasına başlanmış olup çalışmalar devam etmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Gürkan AKGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 43f4a352-4bc4-8eaf-a3f0-6d8c305ce203

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul

Bilgi için: Gökhan YAZICI

Telefon No: 2124552200 Faks No: 2124552666

Şehir Plancısı

e-Posta: gokhan.yazici@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No: 2124551348

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr





T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
4.Bölge Müdürlüğü (İstanbul/Anadolu)
Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-95708615-754-2626658
Konu : Üsküdar Merkez Bölgesi U.İ.P. ve
Altunizade U.İ.P. Plan Notu İlavesi Kurum
Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı (Harita Müdürlüğü)'nın 15.08.2024 tarihli ve E-92914634-754-2619723 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazıda; 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı plan notu ilavesine yönelik yapılacak çalışmalara ilişkin Teşekkülümüz Görüşünün Üsküdar Belediyesine iletilmesi ve sonucundan Başkanlığımızın da bilgilendirilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu alanda Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk alanında kalan herhangi bir Enerji İletim Hattı, ya da Trafo Merkezimiz bulunmamakta olup 154 kV Selimiye Göztepe ve 154 kV Selimiye-Ümraniye Yeraltı Kablolari bulunmakta olup sayısal veri olarak yazımız ekinde yollanmaktadır.Alt yapı çalışmalar esnasında bahse konu bölgedeki haklarımızın korunması ve zarara uğratılmaması gerekmektedir.

Gereğinin yapılması hususunda bilginize arz ederiz.

Gökhan GÜNER
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Nüsret KOMAN
Bölge Müdürü

Ek: Sayısal veri (.ncz)

Dağıtım:

Gereği:

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:

ÇEVRE VE KAMULAŞTIRMA DAİRESİ
BAŞKANLIĞINA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5300E379-FC53-4D9B-A978-E3AD57FC9F61

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Adres:N.Kemal Mah.Sütçü Cad.Şeker Maslak Sok.No:9 PK:18 34762
Ümraniye/İSTANBUL Telefon: 0(216) 521 58 00-04 Faks: 0(216) 328 11 93
Elektronik Ağ:www.teias.gov.tr
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
KEP Adresi : teias.4bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Vildan ERTÜRK
Şehir Plancısı
Telefon No:(216) 521 58 00-
378



Sayı : E-21362969-210.02.99-2024.1716453
Konu : Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar
Planı ve Üsküdar Altunizade Uygulama
İmar Planı Plan Notu İlavesi

20.09.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 12.08.2024 tarih ve E-64997451-115.01-278906 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazıda Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı ile Üsküdar Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı Bölgesinde, olası İstanbul depremine karşı yapı stoğunun güçlendirilmesi amacıyla, 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında binalarını yıkıp yeniden yapmak isteyen vatandaşların karşılaştığı problemlerinin çözümü için 09.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı ile 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı plan notlarına "Planda gösterilen kütleler esastır. Ancak uygulama aşamasında otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak, mimari çözümleri kolaylaştırmak, estetik değerleri yükseltmek ve planda belirlenen kütle alanını geçmemek ve yapı nizamını değiştirmemek koşuluyla planda belirlenmiş kütlelerin yerlerinde ve cephe ölçülerinde değişiklik yapmaya Belediyesi yetkilidir." plan notunun ilave edilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli plan teklifinin incelenerek kurum görüşümüzün oluşturulması talep edilmektedir.

DEĞERLENDİRME:

İlgi talebe yönelik tapu bilgisi, mevcut durum, meri imar plan durumu kapsamında yapılan incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşü; plan değişikliği teklifinin oluşturacağı ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsamaktadır.

- Söz konusu plan notu ilavesi 09.06.2006 tt.'li Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı ile 18.03.1991 tt.'li Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı plan bölgesini kapsamaktadır.
- İlgi yazı eki plan açıklama raporunda;
 - Üsküdar Merkez Bölgesinde parsel boyutlarının küçük olduğu ve bu parsellerde kentsel dönüşüm kapsamında yapılmak istenen imar uygulamalarında iskana konu inşaat alanı m2'sinin küçülmesi hususunu vatandaşların ve müteahhitlerin kabul etmeleri nedeniyle sürecin işlemediği
 - 2023 yılında Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Notlarına ilave edilen ve askı süreci içerisinde gelen itirazlara ilişkin değerlendirmeleri halen devam eden ".... Riskli Yapı Tespiti yapılmış mevcut binaların yıkılarak meri plana göre yeniden yapılması, otopark ihtiyacının tamamının parsel bünyesinde karşılanması koşuluyla tevhid edilerek en az 800 m2 parsel büyüklüğü şartını sağlayan alanlarda ya da yapı adasının tamamının tevhid edilmesi durumunda ilave 1 kat yapılabilir." şeklindeki plan notunun otopark yapımının zorunlu hale getirilmesi sonucunda otopark girişlerinin iskana konu olan inşaat alanını küçültecek olması nedeni ile bölgedeki kentsel dönüşüm çalışmalarının beklenen düzeyde gerçekleşmeyeceği,
 - Üsküdar Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı Bölgesinde imar adalarında ruhsatlı/iskanlı binaların blok şekillerinin girintili çıkıntılı olması ve girintili çıkıntılı çizilen bloklara ait bina kontürlerinin, mimarların yapı tasarım çalışmasını sınırlandırmasının kentsel dönüşümü ve bu kapsamda yeni binaların yapımını yavaşlattığı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 22c13042-bbe6-62ab-9a92-5f43217a260f
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul
Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083
e-Posta: belkis.saracoglu@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Bilgi için: Belkis SARAÇOĞLU
Şehir Plancısı
Telefon No: 2124494686



- Üsküdar Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı plan bölgesinde bina çekirdeğinden uzaklaşmış yapıların; İstanbul gibi deprem riski yüksek olan şehirlerde statik açıdan sorun oluşturacağı hususlarının göz önünde bulundurulduğu ve kentsel dönüşüm sürecini yavaşlatan bu durumlara çözüm üretmek süreci hızlandırmak amacıyla plan notu ilavesi çalışmasının yapıldığı anlaşılmaktadır.

- 1/1000 ölçekli plan teklifi kapsamında 09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın Genel Hükümler başlığı altında yer alan 3 numaralı "Üzerinde ölçü bulunmayan kitleler şematik olmayıp, plan üzerinden ölçülendirilerek uygulama yapılacaktır." maddesi ile Ayrık Nizam Yapılanma Koşulları başlığı altında yer alan 2.1. numaralı "Ayrık nizam yapılar kitle işlenen parsellerde; planla belirlenen kitleler uygulanacaktır." maddesinin iptal edilerek 09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 18.03.1991 t.t.'li Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı plan notlarına "Planda gösterilen kitleler esastır. Ancak uygulama aşamasında otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak, mimari çözümleri kolaylaştırmak, estetik değerleri yükseltmek ve planda belirlenen kitle alanını geçmemek ve yapı nizamını değiştirmemek koşuluyla planda belirlenmiş kitlelerin yerlerinde ve cephe ölçülerinde değişiklik yapmaya Belediyesi yetkilidir." plan notunun ilave edilmesi talep edilmektedir.

KARAR:

09.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı ile 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı plan notlarına "Planda gösterilen kitleler esastır. Ancak uygulama aşamasında otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak, mimari çözümleri kolaylaştırmak, estetik değerleri yükseltmek ve planda belirlenen kitle alanını geçmemek ve yapı nizamını değiştirmemek koşuluyla planda belirlenmiş kitlelerin yerlerinde ve cephe ölçülerinde değişiklik yapmaya Belediyesi yetkilidir." plan notunun ilave edilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli plan teklifi ile meri plandaki kitle alanının ve yapı nizamının değiştirilmediği tespit edilmiş olup

- ulaşım sistemi içerisinde trafik yükünü, ulaşım ve otopark taleplerini etkileyen bir unsur olarak meri plandaki iskan edilebilir inşaat alanının korunması,
- plan teklifine "Fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır" plan notunun eklenmesi
- yol cephelerindeki yapı yaklaşma mesafeleri yol rezerv alanı olarak değerlendirildiğinden
 - ≤7.00m – 17.00m genişliğindeki yollardan minimum 5.00 m.
 - >17.00m – 25.00m genişliğindeki yollardan minimum 10.00 m.
 - >25.00m – 40.00m genişliğindeki yollardan minimum 15.00 m.

yapı yaklaşma mesafelerinin bırakılması

gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Barış YILDIRIM
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek : Teklif Plan Örneği

Dağıtım:

Gereği:

Üsküdar Belediye Başkanlığına (Plan ve Proje
Müdürlüğü) (Ek Konulmadı)

Bilgi:

Planlama Şube Müdürlüğüne (EK)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 22c13042-bbe6-62ab-9a92-5f43217a260f

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: belkis.saracoglu@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Belkis SARAÇOĞLU
Şehir Plancısı
Telefon No: 2124494686

