



**İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ,**

**ACIBADEM MAHALLESİ,  
1090 ADA 7 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ÜSKÜDAR  
BELEDİYESİ**

**OCAK, 2024  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	1
HARİTA LİSTESİ .....	1
TABLO LİSTESİ .....	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2. MÜLKİYET BİLGİSİ .....	4
3. PLANLAMA ALANINA AİT GÜNCEL KADASTRAL VE HALİHAZIR HARİTALAR.....	4
4. PLANLAMA SÜRECİ .....	5
4.1 22.07.1985 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	5
4.2 18.03.1991 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	6
5. PLAN TEKLİFİ .....	7
5.1 Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı .....	7
5.2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi .....	8
5.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Plan Notları.....	9

## HARİTA LİSTESİ

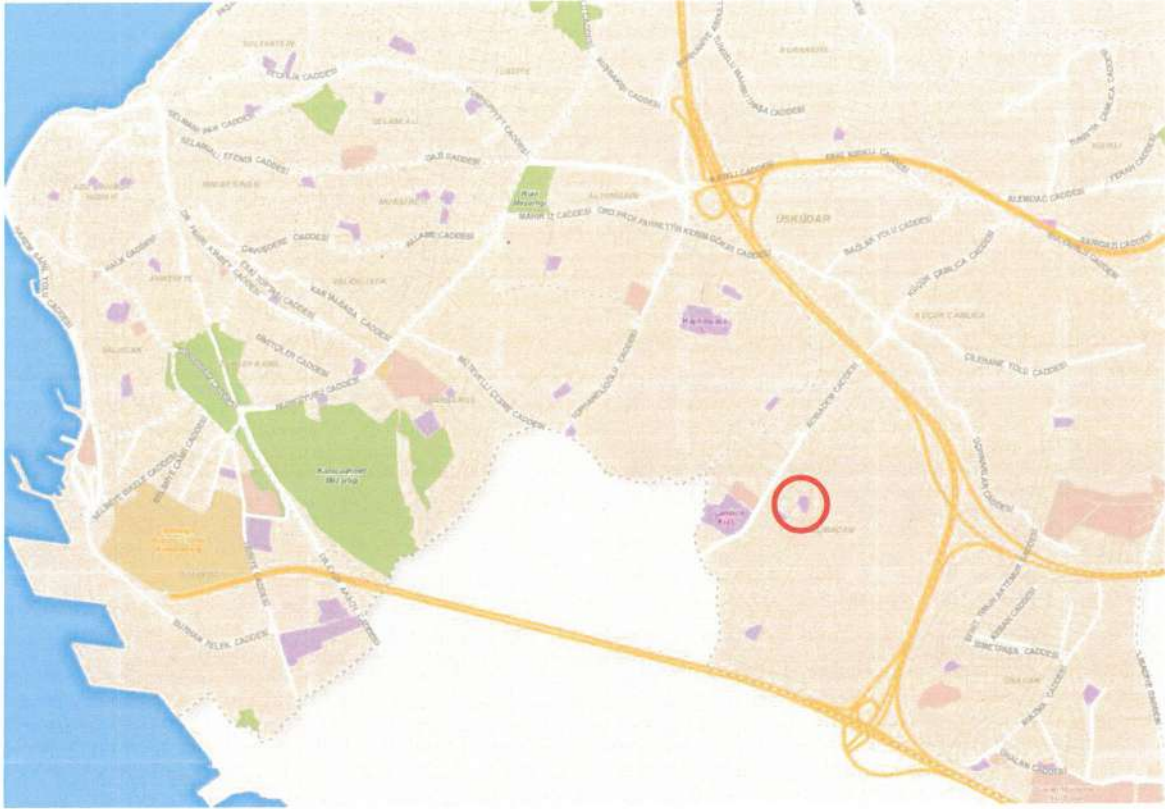
Harita 1 1090 ada 21 Parsel-Semt Ölçeğinde Konum.....	2
Harita 2 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü .....	3
Harita 3 Planlama Alanına Ait Kadastral Harita .....	4
Harita 4 Planlama Alanına Ait Güncel Halihazır Harita .....	5
Harita 5 Meri 22.07.1985 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	5
Harita 6 18.03.1991 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	6
Harita 7 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Paftası-1 .....	8
Harita 8 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları-2.....	8

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Mülkiyet Bilgileri.....	4
---------------------------------	---

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde, Acıbadem Mahallesi, 1090 ada 7 parselin tamamını kapsamaktadır.



Harita 1 1090 ada 21 Parsel-Semt Ölçeğinde Konum

Plan değişikliğine konu 1090 ada 7 parsel; Hasan Tan İlköğretim Okulu, güney batısında İstanbul Acıbadem Türk Telekom İlköğretim Okulu komşuluğunda olup, üzerinde Cüneyt Kosal Sokağından mahreç almakta olan iskânlı bir adet yapı bulunmaktadır.

Ulaşım Planlaması açısından söz konusu plan değişikliği alanı, plan bölgesindeki Ana ulaşım akslarının etkilememektedir.



Harita 2 Planlama Alanının Uydü Görüntüsü

## 2. MÜLKİYET BİLGİSİ

### Tapu Kaydı (Hepsi)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1090/7
Taşınmaz Kimlik No:	22531416	AT Yüzölçümü(m2):	626.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Üsküdar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BULGURLU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/1995	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇE KARGIR APARTMAN

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

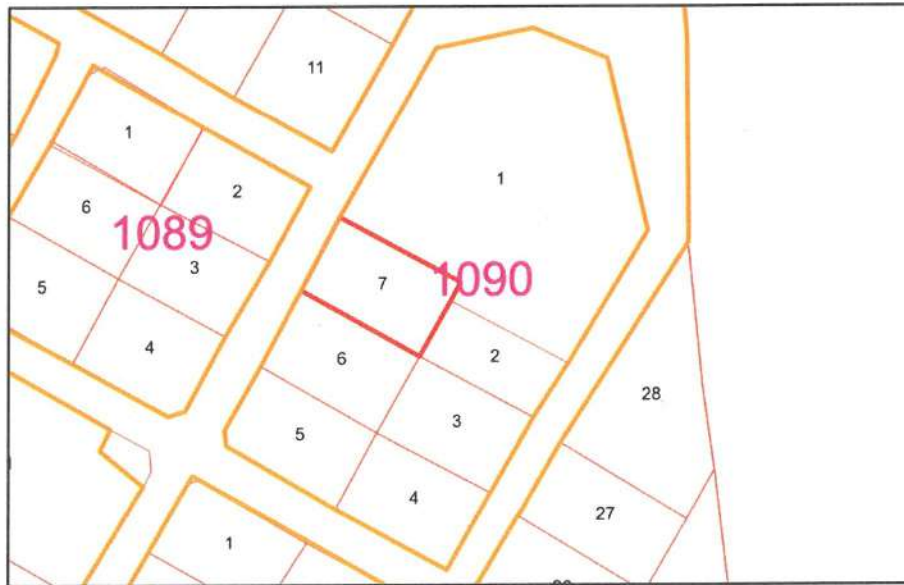
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 28/07/1983( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

Tablo 1 Mülkiyet Bilgileri

Üsküdar ilçesi, Acıbadem Mahallesi, 1090 ada 7 parsel tapu kayıtlarına göre toplam 626 m<sup>2</sup> büyüklükte olup, Tablo 1'de görüleceği üzere söz konusu taşınmaz kat mülkiyeti (iskan) almıştır.

## 3. PLANLAMA ALANINA AİT GÜNCEL KADASTRAL VE HALİHAZIR HARİTALAR

Planlama alanına ait kadastral harita bilgileri Harita-3'da, güncel halihazır harita bilgileri ise Harita-4'de yer almaktadır.



Harita 3 Planlama Alanına Ait Kadastral Harita



Harita 4 Planlama Alanına Ait Güncel Halihazır Harita

#### 4. PLANLAMA SÜRECİ

##### 4.1 22.07.1985 t.t'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

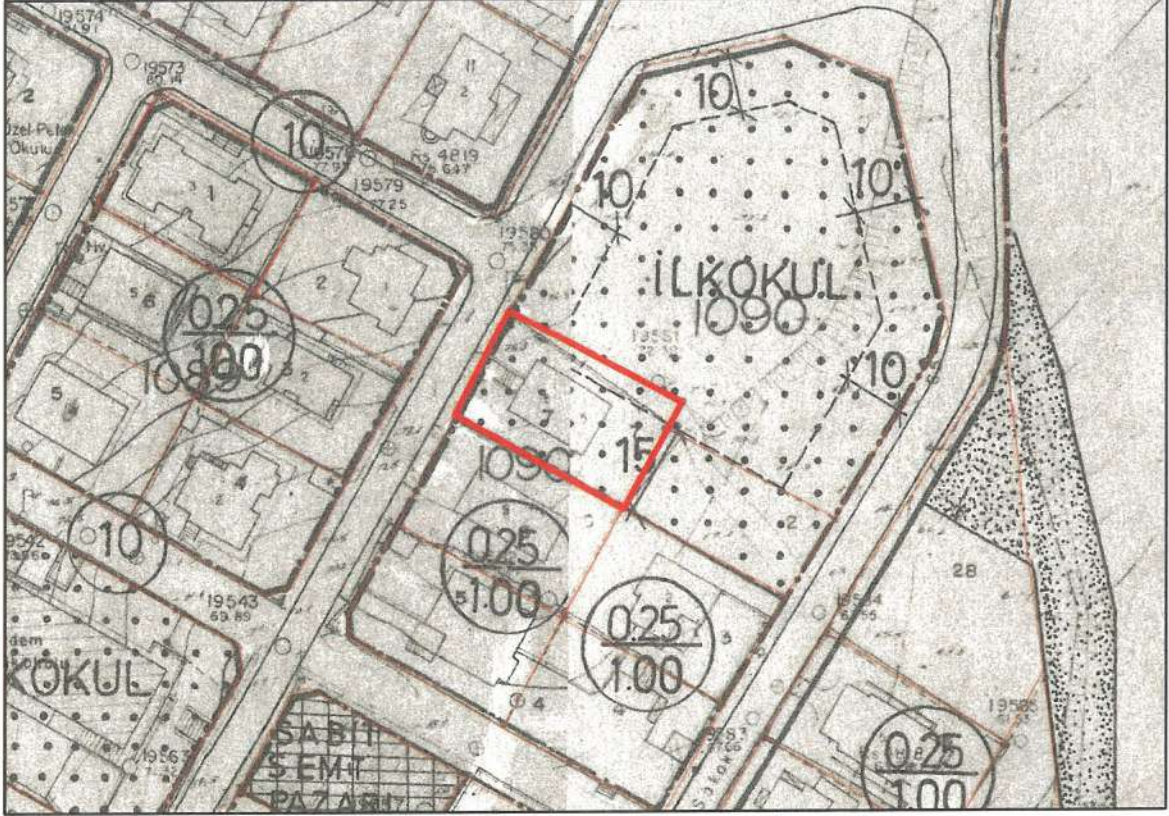
Bahse konu 1090 ada 7 parsel sayılı taşınmaz; meri 22.07.1985 onanlı 1/5000 ölçekli Altunizade Nazım İmar Planında kısmen “İlköğretim Tesisler Alanı” fonksiyonunda kısmen de TAKS:0.25, TAKS:1.00 yapılaşma koşullarında max. 4 katlı “Konut Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır.



Harita 5 Meri 22.07.1985 t.t'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 4.2 18.03.1991 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 1090 ada 7 parsel sayılı taşınmaz; 22.07.1985 t.t.'li/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanmış olan ve 18.03.1991 t.t.'li 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planında " İlköğretim Tesisleri Alanı " olarak planlanmıştır.



Harita 6 18.03.1991 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

## 5. PLAN TEKLİFİ

### 5.1 Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı

Üsküdar, Bulgurlu Mahallesi, 1090 ada, 7 parselin ilgilileri tarafından parsel ile ilişkin imar durum belgesi talebinin reddine yönelik işlemin iptali istemiyle İstanbul 2. İdare Mahkemesinde 2022/1907 E. sayılı açılan dava ile ilgili olarak söz konusu taşınmazın işlem dosyalarında ve plan paftalarında yapılan incelemede; ilk olarak, 14.08.1957 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ziya Çecan Mevzii İmar Planında TAKS:0.25 H:12.50 m. yüksekliğinde ayrık nizam yapılanma ile konut alanında kaldığı, taşınmazın ruhsatlı ve 30.04.1986 tarihli ve 86/2014 sayılı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi ( iskan belgesi ) almış olduğu görülmüştür.

Söz konusu parselin de içinde yer aldığı, 22.07.1985 t.t.'li 1/5000 ölçekli Altunizade Uygulama Nazım İmar Planında ise "İlköğretim Tesisleri Alanı" olarak değerlendirilerek; bir kısmı bitişiğinde yer alan Hasan Tan İlköğretim Alanına dahil edilmiştir. 22.07.1985 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanmış olan ve 18.03.1991 tarihinde onanarak yürürlüğe giren, 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planında ise "İlköğretim Tesisleri Alanı" olarak değerlendirilmiştir.

Millî Eğitim Bakanlığı Yatırımlar ve Tesisler Dairesi Başkanlığının 14.05.2010 tarihli yazısında, Hasan Tan İlköğretim Okulunun bahçesine bitişik olarak yer alan söz konusu 1090 ada 7 parsel nolu taşınmaza ihtiyacının bulunmadığı, okul binasının ve bahçesinin yeterli olduğu, ilgili planlarda değişikliğe gidilerek söz konusu taşınmazın İlköğretim Alanından çıkarılmasının uygun olacağı yönünde görüş verdiği, ayrıca Hasan Tan İlköğretim Okulu binasına ait avan projenin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli meri planlardan sonra Bayındırlık ve İskân Bakanlığı İl Müdürlüğü'nce mevcut durum dikkate alınarak ve 1090 ada 7 parsel dışarıda bırakılarak onaylandığı tespit edilmiştir.

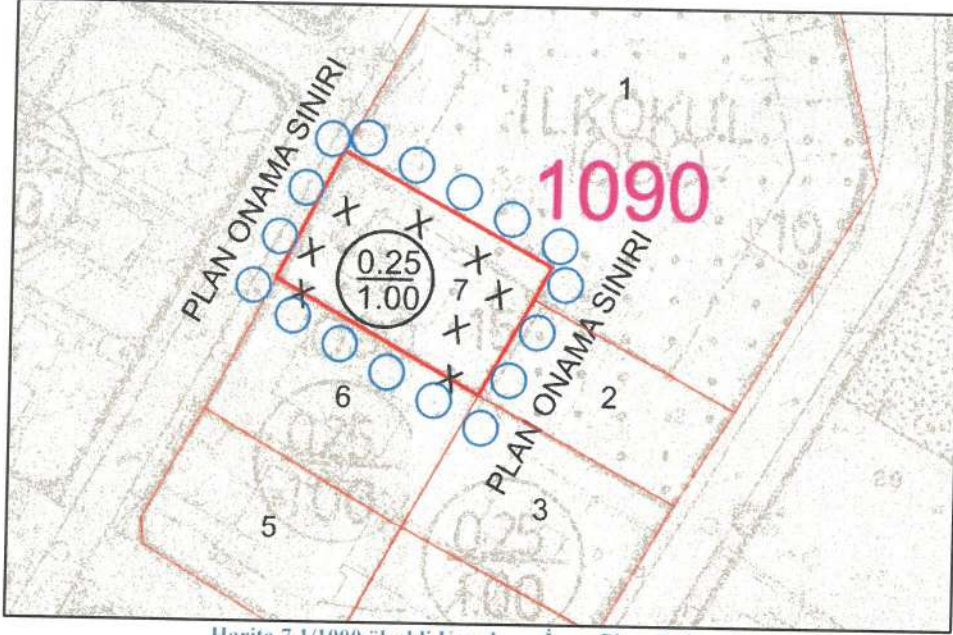
İstanbul 2. İdare Mahkemesinde açılan davaya ilişkin mahkemenin 31.05.2023 tarih ve 2022/1907 E. - 2023/1373 K. Sayılı plan iptal kararı verilmiş olup, söz konusu mahkeme kararı Üsküdar Belediye Başkanlığınca istinaf edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesinin 2023/1534 E.-2023/187 K. Sayılı kararı ile istinaf başvuruları reddedilmiş ve karar kesinleşmiştir.

Dolayısı ile; söz konusu 1090 ada 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin çevre yapılaşma koşullarında mevcut binanın ruhsat-iskan belgesindeki müktesep haklar da dikkate alınarak konut alanına alınmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır.

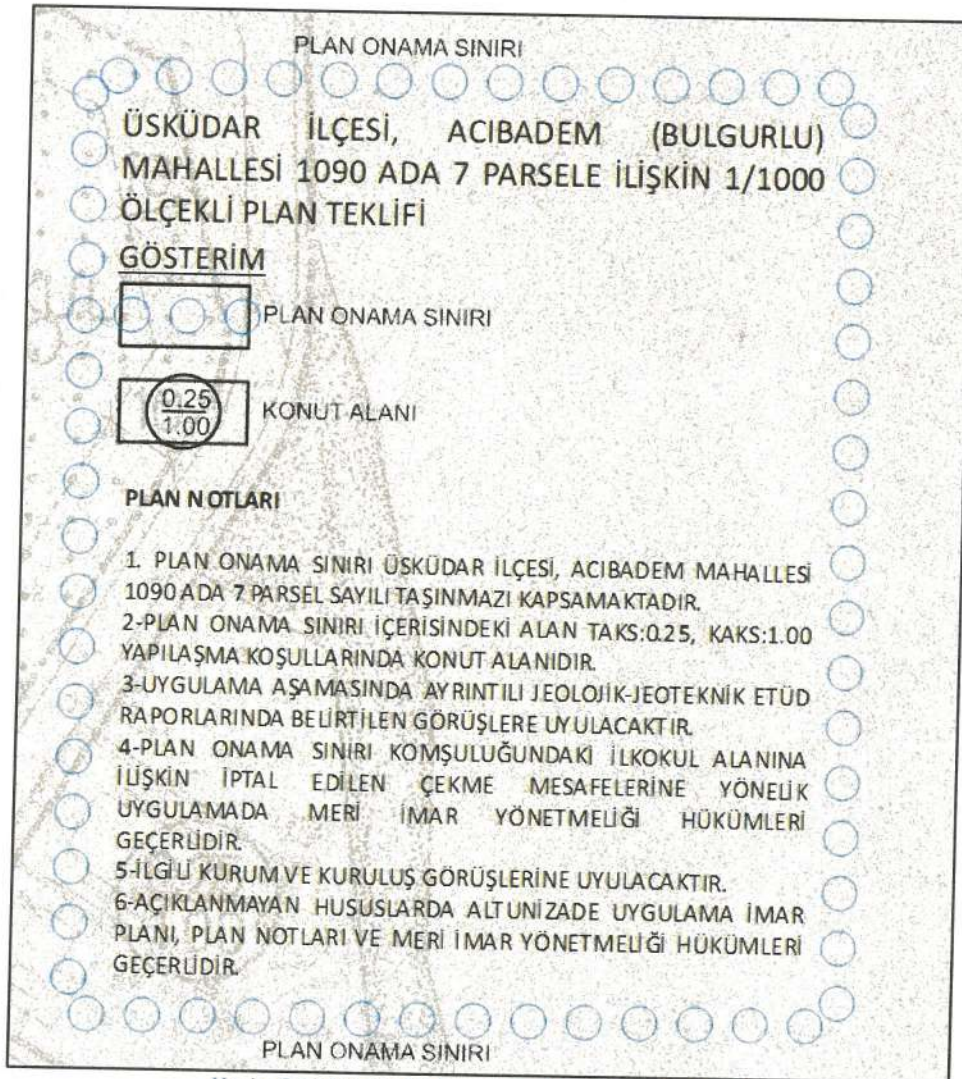
Söz konusu işlem ilgili mahkeme kararlarında belirtilen gerekçeler doğrultusunda düzenlenen işlem niteliğindedir.



## 5.2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi



Harita 7 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Paftası-1



Harita 8 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları-2

### **5.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Plan Notları**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine yönelik olarak Plan Notları;

"1-Plan Onama Sınırı Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi 1090 Ada 7 Parsel Sayılı Taşınmazı Kapsamaktadır.

2-Plan Onama Sınırı İçerisindeki Alan Taks:0.25, Kaks:1.00 Yapılaşma Koşullarında Konut Alanıdır.

3-Uygulama Aşamasında Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporlarında Belirtilen Görüşlere Uyulacaktır.

4-Plan Onama Sınırı Komşuluğundaki İlkokul Alanına İlişkin İptal Edilen Çekme Mesafelerine Yönelik Uygulamada Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

5-İlgili Kurum ve Kuruluş Görüşlerine Uyulacaktır.

6-Açıklanmayan Hususlarda Altunizade Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.



ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
Planın ismi	ÜSKÜDAR İLÇESİ, ACIBADEM (BULGURLU) MAHALLESİ, 1090 ADA 7 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ	ÖLÇEK 1/1000
Pin Numarası	UİP-341042346	
Planı Hazırlayanlar		
Raportör	Orhan DOĞRU (Şehir Plancısı)	
Müdür Yard.	Halim HÜRFİKİR (Y. Şehir Plancısı)	
Müdür	Battal ÇAT (Şehir Plancısı)	
Tek. Baş. Yard.	Abdullah AYAZ	
27.12.2023 Gün ve E.235254 Sayılı Yazımız Eki olan ve Belediye Meclisince Onanması Gereken plan rapordur.		
Üsküdar Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı Abdullah AYAZ	Üsküdar Belediye Meclisinin 04.01.2024 Tarih ve 12 Sayı ile kabul edilen kararın eki olan rapordur. Hilmi TÜRKMEN Üsküdar Belediye Başkanı	



İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN  
05.07.2024 tarih 7655-... sayılı yazısı  
iki paftadır. 1104736-4702

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin  
12. / 09 / 2024 tarihinde ve 1255... sayı  
ile aynen tasdik edilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

ASIYE AVLAMAZ  
Şehir Plancısı

Mustafa SIRİN  
Şehir Plancısı

Mahmut Sedat ÖZKAN  
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi  
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Plan raporlarından herhangi  
bir değer ya da tanım alınarak  
uygulama yapılamaz.