

The seal of the Üsküdar Municipality is a circular emblem. It features a central illustration of a building with a dome and a minaret, likely a mosque or a historical structure. The text "ÜSKÜDAR" is written in a semi-circle at the top, and "BELEDİYE BAŞKANLIĞI" is written in a semi-circle at the bottom. The year "1984" is inscribed at the bottom center of the seal.

**İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, BAHÇELİEVLER
MAHALLESİ, 1038 ADA 52, 307 VE 305 PARSELİN BİR
KISMI VE KOMŞULUĞUNDA BULUNAN TESCİL DIŞI
ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1984

Eylül, 2024

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	I
Fotoğraf Listesi	II
Harita Listesi	II
Tablo Listesi	II
1. Planlama Alanının Konumu	1
2. Mülkiyet Durumu.....	2
3. Mevcut Durum.....	3
4. Koruma Amaçlı Meri İmar Planları	4
4.1.Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	4
4.2.Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	5
5. Plan Yapım Süreci ve Gerekçesi.....	6
6. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	7

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1 Planlama Alanına Ait Geniş Açılı Hava Fotoğrafı.....	1
Fotoğraf 2 Planlama Alanına Ait Hava Fotoğrafı	1

Harita Listesi

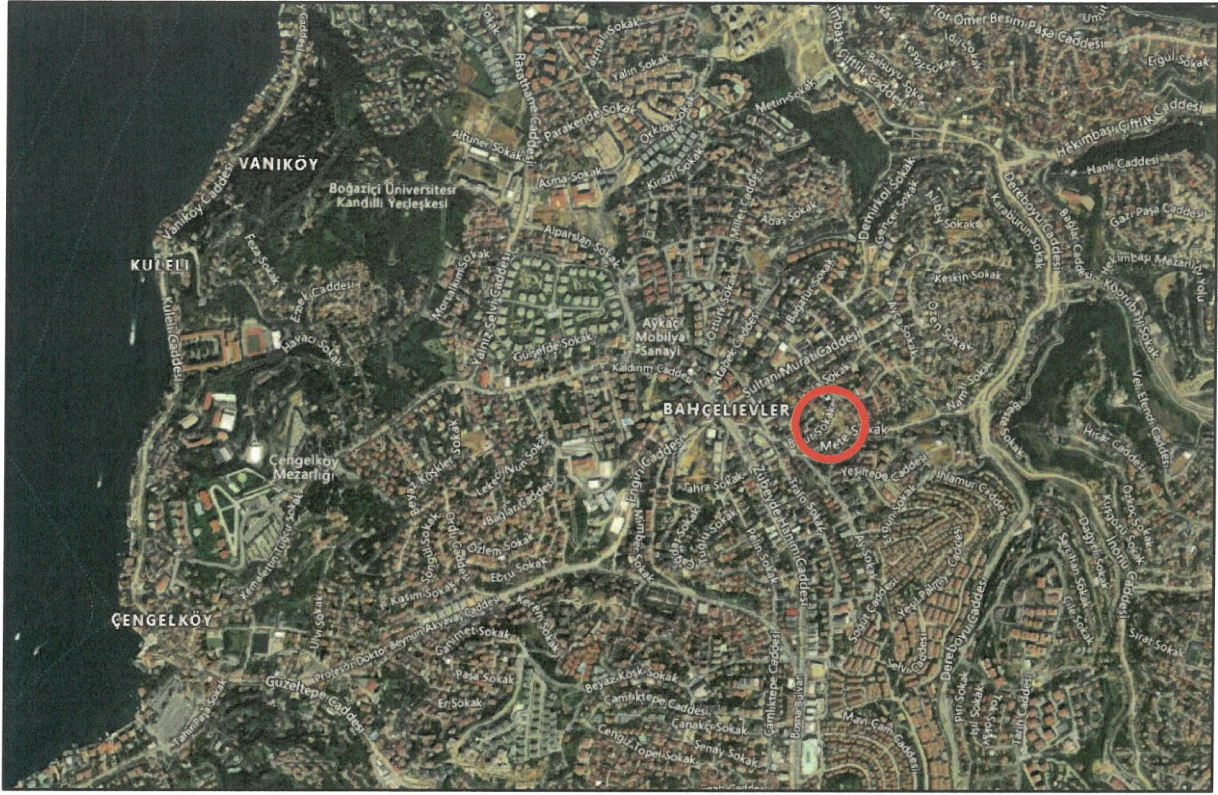
Harita 1 Kadastral Durum	2
Harita 2 Mevcut Arazi Kullanım Durumu(Halihazır Harita Örneği).....	2
Harita 3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	4
Harita 4 1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
Harita 5 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi.....	8

Tablo Listesi

Tablo 1 Öneri- Plan Fonksiyon Dağılımı	7
---	---

1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki tescil dışı alanı kapsamaktadır.



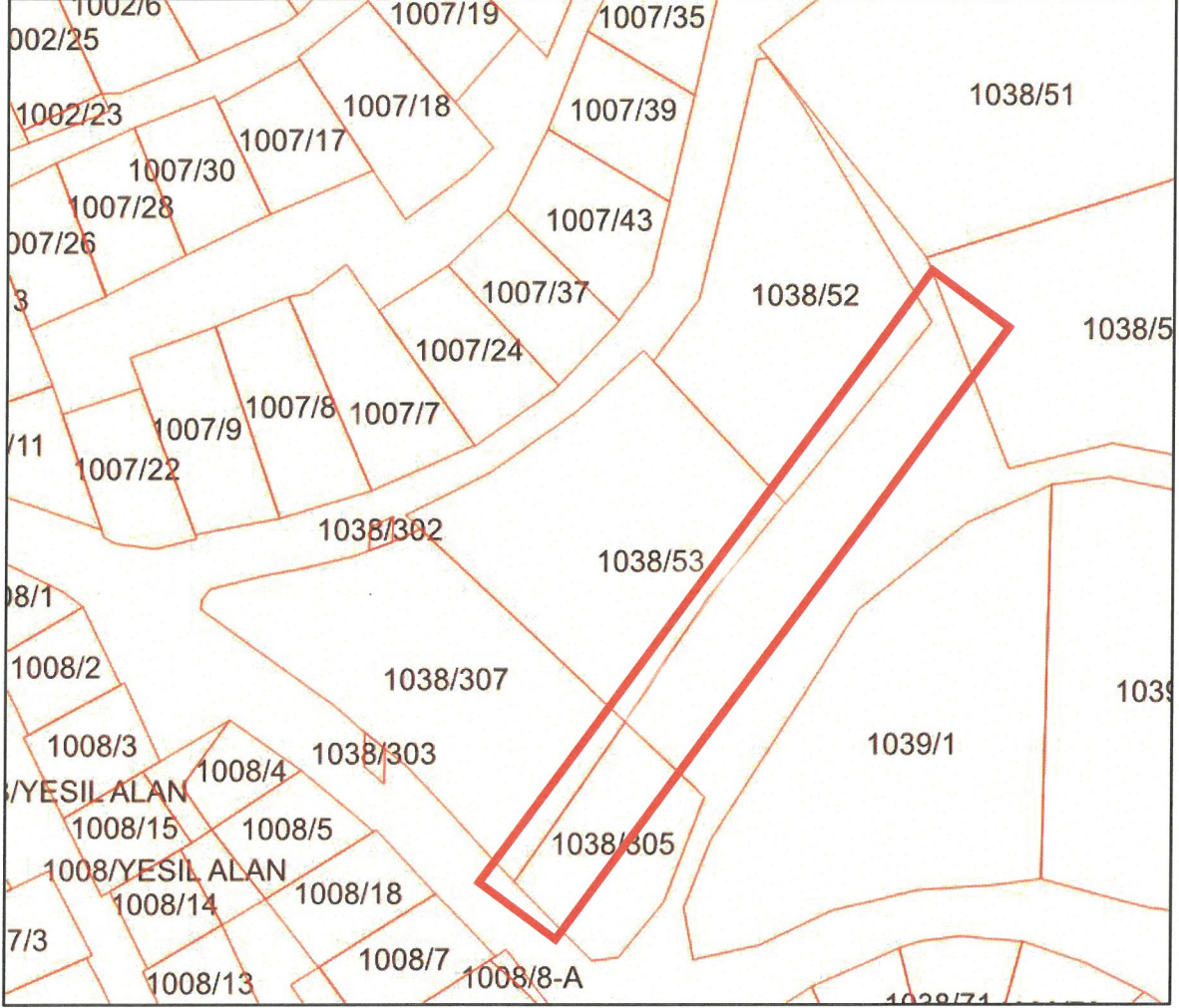
Fotoğraf 1 Planlama Alanına Ait Geniş Açılı Hava Fotoğrafı



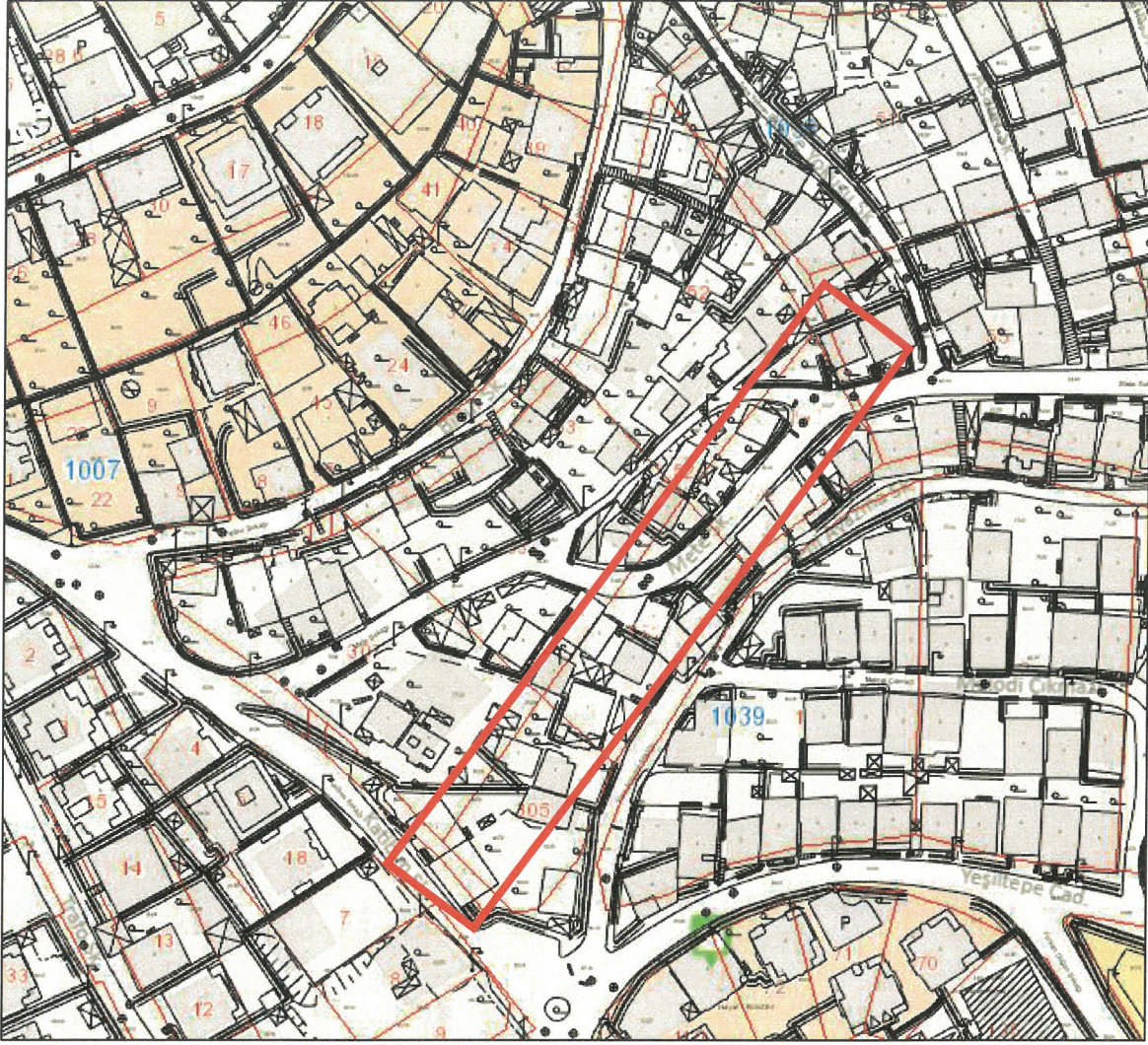
Fotoğraf 2 Planlama Alanına Ait Hava Fotoğrafı

2. Mülkiyet Durumu

Plan onama sınırı içindeki 1038 ada 305 parsel sayılı taşınmaz Üsküdar Belediyesi mülkiyetinde, 1038 ada 52 ve 307 parseller şahıs mülkiyetinde olup, bu parsellerin komşuluğunda kalan bir kısım alan ise tescil dışı alan hükmünde olduğu görülmektedir.



Harita 1 Kadastral Durum



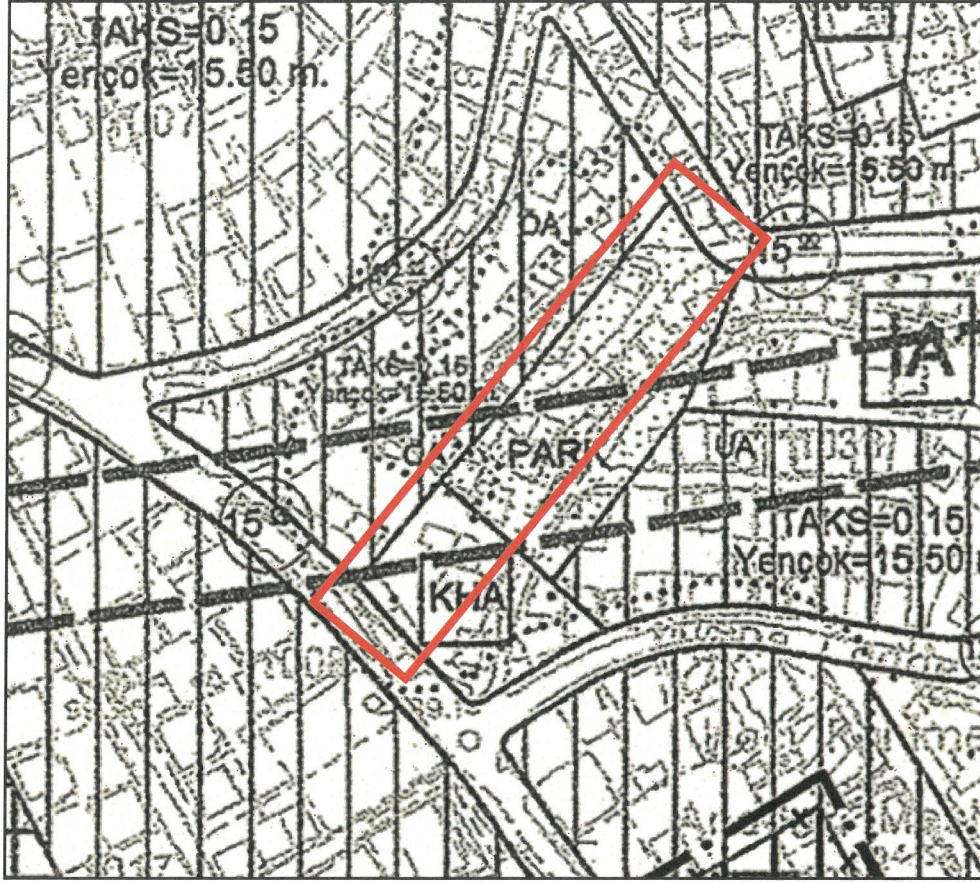
Harita 2 Mevcut Arazi Kullanım Durumu (Halihazır Harita Örneği)

3. Mevcut Durum

Plan onama sınırı içindeki alan halihazır haritadan da görüldüğü üzere, meskun konut alanları ile Mete sokağın bir kısmı bulunmaktadır. Arazi kotları incelendiğinde planlanan yolun başlangıcı ve bitişi arasında yaklaşık 17 m. Kot farkı olup, sokağın uzunluğu ise 152 metredir. Dolayısıyla ortalama eğim %8 civarındadır. Bu durum söz konusu yolun eğiminin inşaat maliyetleri ve kullanılabilirliği açısından makul seviyelerde olduğunu göstermektedir.

4. Koruma Amaçlı Meri İmar Planları

4.1.Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

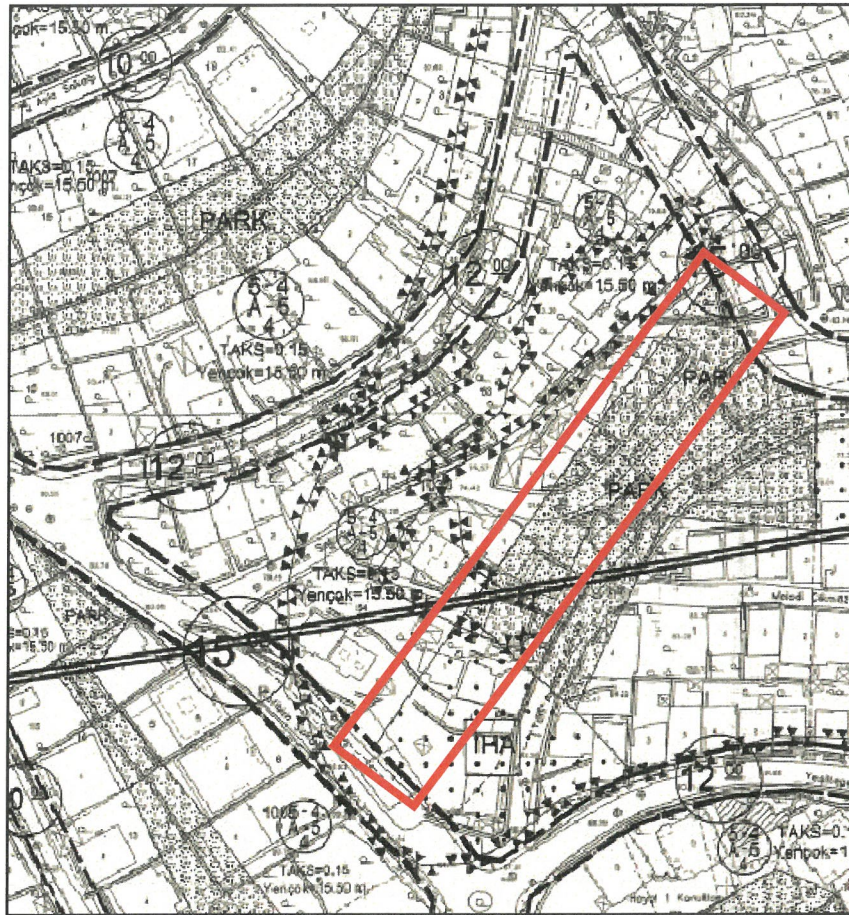


Harita 3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan tadilatına konu Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52, 307 parseller; 26.09.2016 t.t.'li 1/5000 ölçekli K.A.R.N.İ.P. 1. Etap kapsamında TAKS: 0.15 Yençok= 15.50 m. İrtifada “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı” fonksiyonunda, 1038 ada 305 parsel “Kamu Hizmet Alanı” fonksiyonunda, bu parsellerin komşuluğundaki tescil dışı alan ise “Park Alanı” lejantında kalmaktadır.

Ayrıca; söz konusu planlama alanında “TÜNEL (3 katlı İstanbul Metro ve Karayolu Boğaz Geçişi Projesi)” lejantı yer almaktadır. Plan Notları Özel Hükümler- 7.1.4 TÜNEL- 7.1.4.1. maddesinde; “3 Katlı İstanbul Metro ve Karayolu Boğaz Geçişi Projesi” ile ilgili olarak Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü’nce alınacak görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.” denilmektedir.

4.2.Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



Harita 4 1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan tadilatına konu Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52 ve 307 parseller 26.09.2016 t.t.li 1/1000 ölçekli K.A.R.U.İ.P. 1. Etap kapsamında; TAKS: 0.15 Yençok= 15.50 m. İrtifada “Konut Alanı” fonksiyonunda 1038 ada 305 parsel “İdari Hizmet Alanı” fonksiyonunda, bu parsellerin komşuluğundaki tescil dışı alan ise “Park Alanı” lejantında kalmaktadır.

Ayrıca; söz konusu planlama alanından “3 katlı İstanbul Metro ve Karayolu Boğaz Geçişi Projesi Hattı” geçmektedir. Plan Notları Özel Hükümler: 6.1.5. TÜNEL - 6.1.5.1. maddesinde *"3 Katlı İstanbul Metro ve Karayolu Boğaz Geçiş Projesi" ile ilgili olarak "Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nce alınacak görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır."* denilmektedir. Ancak İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü'nün 03.10.2023 tarih E-25955148-115.01.02-2023.1559813 sayılı yazısında *"3 Katlı İstanbul Metro ve Karayolu Boğaz Geçiş Projesi" nin iptal edildiği* belirtilmektedir.

5. Plan Yapım Süreci ve Gerekçesi

İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 11.05.2023 tarihli ve 19394389-20230554995 sayılı yazısı ile; Üsküdar ilçesi, Bahçelievler Mahallesinden geçen isale hattının deplase projelerinin gönderildiği ve Fen İşleri Müdürlüğü 10.05.2024 tarihli ve E-23626910-600-261576 sayılı yazısı ile de, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 307 parsel üzerinde bulunan Mete Sokağın meri imar planları gereği kapatılması sebebiyle bölgede bulunan parsellerin altyapı hizmetlerini alabilmesi için alternatif imar yolu projesinin gönderildiği belirtilmektedir.

Söz konusu 1038 ada 307 ve 52 parseldeki inşaat faaliyetlerinin tamamlanabilmesi, Mete Sokak üzerinde bulunan altyapı tesislerinin yeni alternatif imar yoluna deplase edilebilmesi için Fen İşleri Müdürlüğü tarafından gönderilen alternatif imar yolu projesine göre Müdürlüğümüzce 1/1000 ölçekli K.A.U.İ.P Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Hazırlanan söz konusu teklif; mevcut yapı teşekkülünü koruyacak şekilde ve plan bütünlüğü içerisinde yol aksı açısından daha işlevsel ve bahse konu uygulama imar planının üst ölçekli planı olan 26.09.2016 t.t.'li 1/5000 ölçekli K.A.R.N.İ.P.-1. Etap Plan Uygulama Hükümleri- Genel Hükümler başlığı altında yer alan, *"13. Planda gösterilmeyen 15 m. ve 15 m.'den daha az genişlikteki araç yolları ve ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilebilir."* Hükmüne uygun olarak, kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Ayrıca söz konusu 1/1000 ölçekli K.A.U.İ.P değişikliği teklifi ile yapı/nüfus yoğunluğunu arttırılmamış olup, donatı alanı niteliğinde hazırlanan bir plandır.

6. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

Müdürlüğümüzce hazırlanan Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi; meri imar planında “İdari Hizmet Alanı” ve “Park Alanı” lejantında bulunan parsellerin; 12 metre en kesitinde “Yol Alanı” lejantına alınması işlemini içermektedir.

Tablo 1 Öneri- Plan Fonksiyon Dağılımı

	Meri plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
İDARİ HİZMET ALANI (m ²)	550	0
PARK ALANI (m ²)	1370	0
YOL ALANI (m ²)	0	1958
KONUT ALANI (m ²)	8	0
TOPLAM ALAN (m²)	1928	1928

Söz konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin plan notları bölümü ise;

“1- Plan değişikliği onama sınırı; Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52, 307 ve 305 parselin bir kısmını ve komşuluğunda bulunan tescil dışı alanı kapsamaktadır.

2-Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan “Yol Alanı”dır.

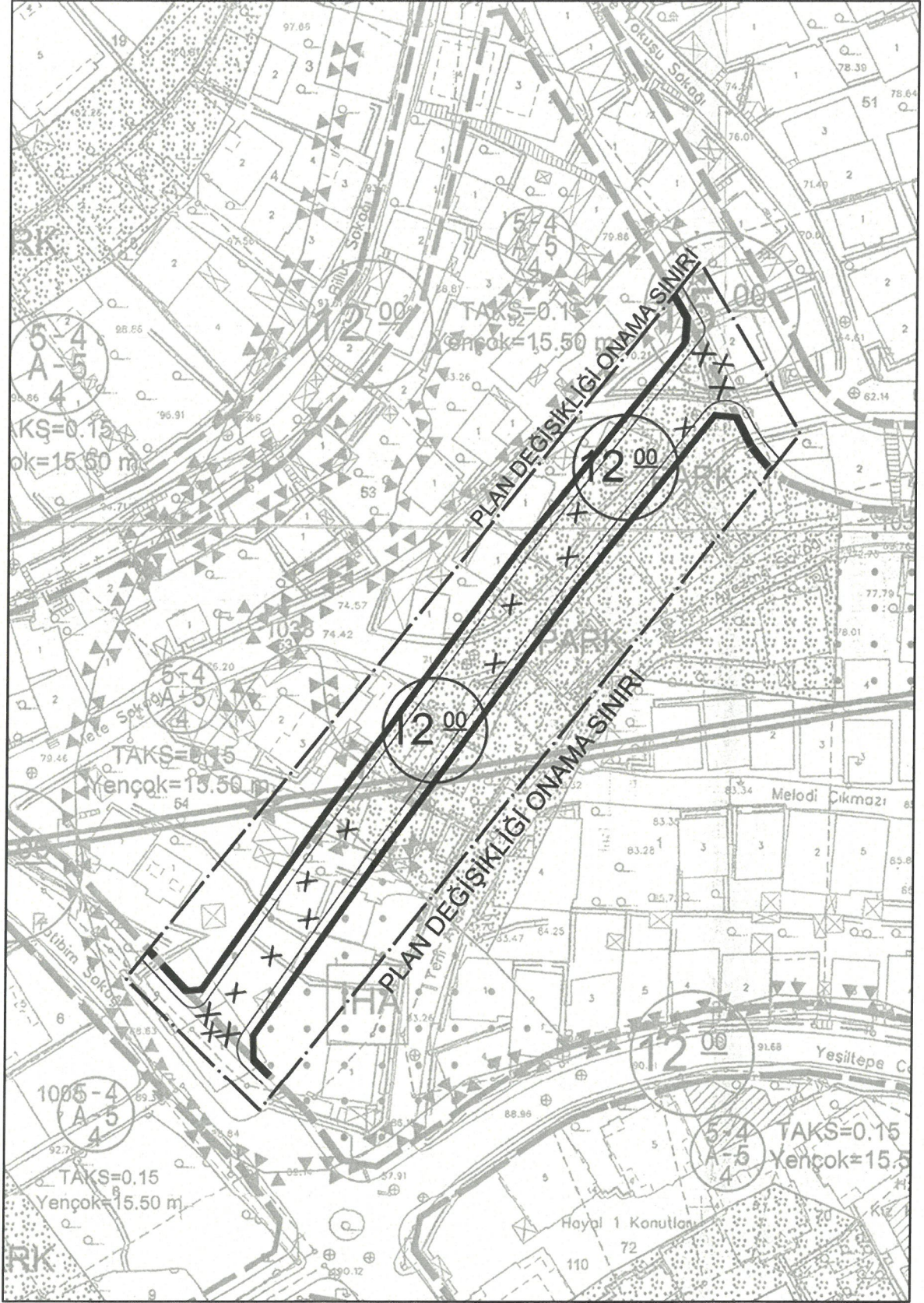
3-Uygulama aşamasında ayrıntılı Jeolojik - Jeoteknik Etüd Raporlarında belirtilen görüşlere uyulacaktır.

4-İlgili kurum ve kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

5-Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

6-Otopark ihtiyacı, Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır.

7-Açıklanmayan hususlarda meri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklinde düzenlenmiştir.



Harita 5 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifi

Sayı : E-62956595-804.99-2024.1010282
Konu : Kurum Görüşü

11.06.2024

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 06.11.2023 tarih ve 2023.1726397 sayılı yazınız

İlgi yazıda, Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 307 ve 52 sayılı parsellere ilişkin Üsküdar Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin değerlendirilerek Müdürlüğümüz görüşünün iletilmesi talep edilmektedir

Söz konusu teklif planda işaretlenmiş olan alan, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre; UA (Uygun Alan), ÖA-4a (Yapay Dolgu, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), ve ÖA-4b (Alüvyon-Kuşdili, Orta-Hafif Önlem Gerektiren Alanlar) alanda kalmaktadır. Bu haritalara göre;

"UA" (Uygun Alanlar) lejantlı alanlar; "genel olarak bu alanlarda morfolojik yapılardan kaynaklı sorunlar, sıvılaşma, zemin büyütmesi, heyelan ve diğer kütle hareketleri, sellenme, su baskını, karstlaşma, kabul edilebilir limitleri aşan oturmalar ve taşıma kapasitesi düşüklüğü gibi temel mühendislik problemleri beklenmemektedir. Ancak her ne kadar yapılaşmaya uygun alan olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle uygulama öncesi lokal bazda yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır" denilmektedir.

ÖA-4a" (Yapay Dolgu) lejantlı alanlar; "Yapay Dolgu kalınlığı 4.0-40.0 m arasında olan alanlardır. Bu alanlarda Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları, yayılımları ve mühendislik özellikleri ayrıntılı olarak tespit edilmelidir. Dolgular, taşıyıcı tabaka olarak kabul edilemeyeceği için yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya derin temel uygulamaları ile yapı yükleri, dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, kazı şevlerinin duraylılığı sağlanmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır ve bu alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmaların yapılması planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır" denilmektedir.

ÖA-4b" (Yapay Dolgu) lejantlı alanlar; "Yapay Dolgu kalınlığı 0.0-4.0 m arasında olan alanlardır. Bu alanlarda yer alan dolgular yapılaşma esnasında sıyrılması uygun olacaktır. Proje tasarımı gereği dolgu tabakasının sıyrılmasının istenmediği durumlarda yapı yükleri dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır. Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ve mühendislik özellikleri ayrıntılı olarak tespit edilmelidir. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır" denilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : c2b1ae18-ca25-6140-d1a5-862c3d2a71c3

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>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Naim KARATEPE

Raportör

Telefon No:



Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması, "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. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

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

Ek :

- 1- Yerleşime Uygunluk Haritası (1 Adet Pafta)
- 2- Yerleşime Uygunluk Raporu (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : c2b1ae18-ca25-6140-d1a5-862c3d2a71c3

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>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Naim KARATEPE

Raportör

Telefon No:





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI
DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ

F22D17C4

14. YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

14.1 Uygun Alanlar (UA)

Rapor eki Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda "UA" simgesiyle gösterilen alanlar 'Yerleşime Uygun Alanlar' olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının % 39,14' ünü kapsamaktadır.

Bu alanlarda genel olarak:

- Jeolojik olarak Yakacık Mağmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mesozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır,

- Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır,

- Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır,

- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir,

- Sellenme-Su baskını riski bulunmamaktadır,

- Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır,

İ Karstlaşma, aşırı ayrışmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.

Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle;

-Uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.

-Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır.

-Çalışma alanında kireçtaşı litolojilerinin yatay ve düşey olarak geniş alan kaplamaları göz önüne alındığında, bu çalışmada tespit edilemeyen yerel karstlaşma alanları bulunabilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır.

14.2.4.1 Önlemleri Alanlar-4(a): ÖA-4a(Ağır Önlem Gerektiren Yapay Dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları)

Yapay Dolgu Alanları

Bu alanlar; Yapay Dolgu kalınlığı $4m \leq Th < 40m$ olan dolgular ile temsil edilen bölgelerdir. Sahil kesimlerinde ve iç kısımlardaki karasal alanların bazı bölümlerinde yer almaktadır.

Bu alanlarda bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyırılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır.

14.2.4.2 Önlemleri Alanlar-4(b): ÖA-4b(Hafif Önlem Gerektiren Yapay Dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları)

Yapay Dolgu Alanları

Bu alanlar; Yapay Dolgu kalınlığı $0m < Th < 4m$ olan dolgular ile temsil edilen bölgelerdir. Sahil kesimlerinde ve iç kısımlardaki karasal alanların bazı bölümlerinde yer almaktadır.

Bu alanlarda bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyırılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır.

Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinad duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır.

Bu alanlarda ki dolgu kalınlıklarının az olmasından dolayı($Th < 4 m$) mevcut dolgu malzemesinin sıyırılması yeterli bir önlem olacaktır.

Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır.

Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.

Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

Sayı : E-29339913-116-339400
Konu : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bahçelievler
Mahallesi, 1038 Ada 305 Parselin Bir
Kısmı ve 1038 Ada 52 ve 53 Parsellerin
Güneyinde Kalan Bir Kısım Tescil Dışı
Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli K.A.U.İ.P

✍
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğüne

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

İlgi : 24.05.2024 tarihli ve E-64997451-115.01.06-264326 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifine ait Kurum görüşü talep edilmektedir.

Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinden mevcut altyapı/üstyapı tesislerimizin etkilenmediği anlaşılmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Seyit ÇERİ
Etüd Şefi V.

Fatih ÜNLÜOYSAL
Etüd Proje Müdürü





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-11255029-000-700290
Konu : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 Ada 305 Parselin Bir Kısım ve 1038 Ada 52 ve 53 Parsellerin Güneyinde Kalan Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli K.A.U.İ.P

10 Haziran 2024

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 24.05.2024 tarihli ve E-64997451-115.01.06-264326 sayılı yazınız.
b) 11.05.2023 tarih ve 554995 sayılı İdaremiz yazısı.
c) 25.04.2023 tarih ve 472668 sayılı İdaremiz yazısı.
ç) 02.02.2023 tarih E-23626910-115.02.02- 162614 sayılı Üsküdar Bel. Baş. Fen İşl. Müd.'nün yazısı (02.02.2023 tarih 146280 sayılı İdaremiz Yazı ve Arşiv Şb. Müd. kayıtlı yazı)

İlgi (a) yazı ile; Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesinden geçen isale hattının deplase projelerinin ilgi (b) yazımız ile gönderildiği ve Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 307 parsel üzerinde bulunan Mete Sokağın meri imar planları gereği kapatılması sebebiyle bölgede bulunan parsellerin altyapı hizmetlerini alabilmesi için Mete Sokak güzergahındaki altyapı tesislerinin yeni alternatif imar yoluna deplase edilebilmesi gerektiği bildirilerek Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki tescil dışı alana ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine esas İdaremiz görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu alandaki mevcut/planlanan içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımıza ilişkin bilgiler yazımız ekinde gönderilmekte olup aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir:

1. Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada, 54 parselden geçen Ø500 DF isale hattımızın deplase projesi ilgi (c) yazımız ile projelendirilmiş olup ilgi (b) yazımız ile içme suyu hattımızın deplase edileceği yolun açılmasına müteakiben imalatların yapılacağı bildirilmiştir. Söz konusu deplase ilgi (ç) yazı ile tarafımıza iletilen yol plan ve profiline uygun olarak S1-S2- S3 güzergahında projelendirilmiş olup gerekmesi halinde Ø500 DF hattın B-S1 güzergahında da deplasesi projelendirilebilecektir.
2. Kapatılan Mete Sokak üzerindeki Ø100 DF içmesuyu şebeke hattımızın iptali hususunda Abone İşleri 3. Bölge Dairesi Başkanlığı ilgili Şube Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır. Bahse konu alan ve çevresindeki mevcut içmesuyu hatlarımız ve Ø500 DF isale hattı deplase projesi ekte yer almakta olup imalatlar sırasında Abone İşleri 3. Bölge Dairesi Başkanlığı ve Su İsale ve Dağıtım Dairesi Başkanlığı'ndan gözlemci eleman bulundurulmalıdır.
3. Ayrıca söz konusu Mete Sokak'tan 400MBB atıksu hattımız ile 500MBB yağmursuyu hattımız geçmekte olup yeri değişmesi talep edilen, altyapı tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedellerinin karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 37D45EDB-8FCB-47CD-A185-81B086A7A469

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

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

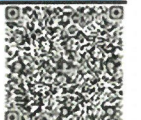
Bilgi İçin: Burcu SARAC
Şehir Plancısı

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:iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr



4. İdareimiz onayı alınmadan yerinde yapılacak imalatların İdareimizce kabulü yapılamayacağından bahse konu proje güzergâhları içinde yeniden planlaması yapılacak altyapı tesisleri için İdareimiz onayı mutlaka alınmalıdır.

5. Söz konusu proje ve uygulama işlemlerinin tamamlanmasından sonra İdareimiz ile ilgili imalat yapılır ise işsonu (GİS) projeleri hazırlanarak İdareimize gönderilmelidir.

Netice olarak, yukarıdaki hususlara uyulması şartıyla Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki tescil dışı alana ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ilgili birimlerce onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdareimizce esas alınacak olup mezkûr alana ait mevcut/planlanan altyapı tesislerimizi gösterir dokümanlar yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdareimize ait ekte gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.

Gereğini arz ederim.

Mahmut KAHRAMAN
Genel müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1- Mevcut içmesuyu hatları
- 2- İlgili (c) yazı eki deplase projesi
- 3- İlgili (ç) yazı eki planlar
- 4- Mevcut atıksu ve yağmursuyu hatları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 37D45EDB-8FCB-47CD-A185-81B086A7A469

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 SARAC
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:iskigenelmudurlugu@testkep.pttkep.gov.tr





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



Sayı : E-97400625-752.02-2024.916066
Konu : Plan Tadilatı

03.06.2024

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi :24.05.2024 tarih ve 264326 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada, 305 parselin bir kısmı ile 1038 ada, 52 ve 53 parsellerin güneyinde kalan bir kısım tescil dışı alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklif dosyasının incelenerek kurum görüşümüzün gönderilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Ayrıca, söz konusu alanda 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 3. bendinin (b) fıkrasında belirtilen “İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir...” ifadesi kapsamında eş değer alan belirlenmesi durumunda bu alanın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesinin 8. bendi “Çevre kirliliği oluşturmayan mevcut veya ilave ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikle söz konusu hizmetleri yürütmekle yükümlü kurum ve kuruluşların varsa kendi mülkiyeti veya tasarrufundaki alanlar üzerinde planlanması esastır.” gereğince mümkün olabildiğince mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazların üzerine yerleştirilmesi, oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerinin asgari düzeyde tutulması açısından önem arz etmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Kağan SÜRMEGÖZ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanı

Plan Proje Md.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : cb378e67-d561-1385-7355-7053e7b31509

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:





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İstanbul 6 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-83456538-165.02.02-5286884

14.06.2024

Konu : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bahçelievler
(Çengelköy) Mahallesi, 1038 Ada, 52, 305
ve 307 Parsellerin Bir Kısımı ve 53 Parselin
Güneyinde Kalan Tescil Dışı Alana İlişkin
1/1000 Ölçekli K.A.U.İ.P Değişikliği
(34.38.1740)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 29.05.2024 tarihli ve
48159899-264326 sayılı yazısı.

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Bahçelievler (Çengelköy) Mahallesi, 1038 ada, 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki 53 parselin güneyinde kalan tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi için kurum görüşümüzün talep edildiği ilgi yazı incelenmiştir.

Üsküdar ilçesi, Bahçelievler (Çengelköy) Mahallesi, 1038 ada, 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki 53 parselin güneyinde kalan tescil dışı alanı kapsayan, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescili bulunmayan, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 14.12.1974 tarihli ve 8172 sayılı kararı ile tespit ve ilan edilen Boğaziçi Sit Alanında, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 24.06.1983 tarihli ve 15175 sayılı kararı ile uygun bulunarak 22.07.1983 tarihinde yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planında Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesinde, 26.09.2016 onanlı 1/1000 ölçekli Üsküdar Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olan alanla ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü ve nihai karar alınmak üzere Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunda değerlendirilmesi öncesinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 26.07.2005 tarihli ve 25887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 5, 6, 8 ve 11. maddeleri gereği, Üsküdar Belediye Meclisi ile Büyükşehir Belediye Meclisince uygun bulunduktan ve belediye meclis kararları alındıktan sonra iletilmesi gerektiği hususlarında bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3625741A-ABF6-4C95-9A55-2DF387EAB74F

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

Adres: Hobyar Mh. Hamidiye Cd. Elkon İşhanı No:5 Kat:6 FATİH/İSTANBUL
istanbulkurul6@kulttur.gov.tr KEP: istanbulkurul6@hs01.kep.tr
Telefon: (212) 513 9163 Faks: (212) 511 1504

Bilgi için: Esra KOÇOĞLU
Şehir Plancısı
Telefon No (212) 513 91 63-
622



Hale ÖZCAN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Üsküdar Belediye Başkanlığına
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

Bilgi:

İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3625741A-ABF6-4C95-9A55-2DF387EAB74F

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

Adres: Hobyar Mh. Hamidiye Cd. Elkon İşhanı No:5 Kat:6 FATİH/İSTANBUL
istanbulkurul6@kultur.gov.tr KEP: istanbulkurul6@hs01.kep.tr
Telefon: (212) 513 9163 Faks: (212) 511 1504

Bilgi için: Esra KOÇOĞLU
Şehir Plancısı
Telefon No: (212) 513 91 63-
622



Sayı : E-91442078-804.99-2024.1322031
Konu : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mah.1038 ada
305 parselin bir kısmı ve 1038 ada 52, 53 parsellerin
güneyinde kalan bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000
ölçekli K.A.U.İ.P Tadilatı

30.07.2024

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 24.05.2024 tarihli ve 264326 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazıda; Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mah., 1038 ada 307 parsel üzerinde bulunan Mete Sokağın meri imar planları gereği kapatılması, Başkanlığınız Fen İşleri Müdürlüğü 10.05.2024 tarihli 261576 talebi doğrultusunda bölgede bulunan parsellerin altyapı hizmetlerini alabilmesi ve Mete Sokak üzerinde bulunan altyapı tesislerinin yeni alternatif imar yoluna deplase edilebilmesi sebebiyle tarafınızca hazırlanmış olan Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mah.1038 ada 305 parselin bir kısmı ve 1038 ada 52, 53 parsellerin güneyinde kalan bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli K.A.U.İ.P. Değişikliği Teklifine ilişkin kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazı ile tarafımıza iletilen teklife konu alanda yer alan 1038 ada 305 parselin Üsküdar Belediyesi mülkiyetinde, 52,307 parsellerin şirket mülkiyetinde olduğu, geri kalan alanın tescil harici alan olduğu görülmektedir. Plan onama sınırı içinde kalan ve teklif ile yol alanı olarak planlanan alanın mevcut durumda yol alanı ve konut alanı kullanımında olduğu görülmekte olup meri imar planları ile kapatıldığı belirtilen Mete Sokağın fiilen kullanımında olduğu görülmektedir.

Söz konusu plan tadilatına konu Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mah., 1038 ada 52, 307 parsellerin; 26.09.2016 t.t.'li 1/5000 ölçekli K.A.R.N.İ.P. 1. Etap kapsamında TAKS:0.15 Yençok:15.50m yapılaşma şartlarında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" fonksiyonunda, 1038 ada 305 parselin "Kamu Hizmet Alanı" fonksiyonunda, tescil dışı alanın ise "Park Alanı" lejantında, 1038 ada 52, 307 parsellerin 26.09.2016 t.t.'li 1/1000 ölçekli K.A.R.U.İ.P. 1. Etap kapsamında; TAKS:0.15 Yençok=15.5m yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" fonksiyonunda, 1038 ada 305 parselin; "İdari Hizmet Alanı", tescil dışı alanların ise "Park Alanı" lejantında kaldığı görülmektedir.

İlgi yazı ile tarafımıza iletilen Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mah, 1038 ada 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki tescil dışı alanı içeren 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Teklifi ile; meri imar planındaki İdari Tesis Alanı ve Park Alanı fonksiyonlarının bir kısmının (2240m²) "12.00m" genişliğinde Yol Alanı olarak planlandığı görülmektedir.

Söz konusu teklif incelendiğinde;

Bölgede bulunan parsellerin altyapı hizmetlerini alabilmesi ve Mete Sokak üzerinde bulunan altyapı tesislerinin yeni alternatif imar yoluna deplase edilebilmesi sebebiyle teklifin hazırlandığı anlaşılmaktadır.

26.09.2016 t.t.'li 1/5000 ölçekli K.A.N.İ.P. 1. Etap Uygulama Hükümleri-Genel Hüküm başlığı altında; " Planda gösterilmeyen 15m. ve 15m.'den daha az genişlikteki araç yolları ve ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında gösterilebilir." hükmü yer almakta olup teklif edilen imar yolunun üst ölçekli plan açısından aykırılık teşkil etmediği görülmektedir.

Sonuç olarak ilgi yazı ile talep edilen 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin kamu yararı taşıdığı ve meri plan bütünlüğü açısından uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgi alınması hususunu rica ederim.

Gürkan AKGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 6c7e8026-6419-35a7-242a-6885a85dc669
Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul
Telefon No: 2124552200 Faks No: 2124552666
e-Posta: rukiye.demirci@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:Rukiye DEMİRCİ
Raportör
Telefon No: 2124551348





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



Sayı : E-95708615-754-2500860

Konu : Üsküdar ilçesi, 1/1000 ölçekli KAUİP
Kurum Görüşü

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 24.05.2024 tarihli ve 48159899-26426 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazıda; Üsküdar ilçesi, Bahçelievler mahallesinden geçen isale hattının deplase projeleri kapsamında; Bahçelievler mahallesi, 1038 ada, 307 parsel üzerinde bulunan Mete Sokağın meri imar planları gereği kapatılması sebebiyle bölgede bulunan parsellerin altyapı hizmetlerini alabilmesi için alternatif imar yolu projesinden bahisle, söz konusu 1038 ada, 307 ve 52 parsellerdeki inşaat faaliyetlerinin tamamlanabilmesi, Mete Sokak üzerinden bulunan altyapı tesislerinin yeni alternatif imar yoluna deplase edilmesine ilişkin olarak;

Bu kapsamda 1038 ada, 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki tescil dışı alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas Kurum Görüşümüz sorulmaktadır.

Bahse konu parsellerde Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk sahasına isabet eden;

-154 kV Silahtar-Ümraniye E.İ.Hattı yeraltına alınmasına rağmen TEİAŞ lehine irtifak haklarımız devam etmekte olup, alanın yakınından geçen 154kV Ümraniye-Vaniköy Yeraltı Kablosu ile birlikte işlenerek sayısal ortamda yazımız ekinde gönderilmektedir.

Kuruluşumuzun hak ve menfaatleri açısından söz konusu tesislerin imar planında gayemize tahsisi ile 30 Kasım 2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince can ve mal emniyetinin temini bakımından, bahse konu bölgedeki haklarımızın korunması, zarara uğratılmaması ve Bölge Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek koordineli şekilde çalışmaların yürütülmesi gerekmektedir.

Ayrıca Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergah seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergah yer seçimi işleri tamamlandığında, planlama sahası içine isabet edecek bir tesisimiz gündeme geldiği takdirde, gerekli müracaatlar ilgili Belediyeye yapılacaktır.

Bu nedenle söz konusu bölge içerisinde yapılacak olan imar planlarına, bahse konu E.İ.Hatlarımızın işlenmesi ve korunmasına müteakip;

- Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve Trafo Merkezi alanında 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği' hükümleri geçerlidir.
- Enerji iletim hattının geçtiği alanlardaki irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C00E4158-5534-4A65-BCEA-1268941F9D10

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



Plan notlarının düşölmesi ve konu ile ilgili Meclis kararının alınması hususunda;
Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Yalçın YİĞİT
Bölge Müdür Yardımcısı

Nüsret KOMAN
Bölge Müdürü

Ek: Sayısal veri (.ncz)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C00E4158-5534-4A65-BCEA-1268941F9D10

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-21362969-210.02.99-2024.1011610
Konu : Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi,
1038 Ada 52, 307 ve 305 Parselin Bir
Kısmı ve Komşuluğunda Bulunan Tescil
Dışı Alan İlişkin 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Tadilatı

10.06.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.05.2024 tarihli ve E-64997451-115.01.06-264326 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazı ve ekleri ile Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğunda bulunan tescil dışı alanın meri uygulama imar planında İdari Hizmet Alanı, Park Alanı ve kısmen Konut Alanından(TAKS:0.15, Yençok:15.50m) çıkarılarak Yol Alanına (12m) alınmasına yönelik hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifine ait kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Teklif plan notlarında;

“1- Plan değişikliği onama sınırı; Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52,307 ve 305 parselin bir kısmını ve komşuluğunda bulunan tescil dışı alanı kapsamaktadır.

2-Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan “Yol Alanı”dır.

3-Uygulama aşamasında ayrıntılı Jeolojik - Jeoteknik Etüd Raporlarında belirtilen görüşlere uyulacaktır.

4-İlgili kurum ve kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

5-Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

6-Otopark ihtiyacı, Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır.

7-Açıklanmayan hususlarda meri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” hükümleri yer almaktadır.

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.

- Teklife konu alan, meri uygulama imar planında güneybatıda 15m genişliğinde planlanmış olan Katibim Sokak ile kuzeydoğuda 15m genişliğinde planlanmış olan imar yolu arasında yer almaktadır.
- Teklif alan batıda yer alan Zübeyde Hanım Caddesi'nin ulaşım etki alanında kalmakta olup Zübeyde Hanım Caddesi için İstanbul Ulaşım Modelinde 2040 projeksiyon yılında öngörülen sabah zirve saatine göre hacim/kapasite oranı kuzey yönünde 0.9425 ve güney yönünde 0.4278'dir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : ebce15a0-4a0f-5db9-4a03-91113e77f5e6

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: nurcan.candan@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için:Nurcan CANDAN

Mühendis

Telefon No: 2124495990



- İlgili yazı eki Teklif Plan Raporu'nda; "İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 11.05.2023 tarihli ve 19394389-20230554995 sayılı yazısı ile; Üsküdar ilçesi, Bahçelievler Mahallesinden geçen isale hattının deplase projelerinin gönderildiği ve Fen İşleri Müdürlüğü 10.05.2024 tarihli ve E-23626910-600-261576 sayılı yazısı ile de, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 307 parsel üzerinde bulunan Mete Sokağın meri imar planları gereği kapatılması sebebiyle bölgede bulunan parsellerin altyapı hizmetlerini alabilmesi için gönderilen alternatif imar yolu projesinden bahisle, söz konusu 1038 ada 307 ve 52 parseldeki inşaat faaliyetlerinin tamamlanabilmesi, Mete Sokak üzerinde bulunan altyapı tesislerinin yeni alternatif imar yoluna deplase edilebilmesi için Fen İşleri Müdürlüğü tarafından gönderilen alternatif imar yolu projesine göre Müdürlüğümüzce gereğinin yapılması hususu tarafımıza bildirilmiştir." denilmektedir.
- Teklif alanı etkileyen Müdürlüğümüz sorumluluğunda herhangi bir ulaşım projesi bulunmamaktadır.
- 1/1000 ölçekli teklif plan incelendiğinde;
 - 12.00m'lik teklif imar yolunun arazi kot ve eğimi açısından değerlendirildiğinde yerinde açılmasının yolun hizmet düzeyini düşürücü nitelik taşıdığı,
 - teklif alanın yaklaşık 40m kuzeybatısında, 1/1000 ölçekli meri imar planında kuzeydoğuda 15.00m'lik imar yolu ile güneybatıda 15.00m en kesitte planlanan imar yolu arasında bağlantı sağlayan 12.00 m'lik imar yolu bulunduğu ve söz konusu yolun 1/5000 ölçekli imar planında yer aldığı,
 - teklif ile önerilen 12.00m'lik imar yolunun kuzeydoğusundaki 15.00m'lik imar yollarına sık aralıklarla bağlanmasının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesi 14. bendinde yer alan " İmar planlarında, sosyal altyapıya yönelik standartlarının sağlanabilmesi açısından imar adalarının çok küçük ve parçalı oluşturulmayacak şekilde imar yollarının düzenlenmesi esastır." ifadesine uygun olmadığı ve bağlandığı 15.00m'lik imar yollarının hizmet düzeyini düşüreceği belirlenmektedir.

KARAR:

Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52, 307 ve 305 parselin bir kısmı ve komşuluğunda bulunan tescil dışı alanın meri uygulama imar planında İdari Hizmet Alanı, Park Alanı ve kısmen Konut Alanından(TAKS:0.15, Yençok:15.50m) çıkarılarak Yol Alanına (12m) alınmasına yönelik hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinde; 12.00m'lik teklif imar yolunun arazi kot ve eğimi açısından değerlendirildiğinde yerinde açılmasının yolun hizmet düzeyini düşürücü nitelik taşıdığı ve meri imar planlarında teklif yolun kuzeydoğusunda ve güneybatısında planlanmış olan 15.00m'lik imar yollarına sık aralıklarla bağlanmasının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesi 14. bendine uygun olmadığı, bağlandığı 15.00m'lik imar yollarının hizmet düzeyini düşüreceği belirlenmektedir.

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 : ebce15a0-4a0f-5db9-4a03-91113e77f5e6

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: nurcan.candan@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nurcan CANDAN

Mühendis

Telefon No: 2124495990





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü



24/06/2024

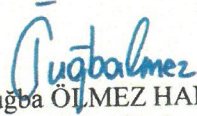
Sayı : 40352154-310.01.04/1474-136491
Konu: Plan Tadilat Teklifi

DAĞITIM YERLERİNE

- İLGİ: a) 11.11.2005 tarih ve 12734-39-230-110/6460 sayılı Başkanlık OLUR'U
b) Üsküdar Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.05.2024 tarih ve E-264326 sayılı yazısı. TN: 908469

İlgi yazıda; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52-307 ve 305 parselin bir kısmı ile komşuluğunda bulunan tescil dışı alan hakkındaki komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz/rica ederim.


Prof. Dr. Tuğba ÖLMEZ HANCI
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanı

- Ek:
1- Komisyon Raporu (1 adet)
2- Tadilat Paftası (1 adet)

Dağıtım :
Gereği :
- İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Bilgi :
- Üsküdar Belediye Başkanlığı
Plan ve Proje Müdürlüğü
(EK-2 Konulmadı)

Plan Proje Md



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü



Yeşil Alan Proje Şefliği
Sayı : 40352154-310.01.04/
Konu: Plan Tadilat Teklifi

....../....../2024

KOMİSYON RAPORU

İLGİ: a) 11.11.2005 tarih ve 12734-39-230-110/6460 sayılı Başkanlık OLUR'U
b) Üsküdar Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.05.2024 tarih ve E-264326 sayılı yazısı. TN: 908469

İlgi (b) yazıda; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 ada 52 ve 307 sayılı parsellerin 26.09.2016 onanlı 1/5000 ölçekli 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı'nda yapılaşma koşulu; TAKS: 0.15, Yençok: 15.50 m. olan "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda 26.09.2016 onanlı 1/1000 ölçekli 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da yapılaşma koşulu; TAKS: 0.15, Yençok: 15.50 m. olan "Konut Alanı"nda,

- 1038 ada 305 parselin 26.09.2016 onanlı 1/5000 ölçekli 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Kamu Hizmet Alanı"nda, 26.09.2016 onanlı 1/1000 ölçekli 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da "İdari Hizmet Alanı"nda,

- Bu parsellerin komşuluğundaki tescil dışı alanın ise 26.09.2016 onanlı 1/5000 ölçekli 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ile 26.09.2016 onanlı 1/1000 ölçekli 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı"nda kalmakta olduğu belirtilmektedir.

Bahse konu 1038 ada, 52-307 sayılı parseller ile 305 parselin bir kısmında ve komşuluğundaki tescil dışı alanda yer alan 1615 m²'lik "Park Alanı" ile 625 m²'lik "İdari Hizmet Alanı" fonksiyonlarının iptal edilerek, 2240 m²'lik "Yol Alanı" planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan tadilatı hususunda kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeşil alan miktarının azaltıldığı görüldüğünden; hazırlanan donatı alanı tadilat teklifi komisyonumuzca uygun görülmemektedir.

İş bu rapor tarafımızca hazırlanarak imzalanmıştır./....../2024

Hülya DEMİRKOL
And. Yak. Park ve Bahçeler Şb. Müdürü
Komisyon Üyesi

Okan YILMAZ
Teknik Md. Yrd.
Komisyon Üyesi

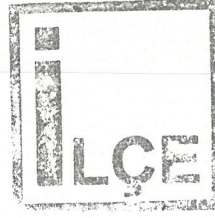
Muhammed Emin COŞKUN
Yeşil Alan Proje Şefliği Rap.
Komisyon Üyesi

Nilgün CENDEK
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şb. Müdürü
Komisyon Üyesi

Prof. Dr. Tuğba ÖLMEZ HANCI
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanı
Komisyon Başkanı

..18.11.2025..günle Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.

Büyükşehir Belediye
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.



ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
Planın ismi	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1038 Ada 52, 307 ve 305 Parselin Bir Kısımı ile Komşuluğunda Bulunan Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli KAUİP Değişikliği	ÖLÇEK:1/1000
Pin Numarası	KUİP-341066820	
Pafta Adı	-	
Planı Hazırlayan - Raportör	Orhan DOĞRU (Şehir Plancısı)	
Peyzaj Mimarı	Emel AYDIN	
Sanat Tarihçisi/ Arkeolog	Dilek DEMİRKOL	
Restoratör Mimar	İrfan KARAAĞAÇ	
Sosyolog	Ahmet ESER	
Müdür Yardımcısı	Halim HÜRFİKİR (Y. Şehir Plancısı)	
Müdür	Aslı SÖNMEZ (Şehir Plancısı)	
Tek. Baş. Yard.	Filiz DEVECİ	
23.08.2024 Gün ve E.280636 Sayılı Yazımız Eki Olan ve Belediye Meclisince Onanması Gereken Plandır.		
Üsküdar Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı Halit Onur BAYAN	Üsküdar Belediye Meclisinin 05.09.2025 Tarih ve 104. Sayı ile kabul edilen kararının eki olan rapordur.	Sinem DEDETAŞ Üsküdar Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
09.12.2024...Tarihli 1777427 Sayılı yazısı
eki paftadır. 10.11.2025/2178416

ASIYE AVLAMAZ
Şehir Plancısı

Mustafa ŞİRİN
Şehir Plancısı

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

İstanbul 6 Numaralı Kültür

Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.09.2025

9742 sayılı kararı ile...

KTB (İSTANBUL 6 NUMARALI KÜLTÜR
VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
MUDURLUĞU)
Kayıt Sayısı: 3282629
28.02.2025 10:04:18 tarihinde
Ercan MICAN teslim almıştır

Esra KOÇOĞLU
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
17.01/2025 tarihinde 127. sayı
ile aynen / tedilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

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



İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin

13/11/2025

1311. sayı

ile aynen / tadil ile tasdik edilen karar ve eki olan plandır.

İsmail Hakkı KIZILAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Şule Durgut GZTÜRK	Komisyon Başkanı	[Signature]
Adem KAYA	Komisyon Bşk. Yrd.	[Signature]
Evcan ALAFTAR	Komisyon Üyesi	[Signature]
Hilmi GÜNER	Komisyon Üyesi	BULUNMADI
Hasan TÜRKYILMAZ	Komisyon Üyesi	[Signature]
Ekrem Melih KAHIRAMAN	Komisyon Üyesi	[Signature]
Yafa Yunus TAYLAN	Komisyon Üyesi	[Signature]

2643 Sayılı Kanuna Göre İncelenmiştir. İstanbul 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 26.09.2025 Tarih ve 01-270 Nolu Kararı ektedir.

ONAY

06.10.2025

Dr. M. Ejder BATUR
İl Müdürü