İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı onanmıştır.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı
Mustafa SARIGÜL

İLÇE

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
Planın İsmi	**1/1000 Ölçekli Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi**	ÖLÇEK:1/1000
Pin Numarası	UİŞ-34.107.921	
Pafta Adı		
Mer'i Plan	09.06.2006 t.t.'li Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı	
Planı Hazırlayan-Raportör	Orhan DOĞRU (Şehir Plancısı)	
Müdür Yardımcısı	Halim HÜRFİKİR (Y. Şehir Plancısı)	
Müdür	Aslı SÖNMEZ (Şehir Plancısı)	
Tek. Baş. Yard.	Filiz DEVECİ	

30.12.2014 Gün ve 6.3037.01 Sayılı Yazımız Ek Olan ve Belediye Meclisince Onanması Gereken Plandır.

Üsküdar Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı Halil Onur BAYAV	Üsküdar Belediye Meclisinin 07.01.2015 Tarih ve 12. Sayı ile kabul edileri kararın ek olan paftadır. Sinem DEDETAŞ Üsküdar Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.04.2025 tarih 243056 sayılı yazısı ekli paftadır.
H. Ahsen ÖZDEMİR Şube Müdürü
Mustafa ŞİRİN Daire Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2025 tarih 2025-560 sayılı ile aynen / tadilen onanmasına ilişkin ekli olan plandır.
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

ÜSKÜDAR MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

A - GENEL HÜKÜMLER

1. KAMU ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

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

3. ÜZERİNDE ÖLÇÜ BULUNMAYAN KİTLELER ŞEMATİK OLMAYIP, PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜLENDİRİLEREK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

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

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

6. ESKİ ESER UYGULAMALARDA PLANLA GETİRİLEN İRTİFA ARTISI VEYA KİTLE DEĞİŞİKLİĞİ OLMASI DURUMUNDA, K.V.T.V.K.K. UYGUNLUĞU ALINARAK PLAN İRTİFASINA ÇIKARILAN ESKİ ESER UYGULAMALARINDA PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KİTLEYE ULAŞACAKTIR. H: MEVCUT UYGULAMALARINDA RÖLEVESİ İSADIR.

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

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

9. BİRİNCİ BODRUM KATLARI İSKAN EDİLEBİLİR. ~~7.00 KOTUNA GÖRE BİNANIN HERHANGİ BİR CEPHESİNİN İKİ KÖŞESİ TABİİ ZEMİN KOTLARININ HER BİRİSİNİN 3,50 M. OLMASI DURUMUNDA 2.BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEBİLEN BU BODRUM KATLAR K.A.K.S. A DAHİL DEĞİLDİR. 3.BODRUM KATIN İSKAN EDİLDİĞİ PARSELLERDE 2.BODRUM KATLARIN, 2.BODRUM KATIN İSKAN EDİLMEDİĞİ PARSELLERDE 3.BODRUM KATLARIN AÇIKA ÇIKTIĞI BİRİNCİ BİR KATLAR ORTAK ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.~~ Bütün bşala bodrum katın aşağa çıkması halinde ortak alan/alıcak kullanılacaktır.

10. TURİZM TESİSİ ALANINDA KAYNAK YERLERDE MERİ PLAN KOŞULLARI AŞILMADAN HAZIRLANACAK AVAN PROJELER BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

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

12. KAMU ALANLARINDA ~~(AYNI FONKSİYONLU İZİN KULLANIM DAHİL)~~ İLGİLİ KURULUŞUN TALEBİ DÜLTNDE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

13. 20 PAFTA, 353 ADA, 7-8 PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ. AĞAÇLARI MUHAFAZA ŞARTIYLA VE İNŞAAT EMSALİ 0.30'U GEÇMEMEK, AYRICA H: 6.50'YI AŞMAMAK VE DENİZDEN BİNANIN H:6.50 m'yi geçmemek koşulu ile turistik tesisler yapılabilir.

~~TARAFINDAN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE KULLANDIRILMAK ÜZERE VERİLMEK KOŞULUYLA İHALE YOLUYLA ÖZEL SEKTÖRE DEVİR İŞLEMİ YAPILABİLİR.~~

~~14. HAVUZ, GÜZERGAH BOYUNCA PLANDA YEŞİL ALAN, ÇEŞMELER, SEYRİ ALANLARDA İMAR YÖNETMELİĞİNİN 11.04.1985 TARİHİNDEKİ 7.MADDESİNE GÖRE TESCİLLİ BİNALARA K.V.T.V.K. VE BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİ PLANLARI GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.~~

15. BİNA VE İNŞAAT İSTİKAMETLERİNDE BİR ÖNCEKİ PLANLA OLUŞMUŞ MEVCUT TESİSKÜLÜ VE MERİ PLANIN ÇELİŞKİLİ OLMASI DURUMUNDA UYGULANACAK İSTİKAMETİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

16. PLANLANMAMIŞ AÇILACAK İMAR YOLLARI, İMAR KANUNU'NUN 23.MADDESİNE TABİDİR.

17. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, ~~22.7.1986'TA SAYILI BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KARARIYLA BELİRLENEN 1/200.000'LİK GENEL PLAN NOTLARIYLA~~ BU PLAN NOTLARINA ULAŞMAYAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

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

B - YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ :

DA 353 [illegible] 67, 347, 385, 386, 525, 526, 1205, 529, 346, 1335 [illegible] NOTU ADALARDA İKİZ VE AYRIK NİZAM UYGULANACAKTIR. BİTİŞİK VE BLOK NİZAM PARSELLERDE ± 0.00 KOTUNU BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. İLAVE KAT TALEBİ HALİNDE; RUHSAT ALINARAK İNŞAATINA BAŞLAMIŞ VE MEVCUT BİNALARDA GABARİ TESPİTİ YAPILIP, ± 0.00 KOTU OLARAK TAM ZEMİN ORTALAMASI ALINDIĞINDA PLANLA GETİRİLEN İRTİFAYI AŞMAMAK KOŞULUYLA PLANLA VERİLEN İRTİFADA UYGULAMA YAPILABİLİR.

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

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

2)AYRIK NİZAM YAPILANMA KOŞULLARI:

2.1. AYRIK NİZAM YAPILARDA KİTLE İŞLENEN PARSELLERDE; PLANLA BELİRLENEN KİTLELER UYGULANACAKTIR.

~~2.2. TAKS-KAKS VERİLEN PARSELLERDE ÇIKMALAR VE İSKAN EDİLEBİLEN BODRUM KATLAR İMAR PLANI DIŞINDA DEĞİLDİR. İMSAL HESAB BİÇİ PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.~~

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

4. OTOPARKLA İLGİLİ HÜKÜMLER:

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

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

4.3. TAMAMI AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK YANINDA KALAN PARSELLERDE BELEDİYESİNİN BU ALANLARI KAMULAŞTIRMAYACAĞINI BELİRTMESİ İLİNDE PARSEL BÜTÜNÜNÜN MÜRACAATI ÜZERİNE AVAN PROJENİN BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMASI ŞARTIYLA MERİ İMAR PLANINA GÖRE AÇIK VE KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

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

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

5-TİCARET BÖLGELERİ:

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

İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 7.06-3 MADDESİNİ GÖRE

BİTİŞİK DÜZENDE VE BİLİ BELİRLENEN AYRIK NİZAMA TABİ PARSELLERDE ON VE YAN BAHÇE MESAFESİNE TECAVÜZ ETMEMEK, ARKA BAHÇEDE EN AZ 3 M. OLMAKMEK VE KİTLE SEKLİNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI YETKİLİ OLMAK ÜZERE TABANDA YAVGIN TİCARET KİTLESİ YAPILABİLİR. TİCARET KİTLESİ İRTİFASI H:3.50 M.DİR.

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

5.2. TALİ TİCARET ALANLARI:

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

6-RESTORE EDİLEREK AYNEN KORUNACAK YAPILAR;

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

7-A TAKS-KAKS verilen parsellerde açık ve kapalı çıkmalar, ~~ilave edilen bodrum katlar ve çatı arasındaki iskan edilen alan~~ emsale dahildir. Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır. TAKS sabit kalmak şartı ile teklif planda KAKS değerleri % 50 arttırılacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
445-446-509-510-508-434 ADALAR, 436 ADA 48 PARSEL, 403 ADA 131 PARSELLER İLE 239 ADA 55-110-119-121-122-126 PARSELLER DIŞINDAKİ ALANLARDA; YAPILARIN YENİLENMESİ AŞAMASINDA TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA, ZEMİNÜSTÜ KATLARDA KONUT UYGULAMASI DA YAPILABİLİR.
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

L E J A N D :

ÖLÇEK : 1/1000

1.MEVCUT PLAN
- UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI.
- TAMİRİ YAPISI KORUNACAK ALAN SINIRI.

2.KENTSEL ALAN KULLANIMI
- KORUNAN CEPHE çizgisi.
- DÜZELTİLEN CEPHE çizgisi.
- ÖNERİ CEPHE çizgisi.
- MAX.BİNA YARLAŞMA SINIR.
- KORUNAN BLOK.
- ÖNERİ BLOK.

3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.
- YÖNETİM MERKEZLERİ. (ADLİYE SARAYI,MUHTARLIK,KARAKOL V.B.)
- BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKİ DEN KAMU KURULUŞ ALANLARI
- KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ
- 2. VE 3. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ

4.TURİZM YERLEŞME ALANLARI
- KONAKLAMA TESİS ALANLARI

5.KORUMA ALANLARI
- TESCİLLİ VE TESPİTLİ ESKİ ESER YAPI VE ALANLARI
- RESTORE EDİLEREK AYNEN KORUNACAK YAPILAR

6.YAPI YASAĞI GETİRİLEN ALANLAR
- ANA İSHALE HATTI.
- ASKERİ STRATSİJİK ALANLAR.

7.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.
- PARKLAR,DİNLENME ALANLARI,ÇOCUK BAHÇELERİ, FUAR, SPOR VE OYUN ALANLARI.
- ORMAN ALANLARI.
- AĞAÇLANDIRILA AK ALANLAR (METALİKLİKLAR)

8.KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.
- EKİ.DERİ.TİM İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI.
- LISE ORTA ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI.
- ÜNİVERSİTE YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ VE KAMPÜS ALANLARI.
- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI.
- KREŞ TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI (KREŞ VE GÜNDÜZ BAKIM EVİ V.B.)
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI. (HASTANE,DİSPANSER V.B.)
- KÜLTÜREL TESİSLERİ ALANI.
- DİNİ TESİSLERİ ALANI.
- SPOR TESİSLERİ ALANI.

9.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI
- 1.DERECE OTOYOL.
- 2.DERECE KENT İÇİ YOLLARI.
- 3.DERECE KENT İÇİ SERVİS YOLLARI.
- YAYA YOLLARI.
- OTOTERMİNALLERİ.
- TIR PARKI,KAMYON GARAJI,GARAJLAR
- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI
- İSKELELER
- TOPLU TAŞIM DURAKLARI
- TARİHİ DEĞERİ OLAN KORUNACAK AĞAÇLAR
- GENEL OTOPARK(AÇIK VE KAPALI)

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

0.15/0.30 — 0.25/0.50 — A-2 — 2 KATLI KONUT AL. 6.50 M. — 0.25/1.00 — A-4 — 4 KATLI KONUT AL. 9.50 M.

0.25/0.75 — A-3 — 3 KATLI KONUT AL. 9.50 M. — 0.25/1.25 — A-5 — 5 KATLI KONUT AL. 15.50 M.