



ÜSKÜDAR BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

14.06.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Valide-i Atik Camii ve
Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar
Planına Yapılan İtirazlar Sonucu Hazırlanan 1/1000 Ölçekli
KAUİP Değişikliği

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin

15.11.2026 tarihinde ve 153 sayılı

ile aynen / tadilen tasdik edilen karar eki olan plandır.

Mahmut Sedar ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı17.01.2026 tarihinde Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.Büyükşehir Belediye
BaşkanıGökhan V. Taşdağ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Planın ismi	14.06.2024 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ VALİDE-İ ATIK CAMİİ VE ÇEVRESİ KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINA YAPILAN İTİRAZLAR SONUCU HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KAUP DEĞİŞİKLİĞİ	ÖLÇEK 1/1000
Pin Numarası	UIP-30898	
Pafta Adı		
Planı Hazırlayanlar		
Raportör	Kazım İLTER (Şehir Plancısı)	
Peyzaj Mimarı	Emel AYDIN	
Sanat Tarihçisi/ Arkeolog	Dilek DEMİRKOL	
Mimar	İrfan KARAAĞAÇ	
Orman Mühendisi	Taşkın YILDIRIM	
Sosyolog	Ahmet ESER	
Müdür Yard.	Halim HÜRFİKİR (Y. Şehir Plancısı)	
Müdür	Aslı SÖNMEZ (Şehir Plancısı)	
Tek. Baş. Yard.	Filiz DEVECİ	
Üsküdar Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı Halit Onur BAYAV	Üsküdar Belediye Meclisinin 09.01.2025 tarih ve 14 sayılı ile kabul edilen kararının eki olan rapordur. Sinem DEDETAŞ Üsküdar Belediye Başkanı	

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN

14.10.2025 tarih 755258 sayılı yazısı

eki paftadır

Nerve ÖZBAY KINACI
Dr. Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin

15.05.2025 tarihinde ve 559 sayılı

ile aynen / tadilen tasdik edilen karar eki olan plan

Elmas ARUS
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Sosyal Hizmetler, Bağımlılıkla Mücadele
ve Rehabilitasyon Komisyonu BaşkanıAyşegül AKSOYHOP
ŞefMahmut Sedar ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Üsküdar İlçesi, Valide-i Atik Mahallesi'nde yer alan planlama alanı 8.3 ha.'dır. Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı, güneyde Toptaşı Caddesi, batıda Abacı Dere Sokak, doğuda Kasımağa Sokak ile çevrelenmiştir.

Valide-i Atik Cami ve çevresi, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.04.1992 tarih ve 4482 sayılı Kararı ile korunması gerekli kültür varlıklarının yoğun oluşu; çok katlı yeni yapıların bu dokuyu çevrelemek ve sarmak üzere olduğunun belirlenmiş olması nedenleri ile "*Kentsel Sit Alanı*" olarak ilan edilmiştir.

Valide-i Atik Cami ve Külliyesi, sit alanının odak noktasını oluşturmakta olup; külliye etrafında geleneksel konut mimarisinin özelliklerini yansıtan sivil mimarlık örnekleri bulunmaktadır.



Harita 1- Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Konumu

2. MER'İ PLAN DURUMU

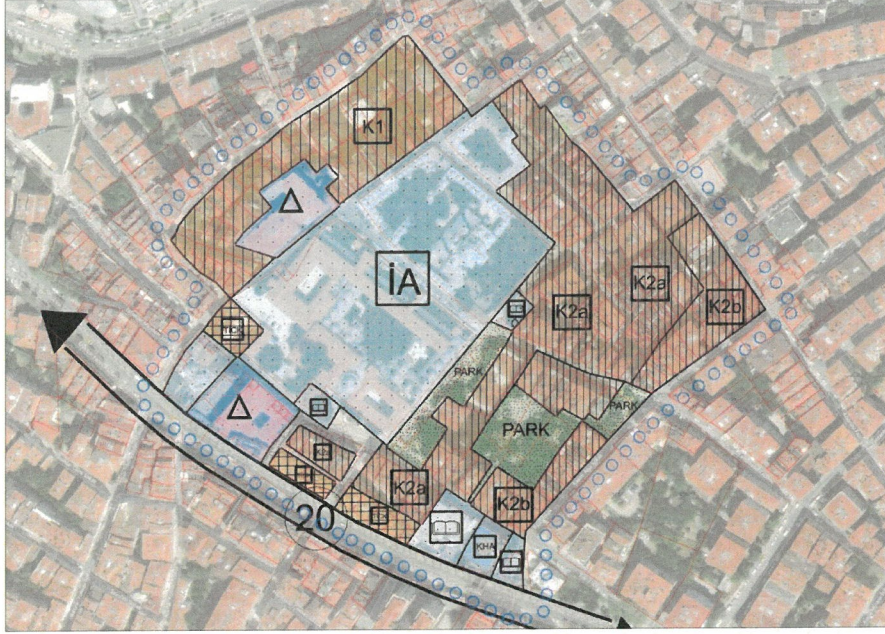
Planlama alanında 16.03.2023 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 14.06.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Planlama Alanı'nda "*Konut Alanı, Konut+Ticaret Alanı, Resmi Kurum Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Özel Kültürel Tesis Alanı, Cami Alanı, Park Alanı ve Yol ile Meydan Düzenleme Alanı*" yer almaktadır.

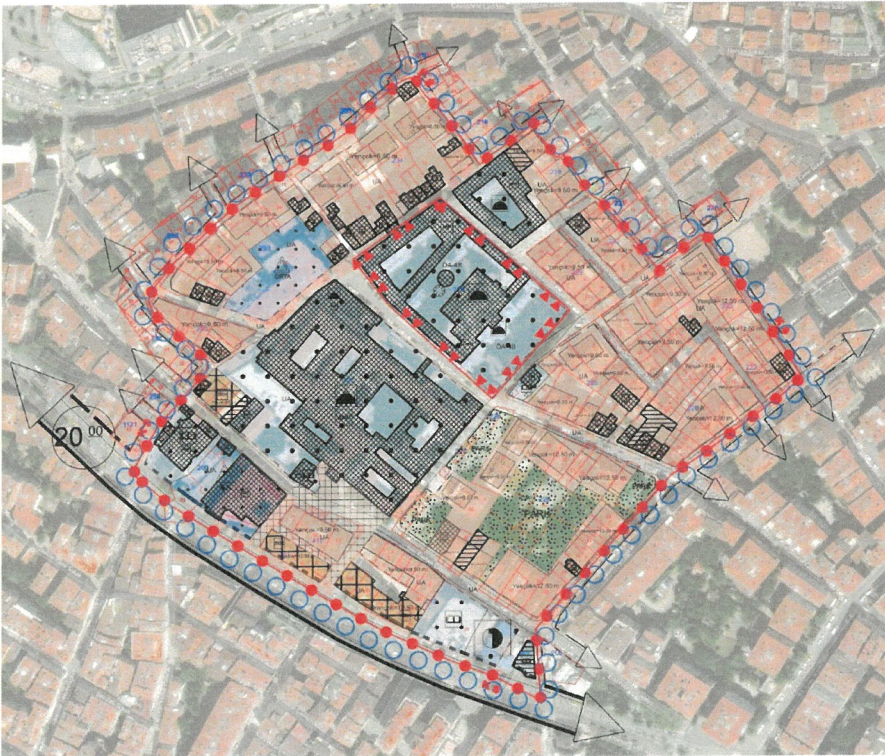
M.

8.3 hektarlık Planlama Alanı'nın 3.3 hektarını, bir başka deyişle %39.70'ini Konut ve Konut+Ticaret Alanları oluşturmaktadır. Donatı Alanları ise Planlama Alanı'nın %60.30'unu oluşturmaktadır.

Planlama Alanı'nın önemli bir bölümünü (%25.97) içerisinde cami, eğitim tesisi, sağlık tesisi, kütüphane, müze, sergi ve konferans salonları, tiyatro, araştırma merkezleri, kültür merkezleri, aşevi, mezarlık (hazire) gibi kullanımların yer alacağı **“Valide-i Atik Cami ve Külliyesi Alanı”** oluşturmaktadır. Planlama Alanı içerisinde; 1 adet İlkokul, 1 adet Ortaokul, 4 adet Kültürel Tesis, 1 adet Özel Sosyal Kültürel Tesis bulunmaktadır.



Harita 2- 16.03.2023 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı KANİP



Harita 3- 14.06.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı KAUİP

m.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SÜRECİ

11.03.2024 tarih ve 373168 sayılı yazı ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen, İstanbul 6 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.11.2022 tarih ve 7841 sayılı kararı ve İstanbul 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 16.02.2024 tarih ve 01-2271 sayılı kararı ile düzeltmelerle uygun bulunan 1/1000 ölçekli Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarih ve 734 sayılı kararı Meclis Kararı ile aynen uygun bulunmuş ve 14.06.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

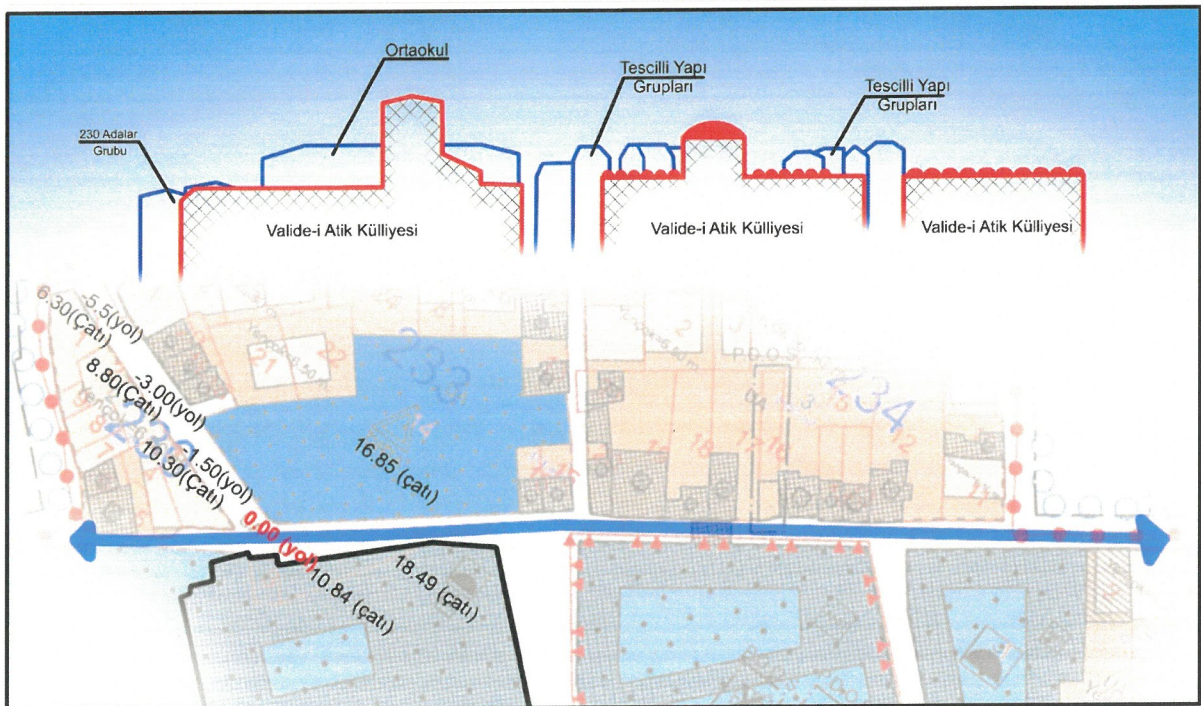
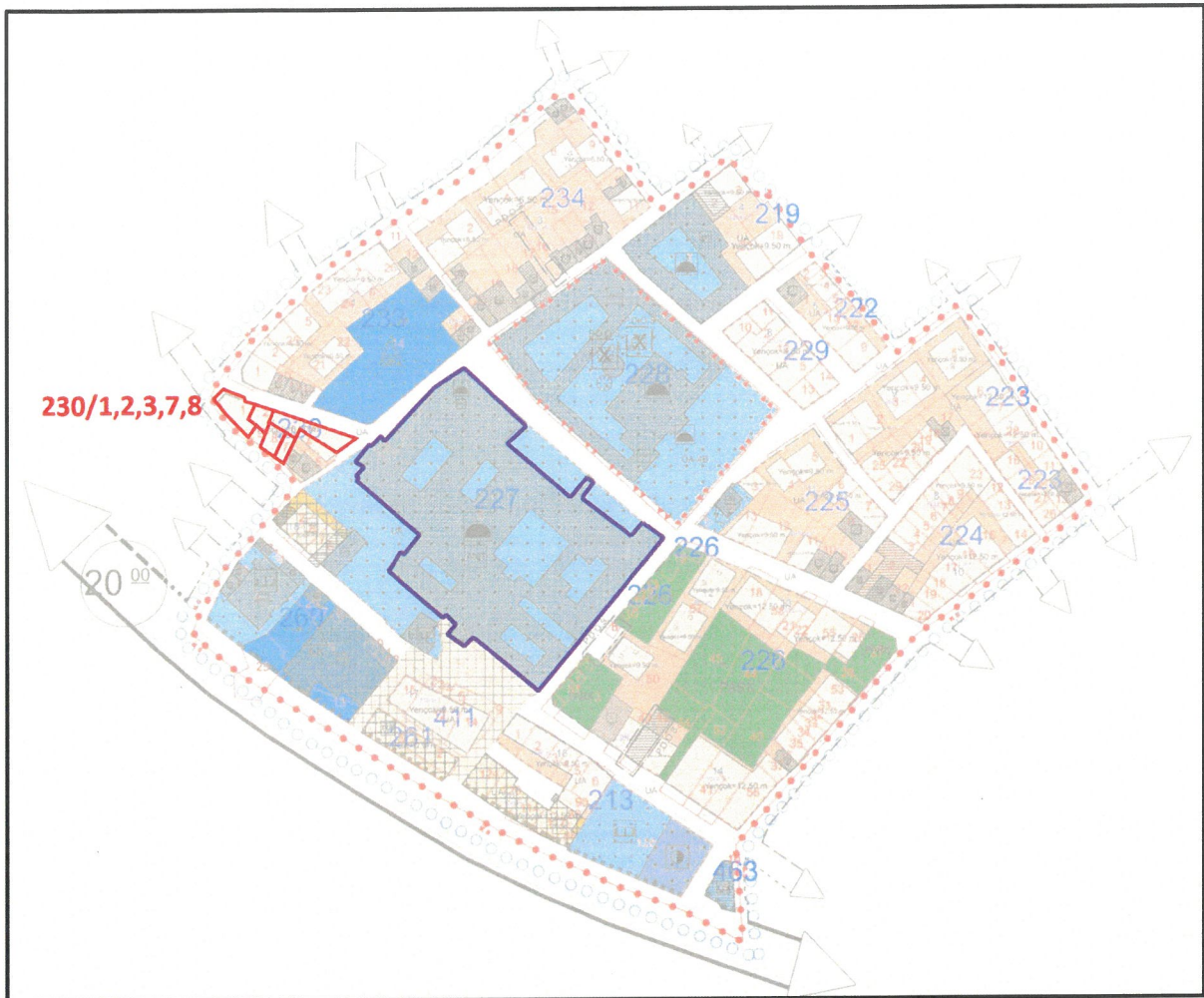
UIP-30898 numaralı 14.06.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na ait plan paftaları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereğince, 02.10.2024 tarihinden 31.10.2024 tarihine kadar Plan ve Proje Müdürlüğü koridorundaki askı ilan panosunda 1 ay (30 gün) süreyle askıya çıkarılmış olup, eş zamanlı olarak Belediyemiz internet sitesinde ve mahalle muhtarlığı panosunda ilan edilmiştir.

Askı süresi içinde söz konusu plana 208 (iki yüz sekiz) adet itiraz başvurusu yapılmıştır.

- İlgililerince 230 ada 1, 2, 3, 7, 8 parsellere ilişkin verilen 15 adet dilekçe ile; H: 12.50 m. irtifada Yapı Ruhsatı bulunan ve 14.06.2024 t.t. KAUİP sınırları içerisinde Yençok: 6.50 m irtifada Kitle imarlı Konut Alanı lejantında kalan taşınmazlara ilişkin plan koşullarına itiraz edildiği görülmektedir. Geçmişten günümüze 230 adaya ilişkin uygulama imar planları incelendiğinde;

- 14.06.1972 t.t. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında H: 12.50 m irtifada Konut Alanı lejantında kaldığı,
- 22.01.1976 t.t. 1/1000 ölçekli Üsküdar İmar Planında H: 12.50 m irtifada Konut Alanı lejantında kaldığı,
- 14.08.1998 t.t. 1/1000 ölçekli KAUİP'nda H: 6.50 m irtifada Konut Alanı lejantında olduğu,
- 14.06.2024 t.t. 1/1000 ölçekli KAUİP'nda H: 6.50 m irtifada Konut Alanı lejantında olduğu görülmektedir.

230 ada 1, 2, 3, 8 parsellerin yol üstü bina yükseklikleri 12.50 m. olacak şekilde 14.06.1972 t.t. Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşullarına göre 1973-1975 yılları arasında yapı ruhsatı almış olduğu ve 14.08.1998 t.t. 1/1000 ölçekli KAUİP'ndan sonra söz konusu taşınmazların yol üstü kat haklarının 12.50 m'nden 6.50 m'ye düşürüldüğü tespit edilmiştir. Yapılan arşiv incelemesinde; 14.08.1998 t.t. 1/1000 ölçekli KAUİP'na ait plan kararları ile söz konusu imar adasında, yapılaşma haklarının H: 6.50 m'ye düşürülmesinden sonra herhangi bir yeni yapının yapılamadığı ve eskiyen yapı stoğunun yenilenmesine yönelik bir imar uygulamasının olmadığı görülmektedir. Ayrıca; 230 adada yer alan taşınmazların yapı ruhsat projelerindeki irtifa değerlerinin; yazı ekinde yer alan kot noktalarını gösteren halihazır haritada da görüleceği üzere, Valide Atik Külliyesinin yapı yükseklik (çatı) kotunu geçmediği ve Külliyenin silüetini ve görünümünü etkilemediği tespit edilmiştir.



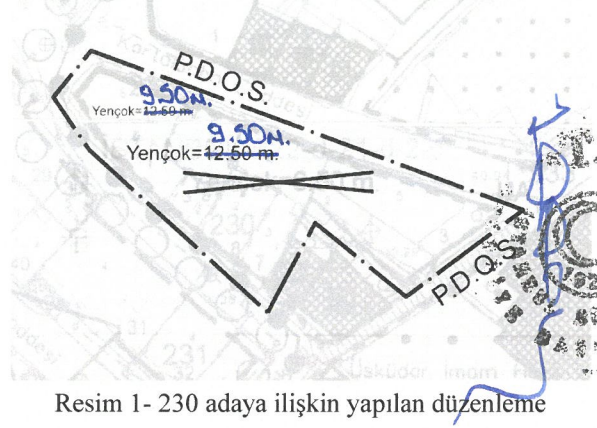
Buna ilave olarak; planlama alanında bodrum katlara ilişkin yapılan incelemede; 14.06.2024 t.t. 1/1000 ölçekli Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın plan notlarının Özel Hükümler başlığında yer alan Konut ve Konut+Ticaret fonksiyonlarında yer alan Bodrum Katlara ilişkin plan hükümleri; *"Bodrum Katlar: Eğimden dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat iskan edilebilir. Açığa çıkan 2.Bodrum kat ise 1.Bodrum katla bağlantılı teşkil edilebilir. Tabii zemin kotunun altında kalmak şartıyla otopark yönetmeliği koşullarında kapalı otopark yapılabilir."* şeklindedir. 14.06.2024 t.t. 1/1000 ölçekli Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın komşuluğunda yer alan ve bölge planı niteliği taşıyan 09.06.2006 t.t. Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planında bodrum katlar ile ilgili maddede *"Madde-18: Bodrum kat kullanımlarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."* hükümleri bulunmaktadır. *İstanbul İmar Yönetmeliğinde yer alan "(1) Düz veya eğimi az olan arazilerde yapılan konut binalarında su basmanın en az 1.00 m yapılması şartıyla 1. bodrum kat iskân edilebilir. Ayrıca her türlü yapı nizamında, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde konut binalarında toprağa dayalı bodrum katlarda; zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının açığa çıkan dış duvarları en fazla (1.00) metre gömülmesi ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırılmalarının sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması şartıyla arazi meyili nedeniyle açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir."* hükümleri bulunmaktadır.

Dolayısıyla; plan bölgesi ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip olan ve plan bölgesinin komşuluğunda yer alan **Merkez Uygulama İmar Planında, İstanbul İmar Yönetmeliğinde bahsi geçen şartları sağlaması koşuluyla, 2. bodrum katın iskan edilebildiği ancak; Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı sınırları içerisinde ise bodrum katların kullanımının (2. bodrum katın, 1. bodrum kattan bağımsız olarak iskan edilemeyeceği) Merkez Bölgesi ile farklılıklar içerdiği görülmektedir.** 14.06.2024 t.t. Valide-i Atik Cami ve Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın geçerli olduğu alanın; 09.06.2006 t.t. Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı'nın geçerli olduğu alan ile topografik açıdan arazi eğiminin benzer özellikler taşıdığı görülmektedir.

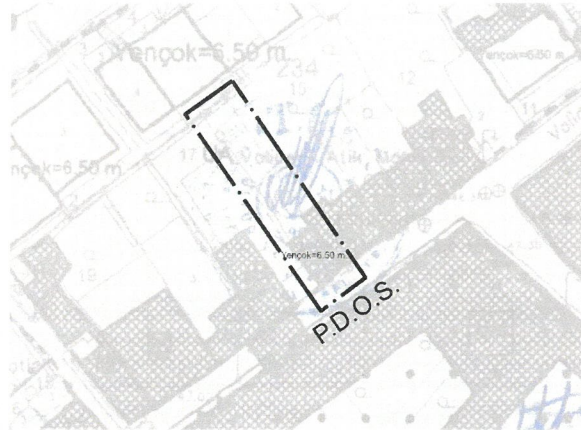
Ayrıca; 234 ada 16 parselin, İstanbul 6 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.11.2022 tarih ve 7841 sayılı kararı ile tescil taramasının kaldırıldığı ancak söz konusu kurul kararında adı geçen taşınmaza ilişkin irtifa değeri hususunda bir değerlendirme yapılmadığı tespit edilmiştir. 234 ada 16 parselin yer aldığı imar adasında irtifa değerinin, 16.03.2023 t.t. 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda ve 14.06.2024 t.t. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda Yençok: 6.50 m olduğu ve söz konusu parselin de irtifasının Yençok: 6.50 m olması gerektiği tespit edilmiştir.

M.

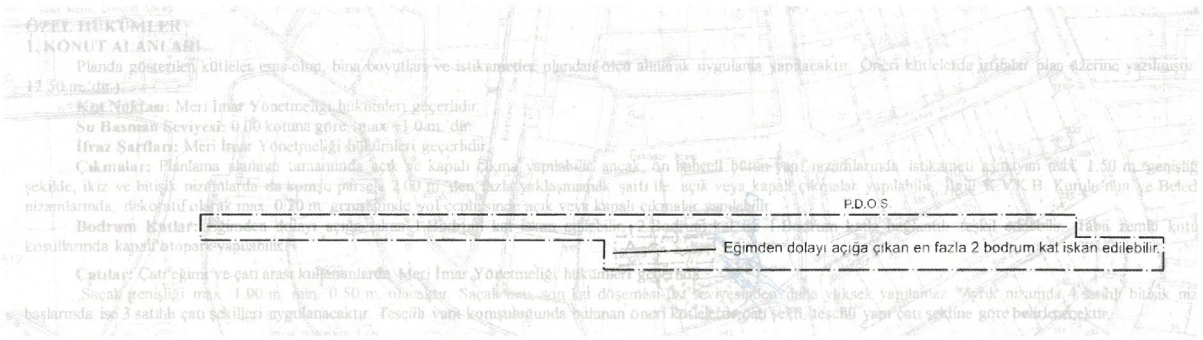
Bu doğrultuda; planlama alanında yapılan değişiklikler şu şekildedir:



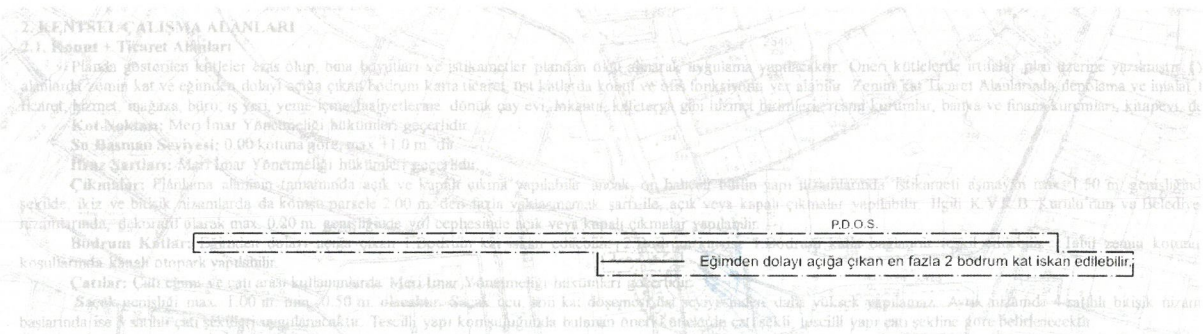
Resim 1- 230 adaya ilişkin yapılan düzenleme



Resim 2- 234 ada 16 parseli ilişkin yapılan düzenleme



Resim 3- Konut Alanlarındaki Bodrum Katlara ilişkin yapılan düzenleme



Resim 4- Konut+Ticaret Alanlarındaki Bodrum Katlara ilişkin yapılan düzenleme