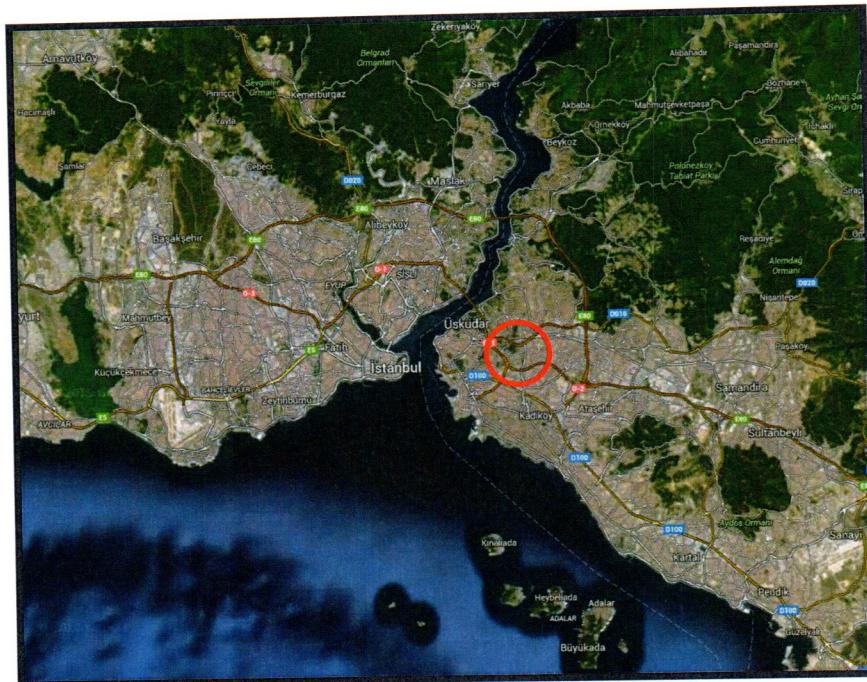


V

**İSTANBUL İLİ**  
**ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ**  
**8 ADA İÇERİSİNDE YER ALAN 31 VE 23 PARSELLERİN**  
**KOMŞULUĞUNDAKİ BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2021

Hülya ÜNAL ~~ÜNAL~~  
Şube Müdürü

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 8 Ada, 31 ve 23  
parsel sayılı taşınmazların bitişliğindeki tescil harici alana ilişkin 1  
paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ 06 Ekim 2021

**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 20 sayfadır.



## **iÇİNDEKİLER**

<b>iÇİNDEKİLER .....</b>	<b>2</b>
<b>1. GİRİŞ.....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU.....</b>	<b>4</b>
2.1. Planlama Alanının Genel Konumu .....	4
<b>3. ALAN VE YAKIN ÇEVRESİNİN OLUŞUMU .....</b>	<b>7</b>
3.1.Tarihsel Gelişim .....	7
<b>4. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ .....</b>	<b>12</b>
Eğim Analizi .....	12
Eşyükselti Analizi.....	13
Yöneliş Analizi.....	13
<b>5. FOTOĞRAFLAR .....</b>	<b>14</b>
<b>6. MÜLKİYET BİLGİSİ.....</b>	<b>16</b>
<b>7. PLANLAMA SÜRECİ.....</b>	<b>17</b>
7.1. Üst Ölçekli Planlar .....	17
7.2. Alt Ölçekli Planlar .....	17
<b>8. İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ, 8 ADA İÇERİSİNDE YER ALAN 31 VE 23 PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDAKİ BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>19</b>
8.1. PLAN NOTLARI .....	20

## **Harita Dizini**

<b>Harita 1:Üsküdar İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu.....</b>	<b>4</b>
---	----------

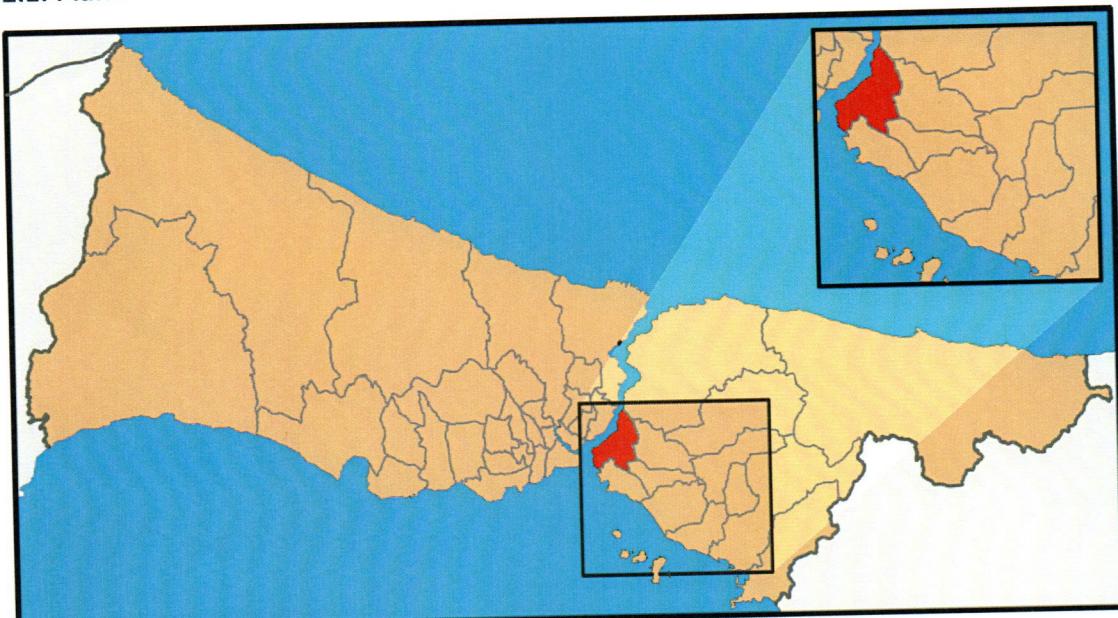
<b>Harita 2:</b> Planlama alanın Üsküdar İlçesi içerisindeki komumu.....	5
<b>Harita 3:</b> Bizans Dönemi İstanbul Haritası.....	8
<b>Harita 4:</b> Osmanlı Dönemi İstanbul Haritası.....	9
<b>Harita 5:</b> Cumhuriyet Dönemi İstanbul Haritası.....	11
<b>Harita 6:</b> Eğim Analizi .....	12
<b>Harita 7:</b> Eşyükselti Analizi.....	13
<b>Harita 8:</b> Yöneliş Analizi .....	13
<b>Harita 9:</b> İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Planlama Alanı, Mülkiyet Durumu .....	16
<b>Harita 10:</b> 15.06.2009 TT'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.....	17
<b>Harita 11:</b> 16.06.2012 TT'li 1/5.000 Ölçekli Üsküdar Altunizade Nazım İmar Planı.....	17
<b>Harita 12:</b> 16.06.2012 TT'li 1/1.000 Ölçekli Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı....	18
<b>Harita 14:</b> 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	19
<b>Hava Fotoğrafı Dizini</b>	
<b>Hava Fotoğrafı 1:</b> Planlama Alanın Altunizade Mahallesi İçerisindeki Konumu.....	6
<b>Hava Fotoğrafı 2:</b> 8 ada içerisinde yer alan bir kısım tescil harici alanın uydu görüntüsü	6
<b>Resim Dizi</b>	
<b>Resim 1:</b> Görsel 1.....	14
<b>Resim 2:</b> Görsel 2.....	15
<b>Resim 3:</b> Görsel 3.....	15
<b>Resim 4:</b> Görsel 4.....	16
<b>Tablo Dizini</b>	
<b>Tablo 1:</b> Plan Değişikliği Fonksiyon Dağılımı ve İnşaat Alanı Hesabı .....	20

## **1. GİRİŞ**

Bu rapor, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 8 ada içerisinde yer alan 31 ve 23 parcellerin komşuluğundaki bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin plan açıklama raporu ve plan notlarını içermektedir.

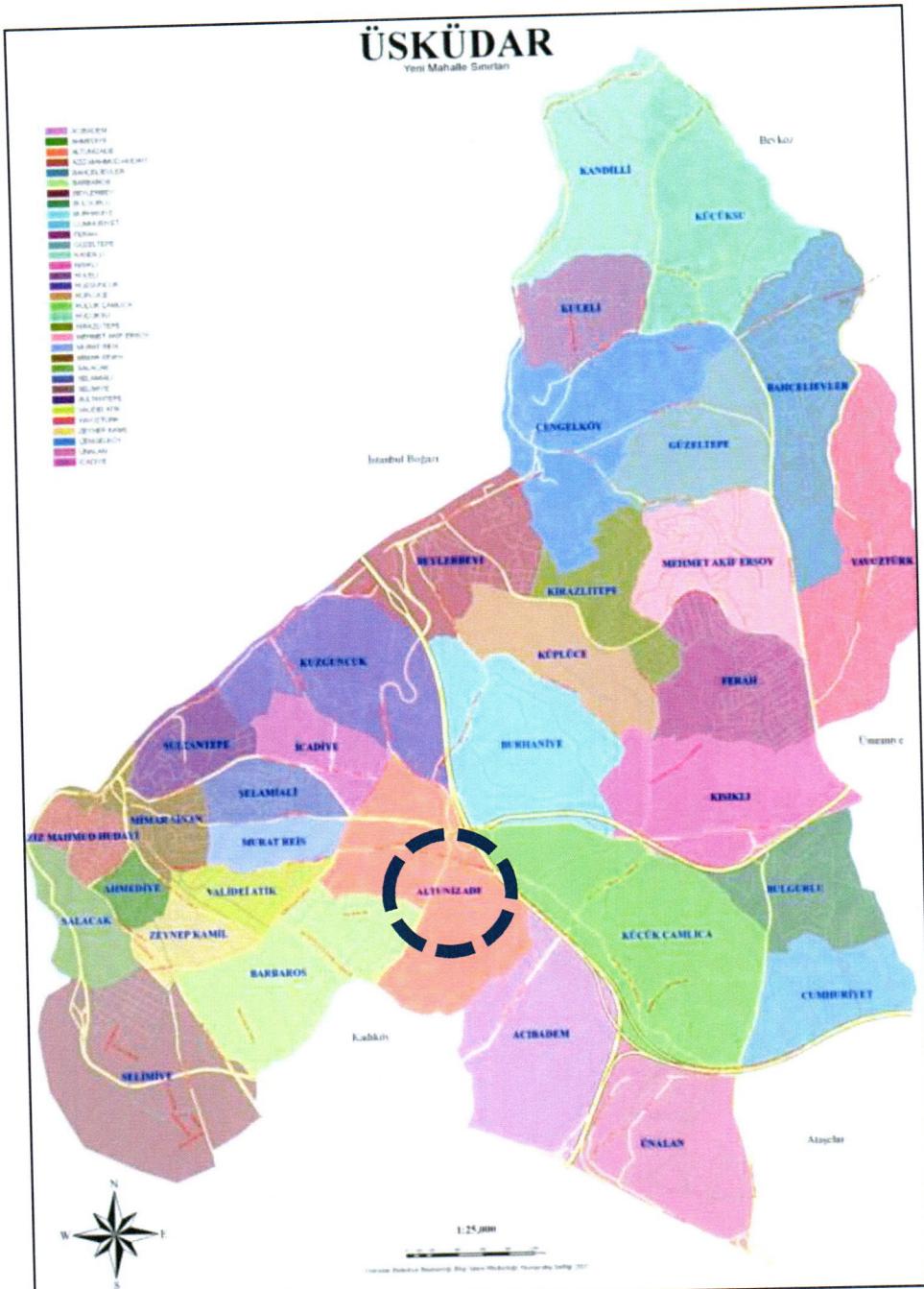
## **2. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU**

### **2.1. Planlama Alanının Genel Konumu**



*Harita 1: Üsküdar İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu*

Planlama alanının bulunduğu Üsküdar İlçesi; İstanbul İli Anadolu Yakası'nın kıyı kısmında olup güneyinde Kadıköy, doğusunda Ümraniye, güney doğusunda Ataşehir ilçeleri yer almaktadır.



**Harita 2:** Planlama alanının Üsküdar İlçesi içerisindeki konumu

Bahse konu planlama alanı İstanbul'un doğu yakasında Üsküdar ilçesi Altunizade Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Altunizade Mahallesi; kuzeybatısında İcadiye Mahallesi, batısında Selami Ali ve Murat Reis mahalleleri, güneybatısında Barbaros Mahallesi, güneyinde Kadıköy İlçesi, güneydoğusunda Acıbadem Mahallesi, doğusunda Küçükçamlıca Mahallesi, kuzeydoğusunda Burhaniye Mahallesi, kuzeyinde Kuzguncuk Mahallesi ile çevrelenmiştir.



Hava Fotoğrafi 1: Planlama Alanın Altunizade Mahallesi İçerisindeki Konumu

Bahse konu planlama alanı Üsküdar İlçesi'nin Altunizade Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. 0-1 Otoyolu, alanın doğusunda yer almaktadır. Planlama alanının batısında Rum mezarlığı, güneyinde Dünya Göz Hastanesi bulunmaktadır.



Hava Fotoğrafi 2. 8 ada içerisinde yer alan 31 ve 23 parsellerin komşuluğundaki bir kısım tescil harici alan uydu görüntüsü

Altunizade Mahallesi, 8 ada içerisinde bulunan planlama alanına erişim Shibuya Sokaktan sağlanmaktadır.

### **3. ALAN VE YAKIN ÇEVRESİNİN OLUŞUMU**

#### **3.1.Tarihsel Gelişim**

Boğaz, tarih öncesi dönemden başlayarak Asya - Avrupa geçişlerinde bir köprü görevi yapmıştır. Her dönem stratejik önemde bir bölge olmuştur. Alt Paleolitik dönemden itibaren Ümraniye ve Dudullu çevresinin açık hava konak yerleri olarak seçildiğini gösteren 13 buluntu yeri vardır. Göksu deresinin yukarı kollarının drenaj alanlarındaki bu buluntu yerleri alet toplulukları ele geçmiştir. Ayrıca İstanbul'un en eski ilk Üretimciliğe Geçiş Evresi'ni yansıtabilecek "akeramik ilk köy" yerleşmelerinden biri de Dudullu'nun 250 m kadar batısında saptanmıştır.

Bizans öncesi dönemde İstanbul'da bugünkü Kadıköy'de ilk şehir devleti, Kaledon (MÖ 678) ve Sarayburnu'nda Bizantion kurulmuştur. Bu dönemde Boğaz bir yerleşim alanı olmaktan çok, önemli bir geçiş yeri olmuş; dini, rekreatif ve savunma amaçlı kullanımlar yer almıştır.

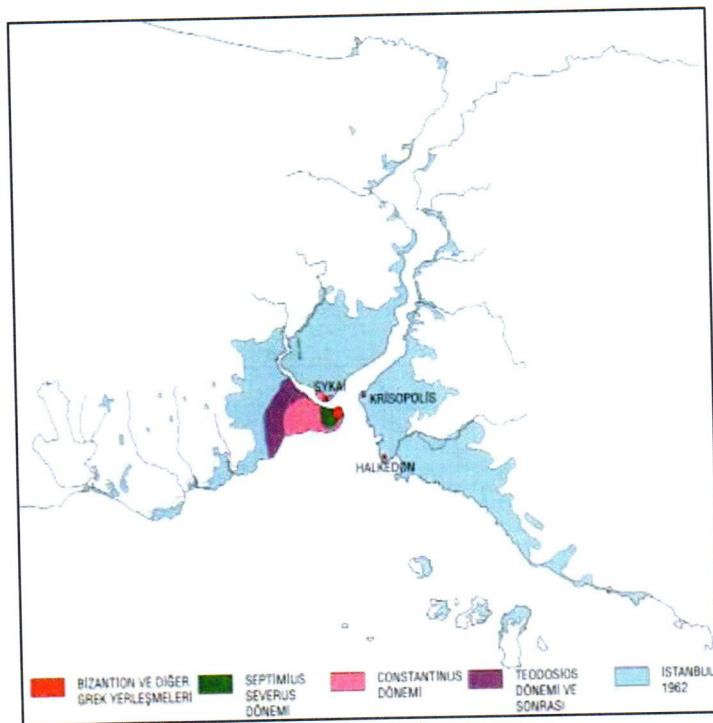
Üsküdar'ın bilinen ilk adı Hrisopolis (Altın Şehir) dir. Bölgenin bu adla anılması çeşitli şekillerde yorumlanmaktadır. Pers işgali sırasında Anadolu Yarımadasındaki kavimlerden ve halktan vergi olarak toplanan altınlar buradaki hazineerde saklandığı için bölgeye bu adın yakışırıldığı söylenmektedir. Bir başka yoruma göre, Agamamnon' un oğlu Krizes kaçarak Anadolu' ya gelmiş ve Üsküdar' da öldüğü için şehir onun adıyla anılmıştır. Kimileri de, günbatımında evleri karşı yakadan yıldızlı gibi göründüğü için Altın Şehir adının verildiğini söylemektedir.

Arapların bir çok kez kuşatma girişiminde bulunduğu Konstantinopolis' te karadan ve denizden gelen Müslüman askerlerin ilk hedefi ve karargahı Üsküdar olmuştur.

Üsküdar'ın Osmanlı dönemindeki önemli bir özelliği de, her yıl Mekke ve Medine'ye gidecek hacı adaylarının oluşturduğu Surre-i Hümayun'un törenlerle buradan uğurlanmasıdır.

Bizans İmparatorluğu döneminde surlar içine çekilmiş olan kentin stratejik özelliği, onu her dönem kuşatma tehdidi altında bulunan bir mekan haline getirmiştir ve bu korku surların dışında, Boğazda yerleşmeyi önlemiştir. Boğaziçi'nde ancak yer yer manastırlar, kurban ve adak yerleri kurulmuş, stratejik noktalarda korunma amaçlı kaleler yapılmıştır.

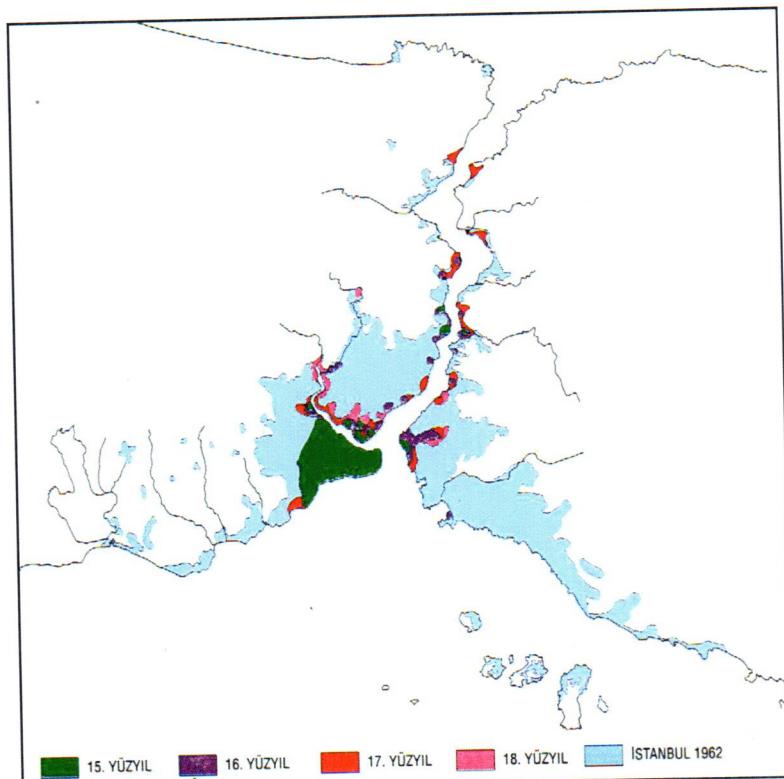
Dini, sosyal içerikli kullanıcılar yanında korunmuş koylarda ve güney yamaçlarında tarım ve balıkçılıkla geçinen küçük köyler kurulmuştur. Bizans'ın güçlü dönemlerinde ise bazı köylerde yazlık saraylar, misafirhane, hapishane, düşkünler yurdu, hastane gibi tesisler yapılmıştır. Boğaz'ın batı yakasının gür bitki örtüsüyle kaplı olması ve Anadolu yakasının korunmaya daha elverişli olması, yapılanma ve kullanımın daha çok bu yakada yer almamasına neden olmuştur.



*Harita 3: Bizans Dönemi İstanbul Haritası*

Ancak yine de kentin bazı akınlara karşı korunması mümkün olmamıştır. Bizans İmparatorluğu'nun son devirlerinde Bizans-Osmanlı--Ceneviz-Venedik arasında mücadelelere sahne olmuştur. Orhan Gazi 1352'de Üsküdar'ı, 1353'te Kadıköy'ü kuşatmıştır. Anadolu yakasında yaşayan Türklerin Rumeli'ye geçisi ve Boğaziçi'ni kontrol altında tutma çabaları ve isteği, I. Bayezid'in 1391'de Anadolu Kavağı'nın kuzeyinde Yoros Kalesi'ni Cenevizlilerden alması ve 1396'dan sonra Şile Kalesi'ni ele geçirmesiyle gerçekleşmiştir. Sonra Boğaz'ın en dar yerinde, Göksu Deresi'nin Boğaz'a döküldüğü yerde Anadolu Hisarı yaptırılmış, ardından da Türkler Üsküdar ve Kadıköy'de yerleşmişlerdir. 14. yy'da ve 15. yy'ın ilk yarısında Bizanslılardan boşalan Boğaziçi, Türklerin egemenliğine geçmiştir.

İstanbul'un Türkler tarafından fethinden sonra Boğaziçi'nde 15. yy'ın ikinci yarısında, savunma amacı yanında rekreatif yerleşmeler ve kullanımlar da başlamıştır. Anadoluhisarı'ndaki yerleşme ise I. Bayezid'in 1397'de İstanbul kuşatmasında, Karadeniz'den gelecek yardımı kesmek için inşa ettirdiği kalenin yapım aşamasında görev alan kişilerin ve ailelerinin iskanı ile doğmuş ve fethi sonrasında da kale içindeki bu yerleşme varlığını devam ettirmiştir.



*Harita 4: Osmanlı Dönemi İstanbul Haritası*

Boğaziçi'ndeki yerleşme düzenine ilk biçimini kazandıran da II. Mehmed (Fatih) olmuştur. II. Mehmet döneminde İstanbul'un iskan bölgelerini yönetsel açıdan 4 kadılığa ayrılması ile Üsküdarda bir Kadılık olmuştur. 16.yy'da Üsküdar'da birkaç yeni mahallenin kurulduğu sanılmaktadır. 16. ve 17.yy'larda da bölge gerçek anlamda ticaret kentidir. Önce Anadolu'ya, oradan da Ermenistan ve İran'a ulaşan ticaret yolu buradan başlamaktadır ve yerel olmaktan çok uluslararası bir nitelik taşıyan ticaret etkinlikleri nedeniyle Üsküdar, Ermeni ve İranlı tüccarlarla kervanların buluşma yeridir. 18. yy'a gelindiğinde, İstanbul nüfusunun tarihi yarımadada çok artmadığı, buna rağmen Haliç, Boğaziçi ve Üsküdar'da yoğunlaşmaya başladığı görülmektedir. III. Selim'in Selimiye kışlasını yaptırması ve Selimiye mahallesini kurması, Üsküdar'ın Doğancılar'dan öteye,

Haydarpaşa'ya doğru yayılmasını başlatmış, 19. yy 'da Üsküdar'da Atik Valide Külliyesi'nin üstünden Bulgurlu'ya doğru giden yol üzerinden yeni bir mahalle oluşmuştur.

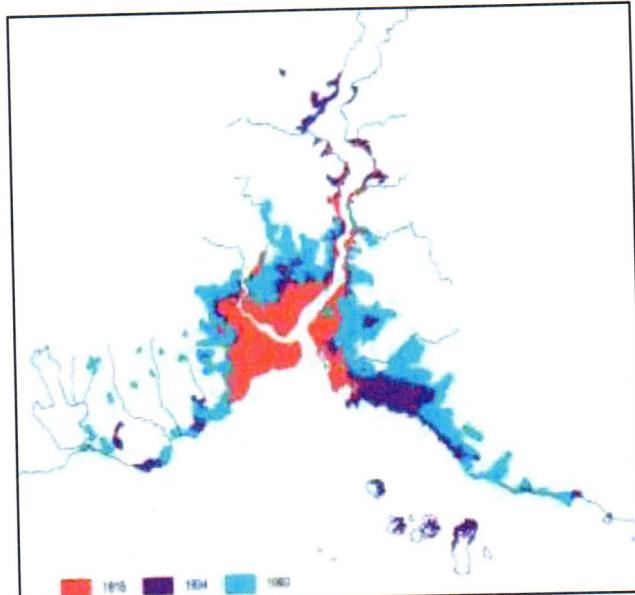
1845'ten sonra ilk yaz ve kış vapur seferlerinin Üsküdar'a düzenlenmesi gibi, 1858'de Kabataş-Üsküdar arasında ilk arabalı vapurun çalışmaya başlaması da bölgede yerleşmenin ve nüfusun yoğunlaşlığının bir göstergesidir. 1900'lere gelindiğinde Üsküdar ve Bağlarbaşı ve Nuh Kapısı civarına kadar uzanan yoğun ve kalabalık bir yerleşmedir. Özetle Üsküdar, Osmanlı döneminde doğuya ve kuzeye doğru gelişmiş; Bizans döneminde küçük bir kasabayken, Türklerin eline geçtikten sonra yoğun bir yerleşme faaliyetine sahne olmuştur.

1867 vilayet nizamnamesine göre mutasarrıflıkla yönetilmeye başlanan Üsküdar, 1876'da şehremanetine bağlandı. 1926'da ise İstanbul'un ilçesi oldu.

Çamlıca tepelerinin tarihi neredeyse Üsküdar kadar eskidir. Osmanlı döneminde, tepelerin ilk kullanımı IV. Murat zamanında (1623-1640) olmuştur. Eski ve Yeni Çamlıca adıyla bahsedilen iki mesire yerinde bazı köşklerin ve Büyük Çamlıca'da Bağ-ı Cihan adlı bir ahşap kasırın yaptırılmasıyla 17. yy'da Çamlıca sayfiye olarak kullanılmaya başlamıştır.

IV. Mehmed'in de (1648-1687) aynı yüzyılda Çamlıca'ya bir ahşap saray ile 1660'ta tepelerdeki doğal su kaynaklarının akıtıldığı Büyük ve Küçük Çamlıca suları diye bilinen çeşmeleri yaptırdığı bilinmektedir. 16. yy'dan itibaren Boğaziçi'nde suyolu ulaşımı gelişmeye başlayınca, kayıkhane ve peremeler artmış, özel iskeleler ve kayıkhaneler kurulmuştur. Bu dönemde yeni kullanımlar getirilmiş, Beşiktaş, Rumelihisarı, Yeniköy, Beykoz, Anadoluhisarı ve Üsküdar en yoğun yerler olmuştur. Vadiler ve diğer olanaklı yerler dinlenme, eğlenme alanları olarak kullanılmaya başlamış, askeri amaçla kullanılan savunma alanları da ayrılmıştır. 16. yy'ın sonu ve 17. yy'da gelişme hızlanmış, özellikle Beylerbeyi'nden itibaren yerleşmeler hızla yayılmaya başlamıştır. Boğaziçi İstanbul kent bütünü içinde etkin konumunu Cumhuriyet öncesi dönemde kazanmış, ancak bu önem Cumhuriyet döneminde daha da artmıştır. İstanbul'un ticaret, sanayi, kültür merkezi olarak 1950'lerden itibaren hızlı kentleşme sürecine girmesiyle bu mekanlar daha yoğun biçimde etkileşmiştir. Osmanlı Döneminde yazlık konutlar, yalılar ve bunlara hizmet veren Boğaziçi köylerinin oluşturduğu ve üst, orta ve alt gelir gruplarının yerlesiği bu

mekanda, Cumhuriyet döneminde olumsuz gelişmeler olmuş, yeni ve uyumsuz kullanımlar ortaya çıkmış, vadi tabanları ve dere kenarlarında sanayi yerleşmeleri yer almıştır. 1950'den itibaren de göçle gelenlerin oluşturduğu gecekondu nüfusu ve gelişen ulaşım olanaklarının yarattığı yeni gruplar Boğaziçi'nin bugünkü yerleşme yapısını oluşturmuştur.



*Harita 5: Cumhuriyet Dönemi İstanbul Haritası*

Tarih boyunca Avrupa ve Asya arasında bir geçiş yeri, üs ve konak yeri olarak önemini koruyan Üsküdar, Osmanlı döneminde liman olarak gelişti. Özellikle Asya'ya gönderilen orduların donanımının yapıldığı ilk konak yeri oldu. Fatih Sultan Mehmet, Yavuz Sultan Selim ve Kanuni Sultan Süleyman sefere çıkarken ordugahlarını burada kurdurmışlardır. İstanbul'un fethinden sonra II. Mehmet Üsküdar'dan kaçan Rumların yerine Anadolu'dan gelen Türkleri yerleştirmiştir. II. Mehmet döneminde İstanbul'un iskan bölgelerinin yönetsel açıdan 4 kadılığa ayrılması ile Üsküdar da bir kadılık olmuştur. 16. yy'da Üsküdar'da bir kaç yeni mahallenin kurulduğu sanılmaktadır. 16. ve 17. yy'larda da bölge gerçek anlamda bir ticaret kentidir. III. Selim'in Selimiye kışlasını yaptırması ve Selimiye mahallesini kurması, Üsküdar'ın Doğancılar'dan öteye, Haydarpaşa'ya doğru yayılmasını başlatmış, 19.yy'da Üsküdar'da Atik Valide Külliyesi'nin üstünden Bulgurlu'ya doğru giden yol üzerinde yeni bir mahalle oluşmuştur. 1845'ten sonra ilk yaz ve kış vapur seferlerinin Üsküdar'a düzenlenmesi gibi, 1858'de Kabataş-Üsküdar arasında ilk araba vapurunun çalışmaya başlaması da bölgede yerleşmenin ve nüfusun yoğunlaştığının bir

göstergesidir. 1900'lere gelindiğinde Üsküdar, Bağlarbaşı ve Nuh Kapısı civarına kadar uzanan yoğun ve kalabalık bir yerleşmedir. Özette Üsküdar, Osmanlı döneminde doğuya ve kuzeye doğru gelişmiş; Bizans döneminde küçük bir kasabayken, Türklerin eline geçtikten sonra yoğun bir yerleşme faaliyetine sahne olmuştur. 1867 vilayet nizamnamesine göre mutasarrıflıkla yönetilmeye başlanan Üsküdar, 1876'da şehremanetine bağlıdır. 1926'da ise İstanbul'un ilçesi oldu. IV. Mehmed'in de (1648-1687) aynı yüzyılda Çamlıca'ya bir ahşap saray ile 1660'ta tepelerdeki doğal su kaynaklarının akıtıldığı Büyük ve Küçük Çamlıca suları diye bilinen çeşmeleri yaptırdığı bilinmektedir.

#### 4. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

##### Eğim Analizi

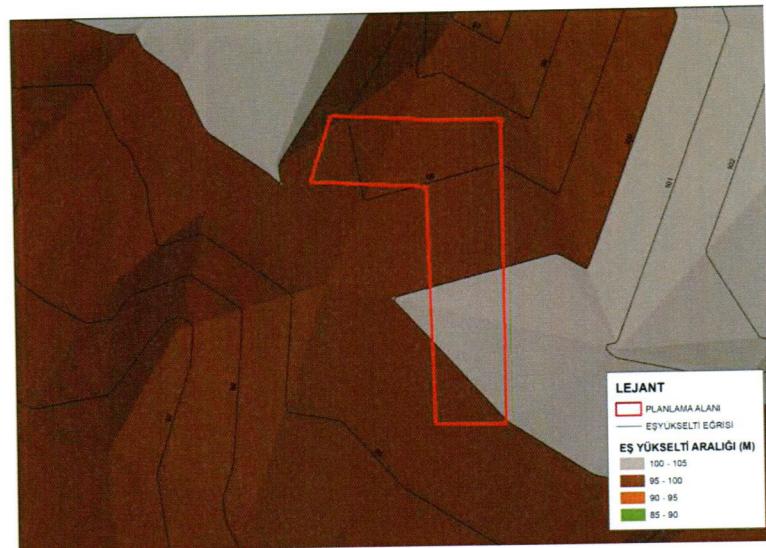
Planlama alanı içerisinde yoğun olarak eğim derecesinin %0-5 aralığında olduğu görülmektedir. Alanın kuzeybatısında eğim derecesi %5-10 aralığındadır.



Harita 6:Eğim Analizi

### Eşyükselti Analizi

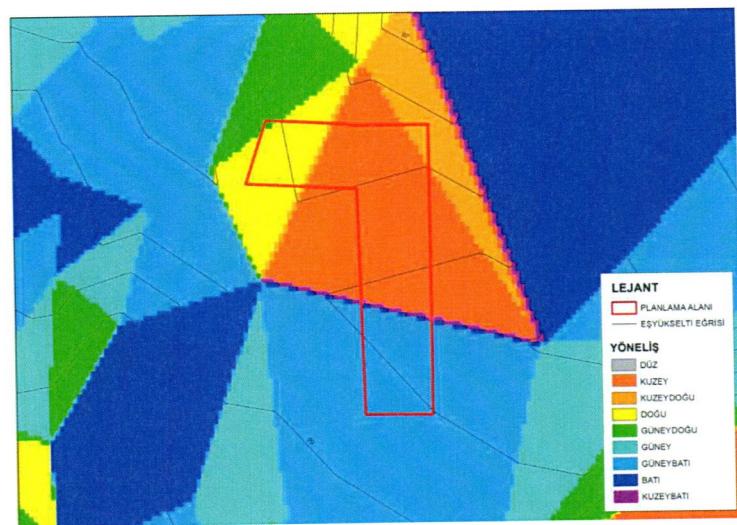
Planlama alanının eş yükselti analizine göre yüksekliğin yoğun olarak 95-100 metre arasında olduğu görülmektedir. Alanda en yüksek yer 100 metredir.



Harita 7: Eşyükselti Analizi

### Yöneliş Analizi

Planlama alanında eğim yönü yoğun olarak kuzey yönündedir. Alanın güneyinde eğim yönünün güneybatı olduğu görülmektedir.



Harita 8: Yöneliş Analizi

## 5. FOTOĞRAFLAR



Hava Fotoğrafı 3: Fotoğraf Çekim Yönleri



Resim 1: Görsel 1



Resim 2: GörSEL 2



Resim 3: GörSEL 3



Resim 4: Görsel 4

## 6. MÜLKİYET BİLGİSİ

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 8 ada içerisinde yer alan 31 ve 23 parsellerin komşuluğundaki bir kısmı tescil harici alan, planlama alanı olarak belirlenmiştir. Alanın büyüklüğü  $1298 m^2$ 'dir.



Harita 9:İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Planlama Alanı, Mülkiyet Durumu

## 7. PLANLAMA SÜRECİ

### 7.1. Üst Ölçekli Planlar

#### 15.06.2009 T.T.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 8 ada içerisinde yer alan 31 ve 23 parsellerin komşuluğundaki bir kısım tescil harici alan, 1/100.000 Ölçekli Mer'i İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı" lejantında kalmaktadır.



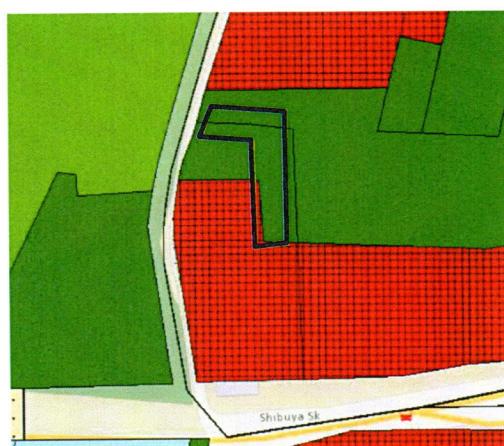
Harita 10: 15.06.2009 TT'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

### 7.2. Alt Ölçekli Planlar

#### 16.06.2012 Tasdik Tarihlî 1/5000 Ölçekli 8 Ada Ortasındaki Tescil Dışı Alan ve Çevresine Ait Nazım İmar Planı

#### Ait Nazım İmar Planı

Altunizade Mahallesi, 8 Ada ortasındaki tescil dışı alan ve çevresine ait nazım imar planı tadilatına göre "Park+ Zemin Altı Katlı Otopark Alanı" lejantında kalmaktadır.



Harita 11: 16.06.2012 TT'li 1/5.000 Ölçekli Üsküdar Altunizade Nazım İmar Planı

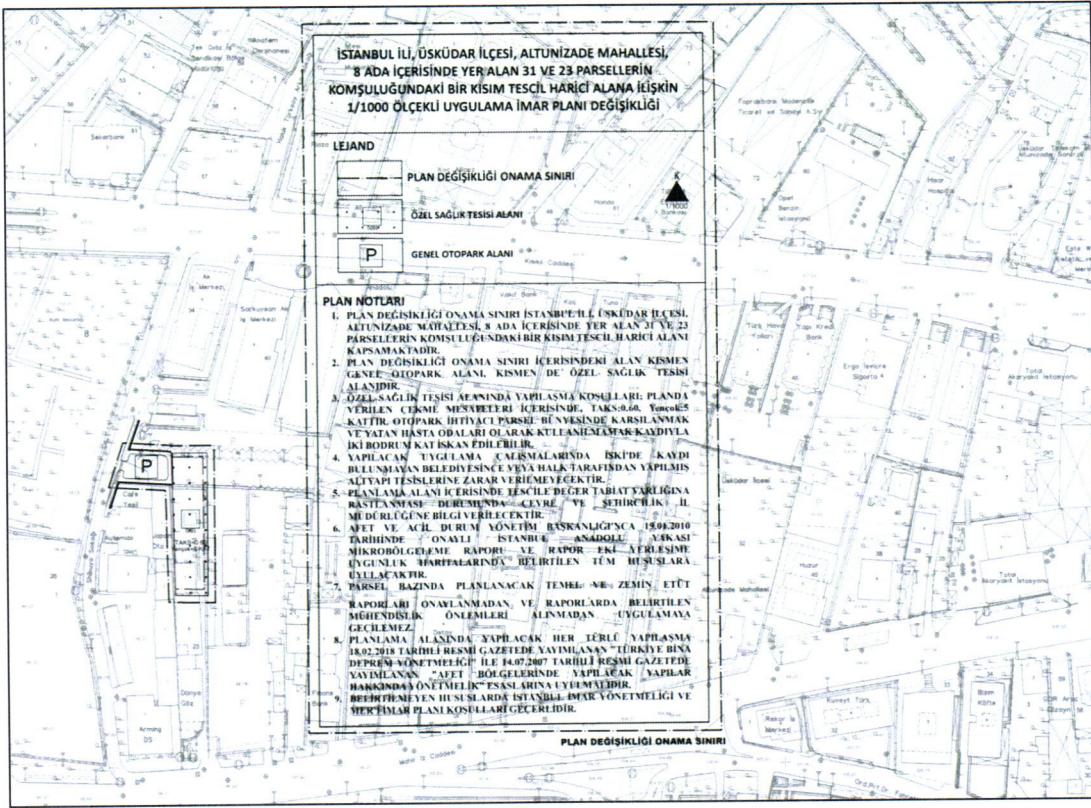
**16.06.2012 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli 8 Ada Ortasındaki Tescil Dışı Alan ve Çevresine Ait Uygulama İmar Planı**

Altınizade Mahallesi, 8 Ada ortasındaki tescil dışı alan ve çevresine ait uygulama imar planı tadilatında planlama alanı, “Park + Zemin Altı Katlı Otopark Alanı” lejantında kalmaktadır. Alanın zemin altı katlı otopark, zemin üstü park alanı olarak planlanmıştır.



**Harita 12:** 16.06.2012 TT'li 1/1.000 Ölçekli Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı

**8. İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ, 8 ADA İÇERİSİNDE YER ALAN 31 VE 23 PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDAKİ BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



**Harita 13:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

Plan değişikliğine konu olan 31 ve 23 parsel komşuluğunda bulunan tescil harici alan, 16.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında “Park + Zemin üstü Katlı Otopark Alanı” lejantında kalmaktadır. Bölge planı kapsamında söz konusu alanda plan değişikliği ihtiyacı mevcut olduğundan, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Plan değişikliği teklifinde; tescil harici olan, 1299 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olan planlama alanının bir kısmı “Özel Sağlık Tesisi Alası”, bir kısmı ise “Genel Otopark Alası” olarak önerilmiştir. 990 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki “Özel Sağlık Tesisi Alası”nda “TAKS:0.60, Yençok:5Kat” şeklinde yaplaşma koşulu bulunmaktadır.

**Tablo 1:** Plan Değişikliği Fonksiyon Dağılımı ve İnşaat Alanı Hesabı

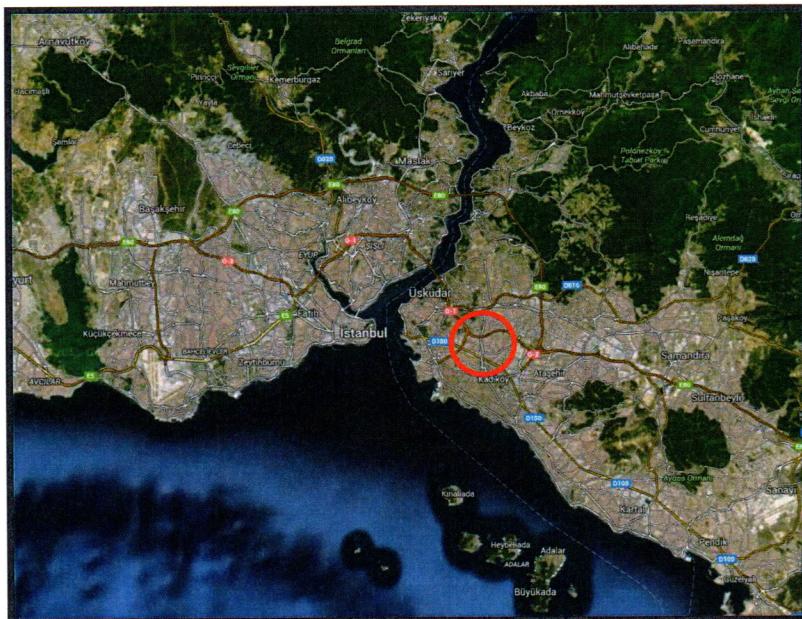
FONKSİYON	ALAN (M <sup>2</sup> )	TAKS	Yençok	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )
Özel Sağlık Tesisi	990	0.60	5 KAT	2970
Otopark	308	-	-	-

### 8.1. PLAN NOTLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ, 8 ADA İÇERİSİNDE YER ALAN 31 VE 23 PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDAKİ BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAMAKTADIR.
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN KISMEN GENEL OTOPARK ALANI, KISMEN DE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANIDIR.
- ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE, TAKS:0.60, Yençok:5 KATTIR. OTOPARK İHTİYACI PARSEL BÜNESİNDE KARŞILANMAK VE YATAN HASTA ODALARI OLARAK KULLANILMAMAK KAYDIYLA İKİ BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR.
- YAPILACAK UYGULAMA ÇALIŞMALARINDA İSKİ'DE KAYDI BULUNMAYAN BELEDİYESİNCE VEYA HALK TARAFINDAN YAPILMIŞ ALTYAPI TESİSLERİNE ZARAR VERİLMYECEKTİR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TESCİLE DEĞER TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLECEKTİR.
- AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI'NCA 19.01.2010 TARİHİNDE ONAYLI İSTANBUL ANADOLU YAKASI MİKROBÖLGELEME RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- PARSEL BAZINDA YAPILACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANmadan VE RAPORLarda BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINmadan UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA 18.02.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.
- BELİRTİLMEMEN HUSUSLarda İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ VE MER'İ İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

V

İSTANBUL İLİ  
ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ  
8 ADA İÇERİSİNDE YER ALAN 31 VE 23 PARSELLERİN  
KOMŞULUĞUNDAKİ BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Hülya ÜNAL KORKMAZ  
Şube Müdürü

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 8 Ada, 31 ve 23  
parsel sayılı taşınmazların bitişliğindeki tescil harici alana ilişkin 1  
paftalık 1/5000 ölçekli Nazim İmar Planı Değişikliği  
EKİ 0/6 Ekim 2021  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.  
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 18 sayfadır.



## **İÇİNDEKİLER**

<b>İÇİNDEKİLER .....</b>	<b>2</b>
<b>1. GİRİŞ.....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU.....</b>	<b>4</b>
2.1. Planlama Alanının Genel Konumu .....	4
<b>3. ALAN VE YAKIN ÇEVRESİNİN OLUŞUMU .....</b>	<b>7</b>
3.1.Tarihsel Gelişim .....	7
<b>4. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ .....</b>	<b>12</b>
Eğim Analizi .....	12
Eşyükselti Analizi.....	13
Yöneliş Analizi.....	13
<b>5. FOTOĞRAFLAR .....</b>	<b>14</b>
<b>6. MÜLKİYET BİLGİSİ.....</b>	<b>16</b>
<b>7. PLANLAMA SÜRECİ.....</b>	<b>17</b>
7.1. Jeolojik Etüt Raporu .....	17
7.2. Üst Ölçekli Planlar .....	17
7.3. Alt Ölçekli Planlar .....	18
<b>8. İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ, 8 ADA İÇERİSİNDE YER ALAN 31 VE 23 PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDAKİ BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....</b>	<b>18</b>
8.1. PLAN NOTLARI .....	19

## **Harita Dizini**

<b>Harita 1:</b> Üsküdar İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu.....	4
<b>Harita 2:</b> Planlama alanın Üsküdar İlçesi içerisindeki konumu.....	5
<b>Harita 3:</b> Bizans Dönemi İstanbul Haritası.....	8
<b>Harita 4:</b> Osmanlı Dönemi İstanbul Haritası.....	9
<b>Harita 5:</b> Cumhuriyet Dönemi İstanbul Haritası.....	11
<b>Harita 6:</b> Eğim Analizi .....	12
<b>Harita 7:</b> Eşyükselti Analizi.....	13
<b>Harita 8:</b> Yöneliş Analizi .....	13
<b>Harita 9:</b> İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Planlama Alanı, Mülkiyet Durumu .....	16
<b>Harita 10:</b> 15.06.2009 TT'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.....	17
<b>Harita 11:</b> 16.06.2012 TT'li 1/5.000 Ölçekli Üsküdar Altunizade Nazım İmar Planı.....	18
<b>Harita 12:</b> 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	19

## **Hava Fotoğrafı Dizini**

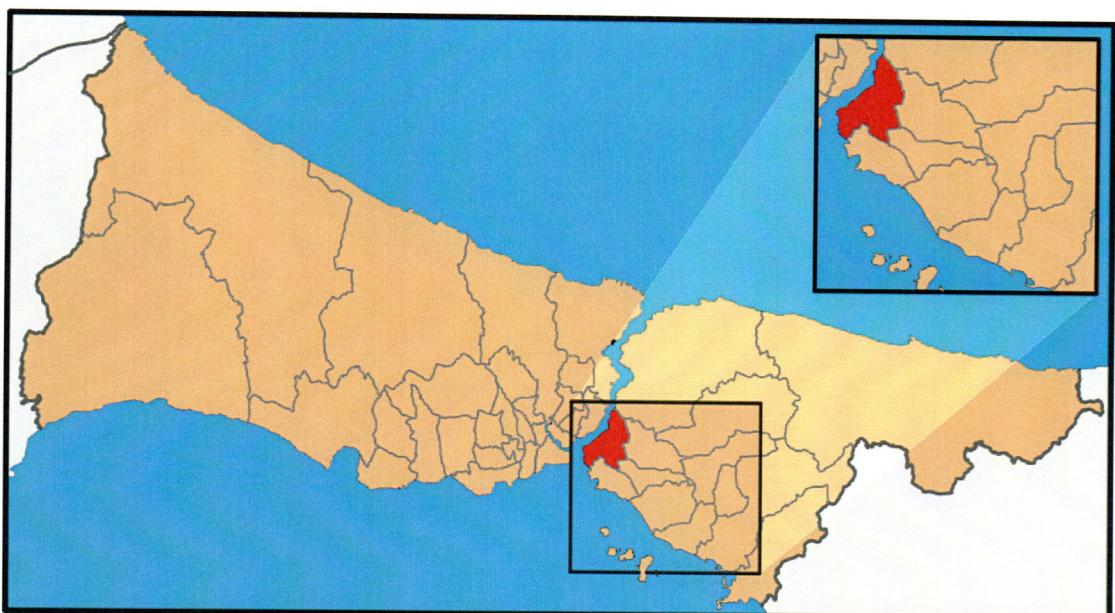
<b>Hava Fotoğrafı 1:</b> Planlama Alanın Altunizade Mahallesi İçerisindeki Konumu.....	6
<b>Hava Fotoğrafı 2:</b> 8 ada içerisinde yer alan bir kısım tescil harici alanın uydu görüntüsü	6
<b>Resim Dizi</b>	
<b>Resim 1:</b> Görsel 1.....	14
<b>Resim 2:</b> Görsel 2.....	15
<b>Resim 3:</b> Görsel 3.....	15
<b>Resim 4:</b> Görsel 4.....	16

## **1. GİRİŞ**

Bu rapor, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 8 ada içerisinde yer alan 31 ve 23 parcellerin komşuluğundaki bir kısmı tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporu ve plan notlarını içermektedir.

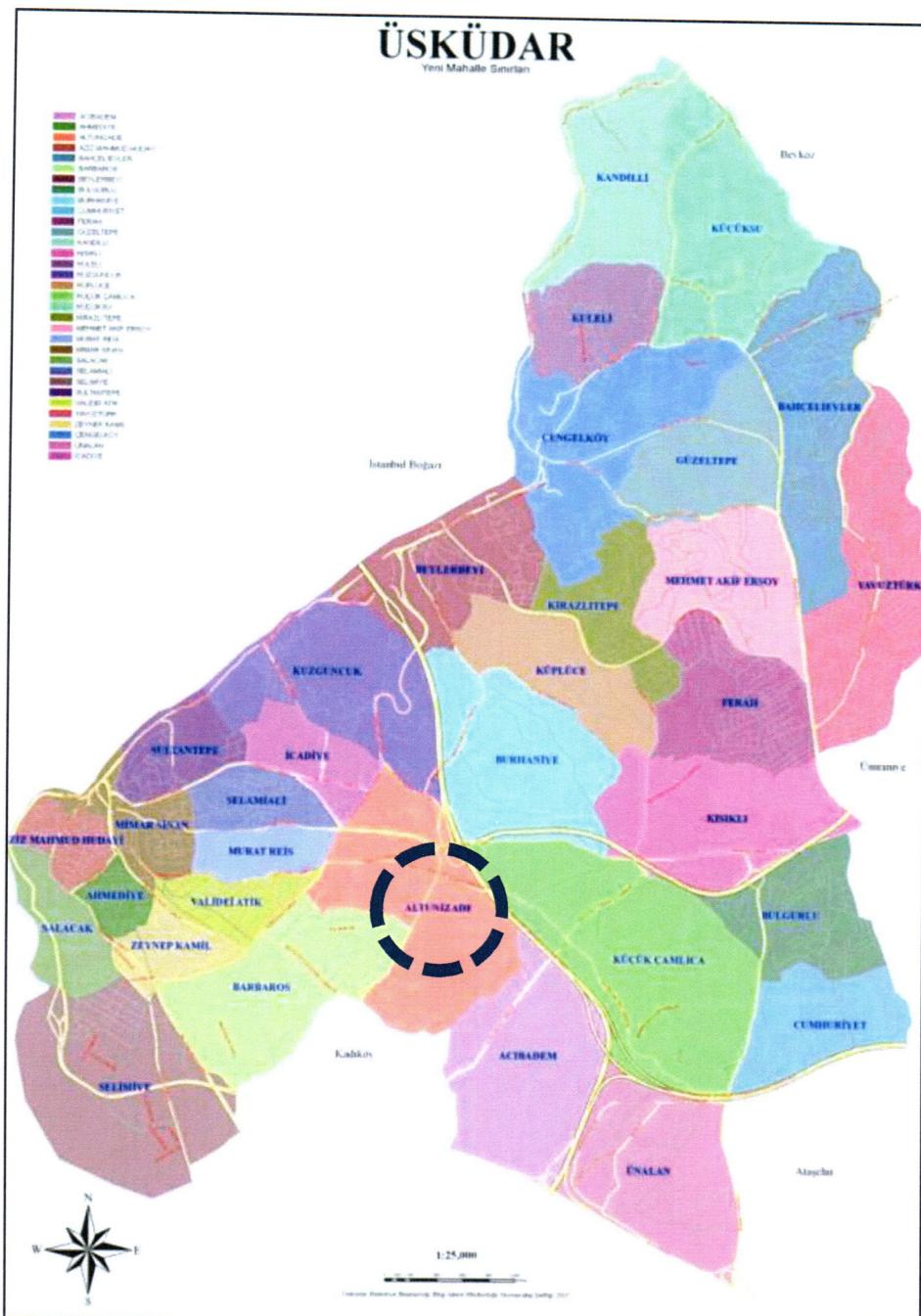
## **2. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU**

### **2.1. Planlama Alanının Genel Konumu**



*Harita 1:Üsküdar İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu*

Planlama alanının bulunduğu Üsküdar İlçesi; İstanbul İli Anadolu Yakası'nın kıyı kısmında olup güneyinde Kadıköy, doğusunda Ümraniye, güney doğusunda Ataşehir ilçeleri yer almaktadır.



*Harita 2: Planlama alanın Üsküdar ilçesi içerisindeki komumu*

Bahse konu planlama alanı İstanbul'un doğu yakasında Üsküdar ilçesi Altunizade Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Altunizade Mahallesi; kuzeybatisında İcadiye Mahallesi, batısında Selami Ali ve Murat Reis mahalleleri, güneybatisında Barbaros Mahallesi, güneyinde Kadıköy İlçesi, güneydoğusunda Acıbadem Mahallesi, doğusunda Küçükçamlıca Mahallesi, kuzeydoğusunda Burhaniye Mahallesi, kuzeyinde Kuzguncuk Mahallesi ile çevrelenmiştir.



Hava Fotoğrafı 1: Planlama Alanın Altunizade Mahallesi İçerisindeki Konumu

Bahse konu planlama alanı Üsküdar İlçesi'nin Altunizade Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. 0-1 Otoyolu, alanın doğusunda yer almaktadır. Planlama alanının batısında Rum mezarlığı, güneyinde Dünya Göz Hastanesi bulunmaktadır.



Hava Fotoğrafı 2. 8 ada içerisinde yer alan 31 ve 23 parsellerin komşuluğundaki bir kısım tescil harici alan  
uydu görüntüsü

Altunizade Mahallesi, 8 ada içerisinde bulunan planlama alanına erişim Shibuya Sokaktan sağlanmaktadır.

### **3. ALAN VE YAKIN ÇEVRESİNİN OLUŞUMU**

#### **3.1.Tarihsel Gelişim**

Boğaz, tarih öncesi dönemden başlayarak Asya - Avrupa geçişlerinde bir köprü görevi yapmıştır. Her dönem stratejik önemde bir bölge olmuştur. Alt Paleolitik dönemden itibaren Ümraniye ve Dudullu çevresinin açık hava konak yerleri olarak seçildiğini gösteren 13 buluntu yeri vardır. Göksu deresinin yukarı kollarının drenaj alanlarındaki bu buluntu yerleri alet toplulukları ele geçmiştir. Ayrıca İstanbul'un en eski ilk Üretimciliğe Geçiş Evresi'ni yansıtabilecek "akeramik ilk köy" yerleşmelerinden biri de Dudullu'nun 250 m kadar batısında saptanmıştır.

Bizans öncesi dönemde İstanbul'da bugünkü Kadıköy'de ilk şehir devleti, Kalkedon (MÖ 678) ve Sarayburnu'nda Bizantion kurulmuştur. Bu dönemde Boğaz bir yerleşim alanı olmaktan çok, önemli bir geçiş yeri olmuş; dini, rekreatif ve savunma amaçlı kullanımlar yer almıştır.

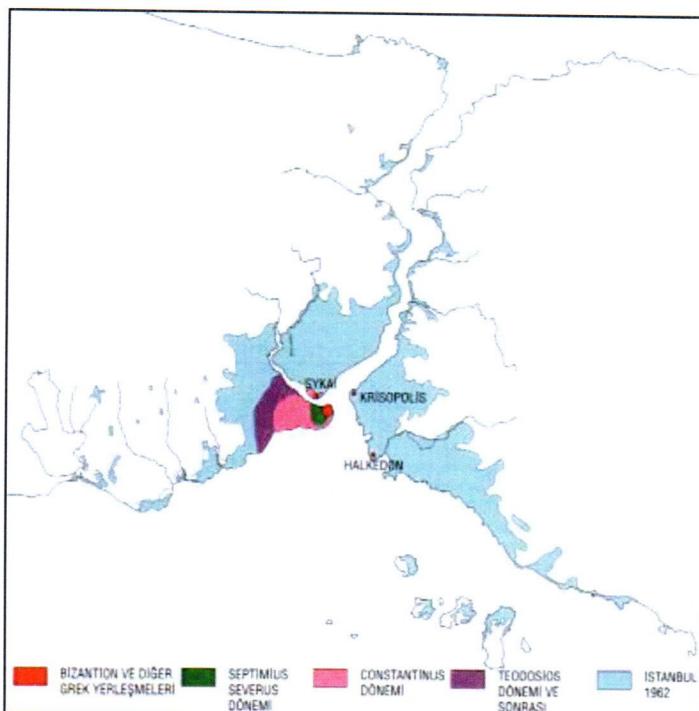
Üsküdar'ın bilinen ilk adı Hrisopolis (Altın Şehir) dir. Bölgenin bu adla anılması çeşitli şekillerde yorumlanmaktadır. Pers işgali sırasında Anadolu Yarımadasındaki kavimlerden ve halktan vergi olarak toplanan altınlar buradaki hazineerde saklandığı için bölgeye bu adın yakışırıldığı söylenmektedir. Bir başka yoruma göre, Agamamnon' un oğlu Krizes kaçarak Anadolu' ya gelmiş ve Üsküdar' da öldüğü için şehir onun adıyla anılmıştır. Kimileri de, günbatımında evleri karşı yakadan yıldızlı gibi göründüğü için Altın Şehir adının verildiğini söylemektedir.

Arapların bir çok kez kuşatma girişiminde bulunduğu Konstantinopolis' te karadan ve denizden gelen Müslüman askerlerin ilk hedefi ve karargahı Üsküdar olmuştur.

Üsküdar'ın Osmanlı dönemindeki önemli bir özelliği de, her yıl Mekke ve Medine'ye gidecek hacı adaylarının oluşturduğu Surre-i Hümayun'un törenlerle buradan uğurlanmasıdır.

Bizans İmparatorluğu döneminde surlar içine çekilmiş olan kentin stratejik özelliği, onu her dönem kuşatma tehdidi altında bulunan bir mekan haline getirmiştir ve bu korku surların dışında, Boğazda yerleşmeyi önlemiştir. Boğaziçi'nde ancak yer yer manastırlar, kurban ve adak yerleri kurulmuş, stratejik noktalarda korunma amaçlı kaleler yapılmıştır.

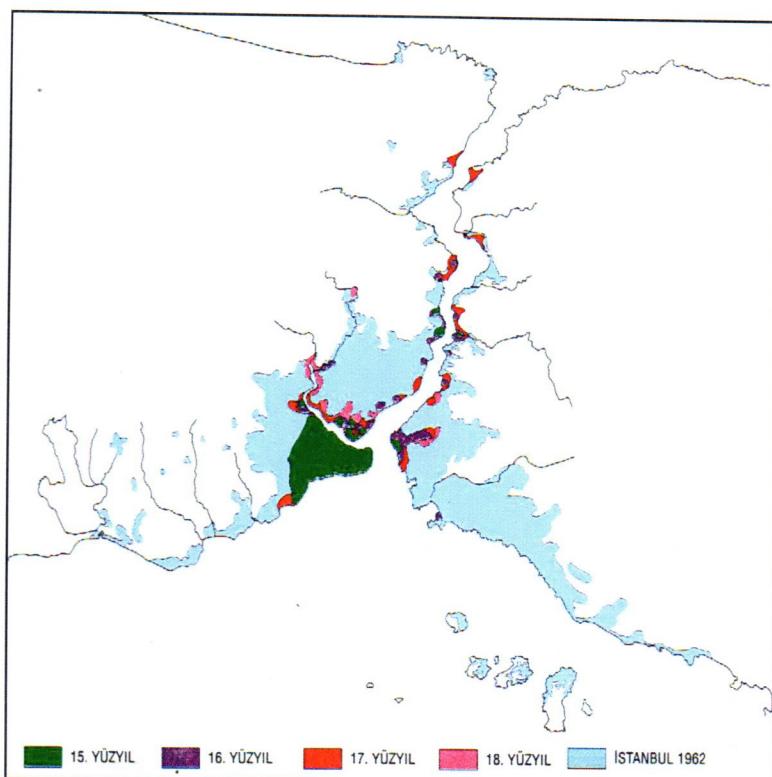
Dini, sosyal içerikli kullanıcılar yanında korunmuş koylarda ve güney yamaçlarda tarım ve balıkçılıkla geçinen küçük köyler kurulmuştur. Bizans'ın güçlü dönemlerinde ise bazı köylerde yazlık saraylar, misafirhane, hapishane, düşkünler yurdu, hastane gibi tesisler yapılmıştır. Boğaz'ın batı yakasının gür bitki örtüsüyle kaplı olması ve Anadolu yakasının korunmaya daha elverişli olması, yapılanma ve kullanımın daha çok bu yakada yer almamasına neden olmuştur.



*Harita 3: Bizans Dönemi İstanbul Haritası*

Ancak yine de kentin bazı akınlara karşı korunması mümkün olmamıştır. Bizans İmparatorluğu'nun son devirlerinde Bizans-Osmanlı--Ceneviz-Venedik arasında mücadelelere sahne olmuştur. Orhan Gazi 1352'de Üsküdar'ı, 1353'te Kadıköy'ü kuşatmıştır. Anadolu yakasında yaşayan Türklerin Rumeli'ye geçisi ve Boğaziçi'ni kontrol altında tutma çabaları ve isteği, I. Bayezid'in 1391'de Anadolu Kavağı'nın kuzeyinde Yoros Kalesi'ni Cenevizlilerden alması ve 1396'dan sonra Şile Kalesi'ni ele geçirmesiyle gerçekleşmiştir. Sonra Boğaz'ın en dar yerinde, Göksu Deresi'nin Boğaz'a döküldüğü yerde Anadolu Hisarı yaptırılmış, ardından da Türkler Üsküdar ve Kadıköy'de yerleşmişlerdir. 14. yy'da ve 15. yy'ın ilk yarısında Bizanslılardan boşalan Boğaziçi, Türklerin egemenliğine geçmiştir.

İstanbul'un Türkler tarafından fethinden sonra Boğaziçi'nde 15. yy'ın ikinci yarısında, savunma amacı yanında rekreatif yerleşmeler ve kullanımlar da başlamıştır. Anadoluhisarı'ndaki yerleşme ise I. Bayezid'in 1397'de İstanbul kuşatmasında, Karadeniz'den gelecek yardımı kesmek için inşa ettirdiği kalenin yapım aşamasında görev alan kişilerin ve ailelerinin iskanı ile doğmuş ve fetih sonrasında da kale içindeki bu yerleşme varlığını devam ettirmiştir.



*Harita 4: Osmanlı Dönemi İstanbul Haritası*

Boğaziçi'ndeki yerleşme düzenine ilk biçimini kazandıran da II. Mehmed (Fatih) olmuştur. II. Mehmet döneminde İstanbul'un iskan bölgelerini yönetsel açıdan 4 kadılığa ayrılması ile Üsküdar'da bir Kadılık olmuştur. 16.yy'da Üsküdar'da birkaç yeni mahallenin kurulduğu sanılmaktadır. 16. ve 17.yy'larda da bölge gerçek anlamda ticaret kentidir. Önce Anadolu'ya, oradan da Ermenistan ve İran'a ulaşan ticaret yolu buradan başlamaktadır ve yerel olmaktan çok uluslararası bir nitelik taşıyan ticaret etkinlikleri nedeniyle Üsküdar, Ermeni ve İranlı tüccarlarla kervanların buluşma yeridir. 18. yy'a gelindiğinde, İstanbul nüfusunun tarihi yarımadada çok artmadığı, buna rağmen Haliç, Boğaziçi ve Üsküdar'da yoğunlaşmaya başladığı görülmektedir. III. Selim'in Selimiye kışlasını yaptırması ve Selimiye mahallesini kurması, Üsküdar'ın Doğancılar'dan öteye,

Haydarpaşa'ya doğru yayılmasını başlatmış, 19. yy 'da Üsküdar'da Atik Valide Külliyesi'nin üstünden Bulgurlu'ya doğru giden yol üzerinden yeni bir mahalle oluşmuştur.

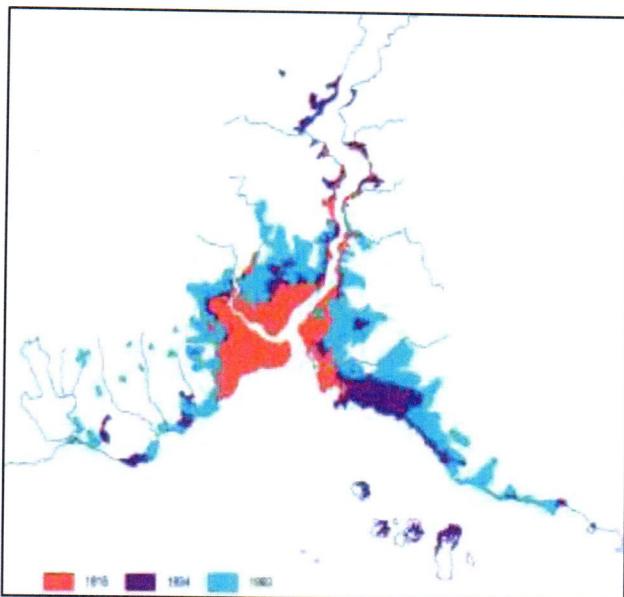
1845'ten sonra ilk yaz ve kış vapur seferlerinin Üsküdar'a düzenlenmesi gibi, 1858'de Kabataş-Üsküdar arasında ilk arabalı vapurun çalışmaya başlaması da bölgede yerleşmenin ve nüfusun yoğunlaşlığının bir göstergesidir. 1900'lere gelindiğinde Üsküdar ve Bağlarbaşı ve Nuh Kapısı civarına kadar uzanan yoğun ve kalabalık bir yerleşmedir. Özette Üsküdar, Osmanlı döneminde doğuya ve kuzeye doğru gelişmiş; Bizans döneminde küçük bir kasabayken, Türklerin eline geçtikten sonra yoğun bir yerleşme faaliyetine sahne olmuştur.

1867 vilayet nizamnamesine göre mutasarrıflıkla yönetilmeye başlanan Üsküdar, 1876'da şehremanetine bağlandı. 1926'da ise İstanbul'un ilçesi oldu.

Çamlıca tepelerinin tarihi neredeyse Üsküdar kadar eskidir. Osmanlı döneminde, tepelerin ilk kullanımı IV. Murat zamanında (1623-1640) olmuştur. Eski ve Yeni Çamlıca adıyla bahsedilen iki mesire yerinde bazı köşklerin ve Büyük Çamlıca'da Bağ-ı Cihan adlı bir ahşap kasırın yaptırılmasıyla 17. yy'da Çamlıca sayfiye olarak kullanılmaya başlamıştır.

IV. Mehmed'in de (1648-1687) aynı yüzyılda Çamlıca'ya bir ahşap saray ile 1660'ta tepelerdeki doğal su kaynaklarının akitıldığı Büyük ve Küçük Çamlıca suları diye bilinen çeşmeleri yaptırdığı bilinmektedir. 16. yy'dan itibaren Boğaziçi'nde suyolu ulaşımı gelişmeye başlayınca, kayıkhane ve peremeler artmış, özel iskeleler ve kayıkhaneler kurulmuştur. Bu dönemde yeni kullanımlar getirilmiş, Beşiktaş, Rumelihisarı, Yeniköy, Beykoz, Anadoluhisarı ve Üsküdar en yoğun yerler olmuştur. Vadiler ve diğer olanaklı yerler dinlenme, eğlenme alanları olarak kullanılmaya başlamış, askeri amaçla kullanılan savunma alanları da ayrılmıştır. 16. yy'in sonu ve 17. yy'da gelişme hızlanmış, özellikle Beylerbeyi'nden itibaren yerleşmeler hızla yayılmaya başlamıştır. Boğaziçi İstanbul kent bütünü içinde etkin konumunu Cumhuriyet öncesi dönemde kazanmış, ancak bu önem Cumhuriyet döneminde daha da artmıştır. İstanbul'un ticaret, sanayi, kültür merkezi olarak 1950'lerden itibaren hızlı kentleşme sürecine girmesiyle bu mekanlar daha yoğun biçimde etkileşmiştir. Osmanlı Döneminde yazılık konutlar, yalılar ve bunlara hizmet veren Boğaziçi köylerinin oluşturduğu ve üst, orta ve alt gelir gruplarının yerlesiği bu

mekanda, Cumhuriyet döneminde olumsuz gelişmeler olmuş, yeni ve uyumsuz kullanımlar ortaya çıkmış, vadi tabanları ve dere kenarlarında sanayi yerleşmeleri yer almıştır. 1950'den itibaren de göçle gelenlerin oluşturduğu gecekondu nüfusu ve gelişen ulaşım olanaklarının yarattığı yeni gruplar Boğaziçi'nin bugünkü yerleşme yapısını oluşturmuştur.



*Harita 5: Cumhuriyet Dönemi İstanbul Haritası*

Tarih boyunca Avrupa ve Asya arasında bir geçiş yeri, üs ve konak yeri olarak önemini koruyan Üsküdar, Osmanlı döneminde liman olarak gelişti. Özellikle Asya'ya gönderilen orduların donanımının yapıldığı ilk konak yeri oldu. Fatih Sultan Mehmet, Yavuz Sultan Selim ve Kanuni Sultan Süleyman sefere çıkarken ordugahlarını burada kurdurmuşlardır. İstanbul'un fethinden sonra II. Mehmet Üsküdar'dan kaçan Rumların yerine Anadolu'dan gelen Türkleri yerleştirmiştir. II. Mehmet döneminde İstanbul'un iskan bölgelerinin yönetsel açıdan 4 kadılığa ayrılması ile Üsküdar da bir kadılık olmuştur. 16. yy'da Üsküdar'da bir kaç yeni mahallenin kurulduğu sanılmaktadır. 16. ve 17. yy'larda da bölge gerçek anlamda bir ticaret kentidir. III. Selim'in Selimiye kıyasını yaptırması ve Selimiye mahallesini kurması, Üsküdar'ın Doğancılar'dan öteye, Haydarpaşa'ya doğru yayılmasını başlatmış, 19.yy'da Üsküdar'da Atik Valide Külliyesi'nin üstünden Bulgurlu'ya doğru giden yol üzerinde yeni bir mahalle oluşmuştur. 1845'ten sonra ilk yaz ve kış vapur seferlerinin Üsküdar'a düzenlenmesi gibi, 1858'de Kabataş-Üsküdar arasında ilk araba vapurunun çalışmaya başlaması da bölgede yerleşmenin ve nüfusun yoğunlaştığının bir

göstergesidir. 1900'lere gelindiğinde Üsküdar, Bağlarbaşı ve Nuh Kapısı civarına kadar uzanan yoğun ve kalabalık bir yerleşmedir. Özette Üsküdar, Osmanlı döneminde doğuya ve kuzeye doğru gelişmiş; Bizans döneminde küçük bir kasabayken, Türklerin eline geçtikten sonra yoğun bir yerleşme faaliyetine sahne olmuştur. 1867 vilayet nizamnamesine göre mutasarrıflıkla yönetilmeye başlanan Üsküdar, 1876'da şehremanetine bağlandı. 1926'da ise İstanbul'un ilçesi oldu. IV. Mehmed'in de (1648-1687) aynı yüzyılda Çamlıca'ya bir ahşap saray ile 1660'ta tepelerdeki doğal su kaynaklarının akıtıldığı Büyük ve Küçük Çamlıca suları diye bilinen çeşmeleri yaptırdığı bilinmektedir.

#### 4. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

##### Eğim Analizi

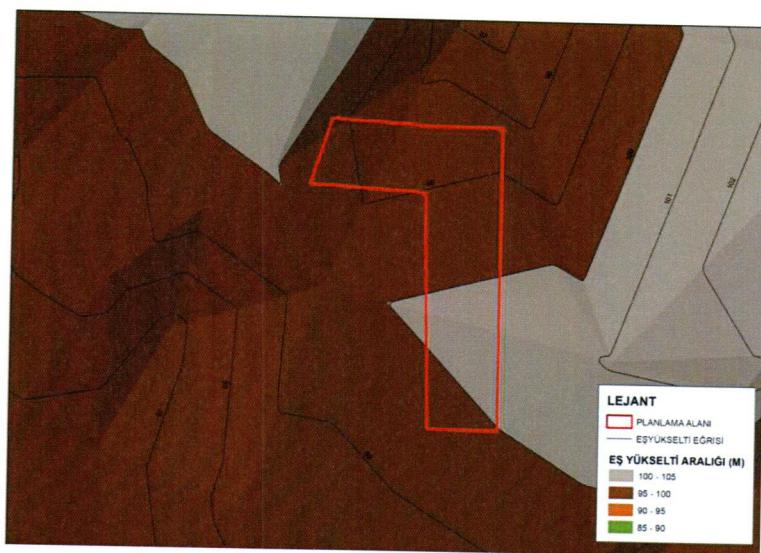
Planlama alanı içerisinde yoğun olarak eğim derecesinin %0-5 aralığında olduğu görülmektedir. Alanın kuzeybatısında eğim derecesi %5-10 aralığındadır.



Harita 6:Eğim Analizi

## Eşyükselti Analizi

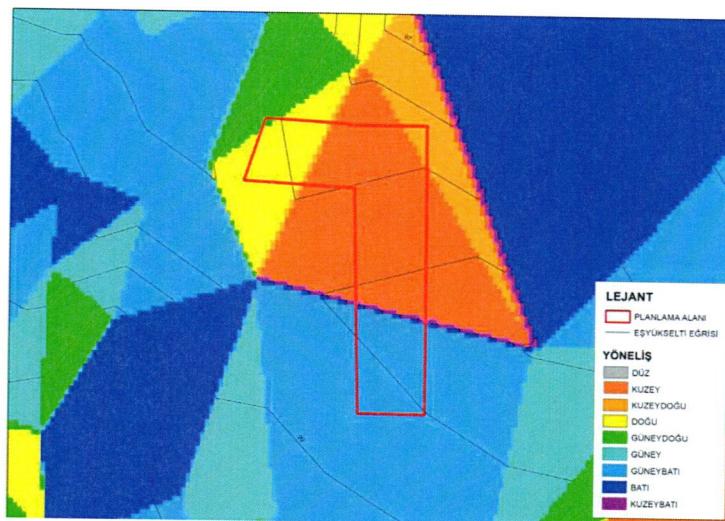
Planlama alanının eş yükselti analizine göre yüksekliğin yoğun olarak 95-100 metre arasında olduğu görülmektedir. Alanda en yüksek yer 100 metredir.



Harita 7: Eşyükselti Analizi

## Yöneliş Analizi

Planlama alanında eğim yönü yoğun olarak kuzey yönündedir. Alanın güneyinde eğim yönünün güneybatı olduğu görülmektedir.



Harita 8: Yöneliş Analizi

## 5. FOTOĞRAFLAR



Hava Fotoğrafı 3: Fotoğraf Çekim Yonleri



Resim 1: Görsel 1



**Resim 2:** GörSEL 2



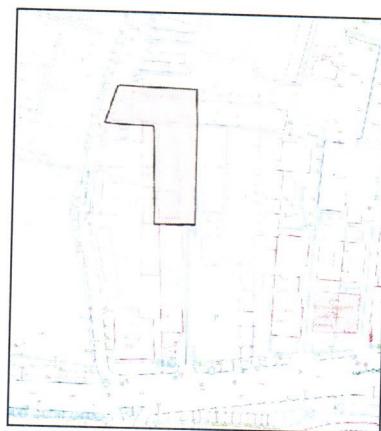
**Resim 3:** GörSEL 3



Resim 4: Görsel 4

## 6. MÜLKİYET BİLGİSİ

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 8 ada içerisinde yer alan 31 ve 23 parsellerin komşuluğundaki bir kısım tescil harici alan, planlama alanı olarak belirlenmiştir. Alanın büyüklüğü 1298 m<sup>2</sup>'dir.



Harita 9:İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Planlama Alanı, Mülkiyet Durumu

## 7. PLANLAMA SÜRECİ

### 7.1. Jeolojik Etüt Raporu

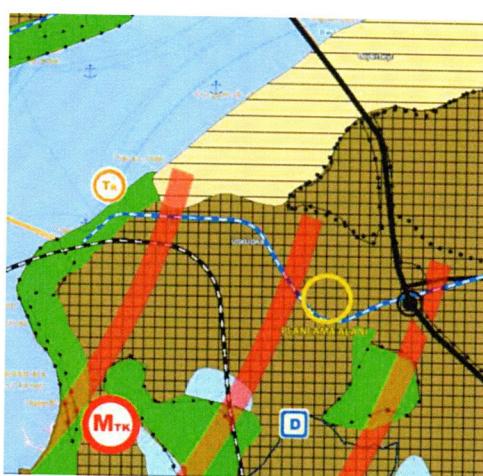
İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade mahallesi 8 ada 31 ve 23 parsel sayılı taşınmazların bitişindeki tescil harici alan Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'ncı 19.01.2010 tarihinde onaylı İstanbul Anadolu Yakası Mikro bölgeleme Raporu ve rapor eki yerlesime uygunluk haritalarında "UA" (Uygun alan) olarak değerlendirilen alanda kalmaktadır. Raporun yerlesime uygunluk bölümünde: Uygun Alanlarda;

- Morfolojik olarak yapışmaya engel hususlar bulunmamaktadır.
- Sıvışma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır.
- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir.
- Sellene-Su baskını riski bulunmamaktadır.
- Temel mühendisliği açısından yapışmaya elverişli alanlar bulunmamaktadır.
- Kartlaşma, aşırı ayrılmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.

### 7.2. Üst Ölçekli Planlar

#### 15.06.2009 T.T.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 8 ada içerisinde yer alan 31 ve 23 parsellerin komşuluğundaki bir kısım tescil harici alan, 1/100.000 Ölçekli Mer'i İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskün Konut Alanı" lejantında kalmaktadır.



Harita 10:15.06.2009 TT'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

### 7.3. Alt Ölçekli Planlar

#### 16.06.2012 Tasdik Tarihli 1/5000 Ölçekli 8 Ada Ortasındaki Tescil Dışı Alan ve Çevresine Ait Nazım İmar Planı

Altunizade Mahallesi, 8 Ada ortasındaki tescil dışı alan ve çevresine ait nazım imar planı tadilatına göre “Park+ Zemin Altı Katlı Otopark Alanı” lejantında kalmaktadır.

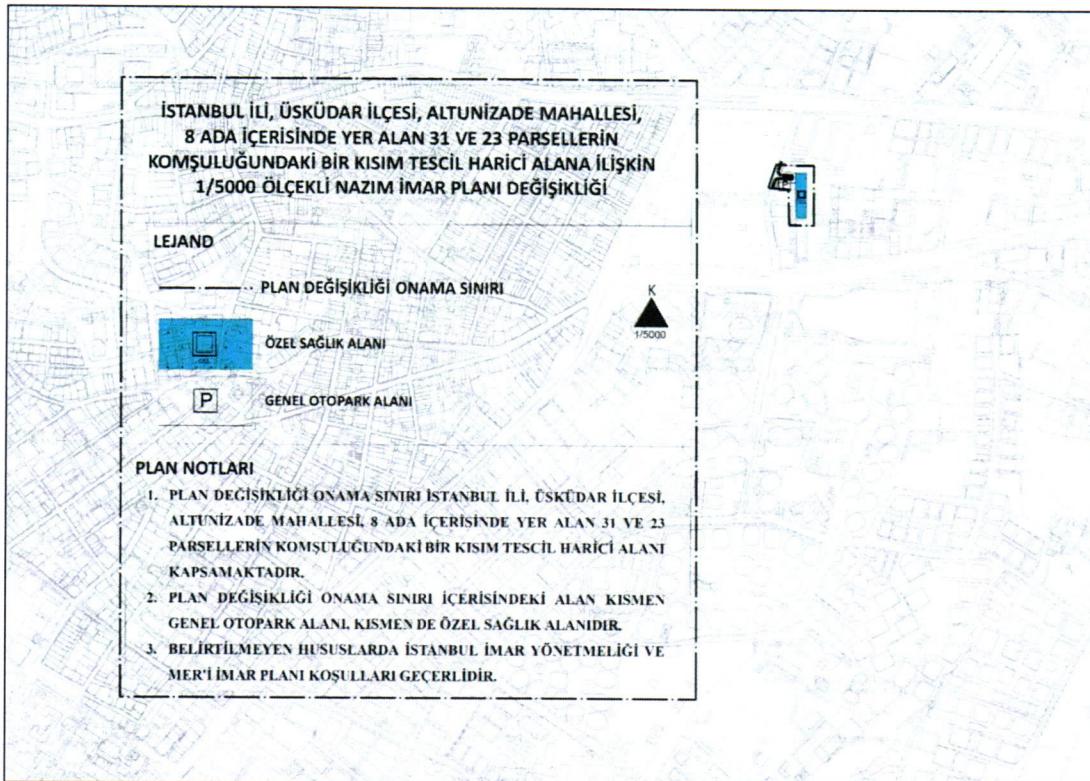


**Harita 11:** 16.06.2012 TT'li 1/5.000 Ölçekli Üsküdar Altunizade Nazım İmar Planı

#### **8. İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ, 8 ADA İÇERİSİNDE YER ALAN 31 VE 23 PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDAKİ BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan değişikliğine konu olan 31 ve 23 parsel komşuluğunda bulunan tescil harici alan, 16.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında “Park + Zemin üstü Katlı Otopark Alanı” lejantında kalmaktadır. Bölge planı kapsamında söz konusu alanda plan değişikliği ihtiyacı mevcut olduğundan, 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile konu parsellerin komşuluğunda bir kısım tescil harici alan Özel Sağlık Alanı ve Otopark alanı olarak planlanmıştır.



Harita 12: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

## 8.1. PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ, 8 ADA İÇERİSİNDE YER ALAN 31 VE 23 PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDAKİ BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN KISMEN GENEL OTOPARK ALANI, KISMEN DE ÖZEL SAĞLIK ALANIDIR.
3. BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLarda İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ VE MERİ İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.