23.02.2026 günü Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanmıştır.
Büyükşehir Belediye Başkanı
Nuri ASLAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.

Renkli

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
Planın İsmi	ÜSKÜDAR İLÇESİ, BULGURLU VE CUMHURİYET MAHALLELERİNİN TAMAMI İLE KISIKLI, FERAH VE KÜÇÜK ÇAMLICA MAHALLELERİNİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Pafta No: F22d22a3d - Ölçek: 1/1000	

PLANLAMA EKİBİ	
Raportör	Kazım İLTER (Şehir Plancısı)
Şehir Plancısı	Kemal BÖLÜKBAŞ
Şehir Plancısı	Eda KÖSOĞLU
Şehir Plancısı	İlhan YETİM
Mimar	Bahri KIRCI
Müdür Yardımcısı	Halim HÜRFİKİR (Y. Şehir Plancısı)
Müdür	Aslı SÖNMEZ (Şehir Plancısı)
Tek. Başkan Yardımcısı	Filiz DEVECİ
Plan İşlem Numarası	UİP-34112541
Üsküdar Belediyesi Meclisinin 08.10.2025 tarih ve 82 sayı ile kabul edilen kararının eki olan plan paftasıdır.	
Üsküdar Belediyesi İmar Komisyon Başkanı Halit Onur BAYAV	Sinem DEDETAŞ Üsküdar Belediye Başkanı

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12.01.2026 tarih 72882 sayılı yazısı eki paftadır

Rukiye DEMİRCİ Şehir Plancısı
Ayşegül AKSOYHOP Şef

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/02/2026 tarihinde ve 200 sayı ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

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

İL :İSTANBUL

İSTANBUL-F22-d-22-a-3-d

İSTANBUL-F22-d-22-a-3-a

4 544 467.18 — 421 160.04 — 4 544 461.56 — 421 685.64

ÜSKÜDAR İLÇESİ, BULGURLU VE CUMHURİYET MAHALLELERİNİN TAMAMI İLE KISIKLI, FERAH VE KÜÇÜK ÇAMLICA MAHALLELERİNİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1- Üsküdar İlçesi, Bulgurlu ve Cumhuriyet Mahallelerinin Tamamı ile Kısıklı, Ferah ve Küçük Çamlıca Mahallelerinin Bir Kısmına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.

2- Plan onama sınırı içinde kalan alanlarda, imar uygulaması aşamasında yapılacak işlemlerde halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda; imar uygulaması, ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.

3- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında pafta çakışmaları vb durumlardan dolayı yapı adalarında belirlenmeyen yapılaşma simgeleri, bağlı bulunduğu yapı adasında yer alan simgeler ile değerlendirilecektir.

4- Plan onama sınırı dışında gösterilen istikamet ve plan fonksiyon çizgileri, bilgi amaçlı işlenmiş olup bu çizgilere göre uygulama yapılamaz.

5- Planda yol genişliği belirlenmemiş yol güzergâhlarında veya belirlendiği halde paftasındaki istikametler ile uyumsuzluk olması durumunda; plan üzerinden istikamet alınarak, yol doğrultusu değiştirilmemek koşuluyla düzenleme yapmaya Belediyesi yetkilidir.

6- Açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlar (yol, yeşil alan vb.) dahil tüm fonksiyon alanlarında; proje ve uygulama aşamasında meri mevzuat hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır. Fiziksel çevrenin engelliler için ulaşılabilir ve yaşanabilir kılınması için, sosyal altyapı alanlarında ve tüm yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

7- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları (yol, yeşil alan, park, spor alanı, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler vb.) kamu eline geçmeden imarlı kısımda uygulama yapılamaz.

8- Ada içindeki farklı yapılaşma koşulları (Yükseklik, Yapılaşma Nizamı, TAKS, KAKS, EMSAL vb.) kademe hattı ile ayrılmaktadır. Mer'i imar yönetmeliğine göre tevhit olabilen parsellerin kademe hattından tevhit olması halinde, kademe hattının yeri korunacak olup, oluşan parselde kademe hattının getirdiği koşullar korunarak uygulama yapılacaktır.

9- Planlama alanı içerisinde yapılacak olan bütün yapılarda plan, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

10- Planlama alanında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 23. Maddesi hükümleri geçerlidir.

11- Planlama alanının tamamı 1. Derece Deprem Bölgesidir. Parsel ölçeğinde yapılacak Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında gerekli görülen önlemler alınarak Deprem Yönetmeliği şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

12- Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alan, yerleşime önlemli alanlar ile yerleşime uygun olmayan alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, uygulama aşamasında bu kriterlere uyulacaktır. Yerleşime uygun olmayan alanlarda yapı yapılamaz.

13- Tüm yapılarda ayrıntılı zemin etüdü yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.

14- 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm yasası kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış ve/veya 1999 depreminde hasar almış veya yıkılmış yapıların bulunduğu parsellerde:

Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki veya yapı ruhsatına konu olan fonksiyonu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır. Yeni yapılacak binalarda ruhsatındaki toplam inşaat alanını geçmemek koşuluyla yapılacak olan blok etüdüne göre uygulama izni verilir. Ancak meri plandaki kat adedinin, ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedinden fazla olması durumunda; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere, meri plan hükümlerine göre uygulama yapılabilir.

a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

b) Ayrık nizam parsellerde yapılacak, "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" gereği; yangın merdiveni yapılması zorunlu olmayan yeni yapılarda, kaçış merdiveni niteliği taşıyan sahanlıklı ana merdivenin maks. 14 m^2'si TAKS'a dahil edilmez.

c) 2981 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesine konu kısımlar toplam inşaat alanına dahil edilemez.

d) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

e) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

15- Planda gösterilen kütleler esastır. Ancak uygulama aşamasında otopark yönetmeliğinin uygulanabilirliğini sağlamak, mimari çözümleri kolaylaştırmak, estetik değerleri yükseltmek planda belirlenen kütle alanını geçmemek, blok etüdü ile fazladan açığa çıkan bodrum kat kazanılmamak, imar planında belirtilen katlar arttırılmamak ve yapı nizamını değiştirmemek koşuluyla planda belirlenmiş kütlelerin yerlerinde ve cephe ölçülerinde değişiklik yapmaya Belediyesi yetkilidir.

16- Özel hükümlerde belirtilmemesi durumunda; emsal hesabı brüt parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.

17- İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi ve/veya çatı piyesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi min. %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.

ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ve çatı piyeslerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.

e) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

ğ) Çatı daireleri ve çatı piyesleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır,

ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.

18- Kentsel Sosyal Altyapı alanları, Resmi Kurum Alanı (DSİ), Belediye Hizmet Alanları, Spor Tesisi Alanları vb. donatı alanlarında; jeolojik-jeoteknik etüt raporlar göz önünde bulundurularak ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, meri plan çevre yapılaşma şartlarını aşmamak kaydıyla, ilgili belediyenin uygun gördüğü, bölgenin karakteristik özelliğini yansıtan mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup irtifa değeri Yençok:5 Katı aşamaz.

19- Planlama alanı kısmen taşkın önlemli yapılaşma alanında kalmaktadır. Planlama alanında yer alan su kaynakları koruma kuşağında kalan alanlarda ve bitişik parsellerde, İSKİ Genel Müdürlüğünün görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

20- Bu planla kapatılan fiili yollarda bulunan altyapı tesisleri ve üniteleri, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda deplase edilinceye kadar korunacaktır. Bu alanlarda uygulama yapılmak istenildiği takdirde ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

21- Planlama alanında yer alan kavşaklar ve raylı sistem güzergahı ile bunlara ilişkin istasyon alanı şematik olup kesin güzergahlar, istasyon düzenleme alanları ve kamulaştırma sınırları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri (İSKİ, İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı, İBB Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İBB Başkanlığı Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü vb. kurumlar) alınarak belirlenen uygulama esasları ve detayları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

22- İlgili kurum ve kuruluşların (İSKİ Genel Müdürlüğü, İBB Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü vb.) uygun görüşleri doğrultusunda yatırımcı idare tarafından gerekli olan teknik ve güvenlik önlemleri alınması kamu yararı kararı alınması kaydıyla Kentsel Çalışma Alanları ve Sosyal Altyapı Alanı olarak ayrılan alanlarda (eğitim alanı, sosyal tesis alanı, ibadet alanı ve park alanı hariç) tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunması ve Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı, Kavşak ve Yol Alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde UKOME kararıyla olağanüstü durumlarda da sığınak olarak da kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

23- Planlama alanının merkezi özellik gösteren alanlarında sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim vb. gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın meydan, park vb. açık alanların uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınması, ilgili yönetmeliklere uyulması şartı ile "Helikopter İniş-Kalkış Pisti" (heliport alanı) düzenlenebilir.

24- Doğalgaz Hatları, Enerji Nakil Hatları vb. tüm taşıyıcı ve iletken hatların belirlenmiş mutlak koruma, kamulaştırma ve salınım alanlarında ve bitişik parsellerdeki uygulamalarda, ilgili kurumları tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

25- Kamuya ait sosyal ve teknik altyapı alanlarında (eğitim tesisleri, sosyal tesis alanı ve park alanı hariç) ilgili kurumlarca uygun görülmesi, gerçek veya özel hukuk tüzel kişiliğine ait fonksiyonlarda ise ilgililerin muvafakatı ve ilgili kurumların uygun görmesi halinde; ilgili idare encümen kararı ile gerekli tedbirler alınarak ve yeri karar ekinde koordinatlı olarak belirlenmek şartıyla trafo, doğalgaz gibi altyapı yapıları yapılabilir.

26- Plan onama sınırları içerisindeki korunması gerekli kültür veya tabiat varlığı olarak tescil edilmiş tescilli parsellerde ve koruma alanlarında, ilgili Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ayrıca tescilli parsellerin koruma alanında kalan parsellerde yapılacak kazı çalışmalarının ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde yapılması gerekmektedir.

27- Parsellerde ağaç revizyonu yapılmadan uygulama yapılamaz.

28- Tescilli Anıt Ağaç olarak tescil edilen ağaçlar korunacaktır. Tescilli Anıt Ağaç ve Korunması Gerekli Nitelikli Ağaçların yer aldığı alanları içeren her türlü düzenleme ve proje için ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun görüşü alınacaktır.

29- Planda yol ceplerinde gösterilen yeşil bantlar, açık otopark alanı olarak düzenlenebilir.

30- Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınacak ve önerilerine uyulacaktır.

31- Otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

» Plan bütünlüğü içerisinde; plan gösterimi ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği ile ilgili diğer yasa ve yönetmelikler geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

1.1. İkiz Nizam Yapılaşma Koşullu Alanlar

- Bu alanlarda maks TAKS: 0,45 olarak belirlenmiş olup, parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.

- İkiz nizam yapılaşma koşulu olan parsellerin, bahçe mesafeleri ve irtifa değerleri, plan paftasında belirtilmektedir.

- Bu alanlarda; parsellerin planda belirlenen koşullara göre taban oturumunu ve/veya meri imar yönetmeliğinde belirtilen bina derinliğini sağlayamaması durumunda, yan bahçe mesafesini min. 2 m'ye, arka bahçe mesafesini min. 1 m'ye kadar indirmeye belediyesi yetkilidir.

- Parselin her iki tarafında bitişik teşekkül etmiş yapı varsa bitişik nizam uygulamaya, blok etüdü yapılırken blok boyunu kısa tutmak amacıyla blok başına rastlayan dar cepheli parsellerde bina cephesi 6 m. kalmak koşulu ile yan bahçe mesafesini 2 m'ye kadar azaltmaya, tek kalan parsellerde yan bahçe mesafesini 2 m'ye kadar azaltarak ayrık nizam uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

- Parselin planda verilen çekme mesafelerine göre uygulama yapması durumunda, yönetmelikte belirtilen yapılaşma koşullarını sağlayamaması ve/veya parselin planda verilen TAKS'ını kullanamaması halinde; parselde yapılaşma nizamını ve çekme mesafelerini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

- Plan genel hükümlerinde yer alan çatılara ilişkin belirtilen hususlar doğrultusunda, uygulama yapılır.

- İ-4 Nizam yapılaşma koşullu alanlarda; en az iki parselin tevhidi sonucu oluşacak 1000 m²'den büyük parsellerde ve/veya yapı adasının tamamının tevhid edilmesiyle oluşan alanlarda; otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması şartıyla, inşaat alanı hesabı 1,20 değer ile çarpılarak uygulama yapılır. Bu alanlarda irtifa değeri; imar planında verilen irtifa değerine ilave +2 kat yapılabilir. İnşaat Alanı hesabı parsellerin plan paftasında verilen yapılaşma düzeni üzerinden, bir bodrum kat + zemin kat+ normal kat + çatı katı veya çatı piyesi alanlarının toplamı dikkate alınarak hesaplanır. Bu hesapta bodrum kat alanı zemin kat alanına eşit kabul edilir.

İSTANBUL-F22-d-22-a-4-c — İSTANBUL-F22-d-22-a-3-c

4 543 773.08 — 421 152.58 — İSTANBUL-F22-d-22-d-2-a — 4 543 767.45 — 421 678.24

421 200 — 421 300 — 421 400 — 421 500 — 421 600

22

01				
06				
11		D		
16				
21	22	23	24	25

F

Bu pafta; Eylül 2022'de çekilen hava fotoğraflarından, fotogrametrik yöntemle, koordinatları ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda düzenlenmiştir.
3 derecelik dilimde DOM 30 derecedir.
Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.

1:1000

YÜKLENİCİ
Mescioğlu Müh.ve Müş. A.Ş

Fatih ESİRTGEN
Proje Yöneticisi

KONTROL
Harita Müdürlüğü

Mahmut Fahri UZUN
Harita Mühendisi

Tayfun BAYDEMİR
Şef

Ülger MUNZUROĞLU
Müdür Yardımcısı

ONAY

1/1000 ölçekli halihazır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
02./02./2024

Osman AYDIN
Harita Müdürü

Gürkan AKGÜN
Genel Sekreter Yardımcısı