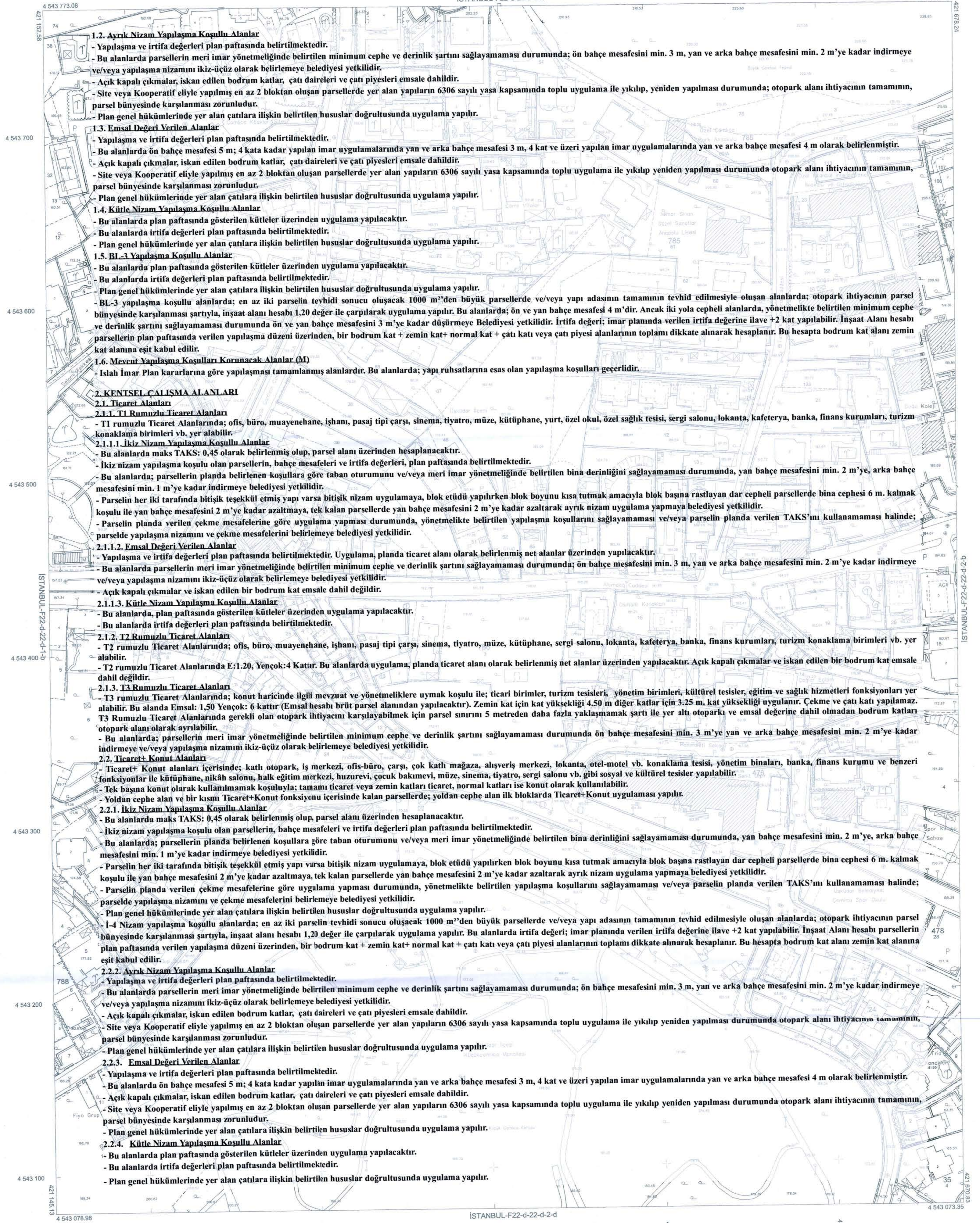


| ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ | |
|---|--|
| Planın İsmi | ÜSKÜDAR İLÇESİ, BULGURLU VE CUMHURİYET MAHALLELERİNİN TAMAMI İLE KISIKLI, FERAH VE KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAHALLELERİNİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI |
| Pafta No: F22d22a2a | Ölçek: 1/1000 |
| PLANLAMA EKİBİ | |
| Raportör | Kazım İLTER (Şehir Plancısı) |
| Şehir Plancısı | Kemal BÖLÜKBAŞ |
| Şehir Plancısı | Eda KOSOĞLU |
| Şehir Plancısı | İlhan YETİM |
| Mimar | Bahri KIRCI |
| Müdür Yardımcısı | Halim HÜRİKİR (Y. Şehir Plancısı) |
| Müdür | Ash SÖNMEZ (Şehir Plancısı) |
| Tek. Başkan Yardımcısı | Filiz DEVECİ |
| Plan İşlem Numarası | UİP-34(12.544) |
| Üsküdar Belediyesi Meclisinin 08.10.2025 tarih ve 82 sayılı kabul edilen kararının eki olan planıdır. | |
| Üsküdar Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı Y. Şehir Plancısı KEMAL BÖLÜKBAŞ | Sinayir DİNDEKİS Üsküdar Belediye Başkanı |

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
12.01.2024 tarih 32892 sayılı yazın
eki pafedir.

Rukiyeye DEMİRCİ
Şehir Plancısı
Aysagül AKSOYHOP
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
12.01.2024 tarih ve 32892 sayılı
kararıyla 12.544 sayılı karar eki olan planıdır.



1.2. Ayrık Nizam Yapılaşma Koşullu Alanlar

- Yapılaşma ve irtifa değerleri plan paftasında belirtilmektedir.
- Bu alanlarda parsellerin meri imar yönetmeliğinde belirtilen minimum cephe ve derinlik şartını sağlamaması durumunda; ön bahçe mesafesini min. 3 m, yan ve arka bahçe mesafesini min. 2 m'ye kadar indirmeye ve/veya yapılaşma nizamını ikiz-üçüz olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- Açık kapalı çıkmalar, iskan edilen bodrum katlar, çatı daireleri ve çatı piyесleri emsale dahildir.
- Site veya Kooperatif eliyle yapılmış en az 2 bloktan oluşan parsellerde yer alan yapıların 6306 sayılı yasa kapsamında toplu uygulama ile yıkılıp, yeniden yapılması durumunda; otopark alanı ihtiyacının tamamının, parsel bünyesinde karşılanması zorunludur.
- Plan genel hükümlerinde yer alan çatılara ilişkin belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılır.

1.3. Emsal Değeri Verilen Alanlar

- Yapılaşma ve irtifa değerleri plan paftasında belirtilmektedir.
- Bu alanlarda ön bahçe mesafesi 5 m; 4 kata kadar yapılan imar uygulamalarında yan ve arka bahçe mesafesi 3 m, 4 kat ve üzeri yapılan imar uygulamalarında yan ve arka bahçe mesafesi 4 m olarak belirlenmiştir.
- Açık kapalı çıkmalar, iskan edilen bodrum katlar, çatı daireleri ve çatı piyесleri emsale dahildir.
- Site veya Kooperatif eliyle yapılmış en az 2 bloktan oluşan parsellerde yer alan yapıların 6306 sayılı yasa kapsamında toplu uygulama ile yıkılıp yeniden yapılması durumunda otopark alanı ihtiyacının tamamının, parsel bünyesinde karşılanması zorunludur.
- Plan genel hükümlerinde yer alan çatılara ilişkin belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılır.

1.4. Kütle Nizamı Yapılaşma Koşullu Alanlar

- Bu alanlarda plan paftasında gösterilen kütleler üzerinden uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda irtifa değerleri plan paftasında belirtilmektedir.
- Plan genel hükümlerinde yer alan çatılara ilişkin belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılır.

1.5. B1-3 Yapılaşma Koşullu Alanlar

- Bu alanlarda plan paftasında gösterilen kütleler üzerinden uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda irtifa değerleri plan paftasında belirtilmektedir.
- Plan genel hükümlerinde yer alan çatılara ilişkin belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılır.
- B1-3 yapılaşma koşullu alanlarda; en az iki parselin tevhidî sonucu oluşacak 1000 m²'den büyük parsellerde ve/veya yapı adasının tamamının tevhid edilmesiyyle oluşan alanlarda; otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması şartıyla, inşaat alanı hesabı 1,20 değer ile çarpılarak uygulama yapılır. Bu alanlarda; ön ve yan bahçe mesafesi 4 m'dir. Ancak iki yola cepheli alanlarda, yönetmelikte belirtilen minimum cephe ve derinlik şartını sağlamaması durumunda ön ve yan bahçe mesafesini 3 m'ye kadar düşürmeye Belediye yetkilidir. İrtifa değeri; imar planında verilen irtifa değerine ilave +2 kat yapılabilir. İnşaat Alanı hesabı parselin 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.

1.6. Mevzuat Yapılaşma Koşulları Korunacak Alanlar (M1)

- İslah İmar Plan kararlarına göre yapılaşması tamamlanmış alanlardır. Bu alanlarda; yapı ruhsatlarına esas olan yapılaşma koşulları geçerlidir.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. Ticaret Alanları

2.1.1. T1 Rumuzlu Ticaret Alanları

- T1 rumuzlu Ticaret Alanlarında; ofis, büro, muayenehane, işhanı, pasaj tipi çarşı, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, yurt, özel okul, özel sağlık tesisi, sergi salonu, lokanta, kafeterya, banka, finans kurumları, turizm konaklama birimleri vb. yer alabilir.

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

2.1.1.2. Emsal Değeri Verilen Alanlar

- Yapılaşma ve irtifa değerleri plan paftasında belirtilmektedir. Uygulama, planda ticaret alanı olarak belirlenmiş net alanlar üzerinden yapılacaktır.
- Bu alanlarda parsellerin meri imar yönetmeliğinde belirtilen minimum cephe ve derinlik şartını sağlamaması durumunda; ön bahçe mesafesini min. 3 m, yan ve arka bahçe mesafesini min. 2 m'ye kadar indirmeye ve/veya yapılaşma nizamını ikiz-üçüz olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- Açık kapalı çıkmalar ve iskan edilen bir bodrum kat emsale dahil değildir.

2.1.1.3. Kütle Nizamı Yapılaşma Koşullu Alanlar

- Bu alanlarda, plan paftasında gösterilen kütleler üzerinden uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda irtifa değerleri plan paftasında belirtilmektedir.

2.1.2. T2 Rumuzlu Ticaret Alanları

- T2 rumuzlu Ticaret Alanlarında; ofis, büro, muayenehane, işhanı, pasaj tipi çarşı, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, kafeterya, banka, finans kurumları, turizm konaklama birimleri vb. yer alabilir.
- T2 rumuzlu Ticaret Alanlarında E:1,20, Yençok:4 Katlır. Bu alanlarda uygulama, planda ticaret alanı olarak belirlenmiş net alanlar üzerinden yapılacaktır. Açık kapalı çıkmalar ve iskan edilen bir bodrum kat emsale dahil değildir.

2.1.3. T3 Rumuzlu Ticaret Alanları

- T3 rumuzlu Ticaret Alanlarında; konut haricinde ilgili mevzuat ve yönetmeliklere uymak koşulu ile; ticari birimler, turizm tesisleri, yönetim birimleri, kültürel tesisler, eğitim ve sağlık hizmetleri fonksiyonları yer alabilir. Bu alanda Emsal: 1,50 Yençok: 6 katlır (Emsal hesabı brüt parsel alanından yapılacaktır). Zemin kat için kat yüksekliği 4,50 m diğer katlar için 3,25 m. kat yüksekliği uygulanır. Çekme ve çatı katı yapılamaz. T3 Rumuzlu Ticaret Alanlarında gerekli olan otopark ihtiyacını karşılayabilmek için parsel sınırnı 5 metreden daha fazla yaklaşmamak şartı ile yer altı otoparkı ve emsal değerine dahil olmadan bodrum katları otopark alanı olarak ayrılabilir.
- Bu alanlarda; parsellerin meri imar yönetmeliğinde belirtilen minimum cephe ve derinlik şartını sağlamaması durumunda ön bahçe mesafesini min. 3 m'ye yan ve arka bahçe mesafesini min. 2 m'ye kadar indirmeye ve/veya yapılaşma nizamını ikiz-üçüz olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir.

2.2. Ticaret+Konut Alanları

- Ticaret+ Konut alanları içerisinde; kath otopark, iş merkezi, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, otel-motel vb. konaklama tesisi, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar ile kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.
- Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla; tamamı ticaret veya zemin katları ticaret, normal katları ise konut olarak kullanılabilir.
- Yoldan cephe alan ve bir kısmı Ticaret+Konut fonksiyonu içerisinde kalan parsellerde; yoldan cephe alan ilk bloklarda Ticaret+Konut uygulaması yapılır.

2.2.1. 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 sağlamaması 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 yapılrken 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 ayırık nizam uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.
- Parselin planda verilen çekme mesafelerine göre uygulama yapması durumunda, yönetmelikte belirtilen yapılaşma koşullarını sağlamaması 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.

1-4 Nizam Yapılaşma Koşullu Alanlarda;

- en az iki parselin tevhidî sonucu oluşacak 1000 m²'den büyük parsellerde ve/veya yapı adasının tamamının tevhid edilmesiyyle 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 parselin 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.

2.2.2. Ayrık Nizam Yapılaşma Koşullu Alanlar

- Yapılaşma ve irtifa değerleri plan paftasında belirtilmektedir.
- Bu alanlarda parsellerin meri imar yönetmeliğinde belirtilen minimum cephe ve derinlik şartını sağlamaması durumunda; ön bahçe mesafesini min. 3 m, yan ve arka bahçe mesafesini min. 2 m'ye kadar indirmeye ve/veya yapılaşma nizamını ikiz-üçüz olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- Açık kapalı çıkmalar, iskan edilen bodrum katlar, çatı daireleri ve çatı piyесleri emsale dahildir.
- Site veya Kooperatif eliyle yapılmış en az 2 bloktan oluşan parsellerde yer alan yapıların 6306 sayılı yasa kapsamında toplu uygulama ile yıkılıp yeniden yapılması durumunda otopark alanı ihtiyacının tamamının, parsel bünyesinde karşılanması zorunludur.
- Plan genel hükümlerinde yer alan çatılara ilişkin belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılır.

2.2.3. Emsal Değeri Verilen Alanlar

- Yapılaşma ve irtifa değerleri plan paftasında belirtilmektedir.
- Bu alanlarda ön bahçe mesafesi 5 m; 4 kata kadar yapılan imar uygulamalarında yan ve arka bahçe mesafesi 3 m, 4 kat ve üzeri yapılan imar uygulamalarında yan ve arka bahçe mesafesi 4 m olarak belirlenmiştir.
- Açık kapalı çıkmalar, iskan edilen bodrum katlar, çatı daireleri ve çatı piyесleri emsale dahildir.
- Site veya Kooperatif eliyle yapılmış en az 2 bloktan oluşan parsellerde yer alan yapıların 6306 sayılı yasa kapsamında toplu uygulama ile yıkılıp yeniden yapılması durumunda otopark alanı ihtiyacının tamamının, parsel bünyesinde karşılanması zorunludur.
- Plan genel hükümlerinde yer alan çatılara ilişkin belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılır.

2.2.4. Kütle Nizamı Yapılaşma Koşullu Alanlar

- Bu alanlarda plan paftasında gösterilen kütleler üzerinden uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda irtifa değerleri plan paftasında belirtilmektedir.
- Plan genel hükümlerinde yer alan çatılara ilişkin belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılır.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

1:1000

YÜKLENEN
Mesliçli Müh.ve Müh. A.Ş

Fatih ESİRTEGEN
Proje Yöneticisi

M. Mustafa UZUN
Mühendis

KONTROL
Harita Müdürüğü

Taylan BAYDEMİR
Şef

Osman AYDIN
Müdür Yardımcısı

ONAY

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

02.02.2024

Osman AYDIN
Harita Müdürü

Osman AYDIN
Genel Sekreter Yardımcısı