



** STANBUL  L ,  SK DAR  L ES ,
PAZARBA I MAHALLES ,
190 ADA 20 PARSEL SAYILI
TA INMAZA  L  K N
1/1000  L EKL 
UYGULAMA  MAR PLANI DE    KL   
PLAN A IKLAMA RAPORU**

OCAK/2021

İÇİNDEKİLER

HARİTALAR.....	3
FOTOĞRAFLAR.....	3
TABLolar.....	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2. MÜLKİYET BİLGİSİ	8
3. PLANLAMA ALANINA AİT GÜNCEL KADASTRAL VE HALİHAZIR HARİTALAR.....	8
4. PLANLAMA SÜRECİ	10
4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	10
4.1.1. 15.06.2009 T.T.'Lİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	10
4.2. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	11
4.2.1. 23.05.1988 T.T.'Lİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
4.2.2. 23.05.1988 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
5. PLAN TEKLİFİ	12
5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI	12
5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ.....	14
5.3.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ PLAN NOTLARI	14
5.4. MERİ PLAN VE ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMASI	15
5.4.1. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMASI	15

HARİTALAR

Harita 1 684 Ada 3 ve 10 Parseller-Semt Ölçeğinde Konum.....	4
Harita 2 684 Ada 3 ve 10 Parseller-Mahalle Ölçeğinde Konum.....	5
Harita 3 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	5
Harita 4 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	6
Harita 5 Fotoğraf Çekim Yönleri	6
Harita 6 Planlama Alanına Ait Kadastral Harita	9
Harita 7 Planlama Alanına Ait Güncel Halihazır Harita	9
Harita 8 15.06.2009 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği	10
Harita 9 15.09.1997 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Üsküdar Merkez Nazım İmar Planı Örneği	11
Harita 10 09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı	12
Harita 11 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	14
Harita 12 Meri 1/1000 Plan- Öneri Plan Karşılaştırması	15

FOTOĞRAFLAR

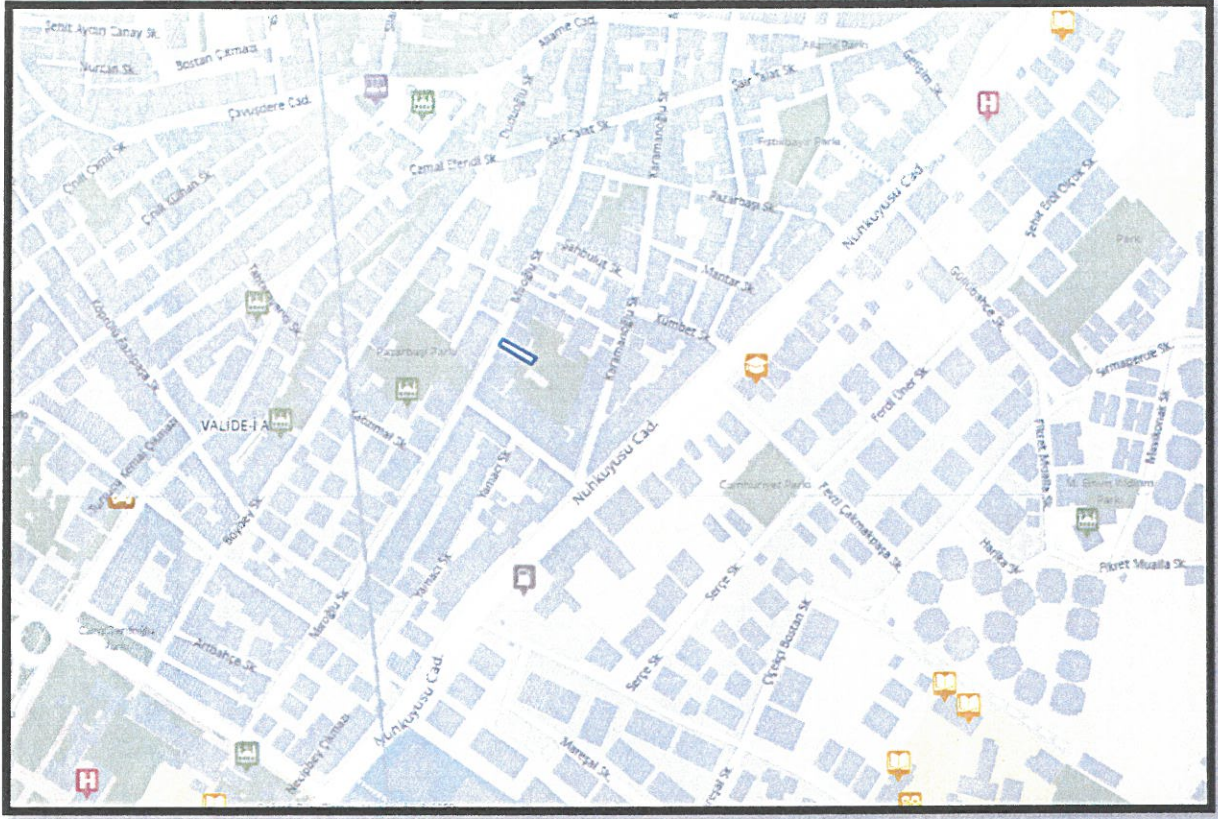
Fotoğraf 190 ada 20 Parsel mevcut durum- 1	7
--	---

TABLolar

Tablo 1 Mülkiyet Bilgileri.....	8
---------------------------------	---

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde, Pazarbaşı Mahallesi, 190 ada 20 parseli kapsamaktadır.



Harita 1: 190 Ada 20 Parsel-Semt Ölçeğinde Konum

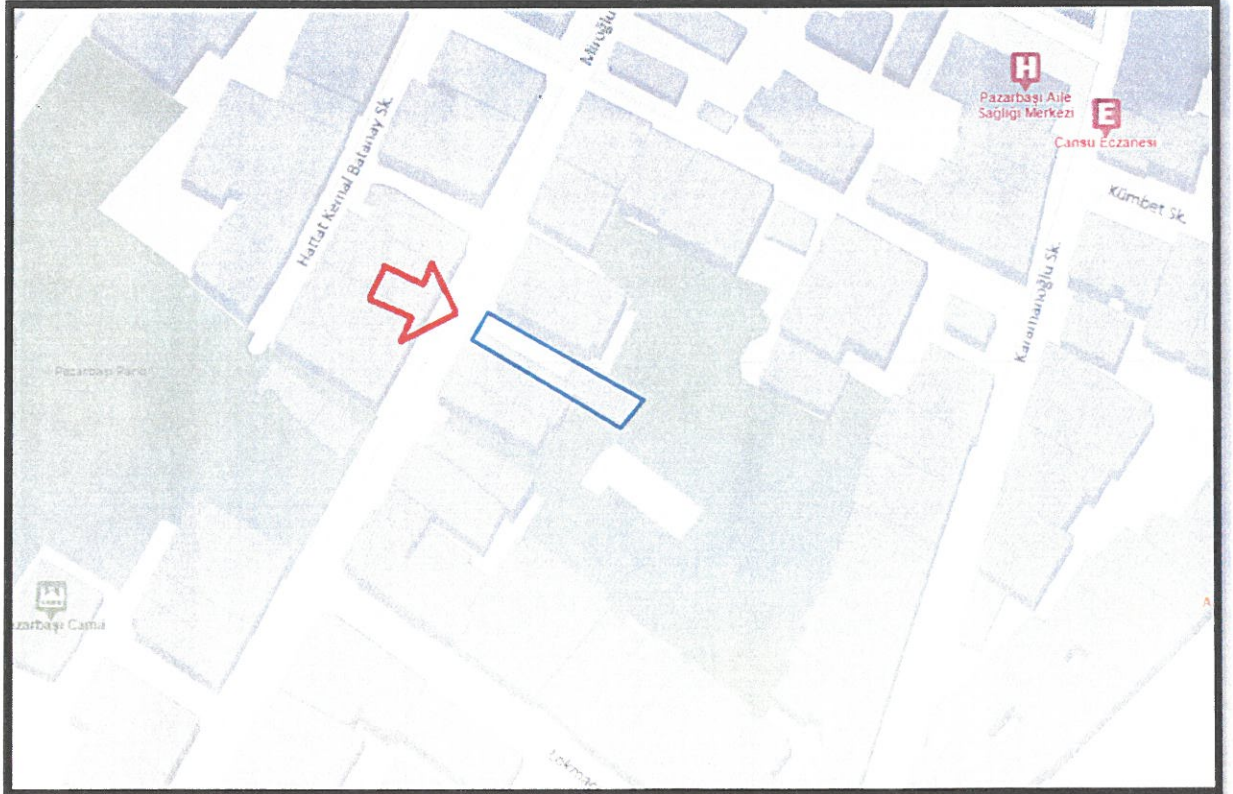
Plan değişikliğine konu 190 ada, 20 nolu parsel Miroğlu Sokağı'na cepheli olup, üzerinde tek katlı yığma bir katlı yapı bulunmakta ve çevresinde 3-4-5 katlı konut olarak kullanılan yapılar mevcuttur. Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde Pazarbaşı Aile Sağlığı Merkezi, Türk Kızılayı Zeynep Kamil Şubesi, Zeynep Kamil Kadın Doğum ve Çocuk Hastalıkları Hastanesi, Özel Academic Hospital Fena-i Ali Camii, Pazarbaşı Camii, Üsküdar Belediyesi Bağlarbaşı Kongre ve Kültür Merkezi Üsküdar Belediyesi Vakıfbank Spor Sarayı, Burhan Felek Spor Salonu, Pazarbaşı Parkı, Cumhuriyet Parkı, Fıstıklı Bayır Parkı, Üsküdar Cumhuriyet Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Cumhuriyet Anadolu Kız Meslek Lisesi, Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi, Capitol Alışveriş Merkezi, Surp Garabed Ermeni Kilisesi, Prophetes Elias Kilisesi gibi merkezi yerler bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz Lokmacıoğlu Sokağı ile Nuh Kuyusu Caddesi'ne ve oradan Altunizade Köprü Kavşağına bağlantısına ve Üsküdar- Çekmeköy Metrosunun Altunizade Durağına yaklaşık 700 m. mesafede olup, ulaşım açısından taşınmazdan istenilen noktaya ulaşılabilirliği çok yüksektir.



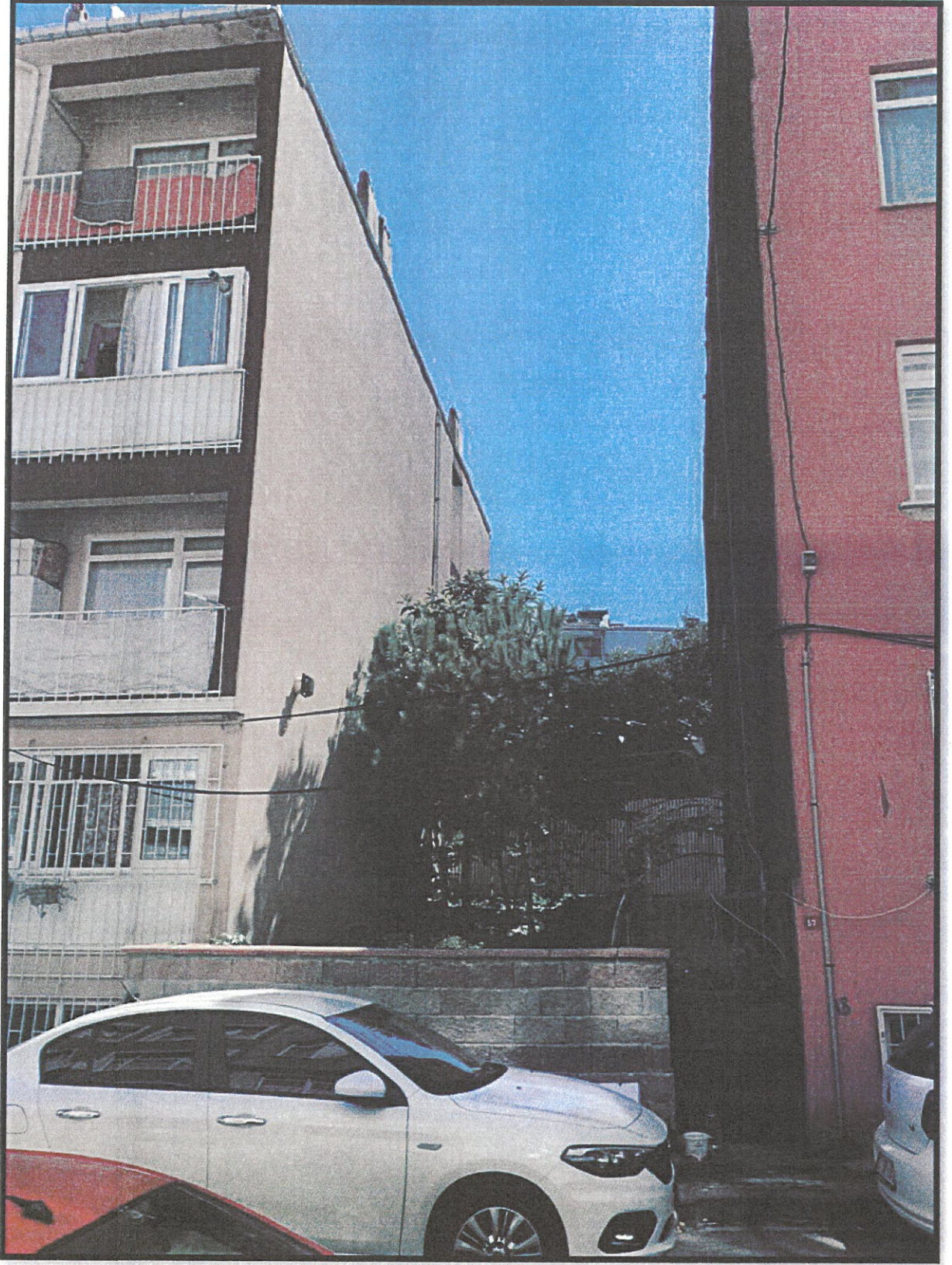
28.12.1979 tarih ve 9902 yevmiye nolu tapu senedine göre; Plan değişikliğine konu taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Pazarbaşı Mahallesi, 42 pafta, 190 ada, 20 nolu parselde kayıtlı, 180,66 m2 yüzölçümlüdür.



Harita 4: Planlama Alanının Uydur Görüntüsü



Harita 5: Fotoğraf Çekim Yönlere



Fotoğraf :190 ada 20 Parsel mevcut durum

2. MÜLKİYET BİLGİSİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 190/20
Zemin No	: 24916841	Yüzölçümü	: 180,66 m ²
İl/ilçe	: İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Taşınmazın Niteliği	: ARSA
Mahalle	: PAZAR BAŞI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	:
Mevkii	:	Arsa Payı/Payda	:
Cilt/Sayfa No	: 3/231	Arsa Payına Düşen m ²	:
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
ŞEYH HİMMET EFENDİ VAKFI		/	1/1	180,66 m ²	Hükmen Tescil	28/12/1979	9902

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Beyan		Şablon=2762 S.Y. Göre Vakıf Taviz Bedeli Belirtmesi, Cümle=ŞEYH HİMMET EF.VAK.

Hissedarlar Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Yevmiye No	Hissedar Ad Soyad/Ünvan	Açıklama
Beyan			ŞEYH HİMMET EFENDİ VAKFI	Şablon=2762 S.Y. Göre Vakıf Taviz Bedeli Belirtmesi, Cümle=ŞEYH HİMMET EF.VAK.

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müştemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------

Tablo 1: Mülkiyet Bilgileri

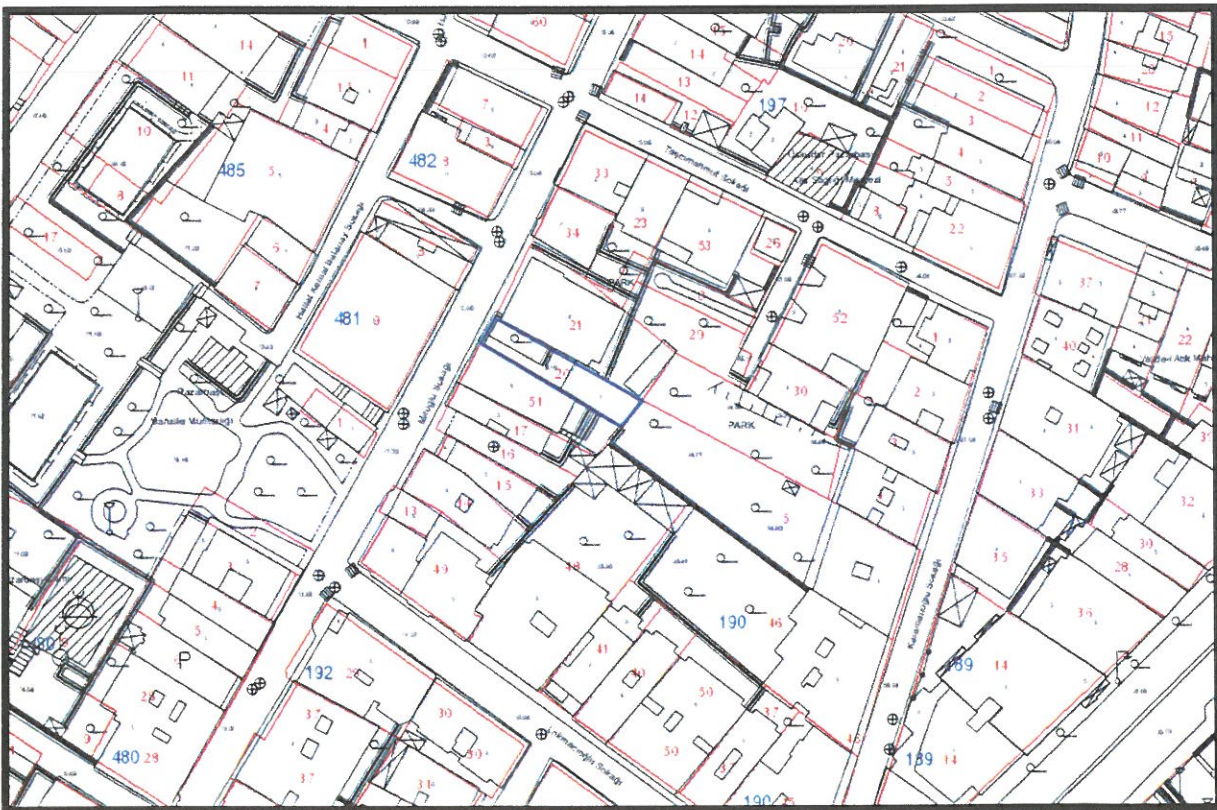
Üsküdar ilçesi, Pazarbaşı Mahallesi, 190 ada 20 parsel tapu kayıtlarına göre toplam 180,66 m² büyüklükte olup, Şeyh Himmet Efendi Vakfı mülkiyetinde bulunmaktadır

3. PLANLAMA ALANINA AİT GÜNCEL KADASTRAL VE HALİHAZIR HARİTALAR

Planlama alanına ait kadastral harita bilgileri Harita-6'da, güncel halihazır harita bilgileri ise Harita-7'de yer almaktadır.



Harita 6: Planlama Alanına Ait Kadastral Harita

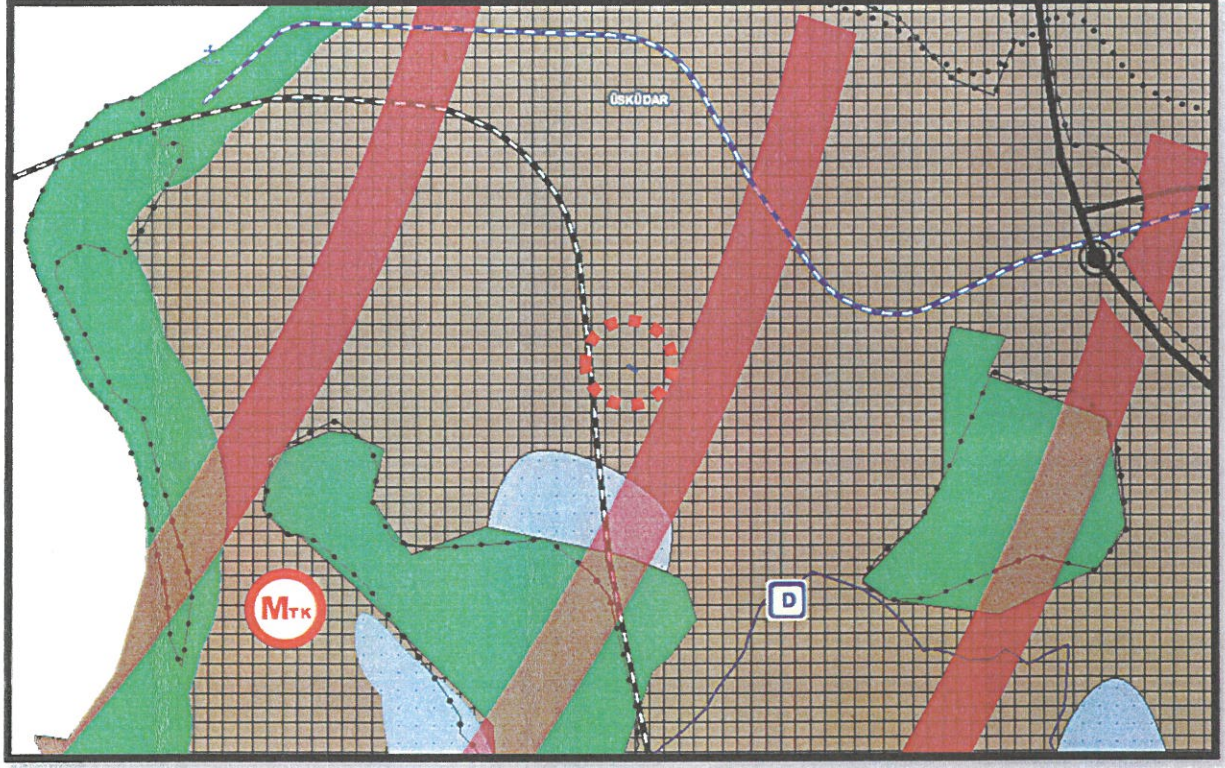


Harita 7: Planlama Alanına Ait Güncel Halihazır Harita

4. PLANLAMA SÜRECİ

4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

4.1.1. 15.06.2009 T.T.'Lİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

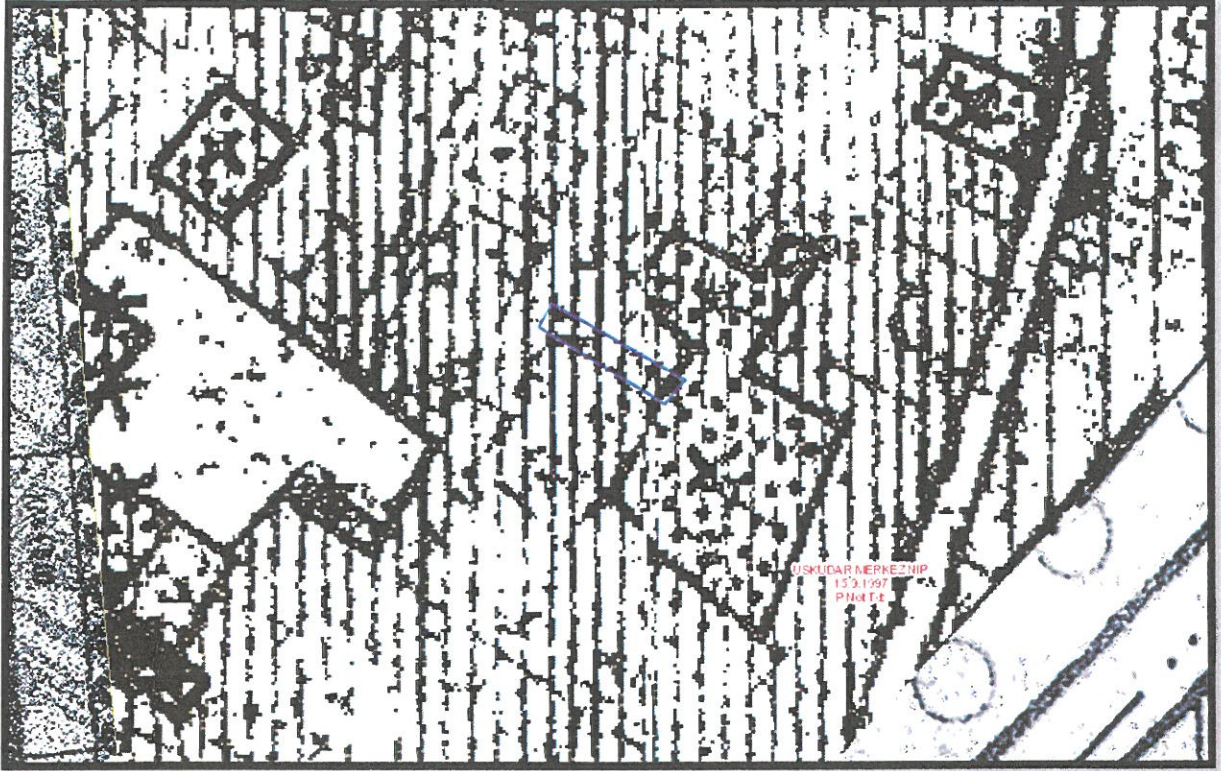


Harita 8: 15.06.2009 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Beylerbeyi Mahallesi, 684 ada 3 ve 10 parseller; 15.06.2009 t.t.'li 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alan" lejantında yer almaktadır.

4.2. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

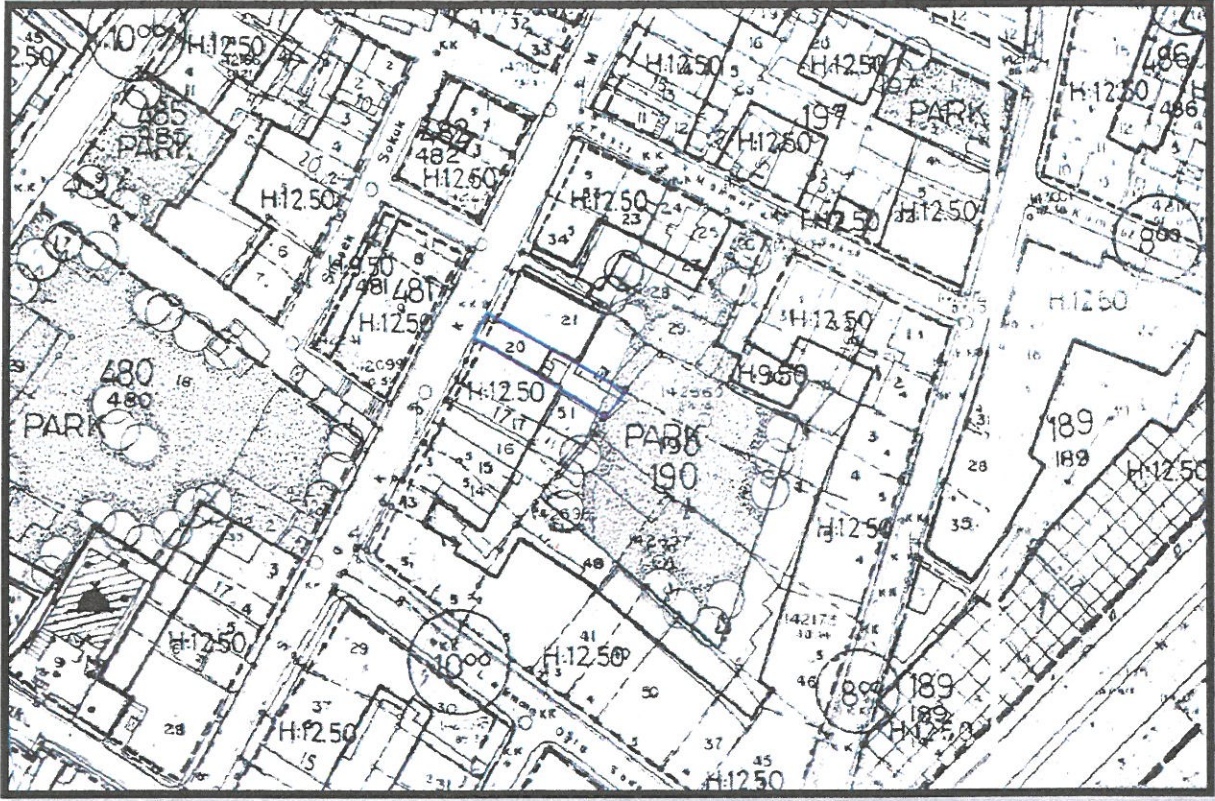
4.2.1. 15.09.1997 T.T'Lİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Harita 9: 15.09.1997 t.t.'li 1/5000 ölçekli Üsküdar Merkez Nazım İmar Planı

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Pazarbaşı Mahallesi, 190 ada 20 parsel sayılı taşınmaz; 15.09.1997 t.t.'li 1/5000 ölçekli Üsküdar Merkez Nazım İmar Planı'nda “Yüksek Yoğunlukta Konut Yerleşik Alanı (700k/ha)” lejantında kalmaktadır.

4.2.2. 09.06.2006 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Harita 10: 09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Pazarbaşı Mahallesi, 190 ada, 20 parsel sayılı taşınmaz; 09.06.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planında “Kısmen Blok Nizam H:12,50 Konut Alanı”, “Kısmen Park Alanı” ve “Kısmen Yol Alanı” lejantında kalmaktadır.

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

Kültürümüzün en köklü müesseselerinden biri olan ve özel hukuk tüzel kişiliğine sahip bulunan Vakıflar, vakfiyelerinde ön görülen sosyal, ekonomik ve hayri hizmetler vermekte olup; bu hizmetlerden mülkiyetindeki anıt eser niteliği olan kültür varlıklarının (dini tesisler, mektep, imaret, kütüphane, darüşşifa, medrese, çeşme, tekke, sebil, türbe, meşruta, Vakıf mezarlıkları... vs) ihyası, bakım ve onarımı; fakirlere tıbbi (hastane ve ilaç) yardımı, sıcak yemek ve sıcak yemek ulaştırılamayan fakirlere kuru gıda yardımı, nakdi yardımlar, eğitim bursları (maddi durumu yeterli olmayan ilköğretim öğrencileri için), muhtaç aylığı (engelli ve yetimler için) verilmesi... vb hizmetlerin Vakfiyeleri gereği yerine getirilebilmesi için akar nitelikli (vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilebilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu taşınır ve taşınmazlar) taşınmazların imarlarının iyileştirilmesi ve en iyi şekilde değerlendirmesiyle mümkün olabilmektedir. Bu konuya ilişkin Vakıf

taşınmazlarının imarlarının iyileştirilmesini öngören 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. maddesi ve yönetmeliğin 180. maddesi bulunmakta olup, ilgili bölümlere bakılacak olursa;

1. Kısım, Tanımlar bölümü Madde 3-“... Vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu taşınır ve taşınmazı” olarak tanımlanan “**akar**” nitelikli taşınmazdır.

2. Kısım, 1. Bölüm Madde 4- “Vakıflar, özel hukuk tüzel kişiliğe sahiptir.”

“Vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi” başlıklı maddesinde:

“Madde 22 – Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar.

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur.

Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır.

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanlarında kalan taşınmazlar; ilgili kurumlar tarafından, imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde ilgili bakanlığın görüşü alınarak Genel Müdürlükçe özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilebilir.” denilmekte,

Yönetmelik : “Madde 180 –“...Mazbut Vakıflara ait taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar verilemez. Bu taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılmadığının tespit edilmesi halinde, taşınmazın akar niteliğine uygun imar planı tadilatının yapılması ilgili kurumdan istenir. İlgili kurum talep doğrultusunda gerekli düzenlemeleri yapar...” denilmektedir.

Yukarıda değinilen çaplı imar durum belgesinde; “kadastral paftada, “ahşap” kaydı olması nedeni ile İstanbul VI Nolu Koruma Bölge Kurul kararı gerekliliği belirtilmiş olup, parseldeki yapının korunması gerekli eski eser niteliği taşıyan bir yapının olabileceği düşünülmüş ve yapının kontür gabarisinin korunması amaçlanarak söz konusu parselde 1/1000 ölçekli meri İmar Planda arka cephe imar hattının diğer yapılara göre (mevcudu korumak amaçlı) geri çekildiği görülmüştür. Ancak İstanbul 6 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.01.2013 tarih ve 910 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı özelliği taşımadığına karar verildiği anlaşıldığından arka cephe imar hattının da diğer komşu parsellerin imar hattı hizasına çekilmesi planlamanın eşitlik ilkesine uygun olacaktır. Ayrıca meri planda parselde girinti yapılması yapının güneşten ve gün ışığından daha az yararlanabileceği kör noktada kalmasına sebep olmaktadır.

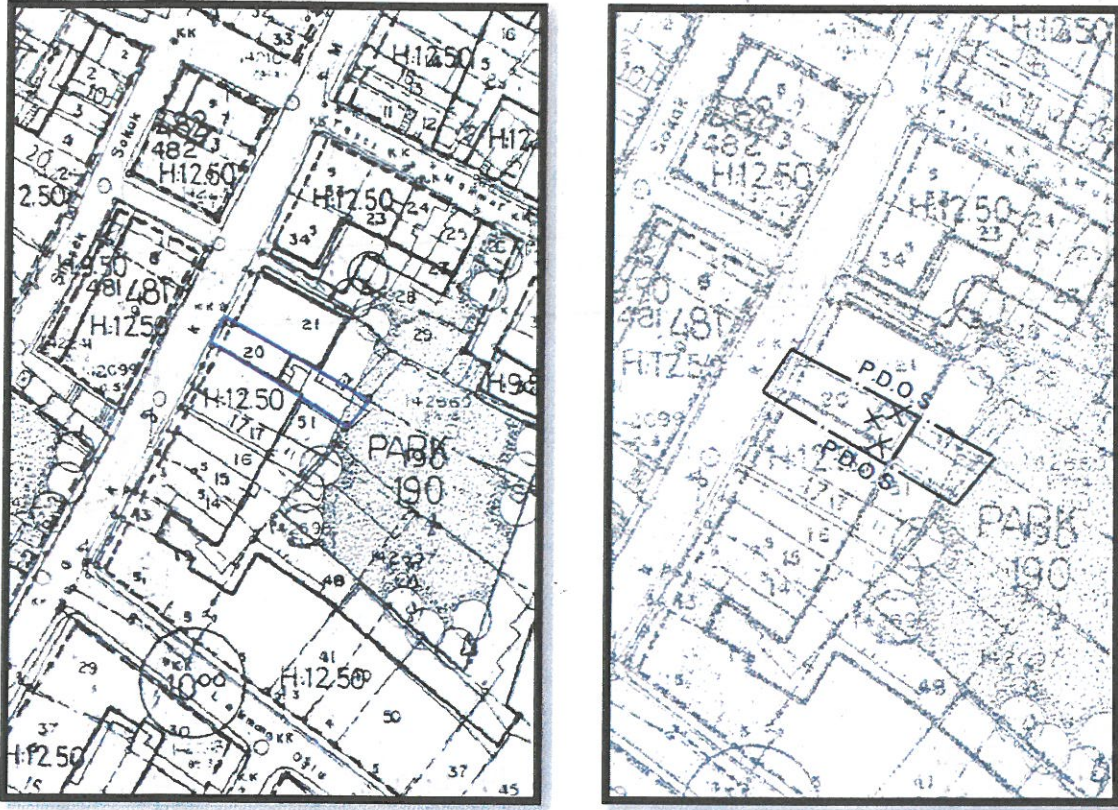
Arka imar hattının yan parsellere göre düzenlenmesi bu sorunu ortadan kaldıracak gibi dar bir parsel olması nedeniyle mimari olarak yapılaşmayı da rahatlatacaktır.

Sonuç olarak Vakıf taşınmazlarına gelir getirecek fonksiyonlar verilmesi ve taşınmazların rantabl olarak kullanılması adına yukarıda belirtilen gerekçeler ve 5737 sayılı Vakıflar Kanununun ilgili bölümleri çerçevesinde, Üsküdar İlçesi, 42 pafta, 190 ada, 20 parselin 1/5000 ölçekli meri planda konut alanında kalmakta olan parselin, 1/1000 ölçekli meri planlardaki kat irtifası ve fonksiyonu aynı kalmak üzere arka cephe imar hattının komşu 21 ve

6. Konut alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır.
7. Açıklanmayan hususlarda meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notları ile Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.

5.3. MERİ PLAN VE ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMASI

5.3.1.MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN VE ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMASI



Harita 11: Meri 1/1000 Plan- Öneri Plan Karşılaştırması

05.01.2021 TARİH VE E.226 SAYILI YAZIMIZ EKİ TEKLİF PLAN RAPORUDUR.

Suna AKÇAY KAHRAMAN
Şehir Plancısı
Planı Hazırlayan - Raportör

Sezin Melik BOZKURT
Şehir Plancısı
Planı Hazırlayan

Dursun ŞENOCAK
Şehir Plancısı

TILGE

**Büyükşehir Belediye
Başkanı**

Üsküdar Belediye Meclisi'nin
04.02.2021 Tarih ve 24 Sayı ile
kabul edilen kararın eki olan pildir.

Hilmi TÜRKMEN
Üsküdar Belediye
Başkanı

H.İbrahim TOMBULCA
Şehir Plancısı

Adnan Zeki BOSTANCI
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Ahmet Rasim YÜCEL
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Kültür ve Sanat Komisyon Başkanı