

İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ
ALTUNİZADE MAHALLESİ
11 ADA 124 SAYILI PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



etüdproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

Mrk. :M.Paşa Mah. M.Paşa Cad.Uğursoy İşh. 146/217 Salihli/MANISA
İrt. :Osmanağa Mah.Çuhadarağa Sokak 9/3 Kadıköy/İSTANBUL
Adil Oral V.D. 381 046 1504 Tic.Sic.No: Salihli-6554
Telefon : 0236 713 00 36 ŞPO Sic.No : 4541868
bilgi@etudproje.com.tr www.etudproje.com.tr

Hüseyin HANER

Şehir Plancısı İTÜ
Diploma No:61-20164
Karne Grubu - No:0892
Oda Sicil No:774

İÇİNDEKİLER

1. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. COĞRAFİ KONUM.....	1
1.2. ULAŞIM.....	3
1.3. DEMOGRAFİK YAPI	4
1.3.1. NÜFUS GELİŞİMİ	4
1.3.2. YAŞ GRUPLARI.....	5
1.3.3. CİNSİYET GRUPLARI.....	6
1.4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	7
2. ALANA İLİŞKİN BİLGİLER	8
2.1. HALİHAZIR DURUM.....	8
2.2. TAPU- KADASTRO BİLGİLERİ	10
2.3. DOĞAL YAPI DURUMU	13
2.3.1. EĞİTİM.....	13
2.3.2. EŞ YÜKSELTİ.....	13
2.3.3. YÖNELİŞ.....	14
3. MERİYETTE OLAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	16
3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DURUMU.....	16
3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU.....	17
4. PLAN TEKLİFİ	21

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Üsküdar İlçesinin İstanbul İli İçerisindeki Konumu	1
Şekil 2. Planlama Alanı İstanbul'daki Konumu	2
Şekil 3. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	3
Şekil 4. Planlama Alanı Yakın Çevresi Önemli Ulaşım Bağlantıları	3
Şekil 5. Planlama Alanı Yakın Çevresi Raylı Sistem Ağı	4
Şekil 6. 1/5000 ölçekli halihazır harita.....	8
Şekil 7. 1/1000 ölçekli halihazır harita.....	9
Şekil 8. Kadastral Harita	10
Şekil 9. 11 ada 124 parsel ile ilişkin harita örneği (Çap)	11
Şekil 10. 11 Ada 124 Parsel ve Çevresine İlişkin Röperli Krokisi	12
Şekil 11. Eğim Analizi	13
Şekil 12. Eş yükselti Analizi	13
Şekil 13. Bakı Analizi	14
Şekil 14. Boğaziçi Öngörünüm ve Etkilenme Bölge Haritası (İBB, 2020).	14
Şekil 15. Sit Alanları Haritası (İBB, 2020).	15
Şekil 16. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	16
Şekil 17. 18.03.1991 Onanlı Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı'ndaki Durum	17
Şekil 18. 17.01.2012 onanlı Üsküdar Altunizade 11 Ada 122-123 parsellere ilişkin Uygulama İmar Planı	18
Şekil 19. 11 ada 124 sayılı parselin Meri 1/1000 Ölçekli Plandaki Durumu.....	19
Şekil 20. 20.04.2015 onanlı Uygulama İmar Planı	20
Şekil 21. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	22

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. Üsküdar İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı	5
Grafik 2. İstanbul İlinin Yaş Grubu Dağılımı	5
Grafik 3. Üsküdar İlçesinin Yaş Grubu Dağılımı.....	6
Grafik 4. İstanbul İlinin Yıllara Göre Cinsiyet Dağılımı	6
Grafik 5. Üsküdar İlçesinin Yıllara Göre Cinsiyet Dağılımı	7

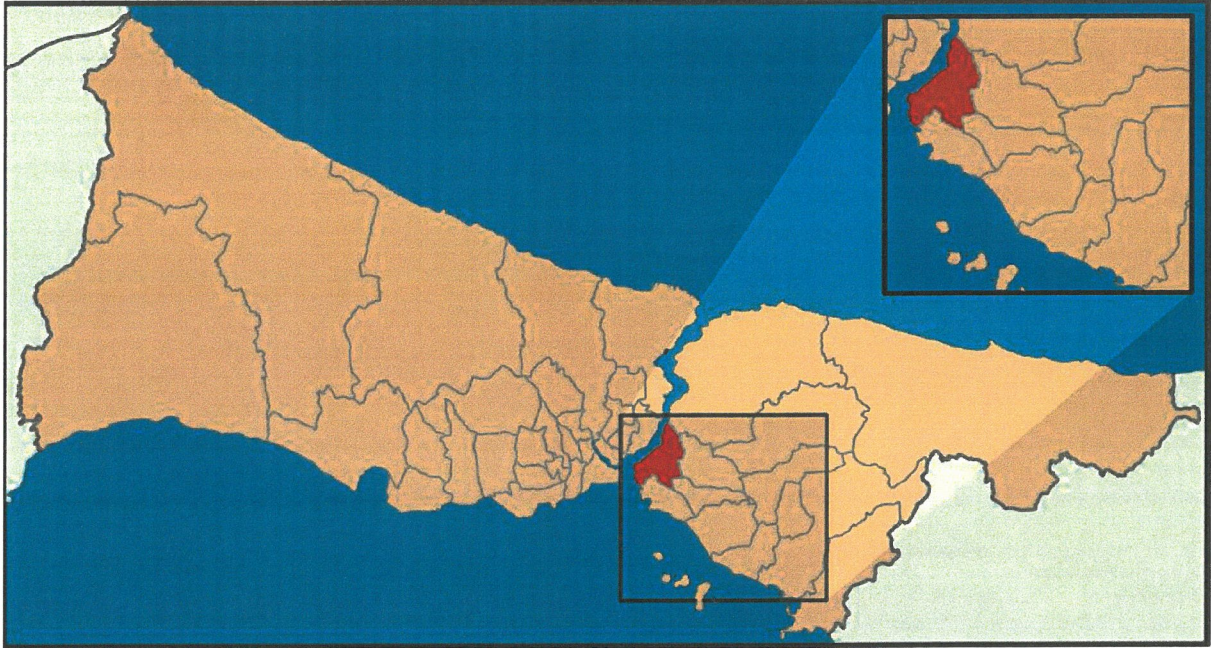
1. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Plan değişikliği teklifine konu alan; Marmara Bölgesi'nin kuzeyinde, İstanbul İli'nin Anadolu Yakasında, Üsküdar İlçesi'nde yer almaktadır. Üsküdar İlçesi, İstanbul Metropolitan Alanı'nın Doğu Yakası'nda, Kocaeli Yarımadasının batı kesiminde yer alır. Üsküdar İlçesi, doğuda Ümraniye, güneyde Kadıköy ilçeleri, batı ve kuzey batıda İstanbul Boğazı, kuzeyde de Beykoz İlçesine komşudur.

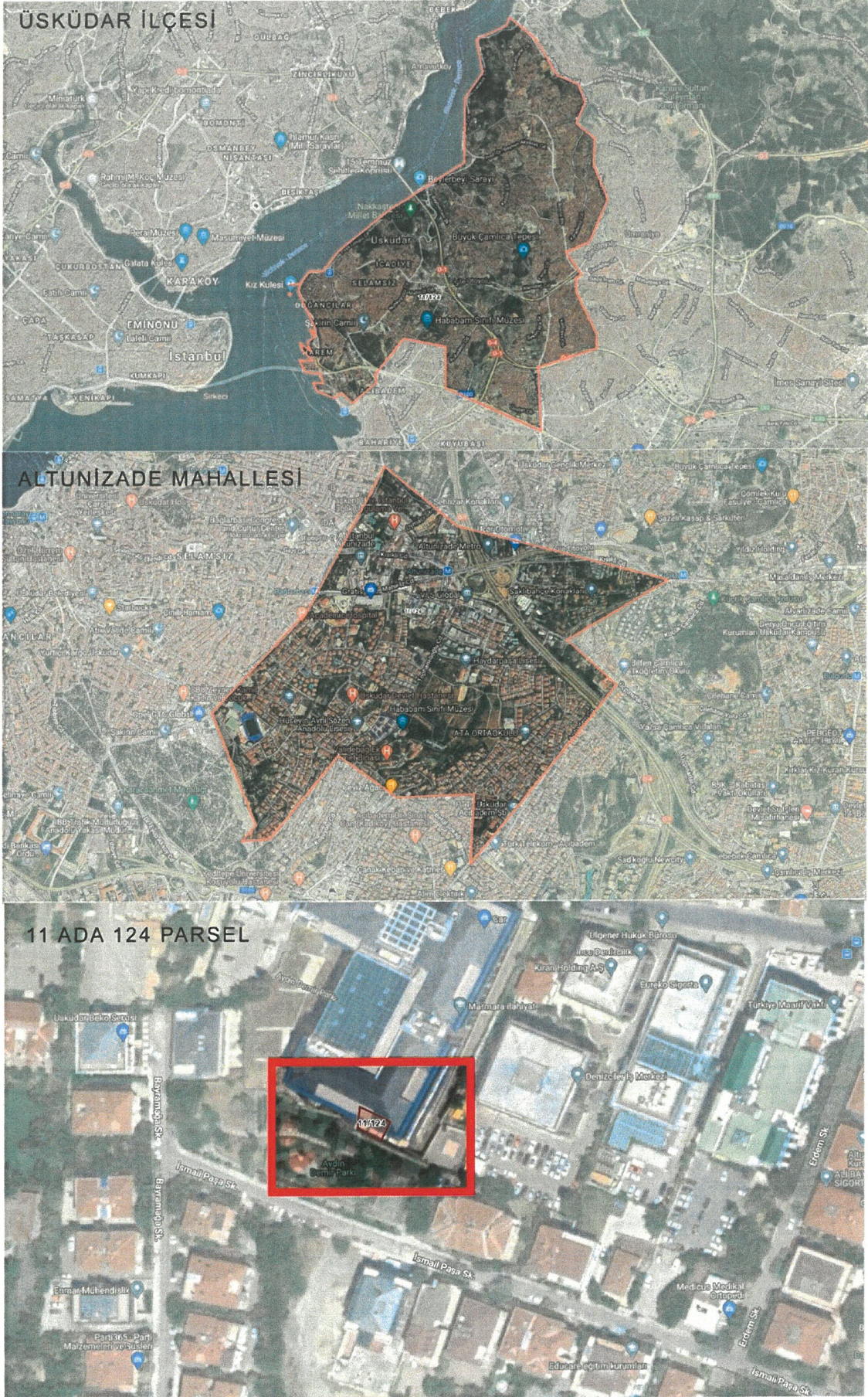
1.1.COĞRAFİ KONUM

İdari sınırlar içerisinde 40 mahallesi bulunan Üsküdar İlçesi'nin kırsal yerleşmesi yoktur. Mahalleler; Abdullah Ağa, Ahçıbaşı, Ahmet Çelebi, Altunizade, Arakiyeci Hacı Cafer, Arakiyeci Hacı Mehmet, Ayazma, Bahçelievler, Beylerbeyi, Bulgurlu, Burhaniye, Çengel Ferah, Çengelköy, Gülfem Hatun, Hacı Hesna Hatun, Hayrettin Çavuş, İcadiye, İhsaniye, İnkılap, Kandilli, Kefçe Dede, Kısıklı, Küplüce Ferah, Kuzguncuk, Küplüce, Murat Reis, Pazarbaşı, Rumi Mehmet Paşa, Salacak, Selman Ağa, Selami Ali, Selimiye, Solak Sinan, Tabaklar, Tavaşi Hasan Ağa, Tembel Hacı Mehmet, Toygar Hamza, Valideiatik, Vaniköy ve Yavuztürk mahalleleridir.

Plan değişikliği teklifine konu alan; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parseli içermektedir.



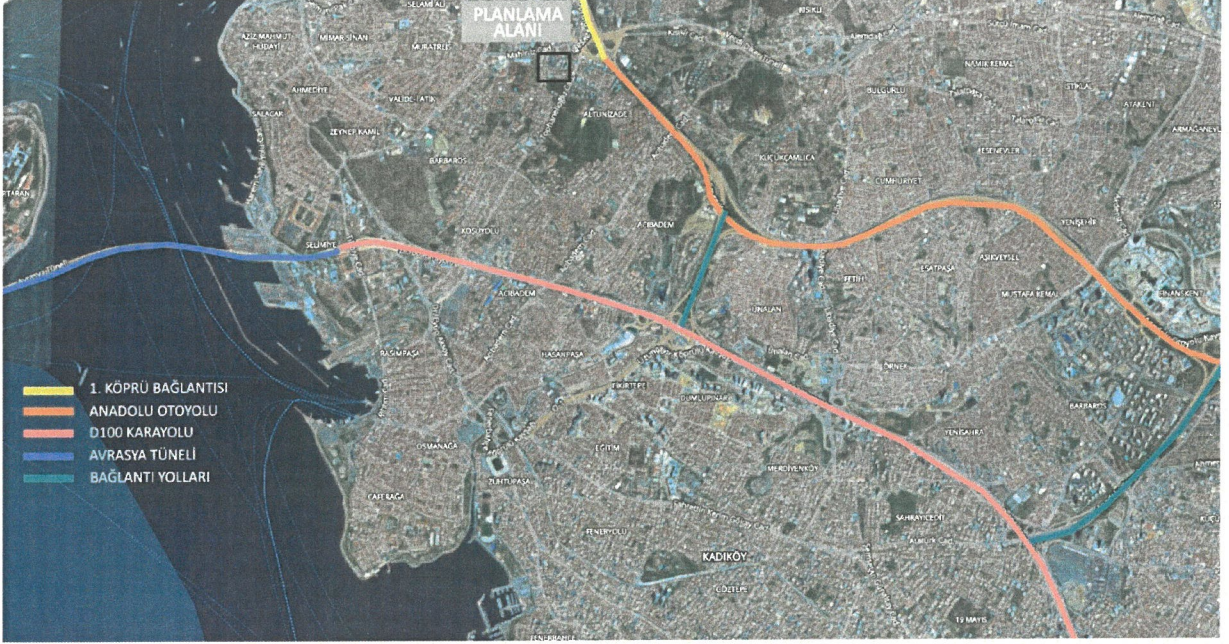
Şekil 1. Üsküdar İlçesinin İstanbul İli İçerisindeki Konumu



Şekil 2. Planlama Alanı İstanbul'daki Konumu

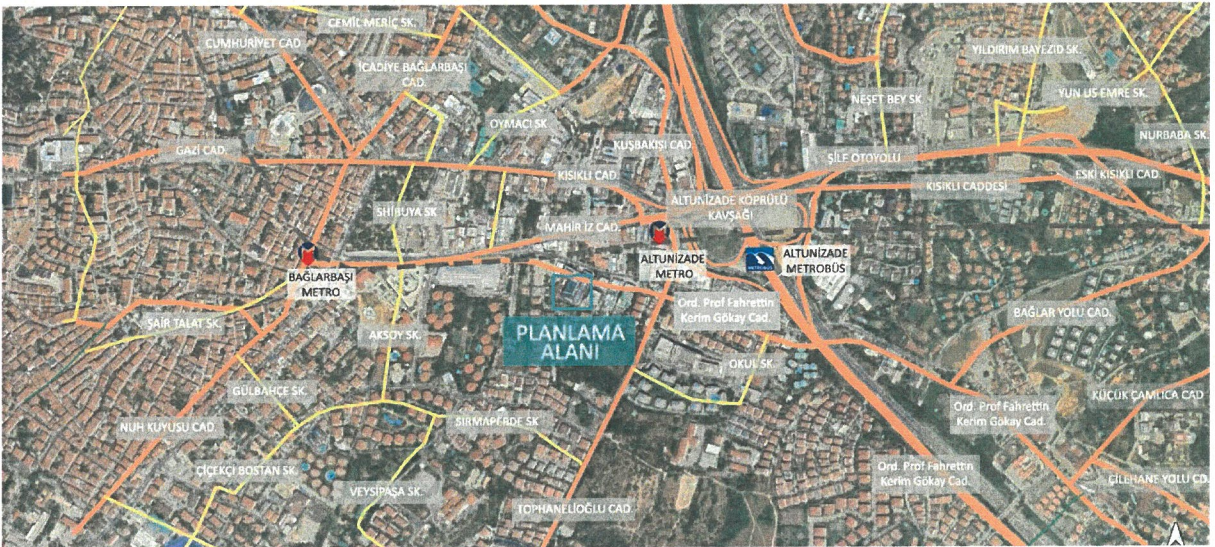
1.2. ULAŞIM

Üsküdar ilçesinde karayolu, demiryolu, denizyolu ulaşım türlerinde çeşitli ulaşım kanalları yer almaktadır. Planlama alanı karayolu ulaşımı bakımından 1. Boğaz köprüsü istikametinde devam eden Şile Otoyolu ve D100 Karayolu arasında kalmakta olup O1 Otoyolu üzerindedir. Yakın çevresinde Altunizade ve Çamlica Kavşağı bulunmakta ve güzergâh Anadolu Otoyolu ile devam etmektedir.



Şekil 3. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanının kuzeyinden Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi geçmekte olup yakın çevresinde Altunizade Köprülü Kavşağı ve Altunizade Metro ve Altunizade Metrobüs Durakları yer almaktadır (bkz. Şekil 4).



Şekil 4. Planlama Alanı Yakın Çevresi Önemli Ulaşım Bağlantıları

Harem-Yenikapı arasında bulunan Avrasya Tüneli Üsküdar'ın diğer karayolu ulaşımını sağlayan ulaşım sistemlerinden biridir. Denizyolu ulaşımı bakımından Eminönü, Beşiktaş ve Kabataş vapur seferleri ile Harem-Sirkeci feribot seferleri gerçekleştirilmektedir.(bkz. Şekil 5).



Şekil 5. Planlama Alanı Yakın Çevresi Raylı Sistem Ağı

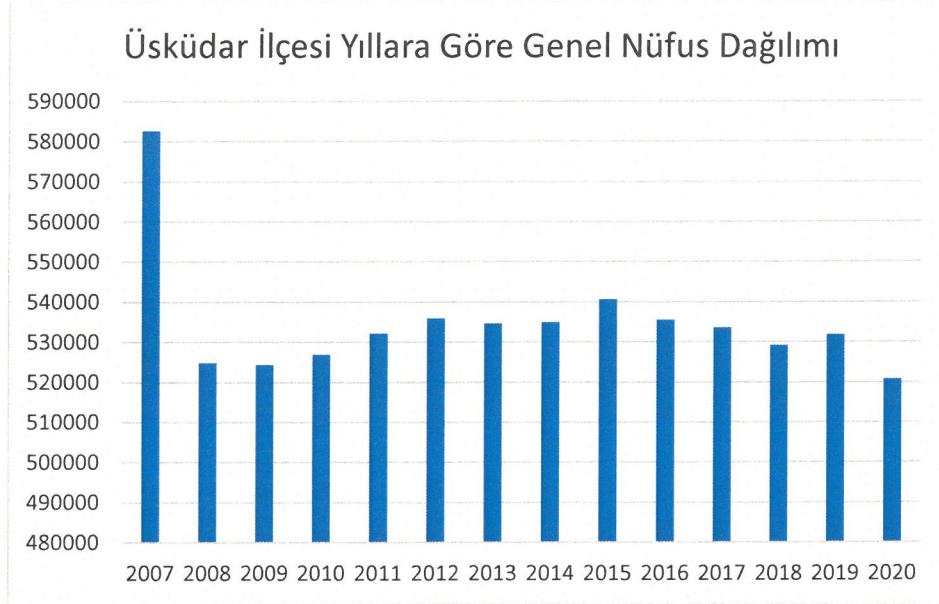
Planlama alanı raylı sistem ulaşımı bakımından M4 Kadıköy-Tavşantepe Metro Hattı ve M5 Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı arasında kalmakta olup Metrobüs hattı güzergahına yakın mesafede bulunmaktadır. Metrobüs hattının Altunizade istasyonu, M5 Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattının Altunizade istasyonuna yakın konumdadır.

1.3. DEMOGRAFİK YAPI

1.3.1. NÜFUS GELİŞİMİ

Üsküdar Belediyesi 1984 yılında kurulmuştur. İlçenin nüfusu 1985 Genel Nüfus Sayımı'nda 490 bin 185 iken, 1988 yılında Ümraniye'nin ilçe olarak Üsküdar'dan ayrılması üzerine 395 bin 623 kişiye düşmüştür. İlçe nüfusu 2000 yılı nüfus sayımına göre 495 bin 118 iken, 2007 yılı nüfus sayımına göre 582 bin 666 olmuştur. 2008 yılına kadar 54 mahalleden oluşan Üsküdar, bazı mahallelerin birleştirilmesi ve Esatpaşa, Örnek ve Fetih Mahallelerinin Ataşehir ilçelerine dahil edilmesiyle 33 mahalle olarak düzenlenmiştir. Bu gelişmelerin akabinde, 2008 yılı nüfus sayımına göre nüfus 524.889 olmuştur. 2009 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre ilçe nüfusu 524 bin 379'dur. 2010 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre nüfus 526 bin 947 iken, 2011 yılında 532 bin 182, 2012 yılında 535 bin 916, 2013 yılında 534 bin 636, 2014 yılında 534 bin 970, 2015 yılında 540 bin 617, 2016 yılında 535 bin 537 ve 2017 yılında 533 bin 570 kişi, 2018 yılında 529 bin 145 kişi, 2019 yılında 531 bin 825 kişi, 2020 yılında 520 bin 771 kişi olmuştur.

Grafik 1. Üsküdar İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

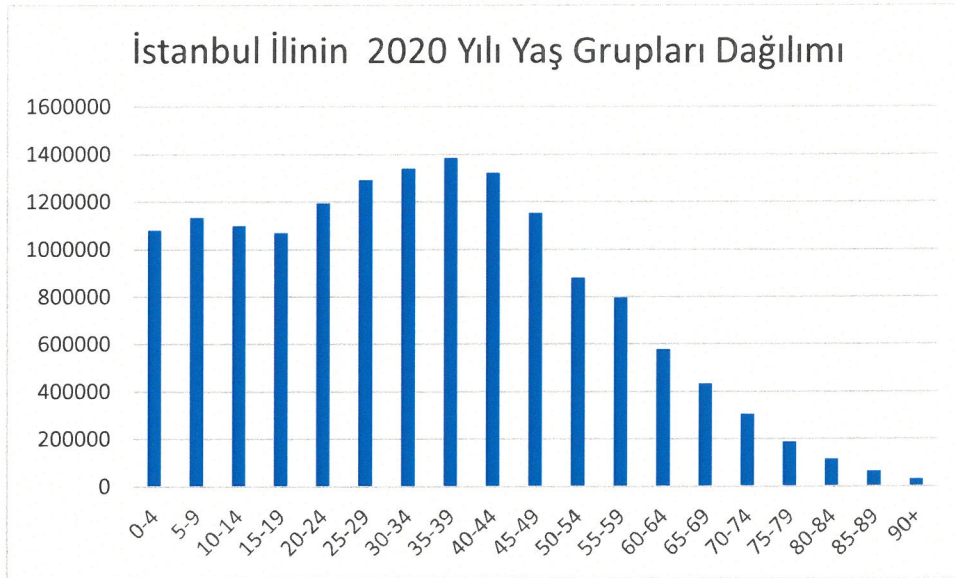


Kaynak: TÜİK, 2021.

1.3.2. YAŞ GRUPLARI

İstanbul'un 2020 yılı yaş grubu dağılımı incelendiğinde en fazla 35-39 yaş aralığı, ardından 30-34 yaş aralığı gelmektedir. En az yaş grubu ise 90+ yaşı kapsamaktadır.

Grafik 2. İstanbul İlinin Yaş Grubu Dağılımı



Kaynak: TÜİK, 2021.

Planlama alanının yer aldığı Üsküdar İlçesinde 2020 yılı yaş grupları dağılımına bakıldığında; İlçede en fazla yaş aralığının 40-44 yaşları arası olduğu görülmektedir. Bu grubu 25-29 yaş aralığındaki grup takip etmektedir.

Grafik 3. Üsküdar İlçesinin Yaş Grubu Dağılımı

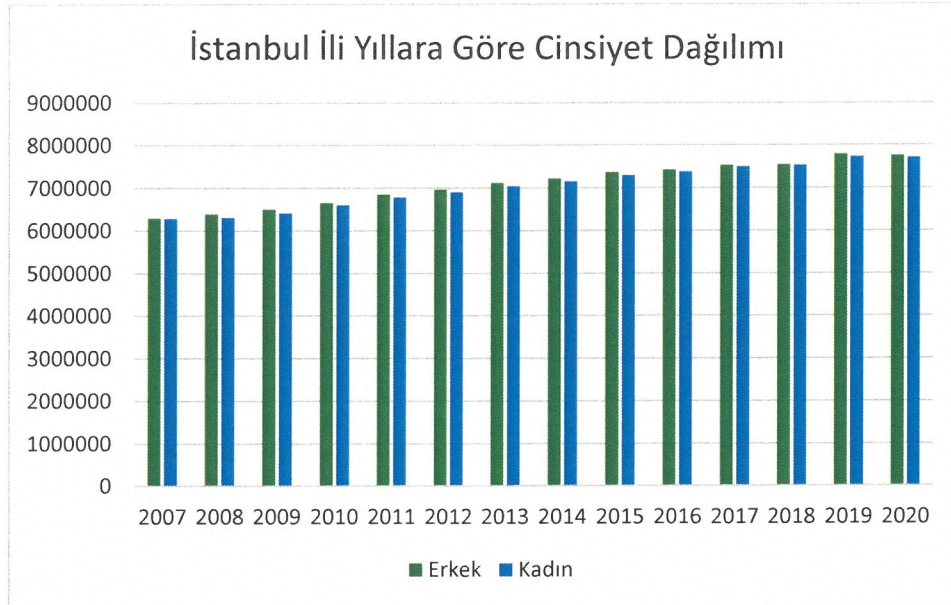


Kaynak: TÜİK, 2021.

1.3.3. CİNSİYET GRUPLARI

İstanbul'da cinsiyet dağılımı 2007 yılından 2020 yılına kadar incelendiğinde kadın ve erkek nüfusun birbirine yakın olduğu ve yıllara göre paralel artış gösterdiği görülmektedir.

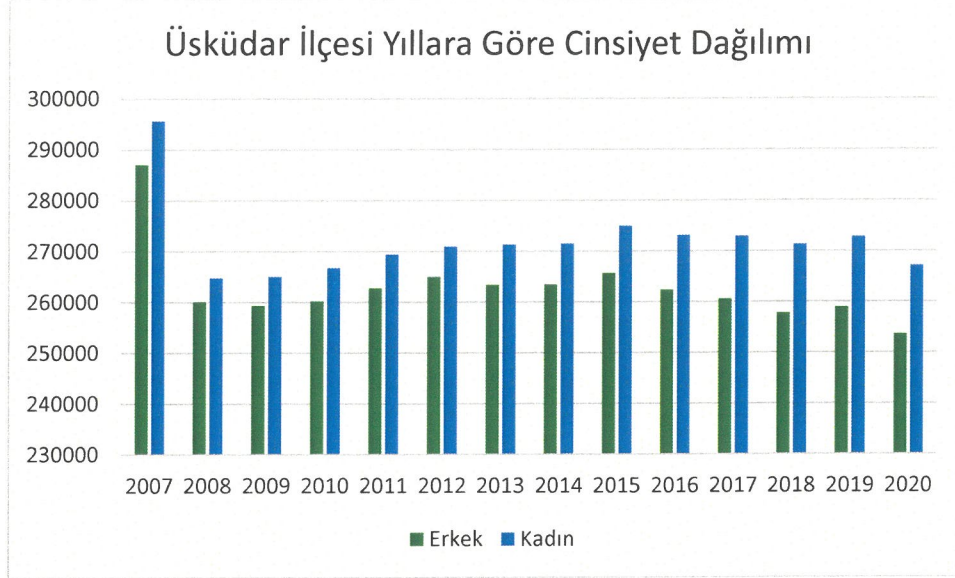
Grafik 4. İstanbul İlinin Yıllara Göre Cinsiyet Dağılımı



Kaynak: TÜİK, 2021.

Üsküdar ilçesinin nüfus yapısı incelemesinde yıllara göre cinsiyet dağılımına bakıldığında, İstanbul İl genelinden farklı olarak kadın nüfusun tüm yıllarda erkek nüfustan fazla olduğu görülmektedir.

Grafik 5. Üsküdar İlçesinin Yıllara Göre Cinsiyet Dağılımı



Kaynak: TÜİK, 2021.

1.4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanı genelinde nüfusun yaklaşık %31'i çalışmaktadır. Meslek gruplarında çoğunluğun serbest meslek, ardından memur, bankacı, ulaşım hizmetleri, yönetici, sağlık hizmetleri olduğu görülmektedir. Ekonomik faaliyet alanı çoğunlukla ticaret olup; perakende ticaret, lokanta, oteller, ulaştırma ve haberleşme, mali kurumlar ve sigorta hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetler gibi faaliyet alanları yer almaktadır.

Planlama alanına yakın konumda yer alan Altunizade, Nakkaştepe bölgesi önemli ticari bölgelerden biridir. Sağlık ve eğitim alanında ticaret ve hizmet sektörü kendini göstermektedir. Planlama alanının yakın çevresinde bulunan alışveriş merkezleri ekonomik yapıyı değiştiren diğer unsurlardandır.

Çalışan nüfus yakın çevre lokasyona yaşadığı gibi koşu ilçelerden de nüfus gelmektedir. Planlama alanında en yüksek oranda Üsküdar, daha sonra Ümraniye, Fatih, Şişli ve Zeytinburnu ilçelerinden çalışan nüfus gelmektedir.

Planlama alanı yakın çevresinde yer alan Küçükçamlıca Korusu, Büyükçamlıca Korusu, Validebağ korusu nüfusun yeşil alan ihtiyacını karşılayan önemli yeşil alanlardır. Yakın çevrede çeşitli ilkokul, ortaokul, Anadolu liseleri, meslek liseleri ve yükseköğretim eğitim kurumları yer almaktadır.

2. ALANA İLİŞKİN BİLGİLER

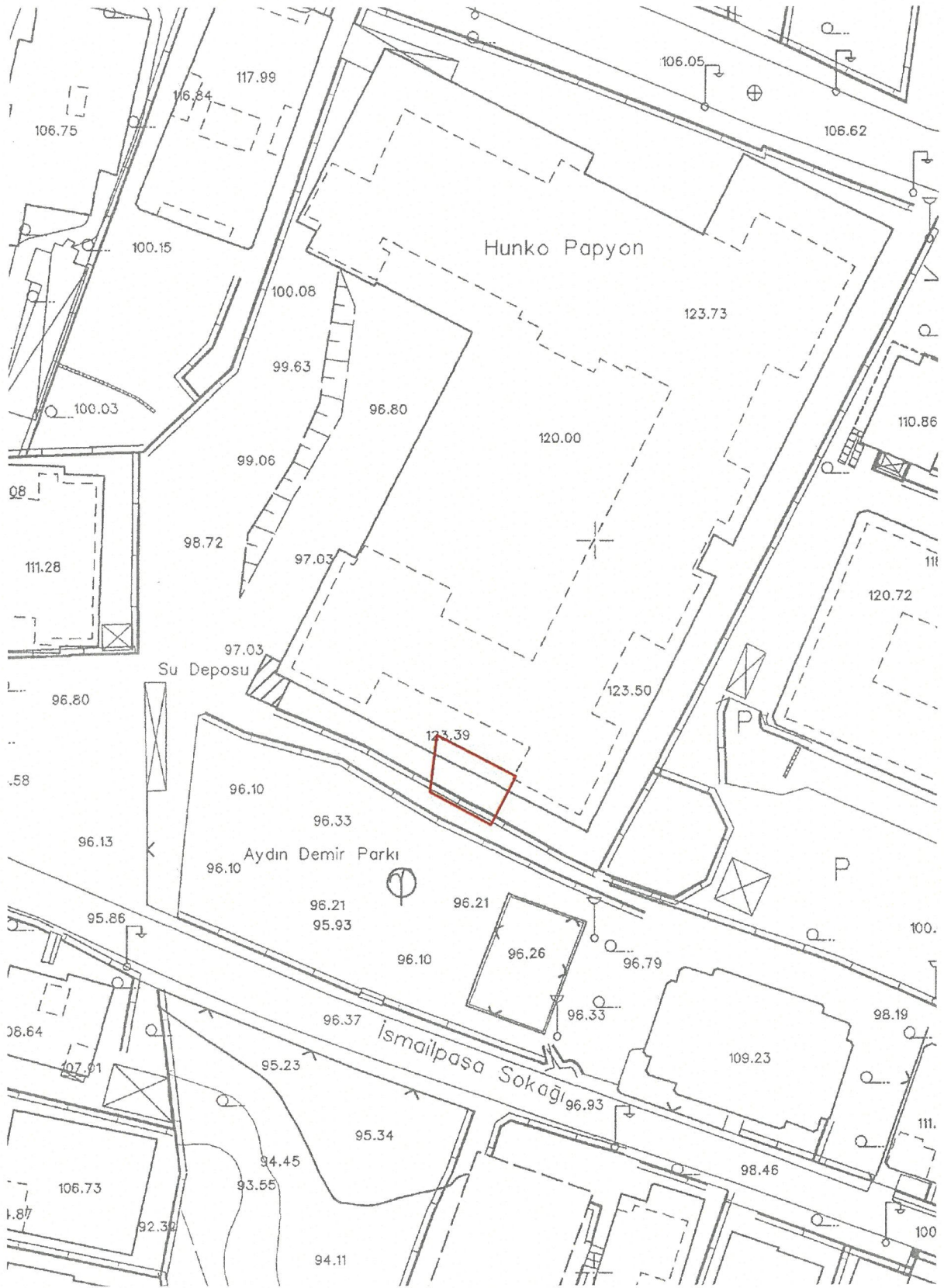
İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parsel halihazır durum, tapu kadastro bilgileri, doğal yapı durumu, koruma statüsü gibi konularda incelenmiştir.

2.1.HALİHAZIR DURUM

Mevcut durumda 11 ada 124 sayılı parsel üzerinde 11 ada 165 sayılı parselde yer alan yapının bir kısmı yer almaktadır. Mevcut duruma ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 24/12/2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli hâlihazır harita, yine aynı kurum tarafından 01.08.2018 tarihinde onaylanan 1/1000 hâlihazır haritalar aşağıda verilmiştir.



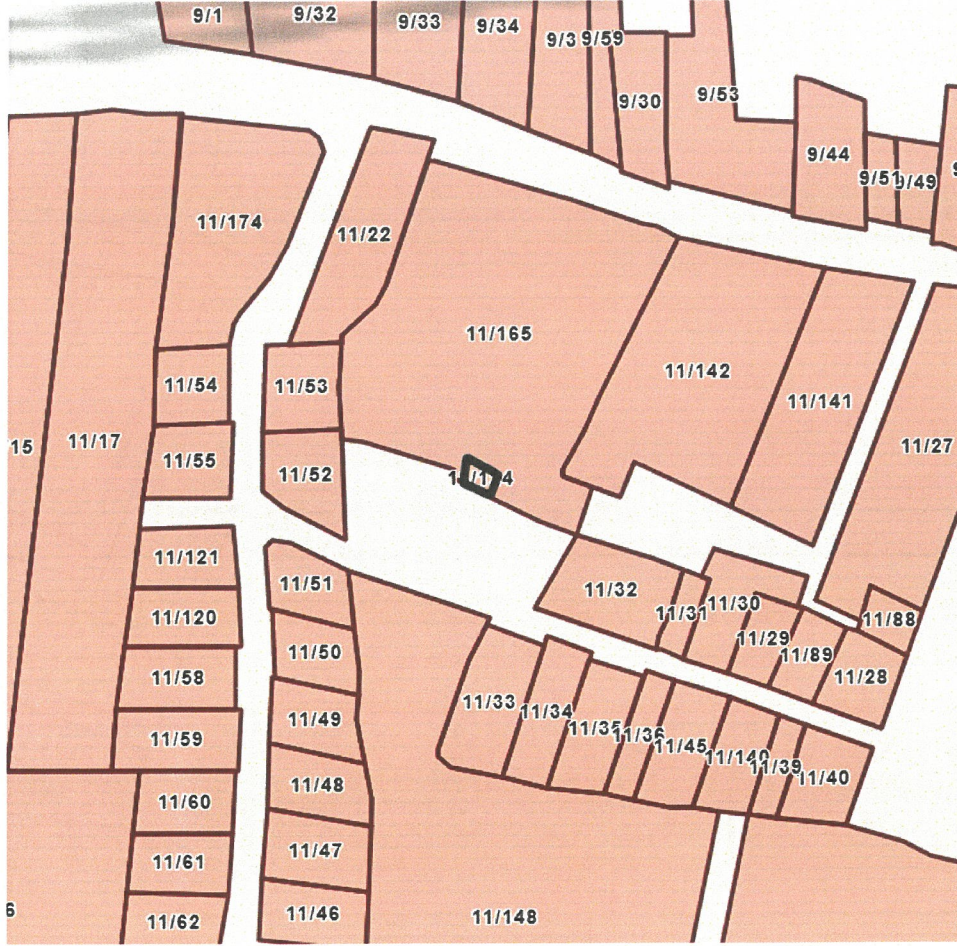
Şekil 6. 1/5000 ölçekli halihazır harita



Şekil 7. 1/1000 ölçekli halihazır harita

2.2.TAPU- KADASTRO BİLGİLERİ

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parselin tapu yüzölçümü 77 m² olup parsel şirket mülkiyetlidir.



Şekil 8. Kadastral Harita



İli : İSTANBUL	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde		Ha	m2	dm2
İlçesi : ÜSKÜDAR	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Görmek Sıra No			
Mah./Köy : ALTUNIZADE	-	197-208	11	124			-	77	00

ATAŞEHİR KADASTRO BİRİMİ

Fen Kayıt-Tarih/No: 24.02.2021--413

Kesilen Harcın	
Tarih	24.02.2021
No:	B80L2VO1K489

İmar Pafta Koordinatları

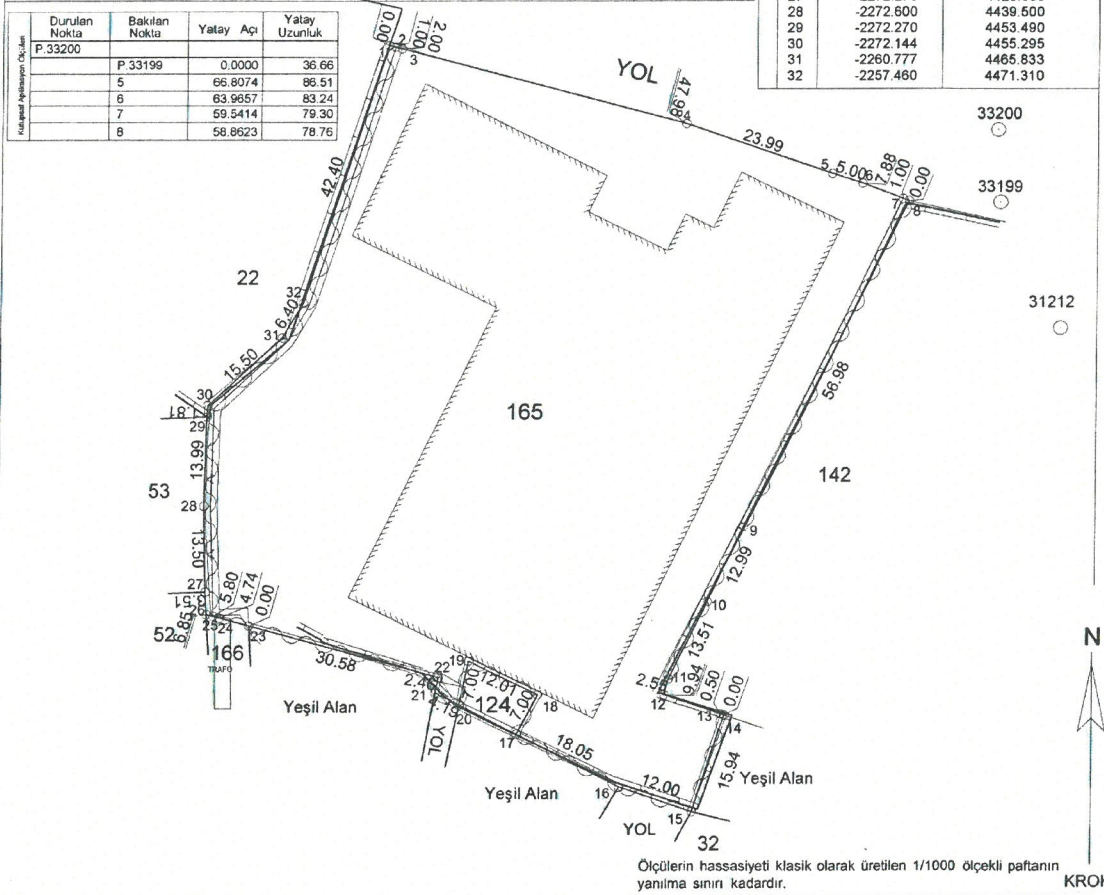
Kadastro Paftasına Uygundur			
	Düzenleyen	Kontrol eden	Tasdik eden
Ünvanı	Teknisyen / Tekniker	Kont. Müh. Memuru	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	Ahmet BOYDAĞ	Ahmet KAVRAZ	Adına:
Tarih	24.02.2021	Kontrol Mühendisi	Behar EYÜBOĞA
İmza/Mühür			Kadastro Müdürü a. Kontrol Mühendisi 24 Şubat 2021

Not : Plan üzerinden alınan ölçüler teknik çalışmalarda kullanılamaz.

Şekil 9. 11 ada 124 parseli ilişkin harita örneği (Çap)

İli	İSTANBUL			İstanbul Kadastro Müdürlüğü				No		Y		X			
İlçesi	ÜSKÜDAR			3438 Nolu Lisanslı Büro				1		m		cm			
Köy - Mah	ALTUNIZADE			LİSANSIZ HARİTA VE KADASTRO				2		cm		m			
Pafila No	208			MÜHENDİSLİK BÜROSU				3				cm			
Ada No	11			Aplikasyon Krokisi				4							
Parsel No	124-165			Fen Kayıt Defteri				5							
Yüzölçümü				Ücret Alındısı/Döner Sermaye e-tahsilat				6							
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınırı	Tarihi	Kayıt No	Tarihi	No su	7							
11/124-77.00	11/124-75.69	11/124-1.31	11/124-3.63	14.09.2020	710	14.09.2020	AUS2020-232	8							
11/165-7773.74	11/165-7773.74	11/165-0.00	11/165-38.58					9							
No	Y	X						10							
P.31212	-1961.917	4441.707						11							
P.33199	-2100.354	4498.141						12							
P.33200	-2100.442	4534.796						13							
Aplikasyon kontrolü (Kutupsal veya Koordinatlarla)				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				14							
Kontrolde Kullanılan Yer Kontrol Noktaları (X) işaretliyle Belirlenecektir				İki Açı Farkı (cm)	Durulan Nokta	Bakılan Nokta	Yatay Açısı	Yatay Uzunluk	15						
Parsel Köşe Noktası Koordinatlarla Aplikasyon				P.33199	P.33200		0.0000	36.66	16						
Parsel Köşe Nokta No				1	5	6	294.5546	75.29	17						
				1	6	7	292.7968	70.71	18						
				1	7		289.6991	64.66	19						
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				20							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				21							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				22							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				23							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				24							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				25							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				26							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				27							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				28							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				29							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				30							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				31							
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				Kullanılan Yer Kontrol Noktaları				32							

Durulan Nokta	Bakılan Nokta	Yatay Açısı	Yatay Uzunluk
P.33200	P.33199	0.0000	36.66
5	6	66.8074	86.51
6	7	63.9657	83.24
7	8	59.5414	79.30
8		58.8623	78.76



	Ölçü huzurunda yapılmıştır	Aplikasyonu Yapan	Kontrol eden	Tasdik Olunur
Ünvanı	Taşınmaz Malikisi	Harita Teknikeri	Harita Mühendisi	Lisanslı Harita Kadastro Mühendisi
Adı Soyadı	Vekil: Melih Şükrü AYSEZEN	Özge ÖZTAN	Hakan KIRAZOĞLU	Abdullah USLU
Tarih	18.09.2020	16.09.2020	16.09.2020	
İmza				

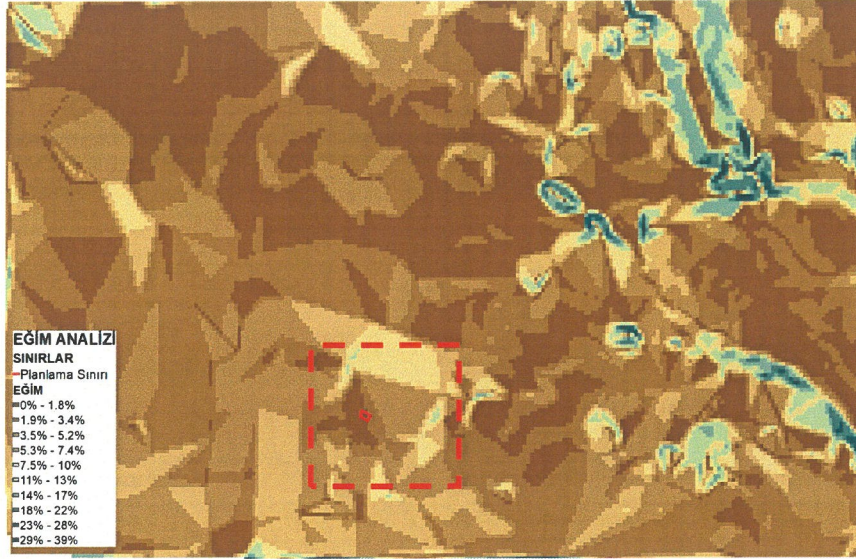
B091TKG0010000.FR.299

Şekil 10. 11 Ada 124 Parsele ve Çevresine İlişkin Röperli Krokisi

2.3.DOĞAL YAPI DURUMU

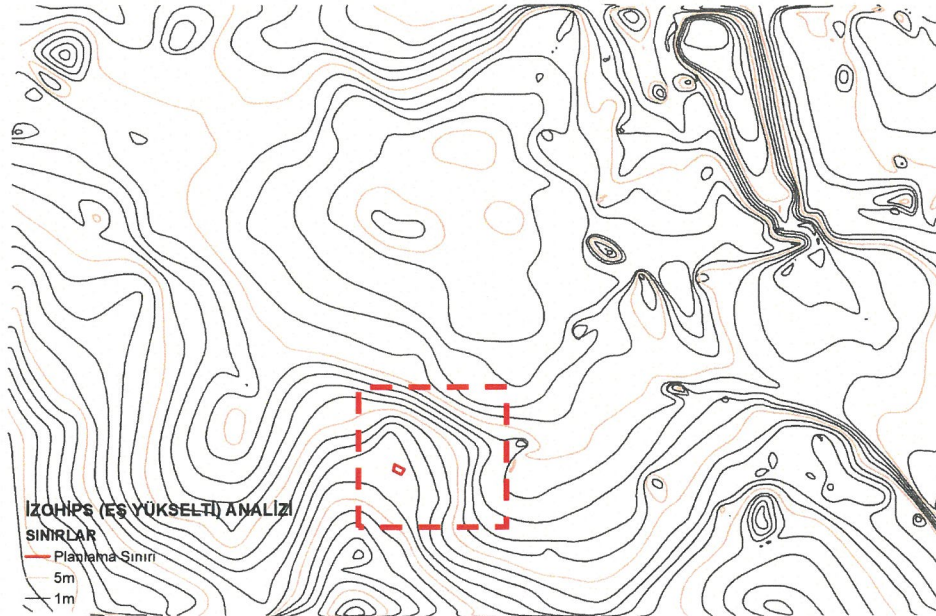
2.3.1. EĞİM

Planlama alanının tamamına yakını düz bir araziye sahiptir. Eğim analizi haritasına bakıldığında; eğim değerlerinin ağırlıklı olarak %0- 1.8 eğim aralıkları arasında olduğu görülmektedir.



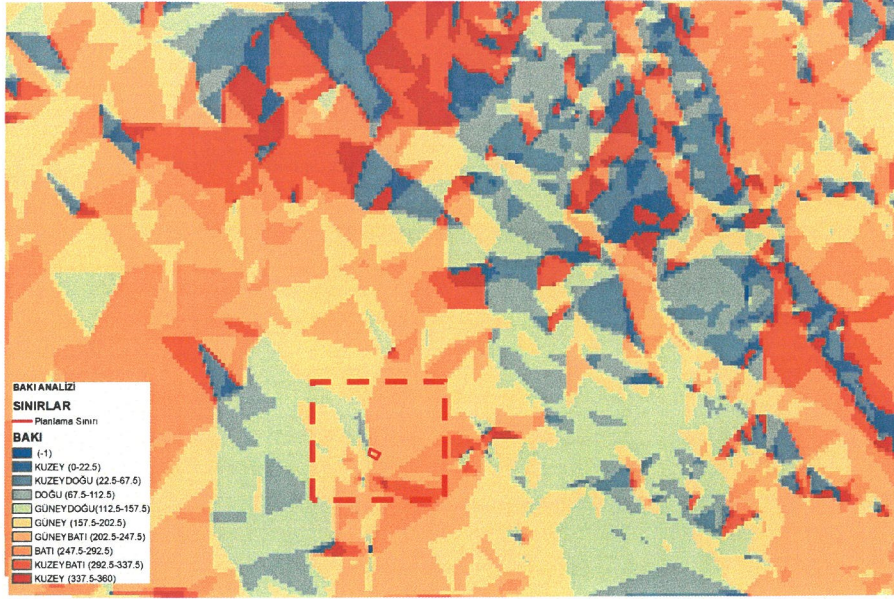
2.3.2. EŞ YÜKSELTİ

Planlama alanına ilişkin hazırlanan yükselti analizi haritasında alana ilişkin yükseklik değerlerine bakıldığında; arazi yapısının düz olduğu görülmektedir.



2.3.3. YÖNELİŞ

Planlama alanına ilişkin yöneliş haritasına bakıldığında; alandaki yönelimin genel olarak güney ve güneybatı yönünde olduğu görülmektedir.



Şekil 13. Bakı Analizi

2.4. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parsel Boğaziçi Öngörünüm ve Etkilenme Bölgesinin kuzeyinde kalmakta olup o bölgede yer almamaktadır.



Şekil 14. Boğaziçi Öngörünüm ve Etkilenme Bölge Haritası (İBB, 2020).

Söz konusu parsel sit alanları haritasına göre incelendiğinde, kuzeyinde ve güneyinde çeşitli sit alanları bulunmakta olup kendisinin özel bir statüsü bulunmamaktadır.



Şekil 15. Sit Alanları Haritası (İBB, 2020).

2.5.ALAN FOTOĞRAFLARI

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parselin alan fotoğrafı Resim 1’de verilmiştir.



Resim 1. Alan Fotoğrafi

3. MERİYETTE OLAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parselin meriyette olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları aşağıda verilmiştir.

3.1.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parsel; 30.09.2011 onanlı Altunizade 11 Ada 122-123 Parsel Yol YMEA Nazım İmar Planı kısmen Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi Alanında; 18.03.1991 onanlı 1/5000 Ölçekli Üsküdar Altunizade Nazım İmar Planında kısmen park alanında kalmaktadır.



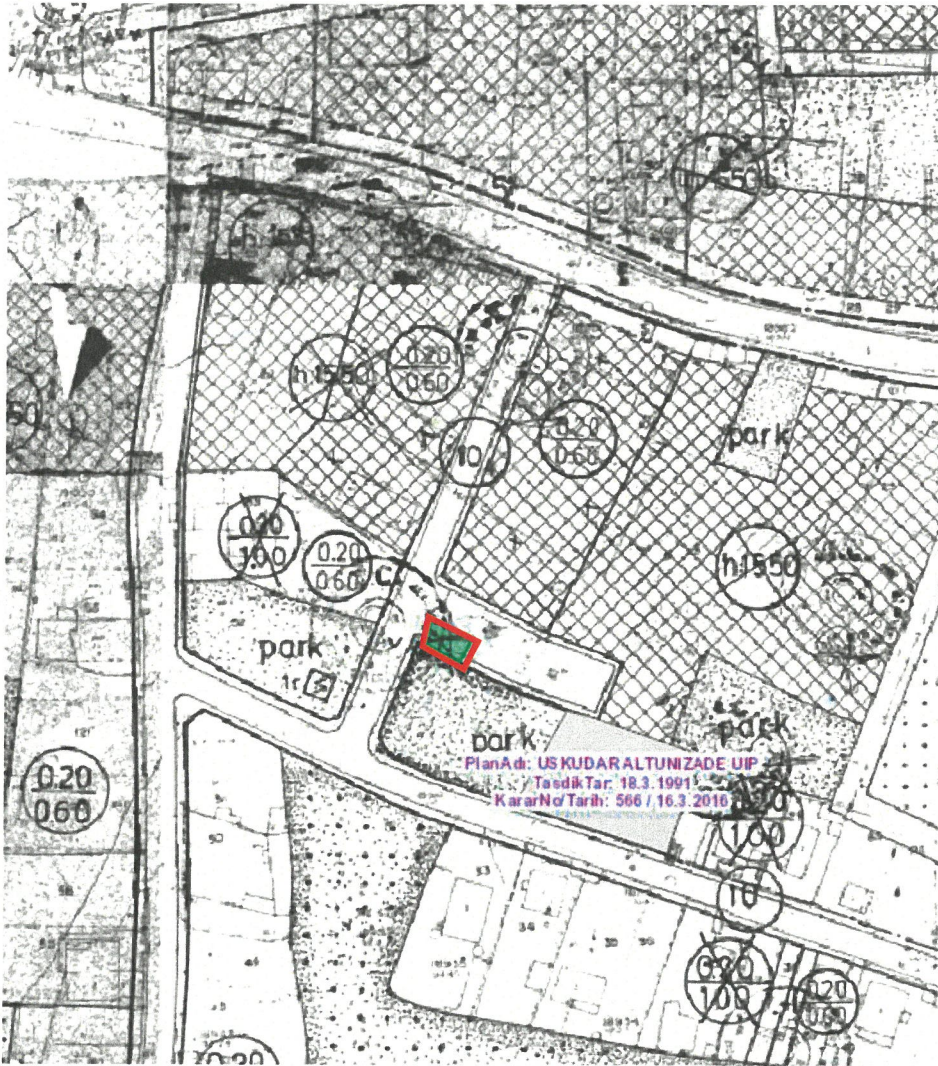
Şekil 16. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parsel, meri 18.03.1991 onanlı Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı'nda "Yol" fonksiyonunda kalmaktadır.

Söz konusu parselin yakın çevresindeki meri planlar incelendiğinde;

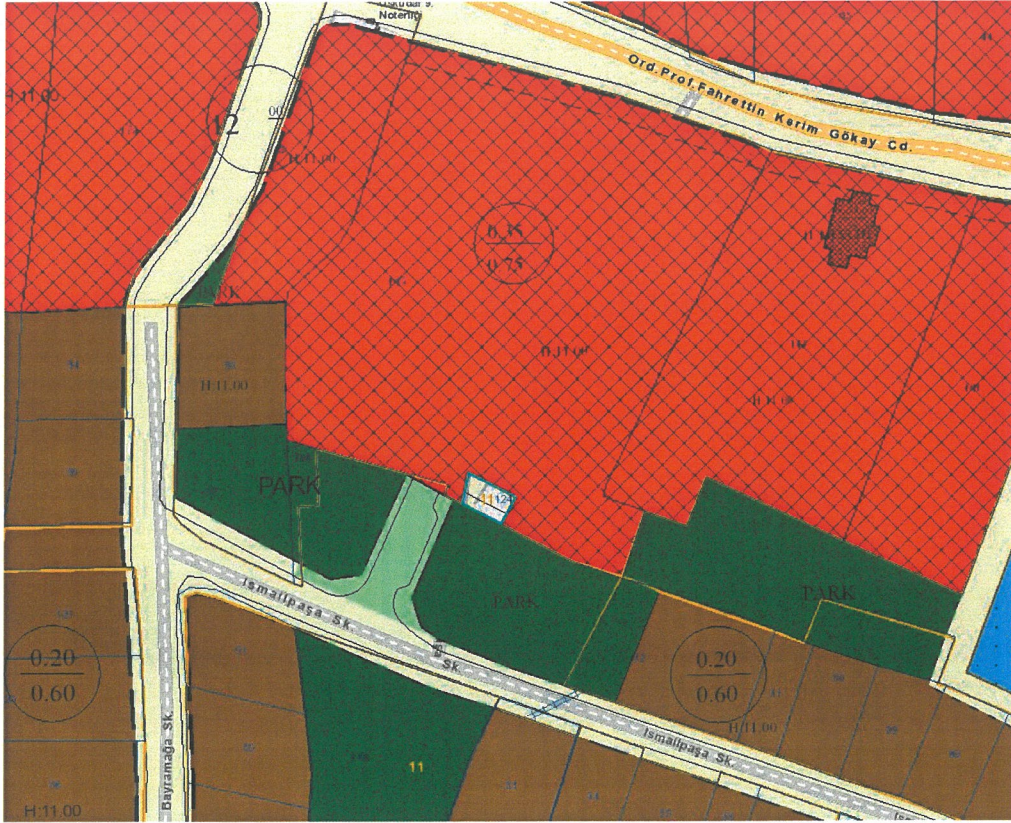
- 17.01.2012 onanlı Üsküdar Altunizade 11 Ada 122-123 parsellere ilişkin Uygulama İmar Planında komşu parseli olan 11 ada 165 sayılı parsel Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi Alan fonksiyonu bulunmaktadır. Söz konusu parsel onama sınırı dışında bırakılmış olup, parselin yer aldığı yol alanının geri kalan kısmı iptal edilmiştir. Parselin Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi Alanı ve park fonksiyonları düşünüldüğünde istikamet sınırına göre Yönetici Merkez fonksiyonunda kalması gerekmektedir.



Şekil 17. 18.03.1991 Onanlı Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı'ndaki Durum

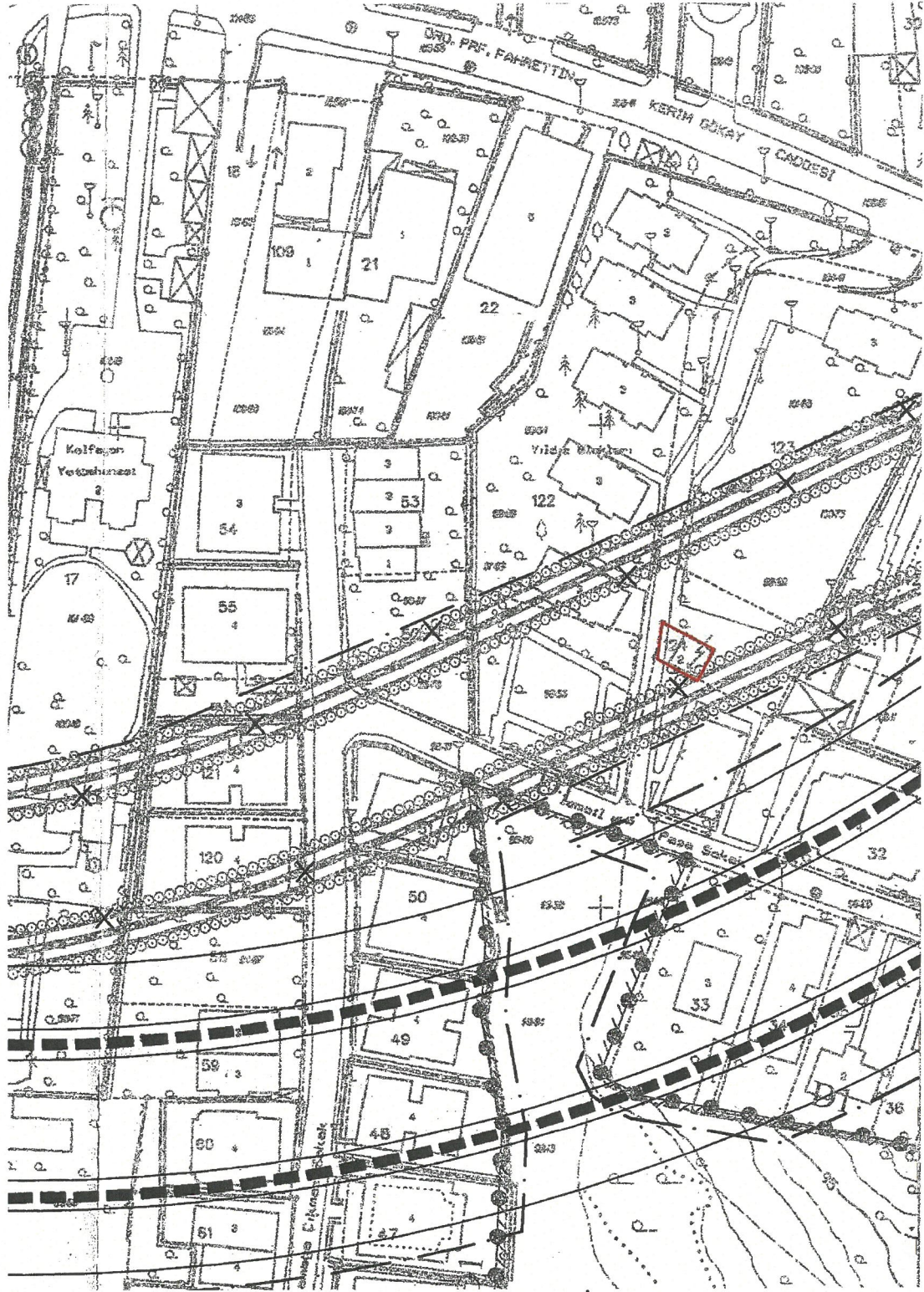


Şekil 18. 17.01.2012 onanlı Üsküdar Altunizade 11 Ada 122-123 parsellere ilişkin Uygulama İmar Planı



Şekil 19. 11 ada 124 sayılı parselin Meri 1/1000 Ölçekli Plandaki Durumu

Yine 11 ada 124 sayılı parselin kuzeyinden 20.04.2015 onanlı Üsküdar -Ümraniye-Çekmeköy-Sancaktepe Metro Hattı Revize Projesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde raylı hat geçmekte olup parseli etkilememektedir.



Şekil 20. 20.04.2015 onanlı Uygulama İmar Planı

4. PLAN TEKLİFİ

Plan değişikliği teklifine konu alan; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parselin halihazır durumda bir kısmında yapı bulunmaktadır. Parselin korunması gerekli herhangi bir statüsü bulunmamaktadır.

30.09.2011 onanlı Altunizade 11 Ada 122-123 Parsel Yol YMEA Nazım İmar Planı kısmen Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi Alanında; 18.03.1991 onanlı 1/5000 Ölçekli Üsküdar Altunizade Nazım İmar Planında kısmen park alanında kalmaktadır.

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parsel, meri 18.03.1991 onanlı Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı'nda "Yol" fonksiyonunda kalmaktadır. 17.01.2012 onanlı Üsküdar Altunizade 11 Ada 122-123 parsellere ilişkin Uygulama İmar Planında söz konusu parsel **onama sınırı dışında bırakılmıştır. Parselin bulunduğu yol fonksiyonunun geri kalan kısmı 17.01.2012 onanlı plan ile iptal edilerek Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi'ne alınmış olup, meri durumda 11 ada 124 parselde kalan yol fonksiyonunun herhangi bir işlevi kalmamıştır (Bkz. Şekil 18)**. 11 ada 124 sayılı parselin Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi Alanı ve park fonksiyonları düşünüldüğünde istikamet sınırına göre Yönetici Merkez fonksiyonunda kalması gerekmektedir.

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parsel, plandaki yol fonksiyonunda işlevsiz kaldığından ve komşu parseli olan 11 ada 165 sayılı parseldeki yapının bir kısmını içerdiği için imar planı yapılma zorunluluğu doğmaktadır. Tüm bu gerekçelerle İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 11 ada 124 sayılı parselin, Taks:0.35 Kaks:0.75 Yençok:3 kat yapılaşma şartlarında "Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi Alanı" olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.



Şekil 21. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ, 11 ADA 124 SAYILI PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN YÖNETİCİ MERKEZ FONKSİYONLARINDAN ETKİLENME BÖLGESİ ALANIDIR.
3. YÖNETİCİ MERKEZ FONKSİYONLARINDAN ETKİLENME BÖLGESİ ALANINDA TAKS:0.35 KAKS:0.75 Yençok:3 KAT OLUP İLÇESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ALTUNİZADE BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

