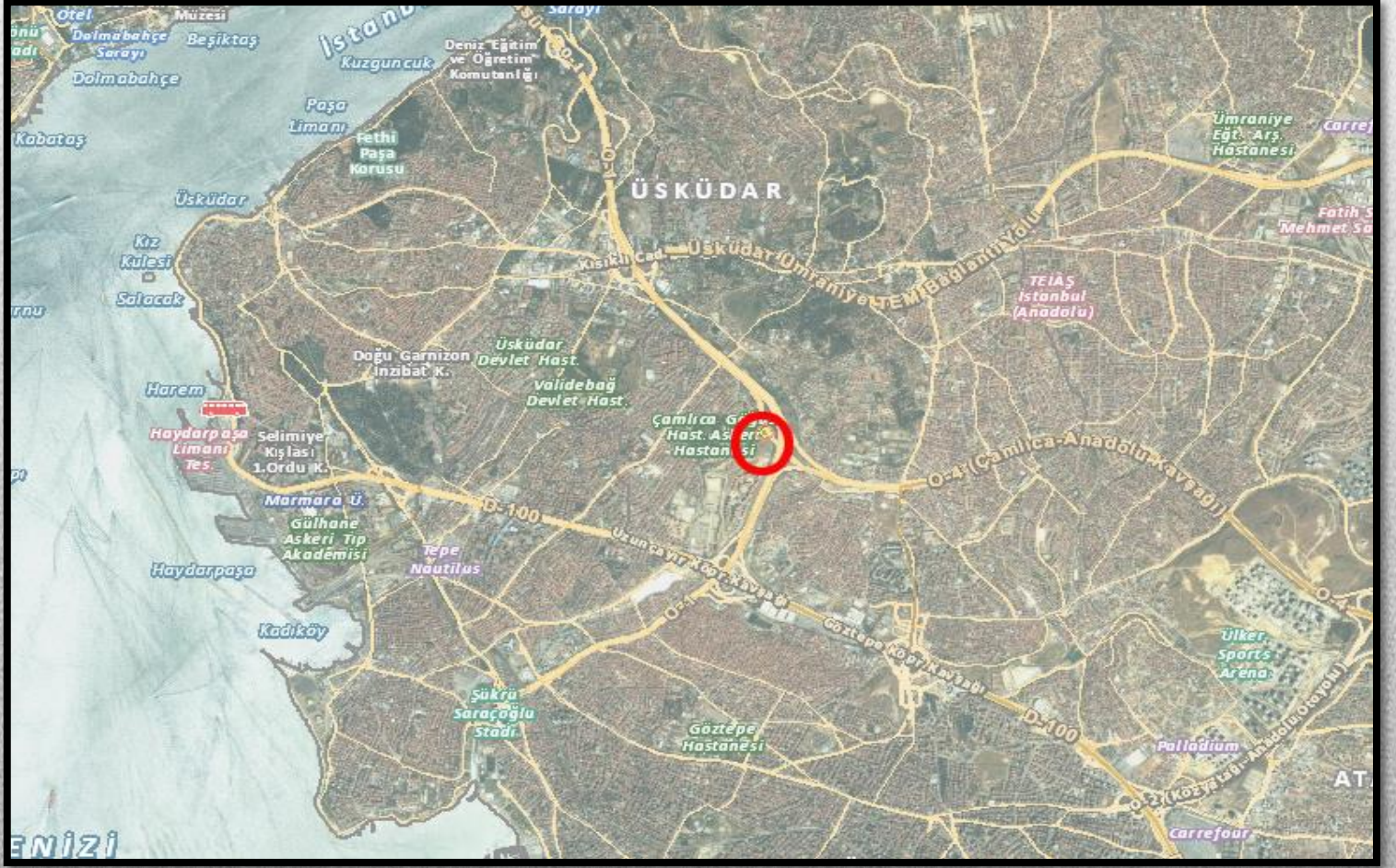


**İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ BULGURLU  
(ACIBADEM) MAHALLESİ 77 ADA 11-12-15-79-80  
PARSELLER VE 1083 ADA 73-76 PARSELLER (E:77/5 ve  
1083/56 PARSELLER) İLE KADASTRAL  
BOŞLUK ALANINA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



## İÇİNDEKİLER

|   |    |
|---|----|
| 1. GİRİŞ .....  | 2  |
| 2. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER.....                      | 2  |
| 3. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER .....                            | 8  |
| 4. JEOLJİK DURUMU .....   | 10 |
| 5. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN MERİ PLAN KARARLARI .....                  | 13 |
| 15.06.2009 T.T'LI 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI ..... | 13 |
| MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....                             | 14 |
| MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....                         | 15 |
| 6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....   | 17 |

## ŞEKİL DİZİNİ

|  |    |
|--|----|
| Şekil 1 Planlama Alanının İstanbul İçindeki Konumu.....  | 2  |
| Şekil 2 Planlama alanının Üsküdar İlçesi İçindeki Konumu.....  | 3  |
| Şekil 3 77 ada 11-12-15-79-80 parseller ve 1083 ada 73-76 parseller (e:77/5 ve 1083/56 parseller )Uydu Fotoğrafi ..... | 4  |
| Şekil 4 Planlama Alanı Ve Çevresi Ulaşım Bilgi Paftası.....  | 5  |
| Şekil 5 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Projeleri.....  | 6  |
| Şekil 6 Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Hâlihazır Durumu .....  | 7  |
| Şekil 7 Planlama Alanı Ve Yakın Çevresi Eşyükselti Analizi.....  | 8  |
| Şekil 8 Planlama Alanı Ve Yakın Çevresi Yöneliş Analizi .....  | 9  |
| Şekil 9 Planlama Alanı Ve Yakın Çevresi Eğim Analizi .....   | 9  |
| Şekil 10 Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası.....   | 10 |
| Şekil 11 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....  | 13 |
| Şekil 12 Meri Nazım İmar Planı .....   | 14 |
| Şekil 13 08.04.2016 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....   | 15 |
| Şekil 14 08.04.2016 tarihli Uygulama İmar Planı.....   | 16 |
| Şekil 15 Uygulama İmar Planı Değişikliği .....   | 19 |

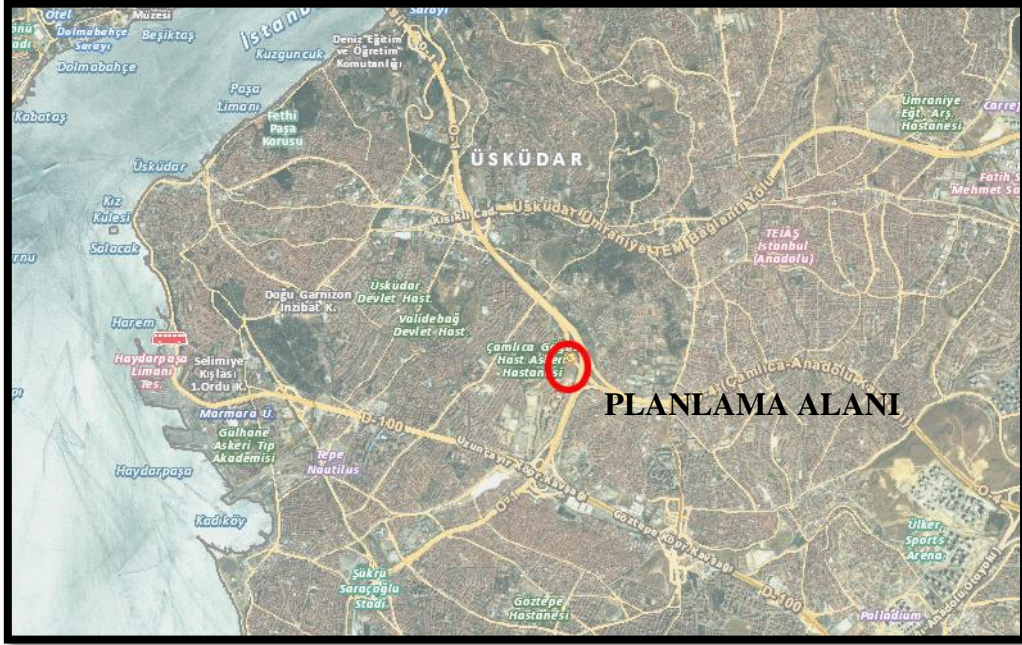
## 1. GİRİŞ

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi'nde yer alan, Şekil 3'de sınırları gösterilen planlama alanı ile ilgili plan çalışması yapılmıştır. Yapılan plan çalışması ile planlama ilke ve esasları doğrultusunda daha bütüncül ve daha sağlıklı bir yaşam alanı oluşturulmuştur.

## 2. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, doğuda Ümraniye, güneydoğusunda Ataşehir ve güneyde Kadıköy ilçeleri ile komşu olup, ulaşım ve erişebilirlik açısından merkezi bir alanda bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanı, O-1 Karayolu ile Çamlıca Köprüsü Kavşağı'nın birbirine bağlandığı alanın batısında bulunmaktadır.



Şekil 1 Planlama Alanının İstanbul İçindeki Konumu

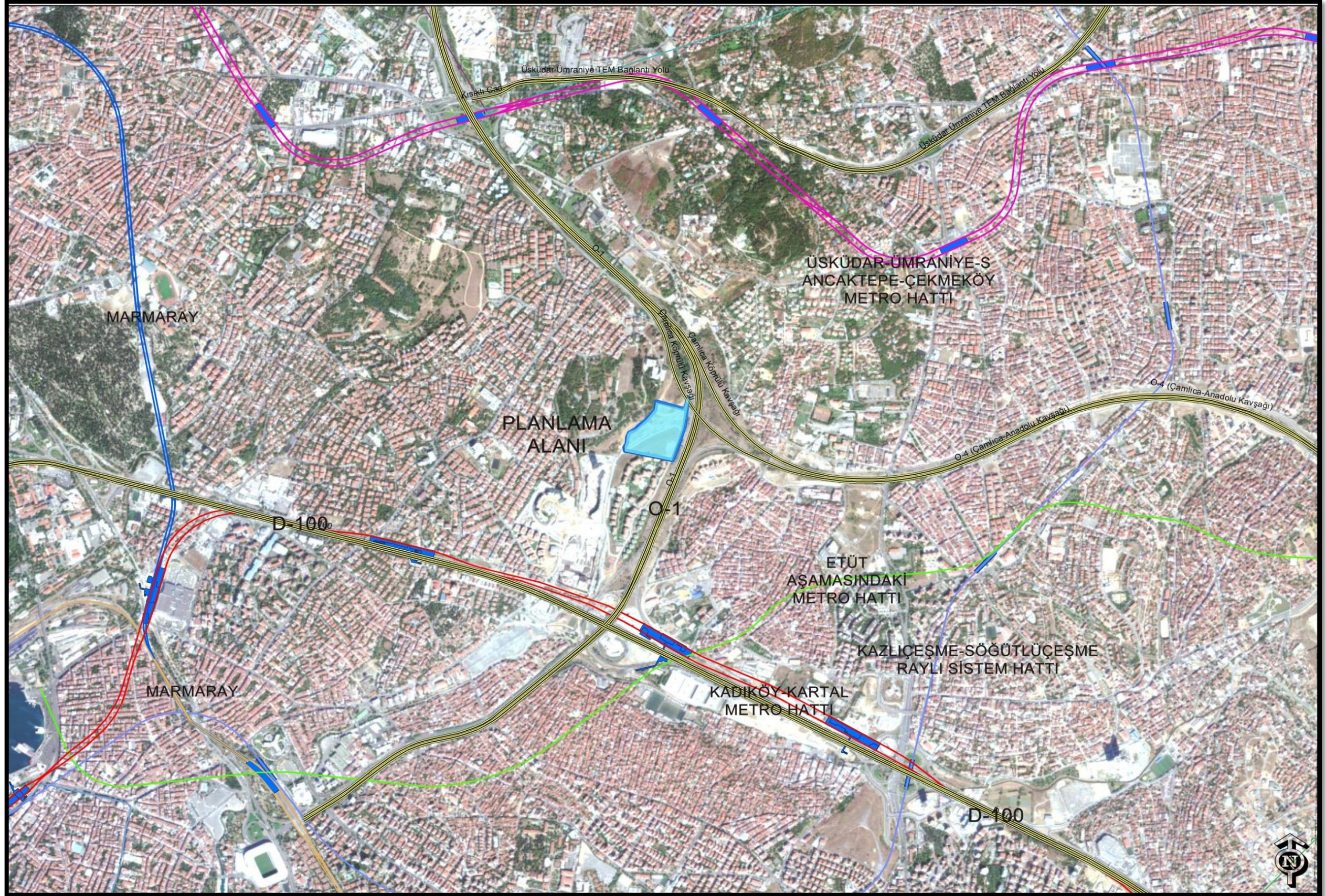
Planlama alanının bulunduğu Bulgurlu Mahallesi ve çevresi bulunduğu konum itibariyle önemli bir transfer noktası niteliğinde olup, söz konusu planlama alanı çevresinde, Çamlıca Göğüs Hastalıkları Hastanesi, Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, İğdaş Ünalın Yapım Kontrol Şefliği, DSİ Şube Müdürlüğü, Almond Hill konutları ve Akasya Acıbadem gibi büyük ölçekli özel sektör ve kamu yatırımları bulunmaktadır.



Şekil 2 Planlama alanının Üsküdar İlçesi İçindeki Konumu



Şekil 3 77 ada 11-12-15-79-80 parseller ve 1083 ada 73-76 parseller (e:77/5 ve 1083/56 parseller )Uydu Fotoğrafi



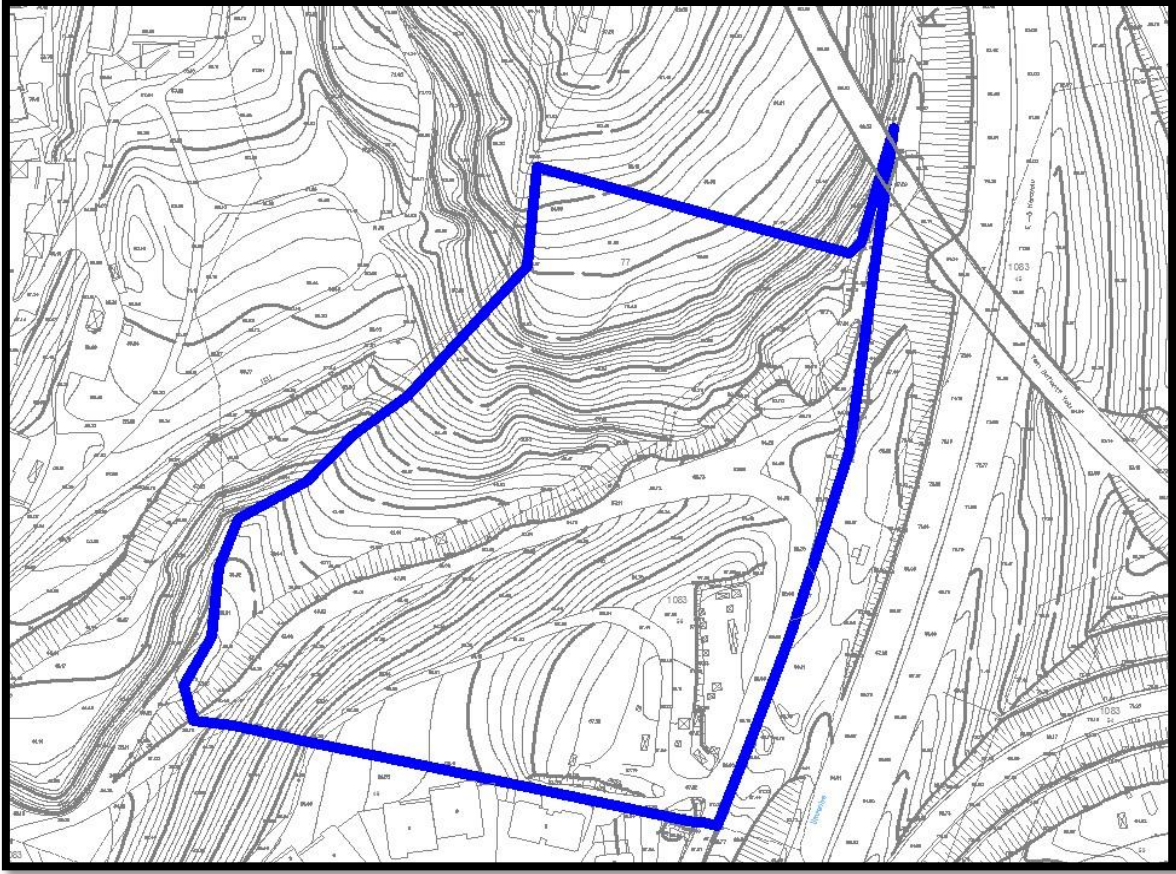
Şekil 4 Planlama Alanı Ve Çevresi Ulaşım Bilgi Paftası

Planlama alanına mevcut durumda ulaşım öncelikli olarak güneyden D100 Kuzey Yan yolundan Çeçen Sokak üzerinden sağlanmakla birlikte, kuzeyde Acıbadem Caddesi ve ara yollar üzerinden planlama alanına kuzeyden ulaşım sağlanmaktadır.

Ayrıca hayata geçirilen Marmaray Tüp Geçiş Projesi ile günlük 1,2 milyon yolcu taşıma kapasitesinde olup, söz konusu proje İstanbul genelindeki genel ulaşım taleplerini üst düzeyde etkilediğinden ulaşım ve erişebilirlik açısından en fazla avantaj sağlayan ilçelerden biriside Üsküdar ilçesi olmuştur. Bu proje kapsamında Anadolu ve Avrupa yakasındaki mevcut banliyö hatları ve istasyon yerleri bu büyük projeye entegre olacak şekilde yeniden düzenlenmektedir. Bu açıklamalar doğrultusunda planlama alanı yakın çevresinden geçen Kadıköy-Kartal Metro Hattı ve bu hat üzerinde bulunan metro istasyonlarının planlama alanına yakın olması ile planlama alanına erişilebilirliğin çok rahat olacağı görülmektedir.



Şekil 5 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Projeleri



Şekil 6 Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Hâlihazır Durumu

Planlama alanı hâlihazır durumu incelendiğinde, söz konusu alanda yapılaşma bulunmamaktadır.

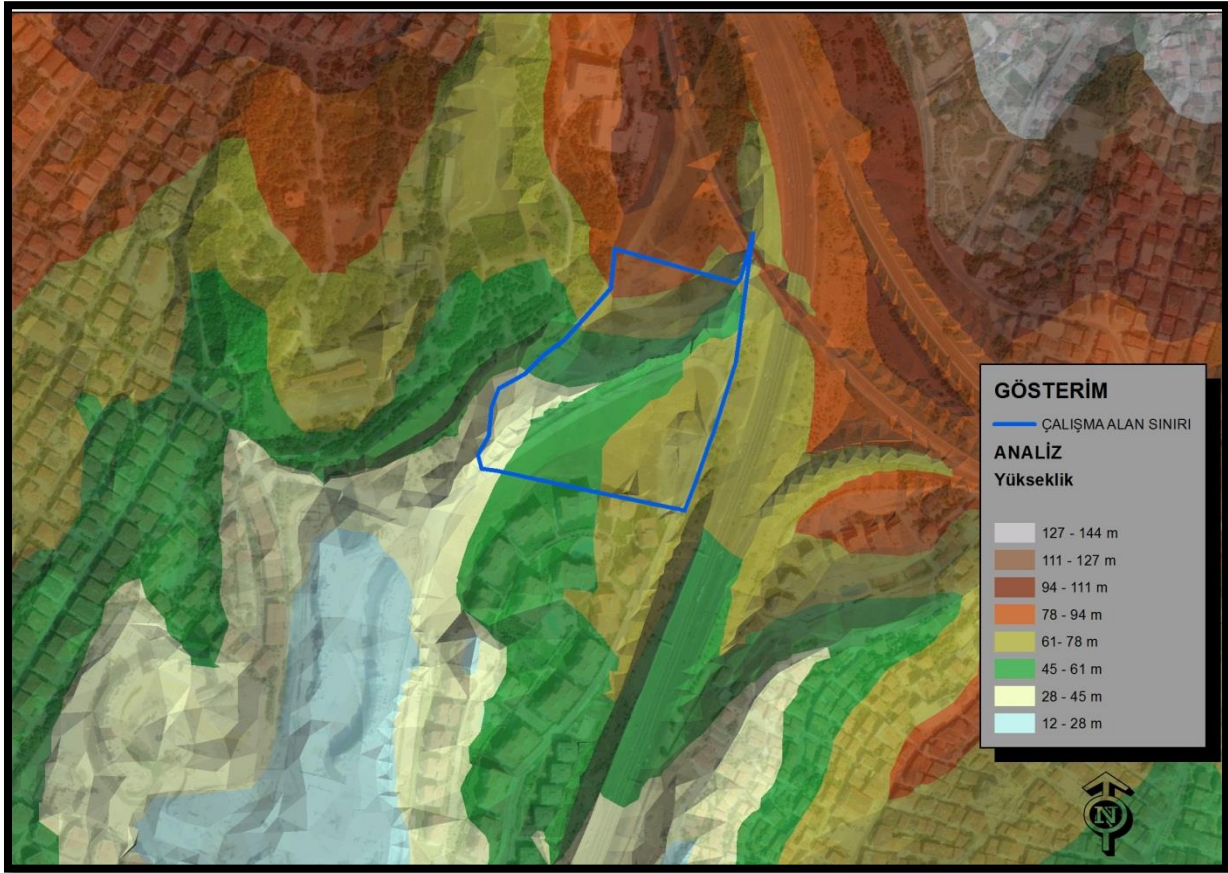


### 3. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

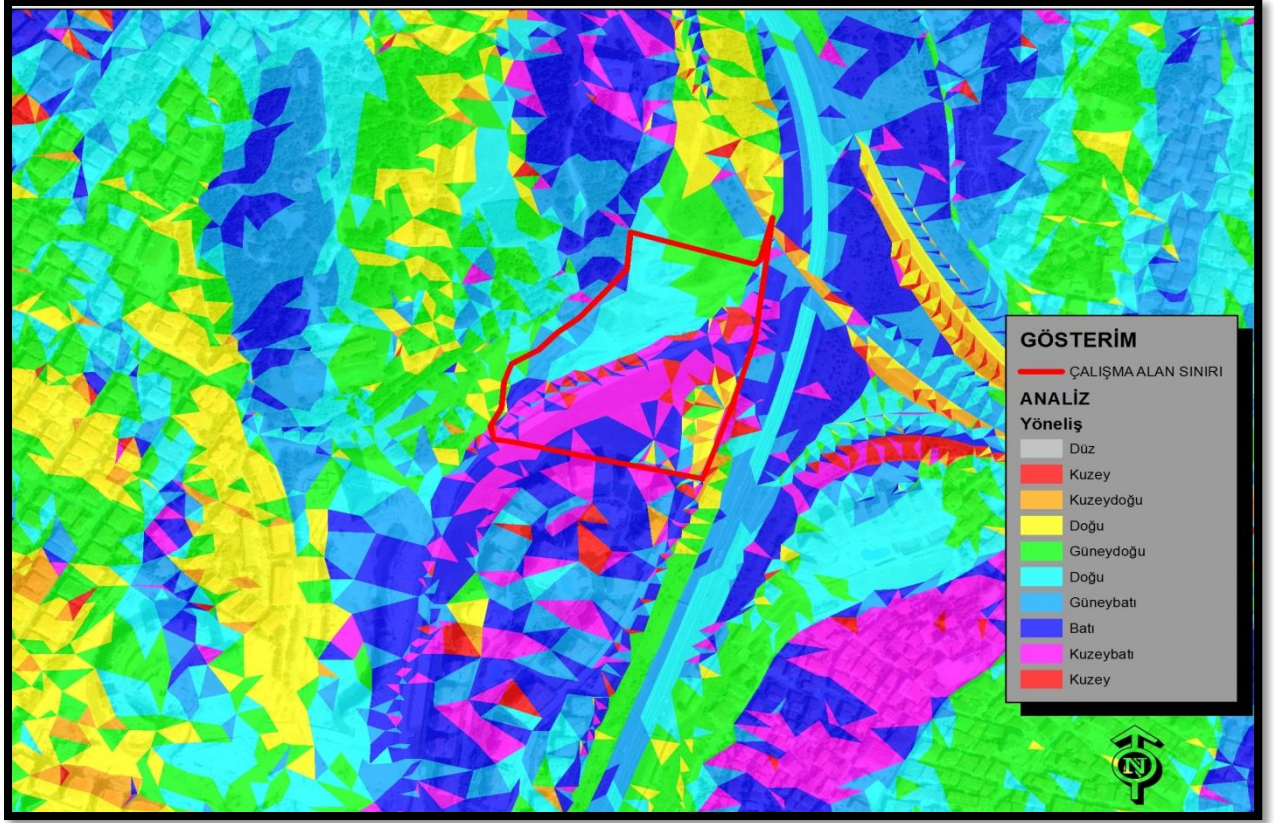
Çalışma alanı, eş yükselti, yönlenme ve eğim analizlerine göre yapılaşma açısından uygun bir topografik yapıya sahiptir. Alanın yüksekliği güneybatıdan kuzeye doğru artmaktadır. Planlama alanının en yüksek kottaki noktası 55 m, en düşük kottaki noktası ise 33 m yüksekliğindedir.

Alanın %50'ü %0-%9 eğim aralığında, %30'si %9-%17 eğim aralığında, %10'u %17-%22 eğim aralığında, geriye kalan alan ise %22 nin üzerindedir.

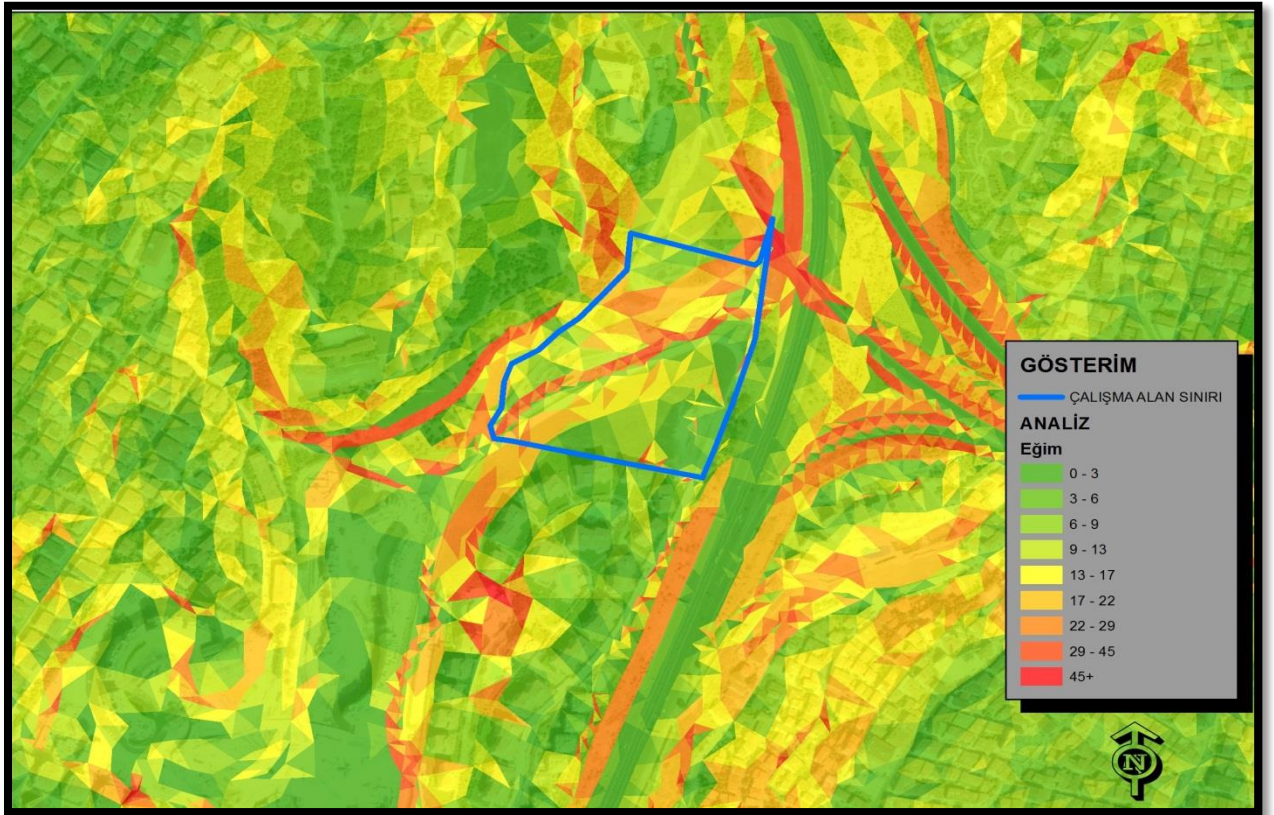
Alanın büyük çoğunluğu doğu ve kuzeybatı yönünde yönelmiştir.



Şekil 7 Planlama Alanı Ve Yakın Çevresi Eşyüksekti Analizi



Şekil 8 Planlama Alanı Ve Yakın Çevresi Yöneliş Analizi



Şekil 9 Planlama Alanı Ve Yakın Çevresi Eğim Analizi



Planlama alanı, İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 31.07.2013 tarih ve 1630-142762 sayılı kurum görüş yazısında göre, 19.01.2010 onaylı Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamındaki İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında, ÖA-4a lejantlı “Önlemlenilen Alanlar 4a” , ÖA-2b lejantlı “Önlemlenilen Alanlar 2b” ve UA lejantlı “Yerleşime Uygun Alanlar”da kalmaktadır.

Planlama alanının %39.14'ü UA “Yerleşime Uygun Alanlar” da, %60.30'u ÖA “Önlemlenilen Alanlar”da kalmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde “Depremlenilen Durumda Duraysız Yamaçlar” yer almaktadır.

ÖA-4a alanları; Kalın, yumuşak zeminden dolayı, yapı planlanmasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bunun gibi yumuşak zeminli alanlarda, ağır önlemler alınmalıdır. Yapay Dolgu Alanları olup kalınlığı  $4m \leq Th < 40$  m arasında değişen bu dolgular taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılan dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinat duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır. Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır. Bu alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmaların yapılması planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır. Ayrıca bu alanlar Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları olduğundan yeraltı suyunun yüzeye yakın olması nedeniyle yapı planlaması aşamasında İSKİ, DSİ kuruluşlarından uygunluk görüşü alınmalıdır.

ÖA-2b alanları (Depremlenilen Durumda Duraysız Yamaçlar); Bu alanlar, çoğunlukla Maltepe, Kartal, Adalardaki tepelik alanlarda ve proje alanının kuzeyindeki tepelik bölgelerde yer almaktadır. Şevler genelde yüksek eğimlidir. (Şev açısı  $> \%30$ ). Şev güvenlik faktörü (depremlenilen durum için)  $0 < F_s \leq 1.5$ 'dur. Bu alanlar çoğunlukla yamaç molozu ve ileri derecede ayrılmış kaya ortamlardır. Yamaç duraysızlığı özellikle kaya ortamlarda yüzeyde bulunan ve kalınlığı genellikle 2-3 m'yi geçmeyen ayrılmış malzemelerde veya tutturulmamış nitelikteki güncel malzemelerde meydana gelmektedir. Zemin ortamlarda gösterilen riskler ise, genellikle benzer özellikler taşıyabildiği gibi (yüzeysel kayma/akma gibi) bazı durumlarda daha derin ölçekte heyelan türü kaymalar da beklenebilir. Bu alanlarda; yapı planlaması durumunda, dik şevler ve yamaç duraysızlığı (kayma/akma) riski nedeniyle, uygulama öncesi

yapılacak zemin etütlerine göre gerekli önlemler alınmalıdır. Bu alanlar için alınabilecek tipik önlemler; istinat duvarları ve yüzey malzemesinin kaldırılmasıdır. Bu alanlar yerel zemin koşullarına bağlı olarak muhtemel deprem durumunda orta-yüksek derecede hasar görebilirliği olan bölgelerdir. Bu yüzden yeni inşaatların tasarım ve uygulama aşamalarında, şev koruması tasarımında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar, yamaç duraysızlığı riskinin getireceği tehlikelere karşı ve ayrıca zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

UA alanları; Her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle, uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır. Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır. Çalışma alanında kireçtaşı litolojilerinin yatay ve düşey olarak geniş alan kaplamaları göz önüne alındığında, bu çalışmada tespit edilemeyen yerel karstlaşma alanları bulunabilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır.

## 5. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN MERİ PLAN KARARLARI

### 15.06.2009 T.T'LI 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Şekil 11 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

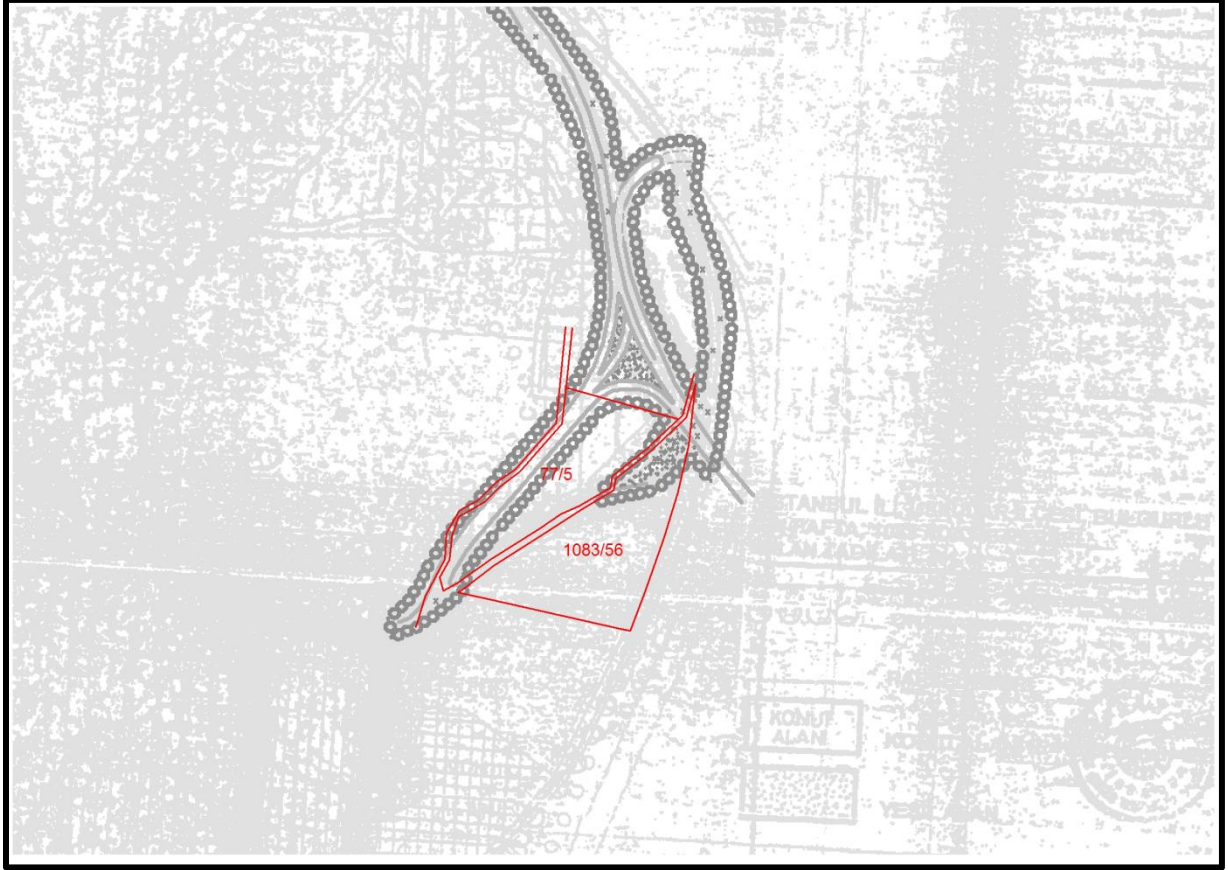
Planlama Alanı, 15.06.2009 TT'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskûn Alan" içinde kalmakta olup bu alanlar için ilgili plan notlarında;

"Bu alanlar konut ağırlıklı meskûn alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.

Meskûn alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir.

Meskûn alanlardaki yoğunluk dağılımı; kestirim nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dâhilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” denilmektedir.

### MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 12 Meri Nazım İmar Planı

Planlama alanı; 18.03.1991 Altunizade Planı üzerine yapılan 15.09.2008 tarihli plan tadilatında kısmen “Ağaçlandırılacak Alan” kısmen, kısmen “Yeşil Alan” kısmen de yol alanında kalmaktadır.

Bununla birlikte parsellerin cephe aldığı yolu da kapsayan ve plan tadilatı için altlık olarak kullanılan “Üsküdar ilçesi Acıbadem, Ünalın ve Küçük Çamlıca Mahallelerinin bağlantılarının sağlandığı, O-4 Karayolu Kuzey-Güney yanyolları, O-1 Karayolu Acıbadem Bağlantı Yolu, D-100 Karayolu Acıbadem Bağlantı Yolu, Yol Kavşak Uygulama Projesine” ait 24.03.2011 tarih ve UTK2011/10-15 sayılı karar ile planlara işlenmiştir. Söz konusu planlar 12.05.2015 tarih ve 283 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır.

Ayrıca söz konusu sahada “İstanbul ili Üsküdar ilçesi Bulgurlu Mahallesi 77 ada 5 parsel, 1083 ada 56 parsel ve bir kısım kadastral boşluk alanına ilişkin” İdaremizce hazırlanan plan değişikliği teklifi Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 08.04.2016 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 13 08.04.2016 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu parseller 08.04.2016 tarihli meri 1/ 5000 ölçekli Nazım İmar Planında; kısmen Ticaret+Konut alanında, kısmen Özel Eğitim Alanı'nı, kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen Aile Sağlığı Merkezi, kısmen Ağaçlandırılacak Alan, kısmen Park Alanı ve kısmen Yol Alanında kalmaktadır.

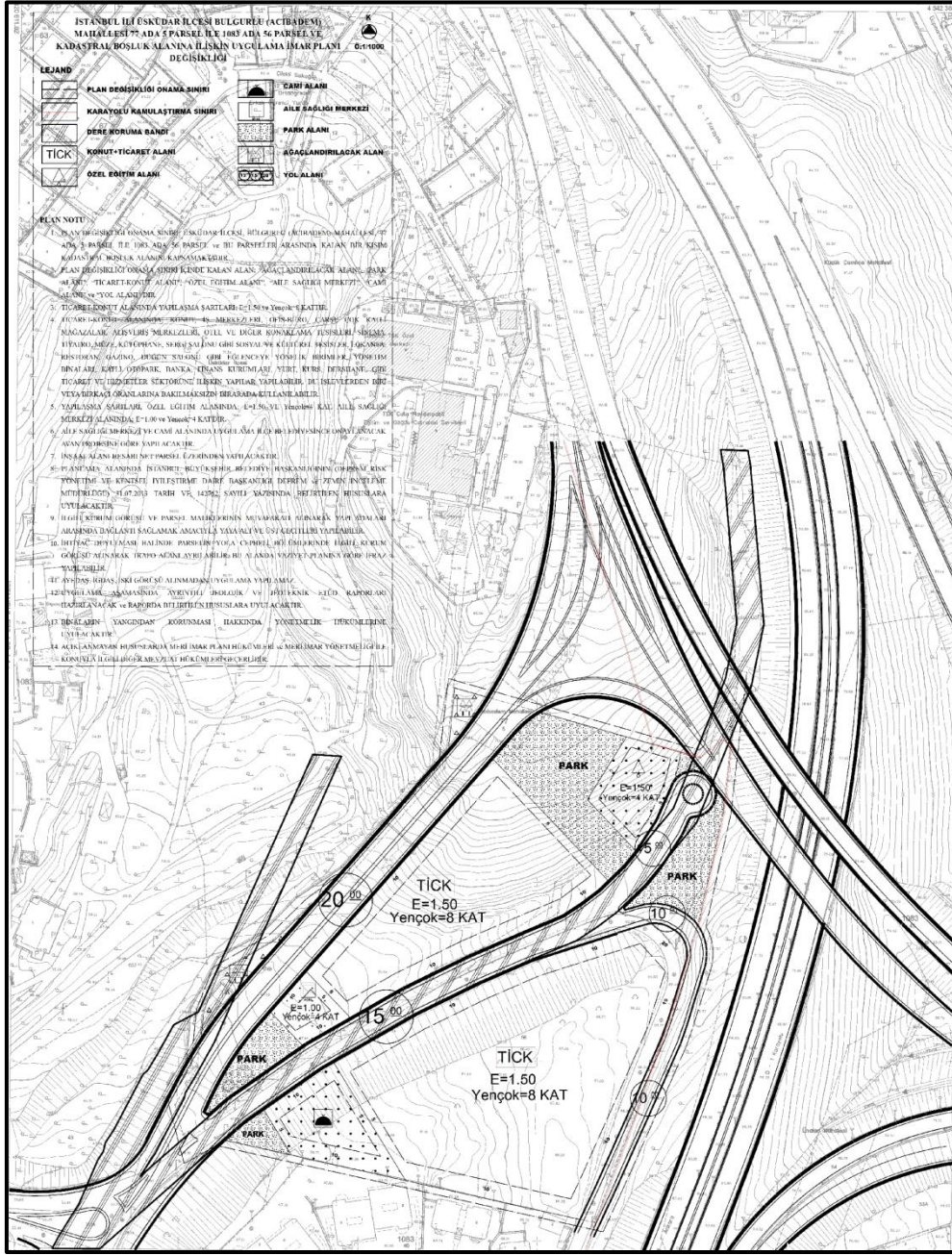
### **MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Söz konusu planlama alanı; 18.03.1991 Altunizade Planı üzerine yapılan 15.09.2008 tarihli plan tadilatında kısmen “Ağaçlandırılacak Alan” kısmen, kısmen “Yeşil Alan” kısmen de yol alanında kalmaktadır.

Bununla birlikte parsellerin cephe aldığı yolu da kapsayan ve plan tadilatı için altlık olarak kullanılan “Üsküdar ilçesi Acıbadem, Ünalın ve Küçük Çamlıca Mahallelerinin bağlantılarının sağlandığı, O-4 Karayolu Kuzey-Güney yanyolları, O-1 Karayolu Acıbadem Bağlantı Yolu, D-100 Karayolu Acıbadem Bağlantı Yolu, Yol Kavşak Uygulama Projesine”



ait 24.03.2011 tarih ve UTK2011/10-15 sayılı karar ile planlara işlenmiştir. Söz konusu planlar 12.05.2015 tarih ve 283 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 14 08.04.2016 tarihli Uygulama İmar Planı

Söz konusu parseller 08.04.2016 tarihli meri 1/ 1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; kısmen Emsal: 1.50, Yençok; 8 Kat yapılaşma koşullarında Ticaret+Konut alanında, kısmen Emsal: 1.50, Yençok: 4kat yapılaşma koşullarında Özel Eğitim Alanı'nda, kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen Aile Sağlığı Merkezi, kısmen Ağaçlandırılacak Alan, kısmen Park Alanı ve kısmen Yol Alanında kalmaktadır.

## 6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu (Acıbadem) Mahallesi, (E:77 ada 5 ve 1083 ada 56 parsel) 77 ada 11, 12, 15, 79, 80 ve 1083 ada 73, 76 parseller ve bir kısım kadastral boşluk alanına ilişkin 08.04.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na imar planları onaylanmıştır. Ancak söz konusu planların uygulanması sürecinde; planlama alanı komşuluğunda yer alan Üsküdar ilçesi Acıbadem -Ünalan yol kavşak uygulama projesi kapsamında yapılan etütler doğrultusunda, 08.04.2016 t.t'li planda belirlenen ulaşım bağlantılarının işlevsel olmadığı hususu tespit edilmiş olup yeniden revize edilmesi ihtiyacı hasıl olmuştur. Bu kapsamda meriyetteki planın yol güzergahları, mevcut Acıbadem Deresi ve bağlantı kollarının ıslah güzergâhını da belirleyecek şekilde revize edilmiştir.

Bu kapsamda 08.04.2016 t.t'li planında ki;

- 15'lik yol alanı kapatılarak, söz konusu alanın çevreleyen 10 m'lik yeni ulaşım bağlantıları geçirilmiş,
- Dağınık vaziyette bulunan ve yaya erişiminin kısıtlı olduğu park alanları; bütüncül hale getirilmiş ve önerilen meydan alanı ile ilişkisi sağlanarak daha kullanılabilir hale dönüştürülmüştür.
- Cami Alanı ile Özel Eğitim Alanı; meri plandaki durumu ve arazi eğimine bağlı olarak yapılaşma koşulları kısıtlı iken teklif imar planı ile yapılaşmanın daha uygun olacağı eğimsiz alanlarda planlanmıştır.
- Aile Sağlığı Merkezi yeşil alan ile bütünleştirerek çekme mesafeleri yeniden düzenlenmiştir.
- Teklif imar planında; Özel Eğitim Alanı yaklaşık 700 m<sup>2</sup> artırılmıştır.
- Teklif imar planında yeni oluşan yollara bağlı olarak Ticaret+Konut Alanı yaklaşık 300 m<sup>2</sup> artırılmıştır. Yine Ticaret+Konut alanının kat adedi çevre yapılanma koşulları doğrultusunda Yençok:8 kat, Yençok 9 kat olarak revize edilmiştir.

Teklif plan ile söz konusu saha; "Ticaret+Konut Alanı", "Meydan", "Park Alanı", "Yol Alanı", "Aile Sağlığı Merkezi", "Özel Eğitim Alanı" ve "Cami Alanı" olarak planlanmıştır. "Ticaret + Konut Alanı" nda yapılaşma koşulları; E=1.50 ve Yençok=9 kat, Özel Eğitim Alanı'nda yapılaşma koşulları Yençok=4 kat, Aile Sağlığı Merkezi Alanı'nda E:1.00, Yençok=4 kat, "Cami Alanı" "Aile Sağlığı Merkezi" ve "Özel Okul Alanında" uygulama Belediyesince onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.

Plan notlarının 4. Maddesinin son paragrafına Konut+Ticaret Alanlarında **“Bu İşlevlerden Biri Veya Birkaçı Oranlarına Bakılmaksızın Bir Arada Kullanılabilir.”** şeklinde hüküm eklenmiştir. Bu nedenle söz konusu hüküm ile tüm plan sahasında karma kullanım alanlarının dağılımı serbest bırakılmıştır.

Teklif planda “Ticaret+Konut Alanı”nın konut fonksiyonuna ayrılan kısımlarında; ortalama hane halkı büyüklüğü değeri 3.5 kişi, kişi başına düşen inşaat alanı ise 40 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Bunun yanı sıra “Ticaret+Konut Alanı”nın tamamında konut yapılacağı kabulünden plan değişikliği yapılacak olan sahada 1148 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir.

Bu nedenle nüfus-donatı dengesi de 1148 kişinin yaşayacağı öngörülerek hesaplanmıştır. İmar planı değişikliği ile kamu kullanımına ayrılan sahalar (Park Alanı, Meydan, Yol Alanı, Cami Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Eğitim Alanı) yaklaşık ( 21804 M<sup>2</sup> DOP Alanı+ 1000 M<sup>2</sup> KOP Alanı) 22.804 m<sup>2</sup>’dir.

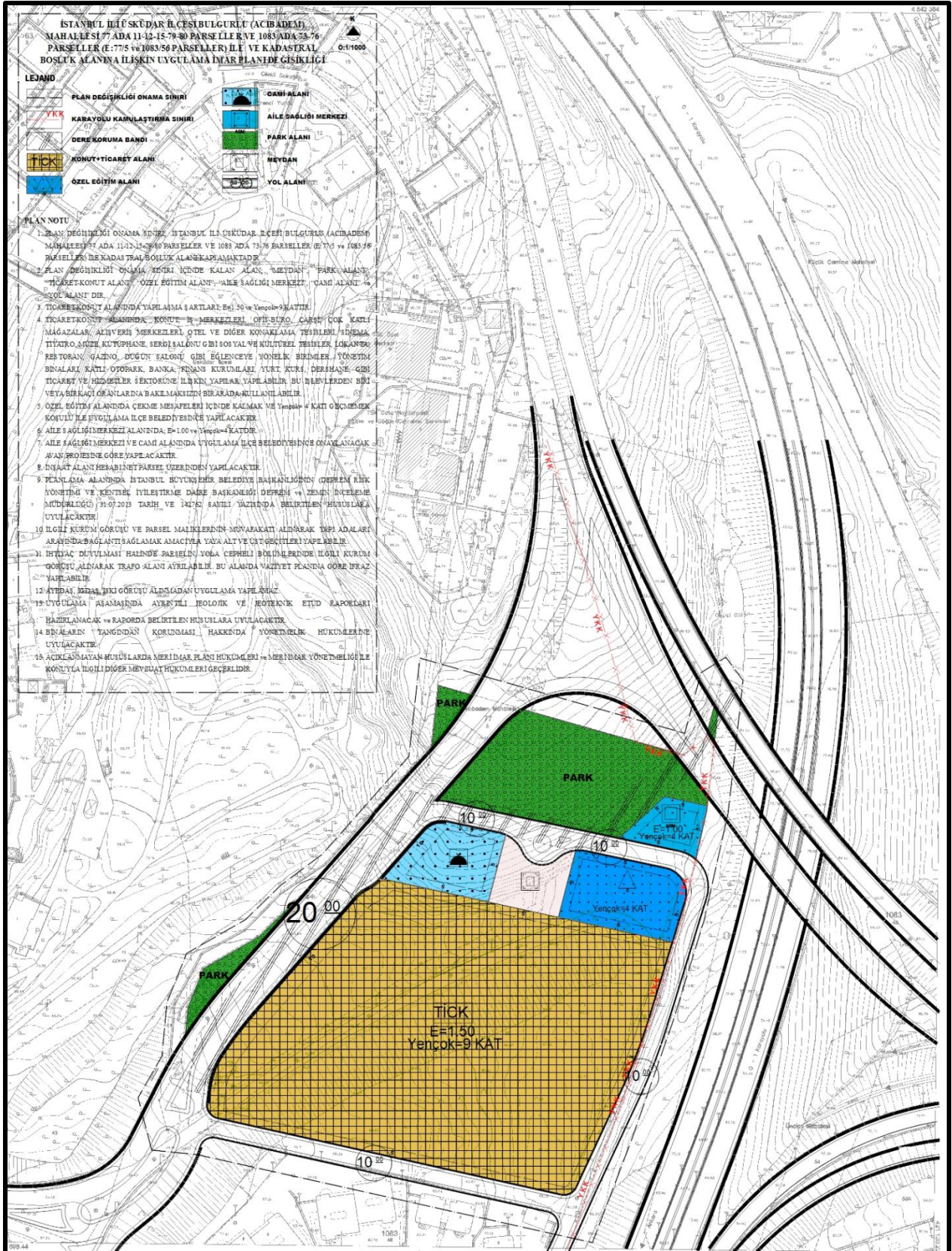
| FONKSİYON ALANI      | ADET     | ALAN (m2)    | EMSAL | İNŞAAT ALANI | NÜFUS       | TAHSİS | TOPLAM %   |
|----------------------|----------|--------------|-------|--------------|-------------|--------|------------|
| AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ | 1        | 1000         | 1.00  | 1000         |             | KOP    | 0.18       |
| ÖZEL EĞİTİM ALANI    | 1        | 2615         | 1.50  | 3923         | -           | TAHSİS | 59.30      |
| TİCARET+KONUT        | 1        | 30622        | 1.50  | 45933        |             |        |            |
| CAMİ ALANI           | 1        | 2061         | -     |              |             | DOP    | 38.90      |
| MEYDAN               | 1        | 1305         |       |              |             | DOP    |            |
| PARK ALANI           | 4        | 7582         | -     | -            | -           | DOP    |            |
| YOLLAR               |          | 10856        | -     | -            | -           | DOP    |            |
| <b>TOPLAM</b>        | <b>8</b> | <b>56041</b> | -     |              | <b>1148</b> | -      | <b>100</b> |

Plan Değişikliği Fonksiyon Alanları Dağılımı

Planlama alanında yaşayacak olan 1148 kişiye yönelik DOP Alanları dağılımı kişi başı 18.99 m<sup>2</sup>, KOP Alanları dağılımı 0.87 m<sup>2</sup> ve Özel Okul Alanı 2.28 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş olup toplam donatı alanı kişi başı 22.14 m<sup>2</sup> olarak ayrılmıştır.

| 1148 KİŞİ İÇİN DONATI ALANI DAĞILIMI |                     |                                  |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------------------|
|                                      | ALAN M <sup>2</sup> | KİŞİ BAŞI DAĞILIM M <sup>2</sup> |
| DOP ALANI                            | 21804               | 18.99                            |
| KOP ALANI                            | 1000                | 0.87                             |
| ÖZEL OKUL                            | 2615                | 2.28                             |
| <b>TOPLAM</b>                        | <b>25419</b>        | <b>22.14</b>                     |

Plan Değişikliği Donatı Alanları Dağılımı



Şekil 15 Uygulama İmar Planı Değişikliği

## PLAN NOTU

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ BULGURLU (ACIBADEM) MAHALLESİ 77 ADA 11-12-15-79-80 PARSELLER VE 1083 ADA 73-76 PARSELLER (E:77/5 ve 1083/56 PARSELLER) İLE KADASTRAL BOŞLUK ALANI KAPSAMAKTADIR
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALAN; “MEYDAN”, “PARK ALANI”, “TİCARET-KONUT ALANI”, “ÖZEL EĞİTİM ALANI”, “AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ”, “CAMİ ALANI” ve “YOL ALANI” DIR.
3. TİCARET-KONUT ALANINDA YAPILAŞMA ŞARTLARI; E=1.50 ve Yençok=9 KATTIR.
4. TİCARET-KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. BU İŞLEVLERDEN BİRİ VEYA BİRKAÇI ORANLARINA BAKILMAKSIZIN BİRARADA KULLANILABİLİR.
5. ÖZEL EĞİTİM ALANINDA ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK VE Yençok= 4 KATI GEÇMEMEK KOŞULU İLE UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE YAPILACAKTIR.
6. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANINDA; E=1.00 ve Yençok=4 KAT'DIR.
7. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ VE CAMİ ALANINDA UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
8. İNŞAAT ALANI HESABI NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ (DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI DEPREM ve ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ) 31.07.2013 TARİH VE 142762 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ VE PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI ALINARAK YAPI ADALARI ARASINDA BAĞLANTI SAĞLAMAK AMACIYLA YAYA ALT VE ÜST GEÇİTLERİ YAPILABİLİR.
11. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE PARSELİN YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TRAFİK ALANI AYRILABİLİR. BU ALANDA VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ YAPILABİLİR.
12. AYEDAŞ, İGDAŞ, İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
13. UYGULAMA AŞAMASINDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANACAK ve RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
14. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ ve MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE KONUYLA İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## EK 1: FOTOĞRAF PAFTASI

**İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, 77 ADA PARSEL İLE 1083 ADA 56 PARSEL VE BU PARSELLER ARASINDA KALAN KISMI  
KADASTRAL BOŞLUK ALANINA AİT FOTOĞRAF PAFTASI**

