

3194



**İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ,
VALİDE-İ ATİK MAHALLESİ, 219 ADA 23 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE
İLİŞKİN PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İçindekiler Tablosu

1	GİRİŞ	4
2	KAPSAM.....	4
3	AMAÇ	4
4	YÖNTEM	5
5	PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	5
5.1	İSTANBULUN KONUM VE ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	5
5.2	İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	6
5.3	JEOMORFOLOJİ	7
5.4	ULAŞIM.....	9
5.5	ÜSKÜDAR'IN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	10
6	ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER.....	12
6.1	ARAZİ KULLANIM ANALİZİ.....	12
6.2	MÜLKİYET	13
6.3	ULAŞIM KADEMELENMESİ ANALİZİ	15
6.4	219 ADA 23 PARSELİN ÖZEL SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARINA ERİŞİLEBİLİRLİĞİ	16
6.5	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	17
6.5.1	YÜKSELTİ ANALİZİ	17
6.5.2	EĞİM ANALİZİ	19
6.5.3	BAKİ(YÖNELİŞ) ANALİZİ.....	21
6.6	JEOLojİK ETÜT ÇALIŞMALARI	22
7	PLAN HİYERARŞİSİ	25
7.1	1/5000 ÖLÇEKLİ 219 ADA 23 PARSEL BÖLGESİ MERİ NAZIM İMAR PLANI ..	25
7.2	1/1000 ÖLÇEKLİ 219 ADA 23 PARSEL MERİ UYGULAMA İMAR PLANI...	26
8	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ.....	26

ŞEKİLLER

Şekil 1. İstanbul'un Konumu	6
Şekil 2. İstanbul İli İlçe Haritası.....	7
Şekil 3. İstanbul Eğitim Analizi (AFAD- IRAP, 2021)	8
Şekil 4. Üsküdar İlçesinin Konumu.....	12
Şekil 5. Arazi Kullanımı Analizi	13
Şekil 6. Ulaşım Analizi	16
Şekil 7. Özel Sosyo- Kültürel Tesis Alanı Erişilebilirliği	16
Şekil 8. Yükselti Analizi	18
Şekil 9. Eğitim Analizi	20
Şekil 10. Bakı Analizi	22
Şekil 11. Çalışma Alanına Ait Analitik Etüt Analizi	24
Şekil 12. 1/5000 Ölçekli 219 Ada 23 Parsel Bölgesi Meri Nazım İmar Planı.....	25
Şekil 13. 1/1000 Ölçekli 219 Ada 23 Parsel Meri Uygulama İmar Planı	26
Harita 14. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	27

TABLolar

Tablo 1. İstanbul Çevre Yolu Verileri	9
Tablo 2. Eğitim Sınıfları	19
Tablo 3. Bakı (Yöneliş) Analizi	21
Tablo 4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Fonksiyon Değişim Tablosu	27

GÖRSELLER

Görsel 1. Alana Dair Tapu Mülkiyeti.....	14
--	----

1 GİRİŞ

Kentler, insanın canlı bir varlık olması sebebiyle, onların devinimlerine olanak veren bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır (Laborit,1961). Bir yaşam alanı olarak kentler doğal ve kültürel birçok unsurun bir arada ve karşılıklı etkileşim içinde bulunduğu insan ekosistemleridir. Bir yandan hava, toprak, su, bitki gibi doğal çevre koşulları, diğer yandan da ekonomik kalkınma için sürekli geliştirilmek zorunda olan ulaşım, ticaret, sanayi, turizm gibi sosyo-ekonomik faaliyetler aynı alanda ve iç içe geçmiş durumdadır. Kent ekosistemi olarak adlandırılan bu yapının sağlıklı işleyişi, yine bu ekosistemin bileşenleri olan doğal ve kültürel unsurların birbiriyle uyumuna ve aralarındaki dengeye bağlıdır. Buna göre imar planları, mekânın bir anda yenilenmesi değil, sosyal ve fiziksel bir yeniden üretim sürecidir. Bu bağlamda yapılan nazım imar planı ve uygulama imar planında, planlama alanının potansiyelleri irdelenmeye çalışılmış ve bütün planlama çalışmalarında olduğu gibi bu çalışmada da üst ölçekten başlayan ve çalışma alanına kadar inen ölçeklerde bir süreç izlenmiş ve bir planlama süreci oluşturulmaya çalışılmıştır.

2 KAPSAM

İlgili rapor, İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Valide-i Atik Mahallesi, 219 ada 23 parsel kentsel sit alanını Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğini kapsamaktadır. Çalışma alanı; mevcut imar planları, üst ölçekli çevre düzeni planları, mekânsal veriler, jeomorfolojik analizler ve kentsel gelişim dinamikleri doğrultusunda ele alınmıştır. Plan değişikliği Konut Alanının Özel Sosyal Altyapı Alanına dönüşmesidir. Rapor; planlama alanının genel özelliklerini, mevcut plan kararlarını, yapılan analizleri ve önerilen değişikliğini kapsamaktadır.

3 AMAÇ

İlgili plan değişikliği çalışmasının amacı; Üsküdar ilçesi sınırları içerisinde yer alan Valide Atik Camii ve çevresindeki kentsel alanın, tarihi ve kültürel değerleri gözetilerek yeniden düzenlenmesi, alanın sosyal tesis fonksiyonu ile çevresiyle uyumlu hale getirilmesi ve böylece hem kültürel mirasın korunması hem de bölgeye yönelik sosyal ve kültürel kullanım olanaklarının artırılmasıdır. Plan değişikliği ile mevcut alanların işlevsel bütünlüğünün sağlanması, çevresel ve mekânsal kalitenin yükseltilmesi ve sürdürülebilir bir kentsel çevre oluşturulması hedeflenmektedir.

4 YÖNTEM

Raporun hazırlanma sürecinde, 219 ada 23 parsel ile ilişkin mevcut durumun analizlerinin elde edilmesi amacıyla çok yönlü bir metodoloji uygulanmıştır. Çalışmada öncelikle planlama alanına ait veriler toplanmış ve mekânsal analizler gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda; ArcGIS ve Netcad programları kullanılarak planlama alanının arazi kullanımı, ulaşım kademelenmesi, doğal yapı (yüksekti, eğim, bakı) analizleri yapılmıştır. Sayısal coğrafi veriler, ilgili kurumlardan temin edilmiş ve arazi üzerinde yapılan yerinde incelemelerle desteklenmiştir. Planların teknik çizimleri ve düzenlemeleri için Netcad programı kullanılmış; görsel içerikler, pafta düzenlemeleri ve sunum materyalleri ise Adobe Photoshop yardımıyla hazırlanmıştır. Tüm analizler, 3194 Sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikler ve üst ölçekli çevre düzeni planları dikkate alınarak yürütülmüştür. Elde edilen bulgular doğrultusunda, bölgenin mekânsal gelişim ihtiyaçlarına uygun plan kararları geliştirilmiş; bu kararlar şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve sürdürülebilirlik kriterleri çerçevesinde değerlendirilmiştir.

5 PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

5.1 İSTANBULUN KONUM VE ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ

İstanbul ili 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. Türkiye'nin kuzeybatısın Marmara Bölgesi'nde bulunan İstanbul, Çatalca Yarımadası'nın doğu kesimi ve Kocaeli Yarımadası'nın batı kesimi olmak üzere 5.712 km² bir alanı kapsamaktadır. Kent, Avrupa ve Asya kıtalarını ayıran İstanbul Boğazı sayesinde hem kıtasal hem de bölgesel ölçekte stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaz, Karadeniz ve Akdeniz arasındaki deniz taşımacılığı için en önemli su yollarından biri olup, küresel ticarete kritik bir rol üstlenmektedir. İstanbul Boğazı ile Anadolu Yakası ve Avrupa Yakası olmak üzere iki yakaya bölünen İstanbul toplam 39 ilçeyi kapsamaktadır. Avrupa Yakasında; Arnavutköy, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Küçükçekmece, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Şişli ve Zeytinburnu dahil 25 ilçe, Anadolu Yakasında; Adalar, Ataşehir, Beykoz, Çekmeköy, Kadıköy, Kartal, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Şile, Sultanbeyli, Tuzla ve Üsküdar dahil 14 ilçe yer almaktadır. Şehir, kuzeyde ormanlık alanlar ve su havzaları ile çevrilmişken, güneyde daha yoğun yapılaşmış bir kıyı şeridinde sahiptir. İstanbul'un

konumu, farklı ekosistemlere sahip olmasını sağlamış ve tarihi boyunca hem tarımsal hem de ticari faaliyetler açısından avantajlar sunmuştur.

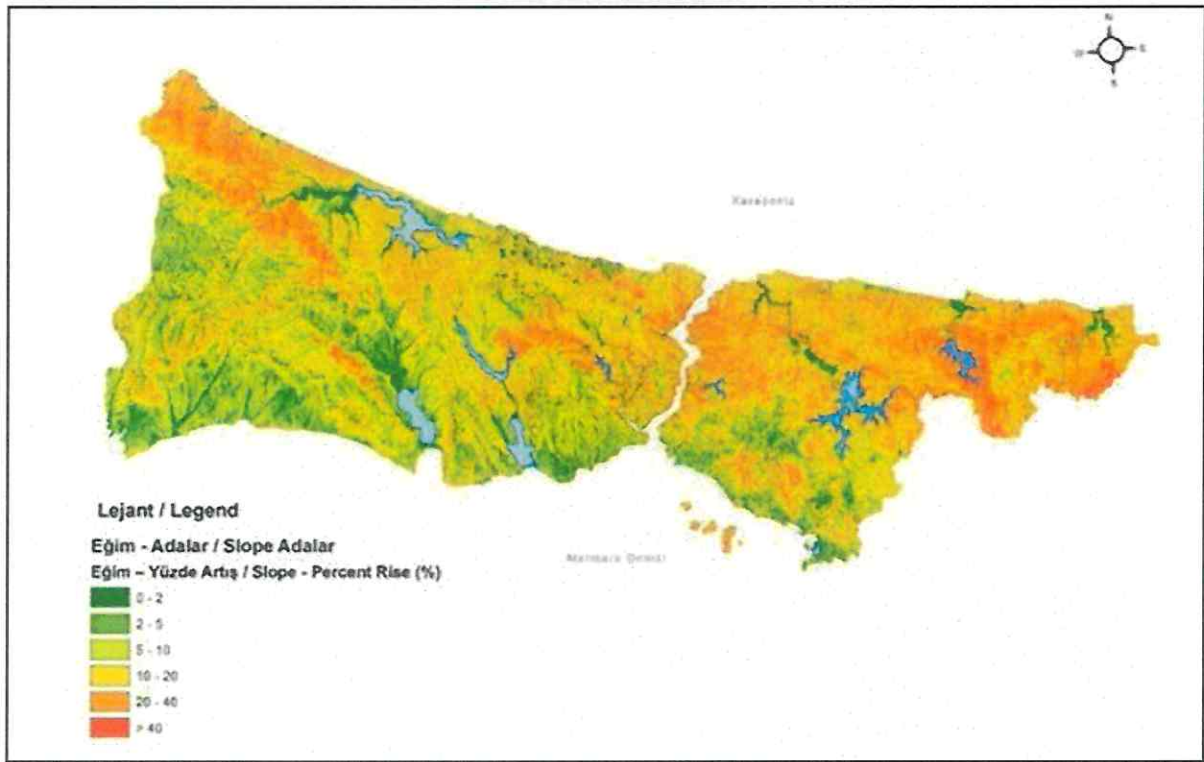


Şekil 1. İstanbul'un Konumu

5.2 İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi bulunan İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında yer almakta olup şu illerle çevrilidir; Doğusunda: Kocaeli, Batısında: Tekirdağ, Kuzeyinde: Karadeniz, Güneyinde: Marmara Denizi bulunmaktadır. İstanbul Boğazı, şehri Avrupa Yakası ve Anadolu Yakası (Asya Yakası) olarak ikiye ayırmaktadır. Ayrıca, güneyde Marmara Denizi'nde yer alan Adalar ilçesi, İstanbul'un bir parçasıdır. 1927- 1957 yılları arasında İstanbul Valiliği tarafından yönetilmiş olup 1984 yılında büyükşehir belediyesi statüsüne gelmiştir. Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen ve 22 Mart 2008 tarihli Resmî Gazete' de yayınlanan 5747 Sayılı Yasa uyarınca Avrupa Yakası'nda 25, Anadolu Yakası'nda 14 olmak üzere İstanbul ilinin toplamda 39 ilçesi bulunmaktadır. 30 Mart 2014 tarihinden itibaren köylerin statüleri değiştirilerek mahalleye dönüştürülmüştür. 39 ilçede toplam 962 adet mahalle bulunmaktadır. 2024 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre İstanbul ilinin toplam nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişidir.

olarak derelerin akış rejimini etkilemektedir. Çatalca Yarımadası'ndaki birçok dere Marmara Denizi'ne dökülürken, Kocaeli Yarımadası'ndaki yüzey sularının önemli bir kısmı Karadeniz'e ulaşmaktadır. İstanbul ilinin en belirgin topografik özelliği olan İstanbul Boğazı'nın yamaçları, boğaza uzanan vadi tabanlarında dar düzlükleri olan dik bir topoğrafyaya sahiptir. Avrupa Yakası'nda Marmara Denizi boyunca uzanan sahil kesimi genellikle Küçükçekmece kıyıları ve Haramidere'de olduğu gibi dik eğimlere sahiptir. Özellikle oligosen üzerindeki yaşlı killi formasyonlar, önemli toprak kaymaları ve ilgili erozyon süreçleri sonucu geniş vadiler oluşturmuştur. Zaman içerisinde Marmara Denizi'nin yükselmesiyle önleri kapanan bu vadiler, daha sonra Büyükçekmece ve Küçükçekmece göllerini oluşturmuştur. (İstanbul İl Afet Risk Azaltma Planı, 2021) İstanbul'un morfolojik evrimi üzerinde belirleyici rol oynayan tektonik süreçler ve erozyon mekanizmalarının sonucu olarak, il genelinde çeşitli eğim değerleri görülmektedir.



Şekil 3. İstanbul Eğim Analizi (AFAD- IRAP, 2021)

İstanbul'da Kentsel ve Metropolitan alanın büyük kısmı eğimli araziler üzerinde yer almaktadır. Eğim gruplarının alansal dağılımı incelendiğinde, İstanbul'un genel olarak göreceli

yüksek eğimli alanlardan oluştuğu görülmektedir. Anadolu ve Avrupa yakaları için hesaplanan ortalama en büyük eğim değerleri sırasıyla %19,82 ve %13,79'dur.

5.4 ULAŞIM

Türkiye'nin metropol kenti olan İstanbul, gelişmiş ulaşım ağlarına sahiptir. Karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ağları bulunmaktadır. Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanı İstanbul, Sakarya, Kocaeli, Kırklareli, Tekirdağ, Yalova, Edirne ve Çanakkale illeridir. Bölge sorumluluk alanı içinde 2.043 km devlet yolu, 1.147 km il yolu, 792 km otoyol olmak üzere toplam 3.982 km yol bulunmaktadır. Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanındaki İstanbul iline ait karada otoyol, devlet ve il yolları olmak üzere toplam 867 km karayolu bulunmaktadır (İstanbul İl Afet Risk Azaltma Planı, 2021)

KESİM ADI	UZUNLUK (KM)	HAFİF TAŞIT (GÜN)	AĞIR TAŞIT (GÜN)	TOPLAM TAŞIT (GÜN)
Mahmutbey Batı- Mahmutbey Doğu	2,7	70.344	17.377	87.721
Mahmutbey Doğu-Metris	3,5	55.439	33.528	88.967
Metris-Hasdal	8,6	79.820	35.121	114.941
Hasdal-Levent	5,0	87.933	6.064	93.997
Levent-FSM Köprüsü	2,7	73.016	19.342	92.358
FSM Köprüsü-Kavacık	2,1	105.687	18.844	124.531
Kavacık-Şile Ayrımı	7,4	118.971	14.043	133.014
Şile Ayrımı-Çamlıca	3,9	114.863	12.450	127.313

Tablo 1. İstanbul Çevre Yolu Verileri

İstanbul'un denizyolu toplu ulaşımına bakıldığında Türkiye'deki diğer şehirlere göre en fazla günlük yolculuk yapılan şehirlerden biridir. Deniz ulaşımının %40'lık kısmı merkezi iş alanlarının yoğunlaştığı bölgelerde gerçekleşmektedir. Yolcuların büyük çoğunluğu 800 metre

yürüyüş mesafesinden az olan bölgelerden yaya olarak gelmektedir. Hafta içi yolculukların 2/3 kadarı iş amaçlı, 1/3 kadarı da gezi amaçlıdır. İstanbul genelinde 259,85 km uzunluğunda kent içi, 152,4 km şehirlerarası (76 km ortak kullanım) raylı sistem işletmesi bulunmaktadır. Bu hatlar TCDD ve İBB iştirak şirketi olan Metro İstanbul tarafından işletilmektedir. TCDD tarafından altyapı hizmetleri sağlanan toplam 152,4 km demiryolu hattı vardır. Bu hatlar üzerinde TCDD Taşımacılık A.Ş. tarafından şehirlerarası ve kent içi demiryolu işletmeciliği yapılmaktadır. Şehirlerarası işletmecilik konvansiyonel ve yüksek hızlı tren işletmeciliği olarak ikiye ayrılmaktadır. Kapıkule–Halkalı ve Adapazarı–Pendik arasında konvansiyonel tren işletmeciliği yapılmaktadır. Halkalı–Ankara Gar arasında Yüksek Hızlı Tren işletmeciliği yapılmaktadır. TCDD tarafından yapılan şehir içi taşımacılıkta Marmaray Projesi kapsamında İstanbul Boğazı'nın altına yapılan tüp tüneller her iki yakadaki demiryolu hatlarını birbirine bağlayarak Gebze-Halkalı arasında kesintisiz demiryolu geçişi sağlamaktadır. Marmaray banliyö trenleri Gebze-Halkalı arasındaki 76 km'lik mesafede 43 istasyon ile şehir içi demiryolu taşımacılığı hizmeti vermektedir (İstanbul İl Afet Risk Azaltma Planı, 2021).

5.5 ÜSKÜDAR'IN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan hem tarihî önemi hem de kültürel dokusuyla öne çıkan köklü bir ilçedir. Osmanlı döneminden günümüze kadar önemli bir yerleşim alanı olan Üsküdar, camileri, medreseleri, külliyesi ve sivil mimari örnekleriyle İstanbul'un en zengin tarihî kent dokularından birine sahiptir. Bu rapor, Üsküdar'ın şehir planlama sektörü açısından taşıdığı stratejik değeri, mekânsal gelişimini, demografik yapısını ve potansiyel planlama alanlarını değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Üsküdar; kuzeyde Beykoz, doğuda Ümraniye, güneydoğuda Ataşehir ve güneyde Kadıköy ilçeleriyle komşudur. Batı sınırı İstanbul Boğazı boyunca uzanır ve deniz üzerinden Beşiktaş ve tarihi yarımada (Fatih) doğrudan bağlantı sağlar. İlçe; 15 Temmuz Şehitler Köprüsü (eski adıyla Boğaziçi Köprüsü), Avrasya Tüneli, Marmaray ve deniz ulaşımı gibi çok yönlü ulaşım olanaklarına sahiptir. Bu nedenle hem Asya hem Avrupa yakasında yaşayan nüfus için önemli bir geçiş noktası ve odak alanıdır.

TÜİK verilerine göre 2024 yılı itibarıyla Üsküdar'ın nüfusu yaklaşık 525.000 kişidir. İlçede hem yerleşik eski mahalle sakinleri hem de son yıllarda artan nitelikli konut projeleriyle gelen yeni nüfus birlikte yaşamaktadır. Üsküdar, eğitim seviyesi görece yüksek, yaş ortalaması

dengeli ve sosyal çeşitliliği fazla olan bir yapıya sahiptir. Bu demografik yapı, farklı hizmet ve donatı ihtiyaçlarını beraberinde getirmektedir. Üsküdar, tarih boyunca İstanbul'un önemli kültürel ve dini merkezlerinden biri olmuştur. Geleneksel yerleşim dokusu içinde, camiler, türbeler, medreseler ve çeşmeler gibi çok sayıda tescilli kültür varlığı bulunmaktadır. Özellikle 2000'li yıllardan sonra, hem koruma amaçlı imar planları hem de yeni kentsel gelişim alanlarıyla birlikte planlama çalışmaları hız kazanmıştır. Koruma Amaçlı İmar Planları kapsamında kültürel mirasın korunması, işlevlendirilmesi ve çevresiyle uyumlu yapılaşma öncelik kazanmıştır. Ulaşım projeleri (Marmaray, Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı gibi) ile ilçede özellikle sahil hattında ve toplu taşıma odaklı alanlarda yoğunluk artışı gözlemlenmiştir.

Planlama sektörü açısından önemli alanlar;

a. Koruma ve Yenileme Alanları: Üsküdar, İstanbul'un kültürel ve tarihî miras açısından en yoğun ilçelerinden biridir. Özellikle Mimar Sinan dönemine ait cami ve külliye ile Osmanlı dönemine ait sivil mimarlık örneklerinin bulunduğu bölgelerde, koruma amaçlı imar planları doğrultusunda yenileme ve iyileştirme çalışmaları yürütülmektedir. Valide-i Atik, Aziz Mahmud Hüdayi, Selimiye ve Mihrimah Sultan çevresi gibi alanlarda, kültürel sürekliliği sağlayacak biçimde planlama yapılmaktadır.

b. Kültürel Tesis ve Özel Kullanım Alanları: İlçede özellikle dini ve kültürel kullanım odaklı yapıların bulunduğu bölgelerde, kültürel tesis fonksiyonu verilerek özel mülkiyete konu yeni gelişim alanları oluşmaktadır. Bu alanlar, kamusal olmayan kullanımlar içermekle birlikte, çevresiyle uyumlu olacak şekilde planlanmakta ve yapılaşma hakları buna göre belirlenmektedir.

c. Ulaşım ve Entegrasyon: M5 Üsküdar-Çekmeköy metro hattı ve Marmaray bağlantıları sayesinde Üsküdar, İstanbul'un merkezi ulaşım ağlarına doğrudan entegre durumdadır. Ayrıca 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, Avrasya Tüneli ve deniz ulaşımı (vapur ve motor hatları) ile hem Avrupa Yakası hem de diğer Anadolu Yakası ilçeleriyle güçlü bir bağlantı kurmaktadır. Bu durum, Üsküdar'ı hem günlük hareketliliğin hem de ulaşım odaklı gelişimin merkezlerinden biri haline getirmektedir.

Alanın batısında bulunmaktadır. Anayol bağlantılarına yakın olduğundan ulaşım kolaydır. Valide Atik Camii, tarihi ve kültürel mirasıyla bölgenin kimliğini güçlendiren önemli bir odak noktasıdır

FSM VAKIF ÜNİVERSİYESİ (BATI- LACİVET ALAN)

Alanın batısında bulunmaktadır. Yaklaşık 130 metre mesafededir.

ÜSKÜDAR BELEDİYESİ (KUZEYBATI-YEŞİL ALAN)

Alanın kuzeybatısında bulunmaktadır. Yaklaşık 500 metre mesafededir. Bölgedeki kentsel hizmetlerin sürdürülebilirliği, sosyal yaşamın desteklenmesi ve kamusal alanların düzenlenmesi açısından önemlidir.

ÇİNİLİ HAMAM (KUZEY-TURUNCU ALAN)

Alanın kuzeyinde bulunmaktadır. Yaklaşık 500 metre mesafededir ve Üsküdar'ın tarihî dokusunu yansıtan özgün mimarisiyle kültürel mirasın bir parçasıdır.

MARMARA ÜNİVERSİTESİ (KUZEYDOĞU-MAVİ ALAN)


Alanın kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Yaklaşık 2 km mesafededir. Üsküdar'ın eğitim altyapısını güçlendiren ve bölgeye entelektüel katkı sağlar.



Şekil 5. Arazi Kullanımı Analizi

6.2 MÜLKİYET

Üsküdar İlçesi, Valide-i Atik Mahallesi, 219 Ada 23 Parseli kapsayan planlama alanı, vakıf mülkiyetinde olup büyüklüğü 449.18 metrekaredir.

İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İli	İSKİTİDAR					
İlçesi	VALİDEİATIK					
Mahallesi						
Köyü						
Sokağı	AHMET OĞULMUSALLARI					
Mevkii		TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli 2.160,00		Pafta No.	Ada No. 219	Parsel No. 23	Yüzölçümü ha 449,15 m2 dmr	
AHŞAP EV BAHÇELİ VE ARSASI						
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planında				
	Sınırı	Zemin Sistem No : 87266484				
		8222459 p. y. İSKİTİDAR BELEDİYESİ adına yayımlanan ATIK VALDE SULTAN VAKFI adına Satış işleminden.				
	Edinme Sebebi					
		ATIK VALDE SULTAN VAKFI Tam				
Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No. 22350	Cilt No. 9	Sahile No. 840	Sıra No.	Tarih 10.12.2014	Gittisi
Cilt No.						Cilt No.
Sahile No.						Sahile No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>1901: * Mülkiyetin gayri menkul bir taşınmazın için 1/2500 ölçeğinde mülkiyetin belirlenmesi</p> <p>** Tescim Kararı (Mülkiyetin belirlenmesi) adıyla değiştirilme işleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>						
ATILIM A.Ş. 2004		Doner Sermaye İşkimesi tarafından basdırılmıştır.			Sıra No 129	

Görsel 1. Alana Dair Tapu Mülkiyeti

6.3 ULAŞIM KADEMELENMESİ ANALİZİ

Planlama alanı, İstanbul'un tarihî, kültürel ve kamusal açıdan öne çıkan bölgelerinden biri olan Üsküdar Valide Atik Camii çevresinde yer almakta olup, başta Üsküdar merkez olmak üzere, Beylerbeyi, Altunizade, Bağlarbaşı ve Salacak mahalleleriyle çevrili çok merkezli bir kentsel yapının odak noktasında konumlanmıştır.

Ulaşım analizine göre planlama analizi; Kuzeyde Altunizade ve E-5 (D100) bağlantıları, güneyde sahil yolu ve deniz ulaşımı, doğuda Libadiye ve Ümraniye yönlerine uzanan arterlerle entegre bir yapıdır. Bu bağlamda alan hem yerleşik nüfusun günlük ulaşımı hem de turistik ve kamusal hizmetlere erişim açısından stratejik bir kent içi geçiş ve odak noktası niteliği taşımaktadır. Valide Atik Camii çevresindeki sokak dokusu, yaya öncelikli alanlar, meydan ve bağlantı yollarıyla birlikte erişimin hem yavaş ulaşım hem de araç kullanımı açısından dengeli ve süreklilik gösteren bir sistem üzerine kurulu olduğunu ortaya koymaktadır. Yol sınıfları, ana arterler, tali bağlantılar ve yaya yolları olarak kademelenmiş; bölgenin tarihî dokusuna duyarlı şekilde şekillendirilmiştir.

1.Derece Yol (Bölgesel Ulaşım Omurgası 20-25 m)

Bölgenin makro ölçekli ulaşım sistemine entegrasyonunu sağlar. Altunizade, Üsküdar Merkez, Bağlarbaşı ve Ümraniye yönünde doğrudan bağlantı sağlanmakta; bu sayede hem toplu taşıma hem bireysel ulaşım açısından ana koridor işlevi görmektedir. Ayrıca, tarihi ve kültürel odaklara (Valide Atik Camii, Atik Valide Külliyesi vb.) erişimi kolaylaştırarak, bölgedeki yaya ve ziyaretçi hareketliliğini destekleyen kilit bir güzergâh niteliği taşımaktadır.

2. Derece Yol (15-18 m) – Alanlar Arası Dağıtım Yolları

Bölge içindeki temel dağıtım ve yönlendirme işlevini üstlenmektedir. Valide Atik Camii çevresinde yer alan bu yollar, mahalleler ve kamusal alanlar arasında yaya ve araç trafiğinin güvenli ve düzenli dolaşımını sağlar. Aynı zamanda, tarihi yapılar, yerleşim alanları ve sosyal donatılar arasında erişim sürekliliği sunarak, bölge içi ulaşımın etkinliğini artırır.

3. Derece Yol (10-12m) – Orta Ölçekli Dolaşım

Alt dağıtım sistemini oluşturarak parseller arası bağlantıyı sağlar.

4. Derece yol (10–12 m) – Parsel Servis Yolları

Valide Atik Camii çevresinde yer alan bu yollar, parsel sınırlarında tanımlanmış dar hatlar olup, bölgenin iç sokak dokusunu oluşturmaktadır. Bu yollar, lojistik destek, kısa süreli araç

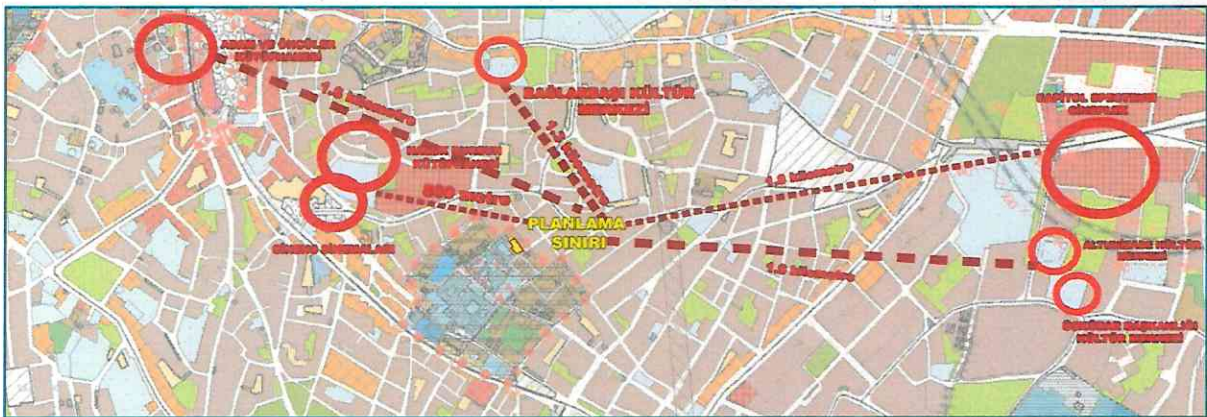
parkı, teknik servis erişimi ve acil durum ulaşımı gibi tamamlayıcı işlevleri üstlenmektedir. Aynı zamanda, yaya öncelikli geçişlere olanak tanıyan ölçeğiyle tarihî çevreye duyarlı bir dolaşım ağı sunmaktadır.



Şekil 6. Ulaşım Analizi

6.4 219 ADA 23 PARSELİN ÖZEL SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARINA ERİŞİLEBİLİRLİĞİ

Bu çalışmada, 219 ada 23 parselin çevresindeki sosyo-kültürel tesislere olan erişilebilirliği analiz edilmiştir. Analiz kapsamında parsel merkezinden itibaren ilgili tesislere olan doğrusal mesafeler ölçülmüş ve erişilebilirlik haritası üzerinde görselleştirilmiştir. Haritada bölgedeki sosyo- kültürel tesislerin konumu işaretlenmiş, parsel ile olan mesafe değerleri metre cinsinden belirtilmiştir. Böylece parselin sosyo-kültürel tesislere yakınlık durumu net bir biçimde ortaya konulmuş ve mekânsal erişim düzeyi değerlendirilmiştir.



Şekil 7. Özel Sosyo- Kültürel Tesis Alanı Erişilebilirliği

6.5 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Planlama ve proje geliştirme süreçlerinde doğal yapı analizleri, alanın mevcut fiziksel çevresel koşullarını anlamak, potansiyellerini belirlemek ve sınırlayıcı unsurları tespit etmek amacıyla yapılır. Bu analizler, sürdürülebilir, güvenli ve ekonomik açıdan verimli arazi kullanımı kararlarının alınmasında temel oluşturur.

Yer Seçiminde Doğruluk: Yükseklik, eğim, jeoloji, toprak yapısı ve su varlıkları gibi doğal veriler, en uygun yerleşim ve kullanım türünün belirlenmesine yardımcı olur.

Risklerin Belirlenmesi: Heyelan, taşkın, erozyon, zemin sıvılaşması gibi doğal afet risklerinin önceden saptanması sağlanır. **Altyapı Planlamasına Katkı:** Su drenajı, yol güzergahları ve enerji iletim hatları gibi altyapı unsurlarının doğal topografyaya uygun biçimde planlanmasını destekler. **Maliyetlerin Azaltılması:** Arazi şekline uygun yapılaşma sayesinde kazı-dolgu, zemin iyileştirme ve mühendislik maliyetleri düşürülür. **Çevresel Sürdürülebilirlik:** Ekosistem bütünlüğünü koruyacak şekilde yer seçimi yapılmasını sağlar. Tarım alanları, ormanlık alanlar veya doğal koruma alanları üzerindeki baskı azaltılır.

6.5.1 YÜKSELTİ ANALİZİ

219 ada 23 parselde bulunan alanda yükselti analizi metre cinsinden yapılmıştır. Bu çalışma, 219 ada 23 parsel sınırları içerisindeki arazinin topografik özelliklerini değerlendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Yükselti analizine dayalı olarak bölgenin topografik eğilimleri tespit edilerek, planlamaya esas oluşturabilecek arazi kullanım kararları için ön bilgi sunulmuştur.

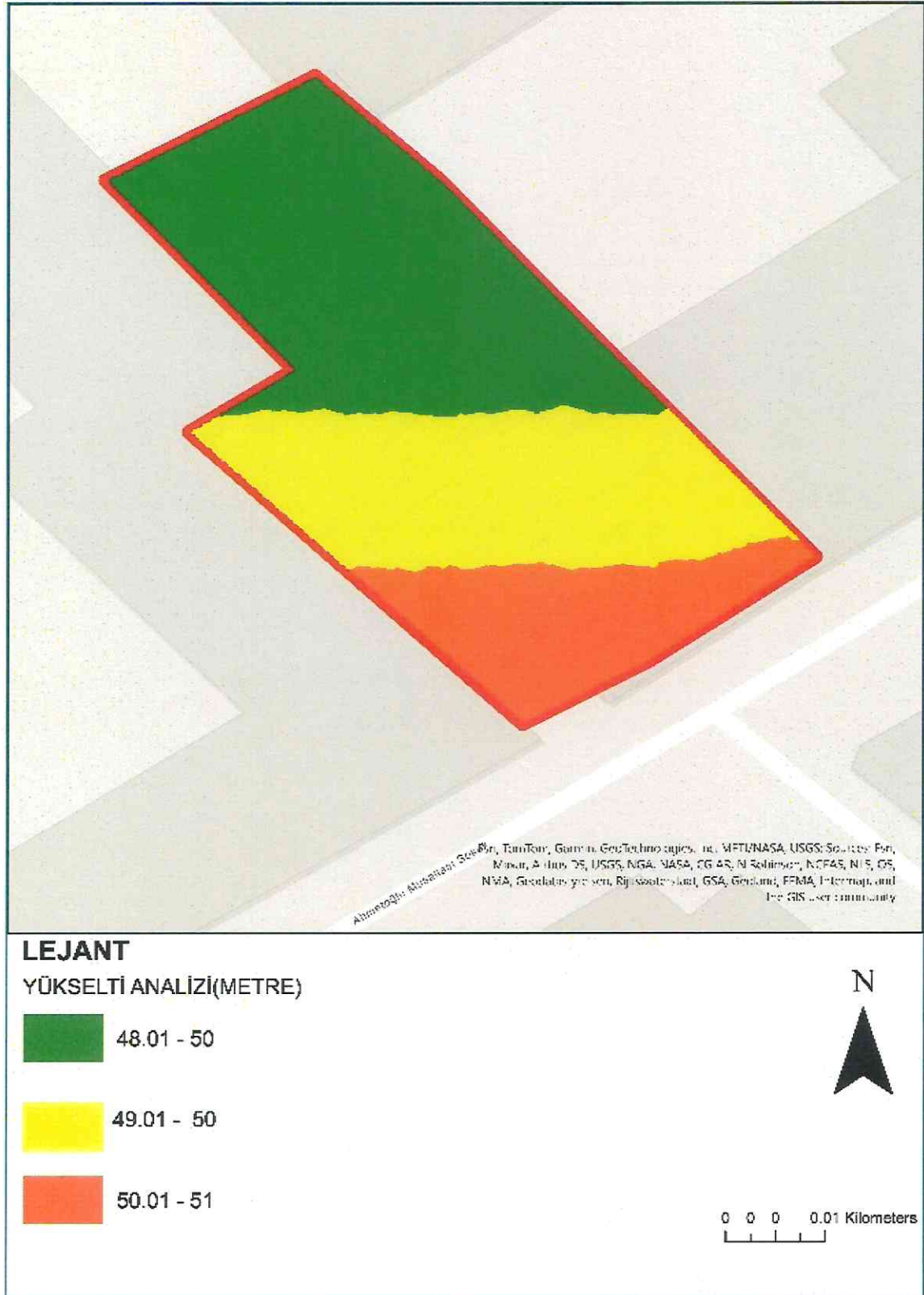
Yükselti Aralıkları ve Dağılımı Analiz

Haritasında 0- 51 metre arasında değişen 3 ayrı yükselti aralığı tanımlanmıştır. Renk gradyanları, alçak kotlardan yüksek kotlara doğru yeşil tonlardan kırmızı tonlara geçecek şekilde sınıflandırılmıştır:

Düşük Kotlar (48.01-49 m): Haritada koyu ve açık yeşil tonlarla gösterilen bu yükselti aralığı özellikle kuzeybatı ve kuzeydoğu kesimlerde yoğunlaşmaktadır. Bu alanlar topografik olarak düz veya hafif eğimli olup sanayi yapılaşması için avantajlıdır.

Orta Kotlar (49.01-50m): Sarı ve turuncu tonlarla temsil edilen orta kotlardaki alanlar, bölgenin büyük kısmını kaplamaktadır. Bu bölgeler genel olarak eğimli olup, kademeli yapılaşmaya veya hafif zemin iyileştirme işlemlerine olanak tanır.

Yüksek Kotlar (50.01-51m): Kırmızı, koyu kırmızı ve bordo tonlarıyla ifade edilen yüksek alanlar, güney ve güneydoğu kesimlerde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgelerde eğim artışı gözlemlenmektedir ve mühendislik çalışmaları (dolgular, zemin iyileştirmeleri) gerekebilir.



Şekil 8. Yükselti Analizi

6.5.2 EĞİM ANALİZİ

219 ada 23 parseldeki alanda eğim analizi yapılmıştır. Bu bölümde 219 ada 23 parsel sınırları içerisindeki arazinin eğim özellikleri analiz edilmiştir. Eğim, arazi kullanım kararlarında temel belirleyici faktörlerden biridir. Yapılaşma uygunluğu, altyapı yatırımları, tarımsal faaliyetler ve çevresel sürdürülebilirlik açısından önem taşır.

Eğim Sınıfları ve Alansal Dağılım

Haritada eğim değerleri 3 sınıfa ayrılmış ve renklerle gösterilmiştir. Alanın hepsi düşük eğimli (%0-%1) alanlardan oluşmaktadır.

Tablo 2. Eğim Sınıfları

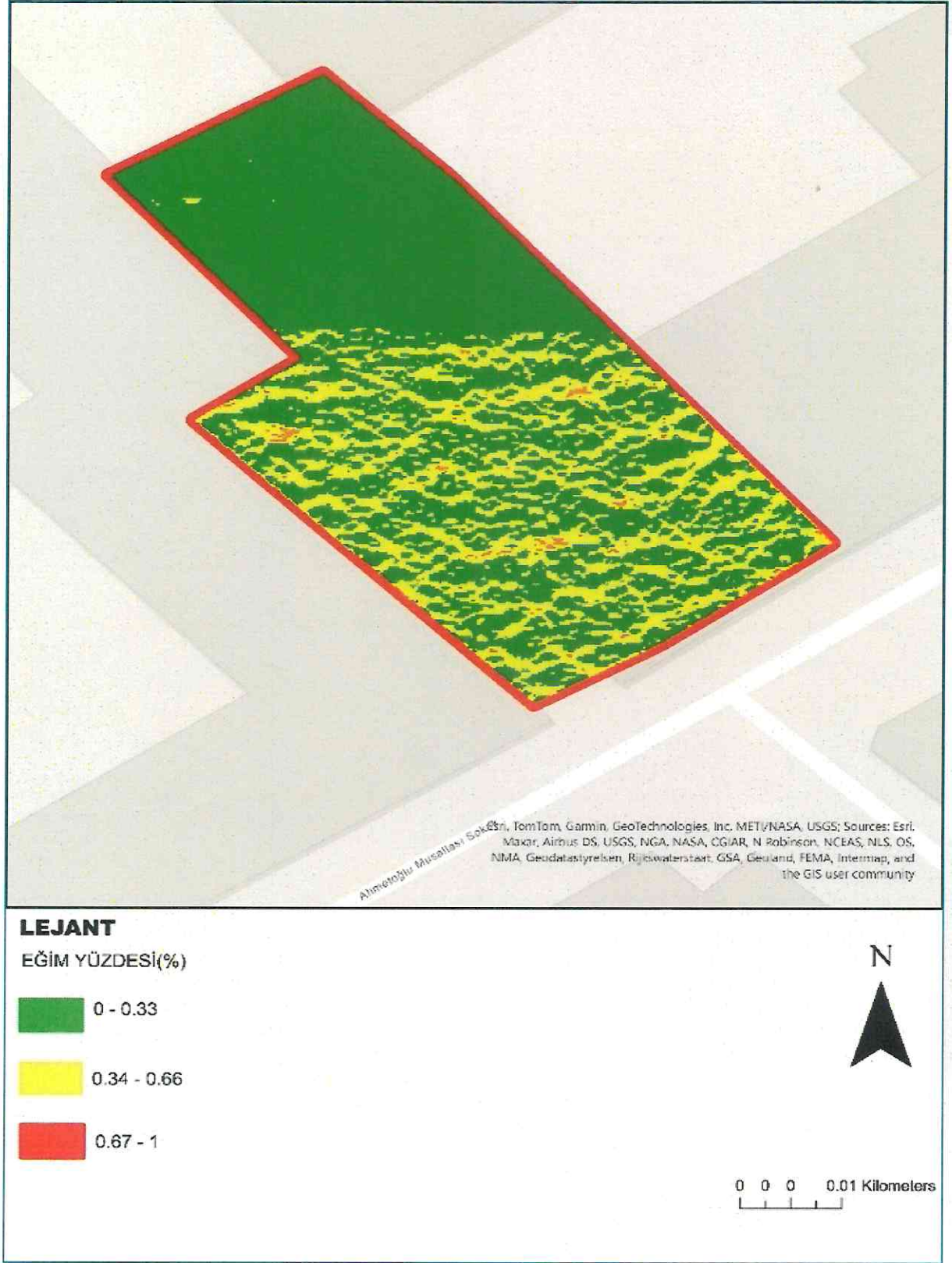
EĞİM ARALIĞI	%RENK	YORUMU
0-0.33	YEŞİL	DÜZ, YAPILAŞMAYA UYGUN
0.34-0.66	SARI	DÜZ, YAPILAŞMAYA UYGUN
0.67 -1	KIRMIZI	DÜZ, YAPILAŞMAYA UYGUN

Genel dağılım: Alanın büyük bölümü yeşil sınıfta yer almakta; özellikle kuzey-kuzeybatı kesim bütünüyle düz bir plato karakteri sunmaktadır. Güney ve güneydoğuda yer yer sarı bantlar görülür; bunlar çok hafif dalgalı mikro-topografyayı temsil eder. Kırmızı piksel/kümeler oldukça sınırlı ve noktasaldır.

Morfolojik okuma: Düşük eğim değerleri, yüzeyin birikme/dolgu veya alüvyal düzlük niteliğinde olabileceğini ve makro ölçekte belirgin sırt-vadi örgüsünün bulunmadığını gösterir. Güneydeki sarı alanlar, düz plato yüzeyinden daha pürüzlü bir mikro-yapıya geçiş zonu gibidir.

Drenaj davranışı: Eğimlerin çok düşük olması yüzey sularının yayvan akışla ilerleyeceğini, lokal düzlüklerde kısa süreli su birikimi/seyelan potansiyelinin olabileceğini düşündürür. Sarı-kırmızı görülen küçük adacıklar mikro-yükselti veya set etkisi yapabilir.

Uygulama açısından yorum: Genel olarak hafriyat ve tesviye ihtiyacının düşük olması beklenir; mevcut yol kotlarına bağlanma kolaydır. Güneydeki sarı zonlarda platform tesviyesinde birkaç desimetre–metre mertebesinde lokal dengeleme gerekebilir. Kırmızı noktalar, imalat sırasında şev kontrolü/mini rampalar gibi mikro düzenlemeler gerektirebilecek lokal alanlardır.



Şekil 9. Eğim Analizi

6.5.3 BAKI(YÖNELİŞ) ANALİZİ

219 ada 23 parseldeki alanın baki analizi yapılmıştır. Baki (yöneliş) analizi, arazinin güneşe göre hangi yöne baktığını belirleyen temel analizlerden biridir. Güneşlenme süresi, buharlaşma, mikroklima, enerji verimliliği, yapı yerleşimi ve tarımsal faaliyetler açısından doğrudan etkili bir parametredir. Özellikle büyük ölçekli sanayi bölgelerinde yapı bloklarının konumlandırılması, açık alanların planlanması ve enerji verimliliği bakımından önem taşır.

Tablo 3. Baki (Yöneliş) Analizi

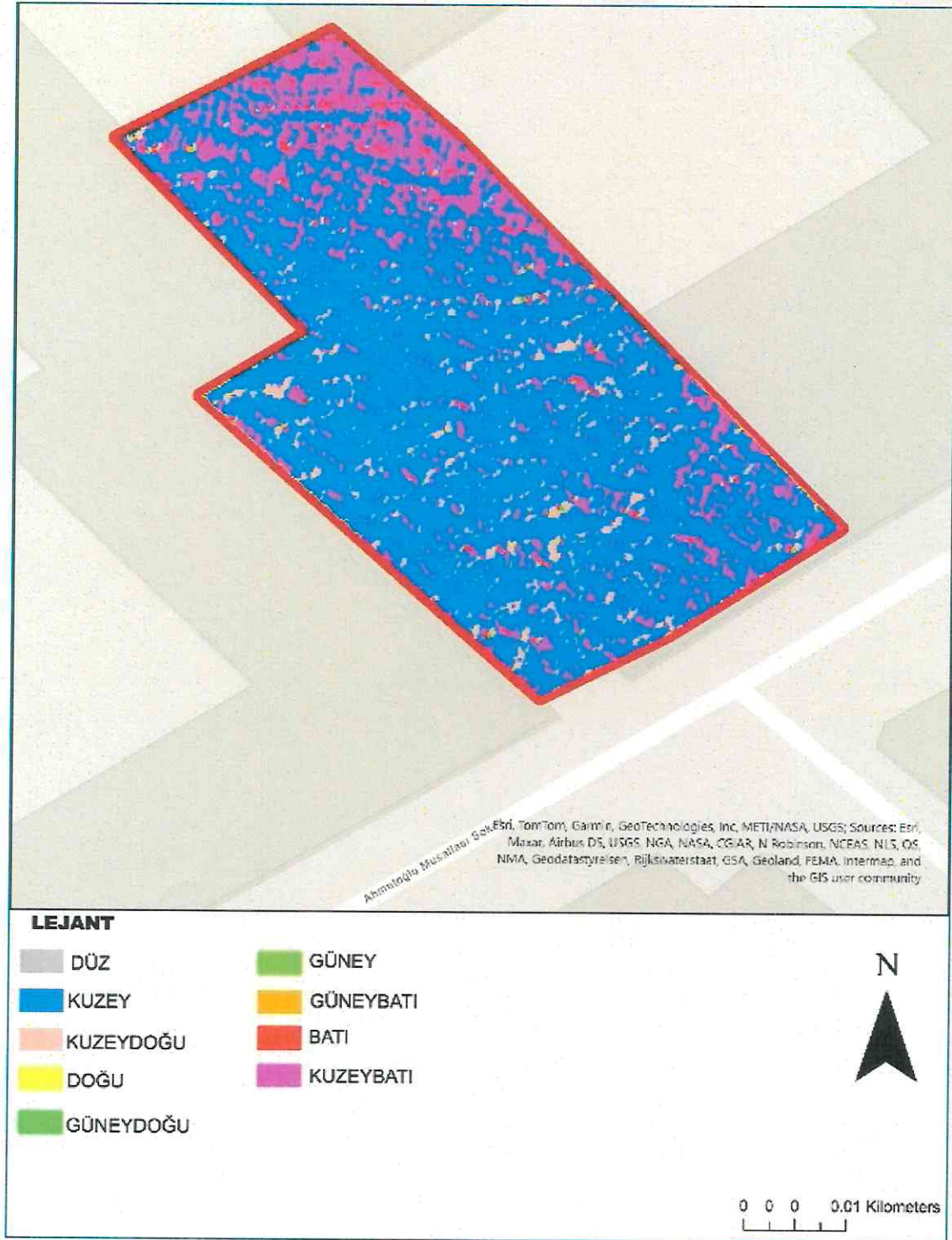
BAKİ YÖNÜ	RENK	YORUMU
Düz (0–2° eğim)	Gri	Nötr, yönsüz yüzey – hafif eğimli
Kuzey	Lacivert	Güneşlenme süresi kısa, serin
Kuzeydoğu	Pembe	Kısmen gölgeli, ıslak ve serin
Doğu	Sarı	Sabah güneşi alan
Güneydoğu	Açık yeşil	Güneşlenmeye açık, ılıman
Güney	Yeşil	Güneşlenme süresi en yüksek
Güneybatı	Açık turuncu	Akşam güneşi alan
Batı	Kırmızı	Öğleden sonra güneş alan
Kuzeybatı	Mor	Görece serin ve rüzgâr alan

Alan Üzerindeki Genel Eğilim

Kuzey ve kuzeydoğu yönelimli alanlar (açık mavi ve lacivert) 219 ada 23 parsel alanın büyük kısmını oluşturmaktadır. Bu bölgeler gölgeli ve soğuk mikroklima etkisine açıktır, Yapı yerleşiminde enerji kaybı daha yüksek olabilir. Düz alanlar (gri) yönelimi nötrdür. Bu bölgeler esnek kullanıma olanak sağlar.

Kuzeybatı yönelimli alanlar (mor) 219 ada 23 parsel alanın da daha seyrek görülmektedir. Bu bölgelerde güneş ışınlarını daha yatay aldığı için ısınma miktarı düşüktür; ancak öğleden sonra güneş alması nedeniyle kuzeydoğudan biraz daha sıcaktır.

Kuzeydoğu yönelimli alanlar (pembe) 219 ada 23 parsel alanında daha dağınık bir şekilde görülmektedir. Bu bölgelerde Güneş ışığını erken saatte ve daha yatay açıyla aldığı için ısınma açısından en zayıf yönlerden biridir.



Şekil 10. Bakı Analizi

6.6 JEOLÖJİK ETÜT ÇALIŞMALARI

Planlama alanı; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan, Anadolu Yakası'na Ait Mikro Bölgeleme Raporu'nda

"UA" simgesiyle gösterilen "Yerleşime Uygun Alanlar"da kalmaktadır (19.10.2010 onaylı Mikro Bölgeleme Çalışmaları).

Mikro Bölgeleme Raporu'nda söz konusu alanların özellikleri şu şekilde sıralanmıştır:

- Jeolojik olarak Yakacık Mağmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mesozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır.

Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır.

- Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır.

- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir.

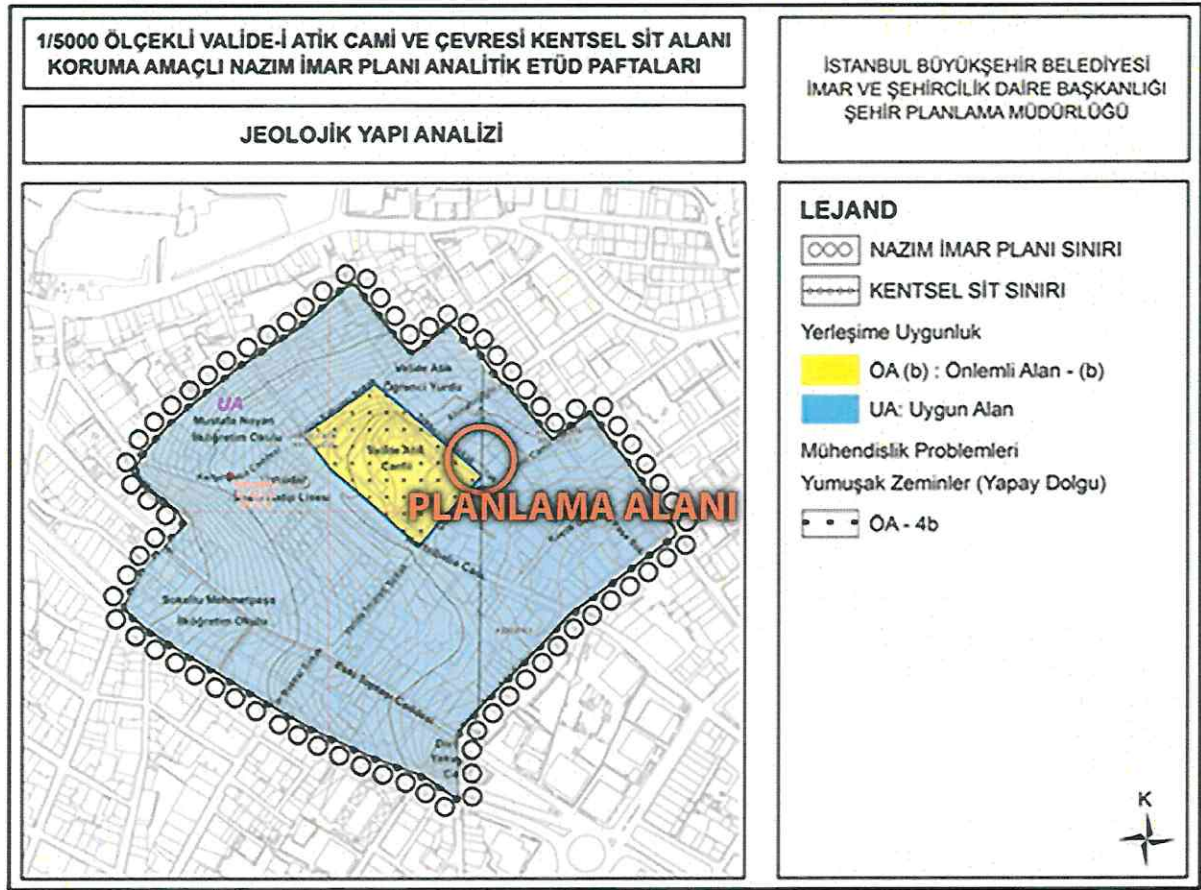
- Sellenme-su baskını riski bulunmamaktadır.

- Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır.

- Karstlaşma, aşırı ayrışmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.

Bu alanlar, 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.



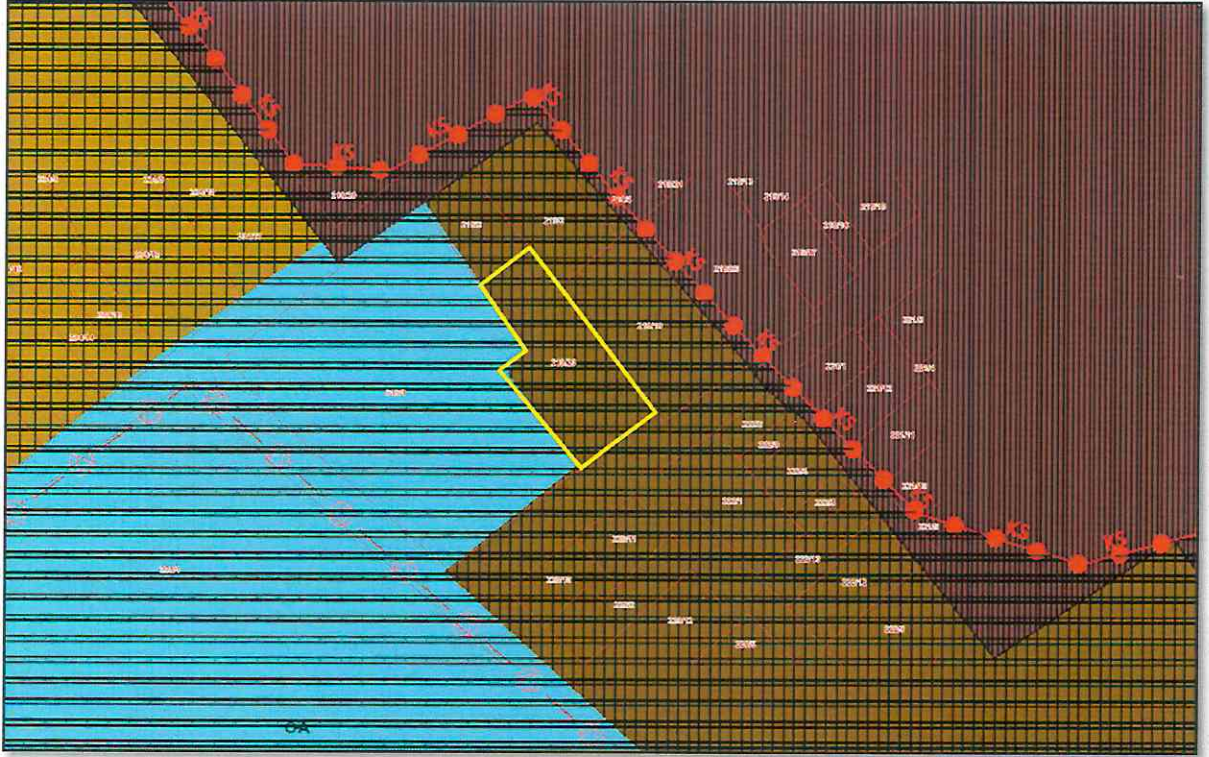
Şekil 11. Çalışma Alanına Ait Analitik Etüt Analizi

(Kaynak: 2010 İstanbul Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Raporu)

7 PLAN HİYERARŞİSİ

7.1 1/5000 ÖLÇEKLİ 219 ADA 23 PARSEL BÖLGESİ MERİ NAZIM İMAR PLANI

İlgili alan 16.03.2023 tarihli 1/5000 Ölçekli Üsküdar Valide-i Atik Camii ve Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda F22D21D numaralı paftada 'Konut Alanı' fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 12. 1/5000 Ölçekli 219 Ada 23 Parsel Bölgesi Meri Nazım İmar Planı

7.2 1/1000 ÖLÇEKLİ 219 ADA 23 PARSEL MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

İlgili alan 14.06.2024 tarihli 1/1000 Ölçekli Üsküdar Valide-i Atik Camii ve Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda F22D21D2B numaralı paftada Yençok= 9.50 Metre yapılaşma koşullu 'Konut Alanı' fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 13. 1/1000 Ölçekli 219 Ada 23 Parsel Meri Uygulama İmar Planı

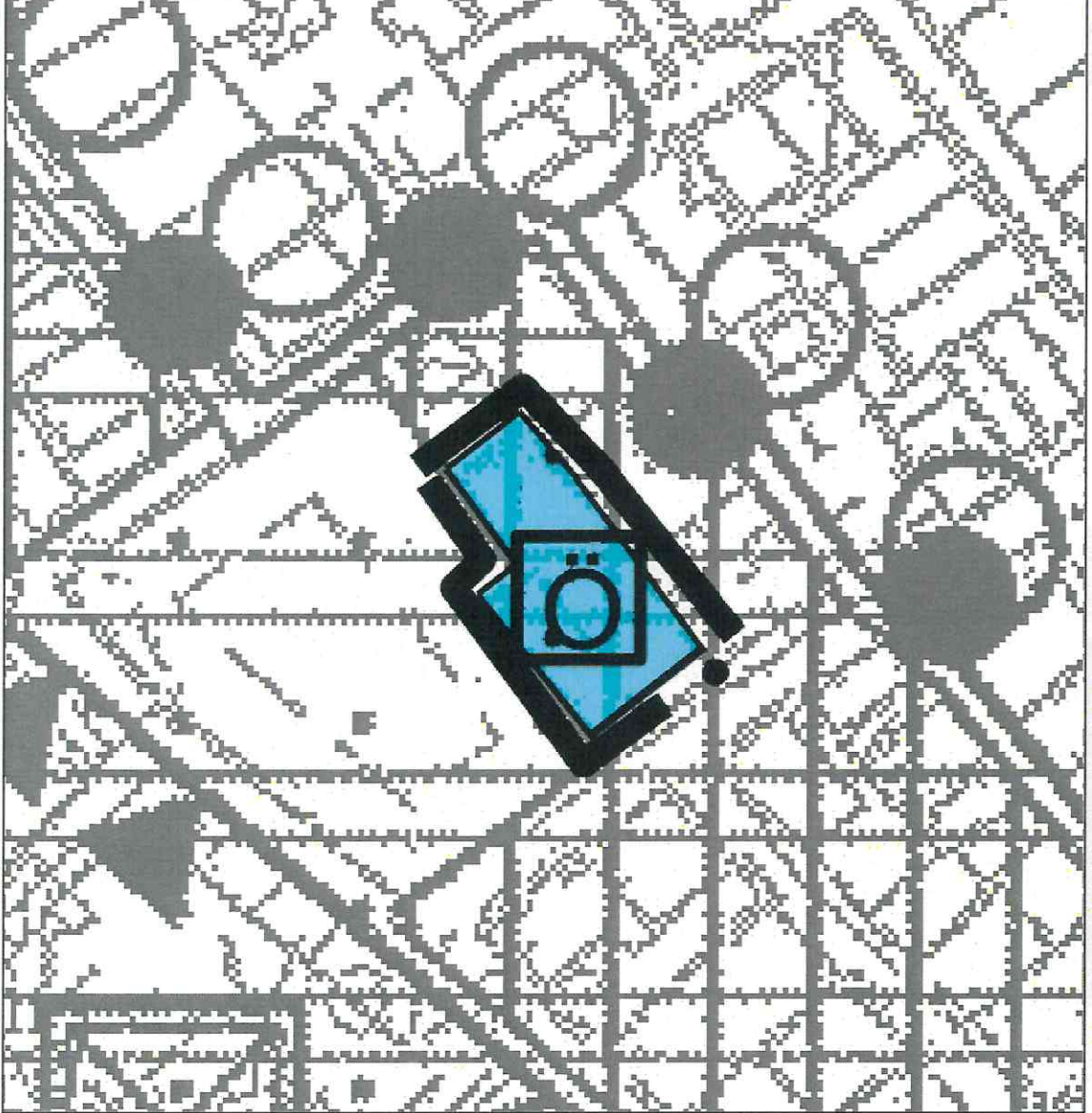
8 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

Planlama alanında mevcutta Konut Alanı olarak belirlenmiş parselin kullanım kararının, bölge ihtiyaçları ve kentsel gelişim stratejileri doğrultusunda Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak değiştirilmesine gerek duyulmuştur.

Bölgede artan nüfus yoğunluğu, konut alanlarının yoğun yerleşimi ve mevcut sosyal donatı alanlarının yetersiz kalması sonucunda, yerleşim çevresinde yaşayan halkın sosyal, kültürel ve sportif ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikte tesislere ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, söz konusu alanın Özel Sosyal Altyapı kullanımına ayrılması ile; bölge halkına spor, kültür-sanat ve çeşitli sosyal hizmetler sunacak alanların oluşturulması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Tablo 4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Fonksiyon Değişim Tablosu

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Fonksiyon Değişim Tablosu		
Fonksiyon	Meri Nazım İmar Planı Alan Büyüklüğü	Teklif Nazım İmar Planı Alan Büyüklüğü
Konut	454.44	0
Özel Sosyal Altyapı Alanı	0	454.44



Harita 14. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

3194 Planlama Mimarlık İnşaat Ltd. Şti.

PLANIN İSMİ	Üsküdar İlçesi, Valide-i Atik Mahallesi, 219 Ada 23 Numaralı Parsele Ait 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği
F22D21D – ÖLÇEK: 1/5000	
PLANLAMA EKİBİ	
ŞEHİR PLANCISI - SERHAN KURAL (PLAN MÜELLİFİ)	
ŞEHİR PLANCISI - FURKAN ÇELEBİ	
REST. MİMAR - ÜMRAN GENÇEL	
PEYZAJ MİMARİ - TUĞBA ARSLAN	
SOSYOLOG - DR. ÖGR. Ü. AHMET ERKASAP	
SANAT TARİHÇİSİ - DR. ÖGR. Ü. GÜNEŞ ALÇI	

**İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Valide-i Atik Mahallesinde Bulunan 219 Ada 23 Parsele İlişkin 1/5.000
Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği**

Atıf Emre BAYINDIR
Şehir Plancısı

21 Mayıs 2026

Hülya ÜNAL KORKMAZ
Şube Müdürü

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -28- sayfadır.-

Serkan GENC
Daire Başkanı