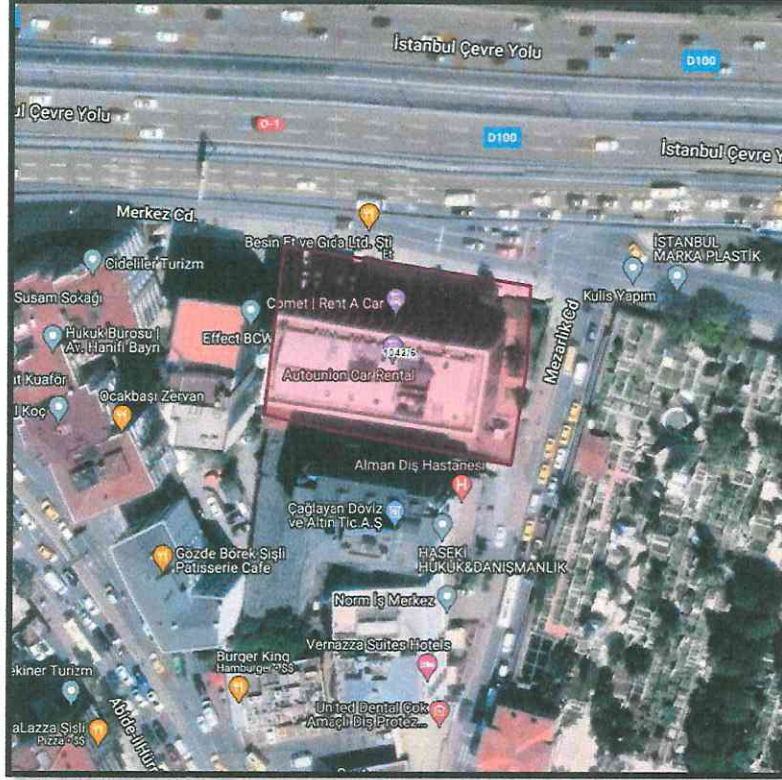


İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ

ŞİŞLİ MAHALLESİ



1042 ADA 6 NOLU PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Şişli Mahallesinde yer alan 1042 ada 6 parselin ticaret alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

29 -04- 2026

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 30 sayfadır.

Hülya ONAL KÖRMAZ
Şube Müdürü

Sarkis GENÇ
Daire Başkanı

Nil Planlama
Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.

Mar-26

PLANIN İSMİ		İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ŞİŞLİ MAHALLESİ 1042 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU		1/1000
AÇIKLAMA RAPORU		ADI-SOYADI	İMZA	
NİL PLANLAMA DANIŞMANLIK TİCARET LTD. ŞTİ.	PLANLAMA EKİBİ	Deniz KOÇAKLI EROĞLU		
		Gözde GÜZEL DEMİR		
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI		Alper BİÇER	 Alper BİÇER Şehir Plancısı	

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. PLANLAMANIN KAPSAMI	1
1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇELERİ	1
2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	2
2.1. KADASTRAL DURUM	2
2.2. MÜLKİYET DURUMU	3
2.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	3
2.4. JEOLojİK ETÜT ANALİZİ	4
2.5. İKLİM	5
2.6. RÜZGAR ANALİZİ	6
2.7. DOĞAL AFET DURUM ANALİZİ	9
2.8. HİDROJEOLojİ ANALİZİ	9
2.9. YÜKSELTİ ANALİZİ	10
2.10. EĞİM ANALİZİ	12
2.11. BAKİ ANALİZİ	14
2.12. ULAŞIM ANALİZİ	16
2.13. FONKSİYON ANALİZİ	18
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	20
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	20
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	21
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	21
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ	22
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	23
5.1. T.C İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı	23
5.2. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş Yatırım Direktörlüğü	23
5.3. T.C Şişli Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü	24
5.4. T.C İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü	25
5.5. T.C İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	26

Haritalar

Harita 1. Planlama Alanı Konumu	1
Harita 2. Planlama Alanı Kadastral Durum	2
Harita 3. Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi	3
Harita 4. İnceleme Alanının TDTH Yeri	9
Harita 5. İstanbul İl Alanının Hidrojeolojik Ortamların Yayılım ve Dağılım Oranlarını Gösteren Yalınlaştırılmış Haritası	10
Harita 6. Yükselti Analizi	12
Harita 7. Eğim Analizi	14
Harita 8. Bakı Analizi	16
Harita 9. Planlama Alanı Erişim Haritası	17
Harita 10. Çalışma Alanı Yakın Çevresi Alt Ölçekli Erişim Haritası	18
Harita 11. Fonksiyon Analizi	19
Harita 12. Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
Harita 13. Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	21
Harita 14: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	22

TABLolar

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	3
---	---

ŞEKİLLER

Şekil 1. Rüzgâr Hızı Analizi	8
Şekil 2. Rüzgâr Yönü Analizi	8

1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMANIN KAPSAMI

Planlamanın temel amacı; yapılacak çalışma kadastro verilerine uygun olacak şekilde, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi destekleyici ve afet tehlikesi altında bulunan yapıların dönüştürülmesine yönelik bir imar planı çalışması olacaktır.

Planlama alanı, İstanbul ili Şişli ilçesi Şişli mahallesi 1042 ada 6 no.lu parselin tamamı yaklaşık 0.21 ha alanı kapsamaktadır. Parselde 16.12.2022 tarihinde riskli yapı tespiti yapılmıştır.

Bu kapsamda İmar planı değişikliği çalışması; 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun ve ilgili yönetmelikleri kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasından oluşmaktadır.



Harita 1. Planlama Alanı Konumu

1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇELERİ

İmar planı yapılacak alan 1042 ada 6 no.lu parseli kapsamaktadır. İmar planına konu taşınmazının üzerinde bulunan yapı için şişli belediyesi tarafından 16.12.2022 tarihinde riskli yapı tespiti yapılmış olup şişli belediyesi tarafından 20.01.2023 tarih ve 0-81 sayılı yazı ile yıkım kararı tebliğ edilmiştir. Ülkemizin deprem kuşaklarında bulunması ve son zamanlarda yaşanmış olan doğal afetler sebebiyle riskli yapıların tespit edilip doğal afetlere dayanıklı bir şekilde dönüştürülmesi afet anında can ve mal güvenliği açısından ülkesel ölçekte çok önemli bir duruma gelmiştir. Planlama alanı üzerinde bulunan riskli yapının dönüştürülüp oluşacak olan herhangi bir doğal afette can ve mal kaybının önüne

geçilmek için plan teklifi hazırlanmıştır. Planlama alanı şehircilik, estetik, sağlık ve çevre şartlarına uygun, gelişme süreci içinde halkın ihtiyacı olan donanımlara cevap verebilen, bu süreçte önceki uygulamaları göz ardı etmeyen, gelişme ile meskûn konut alanları arası dengeyi kurabilen bir planlama çalışması olacaktır. Kadastro verilerine uygun olacak şekilde, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi destekleyici bir imar planı çalışması olacaktır.

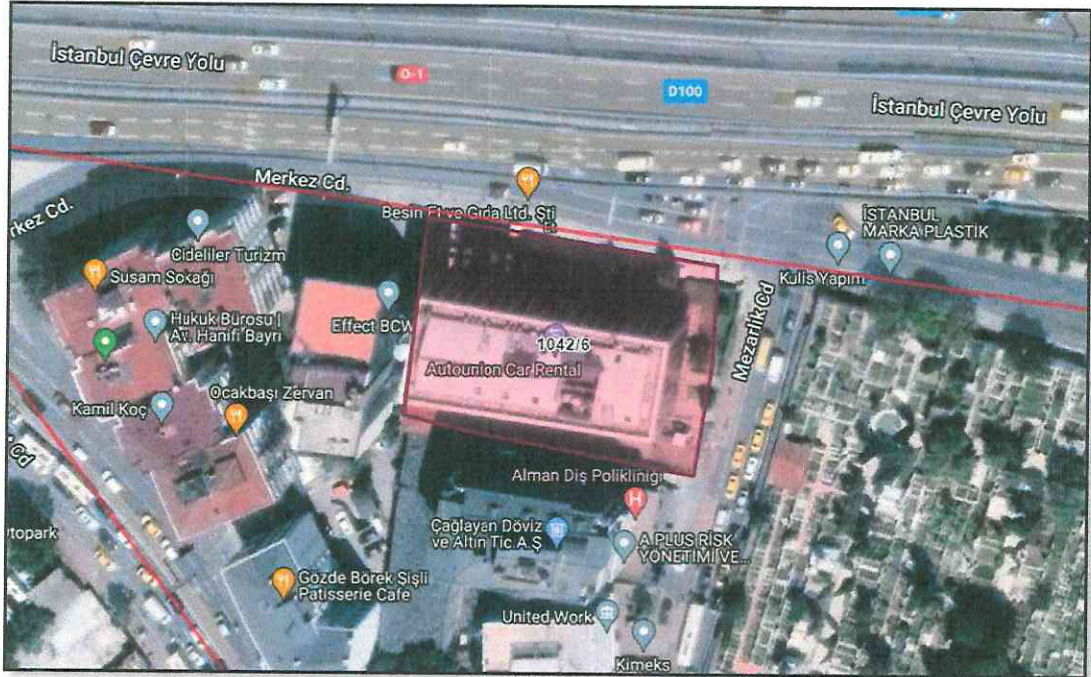
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 09.05.2023 tarihinde onaylanan imar planı, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesinin 28/02/2025 tarihli ve E:2023/1900, K:2025/526 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu iptal kararı sonucunda alan plansız alan statüsünde kalmıştır. Bununla birlikte, 24.06.2025 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Şişli İlçesi 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi (Fulya 2. Etap) Revizyon Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Bu nedenle, planlar arasındaki uyumun sağlanması amacıyla yeni bir imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırasıyla; kadastral durum, mülkiyet durumu, yakın çevre analizi ve jeolojik etüt bölümü yer almaktadır.

2.1.KADASTRAL DURUM

Planlama alanının mevcut kadastral durum analizinde 3194 sayılı imar kanuna göre işlem yapılmış imar parseli yer almaktadır.



Harita 2. Planlama Alanı Kadastral Durum

2.2. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 1042 ada 6 parseli kapsamakta olup 2.189,50 m² yüzölçümlüdür.

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Ada/Parsel No	Bağımsız Bölüm No Sayısı	Mülkiyet	ALAN (M ²)
1042 Ada 6 Parsel	22	Mess Türkiye Metal Sanayicileri Sendikası	2.189,50 M ²

2.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Planlama Alanının kuzeyinden İstanbul çevre yolu geçmekte olup alana yaklaşık 500 metre yarıçapı mesafede İstanbul cevahir AVM ve çağlayan adliyesi bulunmaktadır.



Harita 3. Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi

Ulaşım ve Yakın Çevre Analizi – İlgili Parsel (Mecidiyeköy / Şişli / İstanbul)

Konum ve Ulaşım Aksları;

Konu parsel, İstanbul'un Şişli ilçesine bağlı Mecidiyeköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, bölgenin en önemli ulaşım arterlerinden biri olan D-100 (E-5) Karayolu'na doğrudan cephelidir. Bu aks üzerinden Beşiktaş, Maltepe, Saraçhane ve Küçükpiyale gibi önemli merkezlere kolay erişim sağlanabilmektedir.

D-100 Karayolu; İstanbul'un Avrupa ve Anadolu yakaları arasındaki ana karayolu bağlantısını sağlamaktadır.

Yan yol ve bağlantılar; Parselin hemen batısında yer alan kavşak noktası, E-5 kuzey ve güney yönlerinden ulaşımı kolaylaştırmaktadır.

2. Eğitim, Sağlık ve Alışveriş Alanlarına Yakınlık

Parsel, yürüme mesafesinde çok sayıda kamu hizmeti ve özel tesisin merkezinde yer almaktadır:

Sağlık Tesisleri;

Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Florence Nightingale Hastanesi çevrede çok sayıda sağlık merkezi mevcuttur.

Eğitim Kurumları;

Bahçeşehir Üniversitesi Şişli Kampüsü, Bilgi Üniversitesi Kuştepe Kampüsü, Şişli Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi planlama alanı yakın çevresinde bulunmaktadır.

Ticaret ve Alışveriş Alanları;

Cevahir Alışveriş Merkezi, Grand Otel, ofisler, iş hanı ve konaklama tesisleri ile çok sayıda ticari birim yer almaktadır.

Dini ve Sosyal Tesisler;

Parsel çevresinde dini yapılar ve kültürel tesisler de harita üzerinde belirtilmiştir: Çağlayan Camii ve Gürsel Merkez Camii gibi ibadet alanları kuzeybatıda konumlanmıştır.

Mekânsal Yapı ve Kentsel Donatı Analizi;

İlgili parselin çevresinde kamu hizmet alanları, eğitim ve sağlık tesisleri, ulaşım arterleri ve konut alanları birbirine entegre bir yapı sergilemektedir. Bu durum yatırım potansiyelini artırmakta, ticari ve sosyal işlevleri desteklemekte, yoğun yaya ve araç trafiği ile dikkat çeken bir lokasyon oluşturmaktadır.

Gelişme Potansiyeli;

İlgili parselin konumu itibarıyla: ticari fonksiyonlar (otel, AVM, ofis vb.), eğitim ve sağlık yatırımları, karma kullanım projeleri için son derece elverişli olduğu değerlendirilmektedir.

2.4. JEOLJİK ETÜT ANALİZİ

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından İstanbul ili şişli ilçesinde imar planlarına esas mikrobölgeleme etüt raporu 27.02.2023 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma alanı bu rapor kapsamında Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlarda Kalmaktadır.

Önemli Alanlar-2.1 (Öa-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

Bu Alanlarda;

Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve titizlikle uygulanmalıdır.

Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya tartışılmalıdır.

Yol altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve titizlikle uygulanmalıdır.

Yüksek eğimli yamaçların olduğu alanlarda meydana gelecek kaya düşmesi, heyelan, akma gibi herhangi bir kütle hareketlerine yönelik, alanında uzman kişilerce bu alanlara yönelik önlem projeleri hazırlanmalı, hazırlanan önlem projeleri ilgili belediyenin kontrolünde uygulandıktan sonra planlamaya gidilmelidir.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma, gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve titizlikle uygulanmalıdır.

İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimler akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın, sellenme ve su baskını tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI/İSKİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Sahada gözlenen Trakya Formasyonuna ait kireçtaşı – şeyl ardalanması birimlerinde karstik boşluklara rastlanmasa da parsel bazında yapılacak temel zemin etütlerinde karstik boşluk durumunun araştırılması gerekmektedir.

Yapılan sondajlarda dolgu birime rastlanması durumunda dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirtilmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimlere oturtulmalı ya da taşıtılmalıdır.

Dolgu şevlerinde beklenecek stabilite sorunlarına yönelik önlemler zemin etüt çalışmalarında belirlenmeli ve titizlikle uygulanmalıdır.

Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

2.5.İKLİM

İnceleme alanında, genel olarak Marmara Bölgesi iklimi egemendir. Yazları kurak ve sıcak, kışları ise yağışlı ve ılımandır. Yapılan istatistiksel çalışmalara göre İstanbul 4.derece yağış bölgesi içindedir. Marmara Bölgesinde yağışlı gün sayısının 66 ile 110 gün arasında değiştiği gözlenmiştir. Bölgede yıllık ortalama yağış değerleri ise 422 mm ile 988 mm arasında bulunmaktadır. Marmara Bölgesinde yılda 6 ile 20 gün arası karla kaplı olarak geçmektedir.

Ocak ayı 104 mm ile en yağışlı aydır. Yağışın en az olduğu ay 8,4 mm ile Temmuzdur. Bölgeye kar şeklinde düşen yağış yıl içinde ortalama 14 gündür. Yıllık toplam (649,4 mm) yağışın %73 ünün düştüğü Ekim-Nisan döneminde ortalama sıcaklık 5 C° ile 15 C° arasında değişmektedir.

En yüksek sıcaklıkların Ağustos, en düşük sıcaklıkların ise Ocak ayında gerçekleştiği görülmektedir. Bu değerler 23,4°C / 5,4° C 'dir. İstanbul Bölgesinde genellikle bağıl nem ortalaması %72 dir. Bölgedeki en yüksek bağıl nem miktarı Kasım ve Ocak aylarında %80 olmaktadır.

Konum ve Coğrafi Çerçeve;

Konu parsel İstanbul'un kara yapısı içinde, yoğun yapılaşmaya sahip bir kısımda yer almakta. Bu konum, şehrin Akdeniz tipi sıcak yazlı iklimiyle etkileşim gösterir.

Sıcaklık Verileri;

Aylık Ortalama Sıcaklıklar (MGM 1991–2020):

Ocak: 6,7 °C; Temmuz/Ağustos: ~24,7 °C; Yıllık ortalama: ~14,9 °C

Yaz ve kış sezonları: Sıcak sezon yaklaşık 3,1 ay sürelidir (10 Haziran–14 Eylül), en sıcak ay Ağustos (yüksek: ~28 °C, düşük: ~21 °C). Kış sezonu ise 29 Kasım–25 Mart arasında sürer; Şubat en soğuk ay olarak ortalama yüksek 9 °C, düşük 4 °C gösterir.

Yağış ve Nem;

Aylık yağış miktarları: Ocak 89 mm'den başlayıp Temmuz'da 22 mm'ye düşer; Aralık ise ~100 mm olarak zirve yapar, toplam yağış ise yaklaşık 700–750 mm aralığındadır. Yağışlı gün sayısı, Ocak ~16–17 gün; Temmuz yalnızca ~3–4 gün yağışlıdır.

Karasal Etkiler;

İstanbul, yıl içinde kar alabilen şehirler arasında olup, kışın hava sıcaklığı 5–10 °C arasında değişir; bazı bölgelerde kar kalınlığı yıllık ortalamada 60 cm'e ulaşabilir.

Deniz suyu sıcaklığı: Şubat'ta ~7,7 °C; Temmuz–Ağustos'ta ~24–25 °C; yıllık ortalama ~15,5 °C arasındadır.

Güneşlenme ve Bulut Durumu;

İstanbul'da yıllık yaklaşık 2.000 saat güneşlenme süresi vardır; yaz ayları oldukça güneşli, kış ayları ise bulutlu geçer.

2.6.RÜZGAR ANALİZİ

Parsel Koordinatı: 41.0666°N, 28.9876°E olan 1042 ada 6 parsele ait analizler;

İncelenen alan, 41.0666° kuzey enlemi ve 28.9876° doğu boylamında yer almaktadır. Parsel, İstanbul ili merkez yerleşimi içinde, yoğun kentsel yapılaşma alanında konumlanmıştır. Konum itibarıyla Marmara Denizi ile Karadeniz arasındaki Boğaziçi rüzgâr koridorlarının etkisi altındadır.

Meteorolojik Veri Kaynağı ve Yöntem;

Analiz, parsel koordinatına en yakın meteoroloji istasyonlarından ve Weatherspark ile Meteoblue kaynaklı çok yıllık (1980–2023) ortalama verilerden türetilmiştir. Bölgesel rüzgâr yön frekans

dağılımları hâkim rüzgâr yönleri, mevsimsel değişimler ve yaklaşık ortalama hızlar dikkate alınarak, parsel geometrisine uyarlanmış ok yönlü diyagram ve rüzgâr gülü grafiği oluşturulmuştur.

Hâkim Rüzgâr Yönleri;

Yıllık hâkim yön: Kuzey (N) ve Kuzeybatı (NW) sektörü

Bu yönlerden esen rüzgârlar yıl genelinde toplam frekansın %40–50’sini oluşturur.

Yaz aylarında özellikle kuzeyli rüzgârların serinletici etkisi belirgindir.

İkincil mevsimsel yön: Doğu (E)

Eylül ortası–Ekim sonu arasında kısa süreli yön değişimi gözlemlenir.

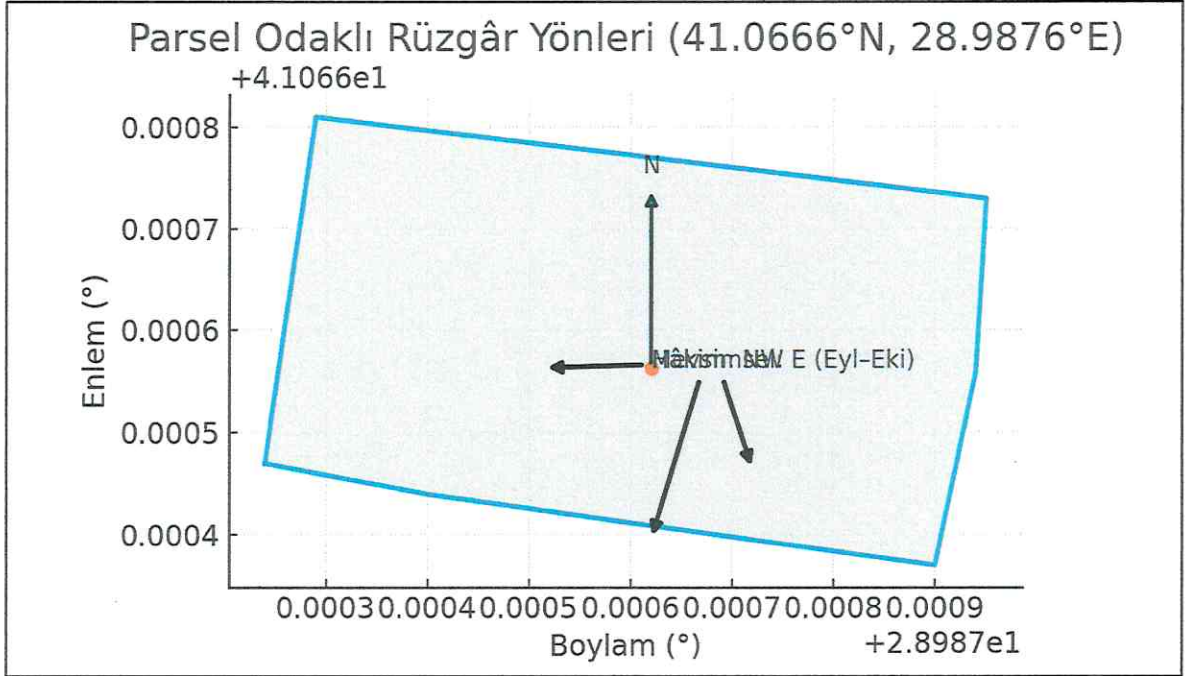
Bu dönem dışında doğulu rüzgârların etkisi sınırlıdır.

Mevsimsel Rüzgâr Karakteristikleri

Mevsim	Hâkim Yön	Ortalama Hız (10 m, km/s)	Not
İlkbahar	N–NW	15–17	Düzenli kuzeyli akımlar, kararlı yapı.
Yaz	N–NW	17–20	En rüzgârlı dönem; serinletici etki yüksek.
Sonbahar (Eylül–Ekim)	E	13–15	Kısa süreli doğu akımları, nem oranı artar.
Kış	N–NW	15–18	Sert ve soğuk kuzey rüzgârları, yapı cephelerine yük getirir.

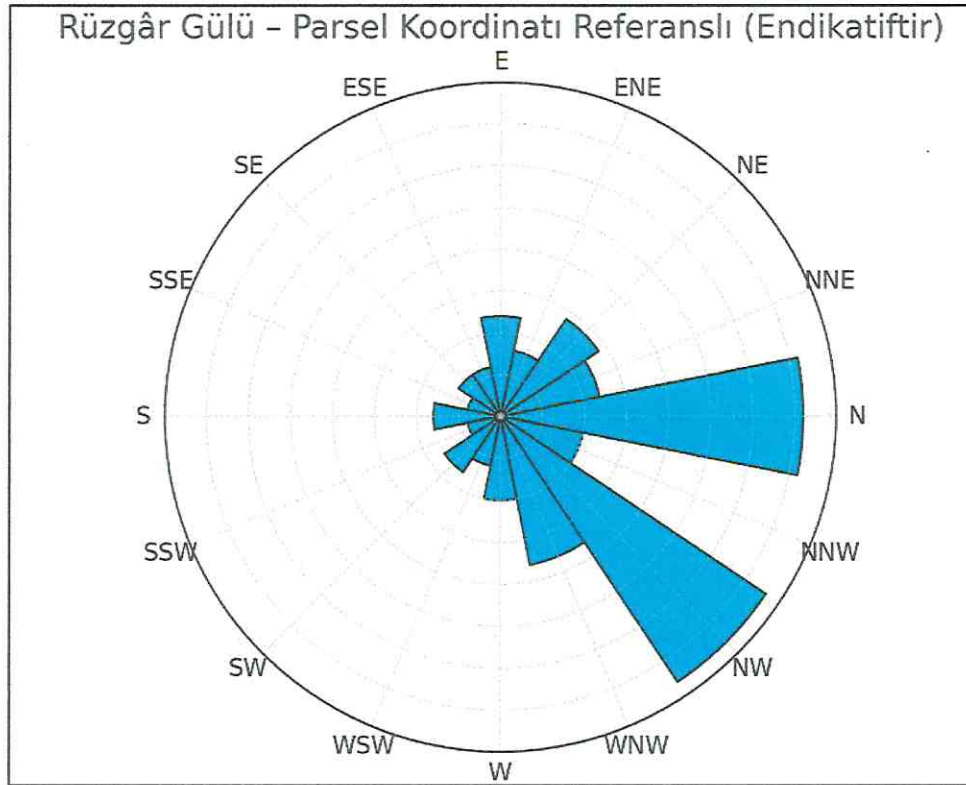
Parsel Ölçeğinde Etki Analizi;

Rüzgâr yönü ve yapı cepheleri N ve NW yönlerine bakan cephelerde yüksek rüzgâr yükü ve ısı kaybı riski bulunmaktadır. Bu cephelerde rüzgâr kırıcı elemanlar, perdeleme ve izolasyon önlemleri önerilir. Doğal havalandırma potansiyeli ile yaz aylarında kuzeyli rüzgârlar ile doğal havalandırma imkânı yüksektir. İç mekân konforunu artırmak için pencere ve menfezlerin hâkim rüzgâr yönlerine uygun konumlandırılması tavsiye edilir. Açık alan ve peyzaj düzenlemeleri ve kışın hâkim rüzgâr etkisini azaltmak için kuzey yönünde yoğun bitkilendirme veya yapısal rüzgâr kesiciler önerilir. Yazın serin rüzgârların engellenmemesi için mevsimsel yaprak döken bitki türleri tercih edilebilir. Parsel Odaklı Rüzgâr Yönleri Parsel poligonu üzerinde hâkim (N, NW) ve mevsimsel (E) rüzgâr yönleri oklarla gösterilmektedir. Kuzey oku referans yön olarak işaretlenmiştir.



Şekil 1. Rüzgâr Hızı Analizi

Parsel Koordinatı Referanslı Rüzgâr Gücü Parsel merkezine göre hesaplanmış, bölgesel iklim verilerinden normalize edilmiş rüzgâr frekans dağılımını gösterir.



Şekil 2. Rüzgâr Yönü Analizi

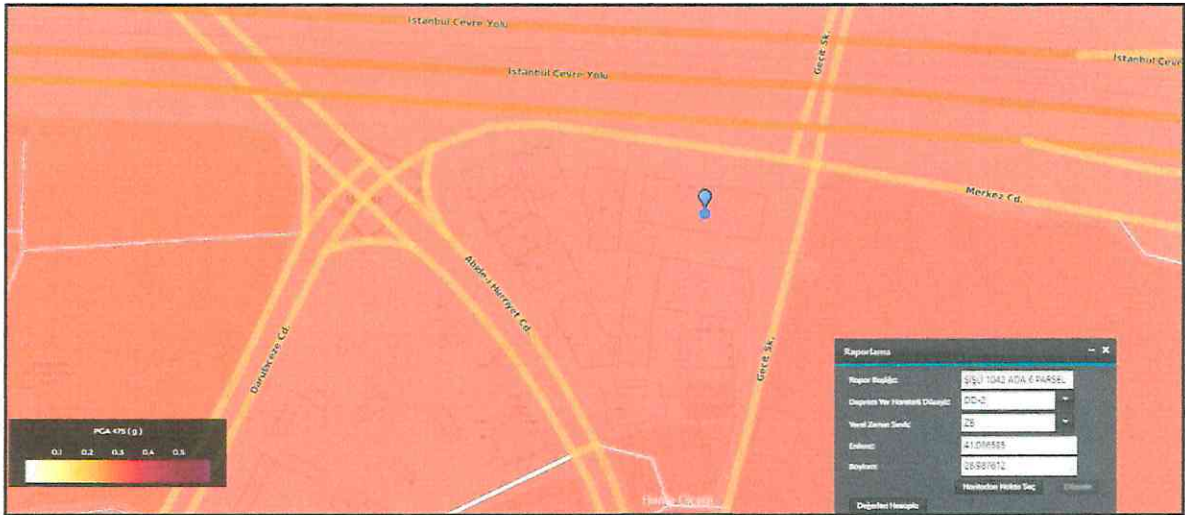
Genel Değerlendirme;

Bu analiz, parselin iklimsel rüzgâr karakteristiğini ortaya koymakta ve planlama/tasarım kararlarında kullanılabilecek veriler sunmaktadır. Özellikle yapı yönlenmesi, cephe tasarımı ve malzeme seçimi, peyzaj planlaması, doğal havalandırma stratejileri açısından veriler doğrudan uygulanabilir niteliktedir.

2.7.DOĞAL AFET DURUM ANALİZİ

İnceleme alanında herhangi bir doğal afet tehlikesi çökme-tasman, tsunami, tıbbi jeolojik sorun yaratacak unsura rastlanmamıştır. İnceleme alanında kuru veya aktif dere yatağı gözlemlenmemiştir. Yapı; 18 Mart 2018 tarihinde onaylanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne (TBDY) uygun yapılmalıdır.

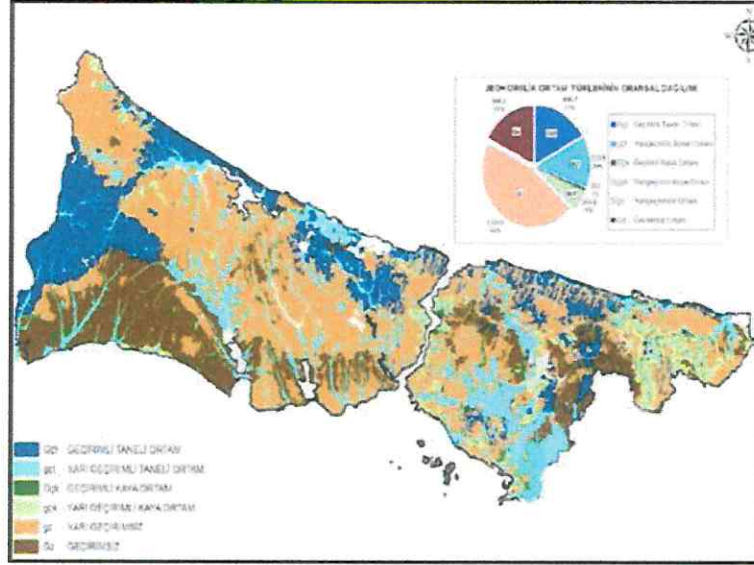
MTA Heyelan Envarter Haritasında; inceleme alanı sınırlarını kapsayan bölgede herhangi bir heyelan gözlenmemiştir. İnceleme alanında yapılan incelemelerde aktif bir heyelan olayı gözlenmemiştir. Ayrıca kaya düşmesi, heyelan, akma gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir.



Harita 4.İnceleme Alanının TDTH Yeri

2.8.HİDROJEOLOJİ ANALİZİ

İstanbul il alanında bulunan göl ve göletler, akarsular ve dereler, doğal kaynak çıkışları ve çeşmeler, adi ve keson kuyular ile su sondajı kuyuları bölgenin hidrojeolojik unsurlarını oluşturur. İl alanında yüzeylenen Paleozoyik – Kuvaterner aralığında oluşmuş kaya – stratigrafi birimlerinin genel geçirgenlik özellikleri açısından geçirimsiz, yarı geçirimsiz, yarı geçirimli, geçirimli olmak üzere 4 sınıfa ayrılmıştır.



Harita 5.İstanbul İl Alanının Hidrojeolojik Ortamların Yayılım ve Dağılım Oranlarını Gösteren Yalınlaştırılmış Haritası

İnceleme alanında yapılan 8 adet zemin etüt sondaj bitiminden itibaren 7 gün boyunca yeraltı suyu ölçümü yapılmıştır. Buna göre; sondaj kuyularında yeraltı suyu tespit edilmemiştir.

Sahada bodrumlu planlanan yapı temellerinin yeraltı suyundan direkt olarak etkilenmeyeceği, yapı üzerinde kısa ve uzun dönemli olumsuz bir etkisi beklenmemektedir. Ancak özellikle kış aylarında yağışın fazla olduğu dönemlerde temel seviyesine nüfuz edebilecek yüzeysel suların akışa geçebileceği ve yeraltı suyu yükselimleri göz önünde bulundurulduğunda bina temellerinde bir çevre drenajı yapılması gerekli görülmektedir. Ayrıca inceleme sahasında veya yakın alanlarda sellenmeye sebep olabilecek herhangi bir yüksek debili akarsu ağı izlenmemiştir.

2.9.YÜKSELTİ ANALİZİ

Konu parselde ait yükselti değerleri 1 metrelik aralıklarla sınıflandırılarak renklerle görselleştirilmiştir.

Yükselti Sınıfları ve Renk Tanımları;

Yükselti Aralığı (metre)	Renk	Açıklama
114 – 115	Yeşil	En alçak kotlu alan
115.01 – 116	Sarı	Orta kotta kalan bölgeler
116.01 – 117	Turuncu	En yüksek kotlu alan

Alanın Topoğrafik Profili;

Parselin batısı 114–115 m kot aralığında olup yeşil renk ile temsil edilmiştir. Bu bölge en düşük kotlu alanı ifade eder.

Parselin orta kısmı, 115.01–116 m aralığında yer almakta olup geçiş zonudur.

Parselin doğu kısmı ise 116.01–117 m kotlarına sahiptir ve bu bölüm en yüksek kesimi oluşturmaktadır.

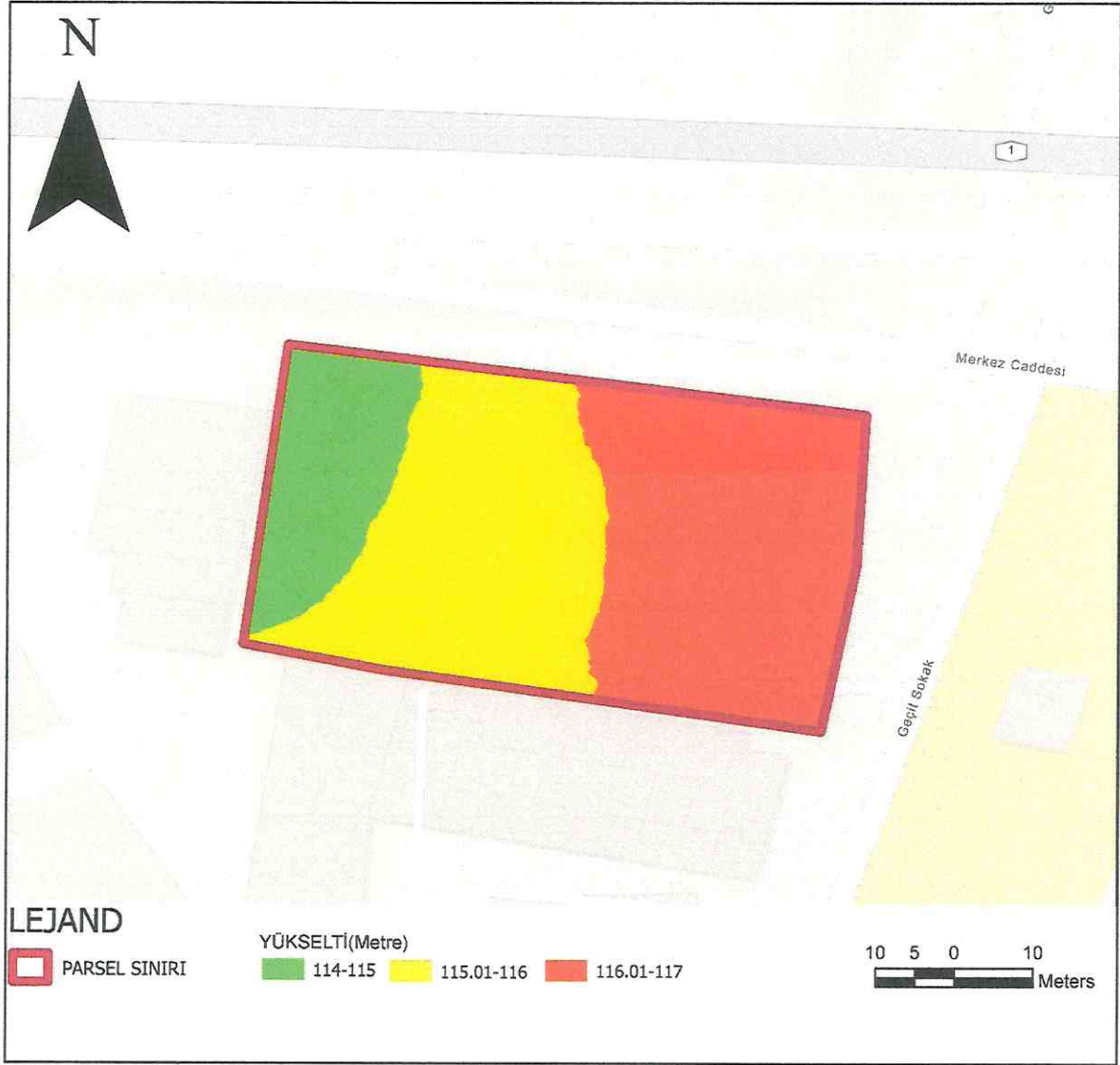
Genel olarak arazide yaklaşık 3 metrelik bir kot farkı bulunmaktadır ve bu fark, doğudan batıya doğru bir eğim olduğunu göstermektedir.

Planlama ve Yapılaşma Açısından Değerlendirme;

Yükselti verileri, arazide doğu-batı yönlü bir meyil olduğunu açıkça ortaya koymaktadır. Alan genelinde yatay yapılaşmaya son derece elverişli bir topoğrafya mevcuttur. Kodlandırma açısından özellikle sarı renkle gösterilen orta zon referans kot belirlemek için uygundur. Kademeli eğim, doğal teraslama yapılmasına uygundur. Yüksek kotlara cephe alan parsellerde manzara avantajı değerlendirilebilir. Düşük kotlu alanlar; teknik altyapı, açık otopark ya da yeşil alan olarak planlanabilir. Doğudan batıya yönelen eğim, yüzeysel suyun yönünü belirler. Yağmur suyu drenaj sistemleri, eğim doğrultusunda projelendirilmelidir. En düşük kot olan batı kısmında su birikmesi riskine karşı tahliye yapıları planlanmalıdır.

Genel değerlendirme;

Parsel içi 3 metreye yakın bir kot farkı bulunmaktadır ve bu fark planlamada teknik avantaj sunmaktadır. Arazi geneli, konut, ticaret veya donatı gibi kentsel işlevler açısından yükseklik problemi olmayan, inşaatı uygun bir topoğrafya sunmaktadır. Yükselti farkları, yerleşim düzeni, bina konumlandırması ve enerji kullanımı açısından dikkatle değerlendirilmelidir.



Harita 6. Yükselti Analizi

2.10. EĞİM ANALİZİ

Konu parselde ait eğim yüzdeleri 4 farklı sınıfta renklendirilmiştir.

Eğim Sınıfları ve Renk Dağılımı;

Eğim (%) Aralığı	Renk	Açıklama
0.001 – 2	Koyu yeşil	Neredeyse düz alanlar
2.001 – 4	Açık yeşil	Hafif eğimli alanlar
4.001 – 6	Sarı	Orta düzeyde eğimli alanlar
6.001 – 8	Turuncu	Görece dik alanlar (sınırlı alan)

Alanın Topografik Karakteri;

Parsel genelinde eğim düşük ile orta düzey arasında değişmektedir.

Arazinin büyük kısmı %0.001- %4 eğim aralığındadır, bu da yapılaşma açısından oldukça elverişli bir topoğrafya sunduğunu göstermektedir.

%4.001- %6 eğimli bölgeler, sınırlı alanlarda ve lokal lekeler halinde yer almaktadır.

%6.001- %8 eğim aralığında olan alanlar oldukça küçük ve dağınık şekilde görülmekte, eğimin planlamaya engel oluşturmadığı anlaşılmaktadır.

Planlama ve Yapılaşma Açısından Değerlendirme;

Yapılaşma uygunluğu açısından, parsel, düşük eğimli (düz) ve hafif eğimli alanlardan oluştuğu için, konut, ticaret, donatı vb. kentsel fonksiyonlara yüksek düzeyde uygunluk göstermektedir.

Hafriyat maliyetleri düşük seviyede olacak, kazı/dolgu ihtiyacı sınırlı kalacaktır.

Eğimin düşük olması, zemin kat kotu düzenlemelerini kolaylaştırır ve engelli erişimi gibi tasarım konularında avantaj sağlar.

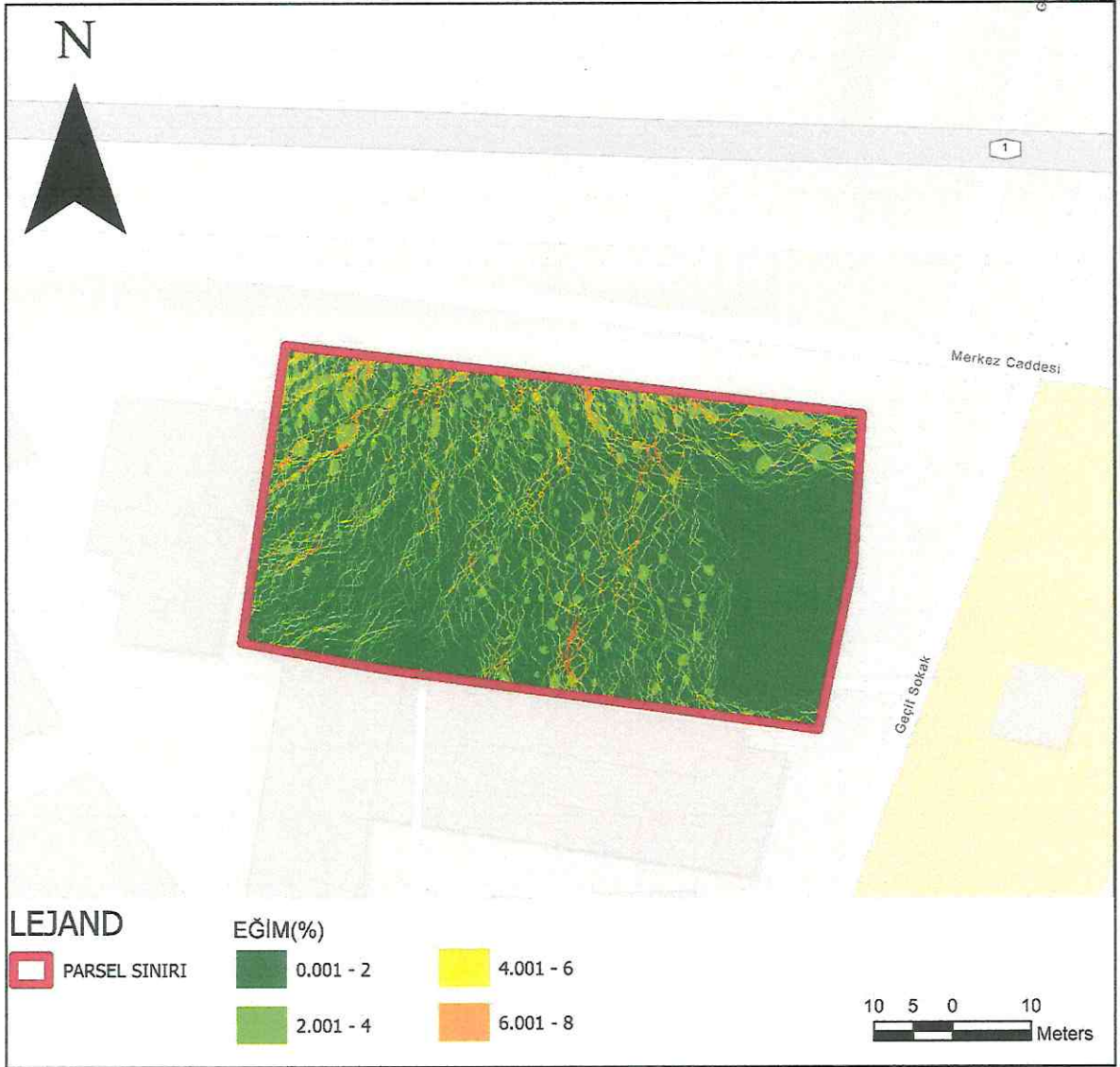
Düşük eğim, yağmur suyu drenajı açısından iyi kontrol gerektirir. Suyun birikmesini engellemek için noktasal eğim planlamaları yapılmalıdır. Hafif eğimli yüzeyler sayesinde kanalizasyon, içme suyu ve diğer altyapı hatlarının yerleşimi basit ve ekonomik şekilde gerçekleştirilebilir. Parselin ortalama eğim yapısı, açık alan tasarımı (yeşil alan, otopark, spor alanı vb.) açısından avantaj sağlar. Sarı ve turuncu renkli alanlar, rekreasyon veya görsel zenginlik sağlayacak teraslı kullanımlar için değerlendirilebilir.

Risk Değerlendirmesi;

Eğim %8'in altında kaldığı için erozyon, heyelan, şev kayması gibi jeoteknik riskler bulunmamaktadır. Ancak %6 üzerindeki sınırlı bölgelerde temel kazılarında dikkatli olunmalı, gerekiyorsa zemin iyileştirilmesi yapılmalıdır.

Genel değerlendirme;

Parsel, düşük ve dengeli eğim yapısıyla yapılaşmaya son derece uygundur. %0.001- %4 aralığında yer alan büyük alan, mimari yerleşim planlaması ve zemin etüt süreçlerinde avantaj sağlar. %6 üzeri eğime sahip olan kısımlar yapılaşma dışı alanlar (peyzaj, yeşil alan, oturma basamakları vb.) olarak değerlendirilebilir. Toplam eğim farkının düşük olması, bu alanın imar planı uygulamaları ve teknik altyapı projeleri açısından sorunsuz şekilde kullanılabileceğini göstermektedir.



Harita 7. Eğim Analizi

2.11. BAKI ANALİZİ

Bu analiz çalışması, planlama alanının topografik yönelimini (bakı durumunu) ortaya koymak amacıyla yapılmıştır. Haritada parsel sınırı kırmızı çizgi ile belirlenmiş; yüzeyin yönelimi (eğimli yüzeylerin baktığı yön) renkli sınıflarla görselleştirilmiştir

Bakı Sınıfları ve Renk Kodları;

Haritada yer alan bakı yönleri ve bunlara karşılık gelen renkler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Bakı Yönü	Renk	Tanım
Düz	Gri	Eğim değeri sıfıra yakın yüzeyler
Kuzey	Kırmızı	Güneşlenme süresi en az yön
Kuzeydoğu	Turuncu	Sabah erken saatlerde güneş alır
Doğu	Sarı	Sabah güneşi alır
Güneydoğu	Açık yeşil	Gün boyunca güneş alır
Güney	Cam göbeği	En fazla güneşlenme süresine sahip
Güneybatı	Açık mavi	Öğleden sonra güneş alır
Batı	Mavi	Akşam güneşi alır
Kuzeybatı	Mor	Güneşlenme süresi düşük yön

Parsel Alanındaki Bakı Dağılımı;

Parsel genelinde en baskın yönelimin kuzeybatı, batı ve güneybatı olduğu görülmektedir. Güney ve güneydoğu yönlü alanlar sınırlı ölçekte bulunmaktadır.

Alanın güneydoğu kesiminde küçük bir bölge düz alan (gri) olarak kodlanmış, bu alanlarda eğim yok denecek düzeydedir.

Güneşlenme Açısından Değerlendirme;

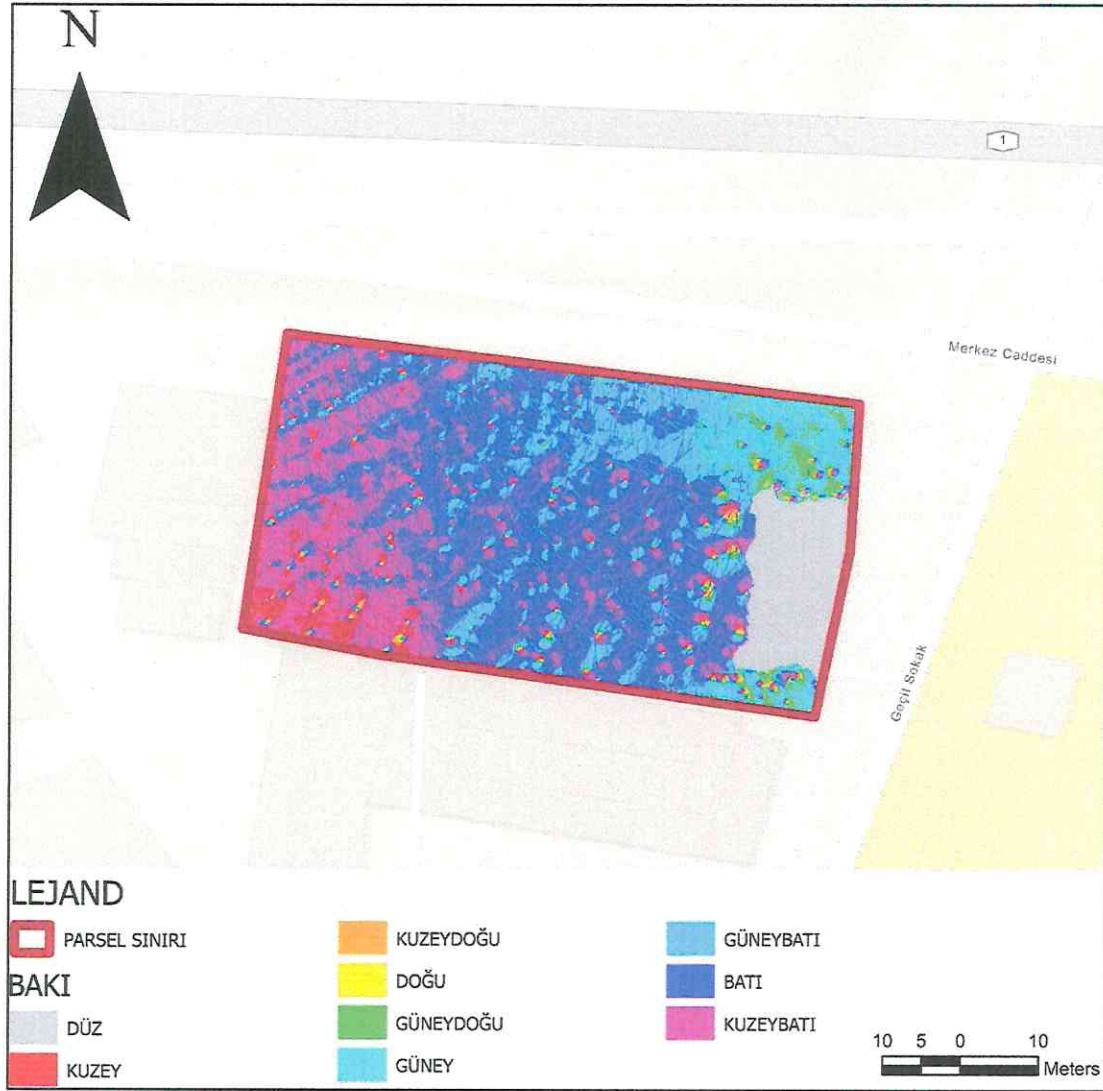
Parselin büyük bölümünün kuzeybatı, batı ve güneybatı yönlerine bakıyor olması, özellikle kış aylarında güneşlenme süresinin sınırlı olabileceğine işaret etmektedir. Bu durum, enerji verimliliği açısından dikkat edilmesi gereken bir unsurdur. Güneşlenme avantajı sağlayan güney ve güneydoğu yönlerine sahip alanlar, açık alan kullanımları ya da yaşam birimleri için öncelikli değerlendirilebilir.

Planlama Açısından Yorum ve Öneriler;

Güneş alımı yüksek olan güney ve güneydoğuya bakan bölgelerde yapıların ana cepheleri planlanabilir. Kuzey yönlü cepheler, servis alanları, teknik hacimler, otoparklar gibi az güneş ihtiyacı duyan işlevlerle değerlendirilebilir. Güneybatı ve batı yönlü eğimler, akşam güneşi avantajı nedeniyle yürüyüş yolları, oturma alanları, sosyal donatı gibi işlevlerle bütünleştirilebilir. Düz alanlar, engelli erişimi, çocuk oyun alanları veya küçük meydanlar için uygundur. Güneş alma kapasitesi düşük olan kuzeybatı yönlü yüzeylerde ısı yalıtımı artırılmalı, pasif güneş enerjisi sistemleri güneyli yönlerle yerleştirilmelidir.

Genel değerlendirme;

Parselin baskın bakı yönü kuzeybatı ve batı yönleridir, bu durum güneş ışıınımı açısından sınırlı avantaj sunar. Güneşlenme süresi yüksek olan güneyli yönlerdeki alanların fonksiyonel açıdan öncelikli değerlendirilmesi önerilir. Bakı analizi sonuçları, mimari yerleşim kararlarında yönelimi doğru tasarlamak ve enerji verimliliğini artırmak açısından kritik önemdedir.



Harita 8. Bakı Analizi

2.12. ULAŞIM ANALİZİ

Ulaşım alternatifleri incelenirken öncelikle üst ölçekli makro erişimler; sonrasında ise alt ölçekli mikro erişimler dikkate alınmaktadır. Üst ölçekli erişimler bölgesel bazda, alt ölçekli erişimler ise yakın çevre için incelenmektedir. Harita 9’da proje alanına erişim için kullanılacak ana yol hatları sunulmuştur.

Planlama alanı, İstanbul İli, Şişli İlçesi sınırlarında, kent içi ve bölgesel ulaşım ağlarının kesişim noktasında yer almaktadır. Konum itibarıyla hem karayolu hem de raylı sistem bağlantıları açısından yüksek erişilebilirliğe sahiptir.

Karayolu Bağlantıları:

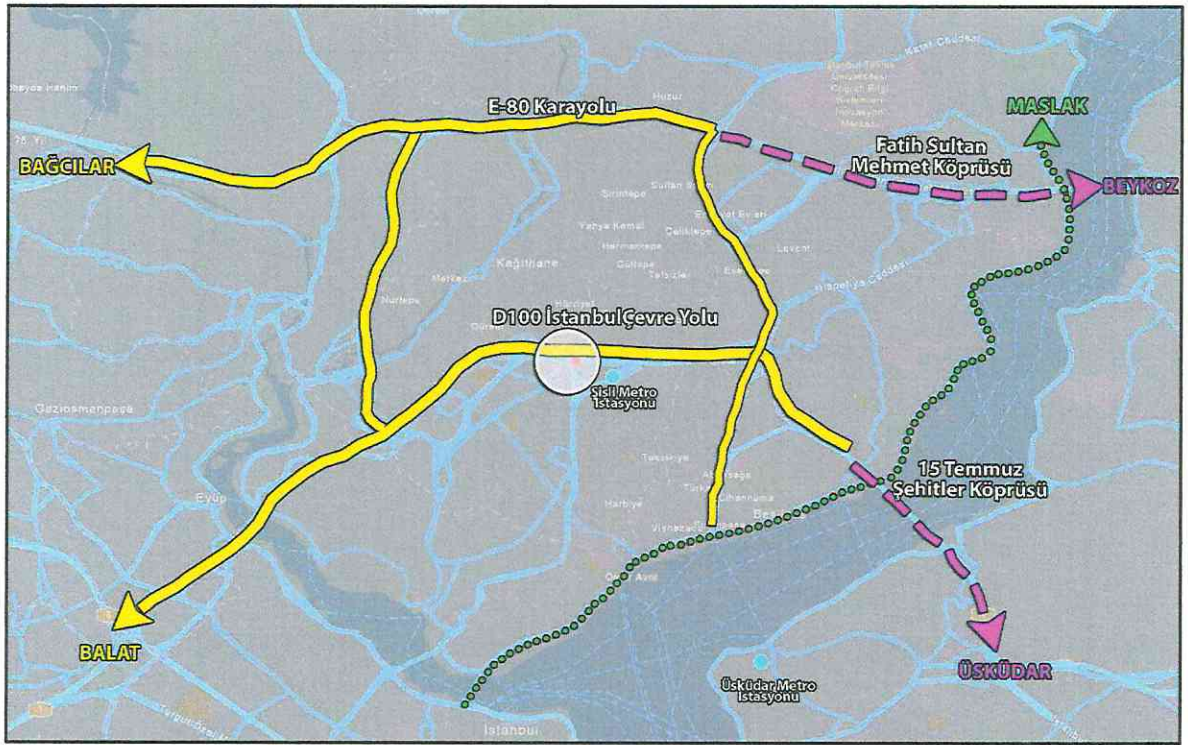
Planlama alanı, D100 İstanbul Çevre Yolu üzerinde yer almakta olup, bu aks üzerinden kentin Avrupa ve Anadolu yakasına doğrudan bağlantı sağlanmaktadır. E-80 (TEM) Karayolu bağlantısı ile kuzey yönünde Bağcılar, Eyüp, Maslak ve Beykoz bölgelerine erişim mümkündür. Güneydoğuda 15

Temmuz Şehitler Köprüsü ve kuzeydoğuda Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantıları ile Anadolu Yakası'nda Üsküdar ve Beykoz bölgelerine doğrudan ulaşım sağlanmaktadır.

Raylı Sistem Bağlantıları:

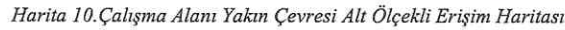
Planlama alanına en yakın metro durağı Şişli Metro İstasyonu olup, M2 Yenikapı Hacıosman Metro Hattı üzerinden kentin merkezi bölgelerine hızlı ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca, yakın çevredeki Üsküdar Metro İstasyonu ile Marmaray bağlantısı üzerinden Asya ve Avrupa yakaları arasında raylı sistem geçişi mümkündür.

Planlama alanı ticaret, hizmet ve karma kullanım gibi yüksek erişim gerektiren fonksiyonlar için uygun olduğunu göstermektedir. Ulaşım ağının çeşitliliği, bölgesel ölçekte ziyaretçi potansiyelini artırmakta ve planlama alanını kentsel odak noktası haline getirmektedir.



Harita 9. Planlama Alanı Erişim Haritası

Planlama alanı, D100 Karayolu üzerinde bulunması sebebiyle hem kent içi hem de bölgesel ölçekte yüksek erişilebilirlik avantajına sahiptir. Konu alan hem özel araç hem de toplu taşıma (metrobüs, otobüs, minibüs hatları) ile ulaşılabilir konumdadır. Bu ulaşım avantajı, alanın ticari fonksiyonlar için cazibesini artırmaktadır.



Planlama alanı, İstanbul İli, Şişli İlçesi sınırlarında, D100 Karayolu’nun kuzey cephesinde, yüksek erişilebilirlik ve görünürlük avantajına sahip bir noktada konumlanmaktadır. Planlama alanı, karma kullanımların yoğun olduğu, kamu kurumları, eğitim ve sağlık tesisleri ile ticaret alanlarının bir arada bulunduğu fonksiyon çeşitliliği barındıran bir kentsel doku içerisinde yer almaktadır:

Planlama alanının kuzeyi ve güneybatısı, orta-yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrilidir. Konut dokusu genellikle çok katlı apartmanlardan oluşmakta olup, bölgedeki nüfus yoğunluğu yüksektir.

Planlama alanının kuzeyinde, doğusunda ve batısında yoğun biçimde konut + ticaret alanları yer almaktadır. Zemin katlarda ticaret, üst katlarda konut kullanımı yaygındır.

Planlama alanının güneydoğusunda iş alanı fonksiyonlarının yoğunlaştığı bölgeler bulunmakta, ayrıca alışveriş merkezi gibi büyük ölçekli çekim merkezleri mevcuttur.

Kamu Hizmet Alanları;

Batıda Çağlayan Adliyesi ve Şişli Belediyesi, bölgede önemli bir kamu işlevi yoğunlaştırmaktadır. Adliye, bölgesel ölçekte ziyaretçi çeken bir merkez olup, planlama alanının ticari potansiyelini artırmaktadır.

Eğitim ve Sağlık Tesisleri;

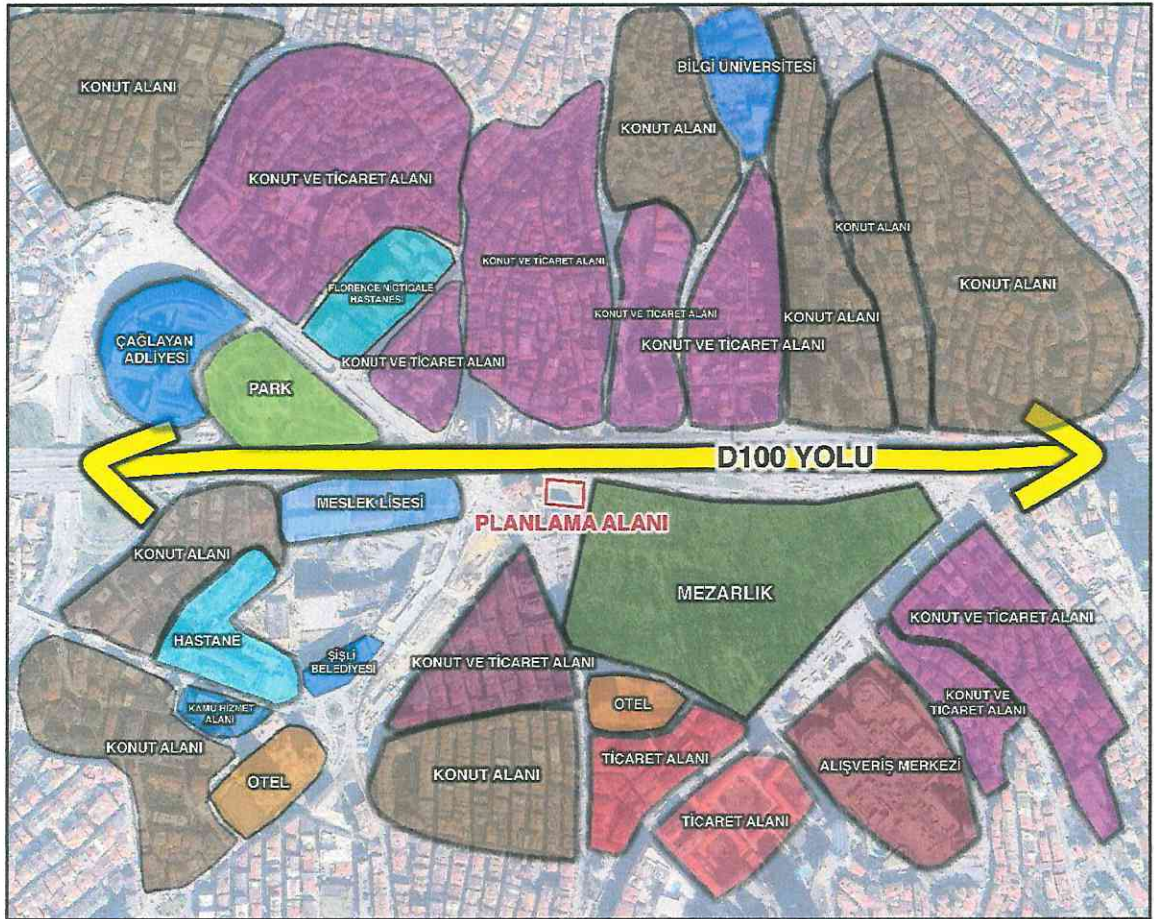
Meslek Lisesi ve Bilgi Üniversitesi gibi eğitim kurumları, planlama alanına yakın konumlanmıştır. Florence Nightingale Hastanesi başta olmak üzere sağlık tesisleri, bölgeye sürekli yaya ve araç trafiği çekmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri;

Planlama alanının yakın çevresinde çeşitli oteller bulunmakta olup, bu durum kısa sürelin konaklamaya yönelik talep yaratmaktadır.

Yeşil Alanlar ve Açık Alanlar;

Çağlayan Adliyesi'nin doğusunda park alanı bulunmakta, bu da bölgenin açık alan ihtiyacına katkı sağlamaktadır. Güneydoğuda geniş bir mezarlık alanı, yapı yoğunluğunu sınırlandıran doğal bir açık alan niteliğindedir.



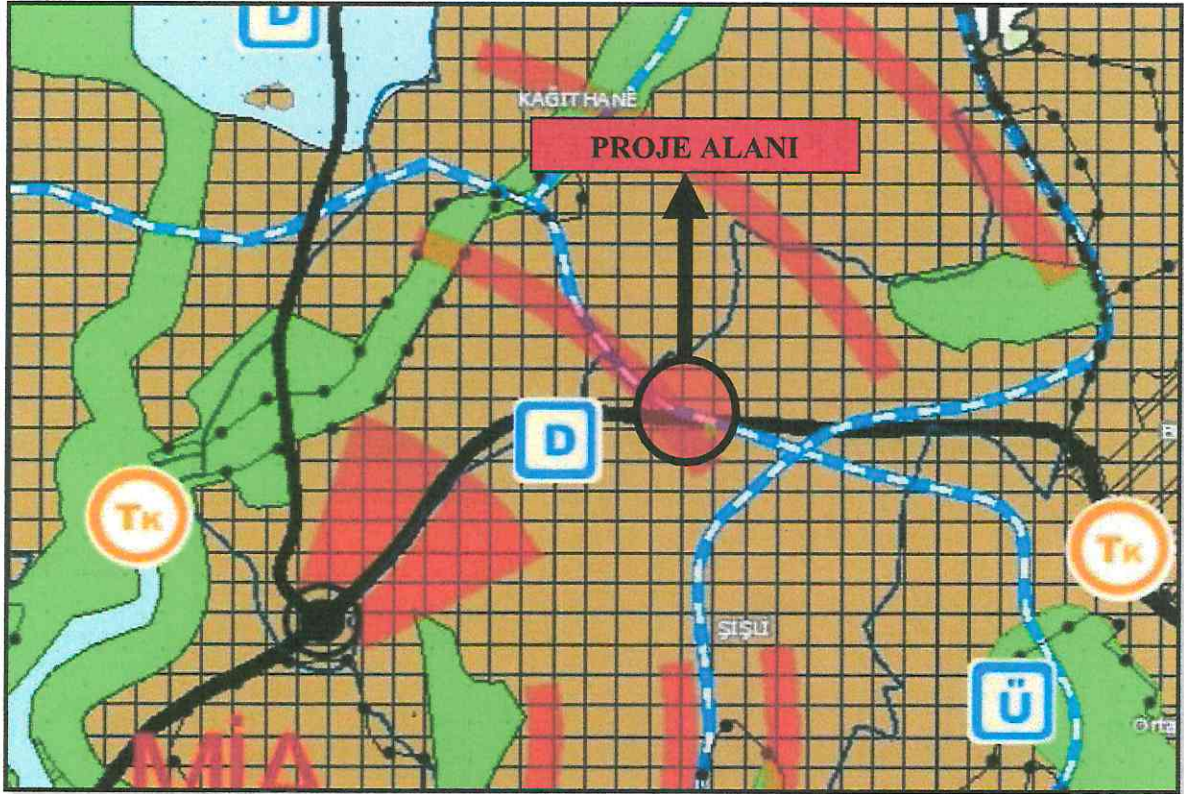
Harita 11. Fonksiyon Analizi

3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2009 Gün ve 103 Sayılı Kararı ile Kabul Edilen 1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 15.06.2009 Tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Tarafından Onaylanmış, 16.07.2010 Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Yapılmıştır.

Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Meskûn Alanlar” Fonksiyonunda Kalmaktadır.



Harita 12. Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama Alanı; İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 24.06.2025 tarihinde onaylanıp yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Alanı (T2)" fonksiyonu içerisinde kalmaktadır.



Harita 13. Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

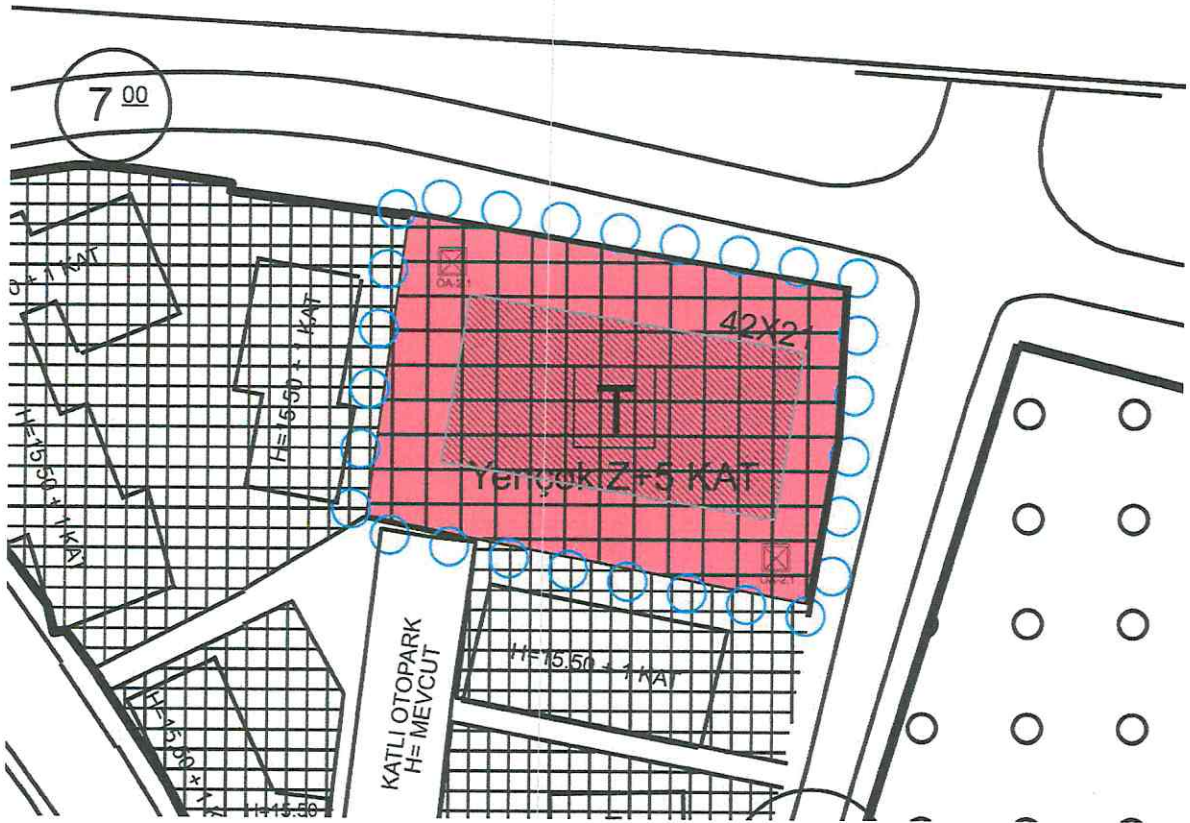
T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi 28/02/2025 tarih ve E:2023/1900, K:2025/526 sayılı karar ile plan iptal edilmiş ve alan plansız alan içerisinde kalmaktadır.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 09.05.2023 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı” Yençok: 8 kat fonksiyonunda kalmaktadır. T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi 28/02/2025 tarih ve E:2023/1900, K:2025/526 sayılı karar ile plan iptal edilmiş ve alan plansız alan içerisinde kalmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 24.06.2025 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Ticaret Alanı (T2)” fonksiyonu içerisinde kalan planlama alanı için; üst ölçekli plan kararları ile alt ölçekli planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi, plan bütünlüğünün ve kademeli birlikteliğin sağlanması amacıyla, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri ile şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda “Ticaret Alanı” kullanımı önerilmiştir.

Plana ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında öneri alan fonksiyonu “Ticaret Alanı” kat yüksekliği ise 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında belirtilen plan notu “T2 alanlarında; Vefa Deresi Sokak, Prof Dr. Bülent Tarcan Caddesinden cephe alan parseller Yençok:Z+5 KAT” olarak belirlenmiş bu doğrultusunda plan bütünlüğü sağlanması için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifimizde kitle taban oturumu (42X21 metrekafe) belirlenmiş olup Yençok Z+5 Kat olarak belirlenmiştir.



Harita 14: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

5.1.T.C İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

T.C İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı 27/08/2025 tarihli ve 2511974 sayılı kurum görüşü yazısında;

“1. Planlama alanı yakınından Ø1000 Çelik isale hattı ile muhtelif çaplarda içmesuyu hatlarımız geçmekte olup içmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahlar imar planlarında Ø100 mm- Ø600 mm arası çaplar için en az 5m, Ø600 mm-Ø1000 mm arası çaplar için en az 10.00 m., Ø1200 mm- Ø1600 mm arası çaplar için en az 15.00 m, Ø 1800 mm ve üstü çaplar için en az 20.00 m. olacak şekilde sadece imar yolu olarak korunmalıdır.

2. Mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergahlar, İmar Plan çalışmalarında, imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Mevcut ve planlanan hatlarımızın geçtiği imar yolları ve yeşil alanlar, Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. genişlikte planlanmalıdır.

3. Söz konusu imar planı çalışmasıyla mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde, ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır.

4. Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen altyapı tesislerimizin bulunması halinde, bu tesislerin deplase bedellerinin karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremise tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

5. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremise ait ekte gönderilen paftalardaki her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.

Netice olarak, söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla, ilgili kurum tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde idaremisizce esas alınacaktır.” Şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.

5.2.Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş Yatırım Direktörlüğü

Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş Yatırım Direktörlüğü 3401321121 sayılı kurum görüşü yazısında; “Konu ile ilgili olarak belirtilen alanlar için mevcut elektriksel verileri içeren dosyalar yazımız ekindeki linkte sunulmaktadır. Paylaşılan mevcut şebeke verilerinin koordinatlarında dönüşüm parametreleri nedeniyle sapmalar oluşabileceğinden dolayı bazı verilerde kayma yaşanabilmektedir. Yapılacak çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekelerin korunması, enerji sürekliliği ve can/mal güvenliği açısından önem arz etmektedir. Bölgede yapılması planlanan çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekenin deplase edilme gereksiniminin açığa çıkması durumunda Şirketimize bilgi verilmesi

gerekmektedir. Deplase süreci "Dağıtım Tesislerinin Deplase/İptaline İlişkin Uygulanacak Usul ve Esaslarca değerlendirilmesinin ardından gerekli çalışmalar başlatılacaktır. İlgili adreste, can ve mal güvenliğini tehlikeye sokabilecek her türlü vaka ve/veya problemin önüne geçebilmek adına, deplase/iptal süreci tamamlanıncaya kadar herhangi bir inşaat/yıkım vb. çalışmanın yapılmaması, yapılıyorsa ivedilikle durdurulması gerekmektedir. Deplase/iptal süreci tamamlanmadan, bahse konu adreste belirtilen çalışmalara/işlemlere devam edilmesi durumunda, oluşabilecek her türlü aksaklık, problem, doğmuş ve doğacak zarardan Şirketimizin sorumlu olmayacağını belirtmek isteriz. Bahsedilen hususlar haricinde yapılacak çalışmalar Şirketimiz tarafından uygun görülmüştür. Ayrıca saha nezaretçisi için ilgili İşletme Müdürlükleri ile irtibata geçilmesi gerekmektedir." Şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.

5.3.T.C Şişli Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü

T.C Şişli Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü 149158 sayılı kurum görüşü yazısında; "İncelemeler neticesinde; bahse konu 1042 ada 6 parsel ile ilişkili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 09.05.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılan itirazın reddine istinaden açılan dava sonucunda İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 28/02/2025 tarih ve K: 2025/526, E:2023/1900 sayılı kararı ile, "...İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1042 Ada, 6 Parsel sayılı taşınmaza özgü şekilde kullanım türüyle birlikte yapı ve nüfus yoğunluğunu, kat adetini ve bina yüksekliğini artıracak şekilde yapılan uyumsuzluk konusu nazım ve uygulama imar planı değişiklikleri ile plan değişikliklerine yapılan itirazın reddine ilişkin 01.07.2023 tarih ve 7006438 sayılı davalı İdare işleminde şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve hukuka uyarlık bulunmadığı..." gerekçesi ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği tespit edilmiştir. Bahse konu parsel 13.09.2013 t.tarihli ile değişik 24.06.2006 t.tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda 6 kat (Hmaks=21.50m.), blok nizam (yaklaşık 46x15m) yapılanma koşulunda "Ticaret+Konut Alanı" fonksiyonunda kalmakta iken, mahkeme kararı ile iptal edilen 09.05.2023 t.tarihli Bakanlık onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 8 kat, blok nizam (45x15m) yapılanma koşulunda "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. 18.12.2023 t.tarihli Şişli İlçesi, Merkez ve Çevresi (Fulya 2.Etap) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'na göre 1042 ada 6 parsel T2 rumuzlu "Ticaret Alanı" fonksiyon alanında kalmaktadır. Plan notlarına göre T2 alanlarında Merkez Caddesi, Geçit Sokaktan cephe alan parsellerde yengeç:6 kattır. Mahkeme iptal kararına istinaden İlgi yazı ekinde gönderilen plan değişikliği teklifleri ile; 1042 ada 6 parselin 45x21m blok ölçülerinde ve Yengeç:Z+7 kat (42.50 m.) yapılanma koşullarında "Ticaret Alanı" olarak planlandığı görülmektedir. Parselde planlanan blok ölçülerinin büyütüldüğü, kat yüksekliğinin iptal edilen imar planlarında olduğu gibi 8 kat (Z+7 kat) önerildiği ve kat yüksekliği ile birlikte verilen 42.50m. yükseklik değerinin gerek yönetmeliğe gerekse çevre plan yapılanma koşullarına ve bölgeye ilişkin yakın tarihte onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (18.12.2023 t.tarihli) kararlarına uygun olmadığı görülmektedir. Dosyasında

yapılan incelemede; parselle ilişkin düzenlenen Riskli Yapı Tespit Raporu İnceleme Formu'na göre parseldeki yapı alanı toplam 8426.55 m² olup, teklif plan değişikliğine dair hazırlanan 1/1000 ölçekli plan açıklama raporunda "Tablo:2 Planlama Alanında Bulunan Riskli Yapının İnşaat Alanı Hesabı" başlıklı tabloya göre inşaat alanı hesabı 4 bodrum kat, asma kat ve çatı katı ile beraber 9838 m² olarak hesaplanmıştır. Yapılan inşaat alanı hesabı, riskli yapı tespit raporu ile uyuşmamaktadır. Bu itibarla 1042 ada, 6 parselle ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklik teklifleri; mahkeme iptal gerekçelerine uygun şekilde hazırlanmadığı, yapı ve nüfus yoğunluğunu, kat adedini ve bina yüksekliğini arttırıcı nitelikte olduğu, plan notları ile su basman seviyesi, kotlandırma, tesviye ve çatı uygulamalarına ilişkin yönetmeliklere, çevre yapılanma koşullarına ve silüete aykırılık teşkil edecek geniş hükümler getirildiği tespit edildiğinden Başkanlığımızca uygun değerlendirilmemektedir." Şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.

5.4.T.C İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

T.C İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü 25/09/2025 tarihli ve 2039480 sayılı kurum görüşü yazısında; "Söz konusu Şişli İlçesi 1042 ada 6 parsel imar planları yönünden incelendiğinde; Meri bölge planı olan 18.12.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi (Fulya 2. Etap) Revizyon Nazım İmar Planı'nda 1042 nolu adanın "Ticaret Alanı" fonksiyonunda 6 ve 7 kat olarak planlandığı, plan değişikliği teklifi ile 6 parselde tanımlanan Z+ 7 kat (42.50 metre) yükseklik değeri bölge planına ve 1042 adanın yapılaşma koşullarına aykırıdır. Buna göre plan değişikliği teklifleri çevre yapılaşma koşulları ile uyumsuzluk taşıması, yakın çevredeki meri imar planlarının bütünlüğünü, kurgusu ve ilke kararlarının bozucu nitelikte olması nedeniyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddelerine aykırıdır. Ayrıca teklif imar planları değişikliği açıklama raporlarında "Planlama Alanı Meri Plan Kararları" başlığında meri 18.12.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi (Fulya 2. Etap) Revizyon Nazım İmar Planı hakkında herhangi bir bilgi yer almamaktadır. Ayrıca nazım imar plan değişikliği teklifi meri olmayan 29.12.2003 onaylı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı paftaları üzerine işlenmiştir. İlgili yazı ekinde tarafımıza iletilen Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Değerlendirme Raporu Değerlendirme ve sonuç başlığı altında "Kentsel Sosyal Altyapı tesislerinin (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmi kurumlar) ve Teknik Altyapı tesislerinin (İçme ve Kullanma Suyu, Atıksu, Yağmursuyu Kanalizasyonu, Elektrik İletim ve Dağıtım, İletişim ve Ulaşım Altyapısı) etki değerlendirmesi açısından incelendiğinde, yapılan plan değişikliği ile eşik değerlerinin aşılmadığı görülmekte, Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşturulmadığı düşünülerek, hazırlanan imar planı değişikliğinin sosyal ve teknik altyapıya olumsuz etkisinin bulunmayacağı değerlendirilmektedir." denilmektedir. Fakat söz konusu raporda konuya dair herhangi bir bilimsel, teknik veri ve analiz bulunmamaktadır. Sonuç olarak; 1042 ada 6 parselle ilişkin hazırlanan nazım imar planı ve uygulama imar planı teklifleri incelendiğinde İstanbul 10. İdare

Mahkemesi'nin 28.02.2025 tarih ve 2025/526 sayılı kararının dikkate alınmadığı, meri imar planlarına göre yapı yoğunluğunun arttığı, çevre yapılaşma koşullarına ve plan bütününe aykırılık teşkil ettiği, İmar Kanununa ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı hususlar içerdiği, plan yapım tekniklerine uygun yapılmadığı tespit edilmiştir." Şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.

5.5.T.C İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

T.C İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 26/09/2025 tarihli ve 13639919 sayılı kurum görüşü yazısında; Müdürlüğümüzce yapılan incelemede;

"-Plan teklifinin İstanbul ili, Şişli ilçesi, Şişli Mahallesi SİBEM Danışmanlık ve Yön. Tic. AŞ mülkiyetinde bulunan ve Şişli Belediyesi tarafından 16.12.2022 tarihinde Riskli Yapı Tespiti yapılarak Şişli Belediyesinin 20.01.2023 tarihli ve 0-81 sayılı yazısı ile yıkım kararı tebliğ edilen 2.189,50 m2 yüzölçümlü 1042 ada 6 parseline ilişkin olduğu,

-29.12.2003 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 13.09.2013 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Yençok: 6 kat" yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı" tanımlı alanda kalmakta iken Bakanlığımızca 09.05.2023 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi 1042 Ada 6 Parsele İlişkin 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parselin kitle taban oturumu (45*15 metre) ve Yençok: 8 Kat yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı olarak planlandığı,

-Ancak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan dava ile İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 28.02.2025 tarihli ve E:2023/1900-K:2025/526 sayılı kararı ile söz konusu planların iptal edildiği, dolayısıyla söz konusu parsellerin plansız durumda kaldığı,

-Müdürlüğümüz personellerince yerinde yapılan incelemede; plan teklifine konu alanın İstanbul Çevre Yoluna (D-100 Karayolu) cepheli olarak kamu kurumları, eğitim ve sağlık tesisleri ile konut alanları, ticaret alanları ile konut+ticaret alanlarının bir arada bulunduğu karma kullanım alanlarının yoğun olduğu bir alanda kaldığı ve güney doğusunda Şişli Rum Mezarlığının yapı yoğunluğunu sınırlandırarak açık alan oluşturduğu ve söz konusu parsel üzerindeki yapının yıkıldığı ve parselin boş durumda bulunduğu ancak parselin kuzeybatısında tek katlı bir yapının bulunduğu görüldüğü,

-Plan teklifi ile, plansız kalan 1042 ada 6 parseline kitle taban oturumu (45x21 metre) ve Yençok: Z+7 kat yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı olarak planlandığı,

-İl Müdürlüğümüz Avrupa Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede; söz konusu alanın Cumhurbaşkanlığı 1 No'lu Kararnamesinin 109. maddesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun Ek 4. maddesi kapsamında Bakanlığımızın görev ve yetki alanı içerisinde bulunan tabiat varlıkları, doğal sit alanları, özel çevre koruma bölgeleri bulunan alanlar içerisinde yer almadığı ve bahse konu taşınmazlar üzerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. maddesi kapsamında tescil edilmiş tarihi mağara, kaya sığınağı, özellik gösteren ağaç ve ağaç topluluğu gibi herhangi bir tabiat varlığının bulunmadığının tespit edilmiş olduğu, bahse konu alanda gerçekleştirilecek faaliyetler esnasında herhangi bir tabiat varlığına

rastlanılması durumunda çalışmaların durdurularak, konuya ilişkin değerlendirme yapılabilmesi için 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Haber verme zorunluğu" başlıklı 4. maddesi gereği İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması gerektiği, hususları tespit edilmiştir.

Bu itibar ile; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Şişli Mahallesi 1042 ada 6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yukarıda belirtilen hususlar ile birlikte mahkeme kararlarına uygun olarak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İstanbul İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında Bakanlığımızca değerlendirilmesi hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” Şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.