

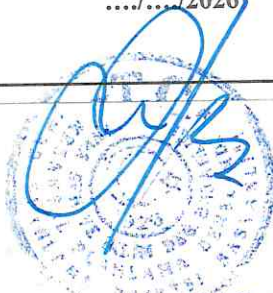
PLAN ADI	İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, SÜTLÜCE MAHALLESİ, 2722 ADA 19 PARSEL 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU	
ÖLÇEK: 1/5000	ADI-SOYADI	İMZA
PLAN MÜELLİFİ	Ahmet ÖZDAL Y. Şehir ve Bölge Plancısı/ŞPO-1563/DİP. NO: 23494/YTÜ-1993	
 BİGE İNŞAAT TAAHHÜT A.Ş. Şair Arşi Cad. Çavuşkuşu Sk. No:12/2 Göztepe Kadıköy/İstanbul Göztepe V.D. 170 031 3582 Tel: (0216) 478 51 33-34 Fax: (0216) 478 51 22 Ticaret Sicil No: 637431 Şpo. Büro Tescil No:3441409 www.bige.com.tr info@bige.com.tr		

Dosya No : 3401321185
Plan No : NİP-341136935
Ölçek : 1/5.000

*İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Sötlöce Mahallesi, 2722 Ada 19
Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*
10 -06- 2026

E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu plan açıklama raporu 13 sayfadır.-

..../..../2026



Serkan GENÇ
Daire Başkanı


Elmas DÖLEKÇAP TEKE
Şehir Plancısı


Hülya ÜNAL KORKMAZ
Şube Müdürü

**İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ,
SÜTLÜCE MAHALLESİ, 2722 ADA 19 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



BİGE İNŞAAT
TAAHHÜT A.Ş.

Şair Arşi Cd., Çavuşkuşu Sk., No:12/2 Göztepe Kadıköy / İSTANBUL
Tel : + 90 216 478 51 33 - 34 Fax : + 90 216 478 51 22
Web:www.bige.com.tr Mail: info@bige.com.tr Kep adresi: bigeinsaat@hs06.kep.tr

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ ve KAPSAM :	1
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ:	1
3. MEVCUT DURUM	3
4. MÜLKİYET DURUMU	6
5. JEOLojİK YAPI	6
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	10
7. KURUM GÖRÜŞLERİ	11
8. MERİ NAZIM İMAR PLANI	12
9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	13

TABLolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	6
---	---

ŞEKİLLER

Şekil 1: İstanbul İlinin Türkiye Yeri	1
Şekil 2: İstanbul İlinin Marmara Bölgesindeki Yeri	1
Şekil 3: İstanbul İlinin Türkiye'deki Yeri	2
Şekil 4: Planlama Alanı Genel Uydu Görüntüsü	2
Şekil 5: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü	3
Şekil 6: Planlama Alanına Ait Aplikasyon Krokisi Görseli	3
Şekil 7: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	6
Şekil 8: Yerleşime Uygunluk Haritası	9
Şekil 9: İstanbul ili 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Şekil 10: İstanbul ili Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 11: Planlama Alanı Öneri İmar Planı Değişikliği	13

1. AMAÇ ve KAPSAM :

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Sütlüce Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 2722 Ada 19 Parsel; ED50 koordinat sisteminde F21-C-19-C paftasında yer alan yaklaşık 0,34 ha'lık alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliği, söz konusu parselin sosyal tesis alanı (öğrenci yurdu vb.) olarak kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

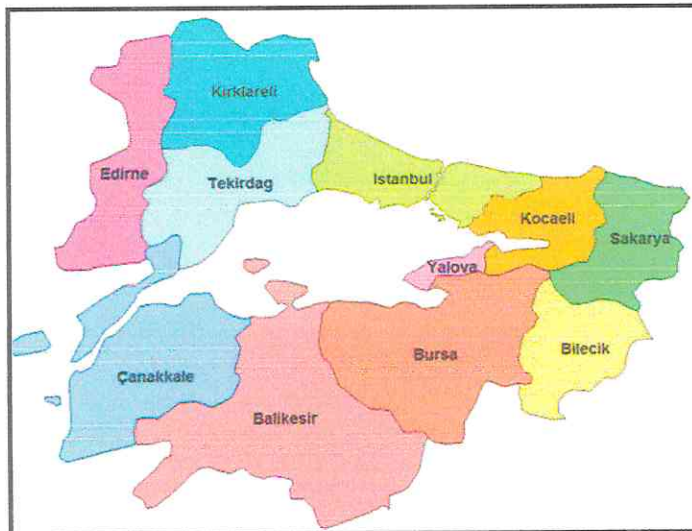
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ:

İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında yer alan ve hem Asya hem de Avrupa kıtalarına yayılan bir şehirdir. Coğrafi olarak Marmara Bölgesi'nde bulunur ve Marmara Denizi ile Karadeniz arasında, İstanbul Boğazı'nın her iki yakasında konumlanmıştır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli ve batısında Tekirdağ illeri bulunur. İstanbul'un toplam yüz ölçümü 5.461 km²'dir.

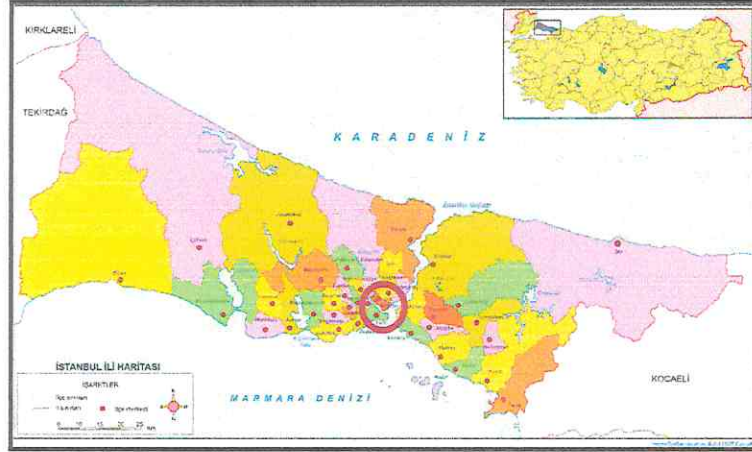
Şekil 1: İstanbul İlinin Türkiye Yeri



Şekil 2: İstanbul İlinin Marmara Bölgesindeki Yeri



Şekil 3: İstanbul İlinin Türkiye'deki Yeri

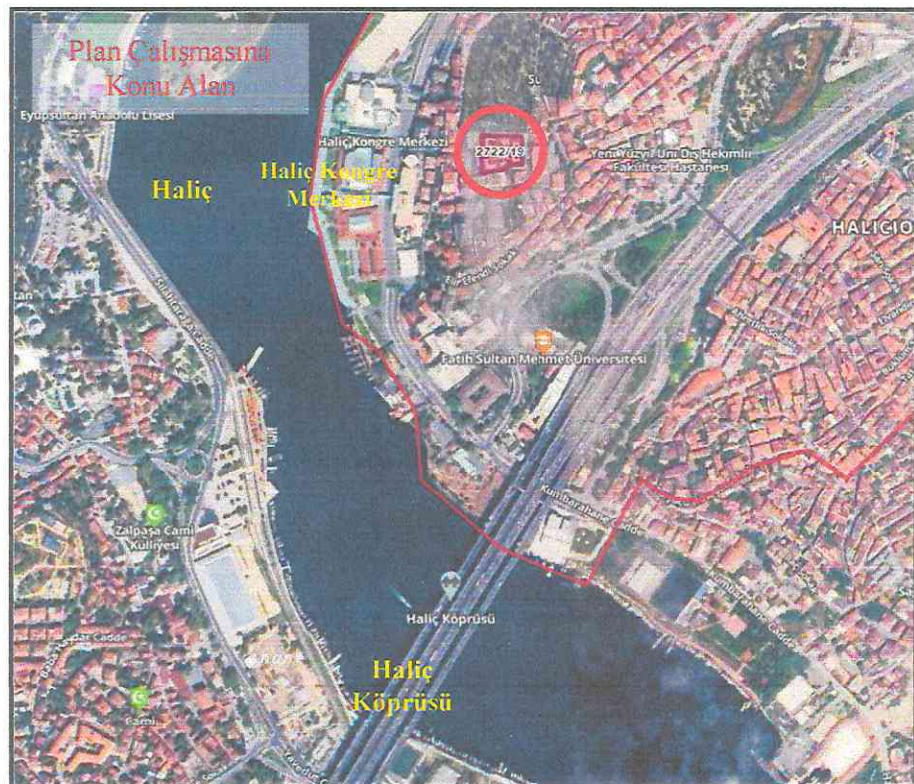


Türkiye'nin nüfus bakımından en kalabalık ilidir. İstanbul'un nüfusu 2025 sonu verilerine göre 15.754.053 kişidir. Türkiye'nin en kalabalık şehri olan İstanbul'da, kilometrekareye yaklaşık 2.885-2.965 kişi düşmekte olup, nüfusun yaklaşık %18,3'ü bu metropolde ikamet etmektedir.

Beyoğlu ilçesinin nüfusu ise son verilere göre 216.688 kişidir. Beyoğlu ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2,95'dir.

Planlama Alanı, İstanbul ili Beyoğlu ilçesine bağlı Sütlüce Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parselin batısında Haliç yer almaktadır. Yine alanın batısında Haliç kongre merkezi, güneyinde Haliç köprüsü bulunmaktadır. Taşınmazın Sedef Sokak ve Sandalcı Kerim Sokak'a cephesi bulunmaktadır.

Şekil 4: Planlama Alanı Genel Uydu Görüntüsü



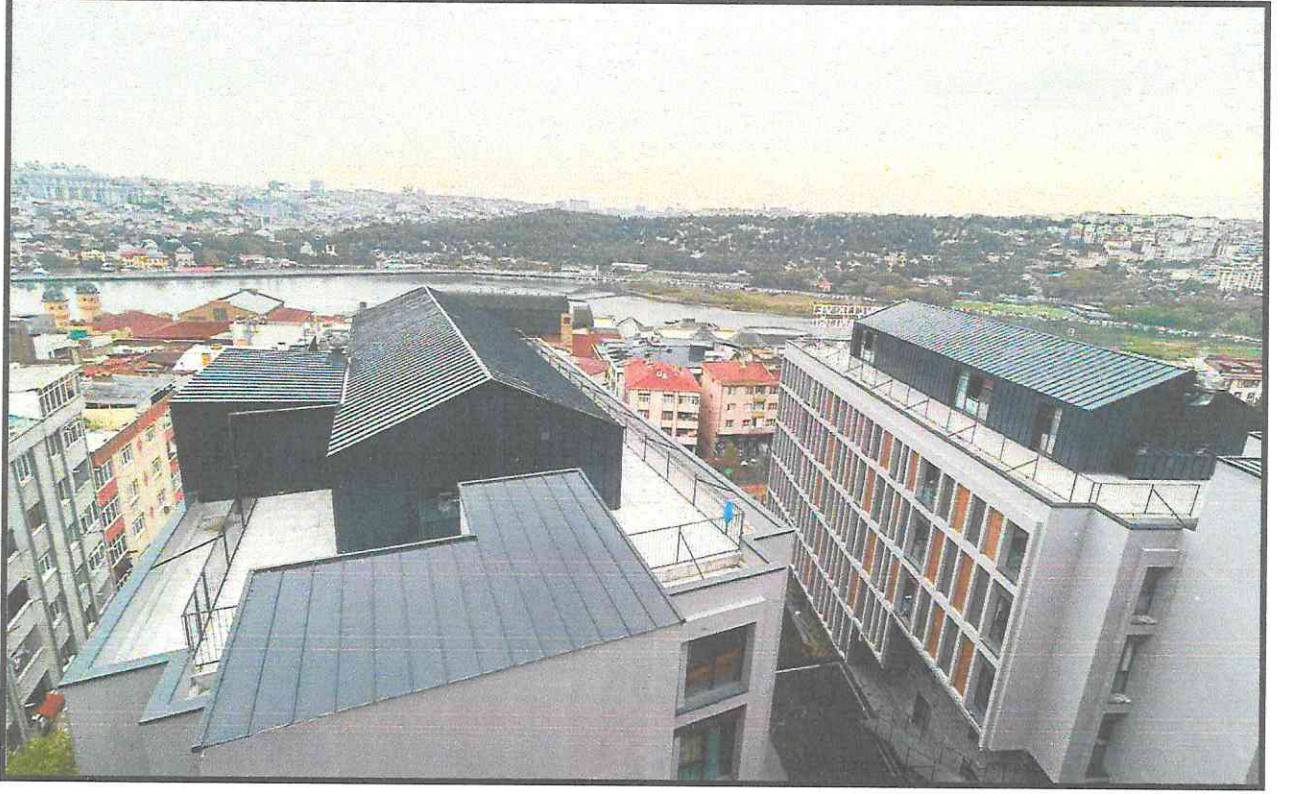
1 Nolu Bakış Açısına Ait Görsel:



2 Nolu Bakış Açısına Ait Görsel:



3 Nolu Bakış Açısına Ait Görsel:



4 Nolu Bakış Açısına Ait Görsel:



4. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı; Sütlüce Mahallesi 2722 ada 19 parselden oluşmaktadır. Tamamı Gençlik Spor İl Müdürlüğü mülkiyetidir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Mahalle	Ada No	Parsel No	Mülkiyet
Sütlüce	2722	19	Gençlik Spor İl Müdürlüğü

Şekil 7: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



5. JEOLÖJİK YAPI

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi Ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem Ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 25.03.2026 tarih ve E-62956595-804.99-2026.738059 sayılı kurum görüş yazısına göre;

Söz konusu alan, Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlattırılan, 01.06.2016 onay tarihli Beyoğlu İlçesi'ne ait İmar Planlarına esas 1/1000 Ölçekli Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Haritalarında ÖA-2.1 lejantlı 'Önlem alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar'da kalmaktadır. Bu haritalara ait açıklama raporunda;

ÖA-2 .1 lejantlı alanlar için; "Trakya Formasyonuna ait kaya ortamların oluşturduğu ve topoğrafik eğimin %0-20 arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda, Trakya Formasyonunu oluşturan kumtaşı-grovak biriminin üst kısımlarında 0.50-1.00 m kalınlıkta ayrışma zonuna ait siltli kil birimleri yer almaktadır. Ayrıca, yer yer kalınlığı çok az olan heterojen özellikli kontrolsüz dolgular yer almaktadır. Zemin etüt çalışmalarında rezidüel zon kalınlığı ile dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir. Dolgu birimler taşıyıcı

zemin niteliğinde olmadığından dolgu birimler hafredilerek yapı temelleri kaya ortamlarını sağlam seviyelerine oturtulmalıdır. Derin kazılar yapılması halinde kumtaşı-grovak birimi kırıklı çatlaklı olması nedeniyle oluşacak şevlerde stabilite sorunları gelişeceğinden şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Yüzey sularının 01 amdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri oluşturulmalıdır. Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır. Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir" denilmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması. "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, planlama alanı yakınında bulunan derelere ilişkin su baskım-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüş alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç.U.İ.Planı Değişikliği konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmekte olup diğer hususlarda ise İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.

Önlemler Alanlar 2.1. (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda, jeolojisini Trakya Formasyonuna ait kaya ortamların oluşturduğu ve topoğrafik eğimin %20'den fazla olduğu alanlardır. Bu alanlarda Trakya Formasyonunu oluşturan kumtaşı-grovak biriminin üst kısımlarında ayrışma zonuna ait siltli kil birimler yer almaktadır. Ayrıca yer yer heterojen özellikli kontrolsüz dolgular yer almaktadır.

Yapılan arazi gözlemlerinde bu alanlarda heyelan, akma, kayna vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak dolgu birimler ve rezüdiel zon kalınlığının fazla olması, kaya ortamların çok kırıklı çatlaklı olması nedeniyle kazı sonrası oluşacak şevlerde, dairesel veya karma tipi kaymalar şeklinde stabilite sorunları gelişebileceği

hesap edilmelidir. Muhtemel stabilite sorunlarının, mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından, bu alanlar “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiştir ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak önlem projeleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilebilir.
- Zemin etüt çalışmalarında rezidüel zon kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir. Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, dolgu birimler hafredilerek yapı temelleri kaya ortamların sağlam seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Yapılarda farklı oturma problemi yaşamaması için yapı yükleri aynı birimler üzerine taşıtılmalı veya uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Mevzut/inşa aşamasında oluşacak şevler açık bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinad yapıları ile desteklenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Yapı temellerine olumsuz etkisi olacak yüzey, çevre ve atık suların ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemleri alınmalıdır. Yağmur, yüzey sularına karşı etkin drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviye mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri, zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanında gerçekleştirilecek her türlü yapılarda, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.



7. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan çalışması kapsamında planlama alanına ilişkin aşağıdaki kurumlardan görüş talep edilmiştir.

İSKİ, T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

E-11255029-045.01-3506519 sayılı 01.04.2026 tarihli kurum görüş yazısına göre:

Planlama alanı Q300 mm çapında atık su hattı geçmekte olup, atık su hattı geçtiği güzergâhın ise en az 5 m İmar yolu veya yeşil alan olarak ayrılmalı, hatların geçtiği güzergahların imar planları ile yol harici farklı bir fonksiyon alınması halinde hatlar deplase edilmelidir. İdareye ait altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Tesislerin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır.

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü

E-62956595-804.99-2026.738059 sayılı 25.03.2026 tarihli görüş yazısına göre:

Yerleşime uygunluk haritaları incelendiğinde ÖA-2.1 "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" lejantında kalmaktadır.

BEDAŞ Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.

26465 sayılı 18/03/2026 tarihli kurum görüş yazısı alınmıştır.

T.C. Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

E/85296374-000-229583 sayılı görüş yazısı alınmıştır.

T.C. Beyoğlu Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü

E-17259688-000-230675 sayılı görüş yazısı alınmıştır.

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

E-20852321-300-15283111 sayılı görüş yazısı alınmıştır.

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü

E-97400625-752.02-2026.745688 sayılı 25.02.2026 tarihli görüş yazısı alınmıştır.

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel
İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Planlama Şube Müdürlüğü

E-16358442-804.99-2026.809462 sayılı 06.04.2026 tarihli görüş yazısı alınmıştır.

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Park Ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı,
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü

E-40352154-804.99-2026.719888 sayılı 25.03.2026 tarihli görüş yazısı alınmıştır.

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım
Planlama Şube Müdürlüğü

E-21362969-210.02.99-2026.917840 sayılı 14.04.2026 tarihli görüş yazısı alınmıştır.

İGDAŞ, İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

E-29339913-205-567647 sayılı görüş yazısı alınmıştır.

Türk Telekom, Türk Telekomünikasyon A.Ş

TT.50170657-575.03.01.01-97233 sayılı 24.03.2026 tarihli kurum görüş yazısı
alınmıştır.

8. MERİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanında ilk olarak, 05.04.2001 tarihinde Beyoğlu İlçesi Halıcıoğlu ve Sütlüce Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır daha sonra ise 05.09.2008 tarihinde Beyoğlu İlçesi Sütlüce Mahallesi L/114 Pafta 2722ada 1 Nolu Parsel ile 2716 Ada 7 Nolu Parseller ile Bu Parsellerin Arasında Yer Alan Kadastral Yola Ait Nazım İmar Planı Tadilatı içerisinde kalmaktadır. Bu tadilat planında ise yüksek yoğunluklu konut alanları (800 k/ha) gösteriminde yer almaktadır. Plan içerisinde K3 olarak belirtilmiştir.

