



İSTANBUL
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

ŞİŞLİ İLÇESİ, KAPTANPAŞA MAHALLESİ, 2152 ADA 174 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



7.11.2025... günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

NURİ ASLAN
Büyükşehir Belediye Başkanı

PL.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ			
PLANIN ADI		ŞİŞLİ İLÇESİ, KAPTANPAŞA MAHALLESİ, 2152 ADA 174 PARSEL VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	
İLÇE: ŞİŞLİ		PAFTA NO: F21C20D3A F21C20D3B F21C20D2C	ÖLÇEK:1/1000
PLANLAMA EKİBİ	ETÜD VE ÇİZİMİ YAPAN	ADI-SOYADI	İMZA
		FATİMA GEVHER ULUDÜZ MİMAR	
		OKAN DİLCİ ŞEHİR PLANCISI	
	ŞEF	ESMA İNCE DR. MİMAR	
	MÜDÜR YARDIMCISI	EMİNE AZAKLI ÖZMEN MİMAR	
	MÜDÜR	ÖZCAN DAĞ ŞEHİR PLANCISI	
14/4/2025... gün ve 699561... sayılı yazımız eki plan açıklama raporudur.			PİN: 34114213

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/10/2025... tarihinde ve 225/1154... sayılı ile aynen/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plan açıklama raporudur.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Nizamettin KÜMEÇ
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Kent Ekonomisi, Medya, Odalar ve Sendikalar Komisyonu Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. TALEP VE PLAN YAPIM GEREKÇESİ.....	1
2. İLGİLİ MEVZUAT.....	2
3. KONUM VE MEVCUT DURUM.....	2
3.1 Konum	2
3.2 Mevcut Durum.....	2
3.3.Mülkiyet.....	3
4. PLAN DURUMU.....	3
4.1 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	3
4.2 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Durumu.....	4
5. HUKUKİ SÜREÇ	5
6. KURUM / KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	6
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP	9
7.1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Şişli İlçesinin İstanbul İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü	3
Şekil 3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	4
Şekil 4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	5
Şekil 5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10



1. TALEP VE PLAN YAPIM GEREKÇESİ

06.05.2016 tarih, 2010/6001-9817 sayılı Hukuk Müşavirliği yazısı ile davacı şahıslar ile TMMOB Şehir Plancıları ve Mimarlar Odası İstanbul Şubeleri tarafından; Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 2152 ada 174 parselde bulunan taşınmazın 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesi uyarınca imar uygulamasına tabi tutulmasına ilişkin Şişli Belediye Encümeninin 22.05.2007 tarih ve 266 sayılı uygulama işlemi ve bu işlemin dayanağı 08.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 16.05.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 23.07.2010 onanlı plan notu değişikliğinin dava konusu taşınmaza ilişkin kısımlarının iptali talebiyle açılan davada; bozmadan sonra yapılan yargılama sonucu İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 29.01.2016 tarih, 2014/1503 E., 2016/239 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiğinden bahse konu mahkeme kararı ve meri mevzuat hükümleri uyarınca plansız durumda kalan parselde imar planı yapılması gereği doğmuş olup, bahse konu mahkeme kararı ve meri mevzuat hükümleri doğrultusunda plan çalışmaları başlatılmasına yönelik Müdürlüğümüzce 04.11.2024 tarih, 2024-2033321 sayılı Başkanlık Oluru alınmıştır.

Bu süreçte, Başkanlığımız Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce 26.02.2020 tarih, TN:305061 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda Şişli İlçe Sınırları içerisinde çalışmalarına başlanılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kurum görüşümüz talep edilmiş, 06.08.2020 tarih, 2020-3974-4494 sayılı yazımız ile davaya konu Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 2152 ada 174 parselin yürütülen bölge planı çalışması kapsamında değerlendirilmesi bildirilmiştir.

Devam eden süreçte, Başkanlığımızca temyiz yoluna gidildiği, Danıştay Altıncı Dairenin 20.03.2017 tarih, 2016/7615E., 2017/1923K. sayılı kararı ile temyiz isteminin reddi ile iptal kararının onanmasına, karar düzeltme talebinin de Danıştay Altıncı Dairenin 16.09.2020 tarih, 2017/4352E., 2020/7704K. sayılı kararı ile reddine karar verildiği tespit edilmiştir.

25.02.2025 tarih, 2025.412963 sayılı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ile de Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planının 20.09.2022 tarihinde onandığı, 2152 ada 174 parselin bahse konu plan sınırı dışında yer aldığı tarafımıza bildirilerek parsel bazlı plan çalışmasının Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi istenmiş, bu bağlamda Müdürlüğümüzce 25.02.2025 tarih, 2025-412963 sayılı Başkanlık Oluru alınmış ve 10.03.2025 tarih, 2025-S-511495 sayılı dağıtımli yazımız ile ilgili kurumlardan görüş talep edilmiş, iletilen kurum görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2. İLGİLİ MEVZUAT

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesinde yer alan planlama alanında plan yapma ve onama yetkisi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığında olup 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda;

7/c; “Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak,” ve

7/u; “İl düzeyinde yapılan plânlara uygun olarak, doğal afetlerle ilgili plânlamaları ve diğer hazırlıkları büyükşehir ölçeğinde yapmak; gerektiğinde diğer afet bölgelerine araç, gereç ve malzeme desteği vermek; itfaiye ve acil yardım hizmetlerini yürütmek; patlayıcı ve yanıcı madde üretim ve depolama yerlerini tespit etmek, konut, işyeri, eğlence yeri, fabrika ve sanayi kuruluşları ile kamu kuruluşlarını yangına ve diğer afetlere karşı alınacak önlemler yönünden denetlemek, bu konuda mevzuatın gerektirdiği izin ve ruhsatları vermek...” denilmektedir.

3. KONUM VE MEVCUT DURUM

Şişli, İstanbul'un Avrupa Yakasında yer alan ilçelerden biri olup; kuzeyinde Kağıthane, kuzey ve kuzeydoğusunda Beşiktaş, güney ve güneybatısında Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir. Yaklaşık 11 km² yüzölçümüne sahiptir.

3.1 Konum

Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, Perpa Ticaret Merkezinin bulunduğu yerde konumlanmaktadır.



Şekil-1: Şişli İlçesinin İstanbul İçerisindeki Konumu

3.2 Mevcut Durum

Başkanlığımız ortak kullanımında bulunan Coğrafi Bilgi Sistemleri, 2023 yılı uydu fotoğrafları ile 360° panoramik sokak görüntülerinde yapılan incelemede 2152 ada 174 parselde Perpa Ticaret Merkezi ve yeşil alan olduğu görülmektedir.



Şekil-2: Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü

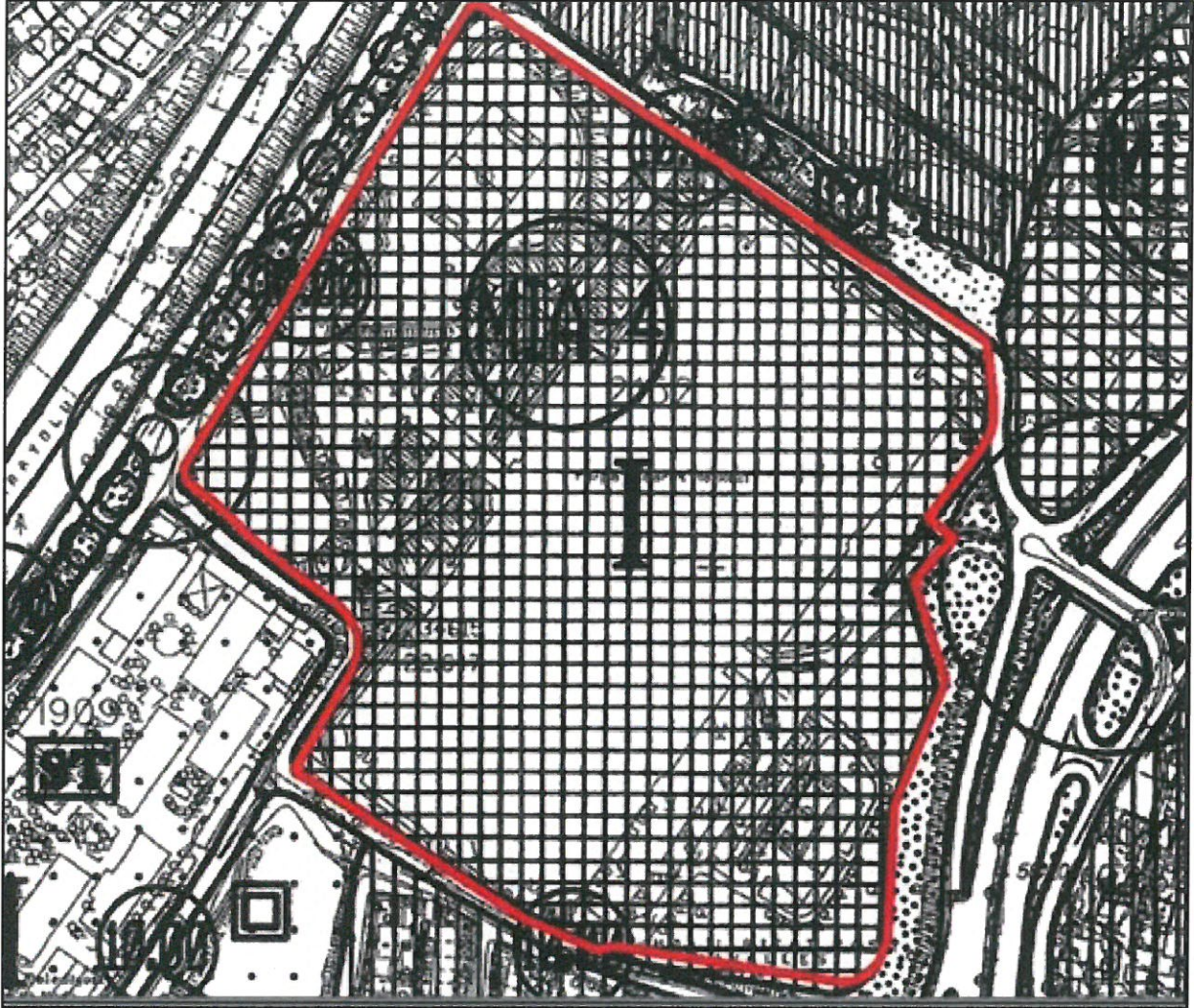
3.3. Mülkiyet

Web Tapu Uygulaması (webtapu.tkgm.gov.tr) üzerinden yapılan incelemede; Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 2152 ada 174 parselin 108526 m² yüzölçümünde olduğu ve İstanbul İmar İnşaat A.Ş., İBB ve hisseli şahıslar mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

4. PLAN DURUMU

4.1 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

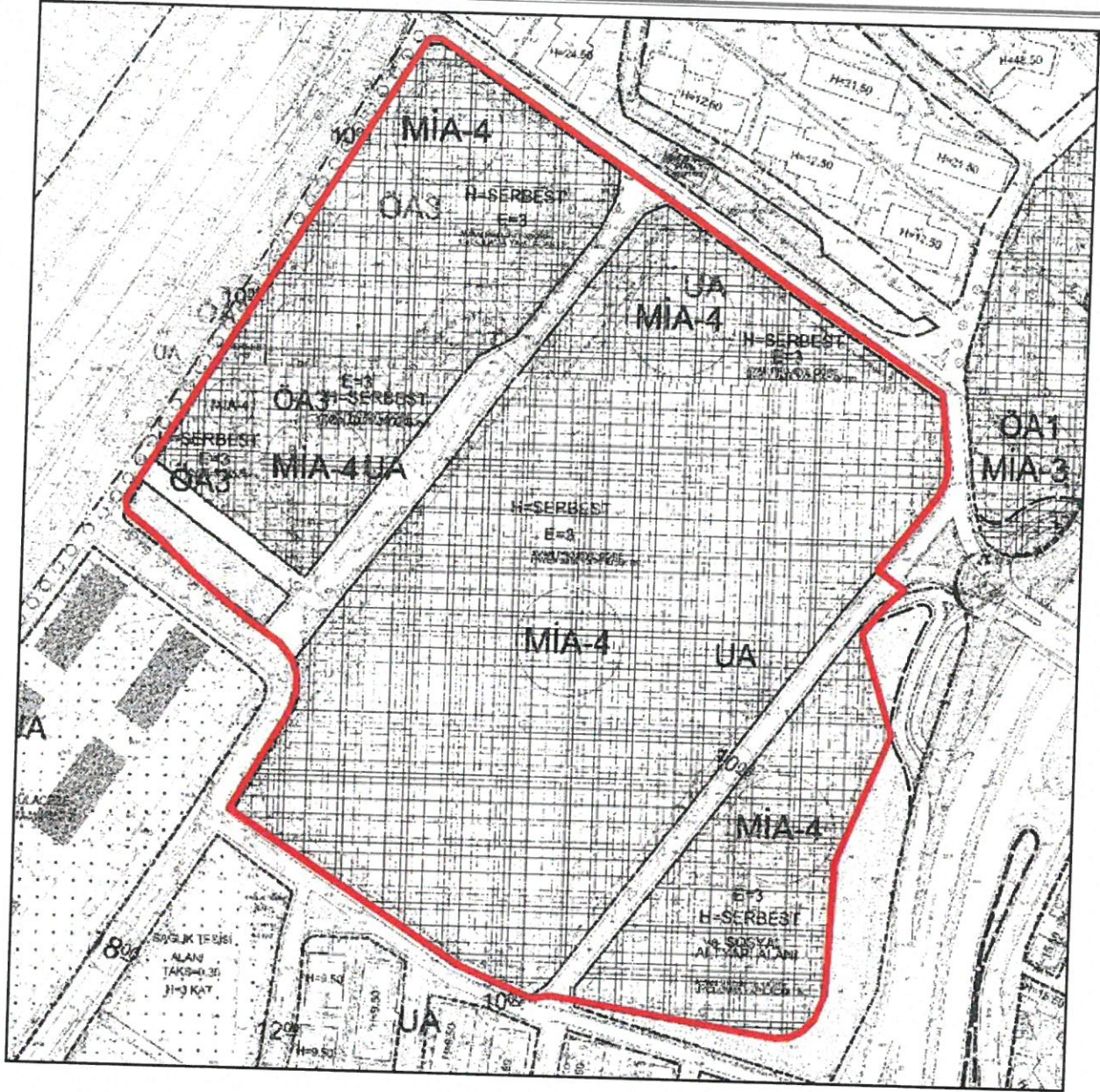
Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 2152 ada 174 parselin 16.04.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında E=3 yapılanma şartlarında "MİA-4-Merkezi İş Alanı" fonksiyonunda kalmakta iken, İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 29.01.2016 tarih, 2014/1503 E ve 2016/239 K sayılı kararı ile imar planlarının iptaline karar verildiğinden plansız durumda kaldığı görülmektedir.



Şekil-3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (iptalli)

4.2 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Durumu

Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 2152 ada 174 parselin 08.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında; E=3, H=Serbest yapılanma şartlarında ve avan projeye göre uygulama yapılacak “Merkezi İş Alanı”nda ve “Sosyal Altyapı Alanı”nda kalmakta iken, İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 29.01.2016 tarih, 2014/1503 E ve 2016/239 K sayılı kararı ile imar planlarının iptaline karar verildiğinden plansız durumda kaldığı görülmektedir.



Şekil-4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (iptalli)

5. HUKUKİ SÜREÇ

Davacı şahıslar ile TMMOB Şehir Plancıları ve Mimarlar Odası İstanbul Şubeleri tarafından 2152 ada 174 sayılı parselde bulunan taşınmazın 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca imar uygulamasına tabi tutulmasına ilişkin Şişli Belediye Encümeninin 22.05.2007 tarih ve 266 sayılı uygulama işlemi ve bu işlemin dayanağı olan 08.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 16.05.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile ve 23.07.2009 onanlı plan notu değişikliğinin dava konusu taşınmaza ilişkin kısımlarının iptali talebiyle açılan davada, İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 29.01.2016 tarih, 2014/1503 E. ve 2016/239 K. sayılı kararı ile "...Rezidans (konut alanı) işlevinin yapı, nüfus ve konut yoğunluğu artırıcı bir özelliği bulunması, buna karşın 6 nolu alt bölge için nüfus azaltımı öngören üst ölçekli plan ÇDP ilke ve prensiplerine aykırı olması nedeniyle planlama esaslarına uygun olmadığı, herhangi bir donatı alanı öngörülmeden rezidans (konut alanı) işlevi düzenlemesinde gerekli teknik ve sosyal donatı ölçüleri yerine getirilmediğinden plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı; 1/1000



ölçekli imar plan notlarında yer alan "Bu alanlarda bodrum katlar emsal inşaat emsaline dahil edilemez" hükmü ile "Bu alanlardaki binaların kotları Darülaceze Caddesi'nden alınacaktır." hükmü birlikte değerlendirildiğinde yapı ve nüfus yoğunluklarını arttıracak bu nedenle de şehircilik ilkelerine plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı; uyumsuzluk konusu encümen kararında 18.madde ile 2981 yasa hükümlerinin birlikte ele alınmasına yönelik bir dayanak bulunmaması yönüyle, imar mevzuatına ve plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı anlaşıldığından, dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı sonuç ve kanaatine ulaşılmıştır..." denilerek dava konusu parsel içinde kalan sosyal donatıların kamuya kazandırılması gerektiği, bu manada parselin bir kısmının yol alanında, bir kısmının park işlevinde, bir kısmının ise ibadet alanında kaldığı, bu işlevlerin birbirinden ayrılması ve kamuya kazandırılması için parselasyon planı, İfraz-Tevhid vs.'nin yapılması gerektiği ancak bu hususlar yerine getirilmeden, herhangi bir imar uygulama tekniği kullanılmadan dava konusu parsel bir bütün olarak yapı ruhsatı verildiğinin görüldüğü, bu şekilde imar uygulama teknikleri yapılmaksızın doğrudan kadastral parsel niteliğinde olduğu anlaşılan alana ilişkin yapı ruhsatlarının verildiği bu sebeple dava konusu yapı ruhsatlarının hukuka aykırı olduğu, dava konusu alanda yapı ruhsatının verildiği tarih itibari ile mer'i planın 24/01/2019 tasdik tarihli uygulama imar planı olduğu, dolayısıyla yapı ruhsatı verirken mer'i plan hükümlerinin esas alınması gerektiği, ancak dava konusu yapı ruhsatlarında mer'i planın 24/11/2017 tasdik tarihli plan olarak belirtildiği ve meri 24/01/2019 tasdik tarihli uygulama imar planında parselin fonksiyonlarında, işlevlerinde ve plan notlarında değişikliğe gidildiği, yapı ruhsatının verildiği tarihte mer'i plan hangi plansa buna göre yapı ruhsatının dava konusu işlemin iptaline karar verildiği belirlendiğinden ve bahse konu parsel plansız durumda kaldığından söz konusu parsel ile ilişkin ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu hükümleri, 5216 sayılı yasanın 7/b - 7/c maddeleri uyarınca imar planı yapılması gereği doğmuştur.

6. KURUM / KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

25.02.2025 tarih, 2025-412963 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda 10.03.2025 tarih, 2025-S-511495 sayılı dağıtımli yazımız ile ilgili kurumlardan görüş talep edilmiş, cevabi kurum görüşleri incelendiğinde;

Harita Şube Müdürlüğünün 13.03.2025 tarih, 549317 sayılı yazısında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulama çalışması bulunmadığı,

İSKİ Genel Müdürlüğünün 12.03.2025 tarih, 1793097 sayılı yazısında; planlama alanının yüzeysel su kaynaklarının su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kaldığı, mevcut altyapı tesislerine zarar verilmemesi hususlarına dikkat edilmesi gerektiği belirtilerek söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği tekliflerinin ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde uygun görüldüğü,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 17.03.2025 tarih, 552259 sayılı yazısında; planlama alanının 27.02.2023 onay tarihli Şişli İlçesi'nde yer alan toplam 1072,07 Hektarlık Alana ait İmar Planlarına Esas 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda ÖA2.1 lejantlı 'Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar-2.1'de kaldığı belirtilerek ilgi yazı eki ve raporda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla uygun görüldüğü,

Emlak Şube Müdürlüğünün 14.03.2025 tarih, 550051 sayılı yazısında; Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 2152 ada 174 parsel sayılı taşınmazın da içinde yer aldığı plan çalışma



alanı sınırları içinde ana artere cepheli, tescil dışı alanların imara/mülkiyete konu edilmesi ve imar planların onaylanması halinde belediyemiz adına tescil edilmesi gerektiği, bu kapsamda, söz konusu teklifin ilgili mevzuat ve arazi kısıtları ile alanın özelliği, statüsü, planlama esasları ve ilkeleri doğrultusunda uygun mütalaa edildiği,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün 13.03.2025 tarih, 550876 sayılı yazısında; yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parselde yürütülen güncel bir kamulaştırma işlemi bulunmamakla birlikte hazırlanan teklifin plan hükümlerine “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenmesi gerektiği,

İmar Şube Müdürlüğünün 28.03.2025 tarih, 664059 sayılı yazısında; söz konusu alanda yapılan herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı, planlama çalışmasının 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlarda belirtilen ilke ve kurallar çerçevesinde oluşturulması ve plan notlarının uygulamada tereddütlere mahal vermeyecek şekilde hazırlanması gerektiğinin belirtildiği,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 02.04.2025 tarih, 687194 sayılı yazısında; “1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi plan notlarının 3. maddesinde; “...20.000 m²’nin üstünde olan parsellerde E:3.00 Yençok:20 kattır.” hükmüne yer verildiği görülmektedir. Plan notuna göre 20.000 m²’nin üstünde olan parseller için yapılaşma koşulları belirlenmiş olup, 20.000 m²’nin altındaki parseller için tanımsız kalmıştır. Teklif plan notlarında ifrazla ilgili bir kısıtlamada bulunmadığından ileride 20.000 m²’nin altına ifrazla oluşabilecek parseller için yapılaşma koşulları belirlenmesi ya da yüzölçüm kriterinin kaldırılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca aynı plan notunda “Merkezi İş Alanında yönetimle ilgili idari tesis alanı, ...rezidans alanı,..yer alabilir.” hükmüne yer verilmekte olup MİA alanında toplam inşaat alanının konut oranı belirtilmemiştir. “MİA alanında toplam inşaat alanının en fazla %30’u oranında konut fonksiyonu yapılabilir.” plan notunun eklenmesi uygun değerlendirilmektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi plan notlarının 7. maddesinde; “Planlama alanı komşuluğundaki tescilli 2152 ada 174 parseldeki Darülaceze kurumuna ait taşınmazların irtifaları dikkate alınarak...” denilmekte olup plan notunda Darülaceze Kurumuna ait 2152 ada 199 parsel yerine sehven 2152 ada 174 parsel yazıldığı tespit edilmiştir .

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile diğer ilgili mevzuat hükümleri kapsamında, şehircilik ilkeleri ve esasları doğrultusunda değerlendirilmesi ...” denildiği,

İstanbul İmar İnşaat A.Ş.’nin 04.04.2025 tarih, 2025/234 sayılı yazısında; hissedarları olduğu söz konusu taşınmazla ilgili plan teklifi çalışmalarında; imar uygulaması ve imar planlarının iptaline ilişkin açılan davaların mahkeme kararlarında belirtilen iptal gerekçelerinin göz önünde bulundurulması, mevcut duruma göre A ve B bloklarda yer alan kat maliklerinin arsa paylarına karşılık gelen arsa alanı 82.507 m² iken plan teklifi ile A ve B bloğun yer aldığı MİA fonksiyonuna yaklaşık 59.249 m² ayrılmış olması konularına ilişkin plan kararlarının değerlendirilmesinin talep edildiği,



Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 09.04.2025 tarih, 2025.720272 sayılı yazısı eki Plan Değişikliği İnceleme Komisyonunun 08.04.2025 tarih ve UP2025-09/07 sayılı Kararında;

- “Yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması,
- Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden 20.00 m.’lik yoldan min. 10.00 m., diğer yollardan min. 5.00 m. çekme mesafesi bırakılması ve çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması,
- 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren 15 m. ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 5 m., 15 m. genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 3 m. çekilerek imar istikametlerinin (köşe kırığı) düzenlenmesi,
- “İncirli - Gayrettepe - Söğütluçeşme Metro Hattı”na ilişkin Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı’ndan görüş alınması,
- “Merkezi İş Alanı ve Ticaret-Turizm Alanı’nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın Otopark Yönetmeliği’nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.” şeklinde plan notunun eklenmesi,
- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce yürütülen “İstanbul Ulaşım Sistemi Türleri ve Otopark Alanları” çalışması kapsamında teklif ile Sosyal Tesis Alanı ve Rekreasyon Alanı olarak planlanan alanda SIS-62 kodlu Zemin Altı Otopark Alanı planlandığından “Sosyal Tesis Alanı ve Rekreasyon Alanı’nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın Otopark Yönetmeliği’nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacak olup ayrıca zemin altında bölgeye hizmet edecek otopark alanı ayrılacaktır.” şeklinde plan notunun eklenmesi,
- Her fonksiyona ait otopark giriş-çıkışlarına ilişkin Ulaşım ve Trafik Komisyonu (UTK) Kararı alınması,
- Teklif plan fonksiyonları ve Merkezi İş Alanı için önerilen yapılanma koşulu yoğun yaya ve araç trafiğine sebep olacağından teklif alanın kuzeydoğusundaki Perpa Sokağın teklif alanın doğusundaki kavşak alanına kadar min. 15.00 m. genişliğinde, teklif alandaki 7.00 m.’lik yolun min. 10.00 m. genişliğinde planlanması,
- Teklif 1/5000 ölçekli planda Park Alanı’nın güneyinde 12.00 m. genişliğinde planlanmış olan “Taşıt Yolu”nun teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olarak 15.00 m. genişliğinde planlanması,
- Teklif alanın kuzeybatısındaki Darülaceze Caddesi’nde bulunan otobüs durak cebinin planlara işlenmesi gerekmektedir.” Denildiği,

Şişli Belediye Başkanlığının 28.04.2025 tarih, 258/7365 sayılı yazısında; “2152 Ada 174 sayılı parsel ilişkin imar planı teklifi incelenmiş; alanda mevcut “Perpa İş Merkezi’nin” Yüzer Havuz Sokak ve Perpa Sokak tarafından giriş-çıkışlarının dikkate alınarak düzenleme yapılması,



hazırlanan plan ile oluşacak yapı ve nüfus yoğunluğu nedeniyle 7 metre olarak planlanan Perpa Sokağının en az 10 metre olarak düzenlenmesi ile alandaki mevcut ve planlanan fonksiyonların ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik, uygun bir konum ve büyüklükte Dini Tesis Alanı ayrılmasının uygun olacağı tespit edilmiş olup, Başkanlığımız kurum görüşü olarak değerlendirilmesi hususunda..." denildiği görülmektedir.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

7.1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu parsel plansız durumda olduğundan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, F21C20C2C- F21C20C2D- F21C20C3A- F21C20C3B rumuzlu halihazır paftalar üzerine hazırlanmış, Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 2152 ada 174 parsel Plan Onama Sınırı içerisine alınarak teklife ilişkin aşağıdaki plan notları düzenlenmiştir:

"1. Plan Onama Sınırı Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 2152 ada 174 parsel ve bir kısım tescil harici alandır.

2. Plan Onama Sınırı içerisinde kalan alan kısmen "Ticaret-Turizm Alanı", kısmen "Merkezi İş Alanı", kısmen "Park ve Yeşil Alan", kısmen "Rekreasyon Alanı", kısmen "Sosyal Tesis Alanı", kısmen "Belediye Hizmet Alanı (İBB)" alanıdır.

3. Merkezi İş Alanında yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, rezidans alanı, sosyal kültür tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar yer alabilir. 20.000 m²'nin üstünde olan parsellerde e: 3.00 Yençok: 20 kat'tır.

4. Ticaret-Turizm Alanında iş merkezi, ofis-büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, otel, motel konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir. bu alanlarda E:2.50 Yençok: 15 kat'tır.

Belediye Hizmet Alanında (İBB)

5. Sosyal Tesis Alanında kreş-gündüz bakımevi, çocuk yuvası, nikah dairesi, kadın ve çocuk güvenliği, evleri, engelli eğitim ve rehabilitasyon merkezi, kütüphane, yetiştirme yurdu, çocuk muayeneleri, ailevi gibi sosyal yardım birimleri vb. yapılar ile kamuya açık ve kamu kurumlarına ait dinlenme tesisleri ve günübirlik tesisler yapılabilir. Sosyal tesis alanında yükseklik, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projede belirlenecektir.

Belediye Hizmet Alanında (İBB)

6. Rekreasyon Alanı, Park ve Yeşil Alan ile Sosyal Tesis Alanında yeraltı otopark yapılabilir.

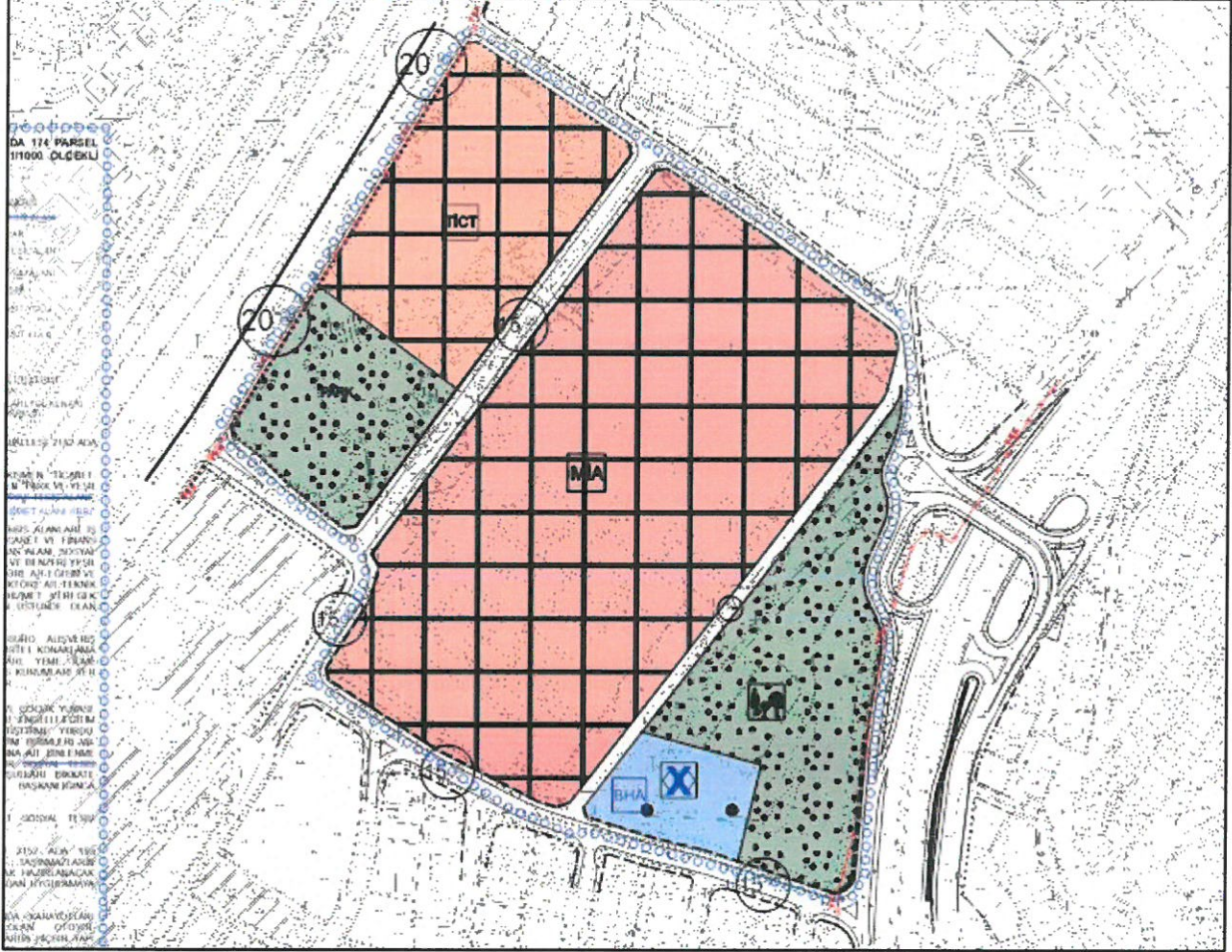
Belediye Hizmet Alanında (İBB)

7. Planlama alanı komşuluğundaki İsefelli 2152 ada 199 parseldeki Darülaceze kurumuna ait taşınmazların irtifaları dikkate alınarak kademeli olarak hazırlanacak avan projesi ile ilgili kurul görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

8. Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün denetiminde olan Otoyol Kamulaştırma Sınırı içerisinde kalan alanlarda hiçbir yapı yapılamaz. Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelikte belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

9. Planlama alanında uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

10. Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.



Şekil-5: 1/1000 Uygulama İmar Planı