

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA

(Planlama Şube Müdürlüğü'ne)

İTİRAZ EDEN : [Adınız Soyadınız] – (Perpa Ticaret Merkezi [Blok/Kat/No] Kat Maliki)

ADRES : [Adresiniz]

KONU : 16.10.2025 tarih ve 1154 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen, Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 2152 Ada, 174 Parsele ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliğine karşı ayrıntılı itirazlarımızın sunulmasıdır.

İZAHAT VE İTİRAZLARIMIZ :

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından kabul edilen ve askıya çıkarılan dava konusu plan değişikliği, aşağıda belirttiğimiz hukuki gerekçeler uyarınca Şehircilik İlkelerine, Planlama Esaslarına, ilgili mevzuata ve yerleşik yargı kararlarına açıkça aykırıdır:

1. İSTANBUL 7. İDARE MAHKEMESİ KARARININ VE YARGI KARARLARININ ETKİSİZ KILINMASI

Söz konusu alana ilişkin 2007 tarihli planlar, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 29.01.2016 tarih, 2014/1503 E. ve 2016/239 K. sayılı ilamı ile iptal edilmiştir. İlgili mahkeme kararı; "yoğunluk artışı getiren kullanım kararlarının bölge altyapısına ve ulaşım sistemine aşırı yük bindireceği" gerekçesine dayanmaktadır. Ancak yeni planda E=3.00 ve 20 kat gibi yüksek yapılaşma değerlerinin aynen korunması, yargı kararının arkasından dolanmak niteliğindedir. Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına göre (Örn: Danıştay 6. Daire, 20.10.2021 T., 2021/4562 E., 2021/11890 K.), yargı kararıyla iptal edilen plan kararlarının, iptal gerekçeleri giderilmeden yeniden getirilmesi "hukuk devleti" ilkesine aykırıdır.

2. KOMİSYON RAPORUNDA PLAN KULLANIM KARARI "SOSYAL DONATI ALANI" OLARAK AYRILAN ALANIN BELEDİYE MECLİS KARARI UYARINCA "BELEDİYE HİZMET ALANI"NA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ NEDENİYLE OLUŞAN YOĞUNLUK ARTIŞI İLE BELEDİYE HİZMET ALANI KULLANIM KARARI İLE OLUŞAN BELİRSİZLİK

Plan değişikliği ile "Sosyal Donatı Alanı" fonksiyonu, "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" olarak değiştirilmiştir.

• Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun hangi spesifik kamu hizmetine (itfaiye, arşiv, idari bina vb.) özgülendiği planda belirtilmemiştir. Danıştay 6. Dairesi'nin 12.04.2017 tarihli, 2014/6832 E. ve 2017/2841 K. sayılı kararında vurgulandığı üzere; "İmar planlarında kullanım kararlarının açık ve net olması gerekir; BHA gibi genel bir tanımlama ile idareye ucu açık bir takdir yetkisi tanınması, mülkiyet hakkının öngörülebilirliğini ortadan kaldırır ve şehircilik ilkelerine aykırıdır."

• Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yerleşik Danıştay içtihatları, donatı alanlarının değiştirilmesinde "eşdeğer alan ayrılması" ve "teknik gerekçe sunulması" zorunluluğunu getirirken; plan kullanım kararlarına yönelik imar komisyonu teklifinde yer alan sosyal donatı alanı teklifinin meclis kararı ile belediye hizmet alanı olarak değiştirilmesinde bu değişikliğin neden yapıldığına, bölgedeki sosyal donatı dengesinin nasıl etkileneceğine veya hangi kamu yararının gözetildiğine dair bir açıklama bulunmamaktadır. Sosyal Tesis Alanı" fonksiyonunun "Belediye Hizmet Alanı (İBB)" olarak düzenlenmesi, komisyon tarafından herhangi bir neden sunulmaksızın sadece "tadilen uygun görülmüştür" ifadesiyle rapora eklenmiştir.

- Planlama Şube Müdürlüğü ve Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün hazırladığı ilk teklifte bu alanın "Sosyal Tesis Alanı" olarak kalması öngörülmüş; kurum görüşlerinde bu değişikliğin gerekliliğine dair bir talep yer almamıştır.

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yerleşik Danıştay içtihatları, donatı alanlarının değiştirilmesinde "eşdeğer alan ayrılması" ve "teknik gerekçe sunulması" zorunluluğunu getirirken; meclis kararında bu değişikliğin neden yapıldığına, bölgedeki sosyal donatı dengesinin nasıl etkileneceğine veya hangi kamu yararının gözetildiğine dair bir açıklama bulunmamaktadır. Meclis kararı, fonksiyon değişikliğini sadece bir sonuç olarak belirtmekte, bu işlemin dayandığı teknik veya şehircilik ilkelerine dair bir gerekçe içermemektedir.

- Komisyonun önerdiği "Sosyal Donatı Alanı" (örneğin kreş, kütüphane veya park), bölgedeki mevcut nüfusun ihtiyacı olan hizmeti sağlarken; Meclis kararıyla getirilen "BHA" kullanımı, bölgeye dışarıdan personel, araç trafiği ve hizmet birimi çekerek alandaki fiili yoğunluğu artıracaktır.

- Danıştay, genel kamu kullanımına açık "Sosyal Donatı" alanlarının, belediyenin kendi idari faaliyetlerini yürütebileceği "Belediye Hizmet Alanı"na dönüştürülmesini, kamu yararı amacından sapma ve "hizmetin kişiselleştirilmesi" olarak değerlendirmekte, kat maliki olan şahsıma ait arsa payı alanının daraltıldığı bir senaryoda bu değişiklik, kamu yararından ziyade idari bir alan kazanımıdır.

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek 8. maddesi içeriğinde, "yürüme mesafesi" ve "etki alanı" kriterlerini esas alır. Halkın yürüme mesafesinde erişebileceği bir sosyal donatının, belediyenin idari ihtiyacı için kapatılması, yönetmelikte öngörülen yaşam kalitesi standartlarının açıkça altına düşülmesi anlamına gelir.

- Meclis kararıyla getirilen BHA fonksiyonu, genellikle daha yüksek emsal (E) ve yapı yüksekliği (Yençok) değerlerini beraberinde getirir. Sosyal donatı alanları genellikle sınırlı inşaat hakkına sahipken, BHA fonksiyonu ile daha yoğun bir yapılaşma (idari binalar, şantiyeler, depolar vb.) öngörülmektedir. Bu durum, komisyonun öngördüğü kentsel dokuyu bozarak çevre parseller üzerindeki yapısal baskıyı artırmaktadır.

- Planlama Şube Müdürlüğü ve Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün sunduğu asıl teklif dosyasında "Sosyal Tesis Alanı" olarak kurgulanan bölge, Belediye Meclisi'nin son aşamadaki müdahalesiyle herhangi bir teknik altyapı etki raporu veya nesnel bir gerekçe sunulmaksızın "Belediye Hizmet Alanı (İBB)" fonksiyonuna dönüştürülmüştür. Komisyon raporunda bu değişikliğin sadece "tadilen" yapıldığı belirtilmiş; bölgedeki sosyal donatı dengesinin bozulmasına dair Şehir Planlama birimlerinin çekinceleri ve teknik analizleri tamamen devre dışı bırakılmıştır.

- Tekraren belirtmek gerekir ki, Meclis, komisyonun teknik görüşünü değiştirirken, bu yeni yoğunluk artışının altyapı (yol, otopark, kanalizasyon vb.) üzerindeki yükünü analiz eden bir "Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu" hazırlanmadığı da dikkate alındığında, işlem Ek 8. madde uyarınca şekil yönünden de hukuka aykırıdır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Plan Değişiklikleri" maddesine göre, plan değişikliği tekliflerinin Teknik Altyapı Etki Analizi raporu ile desteklenmesi zorunludur.

3. MEVZUATA AYKIRI ARSA PAYI VE MÜLKİYET İHLALİ

İstanbul İmar İnşaat A.Ş. tarafından sunulan resmi görüşte, mevcut kat maliklerinin hak ettiği alanın 82.507 m2 olduğu, ancak yeni planda bu alanın 59.249 m2'ye (MİA) hapsedildiği sabittir.

- Danıştay, imar planlarının mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde, hak sahiplerinin mevcut kullanım alanlarını teknik bir gerekçe olmaksızın önemli ölçüde daraltmasını "ölçülülük" ve "hukuki

güvenlik" ilkelerine aykırı bulmaktadır. Mevcut mülkiyet dokusunu (82.507 m2) yok sayarak daha dar bir alanı (59.249 m2) imar hakkına konu etmek, mülkiyetin korunması ilkesini ihlal eder.

- Mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabilir. İmar planı ile maliklerin haklarının %28 gibi yüksek bir oranda "fonksiyon kısıtlaması" veya "donatıya ayırma" yoluyla eksiltilmesi, mülkiyet hakkının özüne müdahale niteliğindedir.

- İmar Kanunu'nun 18. maddesi, düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisinin üst sınırını ve bu kesintinin hangi amaçlarla (yol, park, okul vb. genel kamu hizmetleri) yapılabileceğini belirler. Maliklerin 82.507 m2'lik haklarının, talep edilenden çok daha az bir kısmının (59.249 m2) MİA olarak belirlenmesi; geri kalan yaklaşık 23.000 m2'lik alanın "Sosyal Tesis", "Belediye Hizmet Alanı" veya "Yeşil Alan" gibi fonksiyonlara ayrılması anlamına gelir. Danıştay, DOP oranının üzerinde bir alanın kamuya ayrılması durumunda, aşan kısmın kamulaştırılmasının zorunlu olduğunu belirtir. Bedelsiz terk veya fonksiyon kısıtlaması yoluyla malikin tasarruf yetkisinin bu ölçüde elinden alınması "kamulaştırmaz el atma" davasına konu olabilecek bir hukuka aykırılıktır.

- Düzenleme ortaklık payı ve mülkiyetin korunması ilkeleri uyarınca, hak sahiplerinin mevcut imar haklarını yok sayan veya başka fonksiyonlara bedelsiz aktaran plan notları anayasaya aykırı olduğu gibi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Plan Değişiklikleri" başlıklı maddelerine göre; plan değişikliklerinde kamu yararının yanı sıra mülkiyet dokusu ve kazanılmış hakların korunması esastır.

- Ticaret+Turizm" ve "MİA" kararları getirilirken, mülkiyet sahiplerinin 82.507 m2'lik arsa payı haklarının 59.249 m2'ye düşürülmesi, sadece mülkiyet hakkını değil, aynı zamanda planın "hakkaniyet" ve "nesnellik" ilkelerini de zedelemektedir.

- Meclis kararının değerlendirme kısmında açıkça görüldüğü üzere; bizzat İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan İstanbul İmar İnşaat A.Ş., sunduğu resmi görüşte (04.04.2025 tarih, 2025/234 sayılı yazı) mevcut kat maliklerinin arsa paylarına karşılık gelen alanın 82.507 m2 olduğunu, ancak hazırlanan plan teklifinde bu alanın 59.249 m2'ye düşürüldüğünü tespit etmiştir. İdarenin kendi teknik birimleri tarafından dahi kabul edilen bu mülkiyet gaspı ve yaklaşık 23.000 m2'lik devasa alan kaybı uyarısına rağmen, Meclis bu hak ihlalini gidermeden planı onaylamıştır. Bu durum, mülkiyet hakkının bile bile ihlal edildiğinin ve planın hakkaniyetten uzak olduğunun en somut kanıtıdır.

4. ULAŞIM VE ALTYAPI DENGESİNİN BOZULMASI

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün olumsuz görüşüne rağmen; ticaret, konut (%30) ve BHA fonksiyonlarının getirdiği kümülatif yük, bölgeyi içinden çıkılmaz bir trafik kaosa sürükleyecektir. Danıştay 6. Dairesi'nin 15.06.2022 T., 2021/985 E. ve 2022/6542 K. sayılı ilamında belirtildiği gibi; "Ulaşım ana planı ile desteklenmeyen, teknik altyapı etki analizi yapılmadan getirilen yoğunluk artışları, kamu yararı taşımaz ve iptali gerekir."

- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün sunduğu görüşte, teklif edilen fonksiyonların (Ticaret+Turizm, MİA) bölgede "yoğun yaya ve araç trafiğine sebep olacağı" açıkça ifade edilmiştir. Ticaret, Turizm ve %30 konut fonksiyonlarının birleşimi, bölgedeki mevcut dar yolların (7-10 metre genişlikteki sokaklar) kapasitesini aşacaktır.

- Uzman birimlerin 15.00 m genişlik önerdiği yolların ve köşe kırıklarının planda yeterli düzeyde sağlanmaması, fiziksel olarak trafik tıkanıklığına davetiye çıkarmaktadır.

- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan komisyon raporunda, planlama alanının "İncirli-Gayrettepe-Söğütluçeşme Metro Hattı" güzergahı üzerinde yer aldığı ve bu sebeple Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'ndan mutlaka görüş alınması gerektiği şartı koşulmuştur. Ancak itiraz konusu

Meclis Kararı incelendiğinde, bu hayati görüşün alınıp alınmadığı belirsizdir. Bölgeye E=3.00 yoğunluk ve 20 kat yapılaşma hakkı getiren bu kararın, altından geçen metro hattına etkisinin analiz edilmemiş olması, can ve mal güvenliği ile teknik altyapı ilkeleri bakımından kabul edilemez bir eksikliktir.

- Planlama kapsamına alınan Alanda "Ticaret+Turizm", "MİA" ve buna eklenen %30 konut oranı, bölgenin sadece mesai saatlerinde değil, 24 saat boyunca yüksek bir trafik yükü altında kalmasına neden olacaktır.Bu sebeptir ki,MİA fonksiyonuna ek olarak %30 oranlı konut fonksiyonunun getirilmesi kamusal yarar bağlamında şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına açık aykırılık teşkil etmektedir.

- Danıştay 6. Dairesi'nin yerleşik içtihatlarına göre, "ulaşım sistemi üzerindeki etkisi teknik olarak analiz edilmeyen ve ana plan kararlarıyla bütünleşmeyen fonksiyon artışları, şehircilik ilkelerine aykırıdır." Söz konusu meclis kararında, bu kümülatif yükün nasıl yönetileceğine dair bir simülasyon veya etki analizi raporuna yer verilmemiştir.

- İtiraz istemine konu Meclis kararı ile "Sosyal Tesis Alanı" olarak hazırlanan teklifin, komisyon aşamasında "Belediye Hizmet Alanı (İBB)" olarak değiştirilmesi, trafik sorunu açısından kritik bir hata olarak değerlendirilmelidir.1154 sayılı Meclis kararı ile getirilen düzenlemeler; Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün olumsuz saptamalarını gidermeden, mahallenin ihtiyacı olan "Sosyal Tesis" alanını idari birim olan "BHA"ya çevirerek ve hak sahiplerinin imar haklarını önemli ölçüde kısıtlayarak bölgeyi çözülemez bir ulaşım krizine itmektedir.

- Sosyal Tesis Alanı, mahalle ölçeğinde hizmet verirken; BHA (İBB) fonksiyonu, tüm İstanbul ölçeğinde bir idari merkez veya birim işlevi göreceği için bölgeye dışarıdan ek araç girişi (belediye personeli, hizmet araçları, ziyaretçi trafiği) çekecektir.

- Perpa Ticaret Merkezi gibi hali hazırda trafik yoğunluğu yaşayan bir noktada, BHA'nın yaratacağı ek lojistik hareketlilik, ulaşım sistemini felç edecektir.

- İmar Komisyonunca hazırlanan Raporda yer alan İSKİ görüşünde, mevcut altyapı tesislerine zarar verilmemesi ve dere işletme bandı dışındaki çalışmaların uygunluğu belirtilse de, artan nüfus ve ticaret yoğunluğunun gerektirdiği ek kanalizasyon, su ve enerji ihtiyacının kapasite analizi yapılmamıştır.

- Komisyon kararında ulaşım yönüyle, otopark ihtiyacının kendi fonksiyon alanı içinde karşılanmasını şart koşmuş ve zemin altı bölge otoparkı önerisinde bulunmuştur. Ancak bu durumun inşaat maliyetlerini artırması ve uygulama aşamasında mülkiyet kısıtları nedeniyle hayata geçirilememesi, trafiğin cadde üzerine taşmasına yol açacaktır.Danıştay, ulaşım hiyerarşisini bozan, ana arterlere (itiraz talebimize konu plan değişikliğinde yer aldığı şekli ile Piyalepaşa Bulvarı vb.) kontrolsüz yük bindiren ve yol kesitlerini bilimsel verilere dayanmadan belirleyen plan kararlarını "teknik yönden yetersiz" bularak iptal etmektedir.

SONUÇ VE İSTEM :

Yukarıda arz ve izah edilen sebepler ile 16.10.2025 tarih ve 1154 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına İTİRAZ EDİYOR, söz konusu planların kat maliklerinin müktesep haklarını koruyacak şekilde revize edilmesini talep ediyorum.

Gereğinin yapılmasını saygılarımla arz ederim. /OCAK/2026

EKLER:

1- Tapu Fotokopisi/Güncel Tapu Kaydı

2- İstanbul 7. İdare Mahkemesi Kararı Örneği (Bilgi için)

