

T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ
SÜLEYMANİYE MAHALLESİ 770 ADA 1 PARSEL

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

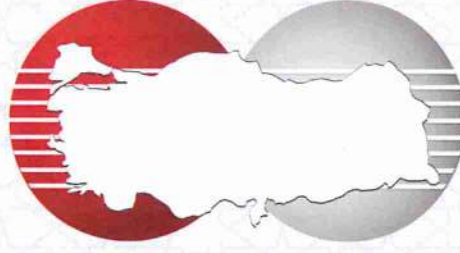
2026



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

KTB (İSTANBUL 4 NUMARALI
KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA
BOLGE KURULU MUDURLUĞU)
Kayıt Sayısı: 4043923
12.02.2026 11:28:38 tarihinde
Ayşe Humeyra UYSAL teslim
almıştır





T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI

UYGUN BULUNDU

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı K.V.K. Bölge Kurulunun
06.07.2026 tarih ve 16717 sayılı karar ekidir.

Beşkan
Başkan Yardımcısı
Üye
Üye
Üye
Üye
Temsilci Üye
Temsilci Üye
Temsilci Üye
Temsilci Üye
Temsilci Üye
Temsilci Üye

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV. Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulunun 06.07.2026
16713 Sayılı Kararı Ekidir.



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

İstanbul İli Fatih İlçesi Süleymaniye Mahallesi
770 Ada 1 Parsel

Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLÖJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.

Hatice GÜLPINAR
Özelleştirme İdaresi
Başkanlığı
Şehir Plancısı

Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.
Cevizlidere M. C. Atul Kansu Cad. Aras Plaza No:153/13-14
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 48 80 81 Faks: 0312 473 80 61
Başkent V.D. 797036321 Ticaret Sicil No: 239937 Oda Sicil No: 63/2638
Selçuk ŞAHİN
Şehir ve Bölge Plancısı-G.U. - Dip. No: 311 - Oda No: 22

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ.....	1
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ.....	7
3. KAPSAM	9
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	10
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI.....	10
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ	12
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	15
5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLANI KARARLARI	15
5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ.....	18

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Öneri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı.....	16
---	----

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği.....	11
Harita 2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği	17

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ

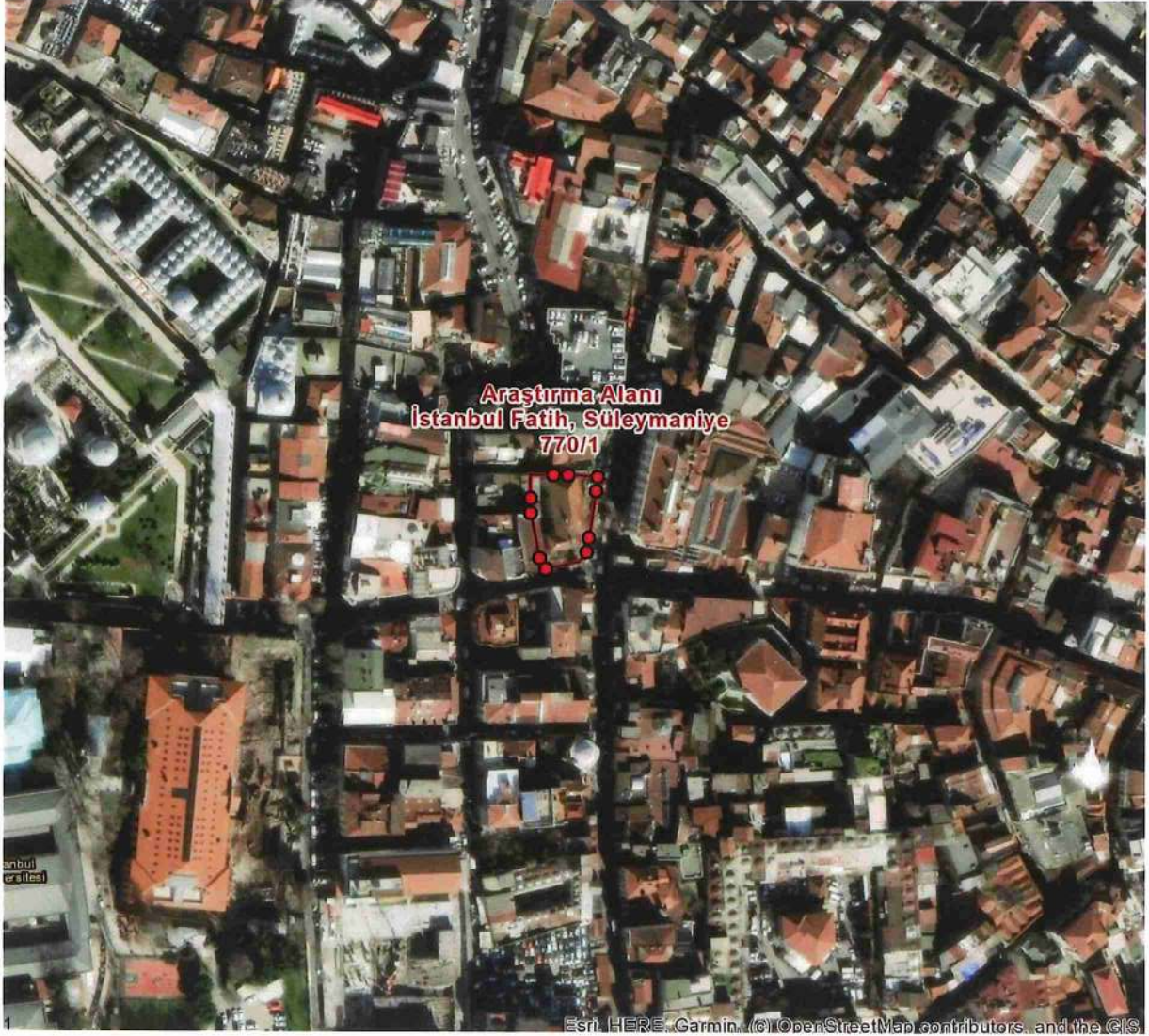
Planlama alanı, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Süleymaniye Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Fatih ilçesi, İstanbul iline bağlı 39 ilçeden biri olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, şehir merkezinin batısında yer almaktadır.

Resim 1. Uydu Görüntüsü



Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarına konu parselin yer aldığı mahalle tapuda ve adrese dayalı nüfusa kayıt sisteminde Süleymaniye Mahallesi olarak geçmektedir. Süleymaniye Mahallesi, Fatih ilçe merkezinin yaklaşık yaklaşık 3,1 km doğusunda konumlanmaktadır. İşbu rapora konu 770 ada 1 parsel, Süleymaniye Mahallesi merkezinde, 700 metre doğusunda yer almaktadır.

Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü-Yakın



İstanbul ili, Türkiye ulaşım ağında önemli bir bağlantı noktası konumundadır. Asya ve Avrupa kıtasını çeşitli ulaşım yolları ile birbirine bağlamaktadır. Bu nedenle ulaşım konusunda önemli ve yüksek bütçeli yatırımlar yapılmaktadır. İl; karayolu, havayolu, denizyolu ve demiryollarında sahip olduğu çeşitlilik ile yüksek erişilebilirliğe sahip bir ildir.

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarına konu parsel, Süleymaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parselin yer aldığı Süleymaniye Mahallesine, il merkezinden Atatürk Bulvarı ve Cemal Yener Tosyalı Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

Planlamaya konu olan Süleymaniye Mahallesi, 770 ada 1 parselle erişim mevcut durumda güney cephesinden İsmetiye Caddesi üzerinden, doğu cephesinden Uzun Çarşı Caddesi üzerinden erişim sağlanabilmektedir.

İstanbul ilinde; kuzeyde Karadeniz ve güneyde Akdeniz ikliminin etkisinin görülmektedir. Bölge iki karakterde, birbirinden farklı özelliklere sahip iklim elemanlarının tesiri altındadır (Baydar, 1994). Akdeniz iklimi etkisi kuzeye gidildikçe azalmakta; Karadeniz iklimi etkisi ise artmaktadır. Bu değişim ile orantılı olarak güneyden kuzeye doğru gidildikçe sıcaklık ortalaması düşmekte ve yağış oranları artmaktadır.

Planlama alanı "Yerleşim Amaçlı Mikrobölgeleme Çalışmaları Sonucu Hazırlanan İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamındadır. Söz konusu rapor, 7269 Sayılı Yasanın 2. Maddesine göre incelenmiş olup 24.12.2007 tarihinde Bayındırlık ve İskan Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu raporda; inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanları-4(b) (ÖA-4b): Mühendislik Açısından Jeolojik ve Jeoteknik Sorunlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlar; alüvyon ve yapay dolgu ile temsil edilirler. Bu alanlarda bulunan yapay dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma öncesi yapılacak çalışmalarda kalınlıkları ve yayılımlar tespit dilmelidir. Yapılaşma aşamasında bu dolgular sıyırılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılmalıdır.

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığının 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Durumu Haritası'na göre ise İstanbul, büyük oranda deprem tehlikesi orta-yüksek olan (en büyük yer ivmesi 0,2-0,4 g değer aralığında olan) bölgede yer almaktadır. Yapılaşma esnasında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

İstanbul ilinin doğal bitki örtüsü; orman, maki, psödomaki ile kıyı bitkilerinden meydana gelmektedir. Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir.

İstanbul genelinde toplam orman alanı oranı %44,4 olup, Türkiye ortalamasının üstündedir. İstanbul ili özellikle endüstriyel hammadde kaynakları bakımından yüksek potansiyellere sahiptir. İlde belirlenen tek metalik maden oluşumu %30-32 Mn tenörlü Çatalca-Binkılıç-İnceğiz sahası olup, 300.000 ton görünür+muhtemel rezerv belirlenmiş saha geçmiş yıllarda işletilmiştir.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Türkiye Nüfusu 85.664.944 kişidir. İstanbul ili 2024 yılı nüfusu 15.701.602 kişi olup ülke nüfusunun %18,33'üne denk gelmektedir.

İstanbul iline bağlı 39 adet ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında en yüksek nüfus sırasıyla Esenyurt, Küçükçekmece, Pendik, Ümraniye ve Bağcılar ilçelerine aittir. Fatih ilçesinin 2024 yılı nüfusu 354.472 kişidir. Bu nüfus il nüfusunun %2,26'sını oluşturmaktadır.

Planlama alanı tapu sisteminde ve Adrese Dayalı Nüfusa Kayıt Sisteminde Süleymaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Süleymaniye Mahallesi 2024 yılı nüfusu 640 kişidir. Süleymaniye Mahalle nüfusu, Fatih ilçe nüfusunun %0,18'ini oluşturmaktadır.

İstanbul bir metropol şehir olarak sanayi ve hizmet istihdamını yoğun olarak barındırırken, tarımsal istihdamda tüm bölgeler içinde en son sırada yer almaktadır. 2021 yılı itibarıyla İstanbul'da istihdamın büyük çoğunluğu %67,7 ile hizmetler sektöründedir. Sanayi, hizmetler sektöründen sonra, İstanbul'da istihdam yoğunluğunun olduğu ikinci ana sektördür ve 2021 yılı itibarıyla toplam iş gücünün %31,9'unu teşkil etmektedir.

Planlama alanı İstanbul ili, Fatih ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Fatih ilçesi, İstanbul'un en köklü yerleşim alanlarından biri olarak, sosyo-kültürel çeşitliliğin yoğun biçimde hissedildiği bir bölgedir. İlçe nüfusu; uzun yıllardır bölgede ikamet eden yerli halk, son yıllarda artan göç hareketleri sonucu bölgeye yerleşen iç göçmenler ve yabancı uyruklu nüfustan oluşan heterojen bir yapıya sahiptir. Eğitim ve gelir düzeyleri mahalleler arasında farklılık göstermekle birlikte, özellikle tarihi merkez niteliği taşıyan alanlarda küçük ölçekli ticaret, turizm ve hizmet faaliyetleri yerel ekonominin temelini oluşturmaktadır.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre ülke nüfusunun ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,11'dir. Bu değer İstanbul ilinde 3,13 iken Fatih ilçesinde 2,81'dir.

İstanbul ili, Fatih ilçesi, Süleymaniye Mahallesi'nde yer alan 770 ada 1 parsel için tapu kayıt bilgileri incelenmiştir. Söz konusu parselin ana taşınmaz niteliği "Kargir Maliye Şube Binası"dır. Parselin toplam yüzölçümü büyüklüğü 971,00 m²'dir.

Planlama çalışmalarına konu Süleymaniye Mahallesi 770 ada 1 parselin yer aldığı halihazır haritalar; ITRF-96 Koordinat Sisteminde üretilmiştir. 1/5000 ölçekli F21-C-25-D pafta numaralı halihazır harita, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 02.02.2024 tarihinde; 1/1000 ölçekli F21-C-25-D-2D harita, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 12.12.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Koruma Amaçlı İmar Planına konu olan 770 ada 1 parselin yer aldığı Fatih ilçesi, İstanbul'un tarihi yarımadası üzerinde yer almakta olup, kentsel gelişim sürecinde tarihsel, kültürel ve sosyal katmanlarıyla ön plana çıkan bir merkez niteliğindedir. İlçe; kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, doğuda İstanbul Boğazı ve batıda Zeytinburnu ilçesi ile çevrilidir. Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine konu alan; ilçenin yoğun konut, ticaret, turizm ve kamusal kullanım alanlarının kesiştiği bir bölgede yer almakta olup, çevresinde yer alan yapı dokusu genellikle bitişik nizamda, 5-6 kat aralığında değişen geleneksel bina tipolojisindedir. Bölge ulaşım açısından, ana arterlere ve toplu taşıma hatlarına (metro, tramvay ve otobüs hatları) yakın konumuyla erişilebilirliği yüksek bir bölgedir. Mahalle ölçeğinde kamusal donatı alanları kısıtlı olup, mevcut açık ve yeşil alanlar tarihî doku ile sınırlı biçimde bütünleşmektedir. Plan çalışmalarına konu Süleymaniye Mahallesi 770 ada 1 parselin yakın çevresinin arazi kullanımı ve çevre analizi yapılmıştır. Parsel mahallinde; ticaret alanları, resmi kurum alanları ve çeşitli donatı alanları kullanımları yoğunluktadır.

Söz konusu parsel, mahalle merkezinde yer almaktadır. Kentsel yerleşim profilinde olan mahallenin merkezinde; cami, alışveriş merkezleri, eğitim kurumları ve eczane gibi mahalle sakinlerinin günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ve sosyal hizmetlerden faydalanabileceği alan kullanımları yer almaktadır.

Süleymaniye Mahallesi ticaret, konut ve turizm vb. karma kullanımların yer aldığı ve genellikle apartman tipi yapılaşmaların yoğunlaştığı bir mahalledir. Planlama çalışmalarına konu alan içerisinde; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu kapsamında tespit edilmiş herhangi bir yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine konu parselle ilişkin dava kararı bulunmamaktadır.

Planlama çalışmalarına konu İstanbul ili, Fatih ilçesi, Süleymaniye Mahallesi, 770 ada 1 parselle ilişkin ilgili Bakanlıklar tarafından paylaşılan elektronik kaynaklar üzerinden irdeleme yapılmış olup; parselin milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, özel çevre koruma bölgesi, sulak alan, ova alanı, ruhsatlı maden sahası ve benzer alanlarda kalmadığı, arkeolojik veya tarihi sit statüsü bulunan alanda yer almadığı, parsel üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür veya tabiat varlığı yer almadığı tespit edilmiştir.

Alt ölçekli planlar irdelendiğinde; söz konusu parsel, “1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı” ve “1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1.Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 30.12.2011 tarihinde onaylanmış olup, söz konusu planda “Yönetim Merkezleri Alanları” kullanımında kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ise, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 04.10.2012 tarihinde onaylanmış olup, söz konusu planda “Yönetim Merkezi (Mercan Vergi Dairesi Müdürlüğü)” olarak düzenlenmiş olup, yapılaşma koşulları; Avan Projesine göre “Hmaks: 3 Kat” olarak belirlenmiştir. Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine konu parselin doğu ve güney cepheleri taşıt yolu, kuzey cephesi ise yaya yolu olarak düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu alan, “Yenileme Alanı Sınırı” içerisinde kalmaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu İstanbul ili, Fatih ilçesi, Süleymaniye Mahallesi 770 ada 1 parselin mevcut kullanıma ilişkin yapılan incelemede;

- Taşınmazın atıl ve bakımsız bir biçimde olduğu ve bölgenin kamusal güvenliği açısından risk teşkil ettiği

hususları tespit edilmiştir.

Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından İdaremize yazılan yazı ile incelemeye konu Fatih ilçesi, Süleymaniye Mahallesi 770 ada 1 parsel ile ilgili;

- Gelir İdaresi merkez ve taşra teşkilatı hizmet birimlerinin dağınık vaziyette bulunduğu ve tüm birimlerin aynı hizmet binası içerisinde toplanmasının zorunlu olduğu,
- Mevcut binalarının eski olması ve ihtiyaçlara tam karşılık verememesi,
- Deprem dayanıklılık sorunu olan hizmet binası bulunması ile artan ekonomik faaliyetler sonucunda Başkanlığımızın merkez ve taşra teşkilatının genişleyen kurumsal yapısının gerektirdiği ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için yeni hizmet binalarının yapımına ihtiyaç duyulması

hususları belirtilmiştir.

Bu kapsamda; incelemeye konu parselin herhangi bir kamu bedeli ödenmeksizin işgalci olarak izinsiz kullanımlara açık olması ve bu kullanımların yasal dayanağının olmaması, taşınmazın atıl ve bakımsız durumda kalması, uzun süredir bakım görmemesi sebebi bu durumun hem kentsel estetik hem de kamusal güvenlik açısından risk teşkil etmesi gibi etmenler söz konusu taşınmazın farklı şekilde değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır.

Ayrıca; taşınmazlar üzerinde bulunan mevcut yapıların çoğunda riskli yapı tespitlerinin olması, hizmet binalarının ya da işgalci olarak kullanan şahıslarca yapılan yapıların deprem dayanıklılığı sorunu teşkil etmesi de bu alanların mevcut haliyle kullanımına devam edilemeyeceğini göstermektedir.

Bu kapsamda;

- kamu kaynaklarının verimli kullanılması,
- taşınmazın çevresiyle ilişkisi incelendiğinde KAİP kapsamında yer aldığı, incelemeye konu bölgede tescilli yapıların bulunduğu mevcut yapının tarihi silüet ile uyumsuz olduğu,
- mevcut yapının yapım yılının eski yıllara dayanması sebebiyle olası bir depremde risk teşkil edebileceği,
- söz konusu taşınmazın atıl durumda olması, fiziksel şartların kullanıma uygun olmaması

sebebiyle söz konusu alan için hazırlanan imar planı değişikliği, kamu yararı açısından gerekli ve zorunludur.

Hazine ve Maliye Bakanlığına bağlı Gelir idaresi Başkanlığı kullanımında olan taşınmazların Kurumun mevcut merkez ve taşra teşkilatının hizmet birimlerinin dağıntık konumda bulunması, mevcut binaların eski olması ve ihtiyaçlara cevap vermemesi, ayrıca deprem dayanıklılığına ilişkin sorunların tespit edilmesi nedenleriyle artık kullanılmasının mümkün olmadığı ve söz konusu kurum için kurumsal yapının gerektirdiği ihtiyaçların karşılanabilmesi için meri plan fonksiyonları mevcut konumda işlevini yitirmiş olup, plan değişikliği yapılarak alanların etkin ve verimli kullanılmasını zorunlu kılmaktadır.

8

Bu sebeple plan değişikliği ile;

- Alanın mevcut ve gelecek gelişme eğilimleri ile uyumlu yapılaşma koşullarının belirlenmesi,
- Kamu yararının en üst düzeye çıkarılması,
- Taşınmazların Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun (4046) hükümlerine uygun şekilde değerlendirilebilmesinin sağlanması

hedeflenmektedir.

Tüm bu tespitler ve gerekçeler doğrultusunda İstanbul ili, Fatih ilçesi, Süleymaniye Mahallesi'nde yer alan parsel için yönelik olarak 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişiklikleri hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

Söz konusu planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlardır.

Planlama süreci, araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması, bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Bu planlar; 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun EK-3'üncü maddesi kapsamında aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim ve tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılmıştır.

Planlama ilke ve esasları aşağıda yer almaktadır.

- 1- Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve raporu ile bir bütündür.
- 2- Planlar, kademeli birliktelik ve hiyerarşi ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- 3- Planlama alanında doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- 4- Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınmıştır.
- 5- Planlara yönelik ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak plan kararları üretilmiştir.
- 6- Planlar, çevresinde veya bitişğinde yer alan planlı alanlardaki fonksiyonlar, yapılaşma koşulları, ulaşım, yeşil alanlar ve donatılar ile uyumlu şekilde standartlara ve çevre imar bütünlüğü ilkesine uygun olarak hazırlanmıştır.

Süleymaniye Mahallesi'nde yer alan 770 Ada 1 parsel, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili ayrıntılara ilgili başlıkları altında yer verilmiştir.

1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ
SÜLEYMANİYE MAHALLESİ 770 ADA 1 PARSEL

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2026

4. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

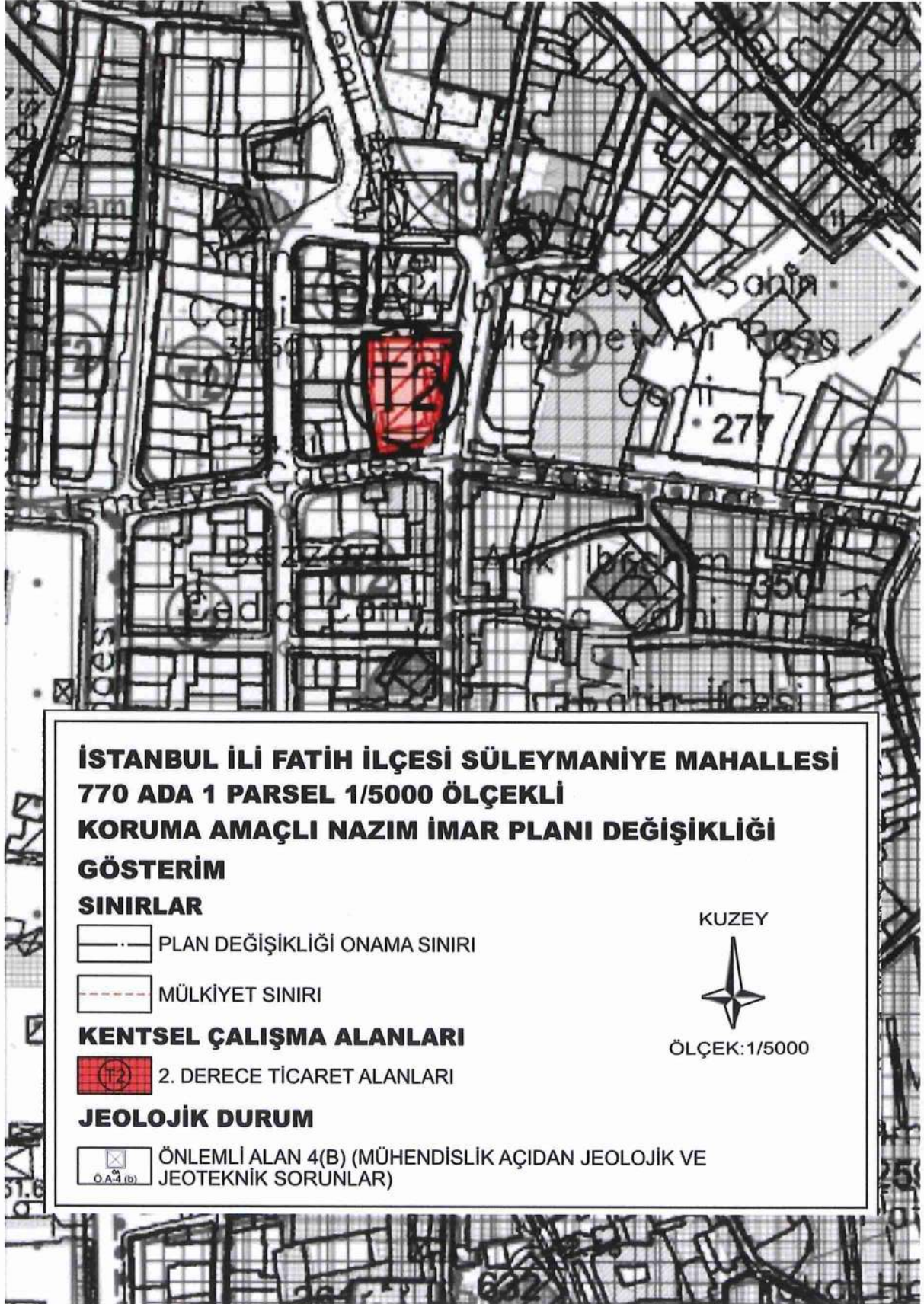
1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Süleymaniye Mahallesi'nde yer alan 770 ada 1 parsel ile ilişkili hazırlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan 971,00 m² büyüklüğündedir.

İstanbul ili, Fatih ilçesi, Süleymaniye Mahallesi'nde yer alan parsel "Yerleşim Amaçlı Mikrobölgeleme Çalışmaları Sonucu Hazırlanan İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalan inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanlar-4(b) (ÖA-4b): Mühendislik Açısından Jeolojik ve Jeoteknik Sorunlar olarak değerlendirilmiştir.

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine konu parsel alanı, "**2. Derece Ticaret Alanı**" olarak düzenlenmiştir.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinde, mevcutta var olan ve meri imar planlarından gelen ulaşım bağlantıları korunmuş olup, alana ilişkin yeni bir ulaşım kararı getirilmemiştir.

Harita 1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği



4.2. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, SÜLEYMANİYE MAHALLESİ 770 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ YAPILAMAZ.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. **2. DERECE TİCARET ALANINDA;**
 - 5.1. 2. DERECE TİCARET ALANLARINDA; TURİZME YÖNELİK PERAKENDE TİCARET ALANLARI, KONAKLAMA TESİSLERİ, OTELLER, LOKANTA, KAFETERYA, ÇAYHANE GİBİ YEME İÇME FAALİYETLERİNE DÖNÜK BİRİMLER, TURİZM ACENTESİ, KİTAPEVİ GİBİ HİZMET BİRİMLERİ, DEPOLAMA FAALİYETLERİ GEREKTİRMEYEN TİCARET TÜRLERİ, PERAKENDE TİCARET, HİZMET, GELENEKSEL EL SANATLARI ÜRETİM-PAZARLAMA-SERGİLEME BİRİMLERİ, BÜRO, İŞ HANLARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
6. 24.12.2007 TARİHİNDE ONAYLANAN; "YERLEŞİM AMAÇLI MİKROBÖLGELEME ÇALIŞMALARI SONUCU HAZIRLANAN İMAR PLANLARINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANI ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN 18.04.2017 TARİHLİ OLURU İLE ONAYLI, 09.05.2017 TARİH VE 30661 SAYILI RESMİ GAZETE'DE İLAN EDİLEN "İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI YERALTISUYU İŞLETME SAHASI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. BU ALANLARDA YERALTI SULARI İLE İLGİLİ, KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERE (167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN, 08.08.1961 TARİH VE 10875 NOLU RESMİ GAZETEDE

YAYINLANAN YERALTI SULARI TÜZÜĞÜ, 23.06.1972 TARİH VE 14224 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN DSİ YERALTI SULARI TEKNİK YÖNETMELİĞİ) UYULACAK, AYRICA, "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA UYGUN FAALİYETTE BULUNULACAKTIR.

10. BU ALANLARDA YERALTISUYU İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR YAPILMADAN ÖNCE BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURU YAPILACAKTIR. AYRICA YERALTISUYU KUYUSU AÇILMASI PLANLANDIĞINDA KUYU AÇILMADAN ÖNCE HER BİR SONDAJ KUYUSU İÇİN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURU YAPILACAKTIR.

11. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

12. PLAN ONAMA SINIRLARI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ MER'İ İMAR PLANINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞ OLUP AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENİLEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

13. PLANDA İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA; HALİHAZIR VE KADASTRAL PAFTALARIN UYUMSUZLUĞU, PLAN GÖSTERİM ŞEKİLLERİ NEDENİ İLE TESCİLLİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI VE DİĞER TÜM YAPILARIN YAPI OTURUMLARI VE İMAR İSTİKAMETLERİNDE TEKNİK HATA OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLECEK ÖLÇEKTEKİ KAYMA VE ÇELİŞKİLİ DURUMLAR; GEÇERLİ APLİKASYON KROKİSİ, TEŞEKKÜL İLE BİRLİKTE, KAMU YARARI GÖZETİLEREK İLÇE BELEDİYESİ'NCE DEĞERLENDİRİLİR.

14. BU PLAN, PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA; YÜRÜRLÜKTEKİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI, CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NOLU KARARNAMESİ VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİKLER İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ
SÜLEYMANİYE MAHALLESİ 770 ADA 1 PARSEL

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2026

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Planı Kararları

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Süleymaniye Mahallesi'nde yer alan 770 ada 1 parsel ile ilişkili hazırlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan 971,00 m² büyüklüğündedir.

İstanbul ili, Fatih ilçesi, Süleymaniye Mahallesi'nde yer alan parsel "Yerleşim Amaçlı Mikrobölgeleme Çalışmaları Sonucu Hazırlanan İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalan inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanlar-4(b) (ÖA-4b): Mühendislik Açısından Jeolojik ve Jeoteknik Sorunlar olarak değerlendirilmiştir.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu parsel alanı, "**2. Derece Ticaret Alanı**" olarak düzenlenmiştir. Söz konusu alanda ve çevresinde yer alan planlama kararlarından gelen arka cephe çizgisi ve avlulu ada yapıları mevcut yapı referans alınarak mevcut yapının inşaat alanı, arka cephe ve irtifa çizgisi, yapı oturum alanı korunmuştur. Söz konusu alana ilişkin mevcutta var olan ve meri imar planlarından gelen ulaşım bağlantıları da korunmuştur.

Yerleşim ve yapılaşma koşulları; H: 9.50m olacaktır. Yeni yapılacak yapılarda Tarihi Yarımada Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümleri "V. Yeni Yapılaşma Hükümleri" maddesine göre uygulama yapılacaktır. Ayrıca; 5366 Sayılı Kanun çerçevesinde İstanbul Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Plan değişikliğine konu olan alana önerilen kullanım ile bölgeye ilave nüfus getirilmemiştir. Planlamaya konu parselin toplam tapu alanı 971,00 m², alanın kadastral alan büyüklüğü 968,27 m²'dir. Aradaki 2,73 m²'lik fark tecviz sınırları içerisinde yer almaktadır. Bahse konu taşınmazın kadastro altlığının grafik olması nedeniyle lisanslı harita kadastro mühendislik bürosuna aplikasyon belgesi hazırlanmış olup LİK HAB tarafından tespit edilen sayısal koordinatlar üzerine imar planı değişikliği yapılmıştır. LİK HAB tarafından tespit edilen

koordinatlar ile meri imar planında yer alan mülkiyet sınırları arasında parsel köşe noktaları ile ilgili nokta bazlı fark bulunmaktadır.

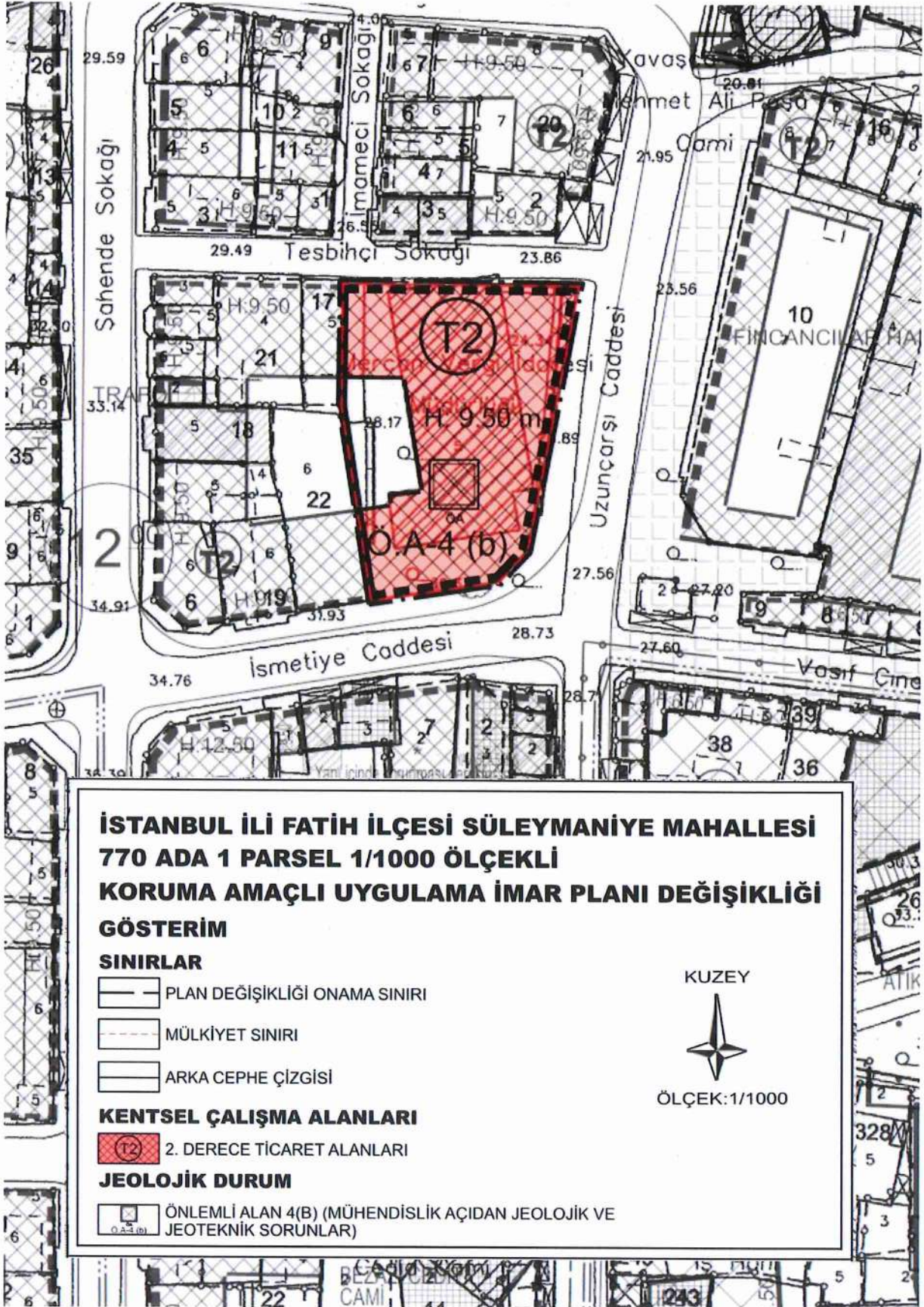
1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında alan kullanım ve dağılımları aşağıda yer almaktadır:

Tablo 1. Öneri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ÖNERİ PLAN		
	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
2. DERECE TİCARET ALANI	971,00	0,10	100,00%
TOPLAM	971,00	0,10	100,00%

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

Harita 2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği



5.2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, SÜLEYMANİYE MAHALLESİ 770 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. **2. DERECE TİCARET ALANINDA;**
 - 3.1. 2. DERECE TİCARET ALANLARINDA; TURİZME YÖNELİK PERAKENDE TİCARET ALANLARI, KONAKLAMA TESİSLERİ, OTELLER, LOKANTA, KAFETERYA, ÇAYHANE GİBİ YEME İÇME FAALİYETLERİNE DÖNÜK BİRİMLER, TURİZM ACENTESİ, KİTAPEVİ GİBİ HİZMET BİRİMLERİ, DEPOLAMA FAALİYETLERİ GEREKTİRMEYEN TİCARET TÜRLERİ, PERAKENDE TİCARET, HİZMET, GELENEKSEL EL SANATLARI ÜRETİM-PAZARLAMA-SERGİLEME BİRİMLERİ, BÜRO, İŞ HANLARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
 - 3.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI H: 9.50 M OLACAKTIR. YENİ YAPILACAK YAPILARDA TARİHİ YARIMADA KENTSEL, TARİHİ, KENTSEL ARKOLOJİK I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ "V. YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ" MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - 3.3. 5366 SAYILI KANUN ÇERÇEVESİNDE İSTANBUL YENİLEME ALANLARI KORUMA BÖLGE KURULUNCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. 24.12.2007 TARİHİNDE ONAYLANAN; "YERLEŞİM AMAÇLI MİKROBÖLGELEME ÇALIŞMALARI SONUCU HAZIRLANAN İMAR PLANLARINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANI ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN 18.04.2017 TARİHLİ OLURU İLE ONAYLI, 09.05.2017 TARİH VE 30661 SAYILI RESMİ GAZETE'DE İLAN EDİLEN "İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI YERALTISUYU İŞLETME SAHASI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. BU

ALANLARDA YERALTI SULARI İLE İLGİLİ, KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERE (167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN, 08.08.1961 TARİH VE 10875 NOLU RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN YERALTI SULARI TÜZÜĞÜ, 23.06.1972 TARİH VE 14224 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN DSİ YERALTI SULARI TEKNİK YÖNETMELİĞİ) UYULACAK, AYRICA, "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA UYGUN FAALİYETTE BULUNULACAKTIR.

8. BU ALANLARDA YERALTISUYU İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR YAPILMADAN ÖNCE BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURU YAPILACAKTIR. AYRICA YERALTISUYU KUYUSU AÇILMASI PLANLANDIĞINDA KUYU AÇILMADAN ÖNCE HER BİR SONDAJ KUYUSU İÇİN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURU YAPILACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTOYAK İHTİYACI OTOYAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
10. PLAN ONAMA SINIRLARI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ MER'İ İMAR PLANINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞ OLUP AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENİLEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.
11. PLANDA İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA; HALİHAZIR VE KADASTRAL PAFTALARIN UYUMSUZLUĞU, PLAN GÖSTERİM ŞEKİLLERİ NEDENİ İLE TESCİLLİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI VE DİĞER TÜM YAPILARIN YAPI OTURUMLARI VE İMAR İSTİKAMETLERİNDE TEKNİK HATA OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLECEK ÖLÇEKTEKİ KAYMA VE ÇELİŞKİLİ DURUMLAR; GEÇERLİ APLİKASYON KROKİSİ, TEŞEKKÜL İLE BİRLİKTE, KAMU YARARI GÖZETİLEREK İLÇE BELEDİYESİ'NCE DEĞERLENDİRİLİR.
12. BU PLAN, PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA; YÜRÜRLÜKTEKİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI, CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NOLU KARARNAMESİ VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİKLER İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.