

T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ
SOFULAR MAHALLESİ 1060 ADA 8 PARSEL

KORUMA AMAÇLI PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

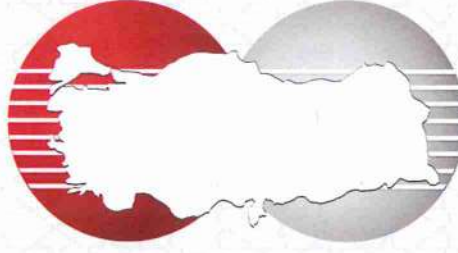
2026



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

KTB (İSTANBUL 4 NUMARALI
KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA
BOLGE KURULU MUDURLUĞU)
Kayıt Sayısı: 4043906
12.02.2026 11:26:47 tarihinde
Ayşe Humeyra UYSAL teslim
almıştır





T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

UYGUN BULUNDU ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı K.V.K. Bölge Kurulunun
04.03.2026 tarih ve 16711 sayılı karar ekidir.

Başkan

Başkan Yardımcısı

Üye

Üye

Üye

Üye

Üye

Temsilci Üye

Temsilci Üye

Temsilci Üye

Temsilci Üye

Temsilci Üye



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV. Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulunun 04.03.2026
16711 Sayılı karar Ekidir.



İstanbul İli Fatih İlçesi Sofular Mahallesi
1060 Ada 8 Parsel Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.

Hatice GÜLPINAR
Özelleştirme İdaresi
Başkanı
Şehir Plancısı

Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.
Cevizlidere Mh. C. Atul Kansı Cad. Aras Plaza No:153/13-14
Çankaya/ANKARA Tel: 0 312 481 80 81 Faks: 0312 473 80 61
Başkent V.D. 7970336327 Ticaret Sicil No: 299537 / 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 NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	11
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI	11
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ	13
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	16
5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLANI KARARLARI	16
5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ.....	19

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Öneri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı.....	17
Tablo 2. Öneri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı.....	17

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği.....	12
Harita 2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	18

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ

Planlama alanı, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Sofular 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



Planlama çalışmalarına konu parselin yer aldığı mahalle tapuda Sofular Mahallesi ve adrese dayalı nüfusa kayıt sisteminde İskenderpaşa Mahallesi olarak geçmektedir. Sofular Mahallesi, Fatih ilçe merkezinin yaklaşık 1,4 km doğusunda konumlanmıştır. İşbu rapora konu 1060 ada 8 parsel, Sofular Mahallesi merkezinde yer almaktadır

Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü-Yakın



2

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

Planlama çalışmalarına konu parsel, Sofular Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parselin yer aldığı Sofular Mahallesi, il merkezinden Atatürk Bulvarı ve Atatürk Köprüsü üzerinden Millet Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

Planlamaya konu olan Sofular Mahallesi, 1060 ada 8 parsel ile erişim mevcut durumda batı cephесinden Kızıtaşı 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 İskân Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

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 06.02.2007 tarih ve 26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

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 sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılmalıdır.

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 oldukça üstündedir. İstanbul ili özellikle endüstriyel hammadde kaynakları bakımından önemli 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 Sofular Mahallesi içerişimde ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminde İskenderpaşa Mahallesi sınırları içerisindedir. İskenderpaşa Mahallesi 2024 yılı nüfusu 11.316 kişidir. İskenderpaşa Mahalle nüfusu, Fatih ilçe nüfusunun %3,19'unu 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.

Araştırma 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, Sofular Mahallesi'nde yer alan 1060 ada 8 parsel için tapu kayıt bilgileri incelenmiştir. Söz konusu parselin ana taşınmaz niteliği "Kargir Mal Müdürlüğü Binası"dır. Parselin toplam yüzölçümü büyüklüğü 557,00 m²'dir.

Planlama çalışmalarına konu Sofular Mahallesi 1060 ada 8 parselin yer aldığı, ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/5000 ölçekli F21-C-25-D pafta numaralı halihazır harita İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 02.02.2024 tarihinde, 1/1000 ölçekli F21-C25-D-1-D harita İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 06.06.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama çalışmalarına konu olan 1060 ada 8 parselin yer aldığı Fatih ilçesi, İstanbul'un tarihi yarımadası üzerinde konumlanmış 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. Plan 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, 3-5 kat aralığında değişen geleneksel konut tipolojisindedir. Ulaşım açısından bölge, ana arterlere ve toplu taşıma hatlarına (metro, tramvay ve otobüs hatları) yakın konumuyla yüksek erişilebilirlik potansiyeline sahiptir.

Plan çalışmalarına konu Sofular Mahallesi 1060 ada 8 parselin yakın çevresinin arazi kullanımı ve çevre analizi yapılmıştır. Parsel mahallinde Konut Alanı, Resmi Kurum Alanları ve çeşitli donatı alanları kullanımları yoğunluktadır.

Alana ilişkin yapılan analizler sonucunda, planlama çalışmalarına konu parsel üzerinde sosyal tesis kullanımlarına yönelik olarak yapı bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde düşük katlı apartman tipi yapılaşma gözlemlenmekte olup yapı yoğunluğu mahalle merkezinde artış göstermektedir.

Planlama çalışmalarına konu alan içerisinde jeolojik ve jeoteknik etüt kapsamında belirlenmiş herhangi bir yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

Planlama alanına ilişkin dava kararı bulunmamaktadır.

Plan çalışmalarına konu İstanbul ili, Fatih ilçesi, Sofular Mahallesi, 1060 Ada 8 parseline ilişkin 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 planlama alanı, “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.

Yürürlükte olan 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı bulunmakta olup söz konusu plan, İstanbul Büyükşehir Belediye meclisinin 103 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup 15.06.2009 tarihinde onaylanmıştır. Planlamaya konu olan parsel, ilgili plan kapsamında “Meskûn Alan” kullanımında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli kentsel sit alanına yönelik hazırlanan koruma amaçlı nazım imar planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 30.12.2011 tarihinde onaylanmış olup söz konusu planda “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları” kullanımında kalmaktadır.

1/1000 ölçekli kentsel sit alanına yönelik hazırlanan koruma amaçlı uygulama imar planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 04.10.2012 tarihinde onaylanmış olup söz konusu planda “H:12.50 Kütle Çizimli Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu İstanbul ili, Fatih ilçesi, Sofular Mahallesi 1060 ada 8 parselin mevcut kullanıma ilişkin yapılan incelemede; alanda yer alan yapıların Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından Hizmet Binası olarak kullanılmaktayken mevcut durumda atıl yapı durumundadır.

Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından İdaremize yazılan yazı ile incelemeye konu Fatih ilçesi, Sofular Mahallesi 1060 ada 8 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 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 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

amacıyla 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 fonksiyonu mevcut konumda işlevini yitirmiş olup plan değişikliği yapılarak alanların etkin ve verimli kullanılmasını zorunlu kılmaktadır.

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, Sofular Mahallesi'nde yer alan parseli yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli 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 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.

Sofular Mahallesi'nde yer alan 1060 Ada 8 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
SOFULAR MAHALLESİ 1060 ADA 8 PARSEL

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2026



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

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

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

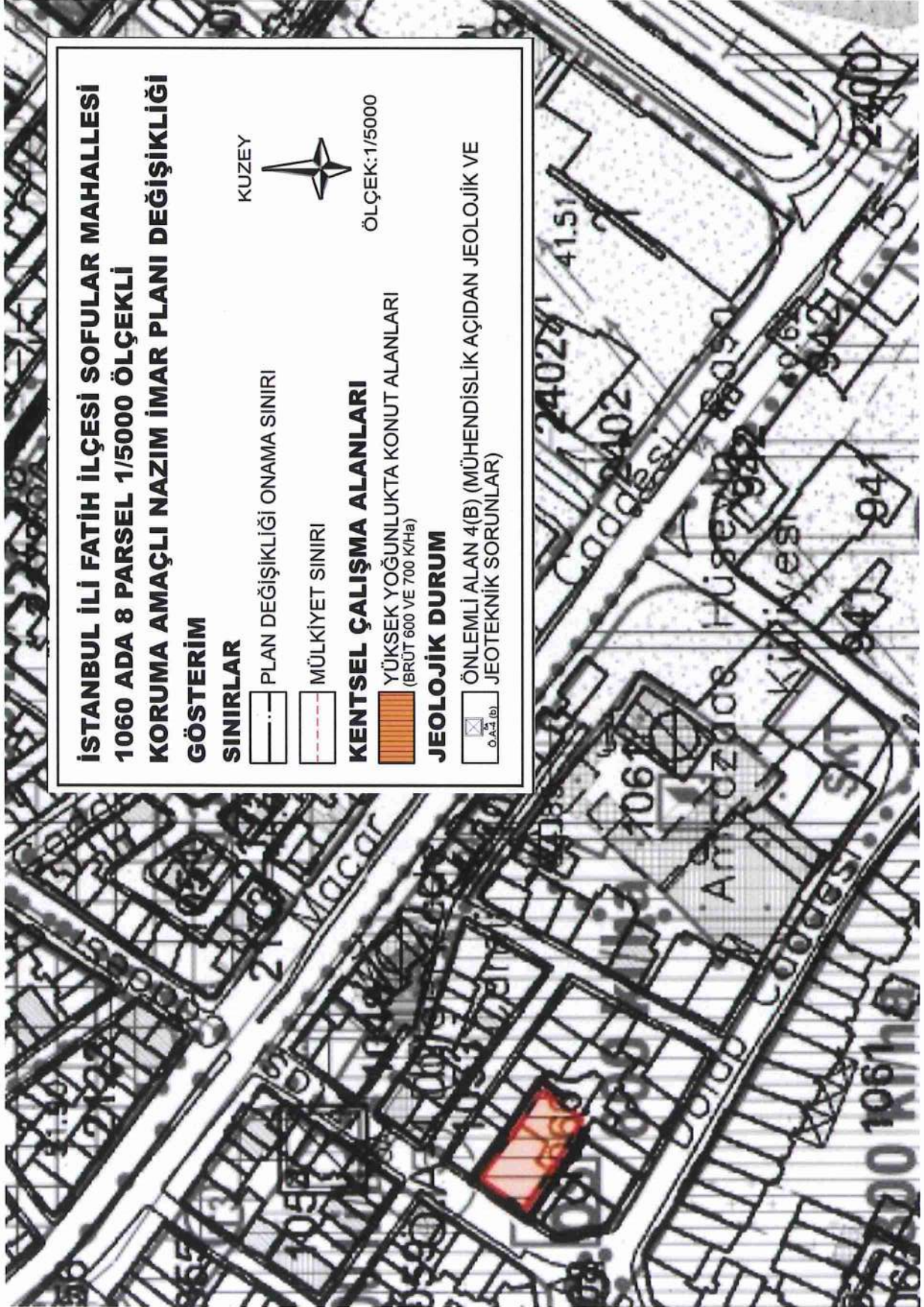
1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Sofular Mahallesi'nde yer alan 1060 ada 8 parselle ilişkin hazırlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan 557,00 m² büyüklüğündedir.

İstanbul ili, Fatih ilçesi, Sofular Mahallesine ait "Yerleşim Amaçlı Mikrobölgeleme Çalışmaları Sonucu Hazırlanan İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"na göre inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanları-4(b) (ÖA-4b): Mühendislik Açısından Jeolojik ve Jeoteknik Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan parsel çevre planlama kararlarına uygun olarak "**Yüksek Yoğunlukta Konut 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, SOFULAR MAHALLESİ 1060 ADA 8 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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. **YÜKSEK YOĞUNLUKTA KONUT ALANLARI:**
 - 5.1. BU ALANLARDA BRÜT YOĞUNLUK 600-700 KİŞİ/HA OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.
6. 24.12.2007 TARİHİNDE ONAYLANAN; "YERLEŞİM AMAÇLI MİKROBÖLGELEME ÇALIŞMALARI SONUCU HAZIRLANAN İMAR PLANLARINA ESAS JEOLojİK-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 OTOPIK İHTİYACI OTOPIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.**
- 12. 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.**
- 13. 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
SOFULAR MAHALLESİ 1060 ADA 8 PARSEL

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
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, Sofular Mahallesi'nde yer alan 1060 ada 8 parselle ilişkin hazırlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan 557,00 m² büyüklüğündedir.

İstanbul ili, Fatih ilçesi, Sofular Mahallesine ait "Yerleşim Amaçlı Mikrobölgeleme Çalışmaları Sonucu Hazırlanan İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"na göre inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar-4(b) (ÖA-4b): Mühendislik Açısından Jeolojik ve Jeoteknik Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan parsel "**Konut+Ticaret Alanı**" olarak düzenlenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, mevcutta var olan ve meri imar planlarından gelen ulaşım bağlantıları korunmuş olup alana ilişkin yeni bir ulaşım kararı getirilmemiştir. Yerleşim ve yapılaşma koşulları;

- **Konut+Ticaret Alanı'nda** yerleşim ve yapılaşma koşulları, H: 12,50 m olacaktır. Yeni yapılacak yapılarda yarımada kentsel, tarihi, kentsel arkeolojik I. Derece arkeolojik sit alanı koruma amaçlı uygulama imar planı hükümleri "V. Yeni Yapılaşma Hükümleri" maddesine göre uygulama yapılacaktır.

Planlama alanı içerisinde parselin toplam tapu alanı 557,00 m², alanın kadastral alan yüzölçümü 555,67 m²'dir. Aradaki 1,33 m²'lik fark tecviz sınırları içerisindeydir. Bahse konu taşınmazın kadastro altlığının grafik olması nedeniyle lisanslı harita kadastro mühendislik bürosuna aplikasyon belgesi hazırlanmış olup LİKHAB tarafından tespit edilen sayısal koordinatlar üzerine imar planı değişikliği yapılmıştır. LİKHAB 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 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 (%)
KONUT+TİCARET ALANI	557,00	0,06	100,00%
TOPLAM	557,00	0,06	100,00%

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

Nüfus Hesapları

Konut+Ticaret Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Planda önerilen Konut+Ticaret Alanı içerisinde, meri plan kararlarına uygun olarak yapılaşabilir alan büyüklüğü 229,10 m² olup, yapılaşma 4 kat olarak öngörülmüştür.

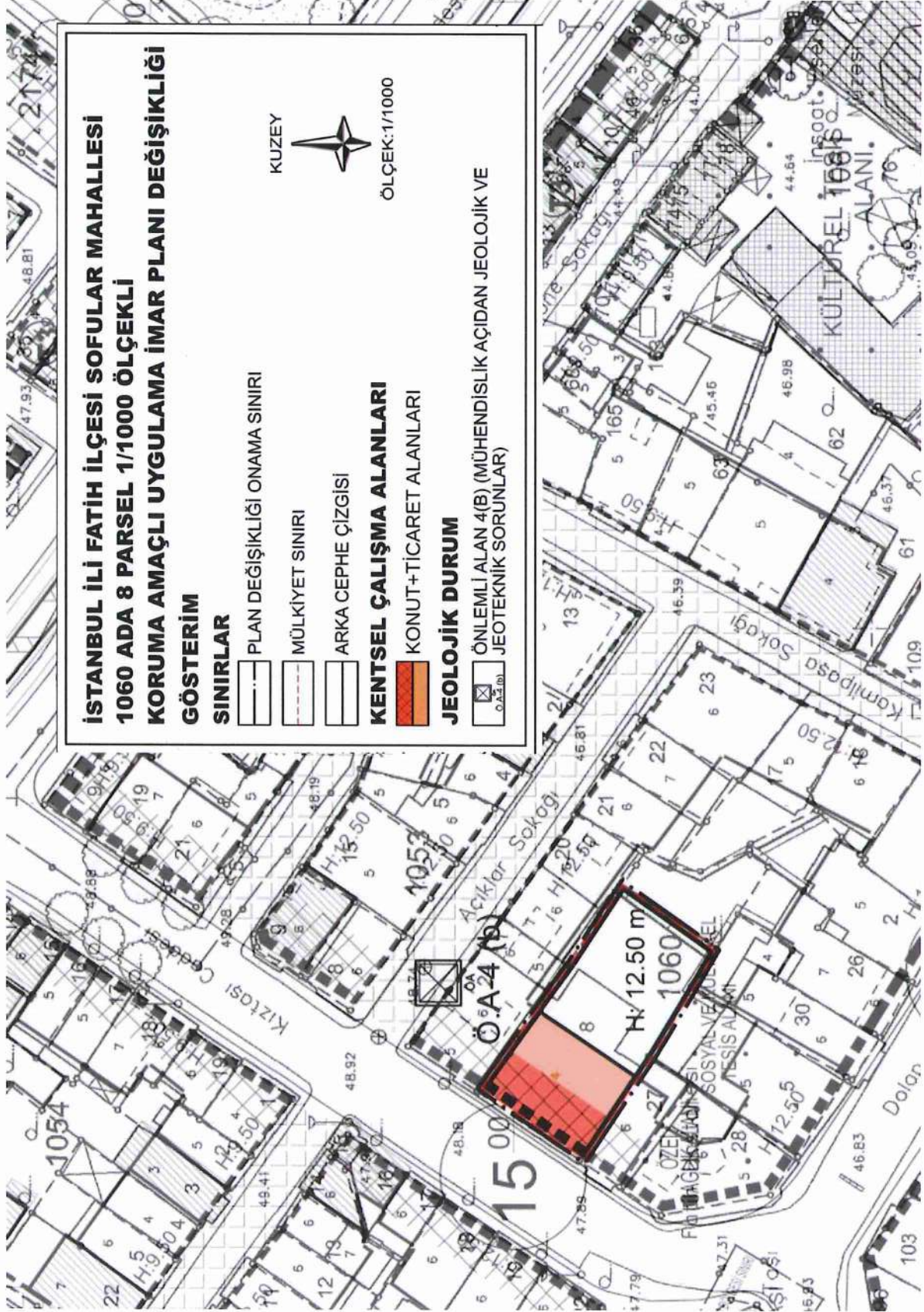
Söz konusu alanda zemin katın perakende ticaret ve hizmet, üst katların ise konut kullanımına ayrılması planlanmıştır. Bu doğrultuda, yapının 3 katında konut kullanımı yer alabileceği değerlendirilmiştir. Çevrede bulunan benzer yapılar referans alınarak ortalama konut-büyüklüğü 150 m² kabul edilmiş ve bu değer üzerinden alanda yer alması öngörülen toplam konut sayısı belirlenmiştir.

Belirlenen konut sayısı, Fatih İlçesi ortalama hane halkı büyüklüğü olan 2,81 değeri (TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2025) ile çarpılarak nüfus hesaplaması yapılmış olup, planlama alanı için öngörülen nüfus 15 kişi olarak tespit edilmiştir.

Tablo 2. Öneri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

NÜFUS HESABI	ALAN (m ²)	KONUT ALANI (3 KAT)	ORT. DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	KONUT SAYISI	HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
KONUT+TİCARET ALANI	229.10	687.29	150,00	5	2,81	15

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, SOFULAR MAHALLESİ 1060 ADA 8 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. **KONUT+TİCARET ALANINDA;**
 - 3.1. ZEMİN KATLAR PERAKENDE TİCARET VE HİZMET, ÜST KATLAR KONUTTUR. BU ALANLARDA KONUT, PERAKENDE TİCARET, MAĞAZA, BÜRO, İŞ YERİ, YEME-İÇME FAALİYETLERİNE DÖNÜK ÇAYEVE, LOKANTA, KAFETERYA GİBİ TİCARİ BİRİMLER, RESMİ KURUMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI VE DİĞER HİZMET BİRİMLERİ, KİTAPEVİ, DERNEK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER GİBİ İŞLEVLER YER ALABİLİR. K+T FONKSİYON ALANLARINDA DEPOLAMA-İMALAT İŞLEVLERİ YER ALAMAZ.
 - 3.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI H:12.50 M OLACAKTIR. YENİ YAPILACAK YAPILARDA ARKA CEPHE ÇİZGİSİNE UYULACAKTIR. AYRICA 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.
4. 24.12.2007 TARİHİNDE ONAYLANAN; "YERLEŞİM AMAÇLI MİKROBÖLGELEME ÇALIŞMALARI SONUCU HAZIRLANAN İMAR PLANLARINA ESAS JEOLJİK-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 GAZETED E 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 GAZETED E

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 OTO PARK İHTİYACI OTO PARK 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.