

T.C

FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Plan ve Proje Müdürlüğü

İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, KOCAMUSTAFAPAŞA MAHALLESİ, 957 ADA 10, 11, 12, 31 PARSELLER İLE 13 VE 29 PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ K.A.U.İ.P. DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

17.09.2026 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

Nur ASLAN
Büyükşehir Belediye Başkan V.

İLÇE

FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
PLANIN İSMİ	**İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, KOCAMUSTAFAPAŞA MAHALLESİ, 957 ADA 10, 11, 12, 31 PARSELLER İLE 13 VE 29 PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ K.A.U.İ.P. DEĞİŞİKLİĞİ**	
	PAFTA NO: F21c-24c-4c	**ÖLÇEK:1/1000**
PLANLAMA EKİBİ	**AD-SOYADI**	**İMZA**
Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 19. Maddesi Gereği Planlama Ekibi	Murat AYDIN (Şehir Plancısı)	
	Fendi OKAN (Sosyolog)	
	Mübeccel GÜNGÖR (Tarihçi)	
	Levent YONAR (Yüksek Sanat Tarihçisi)	
	Gözde DİNARLI (Arkeolog)	
	Merve TEVETOĞLU ŞENKAYA (Peyzaj Mimarı)	
	Elif HASILCIOĞULLARI SAKARYA (Mimar)	
	Özün KIRAYLAR AKGÜN (Restoratör Mimar)	
MÜDÜR	Sümeyye KOÇ (Yüksek Mimar)	

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2026 tarihinde ve 2026/364 sayı ile aynen kabulen onaylanan eki olan plandır.
Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Yasin Emre ERTEMEL
İnşaat Mühendisi
Fatih Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

Fatih Belediye Meclisinin
10/04/2025 tarihinde ve 2025/45
Sayı ile kabul edilen kararının
eki olan plandır.

T.C.
M. Ergün TURAN
Belediye Başkanı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.05.2026
17008 Sayılı ... Ekidir.
ASLI GİBİDİR
Abdullah ...
Müdür

KTB (ISTANBUL 4 NUMARALI KULTUR VARLIKLARINI KORUMA BOLGE KURULU MUDURLUGU)
Kayit Sayisi: 3866261
28.11.2025 14:57:45 tarihinde
Ayse Humeyra UYSAL teslim almistir

Esma İNCE
Şehir Plancısı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
11.07.2025 tarih 94405 sayılı yazısı
eki paftadır.
Huriye ÖZKAN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.10.2025 tarihinde ve 2025/105 sayı
ile aynen kabulen onaylanan eki olan plandır.
Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Esma İNCE
Mimar

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI 1

1.1. Konum 1

1.2. Tarihi Dönem Haritalarındaki Durum 1

1.3. Plan Değişikliği Konusu ve Gerekçesi 2

2. PLAN DURUMLARI, MÜLKİYET, MEVCUT DURUM 2

2.1. Plan Durumları 2

2.2. Mülkiyet Durumu 4

2.3. Mevcut Durum 4

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE YAPILAN DÜZENLEMELER 6

4. EKLER 7

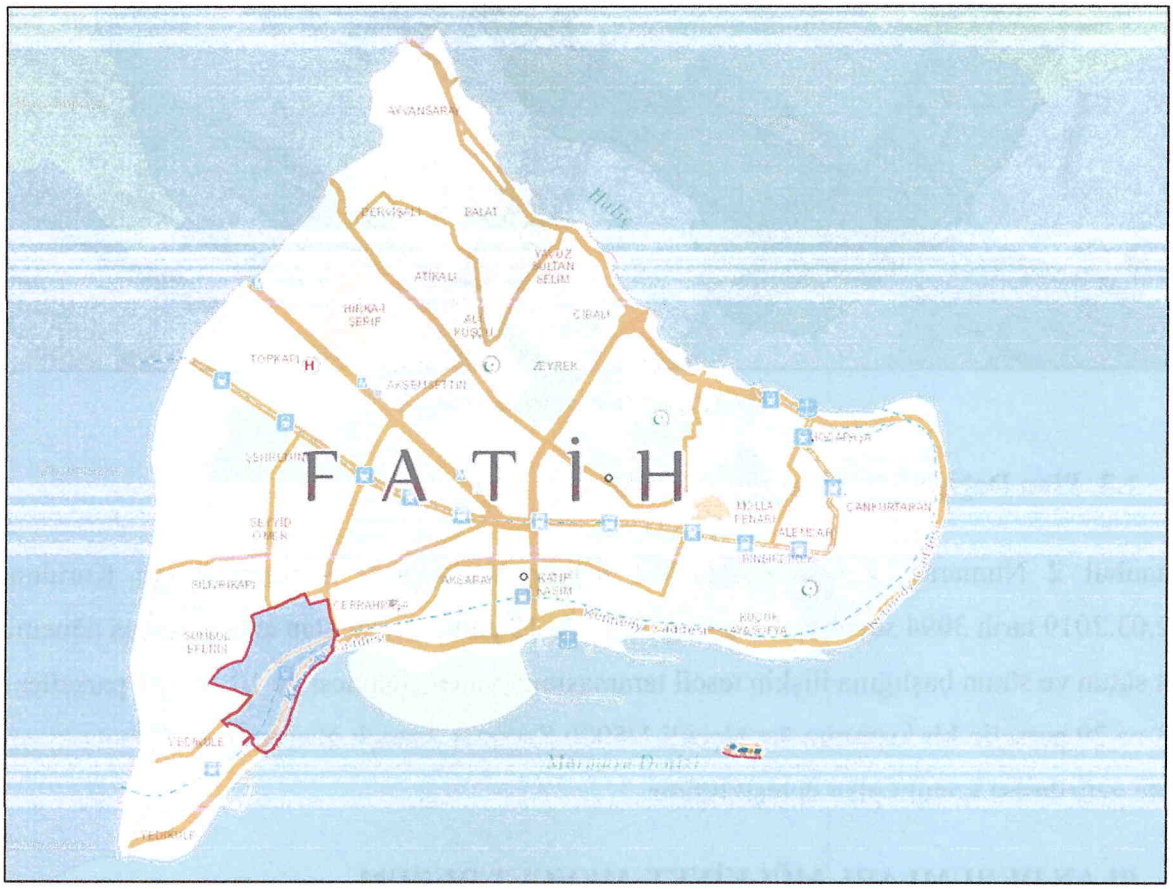
ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu 1
Şekil 2: Alman Mavileri Haritaları 2
Şekil 3: Fatih İlçesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planındaki Durumu 3
Şekil 4: Fatih İlçesi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki Durumu 3
Şekil 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü 4
Şekil 6: Planlama Alanının Görünümü -1 5
Şekil 7: Planlama Alanının Görünümü -2 5

1. PLANLAMA ALANI

1.1. Konum

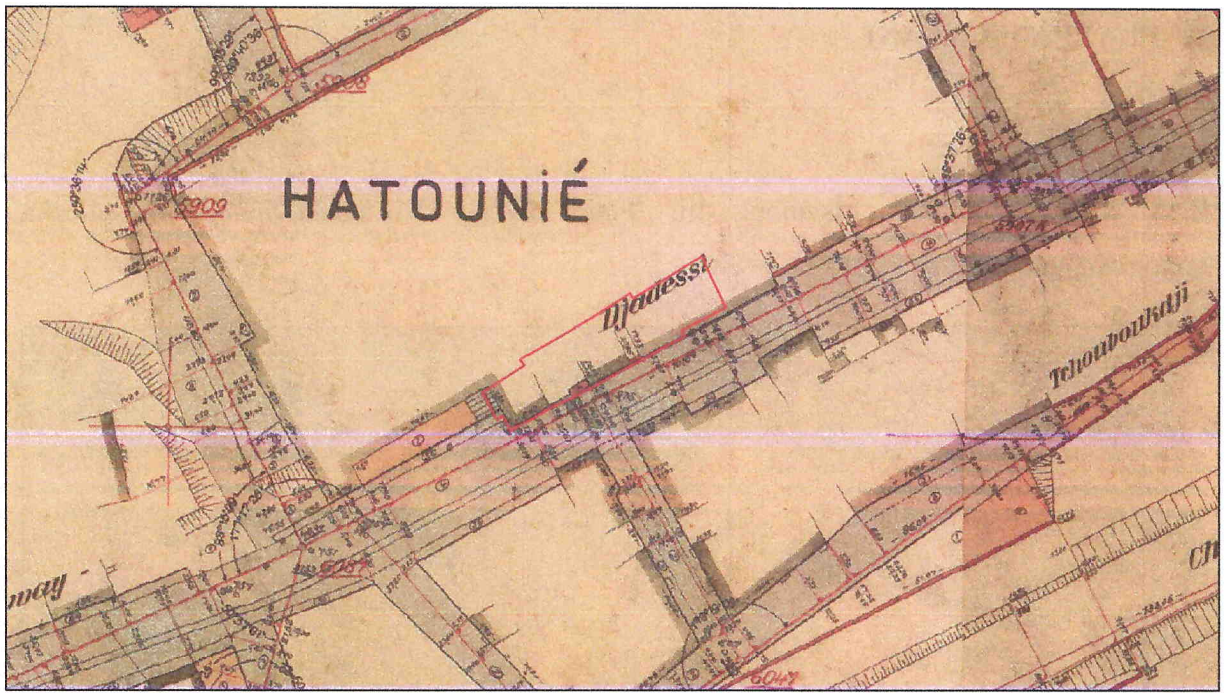
Plan değişikliği alanı; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kocamustafapaşa mahallesinde konumlanmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

1.2. Tarihi Dönem Haritalarındaki Durum

Tarihi Alman Mavileri haritalarında; plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresi görülmektedir.



Şekil 2: Alman Mavileri Haritaları

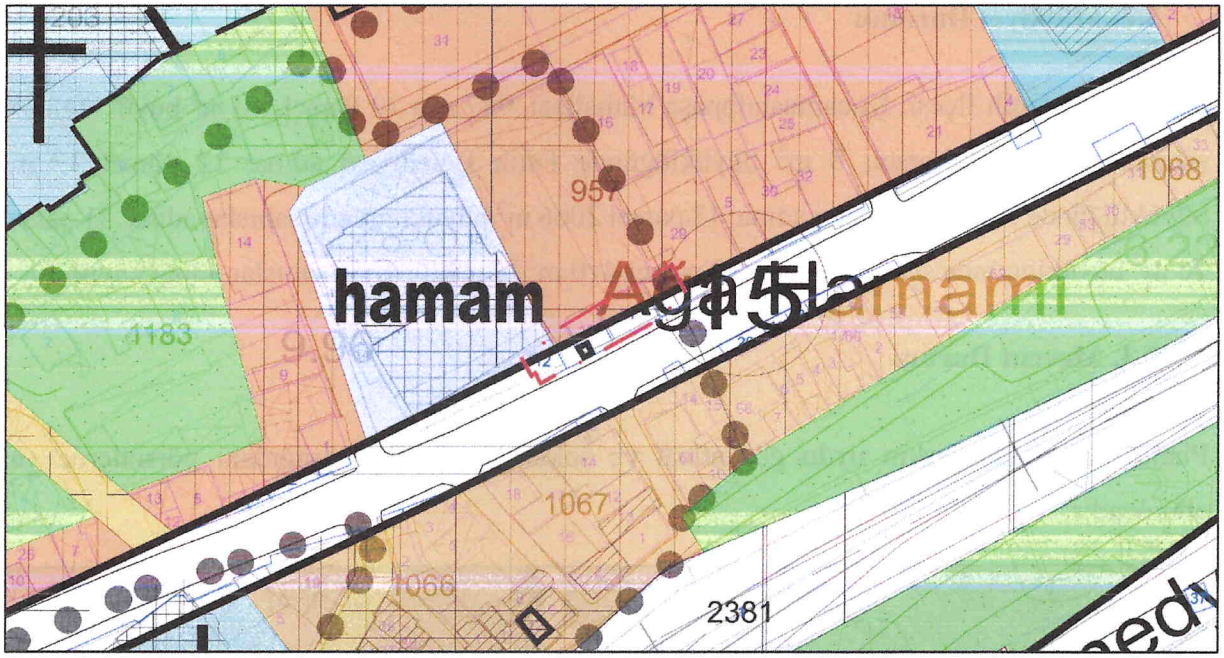
1.3. Plan Değişikliği Konusu ve Gerekçesi

İstanbul 2 Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.03.2019 tarih 3094 sayılı kararı gereği 957 ada 12 parselde yer alan erken Bizans dönemine ait sütun ve sütun başlığına ilişkin tescil taramasının plana işlenmesi ve 10, 11, 31 parseller ile 13 ve 29 parselin bir kısmının üst ölçekli 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına uyumlu hale getirilmesi konulu plan değişikliğidir.

2. PLAN DURUMLARI, MÜLKİYET, MEVCUT DURUM

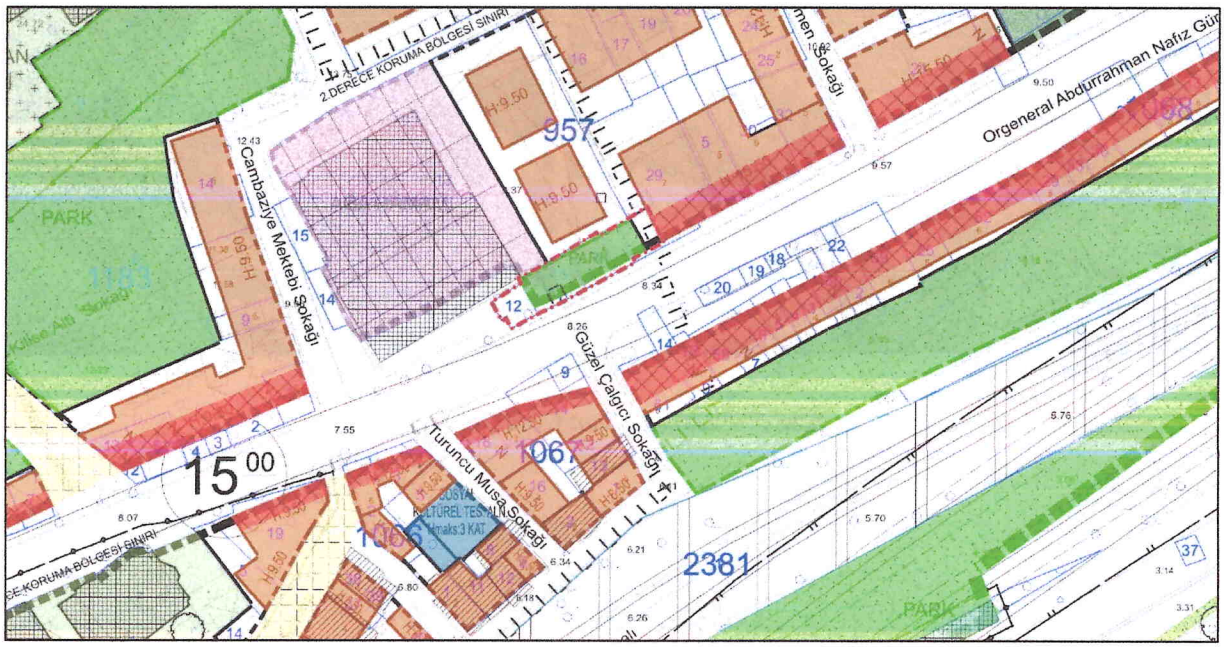
2.1. Plan Durumları

Plan değişikliğine konu alan, meri 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, kısmen Yüksek Yoğunlukta Konut Alanları kısmen Tarihi Hamamlar kısmen Yol alanında kalmaktadır.



Şekil 3: Fatih İlçesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planındaki Durumu

Mer'i 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda plan değişikliğine konu alan kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları kısmen Konut+Ticaret Alanı kısmen Yol alanıdır.



Şekil 4: Fatih İlçesi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki Durumu

2.2. Mülkiyet Durumu

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kocamustafapaşa Mahallesi, 957 ada 10 Parsel, 40 m^2 büyüklüğünde şahıslar adına, 11 parsel, 8 m^2 büyüklüğünde Fatih Belediyesi adına, 12 parsel 37 m^2 büyüklüğünde Fatih Belediyesi adına, 13 parsel 2066 m^2 büyüklüğünde şahıslar adına, 31 parsel 76 m^2 büyüklüğünde şahıslar adına, 29 parsel 410 m^2 büyüklüğünde şahıslar adına kayıtlıdır.

2.3. Mevcut Durum

Planlama alanına ilişkin uydu görüntüsü ve sokak fotoğrafları aşağıdaki görsellerde yer almaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Şekil 6: Planlama Alanının Görünümü -1



Şekil 7: Planlama Alanının Görünümü -2

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE YAPILAN DÜZENLEMELER

İstanbul 2 Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.03.2019 tarih 3094 sayılı kararı gereği 957 ada 12 parselde yer alan erken Bizans dönemine ait sütun ve sütun başlığına ilişkin tescil taramasının plana işlenmesi ve 10, 11, 31 parseller ile 13 ve 29 parselin bir kısmının üst ölçekli 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına uyumlu hale getirilmesi konulu Müdürlüğümüzce hazırlanan, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kocamustafapaşa Mahallesi 957 Ada 10, 11, 12, 31 Parseller ile 13 ve 29 Parsellerin Bir Kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi F21c-24c-4c numaralı pafta üzerine hazırlanmıştır. Kocamustafapaşa Mahallesi 957 ada 12 parsele tescil taraması işlenmiş ve 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde 957 ada 10, 11, 31 parseller ile 29 parselin bir kısmı Konut+Ticaret Alanına, 13 parselin bir kısmı Tarihi Hamamlar lejantına alınmıştır.

4. EKLER

EK 1: Kurul Kararı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları
Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

Toplantı Tarihi ve No: 12.03.2019 – 321
Karar Tarih ve No : 12.03.2019 – 3094

KARAR

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Sancaktar Hayrettin Mahallesi, 957 ada, 13 parsel sayılı, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.07.1995 tarih ve 6848 sayılı kararı ile Kentsel Tarihi Sit Alanı olarak belirlenen alanda kalan, İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.07.2012 tarih ve 788 sayılı kararı ile uygun bulunan, 04.10.2012 tasdik tarihli Tarihi Yarımada 1/1000 ölçekli Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer alan, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları İstanbul Bölge Kurulu'nun 23.01.1987 tarih ve 3166 sayılı kararı ile tescillenen, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.12.1992 tarih ve 4253 sayılı kararı ile tadilat projesi uygun bulunan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 07.04.2004 tarih ve 15986 sayılı kararı ile yapının Cambazhane Sokak cephesine ait restitüsyon ve restorasyon projesinin uygun bulunduğu, şahıs mülkiyetindeki taşınmaza (Ağa Hamamı) ilişkin, parsel önünde yer alan Erken Bizans dönemine ait olduğu bildirilen sütun ve sütun başlığını konu alan İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 29.01.2019 tarih ve E.87563 sayılı yazısı ile tescilli hamam yapısında aslına uygun olmayan restorasyon çalışmalarının yapıldığı ve taşınmazın kültürel dokusunun bozulmak suretiyle yürütülen ticari faaliyetini konu alan şikayete ilişkin 29.01.2019 tarih ve 48605 kayıt numaralı dilekçe ile 05.02.2019 tarih ve 060155 evrak kayıt numaralı uzman raporu okundu. 34.Y2.20.7892 numaralı işlem dosyası incelendi. 19.02.2019 tarihli 3060 sayılı kararımız gereğince 05.03.2019 tarihinde Kurulumuzca yerinde incelendi, yapılan görüşmeler sonunda:

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Sancaktar Hayrettin Mahallesi, 957 ada, 13 parsel sayılı taşınmazda yerinde gerçekleştirilen incelemede taşınmazda herhangi bir restorasyon çalışmasının yapılmadığının anlaşıldığına, taşınmazın ön cephesinin 2 (iki) ay içerisinde İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.12.1992 tarih ve 4253 sayılı kararı ile uygun bulunan tadilat projesine uygun hale getirilmesine, yerinde yapılan incelemede 957 ada, 12 parselde yer aldığı tespit edilen Erken Bizans dönemine ait sütun ve sütun başlığının 2863 sayılı Kanunun 6. maddesi uyarınca tescil edilmesine, koruma grubunun 1 olarak belirlenmesine ve söz konusu sütun ve sütun başlığının yerinde muhafaza edilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Mustafa Barış HARMANKAYA
MÜDÜR V.

BAŞKAN		**BAŞKAN YARDIMCISI**
Sait BAŞARAN		Yusuf SOYUER
İMZA		**İMZA**
ÜYE	**ÜYE**	**ÜYE**
Erol KUZUBAŞIOĞLU	M. Cemalettin SATOĞLU	Mustafa YAĞCI
İMZA	**İMZA**	**İMZA**
ÜYE	**ÜYE**	**ÜYE**
Halidun UYAK	Zeynep Emel EKİM	Yusuf BURKUT
İMZA	**İMZA**	İst.Büyükşehir Bel.Tems.
		İMZA
ÜYE	**ÜYE**	**ÜYE**
Yener USTABAŞ	N.Derya ŞENYÜZ	Rahmi ASAL
Fatih Bel.Tems.	İst. Vakıflar 1. Bölge Md.Tems.	İst. Arkeoloji Müze.Md.Tems.
İMZA	**İMZA**	**BULUNMADI**

C.B.

PLAN NOTLARI :

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, KOCAMUSTAFAPAŞA MAHALLESİ, 957 ADA 10, 11, 12, 31 PARSELLER İLE 13 VE 29 PARSELLERİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.

2- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, KORUNMASI GEREKLİ, TESCİLLİ ARKEOLOJİK, TARİHİ SANAT DEĞERİ OLAN ANIT ESER YAPILAR VE KORUNMASI GEREKLİ, TESCİLLİ ARKEOLOJİK/TARİHİ SANAT DEĞERİ OLAN YERALTI-YERÜSTÜ YAPI VE KALINTILARI LEJANTLARINDA KISMEN KONUT+TİCARET ALANI KISMEN TARİHİ HAMAMLAR KISMEN YOL ALANIDIR.

3- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.