T.C
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ,

2280 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ K.A.U.İ.P. DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU



21.09.2026 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Gencay ÖZCAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.
Büyükşehir Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
17/09/2026 tarihinde ve 2026/363 sayı
ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı ekli olan plandır.

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

İLÇE

FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
PLANIN İSMİ	**İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ, 2280 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ K.A.U.İ.P. DEĞİŞİKLİĞİ**	
	PAFTA NO: F21c-25a-4d	**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)	

Yasin Emre ERTEMEL
İnşaat Mühendisi
Fatih Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

Fatih Belediye Meclisinin
03/09/2025 tarihinde ve 2025/113
Sayı ile kabul edilen kararının
ekli olan plandır.

T.C.
M. Ergün TURAN
Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
06.02.2026 tarih 2025-24498 sayılı yazısı
eki paftadır. 323938

Elif N. AYHAN
Şehir Plancısı

Esma İNCE
Mimar

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
13/03/2026 tarihinde ve 2026/258 sayı
ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı ekli olan plandır.

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

T.C.
ASLI GİBİDİR
Abdurrahman SAAT
Müdür V.

Büket Baydemir
Kültür ve Turizm Uzman
Şehir Plancısı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 10.06.26 gün 17133 Sayılı Kararı Ekidir.

KTB (ISTANBUL 4 NUMARALI KULTUR VARLIKLARINI KORUMA BOLGE KURULU MUDURLUGU)
Kayit Sayisi: 4253854
14.05.2026 13:58:31 tarihinde
Ayse Humeyra UYSAL teslim almistir

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI 1

1.1. Konum 1

1.2. Tarihi Dönem Haritalarındaki Durum 1

1.3. Plan Değişikliği Konusu ve Gerekçesi 2

2.1. Meri Plan Durumu 4

2.2. Mülkiyet Durumu 5

2.3. Mevcut Durum 5

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE YAPILAN DÜZENLEMELER 6

4. EKLER ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu 1
Şekil 2: Pervititch Haritaları 2
Şekil 3: Fatih İlçesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda ki Durumu 4
Şekil 4: Fatih İlçesi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda ki Durumu 4
Şekil 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü 5
Şekil 6: Plan Değişikliği Alanının Sokak Görünümü 6

1. PLANLAMA ALANI

1.1. Konum

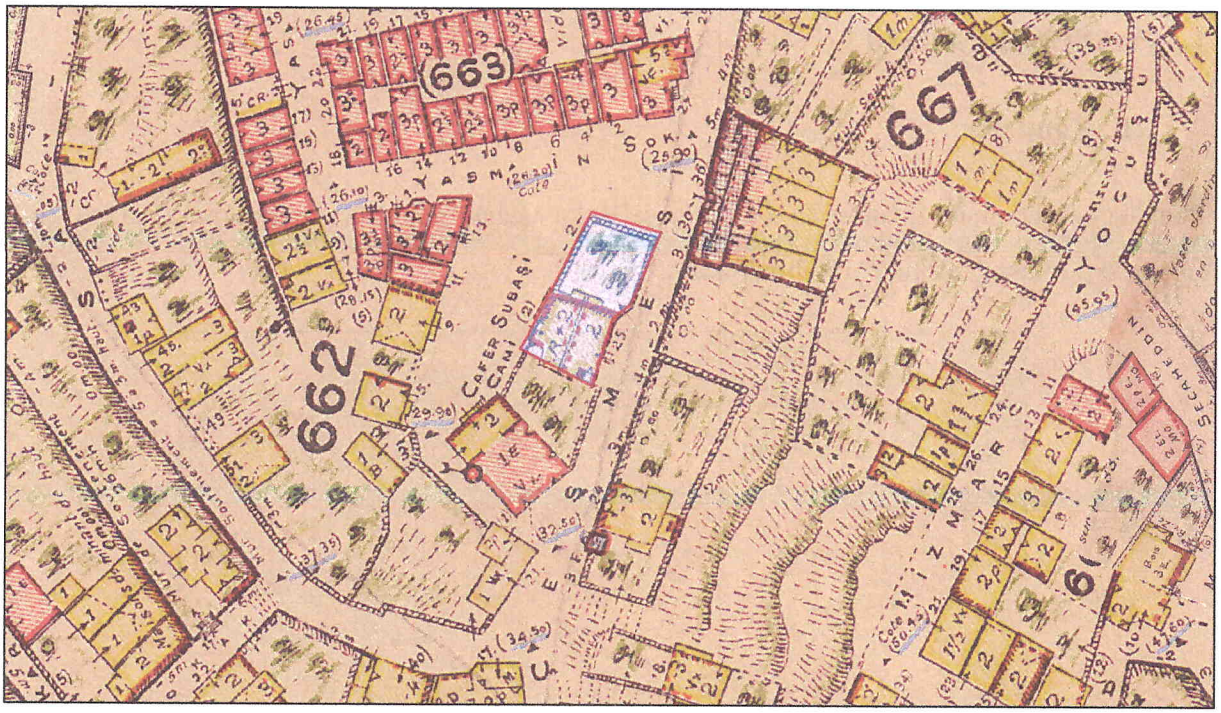
Plan değişikliği alanı; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Balat Mahallesi'nde konumlanmakta olup Camcı Çeşmesi Yokuşu üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

1.2. Tarihi Dönem Haritalarındaki Durum

Tarihi Pervititch haritalarında; plan değişikliğine konu parseller ve yakın çevre görülmektedir.



Şekil 2: Pervititch Haritaları

1.3. Plan Değişikliği Konusu ve Gerekçesi

Plan değişikliğine konu olan taşınmaz, meri uygulama imar planında "Dini Tesis Alanı", mülga plan kararlarında ise "Park Alanı" olarak belirlenmiş olup, halihazırda üzerinde 21.03.1984 tarihinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş 2 bodrum, Zemin ve 3 normal kattan müteşekkil konut niteliğinde yapı bulunmaktadır.

19.06.2023 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile meri 30.12.2011 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan notlarına "I-29 Çevre, can ve mal emniyetinin sağlanabilmesi ve yapıların depreme dayanıklı hale getirilebilmesi amacıyla; belgesindeki (yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi ve/veya 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce kat mülkiyeti kurulan yapılar) haklarının korunmasına yönelik olarak alt ölçekli planda imar haklarını yeniden düzenleyen gerekli düzenlemeler yapılabilir." hükmü ilave edilmiştir.

Taşınmazın mevcut fiili durumu (konut) ile plan kararları (kamuya ayrılmış alanlar) arasında ciddi bir uyumsuzluk bulunmaktadır. Bu durum, taşınmaz maliklerinin mülkiyet hakkı bakımından belirsizlik oluşturmakta; imar uygulamaları bakımından plan kararlarının

uygulanabilirliğini ortadan kaldırmakta ve ileride hukuki ihtilaflara (el atma davası, tazminat talepleri) yol açma riski doğurmaktadır.

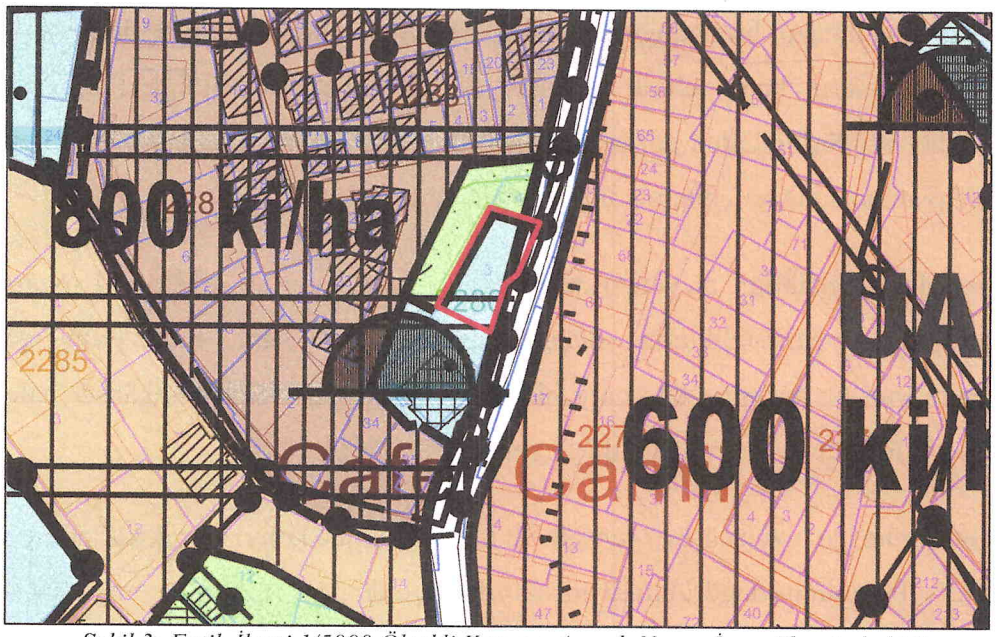
Diğer yandan, taşınmazın bulunduğu alanda ne mülga plan döneminde ne de meri planda söz konusu fonksiyonların kamu eliyle kamulaştırılarak hayata geçirildiği, ilgili kurum olan Vakıflar Genel Müdürlüğünden görüş alınmış olup, ilgili kurumun alana ilişkin herhangi bir talebi ya da planlama amacı bulunmadığı anlaşılmıştır.

Yapılan bu plan değişikliği, mevcut fiili durum ile plan kararları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi, hukuki belirsizliklerin ortadan kaldırılması ve kamu mülkiyetine geçirilmesi mümkün olmayan bir taşınmazda kamu hizmeti sunulmasının fiilen imkânsız hale gelmesi nedenleriyle kamu yararı doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu taşınmazın uzun süredir ruhsatlı ve iskanlı şekilde konut olarak kullanılıyor olması, kamu eliyle kullanımının öngörüldüğü ancak yıllar içinde gerçekleştirilmemiş olması ve ilgili kamu kurumunun kullanım talebi bulunmaması dikkate alındığında, plan kararlarının uygulanabilirliğini temin etmek, mülkiyet hakkı ile planlama kararları arasında denge kurmak ve kamu idaresinin hukuki ve mali sorumluluğunu azaltmak amacıyla konut kullanımına uygun plan kararı getirilmesi kamu yararına uygun bir yaklaşım olarak değerlendirilmiştir. Bu bağlamda Balat Mahallesi, 2280 Ada 3 Parsel H:9.50 irtifada Konut Alanı olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir

2. MERİ PLAN DURUMU, MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM

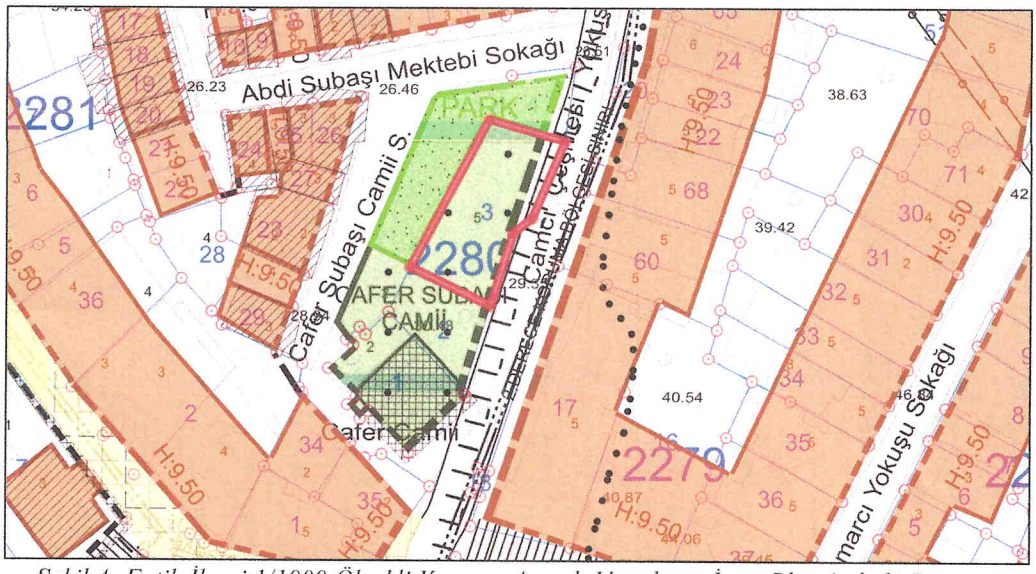
2.1. Meri Plan Durumu



Şekil 3: Fatih İlçesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda ki Durumu

Plan değişikliğine konu alan, 30.12.2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında kısmen Dini Tesis alanında, kısmen Yolda kalmaktadır.

04.10.2012 onanlı Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alan kısmen Dini Tesis alanında, kısmen Yolda kalmaktadır.



Şekil 4: Fatih İlçesi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda ki Durumu

2.2. Mülkiyet Durumu

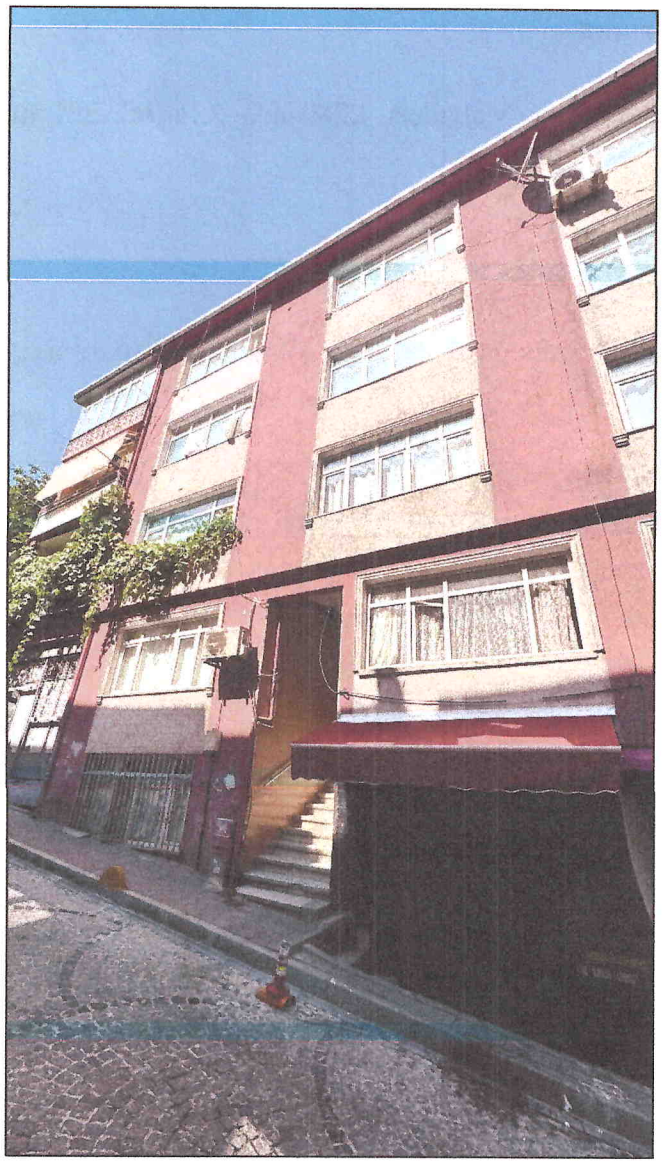
İstanbul İli, Fatih İlçesi, Balat Mahallesi, 2280 ada 3 Parsel, 201 m^2 büyüklüğünde olup, muhtelif şahıslar adına kayıtlıdır.

2.3. Mevcut Durum

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



Şekil 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Şekil 6: Plan Değişikliği Alanının Sokak Görünümü

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE YAPILAN DÜZENLEMELER

Müdürlüğümüzce hazırlanan, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Balat Mahallesi, 2280 Ada 3 Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; 04.10.2012 onanlı Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının F21c-25a-4d numaralı paftası üzerine hazırlanmıştır. Balat Mahallesi, 2280 Ada 3 Parsel H:9.50 irtifada Konut Alanı olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği teklifinde;

"PLAN NOTLARI:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ, 2280 ADA 3 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, H:9.50 İRTİFALI KONUT ALANIDIR.
3. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR." şeklinde plan notları düzenlenmiştir.