



T.C

FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Plan ve Proje Müdürlüğü

İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, AKSARAY MAHALLESİ,

838 ADANIN BİR KISMINA VE

KADASTRAL BOŞLUĞA (ESKİ 839 ADA) İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ K.A.U.İ.P. TEKLİFİ

AÇIKLAMA RAPORU

22.05.2026 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.



FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		
PLANIN İSMİ	İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, AKSARAY MAHALLESİ, 838 ADANIN BİR KISMINA VE KADASTRAL BOŞLUĞA (ESKİ 839 ADA) İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI	
	PAFTA NO: F21c-25d-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
İmar Mühendisi
Fatih Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

Fatih Belediye Meclisinin
09./07/2025 tarihinde ve 2025/94
Sayı ile kabul edilen kararının
eki olan plandır.



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV. Numaralı Kültür Varlıkları
Koruma Bölge Kurulunun 10.03.2026
16733 Sayılı Kararıdır.

Ecehan ARI
Şehir Plancısı



KTB (İSTANBUL 4 NUMARALI
KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA
BÖLGE KURULU MUDURLUĞU)
Kayıt Sayısı: 3924325
23.12.2025 09:51:24 tarihinde
Ayşe Humeyra UYSAL teslim
almıştır



İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
20./11./2025 tarihinde ve 2025/1377 sayı
ile onay / tadil ile tasdik edilen kararı eki olan plandır.

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
10/11/2025 tarihinde 1675 sayılı yazısı
eki paftadır.

Huriye ÖZKAN
Şehir Plancısı

Esmâ İNCE
Mimar

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

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
13.05.2026 tarihinde 2026/53 sayı
ile onay / tadil ile tasdik edilen kararı eki olan plandır.
Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı



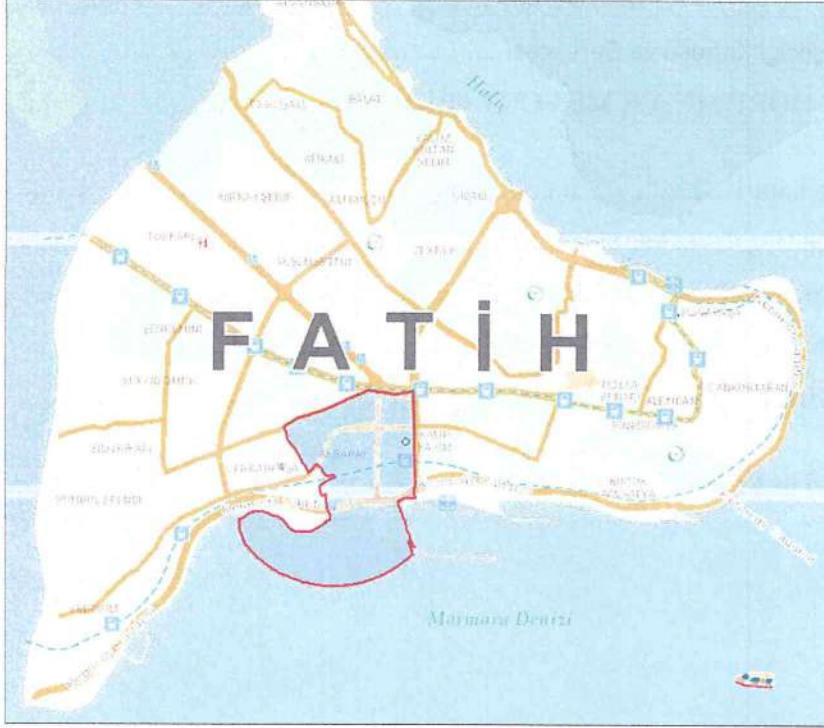
İçindekiler

1. PLANLAMA ALANI.....	2
1.1. Planlama Alanının Konumu.....	2
1.2. Yalı Mahallesi Tarihçesi.....	3
1.3. Tarihi Dönem Haritalarındaki Durum	4
1.4. Plan Değişikliği Konusu ve Gerekçesi	5
2. MERİ PLAN DURUMU VE MEVCUT DURUM	6
2.1. Mahkeme Kararı	6
2.2. İptal Edilen Uygulama İmar Planı.....	7
2.3. Meri Nazım İmar Planı	7
2.4. Mevcut Durum.....	8
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	10
3.1. Plan Teklifi İle Yapılan Düzenlemeler.....	10

1. PLANLAMA ALANI

1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Aksaray Mahallesi'nde konumlanmakta olup, Alboyacılar Sokak, Yenikapı Kumsal Sokak, Namık Kemal Caddesi ve Demiryolu hattı ile çevrelenmektedir.



Şekil 1: Planlama Alanının Fatih İlçesi İçerisindeki Konumu



Şekil 2: Planlama Alanı



1.2. Yalı Mahallesi Tarihçesi

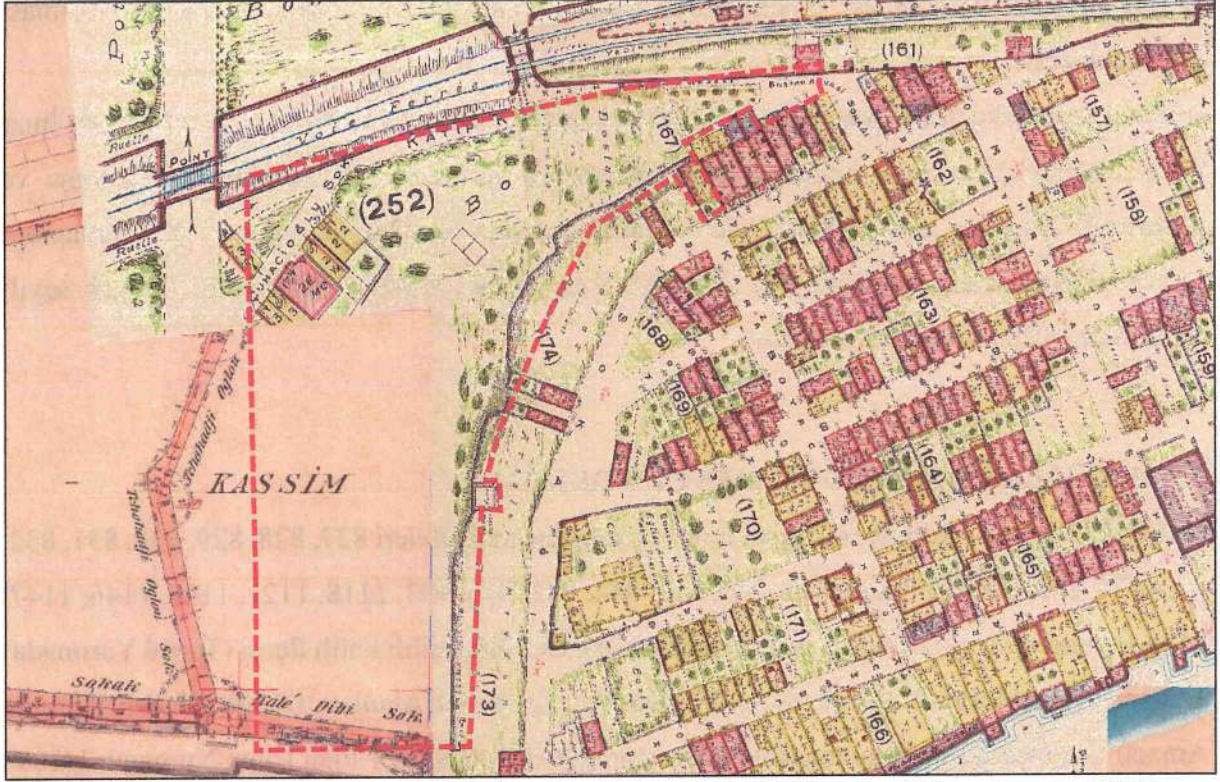
3. Mustafa tarafından 1760-63 yılları arasında Mimar Mehmed Tahir Ağa'ya inşa ettirilen ve Osmanlı döneminin son külliye yapısı olan Laleli Cami inşaatından çıkan molozlar Theodosius Limanının ayakta kalan son kısmına dökülerek liman doldurulmuştur. Mendirek kısmı var olduğu için, limanın doğu kısmındaki açıklık sandık sistemi kullanılarak doldurulmuş ve Kuzeyde sur duvarı ile doğuda ise mendirek ile birleşen sandık sistemi aynı zamanda güneydoğuya doğru bir kol ile uzanarak iskele için zemin oluşturulmuştur.

Yeni Mahalle ve Yalı Mahallesi olarak iki farklı isimle anılan bu dolgu alanı Mehmed Tahir Ağa tarafından gridal sistemde planlanmıştır. İlk olarak Alboyacılar, Karaboyacılar kahvehaneleri daha sonra ise değirmen ve franka fırını inşa ediliyor. Zamanla bu mekânlar sokak isimlerine dönüşmüştür.

1766 yılındaki deprem ve 1782 yılındaki yangınlar sonucu mahalle harabeye dönmüş, bu dönemde sadece bacaların kaldığı geri kalan kısımların yok olduğu kayıtlara yansımıştır. Bu tarihten sonra mahallede 3 adet çeşme, kahvehane ve meydan yaptırılmıştır. 1819 yılında mahallede çoğu denize çıkma yapan 31 adet yalı bulunurken mahallede toplam 226 hane, 16 bahçe bulunmaktadır. Bölgede bulunan esnaflar aktar, taşçı, boyacı, kasap, iplikçi, kahveci, soğancı ve fırıncılardır.

1764, 1782 ve 1819 Tenasub defterleri incelendiğinde o dönem şehirde fazla rastlanmayan bir durum gözükmektedir. Bu belgeden edinilen kiracılar listesindeki bilgilere göre Müslümanlar ve gayrimüslümler bu mahallede bir arada yaşamaktadırlar. Denize bakan yalıların sarraflar tarafından kiralandığı görülen bu belgelerde kullanıcıların etnik kökenlerinin yanı sıra meslekleri de belirtilmiş olduğun, mahallenin ilk kuruluş gününden itibaren nasıl bir mahalle kültürüne sahip olduğu tespit edilebilmektedir. 1871 yılında demiryolu inşaatı sırasında eski sur yıkılmış ve mahalle ile kent arasında var olan kuzeydeki sınır kimlik değişime uğramıştır. 1894 depreminde yine büyük hasar gören mahallede deprem sonrası yalıların temelin kazıklar bulunmuştur.

1937 yılında başlayan Atatürk bulvarının inşaatı ile Yalı mahallesinin doğusunun kentten koparan ikinci bariyer ortaya çıkmıştır. 1950 yılında sahil yolunun açılması ile su ile direk temas eden mahalleye ismini veren bu önemli özellik yok olmuştur. Günümüzde güneyde ve batıda araç yolları, kuzeyde ise tren yolu gibi bariyerler arasında sıkışmıştır.



Şekil 5: Planlama Alanının Alman Mavileri ve Pervititch Haritasındaki Konumu (Alanın tamamına ilişkin Pervititch haritası bulunmadığından bindirme yapılmıştır)

1.4. Plan Değişikliği Konusu ve Gerekçesi

Plan teklifine konu alanda yürürlükte olan 13.03.2017 onanlı Fatih İlçesi, Aksaray ve Cerrahpaşa mahalleleri 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 100, 840, 842, 843, 845, 993, 1118, 1121, 1145, 1146, 1147, 1148 adalara ilişkin Yenileme Avan Projesinin 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1.Derece Arkeolojik- Kentsel Arkeolojik Kentsel Tarihi Sit Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına işlenmesi amacıyla UİP-2657,321 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Mahkeme kararıyla iptal edilmiş olup alan plansız kalmıştır.

Planlama alanı sınırını oluşturan 838 Adanın Bir Kısmı ve Kadastral Boşluk (Eski 839 Ada) Fatih Belediye Encümeni'nin 10.11.2017 tarihli ve 869 sayılı kararı ile Fatih İlçesi, Yalı Mahallesi, 833 adanın tescilli parseller dışında 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 20, 30, 31, 32, 33, 34, 43, 51 ve 52 nolu parselleri kapsayan alanda 1/1000 ölçekli tarihi yarımada koruma amaçlı uygulama imar planına istinaden 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi doğrultusunda yapılan imar uygulaması farklı Mahkeme kararlarıyla iptal edildiğinden mülkiyet belirsizliği bulunmakta



olup yeni imar uygulaması yapılabilmesi için koruma amaçlı imar planının hazırlanması gerekmektedir.

İzah edilen gerekçelerle iptal edilen 13.03.2017 tasdik tarihli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alanın etaplar halinde ele alınarak 838 Adanın Bir Kısımına ve Kadastral Boşluğa (Eski 839 Ada) ilişkin koruma amaçlı uygulama imar planının hazırlanmasına karar verilmiş ve 17.01.2025 tarihli ve E-60705025-115.01.05-128 sayılı Başkanlık Makamı Oluru alınmıştır.

2. MERİ PLAN DURUMU VE MEVCUT DURUM

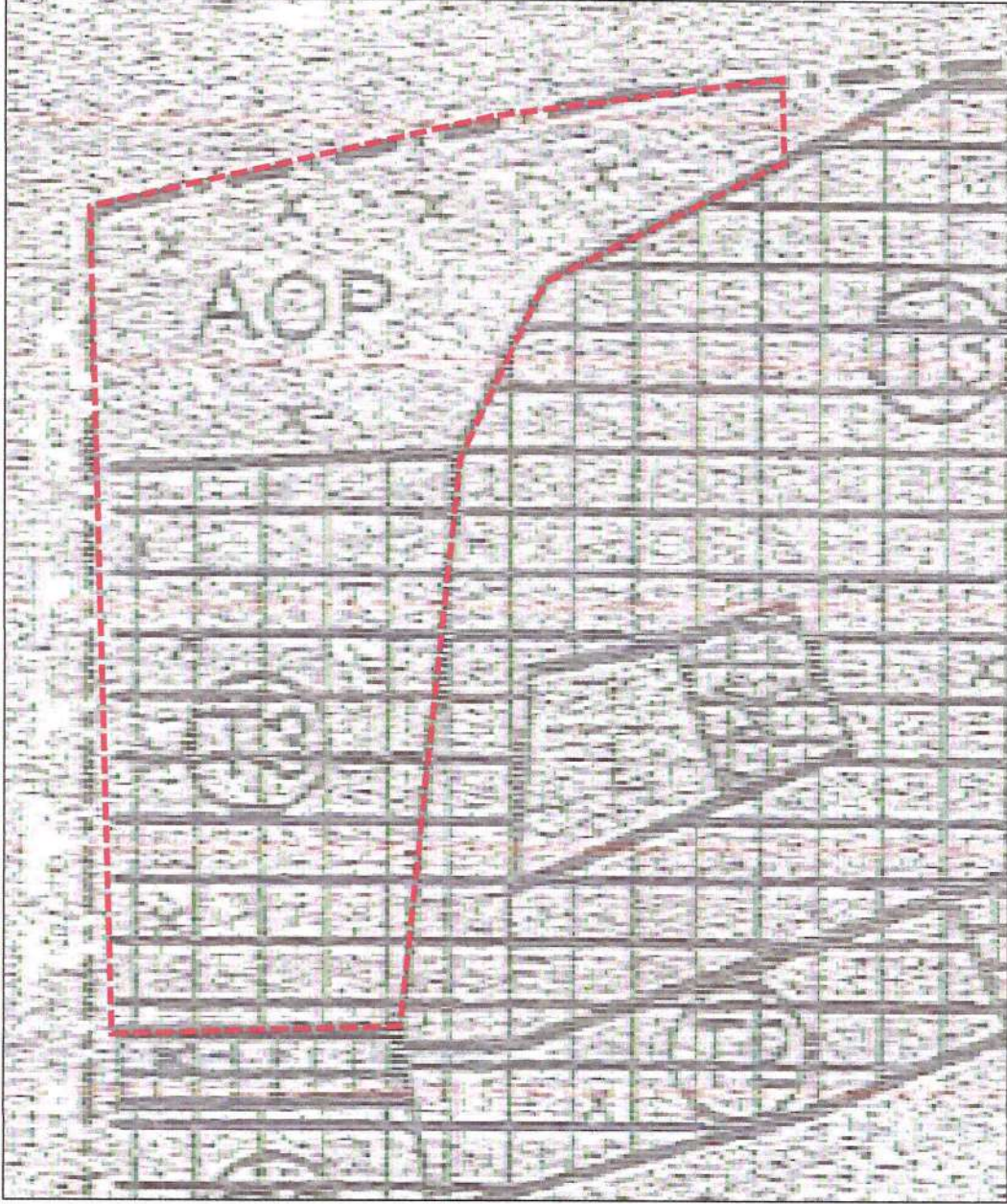
13.03.2017 onanlı Fatih İlçesi, Aksaray ve Cerrahpaşa mahalleleri 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 100, 840, 842, 843, 845, 993, 1118, 1121, 1145, 1146, 1147, 1148 adalara ilişkin Yenileme Avan Projesinin 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1.Derece Arkeolojik- Kentsel Arkeolojik Kentsel Tarihi Sit Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına işlenmesi amacıyla UİP-2657,321 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin 2022/1046 E. 2022/1022 K. sayılı kararıyla iptal edilmiş olup planlama alanında yürürlükte imar planı bulunmamaktadır.

2.1. Mahkeme Kararı

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Namık Kemal Caddesi, 208 pafta, 838 ada, 68 parsel (944,50 m²) sayılı taşınmazı da kapsayan Yedikule-Yenikapı II Etap (Yalı, Kasap, İlyas, Çakırağa, Kürkbaşı Mahalleleri) Yenileme Alanıyla ilgili yenileme avan projesi ile askı haritasının, tescile esas dağıtım cetvelinin, bunlara dayanak 11.12.2012 tarih, 146 sayılı avan proje ve 13.03.2017 tarihli 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatının ve 10.06.2013 tarihli ilçe belediye encümeni kararıyla tesis edilen parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan davada İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin 2022/1046 E. 2022/1022 K. sayılı kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Mahkeme kararı rapor ekinde sunulmuştur.



839 adaları kapsayan 14.04.2016 tarih 649 sayılı İBB Meclis Kararı doğrultusunda hazırlanan “NİP-7701,40” Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Açık Otopark Alanında ve 3. Derece Ticaret Alanı lejantlarında kalmaktadır.



Şekil 7: 21.02.2017 tasdik tarihli KANİP

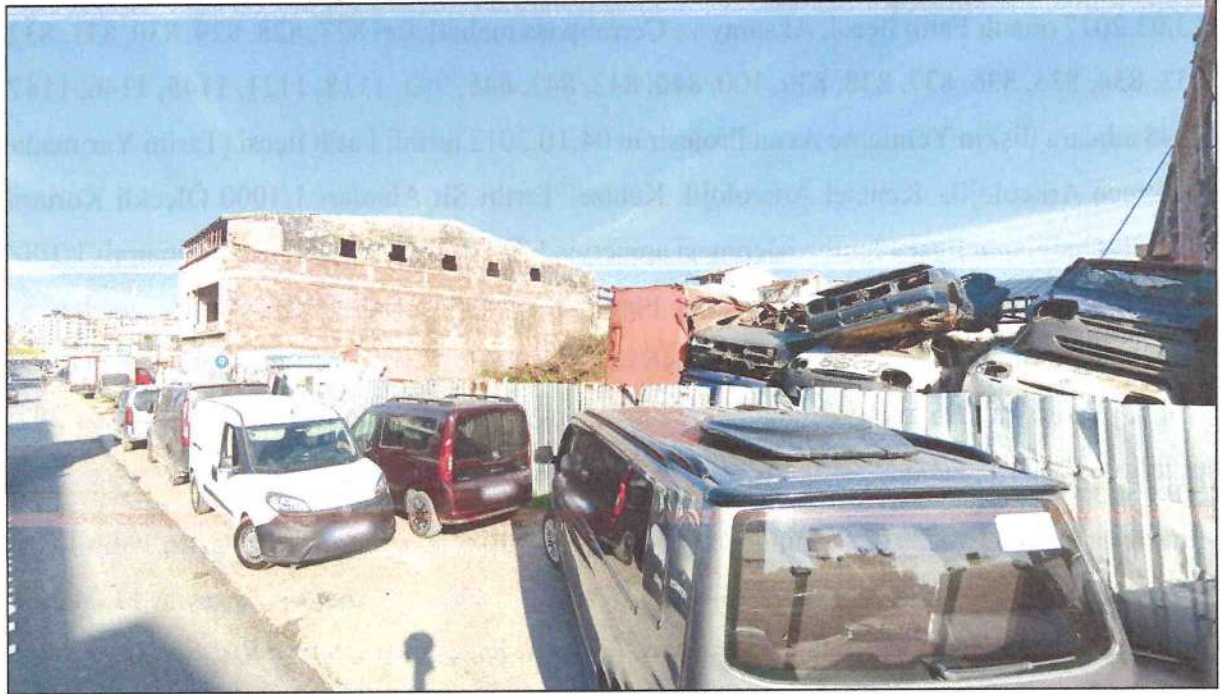
2.4. Mevcut Durum

Planlama alanında yer alan taşınmazlar hâlihazırda büyük ölçüde depo ve işyeri olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapılaşma olmayan boş parsellerin komşu parseller tarafından depolama maksatlı kullanıldığı görülmektedir.

Planlama alanına ilişkin sokak fotoğrafları aşağıdaki yer almaktadır.



Şekil 8: Namık Kemal Caddesi Sokak Görünümü-1



Şekil 9: Namık Kemal Caddesi Sokak Görünümü-2



Şekil 10: Namık Kemal Caddesi Sokak Görünümü-3

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

3.1. Plan Teklifi İle Yapılan Düzenlemeler

13.03.2017 onanlı Fatih İlçesi, Aksaray ve Cerrahpaşa mahalleleri 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 100, 840, 842, 843, 845, 993, 1118, 1121, 1145, 1146, 1147, 1148 adalara ilişkin Yenileme Avan Projesinin 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1.Derece Arkeolojik- Kentsel Arkeolojik Kentsel Tarihi Sit Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına işlenmesi amacıyla UIP-2657,321 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin 2022/1046 E. 2022/1022 K. sayılı kararıyla iptal kararı gereği olarak plansız kalan alanda koruma amaçlı uygulama imar planı yapılabilmesi için 17.01.2025 tarihli ve E-60705025-115.01.05-128 sayılı Başkanlık Makamı Oluru alınmıştır.

Planlama alanı 21.02.2017 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan Fatih İlçesi, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839 adaları kapsayan 14.04.2016 tarih 649 sayılı İBB Meclis Kararı doğrultusunda hazırlanan "NİP-7701,40" Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde 3. Derece Ticaret Alanı ve Açık Otopark Alanı lejantlarında kalmakta olup arazi kullanım kararları bu plan ve fiili ihtiyaçlar doğrultusunda verilmiş, iptal edilen 13.03.2017 tasdik tarihli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı bu doğrultuda tekrar ele alınmıştır. İptal edilen uygulama imar planında tarihi sur



duvarının doğusunda yer alan yaya yolu güzergahı tekrar ele alınarak plan teklifinde sur duvarının batısından geçerek planlama alanının kuzeyinde yer alan Marmaray İstasyonu çıkışı ile entegre olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/1000 ölçekli teklif plan İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 12.12.2023 tarihinde onanan F21c-25d-4d numaralı 1/1000 ölçekli hâlihazır harita üzerine hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinde; 838 Adanın bir kısmı ve kadastral boşluk (eski 839 ada) kısmen H:3K irtifalı 3. Derece Ticaret, kısmen Yaya Yolu ve Meydanları, kısmen Açık Otopark Alanı, kısmen H: 2K irtifalı Belediye Hizmet Alanı lejantında kalacak şekilde düzenlenmiştir. Hazırlanan plan teklifinde plan notları;

“PLAN NOTLARI:

1- Plan Onama Sınırı İçindeki Alan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Aksaray Mahallesi, 838 Adanın Bir Kısmını ve Kadastral Boşluğu Kapsamaktadır.

2- Plan Onama Sınırı İçindeki Alan, Kısmen 3. Derece Ticaret Alanları, Kısmen Yaya Yolları-Meydanları, Kısmen Açık Otopark Alanları, Kısmen Belediye Hizmet Alanlarıdır.

3- Belediye Hizmet Alanları: Belediye Hizmet Alanlarında Belediye Teknik Altyapı ve Yönetim Hizmet Birimleri yer alacak, teknik gereksinimler doğrultusunda düzenlemeler yapılacaktır.

4- 3.Derece Ticaret Alanları (T3):Planda gösterilen 3. Derece Ticaret Alanlarında; perakende ticaret, hizmet, ve konut fonksiyonları yer alabilir, depolama-imalat işlevleri ve konaklama tesisleri yer alamaz, ancak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Bu alanlarda konut, perakende ticaret, hizmet, çok katlı mağaza, büro, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, lokanta, kafeterya gibi birimler, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, kültürel tesisler yer alabilir. Bu alanlarda üst katlarda konut fonksiyonu yer alabilir.

5- Yaya Aksları ve Meydanları: Yaya aksları, plan notlarında tanımlanan meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde kentsel tasarım projeleri ölçeğinde çözümlenecektir. Belirtilen yaya aksları kısmen servis yolları olarak düzenlenebilir.

~~Yaya meydanları, plan notlarında tanımlanan meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde kentsel tasarım projeleri ölçeğinde çözümlenecektir. Kentsel tasarım rehberlerinden faydalanılarak Tarihi Yarımadanın tarihsel-kültürel, fiziksel ve doğal kimliğine yakışır, kent~~



~~mobilyaları ile zenginleştirilerek geleneksel mimari kimliğine uygun olarak projelendirilecektir. Bu alanlarda yakın çevresinin ve bölgenin tarihsel kimliğini tanımlayıcı sergi, seremoni, tören, tema parkı kullanımlarına uygun projelendirme yapılacaktır. Bu alanlarda planda gösterilen yer altı toplu taşıma türlerine ait yer altı istasyon çıkışları, yer üstü raylı toplu taşıma türlerine ait açık durak yerleri yapılabilir, kapalı istasyon yapıları yer alamaz.~~

6- Açık Otopark Alanları: Açık otopark alanları; konut alanları ile arasında yalıtım amaçlı, gürültü kesici bitkilendirme yapılmak şartı ve alanda yıkama-yağlama işlevleri yer almamak koşuluyla, wc, bekleme kulübesi olarak kullanılmak üzere alanı 10 m²'yi, yüksekliği 3.50 m.yi aşmayan yapılar yapılabilir.

7- Minimum ifraz edilebilecek parsel büyüklüğü 250 m²'dir.

8- Açıklanmayan hususlarda 04.10.2012 Tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Ait Meri Plan Hükümleri ve Plan Değişiklikleri ile ilgili Kanun ve Yönetmelikler geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.