



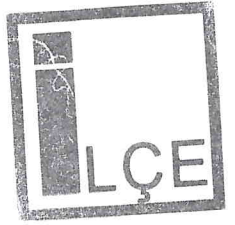
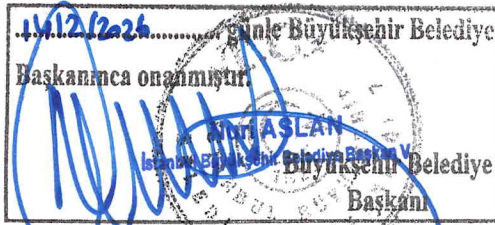
T.C
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



T.C
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

04.10.2012 TASDİK TARİHLİ
FATİH İLÇESİ (TARİHİ YARIMADA)
KENTSEL, TARİHİ, KENTSEL ARKEOLOJİK,
I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI I-37 SAYILI MADDEDE
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU





FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
PLANIN İSMİ	PLAN NOTLARININ 1-37 MADDESİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	
	PAFTA NO: G21b-04b-2a	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	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)	
Planlama Ekibi	Sümeyye KOÇ (Yüksek Mimar)	
MÜDÜR		

Yasin Emre ERTEMEL
İnşaat Mühendisi
Fatih Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

Fatih Belediye Meclisinin
06./11./2025 tarihinde ve...2025-166
Sayı ile kabul edilen kararının
eki olan plandır.

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
8/12/2025...tarih 2512219...sayılı yazısı
eki paftadır.

Fatıma Gevher ULUDUZ
Mimar

Esma İNCE
Mimar



İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
...11./12./2025 tarihinde ve...2025/1416
sayı ile aynen / tadil ile tasdik edilen kararının eki olan plandır.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV. Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulunun 07.01.2026
16421... Sayılı Kararı Ekidir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
12.2.2026 tarihinde ve...2026/247... sayı
ile aynen / tadil ile tasdik edilen kararının eki olan plandır.

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

ASLI GİBİDİR



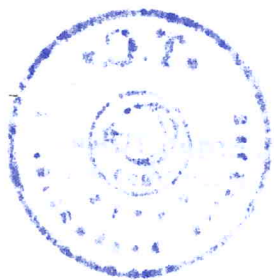
Koray ENGİN
Şehir Plancısı



KTB (İSTANBUL 4 NOLU) ARALI
KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA
BOLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ
Kayıt Sayısı: 3939730
29.12.2025 13:17:54 tarihinde
Ayşe Hümeyra UYSAL teslim
almıştır



1944-1945
1946-1947



1944-1945
1946-1947
1948-1949
1950-1951

1944-1945

1946-1947

1944-1945

1946-1947

1944-1945

1946-1947



PLAN NOTU GEREKÇESİ VE PROBLEM TANIMI:

Meri imar planında yer alan **V-A-5** ve **I-37** sayılı plan notları, plan değişikliğine gidilmeksizin ada veya parsel ölçeğinde kentsel tasarım projeleri ile kütle tasarımlarında değişiklik yapılmasına olanak sağlamaktadır. Bu düzenlemeler, planlarda belirlenen hakları ve müktesep hakları korumakla birlikte, yalnızca kontur ve yerleşim düzenine müdahale imkânı tanımakta; **gabari düzenlemelerine olanak sağlamamakta ve kat yüksekliklerine müdahale edilmesine imkan vermemektedir.**

Öte yandan, her iki plan notunun farklı tarihlerde ve farklı koruma kurullarınca tadil edilerek onaylanmış olması, uygulamada ciddi farklılıklara yol açmakta ve İlçe genelinde yeknesak bir uygulamanın tesis edilmesini güçleştirmektedir. Özellikle I-37 sayılı plan notu, farklı bölgelerde yürürlükte olan dört ayrı metin halinde uygulanmakta olup, bu durum hem planlama sürecinde hem de uygulamada belirsizliklere neden olmaktadır.

Bu çerçevede, özellikle **kentsel dönüşüm projelerinde** ada bütününde nitelikli tasarım çözümlerinin geliştirilebilmesi, kontur ve gabari düzenlemelerinin plan değişikliğine gerek kalmaksızın kentsel tasarım projeleri ile sağlanabilmesi ve uygulama bütünlüğünün temin edilmesi amacıyla **I-37 sayılı plan notu değişikliği** hazırlanmıştır.

Plan notu değişikliği ile birlikte Mevcut müktesep hakların ve imar planlarından gelen hakların korunması, kat yüksekliği ve gabari düzenlemelerinin şeffaf ve uygulanabilir hale getirilmesi, farklı plan notu metinlerinden doğan uygulama farklılıklarının ortadan kaldırılması ile ilçe genelinde planlama ve uygulama bütünlüğünün sağlanması hedeflenmektedir.

MEVCUT PLAN NOTU

1. VE 2. BÖLGE (16.06.2017 onanlı)

I-37. Yenileme Alanlarında; Kentsel Tasarım ve Kentsel Yenileme Projeleri ile geleneksel mimari karakterle, korunması gerekli geleneksel dokuya saygılı ve onunla çelişmeyen düzenleme yapılacaktır. Planda verilen fonksiyona aykırı olmamak koşuluyla mevcut yapılara ilişkin müktesep hakları aşmayan minimum ada ölçeğinde Kentsel Tasarım ve Kentsel Yenileme Projeleri ile özel çözümler getirilebilir. Bu şekilde hazırlanacak Projelerde adadaki mevcut Taşınmaz Kültür Varlığı yapılar bir bütün olarak korunacak olup, ada içleri mülk sahiplerince kullanılmak üzere sosyal teknik altyapı alanları ve yeşil alan ihtiyacı için düzenlenebilecektir.

Yenileme Alanlarında; 2981 sayılı yasada belirtilen hususlara uygun müktesep hakları aşmayan, minimum ada ölçeğinde hazırlanacak teklifler ile birlikte gerekli analizlerin (gerekçe raporları, fiziki yapı, sosyal yapı, silüet, donatı, mevcut durum, tescilli yapılar, kat yükseklikleri, bina durumu, bina cinsi, fonksiyon, eğim, arazi kullanım, doluluk/boşluk, eş yükselti, yerleşime uygunluk, mülkiyet analizleri, avan proje çalışmaları vb) Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır.

3. BÖLGE-FATİH (21.06.2017 onanlı)

I-37. 3. Derece Koruma Bölgelerinde; Kentsel Tasarım Projeleri ile geleneksel mimari karakterle, korunması gerekli geleneksel dokuya saygılı ve onunla çelişmeyen düzenleme yapılacaktır. Planda verilen inşaat alanı toplamı aşılmamak koşulu ile minimum ada ölçeğinde Kentsel Tasarım Projeleri ile özel çözümler getirilebilir. Bu şekilde hazırlanacak Kentsel Tasarım Projelerinde adadaki mevcut taşınmaz kültür varlığı yapı ve bahçeleri bir bütün olarak korunacak olup, Kentsel

m



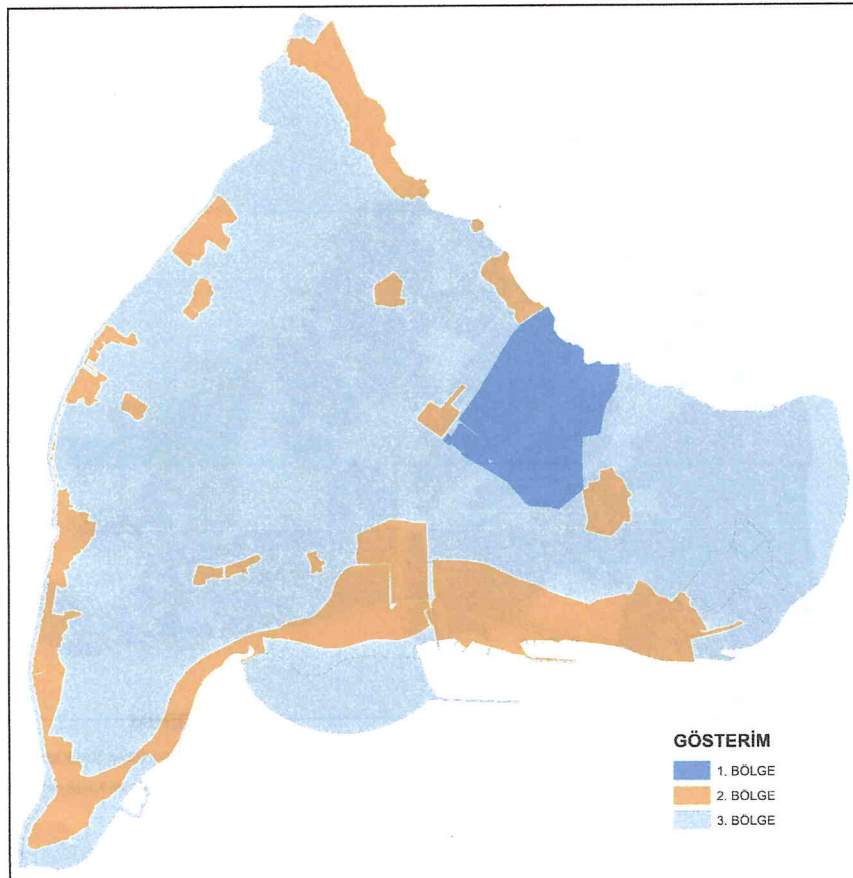
Tasarım Projelerinde ada içleri kamuya açık sosyal teknik altyapı alanları ve yeşil alan ihtiyacı için düzenlenebilecektir.

3. Derece Koruma Bölgelerinde 2981 sayılı yasada belirtilen hususlara uygun mühtesep hakları aşmayan, minimum ada ölçeğinde hazırlanacak tekliflerde plan analizleri (gerekçe raporları, fiziki yapı, sosyal yapı, siluet, donatı, mevcut durum, tescilli yapılar, kat yükseklikleri, bina durumu, bina cinsi, fonksiyon, eğim, arazi kullanım, doluluk boşluk, eş yükselti, yerleşime uygunluk, mülkiyet analizleri, avan proje çalışmaları vb) Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır. Kültürel Miras Etki Değerlendirme Raporu (KÜMED) hazırlanacaktır.

3. BÖLGE-EMİNÖNÜ (21.06.2017 onanlı)

I-37. 3. Derece Koruma Bölgelerinde; Kentsel Tasarım Projeleri ile geleneksel mimari karakterle, korunması gerekli geleneksel dokuya saygılı ve onunla çelişmeyen düzenleme yapılacaktır. Planda verilen inşaat alanı toplamı aşılmamak koşulu ile minimum ada ölçeğinde Kentsel Tasarım Projeleri ile özel çözümler getirilebilir. Bu şekilde hazırlanacak Kentsel Tasarım Projelerinde adadaki mevcut taşınmaz kültür varlığı yapı ve bahçeleri bir bütün olarak korunacak olup, Kentsel Tasarım Projelerinde ada içleri kamuya açık sosyal teknik altyapı alanları ve yeşil alan ihtiyacı için düzenlenebilecektir.

3. Derece Koruma Bölgelerinde ilgili idarelerce Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları olarak belirlenecek bölgelerde; 2981 sayılı yasada belirtilen hususlara uygun mühtesep hakları aşmayan, minimum ada ölçeğinde hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifleri; plan analizleri (gerekçe raporları, fiziki yapı, sosyal yapı, siluet, donatı, mevcut durum, tescilli yapılar, kat yüksekliği, bina durumu, bina cinsi, fonksiyon, eğim, arazi kullanım, doluluk boşluk, eş yükselti, yerleşime uygunluk, mülkiyet analizleri, avan proje çalışmaları vb) ile birlikte Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır.



Mevcut plan notu yürürlük bölgeleri

4



KAPSAM VE YÖNTEM

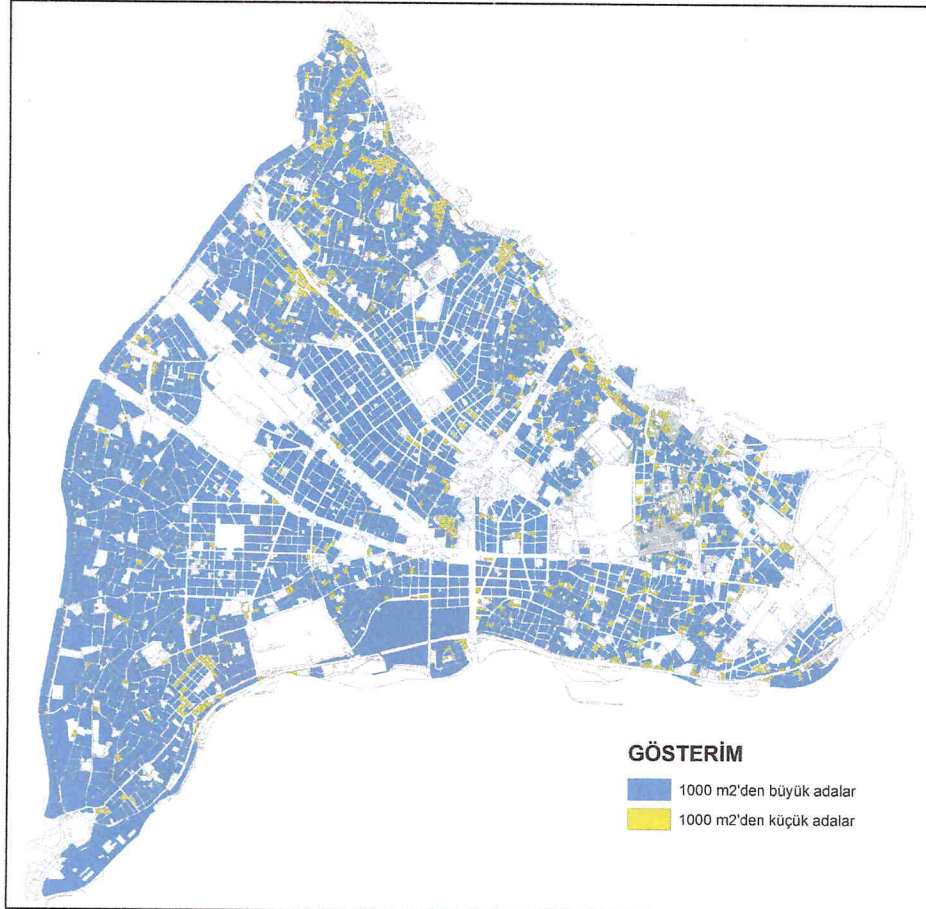
Tek başına veya birleşerek 1000 m² ve üzeri büyüklüğe ulaşan parseller bu kapsama dâhil edilecektir. Bu eşik, kentsel ölçekte bütüncül uygulamaların teşvik edilmesi ve ada bazında çözümlerin geliştirilmesi amacıyla belirlenmiştir.

Planlama alanında yer alan binaların imar planlarında ve yasal belgelerinde tanımlanmış hakları korunacak, herhangi bir hak kaybı meydana gelmemesi amaçlanmıştır.

Tarihî dokunun, sokak silüetinin ve kent estetiğinin muhafaza edilebilmesi amacıyla, ada bütününde müktesep haklara bağlı kalınarak gabari düzenlemeleri yapılabilecektir. Bu sayede farklı yükseklikteki binaların yan yana gelmesi engellenecek, silüet bütünlüğü sağlanacaktır.

Güncel imar yönetmeliklerinde zorunlu hale gelen, ancak binaların yapıldığı tarihlerde bulunmayan asansör, yangın merdiveni, tesisat boşlukları gibi teknik hacimler, dairelerin küçülmesini önlemek amacıyla inşaat alanı hesabına dâhil edilmeyecektir.

Belirtilen kapsam çerçevesinde yapılacak düzenlemeler, 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri planları hazırlanarak hayata geçirilecektir. Bu projeler; ada veya parsel ölçeğinde müelliflerince hazırlanacak, ilgili idarenin onayına sunulacak ve plan kararlarına aykırılık yaratmayacak şekilde uygulanacaktır. Böylece plan değişikliği gerekmeksizin, müktesep haklar korunarak ada bütününde kontur ve gabari düzenlemeleri yapılabilecek, sokak silüetine ve kent estetiğine uygun bütüncül çözümler geliştirilecektir.



Öneri plan notu uygulama alanı



T.C
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

SONUÇ

Yukarıda izah edilen amaç, kapsam ve yöntemler ışığında plan notlarının I-Plan Genel Hükümleri başlığı altında yer alan I-37 sayılı maddenin aşağıdaki şekilde değiştirilmesi teklif edilmektedir.

"I-37. 6306 Sayılı Kanun kapsamında uygulama yapılan, tek başına veya birleşerek 1000 m2 üzeri büyüklüğe sahip alanlarda; meri imar planında tamamı donatı alanında kalmayan, «korunması gerekli tescilli arkeolojik, tarihi sanat değeri olan anıt eser yapılar» veya «korunması gerekli tescilli ahşap ve kâgir sivil mimarlık örneği yapılar» kaydı bulunmayan parsellerdeki yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi olan ve/veya 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce kat mülkiyeti kurulan yapılarda hak sahipliği tespiti yapılarak; yasal belgesindeki ve planla getirilen hakları saklı kalarak, dokuyu ve silueti bozmamak kaydıyla ve uygulama sahası içerisindeki mevcut azami yasal bina yüksekliği aşılmaksızın mevcut kontur ve gabarilerin yeniden düzenlenmesine yönelik 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri hazırlanabilir. Hazırlanacak kentsel tasarım projeleri 3. derece koruma bölgelerinde I-6. Madde hükümlerine göre, Dünya Mirası Alanı, 1. ve 2. Derece koruma bölgelerinde ise kurul kararı ile onaylanarak uygulama yapılır."

Bu plan notu kapsamında yapılan uygulamalarda su başman yüksekliği azami 120 cm. kabul edilir. Maksimum cephe uzunluğu şartı aranmaz.

Mülkiyeti belgelenmek kaydıyla müktesep hak kapsamında işlem yapılan yerlerde, farklı fonksiyona sahip bağımsız bölümler konut olarak kullanılabilir.

Müktesep hakların tespiti kapsamında mevcut yapının belgesine esas projelere göre hesaplama yapılacak olup meri mevzuat hükümleri doğrultusunda yapılması gereken teknik alanlar (asansör, yangın merdiveni, sığınak vb.) ve zemin altında parsel bütününde yapılacak otopark alanları bu hesaba dâhil edilmeyecektir.

"Bu plan notu Kentsel Arkeolojik Sit Alanında ve I. Derece Arkeolojik Sit Alanında uygulanmaz."

12

