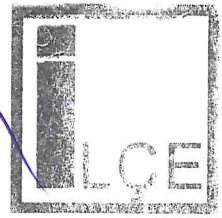
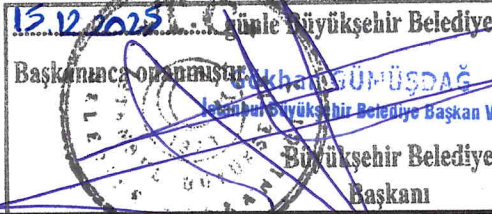




T.C
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

**İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, TOPKAPI
MAHALLESİ,
1567 ADA 137 PARSEL İLE 49, 50, 51, 52
PARSELLERİN BİR KISMINA YÖNELİK 1/1000
ÖLÇEKLİ K.A.U.İ.P. DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

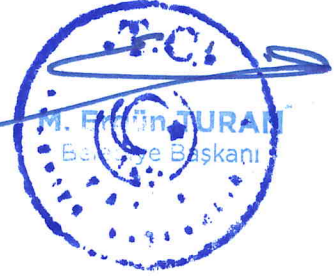




FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
PLANIN İSMİ	İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, TOPKAPI MAHALLESİ, 1567 ADA 137 PARSEL İLE 49, 50, 51, 52 PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ K.A.U.İ.P. DEĞİŞİKLİĞİ	
	PAFTA NO: F21c-24c-1a	ÖLÇEK:1/1000
PLANLAMA EKİBİ	AD-SOYADI	İMZA
Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 19. Maddesi Gereği	Gizem GENÇ DEMİR (Şehir Plancısı)	
	Didem ÇAKIR AKTAŞ (Sosyolog)	
	Mübeccel GÜNGÖR (Tarihçi)	
	Levent YONAR (Yüksek Sanat Tarihçisi)	
	Gözde DİNARLI (Arkeolog)	
	Merve TEVETOĞLU ŞENKAYA (Peyzaj Mimarı)	
	Aykut AYGÖR (Y. Mimar)	
Planlama Ekibi	Özün KIRAYLAR AKGÜN (Restoratör Mimar)	
MÜDÜR	Sümeyye KOÇ (Yüksek Mimar)	

Yasin Emre ERTEMEL
İmar Komisyonu Başkanı

Fatih Belediye Meclisinin
04/07/2024 tarihinde ve 2024/119
Sayı ile kabul edilen kararın
eki olan planıdır.



DÜZELTİLEREK UYGUN BULUNDU

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV. Numaralı Kültür Varlıkları
Koruma Bölge Kurulunun

Gülşen KAYA
Şehir Plancısı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
7.11.2024 tarihli 9793 sayılı yazısı
eki olduğudur.

Elvire ÖZKAN
Şehir Plancısı

Esmen İNCE

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin

11/12/2025 tarihinde ve 1623 sayı

ile aynen / tadil edilerek kabul edilen kararın eki olan planıdır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar Komisyonu Başkanı

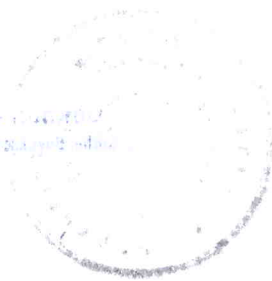
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
13.02.2025 tarihinde ve 2025/16
sayı ile aynen / tadil edilerek kabul edilen kararın eki olan planıdır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar Komisyonu Başkanı

KTB (İSTANBUL 4 NUMARALI
KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA
BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ)
Kayıt Sayısı: 3311969
13.03.2025 11:16:00 tarihinde
Ayşe Humeyra UYSAL teslim
almıştır



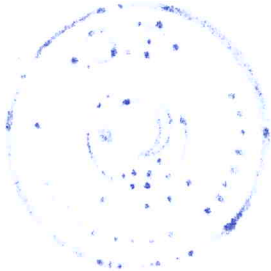
1917



1917

1917

1917



1917





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. MERİ PLAN DURUMU, MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM.....	2
2.1. Meri Plan Durumu.....	2
2.2. Mülkiyet Durumu	4
2.3. Mevcut Durum	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE YAPILAN DÜZENLEMELER.....	6
4. EKLER.....	8



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu.....	1
Şekil 2: Alman Mavileri Haritaları.....	2
Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Durumu	3
Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Durumu	3
Şekil 5: Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 6: 1567 Ada 137 Parselin Topkapı Caddesi Üzerinden Görünümü	5
Şekil 7: 1567 Ada 49, 50, 51, 52 Parsellerin Hallaç Hasan Sokak Üzerinden Görünümü.....	5
Şekil 8: 1567 Ada 137 Parselin Hallaç Hasan Sokak Üzerinden Görünümü.....	6



1. PLANLAMA ALANI

1.1. Konum

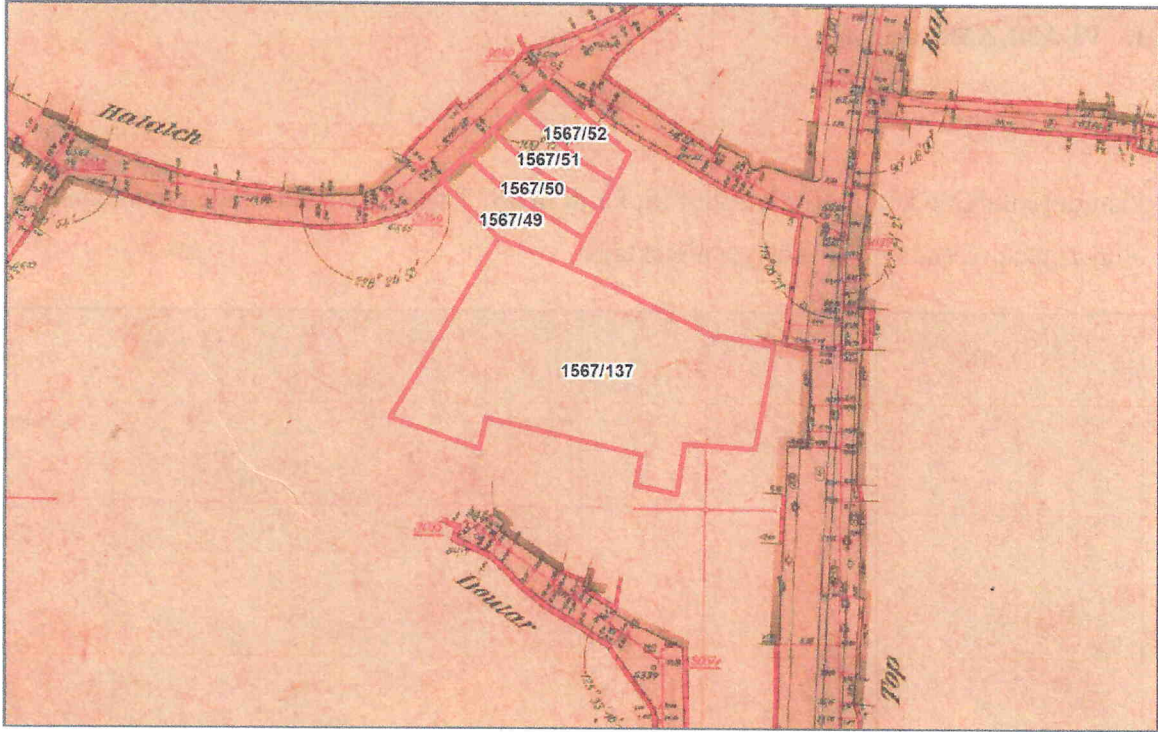
Plan değişikliğine konu alan; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Topkapı Mahallesiinde konumlanmakta olup Topkapı Caddesi üzerinde yer almaktadır.



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

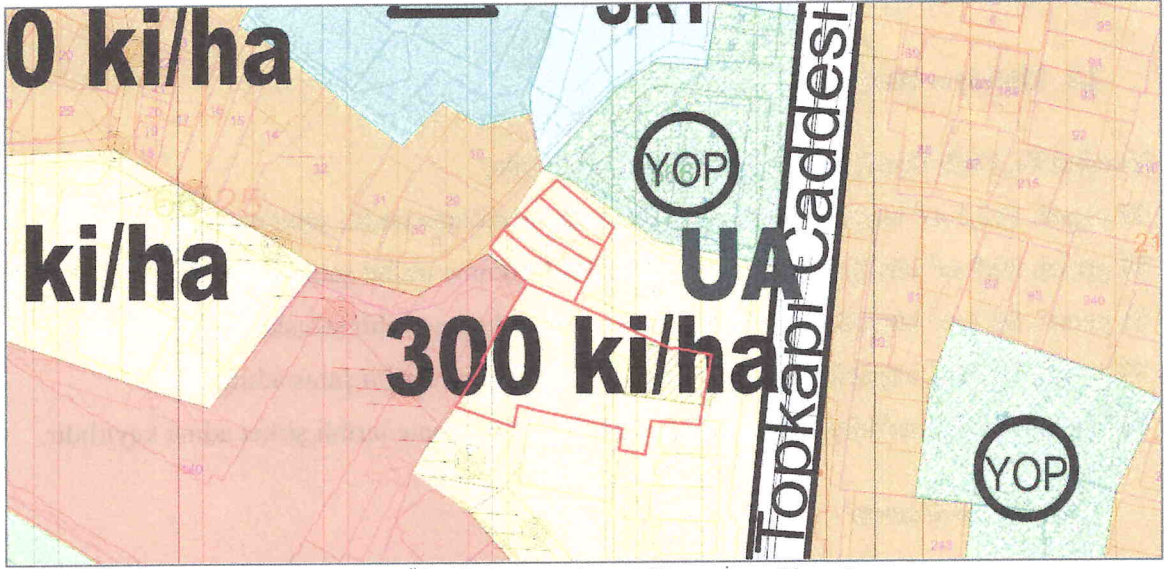
1.3. Plan Değişikliği Konusu ve Gerekçesi

İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun; 1567 ada 137 parselle ilişkin 26.11.2014 tarih ve 3037 sayılı kararı gereği, parselin kuzeybatı ucunda yer alan ve halihazır haritada 3 katlı görünen özgün otel yapısına ilişkin tescil kararının ve İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.06.2024 tarih 13585 sayılı kararı ve eki tescil fişine ilişkin parseldeki 2 katlı taşınmazın, tescilli 3 katlı yapı ile bütünlük arz ettiği gerekçesiyle yapıya ilişkin tescil kararının plana işlenmesine ilişkin plan değişikliğidir.

2. MERİ PLAN DURUMU, MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM

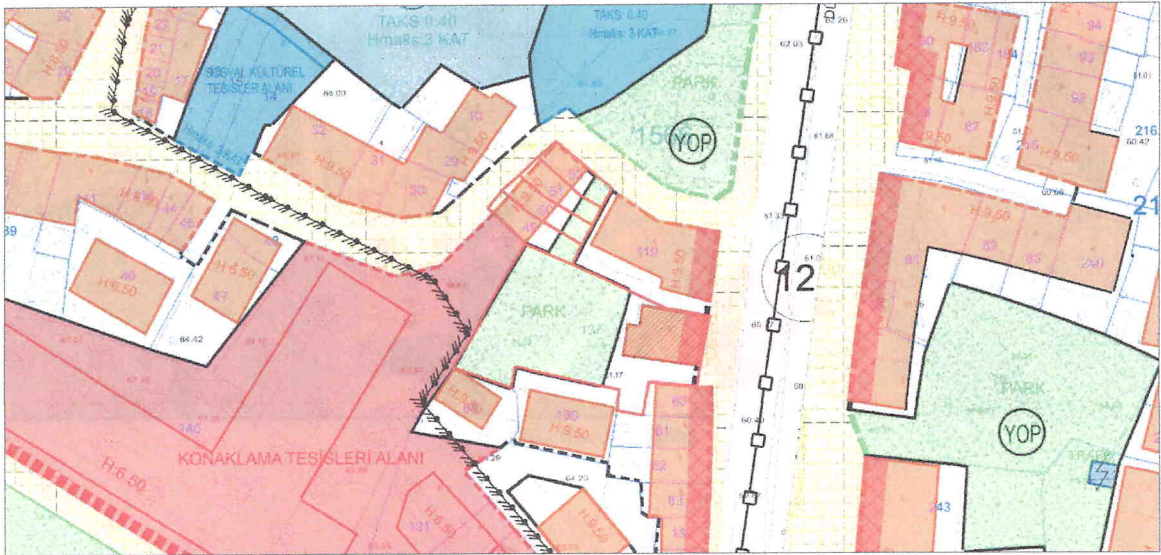
2.1. Meri Plan Durumu

30.12.2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu parseller Az Yoğunlukta Konut Alanları lejantında kalmaktadır.



Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Durumu

04.10.2012 onaylı Fatih İlçesi Tarihi Yarımada Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda değişikliğe konu 1567 ada 137 parsel kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları kısmen de Konut + Ticaret Alanları lejantında kalmakta olup parsel üzerinde Korunması Gerekli, Tescilli Ahşap ve Kagir Sivil Mimarlık Örneği Yapılar taraması bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 49, 50, 51 ve 52 parseller ise kısmen H:9.50 irtifalı Konut Alanı kısmen Yaya Yolları kısmen de Parklar ve Dinlenme Alanları lejantında kalmaktadır.



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Durumu



2.2. Mülkiyet Durumu

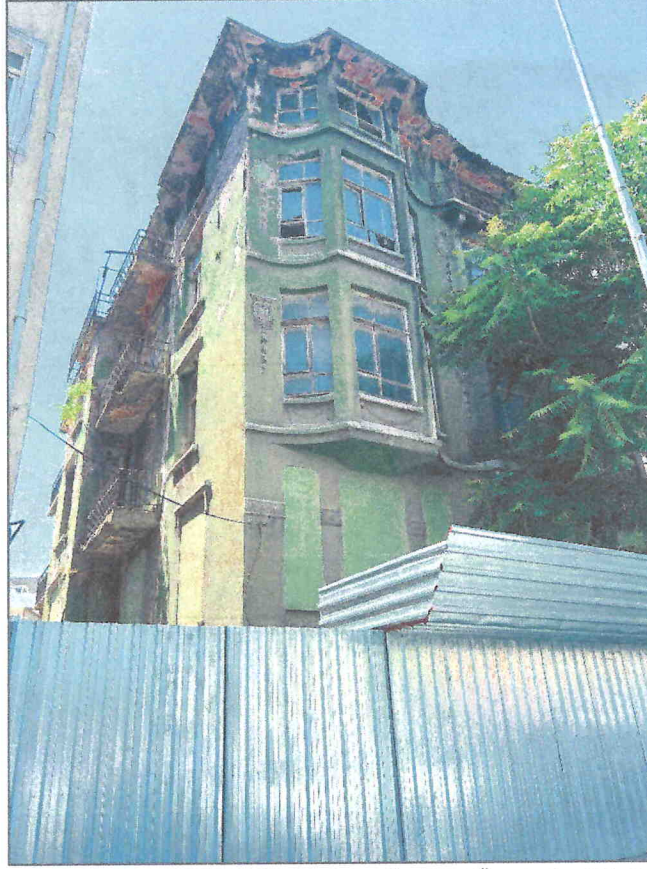
İstanbul İli, Fatih İlçesi, Topkapı Mahallesi, 1567 ada;
49 parsel, 112,5 m² büyüklüğünde olup birden fazla edinme tarihli şahıslar adına,
50 parsel, 90,7 m² büyüklüğünde olup 14.02.2001 edinme tarihli şahıs adına,
51 parsel, 86,7 m² büyüklüğünde olup birden fazla edinme tarihli şahıslar,
52 parsel, 78,7 m² büyüklüğünde olup 29.01.2015 edinme tarihli şahıs adına,
137 parsel, 1019,5 m² büyüklüğünde olup 24.09.2014 edinme tarihli şirket adına kayıtlıdır.

2.3. Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu parsel ve yakın çevresini gösteren uygu fotoğrafı ile sokak görünümü aşağıdaki görsellerde yer almaktadır.



Şekil 5: Uydu Görüntüsü



Şekil 6: 1567 Ada 137 Parselin Topkapı Caddesi Üzerinden Görünümü



Şekil 7: 1567 Ada 49, 50, 51, 52 Parsellerin Hallaç Hasan Sokak Üzerinden Görünümü



Şekil 8: 1567 Ada 137 Parselin Hallaç Hasan Sokak Üzerinden Görünümü

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE YAPILAN DÜZENLEMELER

İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun; 1567 ada 137 parselle ilişkin 26.11.2014 tarih ve 3037 sayılı kararı ve 05.06.2024 tarih 13585 sayılı kararı gereği müdürlüğümüzce hazırlanan, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Topkapı Mahallesi, 1567 Ada 137 Parsel ile 49, 50, 51, 52 Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; meri 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-24c-1a numaralı paftası üzerine hazırlanmıştır. Plan değişikliğine konu 1567 ada 137 parselin kuzeybatı ucunda yer alan ve halihazır haritada 3 katlı görünen özgün otel yapısına ilgili tescil taraması ve parseldeki 2 katlı taşınmazın, tescilli 3 katlı yapı ile bütünlük arz ettiği gerekçesiyle yapıya ilişkin tescil taraması plana işlenmiş, parselin Parklar ve Dinlenme Alanları fonksiyonunda kalan kısımları iptal edilerek arka bahçe alanına alınmıştır. Bununla birlikte iptal edilen 137 parseldeki yeşil alana girişin sağlanması amacıyla 2012 yılına ait meri planlarda 49, 50, 51, 52 parsellerin bir kısmına işlenen Parklar ve Dinlenme



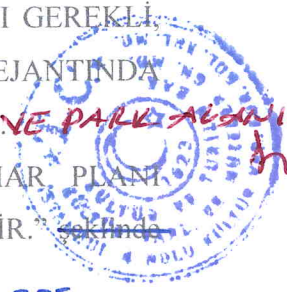
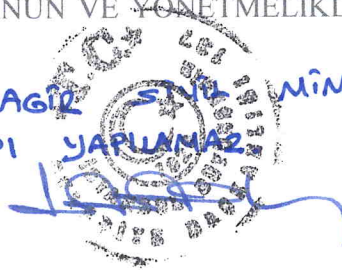
Alanları fonksiyonu da işlevini kaybettiğinden iptal edilmiştir. Yapılan plan değişikliği teklifinde;

“PLAN NOTLARI:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, TOPKAPI MAHALLESİ, 1567 ADA 137 PARSEL İLE 49, 50, 51, 52 PARSELLERİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, KISMEN KORUNMASI GEREKLİ, TESCİLLİ AHŞAP VE KAGİR SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR LEJANTINDA KONUT+TİCARET ALANLARI, KISMEN KORUNMASI GEREKLİ, TESCİLLİ AHŞAP VE KAGİR SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR LEJANTINDA KONUT ALANLARI VE KISMEN H: 9.50 İRTİFALI KONUT ALANIDIR. ~~VE PARK ALANIDIR.~~
3. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR. ~~teklifinde~~

~~plan notları düzenlenmiştir.~~

→ TESCİLLİ AHŞAP VE KAGİR SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ
YAPILARI DIŞINDA YAPI YAPILMAZ





4. EKLER

EK 1: İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.11.2014 Tarih 3037 Sayılı Kararı

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu	
Toplantı Tarihi ve No: 26.11.2014-194	Toplantı Yeri İSTANBUL
Karar Tarih ve No : 26.11.2014-3037	
KARAR	
İstanbul İli, Fatih İlçesi, Topkapı Mahallesi, Topkapı Caddesi, 383 pafta, 1567 ada, 137 parselde, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.07.1995 tarih ve 6848 sayılı kararıyla ilan edilen kentsel tarihi sit, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.08.2011 tarih ve 4728 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında ve Kurulumuzun 25.07.2012 tarih ve 788 sayılı kararıyla uygun bulunan Fatih İlçesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Dünya Kültür Mirası, yol boyu ticaret+konut ve park alanında kalan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.03.1993 tarih-4503 sayılı kararıyla tescillenip, koruma grubu II olarak belirlenerek, rölövesi uygun bulunan, Kurulumuzun 15.05.2013 tarih-1560 sayılı kararıyla yerinde incelenmesine karar verilen, 17.07.2013 tarih-1797 sayılı kararı ile plan tadilat önerisinin Belediyesi tarafından iletilmesi istenen, 06.11.2013 tarih ve 2096 sayılı kararıyla tescilli yapı ve söz konusu yapının arka cephesine bitişik olarak yer alan diğer yapılara ait sanat tarihi raporu istenen, özel mülkiyetteki parsel hakkında alınan Kurulumuzun 06.11.2013 tarih-2096 sayılı kararı gereğince iletilen sanat tarihi raporlarının değerlendirilmesinin talep edildiği, ilgisininin 06.02.2014 tarih-474 ve 04.03.2014 tarih-803 evrak kayıt numaralı başvuruları ile konu hakkında hazırlanan 28.10.2014 tarih-698 sayılı Müdürlük raporu okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Topkapı Mahallesi, Topkapı Caddesi, 383 pafta, 1567 ada, 137 parselde, Fatih İlçesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında tescil lejantıyla gösterilmiş olan yapının arka cephesinde kuzeybatı yönde yer alan yapılardan, parselin kuzeybatı ucunda yer alan ve halihazır haritada 3 katlı (zemin+2 katlı) olarak görülen yapının, 10.05.1949 tarihli kadastro beyannamesi, 1950 öncesi ölçü krokisi ve Kurul tarafından yerinde yapılan incelemede tespit edilen 1.kat moloz taş, 2.kat dolu tuğla örgülü duvarları ile tescilli yapının tamamlayıcısı niteliğinde, dış koridorlu özgün otel yapısı olarak 2863 sayılı Kanunun 6.maddesindeki nitelikleri taşıması nedeni ile aynı Kanunun 7. maddesi gereğince taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, yapı koruma grubunun II olarak belirlenmesine, söz konusu tescilin mer-i 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na işlenmesine, tescilli yapı ve yeni tescil edilen yapılar arasında kalan ve halihazır haritada 2 katlı (zemin+1.katlı) olarak görülen yapının yasal durumu hakkında Belediyesinden bilgi istenmesine karar verildi.	
ASLI GİBİDİR Ahmet Hamdi BÜLBÜL Müdür V.	
G.BAŞKAN Kübra ÇIHAĞIR ÇAMUR BULUNMADI	G.BAŞKAN YARDIMCISI Mustafa ÖZER İMZA
ÜYE Cem ERİŞ BULUNMADI	ÜYE Mehmet İzzet HAN İMZA
ÜYE Sare SAHİL İMZA	ÜYE Ramis OKUR İMZA
ÜYE Emel GERÇEL İST. B.Ş. BL.BŞK.TEM. İMZA	ÜYE Dinçer ÖZÜBEK FATİH BLD. BŞK. TEM İMZA 26.11.2014RH



**EK 2: İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.06.2024 Tarih
13585 Sayılı Kararı**

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

Ek-1

Toplantı Tarihi ve No : 05.06.2024- 699
Karar Tarihi ve No : 05.06.2024-13585

Toplantı Yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Topkapı Mahallesi, 1567 ada, 137 parsel sayılı, tüzel mülkiyete ait, Kentsel ve Tarihî Sit Alanı içerisinde, mer-i Koruma Amaçlı İmar Planında Dünya Kültür Mirası Koruma Bölgesinde, Yol Boyu Ticaret-Konut ve Park Alanında kalan, İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 04.10.2023 tarih ve 12346 sayılı Kurul kararı ile rölövesi, hasar ve malzeme analiz paftaları uygun bulunan 2. grup tescilli taşınmazların yer aldığı parseldeki tescilsiz taşınmaza ilişkin tescil işlemlerinin İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından başlatılmasına karar verilen İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.04.2024 tarih ve 13279 sayılı kararı gereği Kurum görüşlerinin istendiği İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.04.2024 tarih ve 4991446 sayılı yazısı sonrası bilgi belgelerin iletildiği İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kültür Varlıkları Dairesi Başkanlığı Kültürel Miras Koruma Şube Müdürlüğü'nün 15.05.2024 tarih 2024.827274 sayılı yazısı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 17.05.2024 tarih ve 2024.698574 sayılı yazısı ve ekleri, 04.06.2024 tarih 2736842 evrak kayıt numaralı uzman raporu okundu, 34.20.5809 numaralı işlem dosyaları incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda:

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Topkapı Mahallesi, 1567 ada, 137 parseldeki 2 katlı taşınmazın, tescilli 3 katlı yapı ile bütünlük arz ettiği görüldüğünden tescilinin uygun olduğuna, koruma grubunun II olarak belirlenmesine, tescil fişinin uygun olduğuna, tapu kütüğünün beyanlar hanesine "tescil" ve "koruma grubu" şerhinin işlenmesine, restitüsyon ve restorasyon projesinin hazırlanarak iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Şevket DÖNMEZ
İMZA

ASLİ GİRİDİR
Hattı Kuba YAVUZ
Müdür V.

BAŞKAN YARDIMCISI
Talha Bilal SARI
İMZA

ÜYE
M. Cemalettin SATOĞLU
İMZA

ÜYE
Melike GÜL
İMZA

ÜYE
Mustafa KAYA
İMZA

ÜYE
Burak Muhammet GÖKLER
İMZA

ÜYE
Kevser ÇELTİK ŞAHLAN
İMZA

ÜYE
Bahar ŞAHİN
İst. Büyükşehir Bel. Bşk. Tems.
İMZA

ÜYE
Uğur İNAN
Fatih Bel. Bşk. Tems.
İMZA

G.D.

10

u