

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ

SATILIK

MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK

ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

Yapının Genel Durum;

Yapı restore edilmemiştir. Rölöve, Restorasyon, Restitüsyon Projeleri bitmiş ve onaylanmıştır.

Yapı onarım ruhsatına hazır haldedir.

Yapı, Konak ve Müştemilatından oluşmaktadır.

Yapının bahçesi bulunmaktadır.

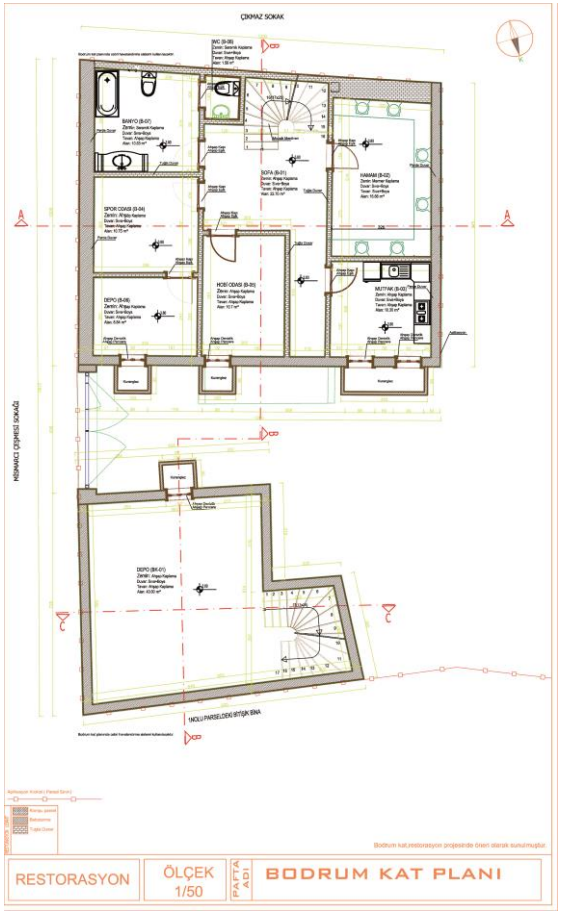


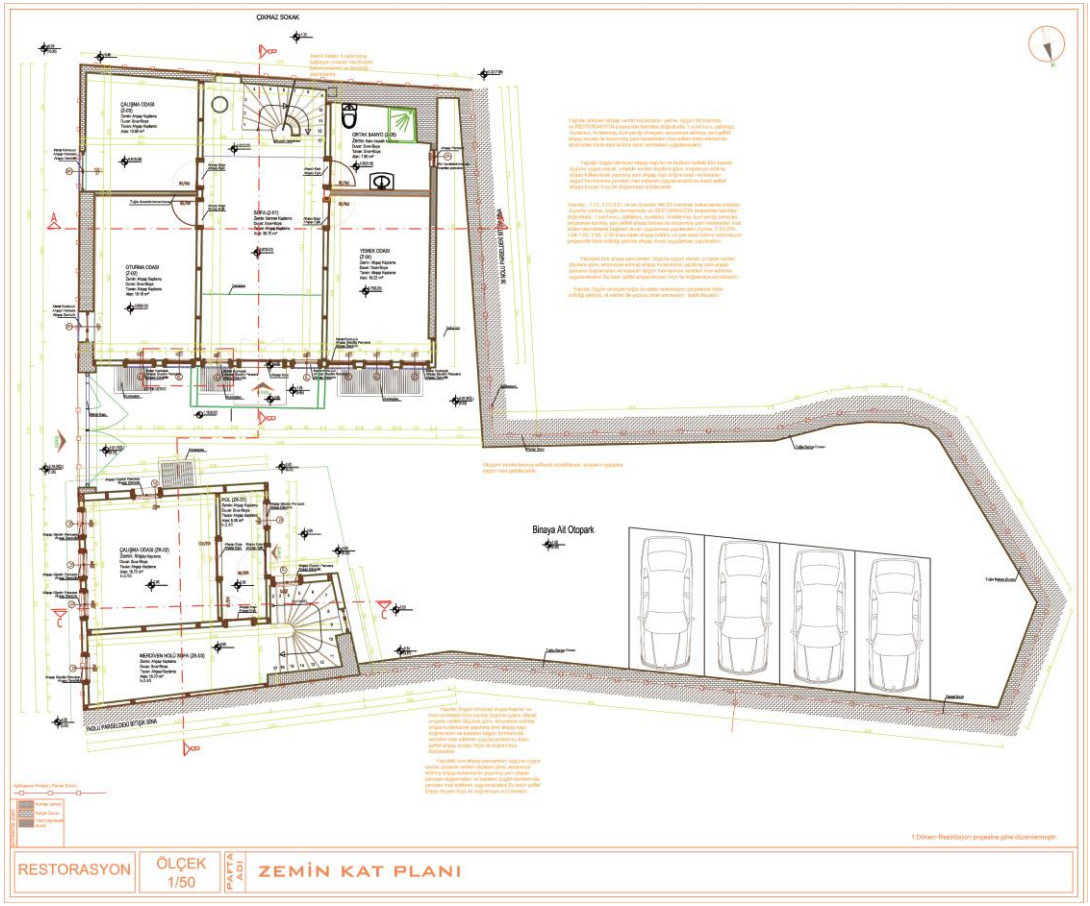




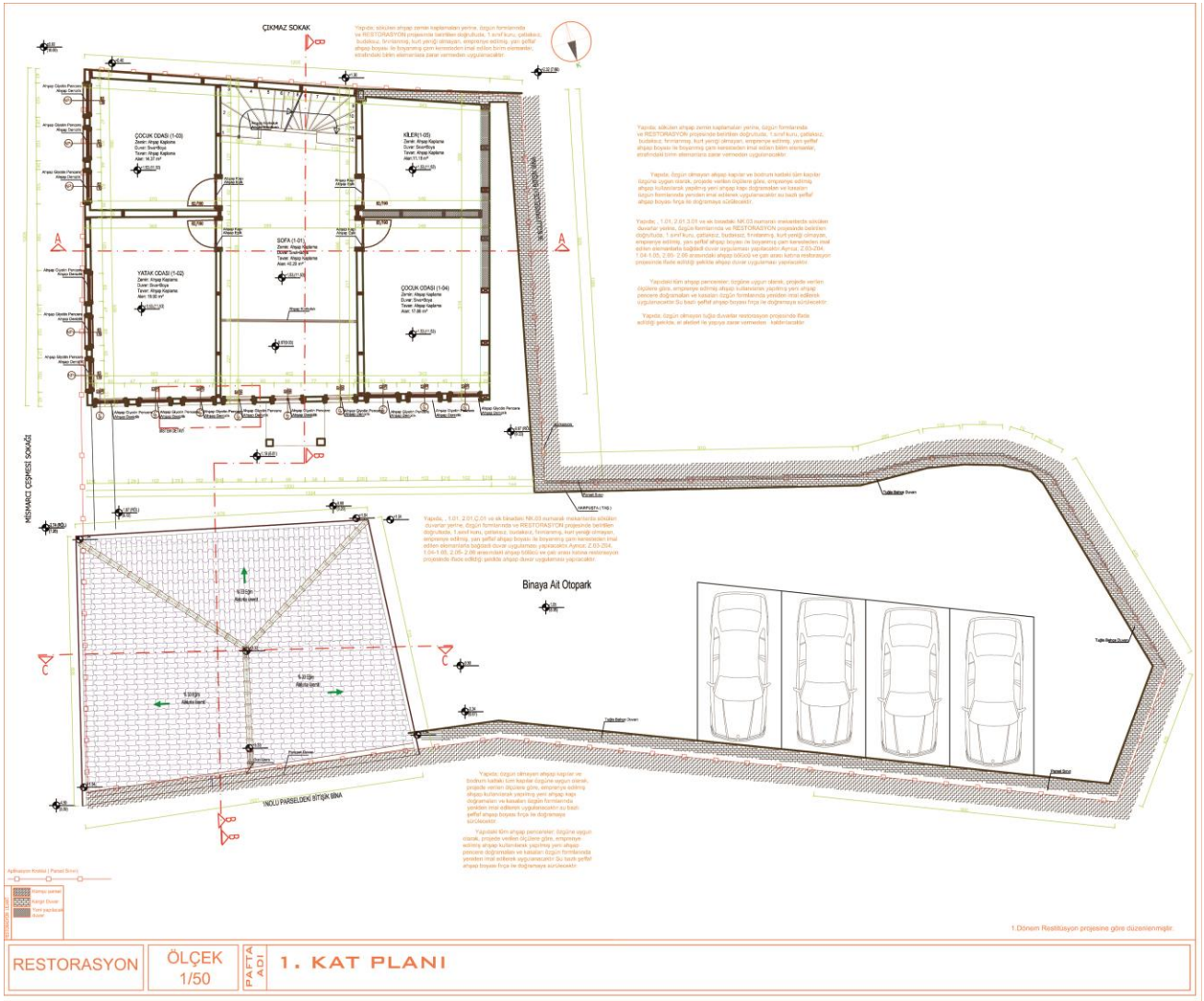
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ **SATILIK** MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

- Restorasyon Projesinden Kat Planları;

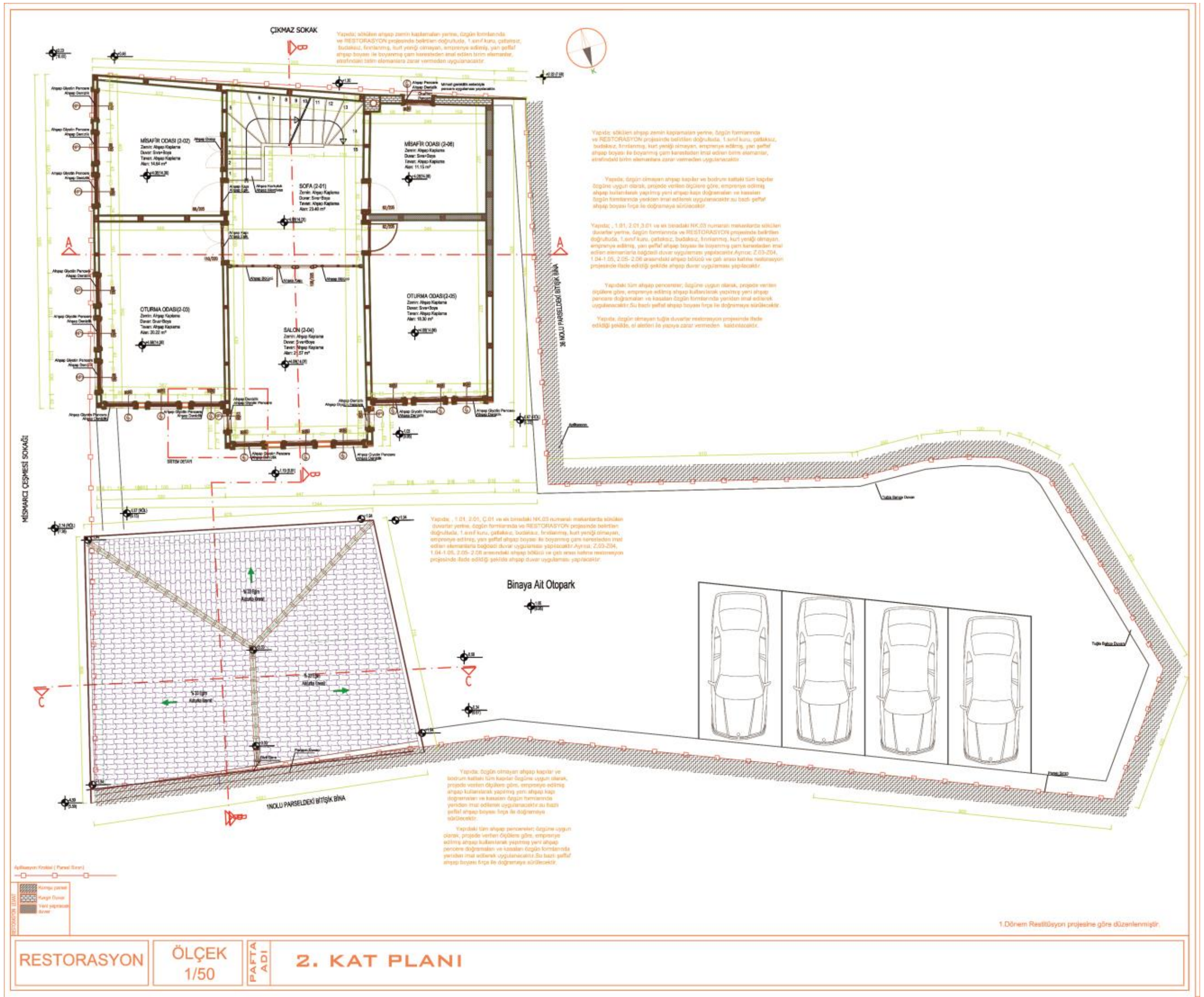




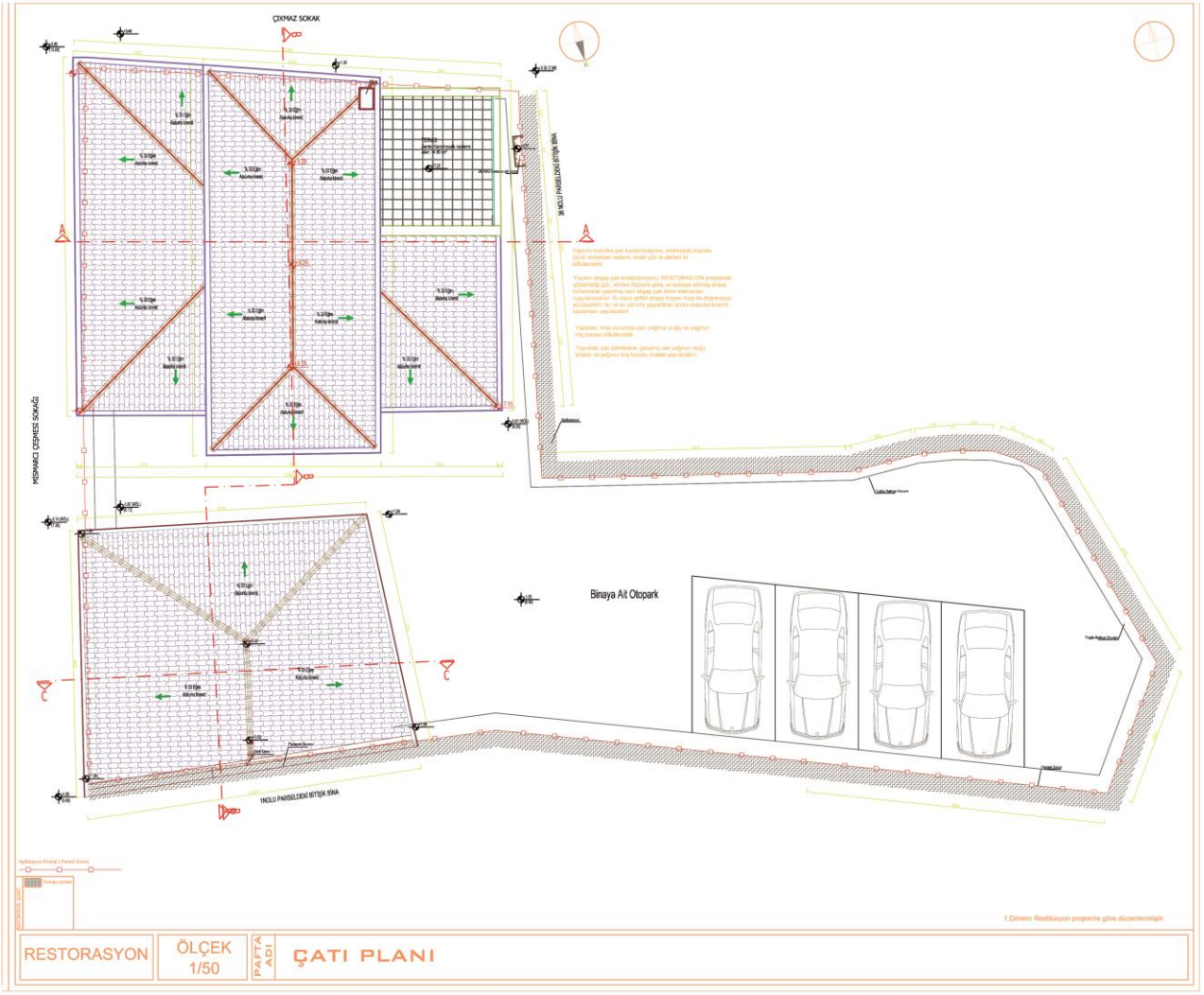
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



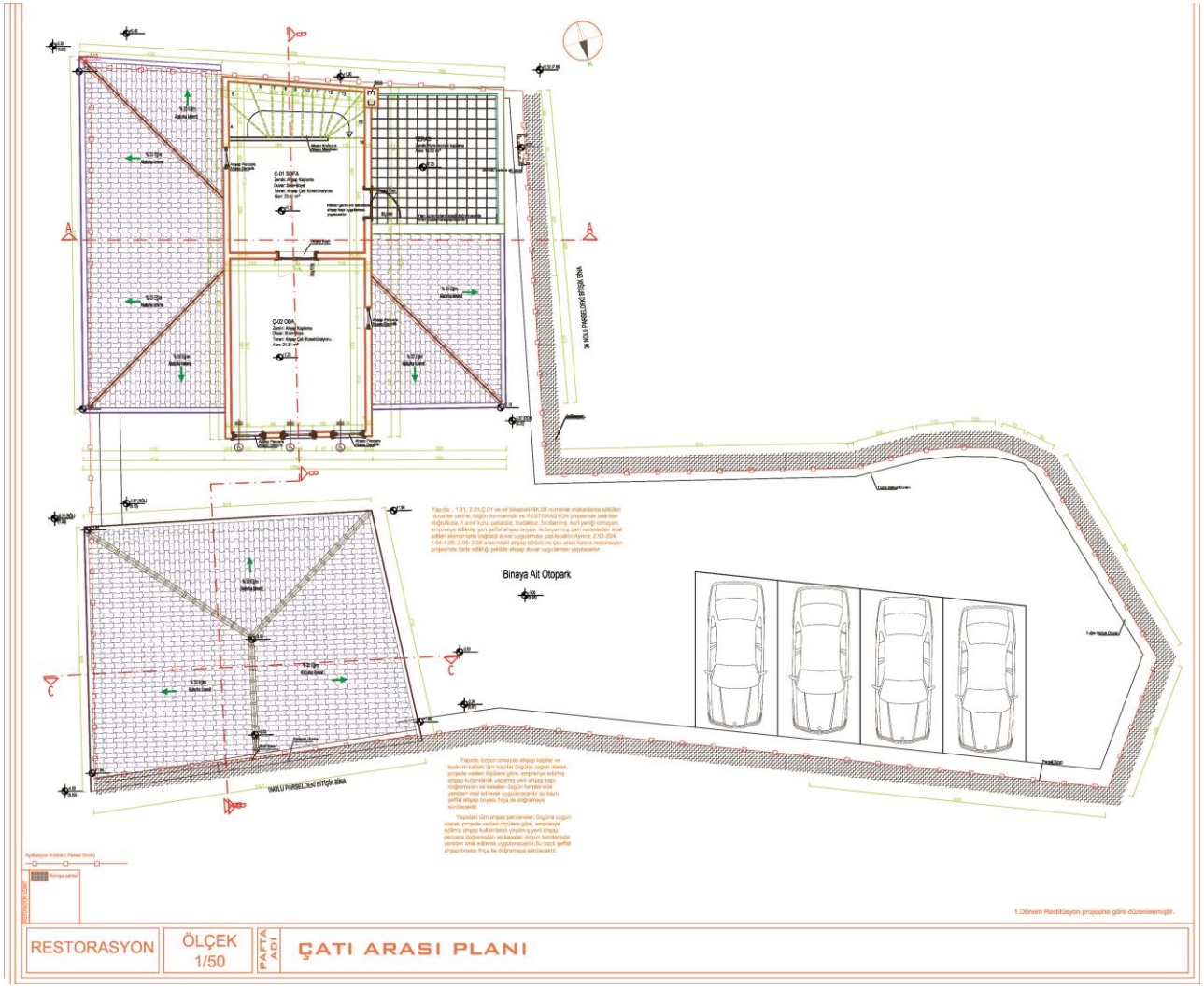
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

- **MEVCUT DURUM TESPİTLERİ VE YAPILACAK UYGULAMALAR**

  Yapılan gözlem ve incelemeler sonucunda, mevcut yapı ve müştemilatının genel durumunun oldukça kötü, taşıyıcı kapasitesi ve strüktür dizaynını olumsuz etkilemiş olan çatlaklar, sehimler ve deformasyonlar gözlemlenmiştir.

  Yapı, bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Yapıda uzun yıllar yaşanacağı düşünülerek yapılması gereken uygulama ve iyileştirmeler aşağıda sıralanmıştır.

  Bodrum kat; betonarme radye temel üzerine, betonarme perde duvarlardan imal edilmesi gerekmekte olup, bodrum kat ile zemin kat arasında kalan döşemenin betonarme plak döşeme olarak yapılması öngörülmüştür.

  Zemin kat, 2 normal kat ve çatı katında, tüm taşıyıcı stürüktürler özgün malzemeden ve deprem yönetmeliğine uygun olacak kesitlerde yapılmalıdır.

  Restorasyon uygulama izni sonrası yapılacak sökümler esnasında, mevcut taşıyıcı yapı elemanlarından iyi durumda olan ve/veya günümüz deprem yönetmeliğini sağlayanlarda iyileştirme çalışmaları yapılacaktır.

  Yapıdaki tüm ahşap döşemeler, taşıyıcı ahşap yapı elemanları uygulama sırasında ahşap elemanlarının durumuna göre bakım-onarımına veya değiştirilmesine karar verilecektir.

  Bakım-onarım ihtiyacı durumunda; yüzeylerindeki kir, boya ve ciladan arındırılması için, ahşap malzemeye zarar vermeden, el ile zımparalama yapılacaktır. Yüzeyin tozdan ve talaşlardan temizlenmesi sonrası fırça ile poliüretan esaslı ahşap sağlamlaştırma malzemesi sürülecektir ve kuruması beklenecektir. İkinci kat olarak su bazlı şeffaf ahşap boyası fırça ile uygulanacaktır.

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

İmalat ihtiyacı durumunda; yapıda bulunan ahşap döşemeler el aletleri ile sökülecektir. Sökülen döşeme yerine, özgün formlarında ve RESTORASYON projesinde belirtilen doğrultuda, 1.sınıf kuru, çatlaksız, budaksız, fırınlanmış, kurt yeniği olmayan, emprenye edilmiş, yarı şeffaf ahşap boyası ile boyanmış çam keresteden imal edilen birim elemanlar, etrafındaki birim elemanlara zarar vermeden uygulanacaktır.

İdare kontrolünde, gerekli görülen duvar yüzeylerinde itinalı sıva raspası yapılacaktır. Yapının özgün sıvasına uygun olarak, raspa yapılan duvar yüzeylerine horasan sıva uygulanacaktır.

Mevcut tuğla duvarlardan muhdes olanlar varsa kaldırıldıktan sonra zarar gören duvarların yerine RESTORASYON projesindeki ölçülerine uygun şekilde harman tuğla ile duvar örülecektir. Duvar yüzeyinin tamamına mala, spatula gibi el aletleri ile çimento içermeyen horasan harcı ile hazırlanmış sıva uygulanabilir.

Yapıda mevcut olan çelik yapı elemanlarından korozyona uğramış olan varsa, orjinaline ve deprem yönetmeliğine uygun yeniden yapılması öngörülmektedir.

Hazırlanacak statik projesine göre ilave edilmesi gereken ahşap taşıyıcı ve/veya çelik taşıyıcı yapı elemanları ilave edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

NOTLAR

İmalatı yapılacak tüm ahşap pencere ve kapılarda;

Emprenye edilmiş, su bazlı şeffaf ahşap boyası ile boyanmış ahşap kullanılacaktır.

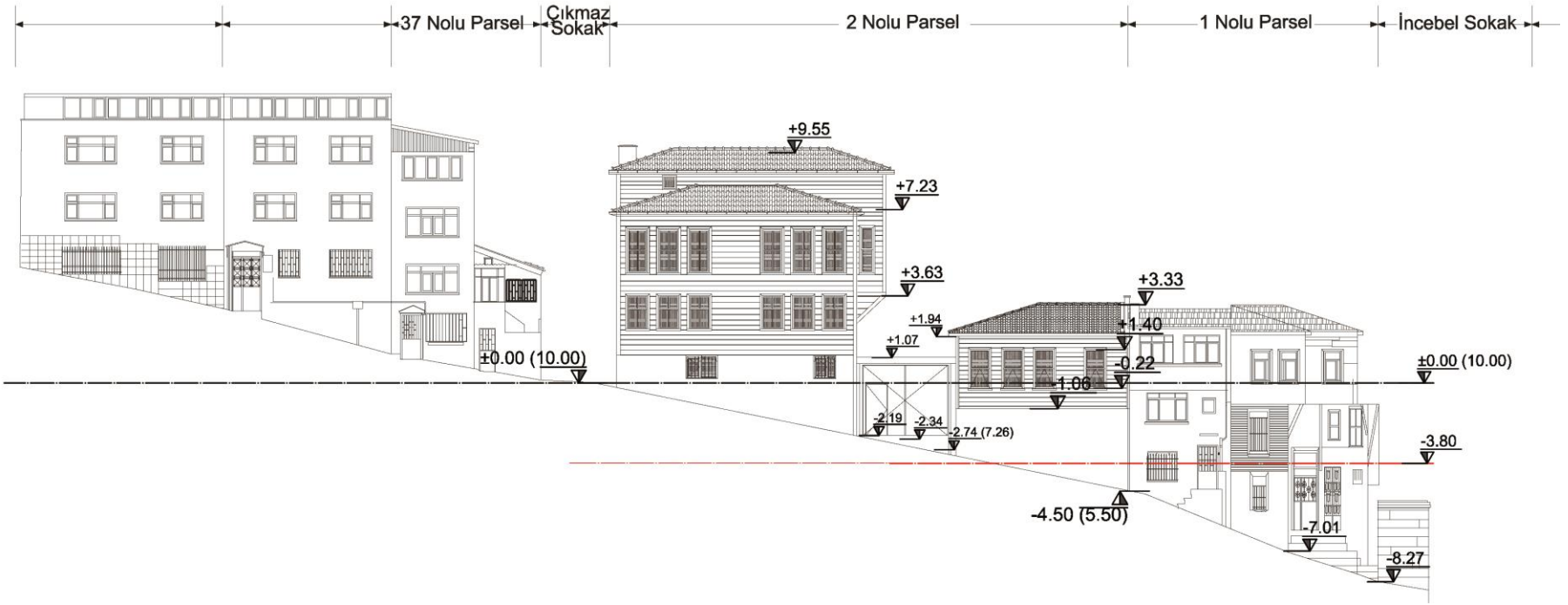
İmalatı yapılacak tüm ahşap çatı birim elemanlarda;

Emprenye edilmiş, su bazlı yarı şeffaf ahşap boyası ile boyanmış ahşap kullanılacaktır.

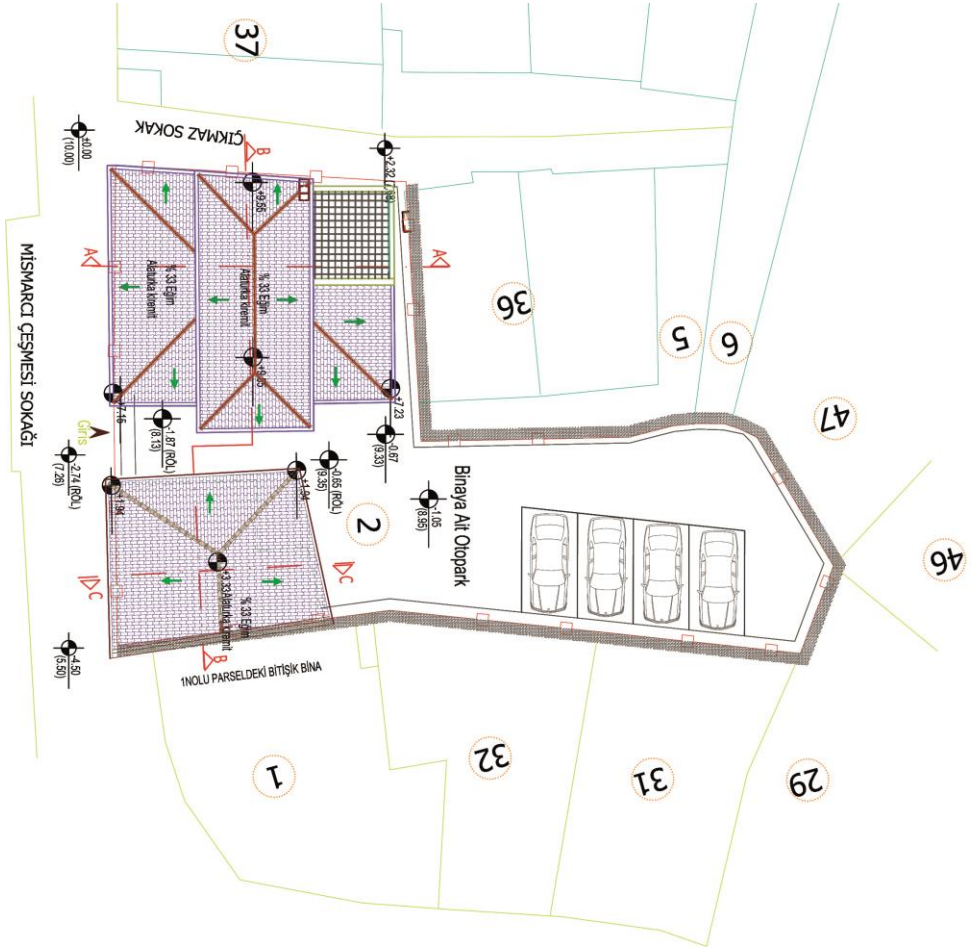
İmalatı yapılacak taş, tuğla, sıva ve derz malzemeleri;

Uygulama esnasında yapıdan alınacak malzeme numunelerden, labaratuar sonuçları doğrultusunda yeniden üretilecek, üretilen sıva ilgili kurum yetkilileri gözetiminde uygulanacaktır.

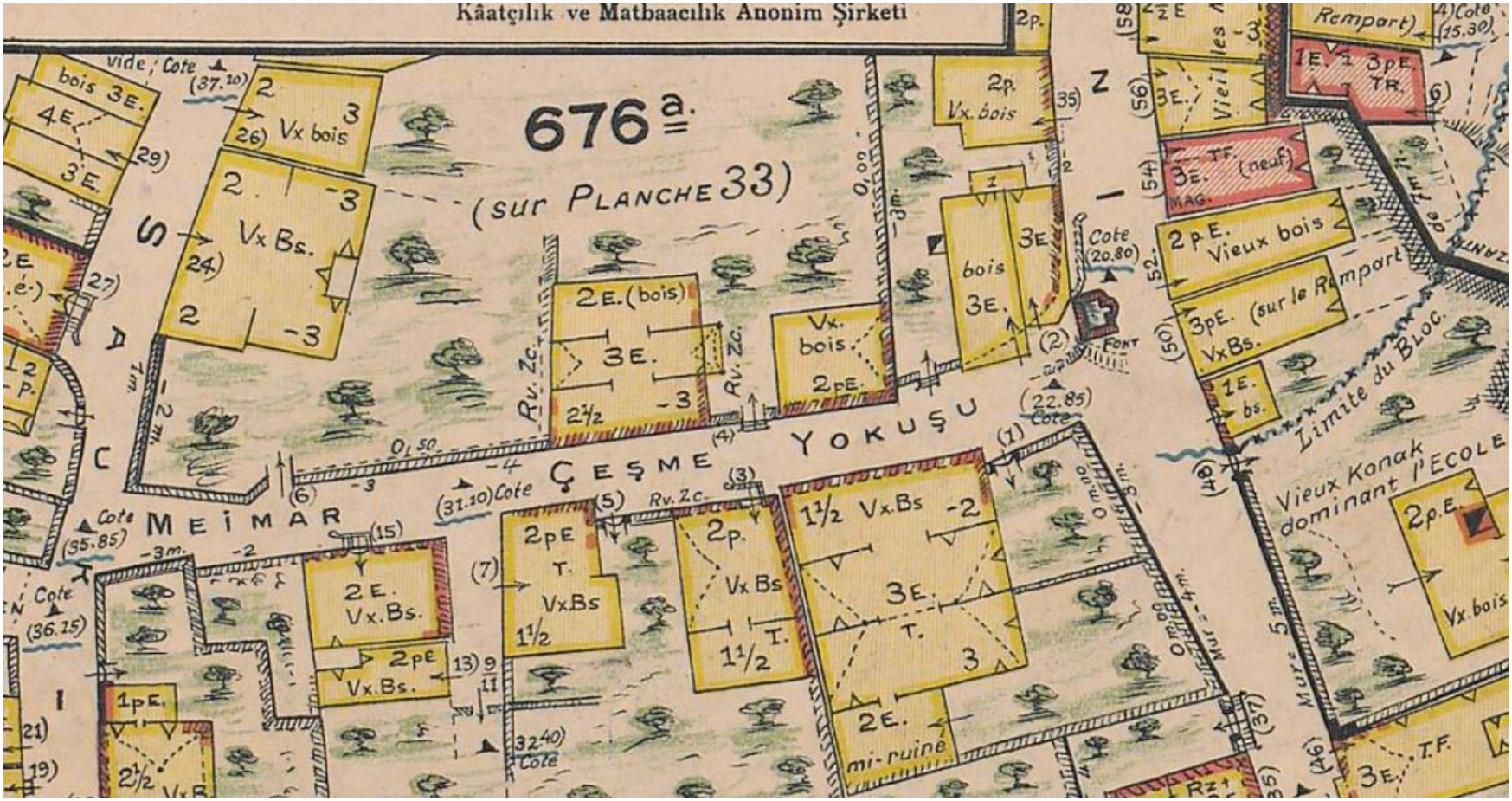
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



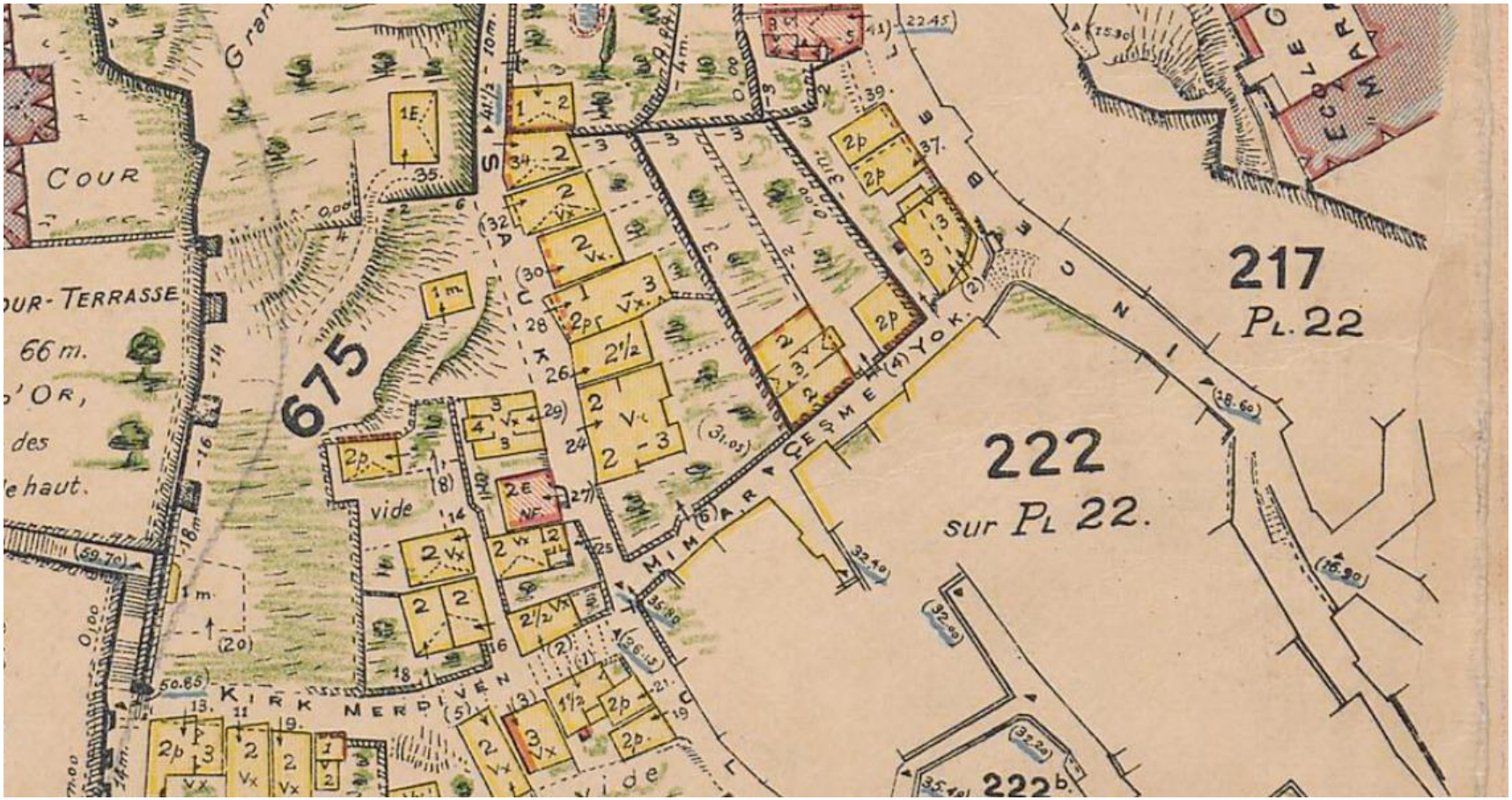
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

YAPI FOTOĞRAFLARI







İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2







İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2







İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2







İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



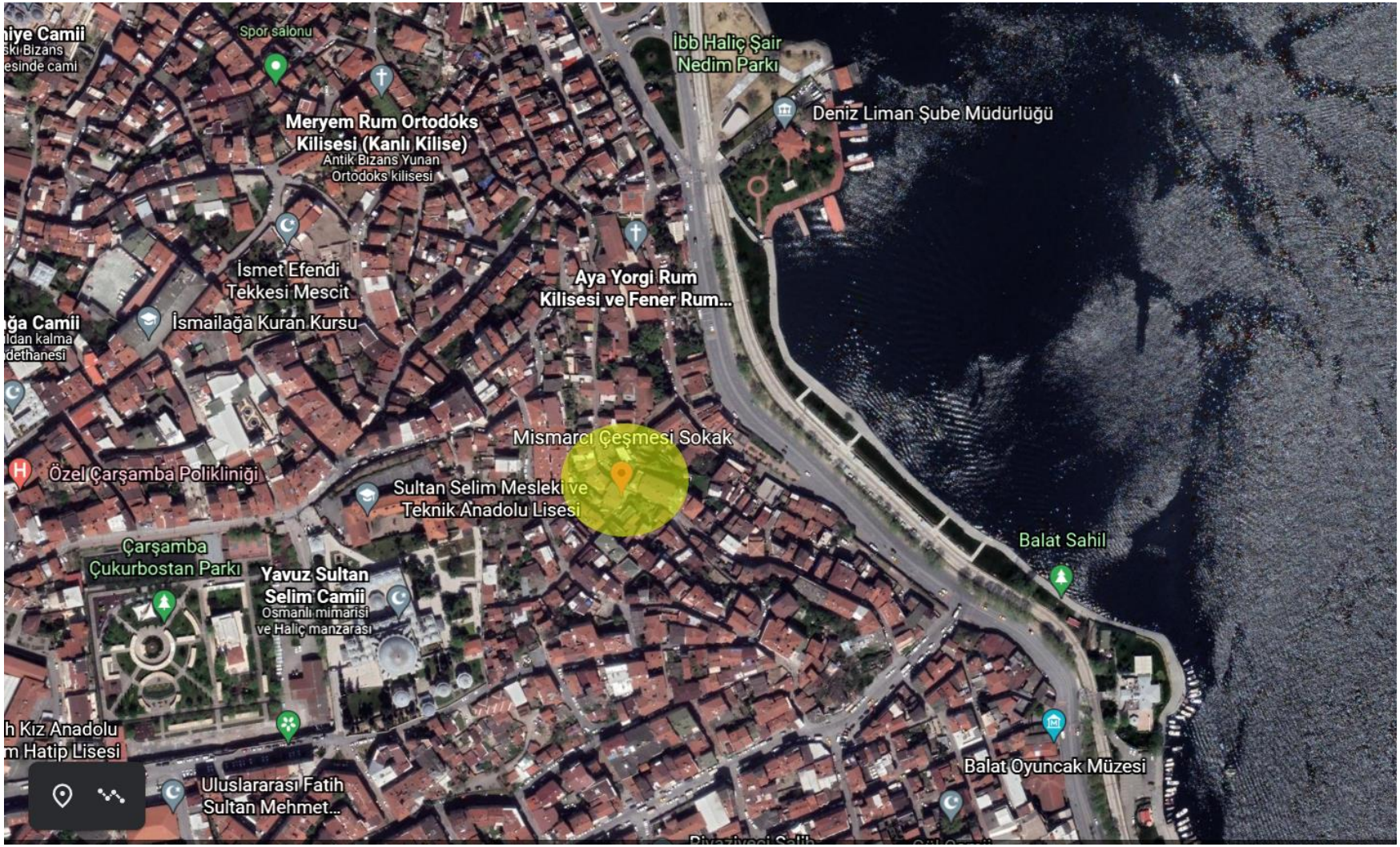


İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2





İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

KONUM BİLGİLERİ, YÜRÜME MESAFESİNDE OLDUĞU YERLER,
Haliç Metro, Haliç Sahil, Ayayorgi Rum Klisesi, Haliç Tranway Hattı, Deniz Liman Müdürlük, Polis Karakolu, Haliç Parkı, İsmail Efendi Tekkesi Camii, Yavuz Sultan Selim Camii, Balat Oyuncak Müzesi, Tarihi Balat ve Fener Sokakları, Cafe ve Restoranlar, Kale Surları, Gül Camii, Meryem Rum Ortodoks Klisesi, İsmail Ağa Kuran Kursu, Tarihi Çeşme,

YAPI MANZARA;
Konağın Çatı Katından Haliç Manzarası Görülmektedir.

YAPININ KONUM ÖNEMİ,
Konak, Turizm Bölgesinde olup, Restorasyon Projesi Onarım Aşamasında Ek Proje ile Turizm Bakanlığından Onaylı Otel Projesine Çevrilebilir. Ticari Anlamda Butik Otel Olarak Kullanılabilir bir yapıdır.
Çevrede Bu yapı büyüklüğünde ve özellikte konak bulunmamaktadır.

YAPININ ONARIM (RESTORASYON) YAKLAŞIK MALİYETİ;
7.000.000 TL'DIR.

NOT: Yapıda çok fazla özgün malzeme vardır, onarımda yapının özgün kısımları tekrar yapıda kullanılacaktır.

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

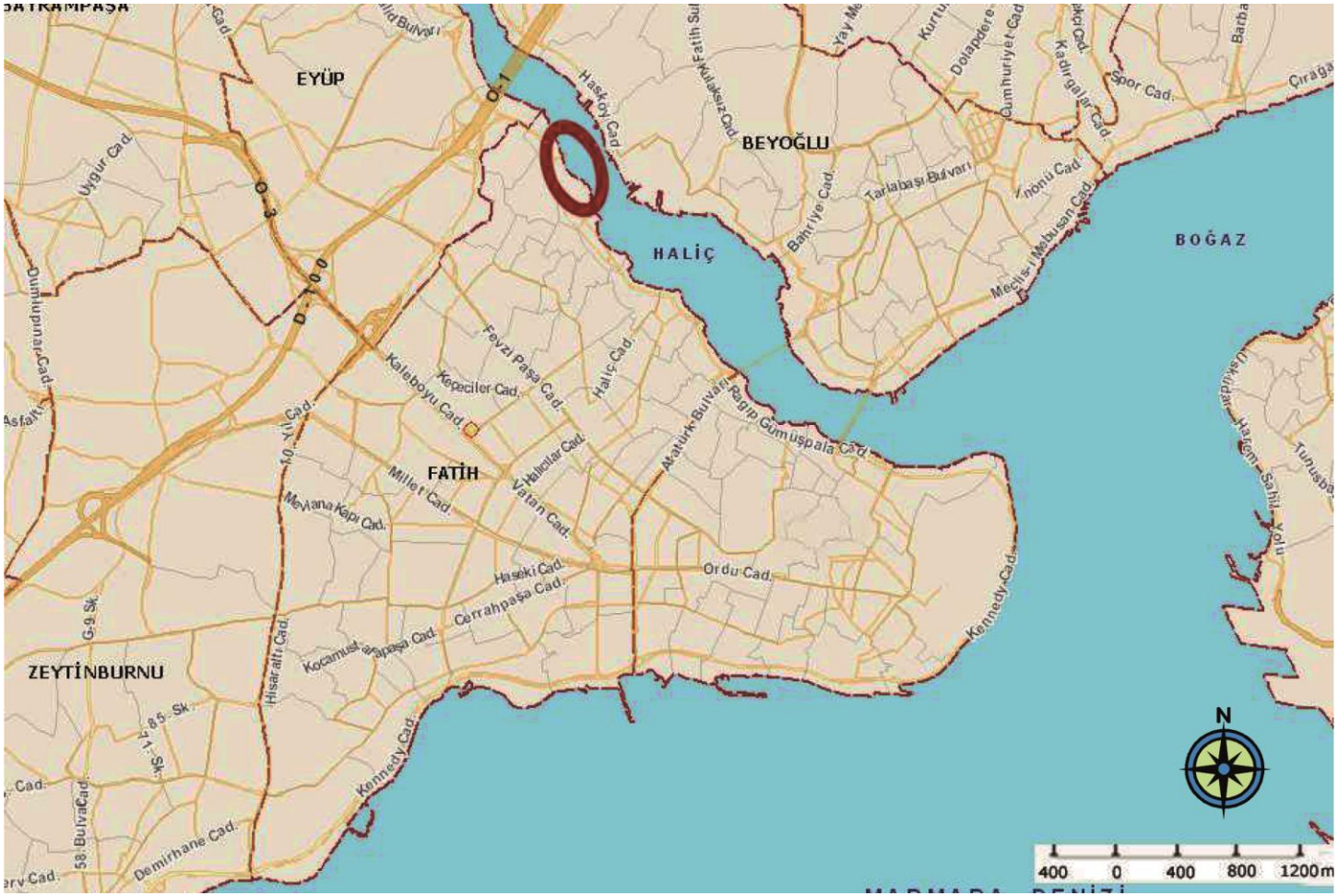
BÖLGENİN VE YAPININ ÖNEMİ;

İstanbul'da Avrupa yakasında tarihi nitelikleri ve görsel güzelliğiyle ön plana çıkan çok sayıda yer olsa da özellikle **Balat evleri** Avrupa yakasında yerli yabancı pek çok kişinin aklına gelen ilk yer olmayı başarıyor. Haliç kıyısında yer alan Eyüp, Ayvansaray ve Fener semtleri ve ilçeleri ile birlikte ön plana çıkan özellikleriyle Balat; tarihi yapılarıyla, kendine has mimariye sahip olan evleriyle ilgi çekmeye devam ediyor. Yerli ve yabancı turistler tarafından da sıklıkla ziyaret edilen yerler olan Balat evlerinin teknik özellikleri; bu muhiti geziler sırasında mutlaka uğranılması gereken bir nokta haline getiriyor. Adını saray anlamına gelen Palation kelimesinden alan ve İstanbul'un Fethi'nden önce de yaygın bir yerleşim yeri olan Balat, bugün değerinden hiçbir şey kaybetmeden varlığını sürdürmeye devam ediyor.

Tarihi yapılarındaki ve evlerindeki farklı mimari anlayışın şık bir görüntü verdiği Balat, bu özellikleri ile İstanbul'un çeşitli noktalarından da kolaylıkla ayrılıyor. Hem tarihi yapılarında hem de **Balat evleri** için bu türden bir farklılığa sahip olmasında bölgedeki tarihi geçmiş de son derece etkili. Bizans döneminin ilk yerleşim kayıtlarına kadar uzanabilen Balat'ın içinde çok sayıda kilise, cami ve sinagogu bir arada bulmak mümkün olabiliyor. Bunun yanı sıra aktif bir yaşamın devam ettiği bir yer olması sebebiyle de sıklıkla han ve çarşılarla karşılaşılabiliyor. Bundan yaklaşık 500 yıl önce ilk yerleşmelerinin Museviler tarafından yapıldığı Balat, zaman içerisinde Hristiyanlara, Rumlara ve son olarak da Müslümanlara ev sahipliği yaptığı için **Balat evleri** de tüm bu tarihi geçmişin izlerini günümüze taşıyacak biçimde hayatiyetini sürdürmeye devam ediyor. Günümüzde olduğu gibi Osmanlı'nın yükselme devrinden itibaren bu iki semt daima el üzerinde tutulmuştur. Özellikle Ortodoks Patrikhanesi makamının Fener'de olması bu semti daha önemli bir konuma getirmiştir.

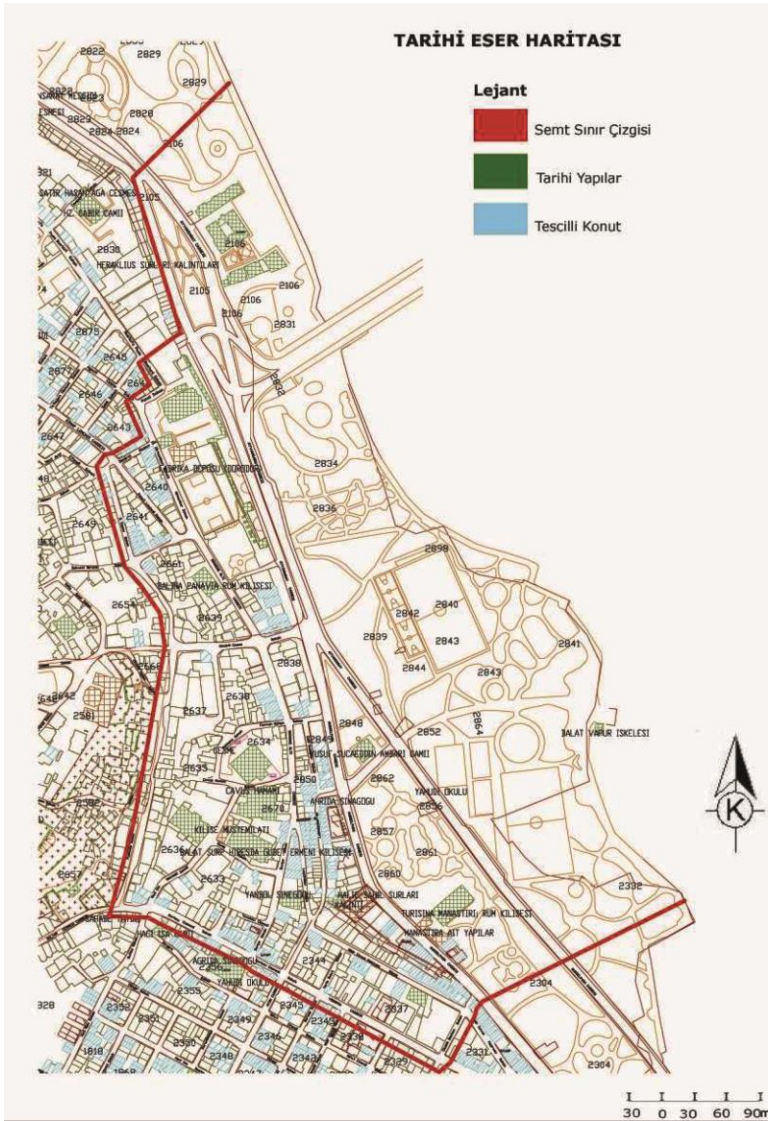
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

Balat; İstanbul'un merkezinde, Tarihi Yarımada olarak nitelendirilen bölge içinde, Tarihi Yarımada'nın kuzeyinde, Ayvansaray ile Fener semtleri arasında Haliç'in Güney kıyısında yer alır. Haliç kıyısıyla (eskiden bulunan) sahil surlarının arkasından iç kısımda yamaçlara doğru orantısız olarak dağılıp, kurulan ve gelişen bir semttir.



İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

Haliç, coğrafi mekanı, konumu, topoğrafyası, doğal yapısının yerleşim alanları ve en önemlisi doğal liman işlevi gören deniz yolu ulaşımı açısından sunduğu olanaklarla ilkçağlardan itibaren farklı kültür ve medeniyetlerin oluşumlarını sağlamıştır. Haliç kıyısında bilinen ilk yerleşme, Megaralı Byzas tarafından M.Ö. 657 yılında günümüzde Sarayburnu olarak adlandırılan alanda kurulmuştur. Kurulan bu kentin boyutları ve biçimi kesin olarak bilinmemektedir. Ðlkçağ yazarlarının tarif ve tasvirlerine göre Haliç'in yamaçları ve tepeleri, mabetlerin ve sunakların mermer kütleleri ile kaplıdır.1 Haliç kıyılarının, topografik olarak yerleşmeye uygun olması, denizciler için doğal liman olması (özellikle Haliç'in iç kısımlarına doğru) ilk çağlardan itibaren yerleşim için tercih sebebi olmuştur. Ðlk çağlarda merkezi yerleşim yerine yakın olmasıyla beraber, liman özelliği ona farklı iş gruplarının, meslek sahiplerinin ve ticaretle uğraşan farklı kültürlerdeki insanların ilgi odağı olmuştur. Balat Semti de Haliç'in bu özelliklerini en bariz yansıtan yerleşim yerlerinden birisidir. Balat bu özelliğini zaman içinde değişerek göstermiş, fakat günümüzde yaklaşık yüz yıldan beri Ðstanbul'un çok büyümesiyle eski özelliğini kaybetmiştir.



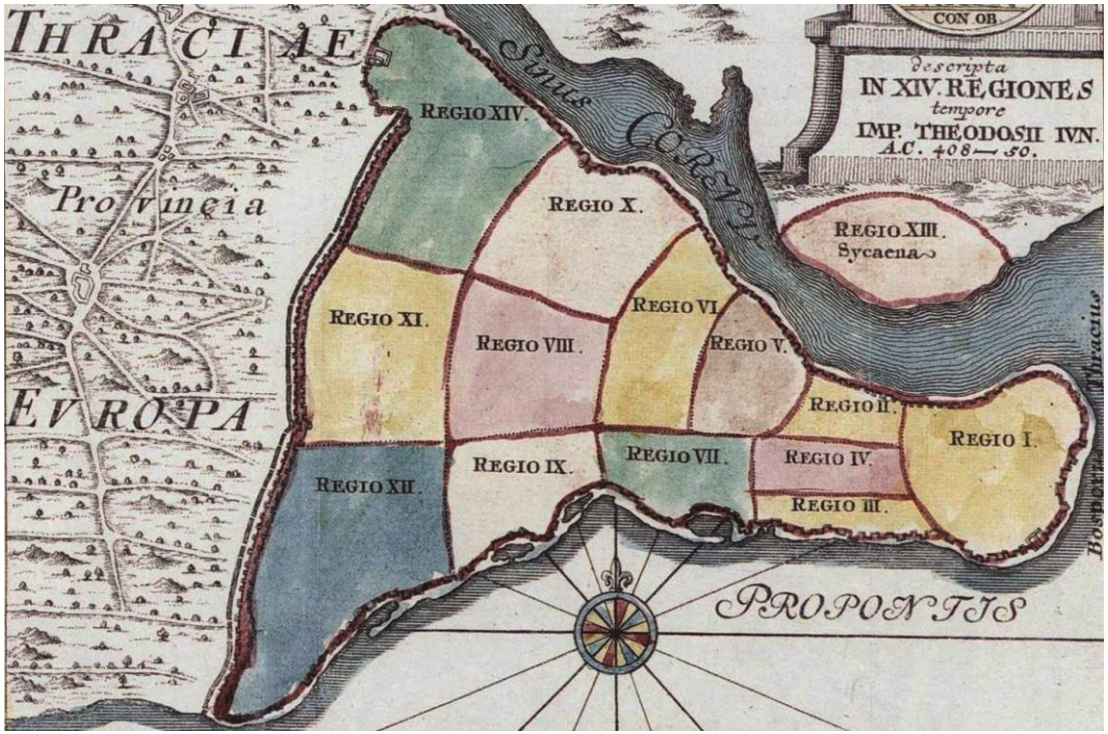
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

BALAT'IN TARİHSEL GELİŞİMİ; Bizans Dönemi Roma döneminde Byzantion'un gelişimindeki en önemli etkenler; Roma İmparatoru Semtimus Severus'un yerleşmeyi ele geçirmesi, kent surlarını ve Yunan dönemine ait yapıları yıkması, 324 yılında Roma İmparatoru I. Constantinus'un yerleşim sınırlarını genişleterek kenti Doğu Roma İmparatorluğu'nun başkenti yapmasıdır. Roma İmparatorluğu döneminde Haliç boyunca surların dışında limanla ilişkili olarak dağınık yerleşmeler oluşmuştur. Bunlar 'Blahernea' (Ayvansaray) adı verilen mahalle ve Haliç'in kuzeyinde bugün Galata'nın olduğu yerde 'Sykae' olarak adlandırılan yerleşmedir.1 Balat Semti, Doğu Roma İmparatorluğu'nun, surları genişletmesine kadar geçen süre içerisinde merkezin dışında kalan bir yerleşim yeri olmuştur. Doğu Roma İmparatorluğu'nun surları Blahernea'yı içine alacak kadar genişletmesiyle Balat çevresi merkezi yerleşim yeri içinde bulunmuştur.2 Bizans İmparatoru I. Constantinus zamanında kent 14 idari bölgeye ayrılmıştı. Bu idari bölünmede Balat XIV. bölgede bulunuyordu.

Balat Kapısı, Bizans devrinde şehrin Haliç surları üzerinde bulunan en önemli kapılarından biridir. Bu kapının önemi; Bizansın son devir İmparatorlarının ikametgahı olan Vlaherna (Blachernae) Sarayı'na yakın bulunması, deniz yolu ile saraya gelenlerin bu kapı karşısındaki iskeleden karaya çıkarak, saraya geçmek için bu kapıyı kullanmalarından kaynaklanmaktadır. Bu kapının Bizans dönemindeki adı, "Kinigon" veya "Kineyi Pili" idi. Yakında bulunan "Blakherna" sarayından dolayı "İmparator" anlamına gelen "Basiliki Pili" (Vasiliki Pili) "Đmparator Kapısı" da deniyordu. Bizans'ın son dönemlerinde İmparatorlar Vlaherna Sarayı'na, bu kapının karşısındaki iskeleden girerlerdi. "Balat" kelimesinin Rumca "saray" anlamına kullanılan "palation" dan geldiği anlaşılmaktadır. Önce kapıya, sonra da bütün mahalleye, Fetihten sonra Türkler tarafından bu ad verilmiştir.

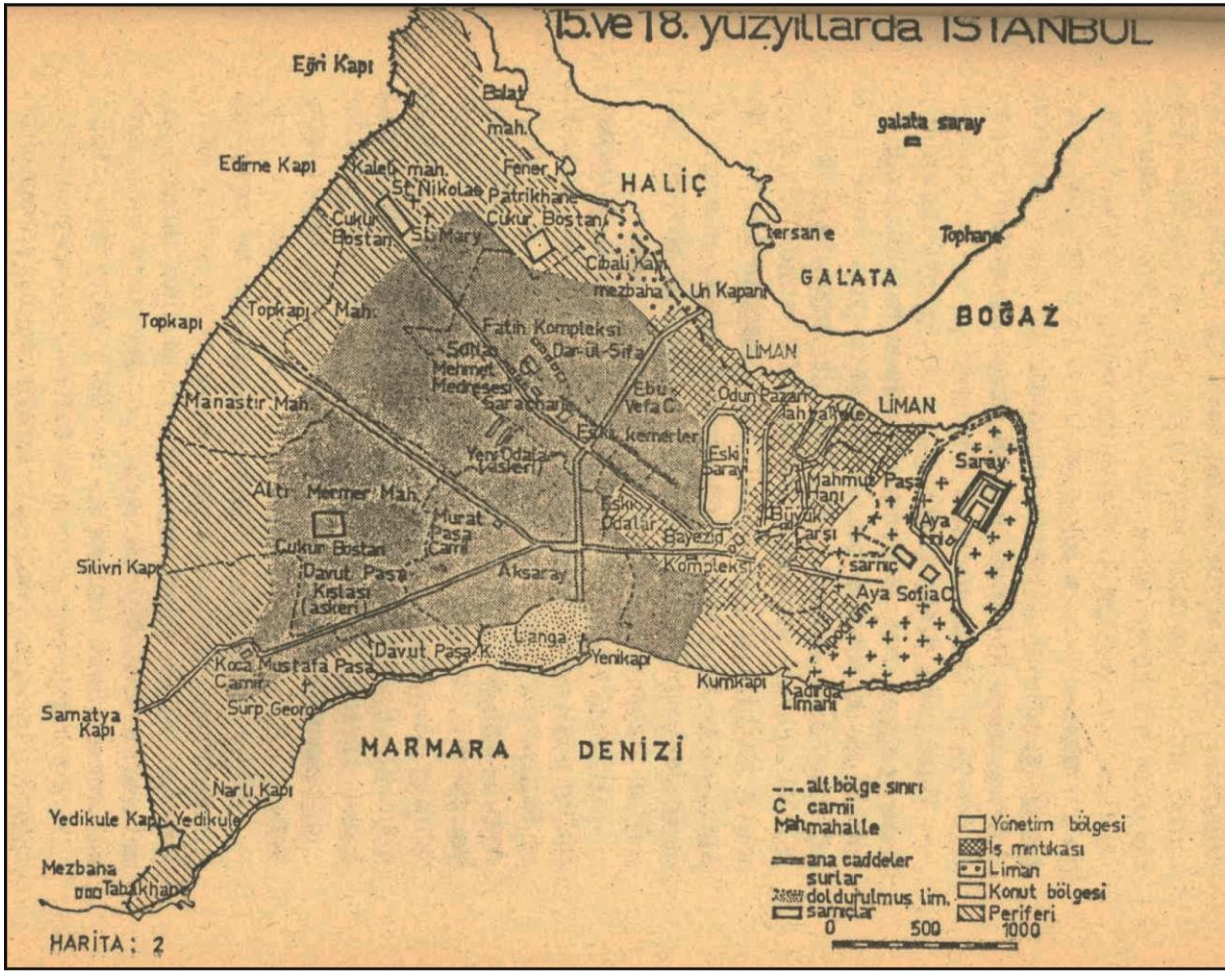
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

SURLAR: II. Teodosios'un 439'da inşa ettirdiği kara suru, Blahernai, Tekfur Sarayı, Anemas Zindanlarını'nı içine alan küçük yerleşim sitesini çevreleyen 14. bölge surları ile birleştirilerek ve batı surlarını Haliç'e bağlamak için pteron suru yapılmıştır.



Kara surları yapıldıktan sonra, Constantionus zamanında inşa edilmiş olan deniz surlarını da gerek Haliç, gerekse Marmara kıyılarında tamamlamak zorunluluğu doğmuştu. Constantius suru ile 14 bölgenin Ayios Demetrios Kanabos Kilisesi önündeki kuzey batı ucu birleştirildi. 626'daki Avar kuşatmasında, Avarlılar teknelerini karadan taşıyarak denize indirdiklerinde bu korumasız bölgeyi işgal etmişler, kiliseleri ve çeşitli binaları yakıp yıkmışlardı. O sıra da imparator olan Heraklios tarafından kuşatma bertaraf edildikten sonra kara surlarının en kuzey ucunu oluşturan preton suru ile Ayios Demitrios Kilisesi arasına deniz surları yapıldı.5 Bu sur duvarlarından kalıntıları belli noktalarda bugün görebilmekteyiz.

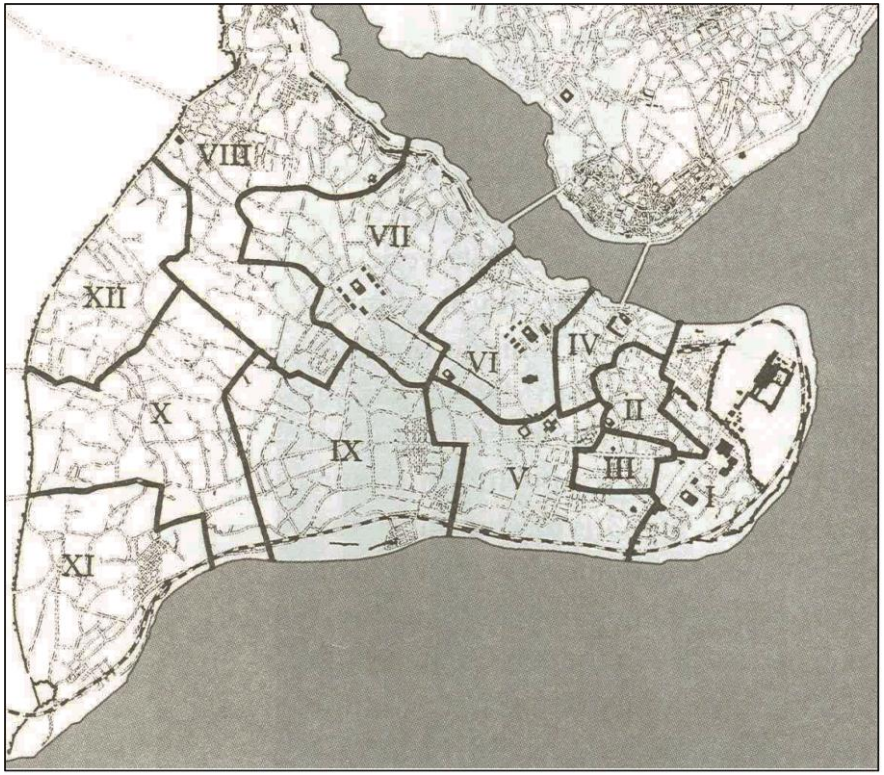
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



Osmanlı Dönemi

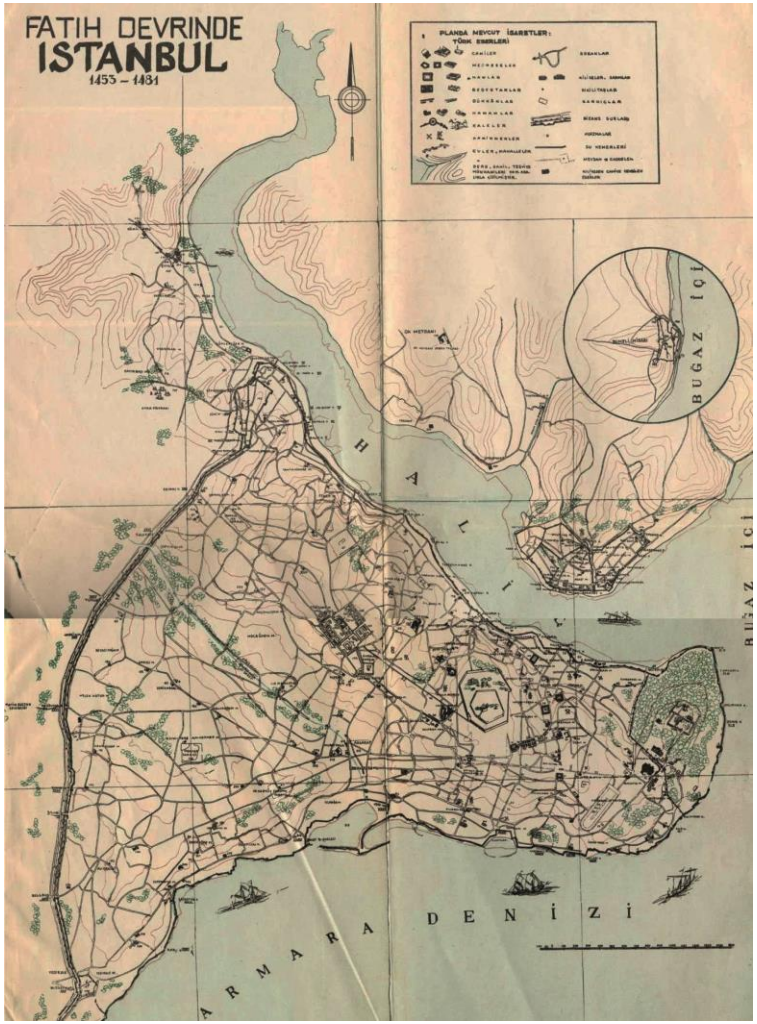
Tarih boyunca 74 imparator tarafından savunulan 1058 yıllık Bizans İmparatorluğu, Fatih Sultan Mehmet'in 54 gün süren mücadelenin arkasından Osmanlı Devleti'ne geçmiş oldu. Böylece İstanbul dolayısıyla Haliç, büyük bir devletin merkezi olmuştur. Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'a özel ilgisi sayesinde eski yapılar, surlar, kiliseler, dikilitaş, saray ve hamamların korunmasını sağlamıştır. Aynı zamanda yeni yapılar, saraylar, camiler, hamamlar yapılmıştır. Bununla birlikte İstanbul'a çok çeşitli yerlerden insanlar yerleştirilmiştir.

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



Fatih Sultan Mehmet her türlü meşgalesi altında İstanbul'un imarıyla bilhassa alakadar olmuştur. İstanbul esasen Bizans zamanında kale içinde münhasır birbirine ana caddelerle bağlı olmayan, münferit köylerden ibaretti. Mesela Edirnekapısı'ndaki, Kariye (Balat'ın üst kısmı), Aksaray ve İmrahor semtleri birer köydü. Bunlar patika yollarla birbirine bağlıydı. Fatih Sultan Mehmet zamanında yollar istikametini kaybetmeden ve genişletilmeden birbirine bağlanmıştır. I. Constantinus'un kenti bölgelere bölmesini andıran bir biçimde Fatih Sultan Mehmet'te İstanbul'u on üç nahiyeye ayırmıştır, Balat mahalle olarak yazılmıştır. Fatih devri sonrasına kadarda mescidsiz bir mahalle olarak anılıyordu. Fetihle birlikte ondört buçuk asırlık Pagan ve Hristiyan yaşamı olan yerleşmede Türk kenti kavramını yerleştirmek ve kenti gelişmekte olan Osmanlı Devleti'nin başkenti olarak donatmak üzere girişilen bayındırlık etkinlikleri kapsamında yaptırılan külliyeler, saraylar ve hizmet yapıları ile fiziki doku ve kent görünümü yeni politik / toplumsal / kültürel yapı doğrultusunda değişim göstermiştir.

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2



Haliç batı kıyısında bulunan Eyüp Sultan semti ise, fetih düşüncesiyle İstanbul önlerine kadar Arap ordusuyla gelip, vefat eden Ebu Eyyup El-Ensari'nin mezarının yerinin bulunup Fatih Sultan Mehmet tarafından cami ve külliyeler yaptırılmasıyla beraber burası manevi bir merkez olmaya başlamıştır. Böylece surlar dışında ilk yerleşim yeri de kurulmuştur. Sur dışında kurulan bu yerleşme, Haliç kıyısında yer alması, ulaşımın Balat üzerinden yapılmasına olanak sağlamıştır.

Balat, Fatih zamanında da mescitsiz bir mahalle olarak bilinirdi. Bizans zamanında az da olsa Yahudiler yaşardı. Bunların bir yüce mahkemeleri ve üç hamamları vardı.8 Fatih Sultan Mehmet, Türkler öncelikli olmakla birlikte, her yöreden çeşitli milletlerden insanları İstanbul'a getirterek nüfusun artmasını sağlamıştır. Yahudileri'de bu anlamda İstanbul'a getirterek İstanbul'un zenginleşmesine katkı yapmıştır. Hatta 2. Beyazıt'ın 1492'de Ferdinand le Catholique tarafından İspanya'dan kovulan 200.000 Yahudiyi topraklarına kabul etmesinden sonra şöyle dediği söylenir; "Siz Ferdinand'ın bilge bir kral olduğunu söylüyorsunuz ama o kendi ülkesini fakirleştirip bizimkini zenginleştiriyor"

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

Yahudiler'in çoğunlukla kuyumcu, peynirci meyhaneci, kumaşçı, hekim, banker olduğu yazılır.10 Yahudilerden bu kadar çok bahsedilmesinin sebebi Balat denince akla Musevilerin, Türkiye'de Musevi denince de akla Balat'ın gelmesindendir. 1492 yılında İspanya'dan, 1497 yılında Portekiz'den Osmanlı İmparatorluğu'na göç eden Yahudilerin temel yerleşim merkezlerinden biriydi Haliç kıyıları. 17. yüzyıldan sonra Yahudi cemaatinin yoğun olarak bulunduğu Balat Semti, Yahudisi, Müslümanı, Rumu ve Ermenisiyle renkli bir kültür mozayiği oluşturuyordu. Balat, İstanbul'un sanki bir "mikrokozmos" uydusuydu.11 "Fatih'in vakfiyesinde bir Musevi semti olan Balat'a ilk yerleştirilenler, Makedonya'nın Kastorio kentinden getirilen 100 kadar yoksul Musevi ailedir."12 Geldikleri yerin adını taşıyan Kastorya Sinagogu'nu inşa ederek çevresine yerleşmişlerdir. Daha sonraki yıllarda 1492'de İspanya'dan, 1497'de Portekiz'den, 1599'da Rodos'tan göç ederek buralara yerleşmişlerdir. İstanbul'un büyük felaketlerinden biri olan 1660'taki Ayazmakapı yangının dan sonra Eminönü, Tahtakale civarında oturan Musevilerde Balat'a ve Hasköy'e yerleştirilmişlerdir. Böylece 17.yüzyıl dan itibaren, daha önceleri Bizans Musevi'si Romaniyotların ağırlıkta oldukları Balat'ta diğer Musevi grupların katılımıyla etkin bir cemaat oluşmuş ve zaman içinde cemaatler birbirine karışmıştır.

Fener-Balat bölgesine yerleştirilen Yahudiler, nüfus yoğunluğuyla ters orantılı dar mekanlar içinde, adına "Yahudhâne" denilen apartman mimarisin ilkel bir biçimi olan konut tipini yaratmışlardır. Bu konut tipi oda oda kiraya verilmek suretiyle azınlık insanı için bir gelir kaynağı olmuştur.14 Farklı yerlerden gelen, ve çeşitli meslek bilgisine sahip nitelikli Yahudilerin Balat'a yerleşmesi, limanla birlikte balıkçılık ve ticaretin gelişmesiyle birlikte Balat'ta çarşıların, dükkanların, hanların, hamamların bulunduğu hareketli, canlı bir yerleşim yeriydi.

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

1890'lı yıllarda açıktan akan bir kanalizasyonun bulunması itici etkenlerden olmuştur. 19.yüzyılın ikinci yarısından itibaren Haliç kıyılarına önce devlet fabrikalarının, ardından da her türlü atölye ve imalathanelerin, mezbahaların gelmesi buraları büyük ölçüde değiştirmiştir.15 1838'e kadar Balat İskelesi korunaklı bir liman içinde yer almakta, Balat'ın açık lağımları 1890 sonlarına dek bu limana dökülmekteydi. Lağımların kapatılması sırasında, söz konusu limanın kazıklar çakılarak ve üzeri toprak doldurularak kapatıldığı, 1894 depreminden sonra da, yıkılan yapıların molozunun bütünüyle sahili doldurmada kullanıldığı bilinmektedir. Böylece eskiden oldukça farklı bir Balat sahili oluşturulmuştur. 1894 depreminde Balat Kapısı da yıkılmış, kalan son kısmı 1930'da, yolu daralttığı için tamamen temizlenmiştir.16 Bu fiziksel değişimlerle birlikte, Balat'ta sosyal, kültürel değişim de görülmüştür. Cumhuriyet'in ilk yıllarına kadar Balat; Galata, Beyoğlu ve Hasköy civarına göç vererek Musevi nüfusu azalmıştır. Balat Semti'nin Osmanlı Dönemi'nden kalan yapılarının bir kısmı büyük ölçüde korunmuştur. Günümüze kadar ulaşmış yapılar arasında; dört kilise, iki cami, bir sinegog, bir hamam, bir hastane ve bir okul binası bulunmaktadır.







İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

CUMHURİYET DÖNEMİ

Kurtuluş Savaşı sonrası Cumhuriyetin ilk yılları, köklü siyasal, ekonomik, toplumsal değişimin yaşandığı bir dönemdir. Ülkedeki yerleşme hiyerarşisinin değişimi ile sarsılan İstanbul'un ileriye dönük fiziksel gelişiminin ekonomik açıdan çekici ancak denetimli olması için kent planları hazırlatılmıştır. Bu plana göre Haliç kıyıları sanayi ve depolama işlevine ayrılmıştır. Sanayi yatırımları için odak noktası seçilen İstanbul ve özellikle Haliç kıyıları yoğun göç almıştır. Bunun neticesinde Balat'ta hem fiziksel hem de sosyo-kültürel açıdan bir çok değişim yaşanmıştır. Haliç hızla kirlenmiş ve tükenmiştir. Balat bir zamanlar İstanbul'un kahvehaneleri ve meyhaneleriyle ünlü bir semti olarak bilinmekteydi. Bu kahvehanelerin liman bölgesinde yani sahilde olmasından dolayı, buralara genellikle denizciler, işçiler, hamallar uğramaktaydı.1947 yılında İsrail Devleti'nin kurulmasıyla birlikte Balat nüfusunun dörtte biri burayı terk ederek İsrail'e göç etmiştir. 1950'li yıllardan sonra Balat'taki Musevi nüfus azınlık durumuna düşer. Ve buradaki boşluğu büyük oranda Batı Karadeniz'den (Zonguldak, Kastamonu) gelen taşralılar yerleşirler. Yeni gelenlerin ellerinde oturdukları yerlerin tapuları bulunmadığı için konutların iyileştirilmesi konusunda tereddüde düşerler. Haliç'in kirlenmesiyle de birleşince semtin bu yıkık dökük hali değerini daha da kaybetmesine neden olur. 1960'lı yıllarda semtte kalan son Musevi aileler de durumlarını düzelterek Şişli'ye taşınırlar. Toplumsal yapı semtin aldığı yoğun göç nedeniyle değişikliğe uğramıştır. İş imkanları ve düşük kiralar yüzünden çok sayıda işçinin semte yerleşmesi de bu süreci hızlandırmıştır.Henri Prost'un planının teşvikiyle Haliç kıyılarında antrepolar, fabrikalar, atölyeler, imalathaneler ve depolar kurulur. Bu gelişmeler neticesinde Haliç çevresinde tek bir boş alan bırakılmadan yoğun bir şekilde kullanım başlar. Kıyılardaki bu yoğun kullanım semtlerin merkezi ile deniz kıyısı arasındaki bağlantının kesilmesine neden olmuştur. Bir de sanayiinin atık sularını Haliç'e bırakmasıyla Balat kıyıları yaşanmaz olmuştur. 1990'lı yıllardan sonra Büyükşehir Belediyesi'nin Haliçi ve çevresini ıslah çalışmalarıyla birlikte Balat kıyılarındaki depo ve fabrikalar ortadan kaldırılarak, tekrar sahil doldurulmuş ve rekreasyon alanları, sportif amaçlı kullanım alanları ortaya çıkmıştır.

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

Fener ve Balat'a özel UNESCO destekli rehabilitasyon çalışmalarının başlaması, Fatih Belediyesi'nin rehabilitasyon / yenileme çalışmaları ve Büyükşehir Belediyesi'nin ıslah çalışmalarıyla birlikte Balat ve çevresinde olumlu değişimler gözlenmiştir. Bütün bu değişimler ve yenilenmeler Balat'ın önemini arttırmış ve değerlendirmiştir. Böylece turizmde canlanma görülmeye başlanmıştır.





İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

BALAT'IN FONKSĐYONEL YAPISI

Balat Semti, günümüzde fonksiyonel açıdan bakıldığında, küçük bir kasaba yerleşiminde olduğu gibi, ticaret, küçük esnafa ait atölyelerden ibaret, birkaç okulun bulunduğu sakin bir semt görünümü vermektedir. Osmanlı Devleti'nin son zamanları ile Cumhuriyetin ilk yıllarında, Haliç kıyılarında yaşanan canlılığın etkisiyle, Balat Semti de hem ticaret yönünden hem de sanayi yönünden önde gelen gözde yerler arasındaydı. Balat'ta yer alan büyük fabrikalar, depolar ile farklı yerlerden, farklı bilgi ve kültürler ile gelip yerleşen azınlık nüfusun varlığı, Balat'ın çekiciliğini arttırıyordu. Buraya çalışmaya gelen işçiler aileleri ile birlikte semtin iç kısmında yaşarlarken, iç kısım ile sahil arasında, Sur içi kısmında da Balat Çarşısı yer almaktaydı.Balat'ın hemen iç kısmında yer alan Balat Çarşısı küçük esnaftan oluşan ve semte hizmet eden bir yapısı vardı. Haliç'in canlılığını yitirmesiyle birlikte Balat'ta eski canlılığını yitirmiştir. Buralarda kalan fabrikalar ile büyük depolar kullanılmaz duruma gelmiş ve zamanla yıkılmıştır. Daha sonra 1980-1990 yılları arasında Balat kıyı şeridinde yer alan tüm fabrika – depo gibi yapılar yıkılıp, denize dolgu malzemesi olarak kullanılmıştır. Ve günümüzde eski tarihi, canlılığını ve hareketliliğini yitirmiş olan Balat, Haliç'in canlanmasıyla birlikte yeniden hareketlenmeye başlamıştır. Fakat günümüzde eskiden olduğu gibi sanayi, fabrika ve denizcilik ile değil daha çok turizm ve küçük ticarethaneler ile (Balat Çarşısı) atağa geçmesi beklenmektedir.

TİCARET FONKSİYONU

Eskiden fabrikaların, depoların, büyük atölyelerin bulunduğu bu semtte şimdilerde küçük esnafa ait, dükkanlar bulunmaktadır. Zaten bunların hepsi de birkaç sokakta dizilmişlerdir. Mahkeme Altı Caddesinden başlayıp Lapçinler Sokakta devam eden Balat Çarşısı, Leblebiciler Sokak, Vodina Caddesi ile devamında Kürkçü Çeşmesi sokak ve Ayvansaray Caddesi ile devamında Mürselpaşa Caddesi kenarındaki dükkanlardan oluşur. Ayvansaray Caddesi - Mürsel Paşa Caddesi'nde çok fazla boş dükkan bulunmakla beraber daha çok oto tamir ve turizm seyahat şirketleri , butik oteller ile restaurantlar bulunurken, konut amaçlı kullanım çok azdır

İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

Turizmdeki hareketlilik ile birlikte, konutlardaki el değiştirmeler, yaşam standartı yüksek ailelerin buraları tercih etmesi ile birlikte buralardaki tamirciler, atölyeler ile 68 bakımsız görünümlü işyerleri zamanın baskısıyla buradan kalkacak gibi görünmektedir. Bunların yerlerine ise sanat galerileri, hediyelik eşya dükkanları gıda üzerine lokanta, cafe tarzı yerler ile küçük ve günlük konaklama ihtiyacını karşılayacak, pansiyon, otel, butik otel tarzı işletmelerin yaygınlaşabileceği görülmektedir.



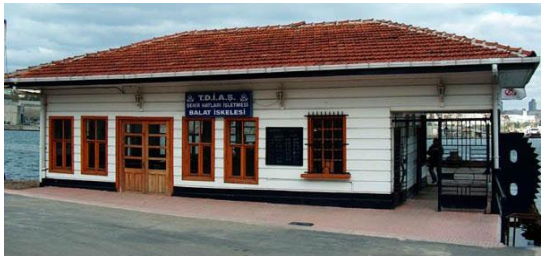
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

ULAŞIM Balat'a ulaşım; Eminönü, Eyüp Sultan, ve Fatih'ten bulunmaktadır. Eminönü'nden; belediye ve özel halk otobüslerinin bir çoğu, çok farklı ilçe, semt ve mahallelere ulaşmak için Mürsel Paşa ve Ayvansaray Caddesi üzerinden geçmek zorundadır. Yine aynı şekilde merkezi çekiciliği bulunan Eyüp Sultan'a yürüyerek 7-8 dakikalık bir uzaklıkta bulunması ve Haliç Köprüsü'nü kullanarak geçen bir çok otobüs ve metrobüs hattının köprü dibindeki duraklarında inerek yürüdüğü takdirde 10 dakikalık uzaklıkta yer almaktadır. Fatih ilçe merkezinden, Karagümrük'ten, Yavuz Selim'den; Fevzi Paşa Caddesi üzerinden yürüyerek gelindiğinde de 10 – 15 dakikalık yokuş aşağı yürüme mesafesi bulunmaktadır. Fakat dolambaçlı ve karışık yollar olduğundan semti iyi bilmek gerekmektedir. Balat'a çevre yolundan ulaşılabildiği gibi, Eminönü, Unkapanı, Fatih, Alibeyköy taraflarından da ulaşmak çok kolaydır.
Haliç Metro, Balat Tranwat Durağı, Deniz Ulaşım ve Metrobüs olarak, ulaşımı en rahat ve kolay semtdir. Balat'ın en güzel yanlarından biri deniz ulaşımıdır. Ayvansaray ve Fener iskelelerinden Üsküdar'a şehir hatları vapurları çalışmaktadır. Büyük Şehir Belediyesi'nin Aralık 2009'dan itibaren sefere koyduğu, panoramik görünümü fazla yeni deniz araçları da Haliç'teki deniz ulaşımına bir kalite getirdiği gibi turizmi de canlandıracaktır. Ayvansaray ve Fener iskelelerine uğrayan şehir hatları vapurları ile ulaşımı en rahat bölgelerdendir. Özel kayıklar ve özel deniz araçları ile ulaşım mümkündür. Yalnız Eyüp Sultan'daki gibi karşı kıyıya düzenli kayık seferleri bulunmamaktadır.









İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

FATİH/ BALAT VE FENER FOTOĞRAFLARI





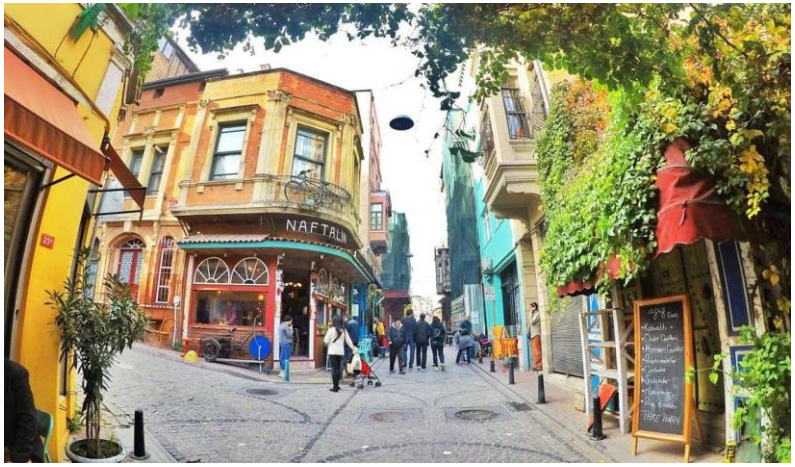






İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2









İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2







İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

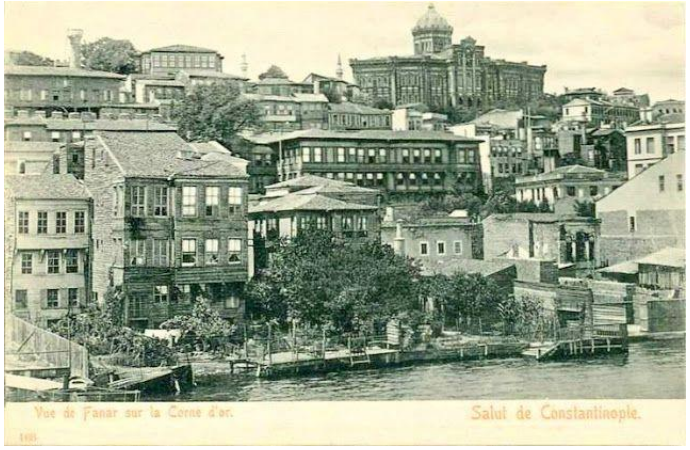


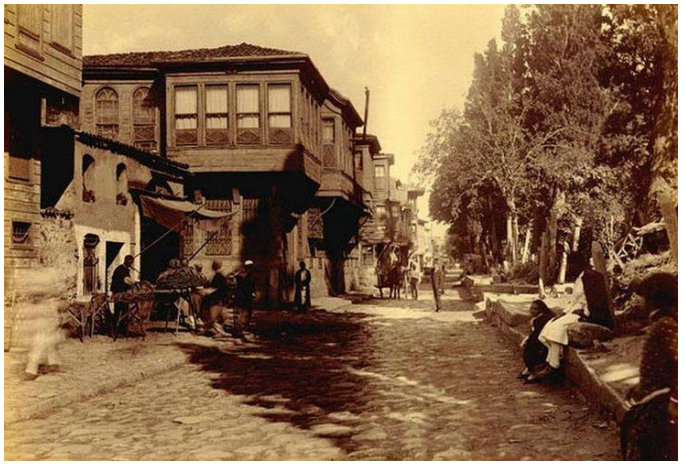
İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

ESKİ BALAT FOTOĞRAFLARI









İSTANBUL/ FATİH İLÇESİ ABDİSUBAŞI MAHALLESİ
SATILIK MÜŞTEMİLATLI VE BAHÇELİ KONAK
ADA : 2277 PAFTA: 265 PARSEL: 2

SATILIK OLAN YAPIMIZIN SOKAK GİRİŞİNDEKİ TARİHİ ÇEŞME

