OTTO34 Gayrimenkul



SATILIK ARAZİ PORTFÖYÜ · İSTANBUL / SARIYER

Rumelifeneri *Çamaşırderesi* Arazisi

Karadeniz ile İstanbul Boğazı'nın buluştuğu noktada, Rumelifeneri köy dokusunun hemen yanında, yan yana iki parselden oluşan 32.640 m²'lik bütünlüklü arazi.

32.640 m²	2 Parsel	400 m	~600 m
TOPLAM ALAN	52 & 53 · BİTİŞİK	KÖYE MESAFE	KARADENİZ'E

OTTO34 GAYRİMENKUL · EKİM 2026

01 Portföy Özeti

Sarıyer'in kuzey ucundaki Rumelifeneri Mahallesi'nde, **Çamaşırderesi mevkii**nde yer alan arazi; tapuda "tarla" nitelikli, birbirine bitişik **52** ve **53** numaralı iki parselden oluşmaktadır. Toplam **32.640 m²** büyüklüğüyle bölgede bu ölçekte, bütünlüklü ve köy yerleşimine bu kadar yakın arazi bulmak oldukça güçtür.

Parseller, Rumelifeneri köyüne 400 m, limana yaklaşık 900 m, Karadeniz kıyısına yaklaşık 600 m, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne ise yaklaşık 3 km mesafededir. Kadastral yollar ile çevrili arazi, doğal bitki örtüsü ile kaplı olup içinden geçen toprak yol ile erişilebilir durumdadır.

Bölge, İBB tarafından onaylanmış **1/5000 ölçekli Rumelifeneri Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı** kapsamındadır. Parsellerin büyük bölümü bu planda **"Doğal Değerleriyle Gelişmesi Kısıtlı Özel Yapılanma Koşullu Alan"** olarak belirlenmiş; yani üst ölçekli planda konut ve günübirlik turizm kullanımına ayrılmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onaylanmasıyla arazi, Boğaz–Karadeniz hattında az bulunur bir villa / butik turizm parseline dönüşme potansiyeli taşımaktadır.

17.710	14.930	%83	2009
m²	m²	YAPILANMA KOŞULLU ALAN	NAZIM PLAN ONAYI
PARSEL 52	PARSEL 53		



PARSEL 52 · 17.710 M² VE PARSEL 53 · 14.930 M² · DRONE ÇEKİMİ

SATIŞ BEDELİ

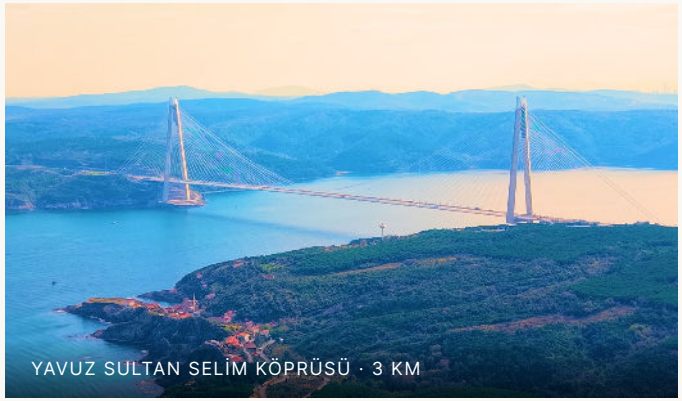
555.000.000 TL

≈ 17.000 TL / m²
32.640 M² ÜZERİNDEN

- **Konum:** İstanbul · Sarıyer · Rumelifeneri Mah. · Çamaşırderesi Mevkii
- **Nitelik:** Tarla · Ana taşınmaz · Pafta 2



ARAZİ, KARADENİZ KIYISI VE YAVUZ SULTAN SELİM KÖPRÜSÜ · DRONE ÇEKİMİ


YAVUZ SULTAN SELİM KÖPRÜSÜ · 3 KM



DEMİRCİ 3 KM · USKUMRUKÖY 6 KM

02 Boğaz'ın Kuzey Kapısı

Rumelifeneri; tarihi feneri, kalesi, balıkçı limanı ve Karadeniz manzarasıyla İstanbul'un en karakterli kıyı köylerinden biridir. Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Marmara Otoyolu ile bölge; İstanbul Havalimanı'na, Anadolu yakasına ve kent merkezine hızla bağlanır.

Rumelifeneri Köyü	400 m
Karadeniz kıyısı	~0,6 km
Rumelifeneri Limanı ve Feneri	~1 km
Garipçe Köyü	~1,7 km
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	3 km
Koç Üniversitesi	3 km
Demirci	3 km
Uskumruköy	6 km
Sarıyer Merkez	~8 km
İstanbul Havalimanı	~30 km

Mesafeler kuş uçuşu, yaklaşık değerlerdir.

03 Köyün Yanı Başında

Arazi; Rumelifeneri köy merkezi, limanı ve sahil restoranlarıyla aynı vadi sisteminde, Kardelen Sokak – Lodos Sokak hattında yer alır. Kuzeyinde düşük yoğunluklu yerleşim, güneyinde ise orman dokusu bulunur; bu sayede hem ulaşılabilir hem de doğayla çevrili, sakin bir konuma sahiptir.



RUMELİFENERİ KÖY MERKEZİ, LİMAN VE ARAZİNİN KONUMU (KIRMIZI)



ARAZİDEN RUMELİFENERİ KÖYÜNE 400 M · KARADENİZ UFKU

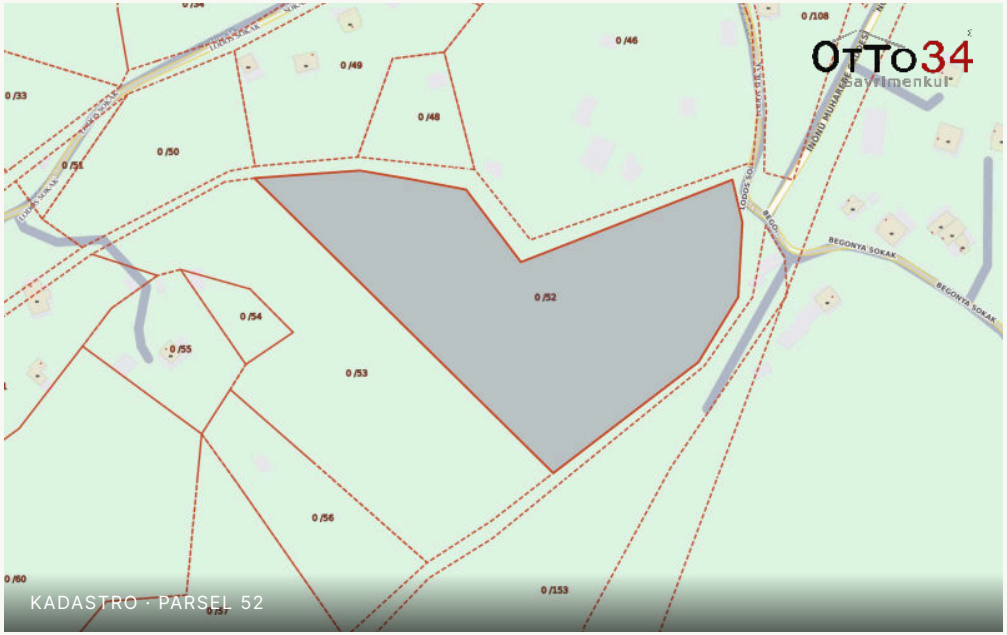

RUMELİFENERİ KÖYÜ, LİMAN VE FENER

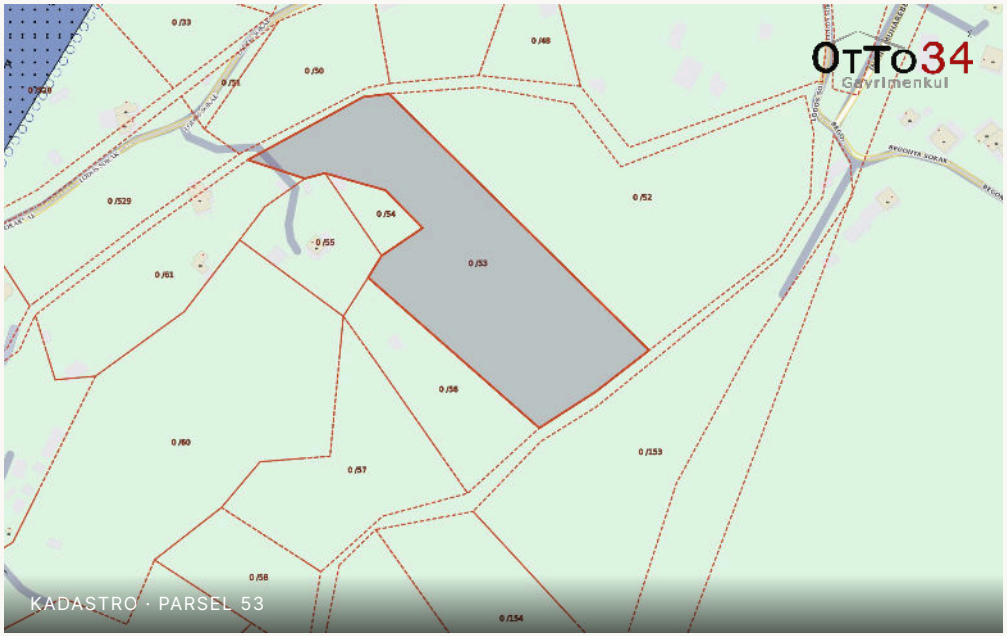
04 Tapu Bilgileri

BİLGİ	PARSEL 52	PARSEL 53
İl / İlçe	İstanbul / Sarıyer	İstanbul / Sarıyer
Mahalle	Rumeli Feneri	Rumeli Feneri
Mahalle No	146564	146564
Ada	— (adasız)	— (adasız)
Parsel	52	53
Nitelik	Tarla	Tarla
Mevkii	Çamaşırderesi	Çamaşırderesi
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ana Taşınmaz
Pafta	2	2
Tapu Alanı	17.710,00 m²	14.930,00 m²
Toplam Alan		**32.640,00 m²**

Kaynak: TKGM Parsel Sorgu (MEGSİS), 15 Ekim 2026. Bilgiler bilgilendirme amaçlıdır; satış öncesi güncel tapu kaydı ile teyit edilmelidir.

> İki parsel ortak sınıra sahiptir ve birlikte tek bir proje alanı olarak değerlendirilebilir. Bütünlüklü alan, olası bir uygulama imar planı ve parselasyon sürecinde tasarım esnekliği sağlar.







PARSEL 52 VE 53 · ARKA PLANDA RUMELİFENERİ LİMANI

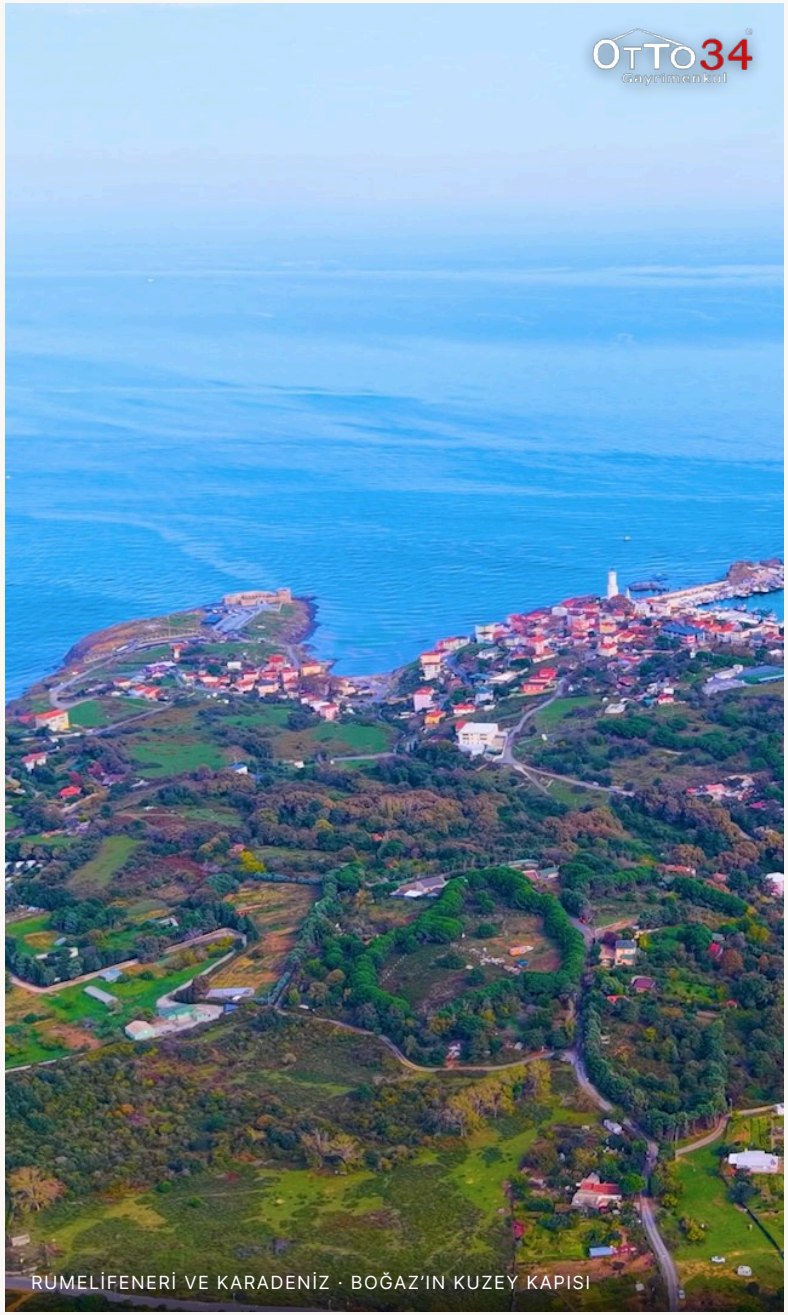


PARSEL 52 · 17.710 M²

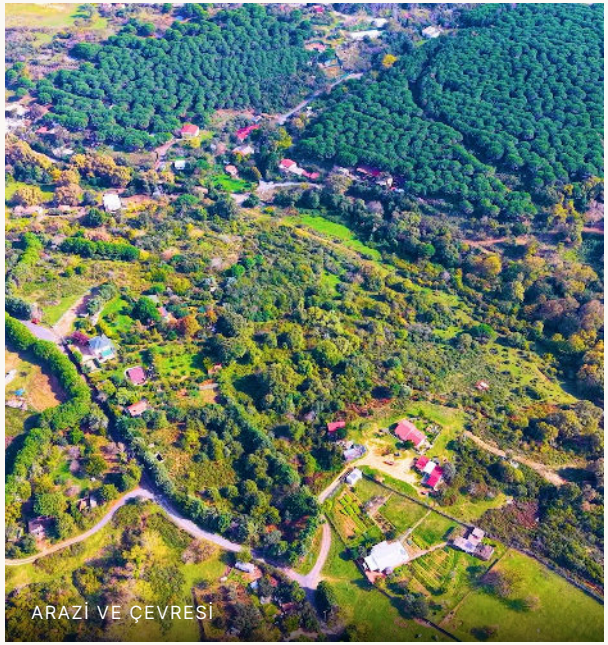
ARAZİNİN KARAKTERİ

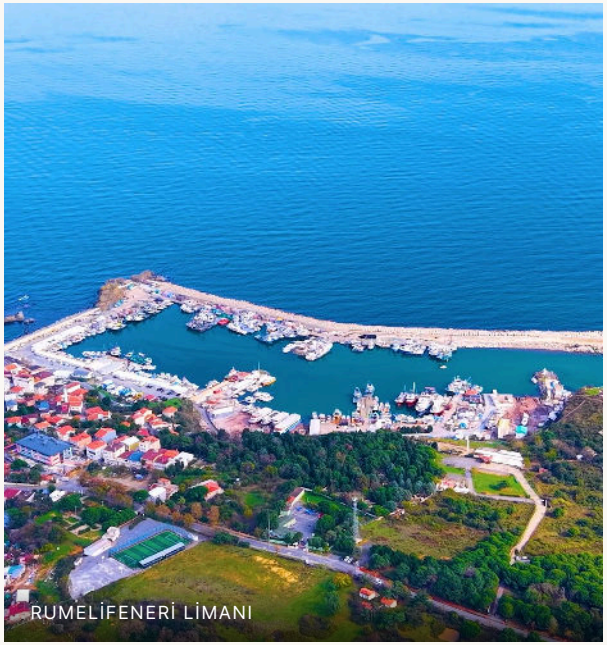
Doğayla çevrili, bütünlüklü bir alan

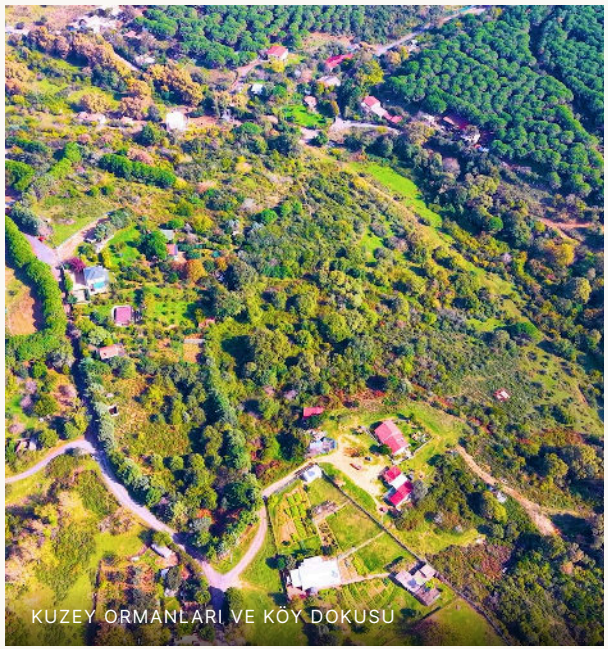
- Doğal bitki örtüsü (maki / fundalık) ile kaplı
- İçinden geçen mevcut toprak yol ile erişim
- Kadastral yollarla çevrili, köy yerleşimine bitişik
- Güneyde korunan orman dokusu, kalıcı yeşil siluet



RUMELİFENERİ VE KARADENİZ · BOĞAZ'IN KUZEY KAPISI


ARAZİ VE ÇEVRESİ


RUMELİFENERİ LİMANI


KUZEY ORMANLARI VE KÖY DOKUSU


ARAZİNİN YAKIN ÇEVRESİ

05 Plan Durumu

Plan	1/5000 Rumelifeneri Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi **Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı**
Onaylayan / Onay	İBB · Meclis karar no 1202 (16.09.2009) · Onay 20.11.2009
Boğaziçi statüsü	Boğaziçi Etkilenme Alanı
Sit statüsü	Doğal sit alanı (2025'te yeniden değerlendirildi · bkz. sayfa 09)
1/1000 Uygulama Planı	**Henüz onaylanmamış** — ruhsat için şart

Ana fonksiyon: Gelişmesi Kısıtlı Özel Yapılanma Koşullu Alan

Plan hükümlerine göre bu alanlarda **konut** ile **lokanta, kafeterya vb. günübirlik hizmet** kullanımları yer alabilir.

0,05	0,10	6,50 m	40 k/ha
MAKS. TAKS	MAKS. KAKS	MAKS. YÜKSEKLİK	NET YOĞUNLUK

PARSELLERİN PLAN FONKSİYONLARINA DAĞILIMI

Toplam · 32.640 m²



- Doğal Değerleriyle Gelişmesi Kısıtlı Özel Yapılanma Koşullu Alan — ~27.070 m² · %83
- Taşkına Maruz Alan (Çamaşır Deresi koruma bandı) — ~2.215 m² · %7
- Fonksiyon tanımsız / yol ve ara bölgeler — ~3.400 m² · %10

PARSEL	YAPILANMA KOŞULLU	TAŞKIN BANDI	DİĞER
52 · 17.710 m²	~13.950 m² (%79)	~1.570 m² (%9)	~2.210 m² (%12)
53 · 14.930 m²	~13.120 m² (%88)	~650 m² (%4)	~1.190 m² (%8)

Dağılım, İBB e-Plan sistemindeki plan fonksiyon sınırlarının parsel sınırlarıyla çakıştırılmasıyla yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Plan notu gereği 1/5000 plandaki sınırlar şematiktir; kesin sınırlar 1/1000 planda belirlenir.

Taşkına Maruz Alan: Çamaşır Deresi için DSİ görüşü doğrultusunda her iki yandan toplam 30 m yapı yaklaşma sınırı ayrılmıştır; bu bant yapılaşmaya kapalıdır.

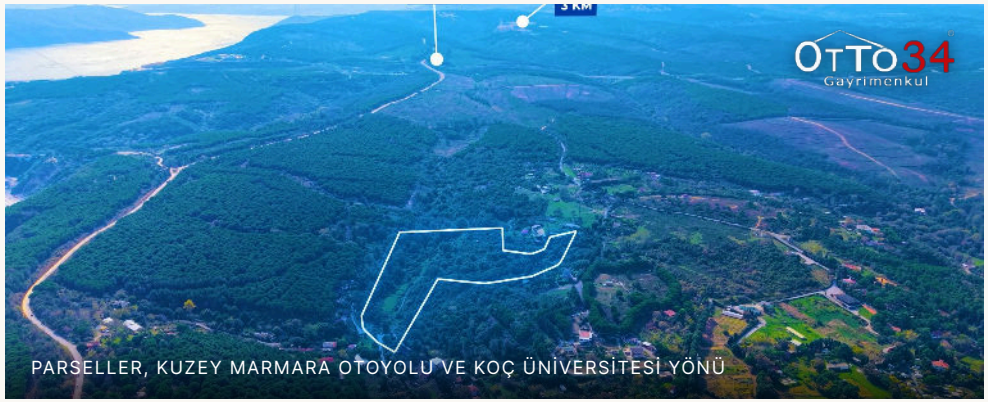
06 Bölgeye İmar Gelir mi?

Arazi aslında "imarsız" değildir: üst ölçekli **nazım imar planı 2009'dan beri yürürlüktedir** ve parsellerin büyük kısmına yapılaşmaya açık bir fonksiyon vermiştir. Bölgede eksik olan halka, plan notlarına göre ruhsat verilebilmesi için şart olan **1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı**'dır. Yani "imar gelmesi", yeni bir fonksiyon kazanılması değil; mevcut üst plan kararlarının uygulama planına aktarılması anlamına gelir.

Ağustos 2025'te Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Sarıyer Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi doğal sit alanını yeniden değerlendirerek **Rumelifeneri Mahallesi 2. Etap** tescilini yapmış ve alanı "Nitelikli Doğal Koruma" (31,02 ha) ile "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım" (24,25 ha) alanlarına ayırmıştır.

Bakanlık ilan haritası ile arazinin konumu karşılaştırıldığında, parsellerin **"Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"** içinde kaldığı değerlendirilmektedir. Bu, doğal sit kategorileri içinde planlı yerleşime ve turizme izin verilebilen en esnek statüdür.

* Parsel bazlı kesin sit statüsü SAYS (Sit Alanları Yönetim Sistemi) veya İstanbul Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'ndan resmi yazı ile teyit edilmelidir.



PARSELLER, KUZEY MARMARA OTOYOLU VE KOÇ ÜNİVERSİTESİ YÖNÜ

SÜRECİN AŞAMALARI

1
TAMAMLANDI · 2009
Nazım İmar Planı
1/5000 koruma amaçlı nazım plan onaylandı; alan konut + günübirlik kullanıma ayrıldı.

2
TAMAMLANDI · 2025
Sit Statüsü Netleşti
Bölgenin doğal sit statüsü yeniden değerlendirilerek alt kategorilere ayrıldı.

3
BEKLENEN
1/1000 Uygulama Planı
Koruma Bölge Komisyonu uygun görüşü ve İBB onayı ile yapılanma koşulları parsel bazında kesinleşir.

4
BEKLENEN
Parselasyon & Ruhsat
İmar Kanunu 18. madde uygulaması (%40'a kadar terk), imar parseli tescili, proje ve ruhsat.

DEĞERLENDİRME

Plan altyapısının hazır olması ve sit statüsünün 2025'te netleşmesi uygulama planı için zemini güçlendirmektedir; bölgede 2024'te onaylanan koruma amaçlı uygulama planı değişiklikleri de plan üretiminin sürdüğünü göstermektedir. Buna karşın uygulama planının 2009'dan bu yana yapılmamış olması, sürecin **kısa vadeli değil, orta–uzun vadeli** bir beklenti olarak ele alınması gerektiğine işaret eder. Kesin bir takvim öngörülememektedir.

07 İmar Gelirse Ne Değişir?

Nazım plandaki yapılanma koşulları (KAKS 0,10 · TAKS 0,05 · h_{max} 6,50 m) uygulama planına aynen aktarılırsa, arazi üzerinde **düşük yoğunluklu, bahçeli, iki katlı müstakil villa** veya **butik konaklama + günübirlik (restoran, kafe) tesisleri** geliştirilebilir.

Aşağıdaki gösterge hesap, 18. madde uygulamasında yapılacak terk oranına göre net imar parseli ve inşaat alanı aralığını göstermektedir.

Gösterge hesaptır; dere bandı, orman bitişiği 20 m yeşil koruma bandı, ağaç revizyonu ve kesin plan kararları sonuçları değiştirebilir. Plan notuna göre %40 eğimli çatılarda alt kata bağlı çatı arası katı yapılabilir.

TERK %40 · TEMKİNLİ

~1.960 m²
toplam inşaat alanı

Net imar parseli	~19.580 m²
Taban alanı	~980 m²
Örnek tipoloji	~8–10 villa

TERK %30 · ORTA

~2.285 m²
toplam inşaat alanı

Net imar parseli	~22.850 m²
Taban alanı	~1.140 m²
Örnek tipoloji	~11 villa

TERK %20 · İYİMSER

~2.610 m²
toplam inşaat alanı

Net imar parseli	~26.110 m²
Taban alanı	~1.305 m²
Örnek tipoloji	~12–13 villa

Villa sayıları ~200 m² brüt / adet varsayımıyla örnek amaçlıdır.

DEĞER

Tarladan imar parseline

Uygulama planı ve parselasyonla tarla niteliğindeki arazi, yapı ruhsatı alınabilir imar parseline dönüşür; bu, arazi değerinde en belirgin sıçramanın yaşandığı aşamadır.

KITLIK

Az bulunur arz

Boğaz–Karadeniz hattında koruma kararları yeni yapılaşmayı sınırlar; bu sınırlı arz, imarlı villa parsellerini kalıcı olarak değerli kılar.

KULLANIM

Esnek senaryolar

Plan, konutun yanında lokanta, kafeterya gibi günübirlik kullanımlara izin verir: villa projesi, butik otel ya da karma bir doğa–turizm konsepti.

BÖLGE

Köprü ve otoyol etkisi

Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Marmara Otoyolu, bölgeyi havalimanı ve iki yakaya bağlayarak kuzey İstanbul'a olan talebi kalıcı hale getirmiştir.

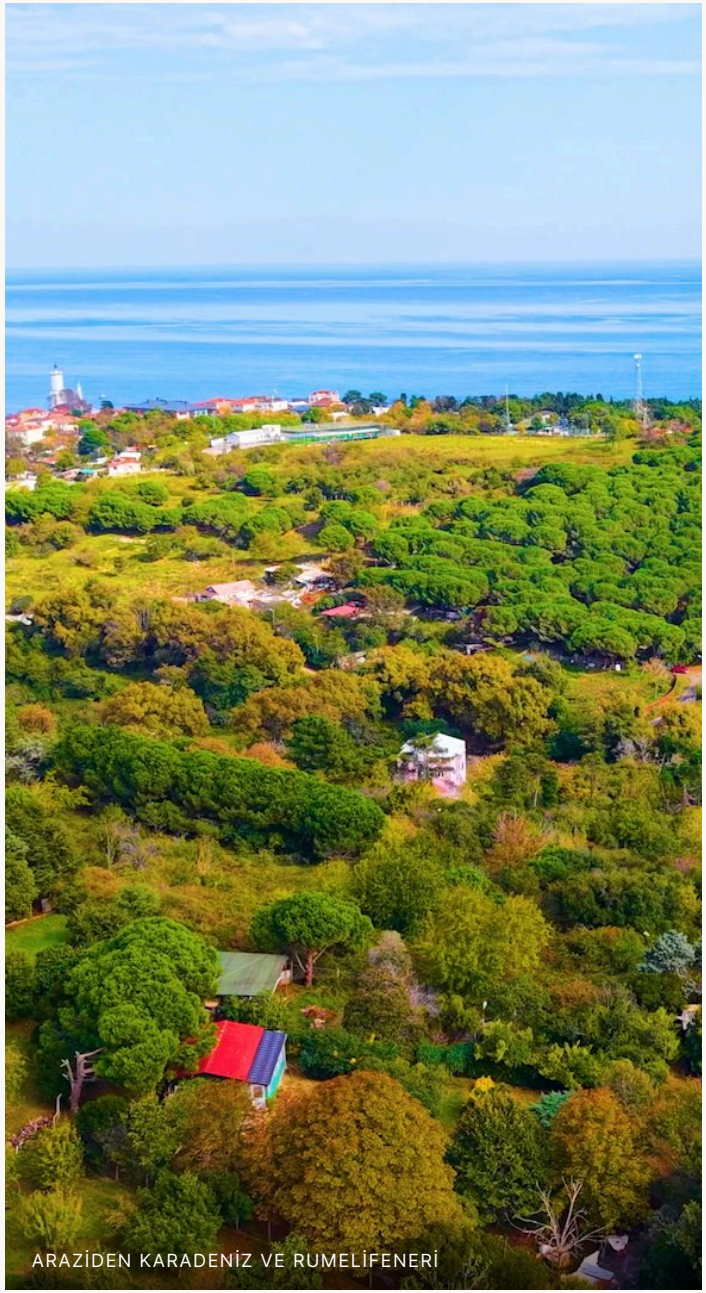
08 Neden Bu Arazi?

- **Ölçek:** 32.640 m², bitişik iki parsel, tek proje alanı
- **Konum:** Boğaz ile Karadeniz'in birleştiği nokta; Rumelifeneri köyüne 400 m
- **Plan altyapısı:** Nazım planda %83'ü yapılanma koşullu alan
- **Sit statüsü:** 2025 tescili ile netleşmiş, kontrollü kullanıma açık kategori (değerlendirme)
- **Erişim:** Köprü, otoyol ve havalimanı bağlantıları
- **Doğa:** Orman, deniz ve tarihi köy dokusu ile çevrili kalıcı manzara
- **Satış bedeli:** 555.000.000 TL (≈ 17.000 TL/m²)

BİLİNMESİ GEREKENLER

Şeffaf bir değerlendirme

- 1/1000 uygulama imar planı onaylanmadan yapı ruhsatı alınamaz; plan takvimi belirsizdir.
- Uygulamada %40'a kadar düzenleme ortaklık payı (terk) alınabilir.
- Çamaşır Deresi koruma bandı (~%7) yapılaşmaya kapalıdır.
- Orman alanına bitişik kısımlarda 20 m yapı yaklaşma ve yeşil koruma bandı uygulanır; gövde çapı 1 m ve üzeri ağaçlar korunur.
- Projeler Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu görüşüne tabidir; parsel bazında jeoteknik etüt gerekir.



ARAZİDEN KARADENİZ VE RUMELİFENERİ

09 Kaynaklar

Tapu bilgileri	TKGM Parsel Sorgu (MEGSİS) · parselsorgu.tkgm.gov.tr · 15.10.2026
Plan durumu & fonksiyonlar	İBB e-Plan Plan Durumu Sorgulama · eplan.ibb.istanbul · 15.10.2026
Plan hükümleri	1/5000 Rumelifeneri Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı NİP Plan Notları (Plan ID 572)
Doğal sit tescili	ÇŞİDB İstanbul İl Müdürlüğü duyurusu, "Rumelifeneri Mahallesi 2. Etap Doğal Sit Alanı Tescili", 05.09.2025 (Olur: 27.08.2025 / 13396905)
Alan büyüklükleri	Karar Gazetesi, "Bakanlıktan 3 kritik bölge için koruma kararı", 05.09.2025
Bölgedeki plan çalışmaları	Sarıyer Life, "Sarıyer Rumelifeneri'nde İmar Planı Değişikliği Askıda", 03.10.2024 · Emlakkulisi, Rumelifeneri plan haberleri
Görseller	Drone çekimleri: Otto34 · Ekim 2026. Kadastro görselleri: TKGM / İBB
Sit kategorileri	Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu, Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı

YASAL UYARI

Bu doküman Otto34 Gayrimenkul tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Tapu, plan ve sit bilgileri ilgili kurumların çevrim içi sistemlerinden derlenmiş olup resmi belge niteliği taşımaz. İmar sürecine ilişkin değerlendirmeler ve gösterge hesaplar öngörü niteliğindedir; herhangi bir imar hakkı, değer artışı veya takvim taahhüdü içermez. Yatırım kararı öncesinde güncel tapu kaydı, resmi imar durumu belgesi ve sit statüsü yazısının ilgili kurumlardan temin edilmesi önerilir.

OTTO34 GAYRİMENKUL

2014'ten bu yana inşaat firmalarıyla proje geliştirme ve satış ofisi yönetimi yapan Otto34, inşaat ve satış aşamalarında binlerce konutta yer almıştır. Arazi portföylerinde fizibilite, proje geliştirme ve pazarlama süreçlerinin tamamında yatırımcısının yanındadır.

OTTO 34®
Gayrimenkul

BİLGİ VE GÖRÜŞME İÇİN

Engin Demirci

GSM	+90 532 208 62 22
OFİS	+90 212 320 70 70
E-POSTA	engin@otto34.com
WEB	www.otto34.com

DRONE VİDEOSU
YouTube'da izleyin

İLAN SAYFASI
otto34.com

Satış bedeli: **555.000.000 TL** · Yer gösterimi randevu ile yapılmaktadır.

SARIYER · RUMELİFENERİ · 32.640 M²