

Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, Aşağı Dudullu,
Cemil Meriç, Huzur, Ihlamurkuyu, Parseller ve Yukarı Dudullu
Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan Alana İlişkin
1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı
BİLGİLENDİRME TOPLANTISI

16.04.2025



İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
DAİRESİ
BAŞKANLIĞI

ŞEHİR
PLANLAMA
ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜ

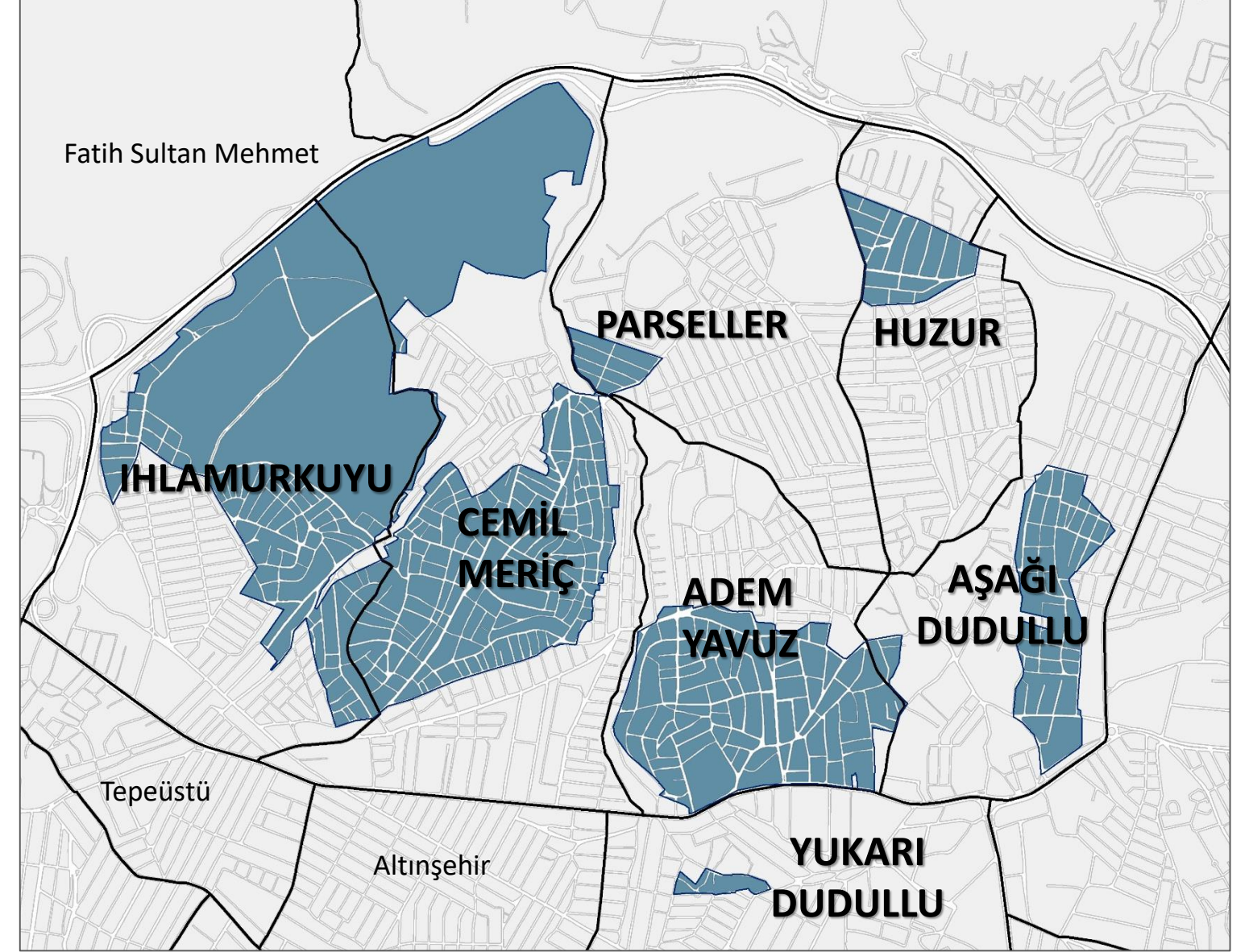
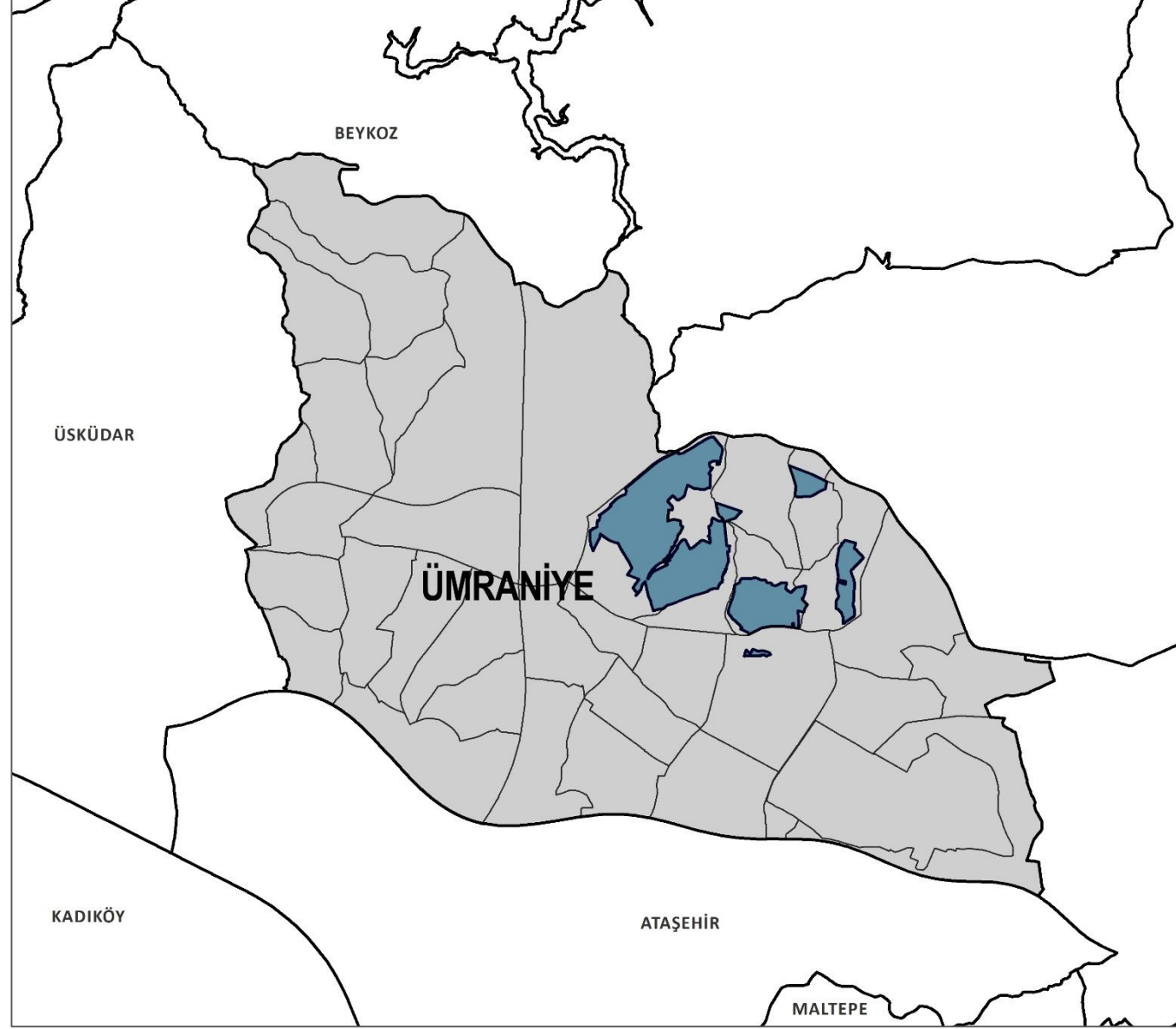


PLANLAMA ALANI KONUMU

7 MAHALLE | 233 HEKTAR | 16000 KİŞİ

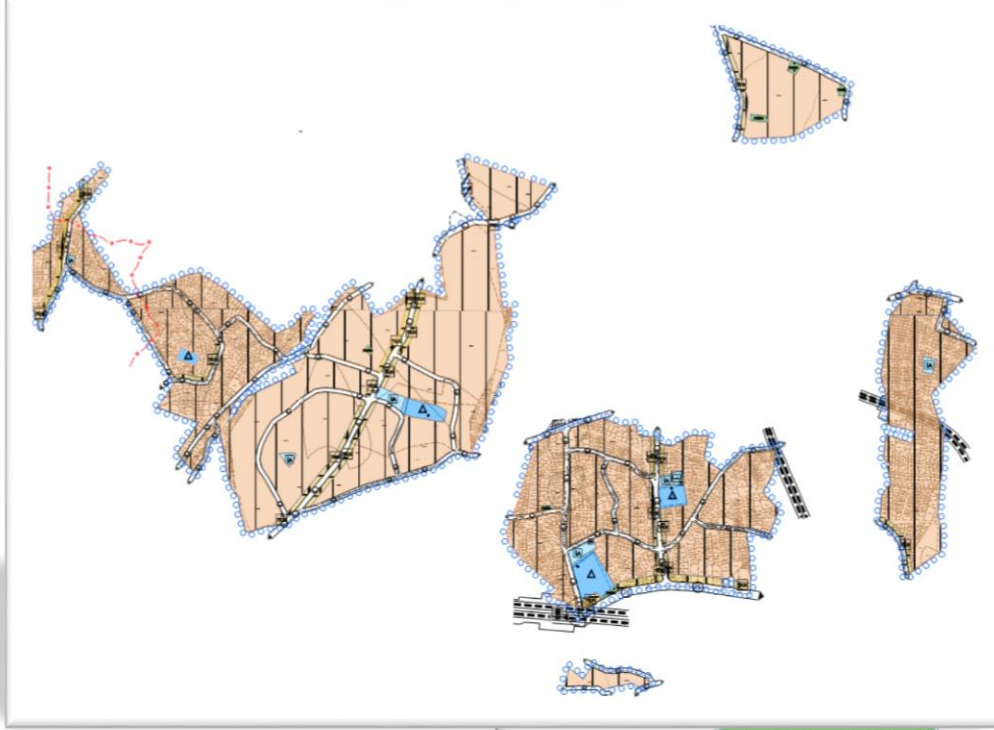
Ihlamurkuyu, Cemil Meriç, Parseller, Adem Yavuz, Huzur, Aşağı Dudullu ve Yukarı Dudullu

Planlama Alanı

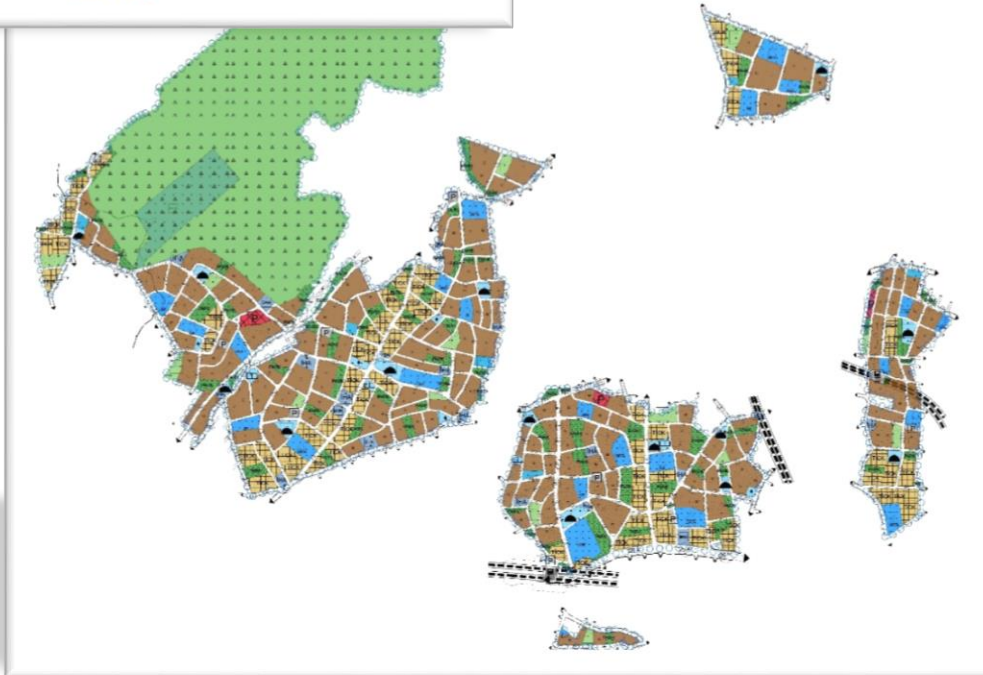


NEDEN PLAN REVİZYONU YAPIYORUZ?

2018 planı



İPTAL EDİLEN
2022 planı



2018 ONAYLI NAZIM İMAR PLANINDA
DONATI ALANLARI GÖSTERİLMEDİĞİNDEN,

UYGULAMA İMAR PLANINA **PLANLAR**
ARASI UYUMSUZLUK GEREKÇESİYLE
PLAN İPTAL KARARLARININ VERİLMESİ

*16.10.2023 tarihli Başkanlık Oluru ile
revizyon plan çalışması başlatılmıştır.*

PLANLAMA ALANINDAKİ SORUNLAR VE KISITLAR

Binaların eski olması

Yapıların ruhsatsız olması

Tapu problemleri



Onaylı bir imar planının olmaması

Alanın plansız gelişmesi

Mevcut okul, sağlık, yeşil alanların nüfusa yetersiz kalması

VATANDAŞ TALEPLERİ

Emsal Artışı Talebi

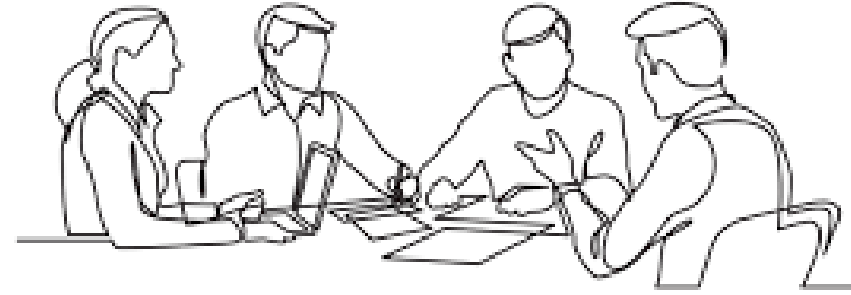
Münferit Yapılaşma Talebi

Kat Artışı Talebi

Havzanın Kaldırılması Talebi

Etapların Küçültülmesi Talebi

**Dönüşüm Ofislerinin
Kurulması Talebi**



**Tapu İşlemlerine
İlişkin Talepler**

**Trabzon Park'ın 'Park Alanı'
Hesabına Katılarak Planda
Ayrılan Diğer Park Alanlarının
'Konut Alanı'na Alınması**

BELEDİYELERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

- ARAZİNİN NE AMAÇLA KULLANILACAĞI (FOKSİYONU)
- ANA ULAŞIM VE PLAN KURGUSU
- NÜFUS YOĞUNLUĞU (MAKSİMUM NÜFUS)
- DONATI ALANLARININ KONUMU

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

HAZIRLAR/ HAZIRLATIR



Büyükşehir Belediye Meclisi **ONAYLAR**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

- EMSAL (İNŞAAT ALANI HESABI)
- TOPLU UYGULAMA ETAP SINIRLARI
- TÜM ARAÇ VE YAYA YOLLARI
- PLANIN UYGULANMASI

İLÇE BELEDİYESİ

HAZIRLAR/ HAZIRLATIR



İlçe Belediye Meclisi ve
Büyükşehir Belediye Meclisi
ONAYLAR

VATANDAŞ TALEPLERİ

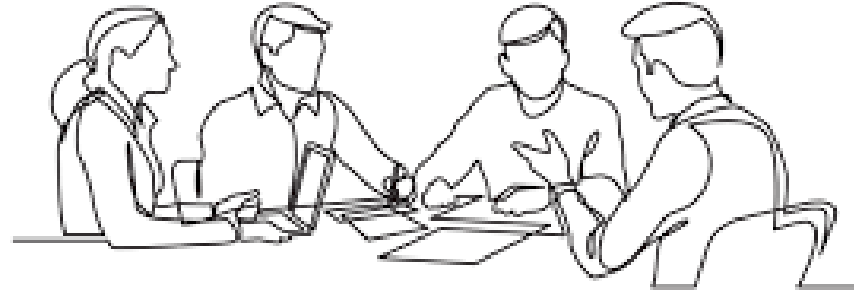
HAVZA SINIRLARI VE HAVZALARIN KORUNMASI TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ YETKİSİNDEDİR.

Münferit Ya

Talebi

Talep: Havzanın Kaldırılması

Dönüşüm Ofislerinin
Kurulması Talebi



Etapların Küçültülmesi Talebi

Tapu İşlemlerine
İlişkin Talepler

Trabzon Park'ın 'Park Alanı'
Hesabına Katılarak Planda
Ayrılan Diğer Park Alanlarının
'Konut Alanı'na Alınması

ELMALI BARAJI HAVZASI KORUMA PLANI

2019 YILINDA YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞTİR

ONAYLAYAN

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI

DENETLEYEN

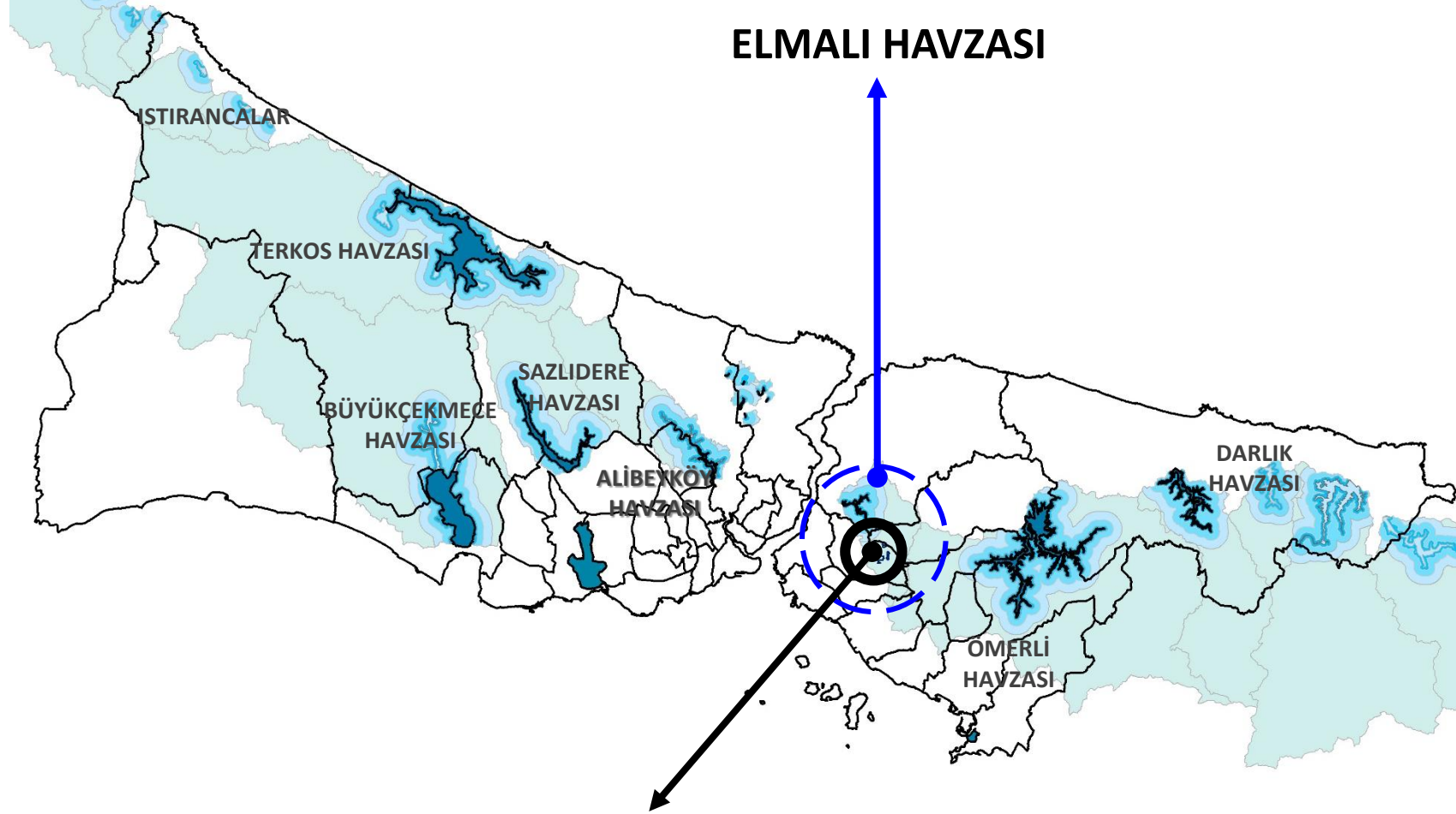
İSKİ

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI

KORUMA PLANINDA
ÜMRANİYE’NİN HAVZA SINIRINDA KALAN BÖLGESİ İÇİN
BİR NÜFUS KISITI VAR.

1 HEKTARA (10 DÖNÜME) DÜŞEN İNSAN SAYISI
140 KİŞİYİ GEÇEMEZ.

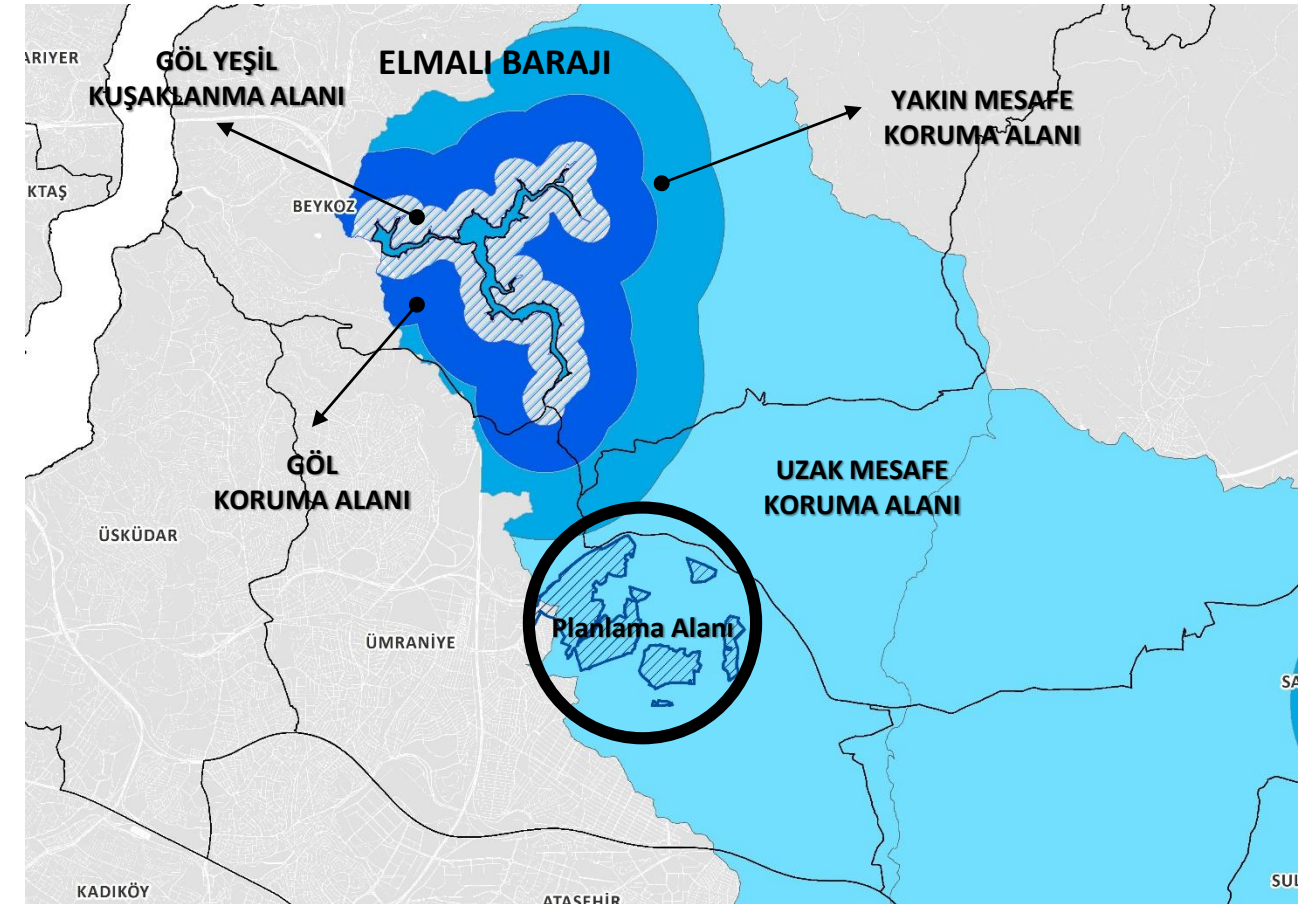
ELMALI BARAJI HAVZASI KORUMA PLANI



**PLANLAMA BÖLGESİNİN %96'SI
HAVZA SINIRINDA KALİYOR.**

**İMAR PLANLARINDA
BU NÜFUS KISITINA UYMAK ZORUNDAYIZ.**

**EĞER EMSAL ARTIŞI İLE NÜFUS KISITI AŞILIRSA
İSKİ PLANA DAVA AÇAR VE
PLAN İPTAL OLUR.**



VATANDAŞ TALEPLERİ

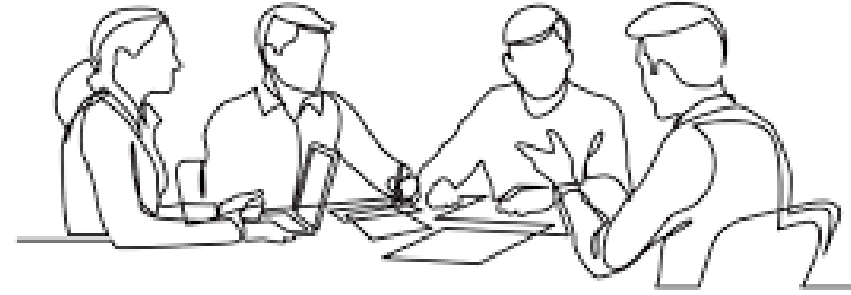
Talep: Emsal Artışı

Mü

1 HEKTARA (10 DÖNÜME) DÜŞEN İNSAN SAYISI
140 KİŞİYİ GEÇEMEZ.

Havzanın Kaldırılması Talebi

Dönüşüm Ofislerinin
Kurulması Talebi



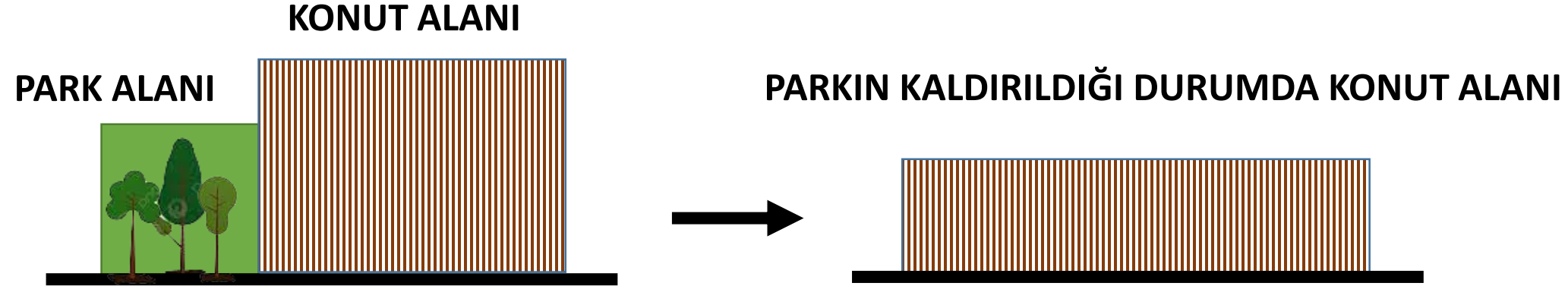
Etapların Küçültülmesi Talebi

Tapu İşlemlerine
İlişkin Talepler

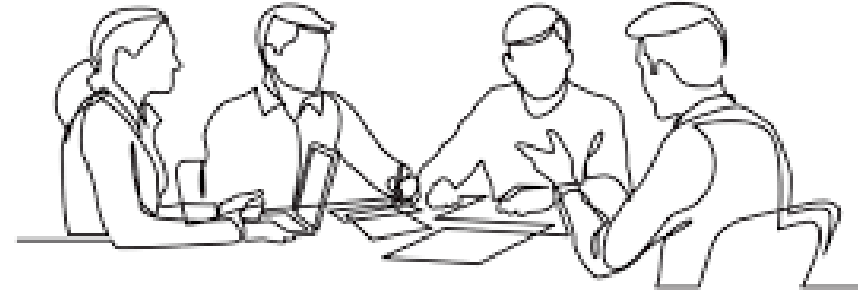
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 233 HEKTAR
TOPLAM NÜFUS: 32620 KİŞİ
NET İNŞAAT ALANI: 1,141,700 M2

'Konut Alanı'na Alınması

VATANDAŞ TALEPLERİ



**TRABZON PARKI, ORMAN ALANI
SINIRLARI İÇERİSİNDEDİR.
KANUNLARA GÖRE ORMAN
STATÜSÜNDEKİ ALANLARIN
«PARK» OLARAK GÖSTERİLMESİ
UYGUN DEĞİLDİR.**



**PARK OLARAK GÖSTERİLMESİ
MÜMKÜN OLSAYDI BİLE
HAVZADAN DOLAYI ALANA
EKSTRA NÜFUS GETİRİLEMEZ!**

**Talep: Trabzon Park'ın 'Park
Alanı' Hesabına Katılarak Planda
Ayrılan Diğer Park Alanlarının
'Konut Alanı'na Alınması**

VATANDAŞ TALEPLERİ

Emsal Artışı Talebi

Talep: Münferit Yapılaşma

Kat Artışı Talebi

**MÜNFERİT YAPILAŞMAYA İLİŞKİN
HÜKÜMLER PLANDA YER ALMAKTA.**

**EĞER HERKES MÜNFERİT YAPILAŞIRSA
DONATI ALANI AYIRDIĞIMIZ
YERLERDEKİ PARSELLER
KAMULAŞTIRMAYA KONU OLUR.**



**MÜNFERİT YAPILAŞMADA
SADECE KONUT ALANINDA
KALANLARIN İMARİ OLUR.**

**OKUL, PARK VS ALANINDAKİLERİN
KAMULAŞTIRILMASI GEREKİR.**

Park'ın...
Katılarak Planda
Ayrılan Diğer Park Alanlarının
'Konut Alanı'na Alınması

VATANDAŞ TALEPLERİ

Emsal Artışı Talebi

BİR ÖNCEKİ PLANDA MAKSİMUM **5 KAT** İKEN
TASLAK PLANDA MAKSİMUM **8 KATA** KADAR
YAPI YAPILABİLECEĞİNİ ÖNGÖRÜYORUZ.

Talep: Kat Artışı



Etapların Küçültülmesi Talebi

Dönüşüm Ofislerinin
Kurulması Talebi

Tapu İşlemlerine
İlişkin Talepler

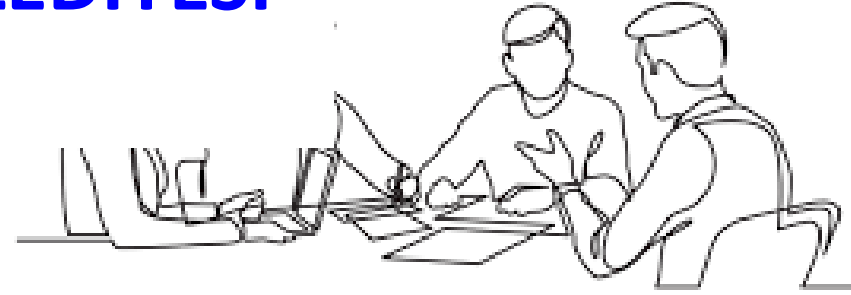
Trabzon Park'ın 'Park Alanı'
Hesabına Katılarak Planda
Ayrılan Diğer Park Alanlarının
'Konut Alanı'na Alınması

VATANDAŞ TALEPLERİ

BU TALEPLER UYGULAMAYA YÖNELİK TALEPLERDİR.

**PLANLAR ONAYLANDIKTAN SONRA
HEM İLÇE BELEDİYESİ
HEM DE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
OFİS KURABİLİR.**

**Talep: Dönüşüm Ofislerinin
Kurulması**



Kat Artışı Talebi

İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

Talep: Etapların Küçültülmesi

Tapu İşlemlerine
İlişkin Talepler

Trabzon Park'ın 'Park Alanı'
Hesabına Katılarak Planda
Ayrılan Diğer Park Alanlarının
'Konut Alanı'na Alınması

VATANDAŞ TALEPLERİ

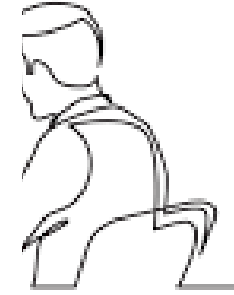
Emsal Artışı Talebi

**TAPUYA İLİŞKİN İŞLEMLERDE
İLÇE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VE MİLLİ EMLAK
MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.**

Kat Artışı Talebi

Havz

**PLANLAR ONAYLANDIKTAN SONRA
VATANDAŞLAR
TAPU ÇÖZÜM SÜREÇLERİNE GİREBİLİRLER.**



Etapların Küçültülmesi Talebi

Kurulması Talebi

**Tapu İşlemlerine
İlişkin Talepler**

Trabzon Park'ın 'Park Alanı'
Hesabına Katılarak Planda
Ayrılan Diğer Park Alanlarının
'Konut Alanı'na Alınması

Meri ve Taslak Nazım İmar Planı Karşılaştırması

18.05.2018 ONAYLI NAZIM İMAR PLANI

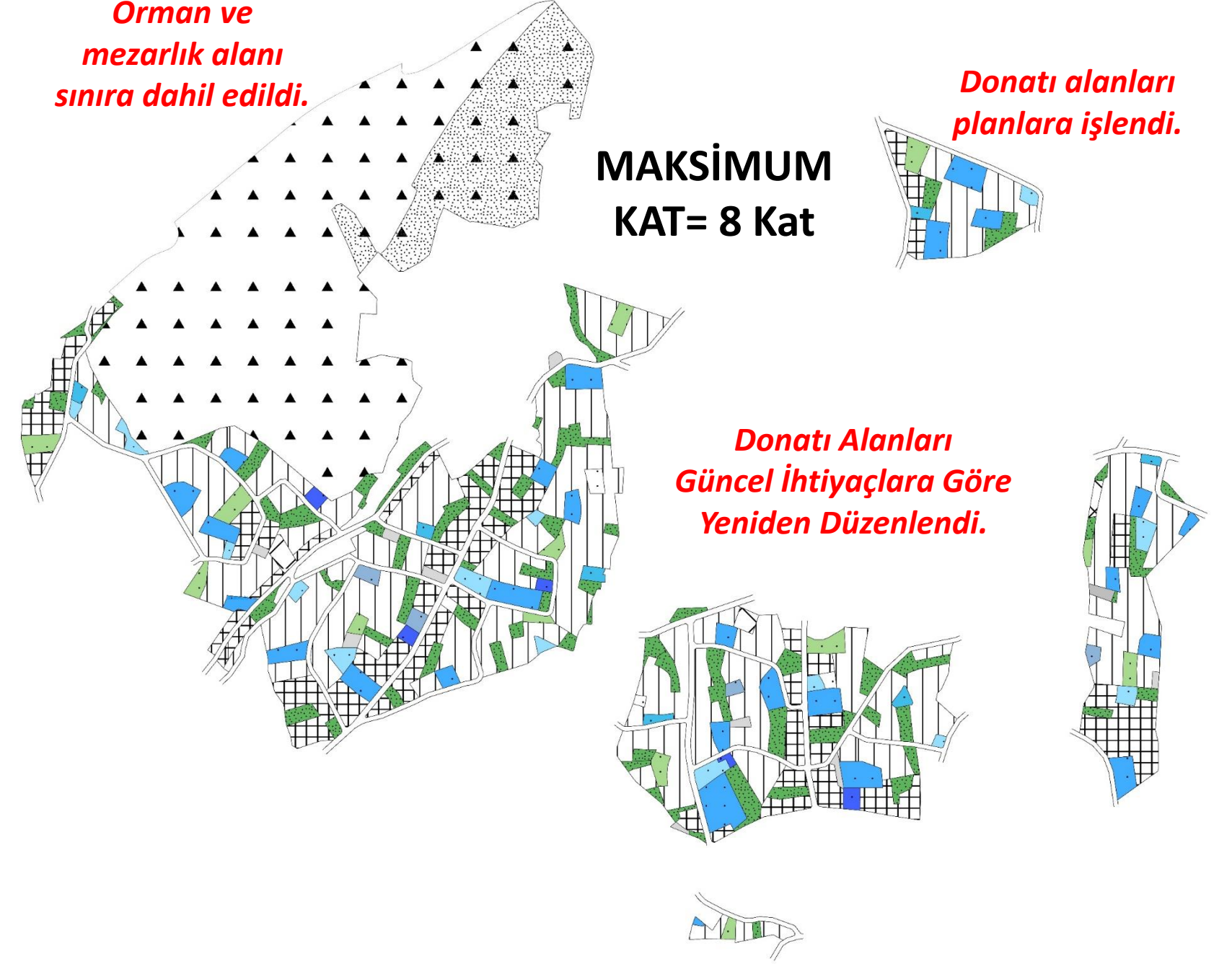
TASLAK NAZIM İMAR PLANI

MAKSİMUM
KAT= 5 Kat



Orman ve
mezarlık alanı
sınıra dahil edildi.

MAKSİMUM
KAT= 8 Kat

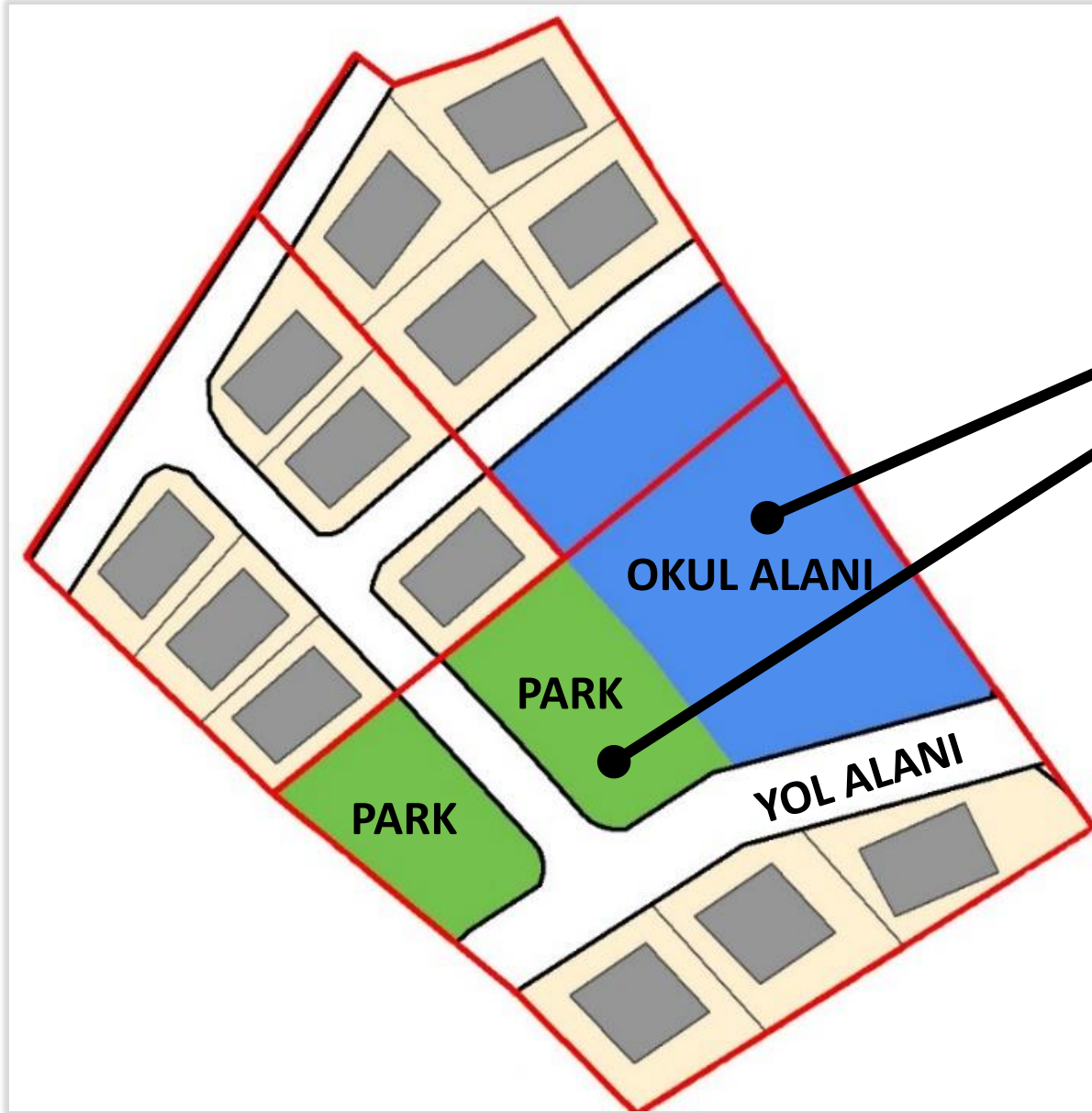


Donatı alanları
planlara işlendi.

Donatı Alanları
Güncel İhtiyaçlara Göre
Yeniden Düzenlendi.

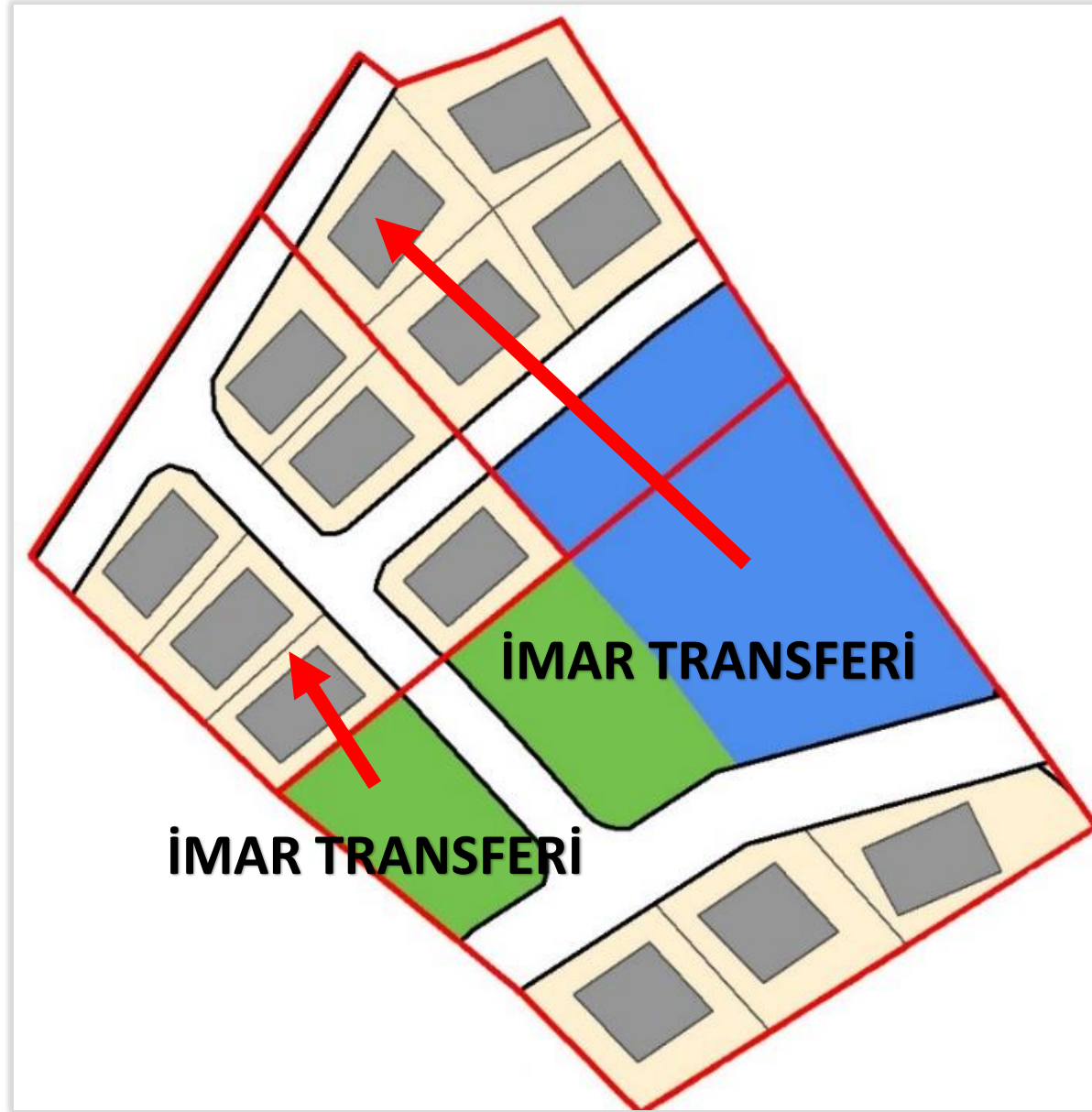
PLANLAMA VE DÖNÜŞÜM MODELLERİ NELER OLABİLİR?

MÜNFERİT YAPILAŞMA & KAMULAŞTIRMA



- DONATIDA KALAN PARSELLERİN İMAR HAKKI YOKTUR.
- DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRILMASI GEREKİR.
- KAMULAŞTIRMA DAVASINA KONU OLUR.
- SADECE KONUT ALANINDA KALAN PARSELLER İNŞAAT YAPABİLİR.

İMAR HAKKI TRANSFERİ

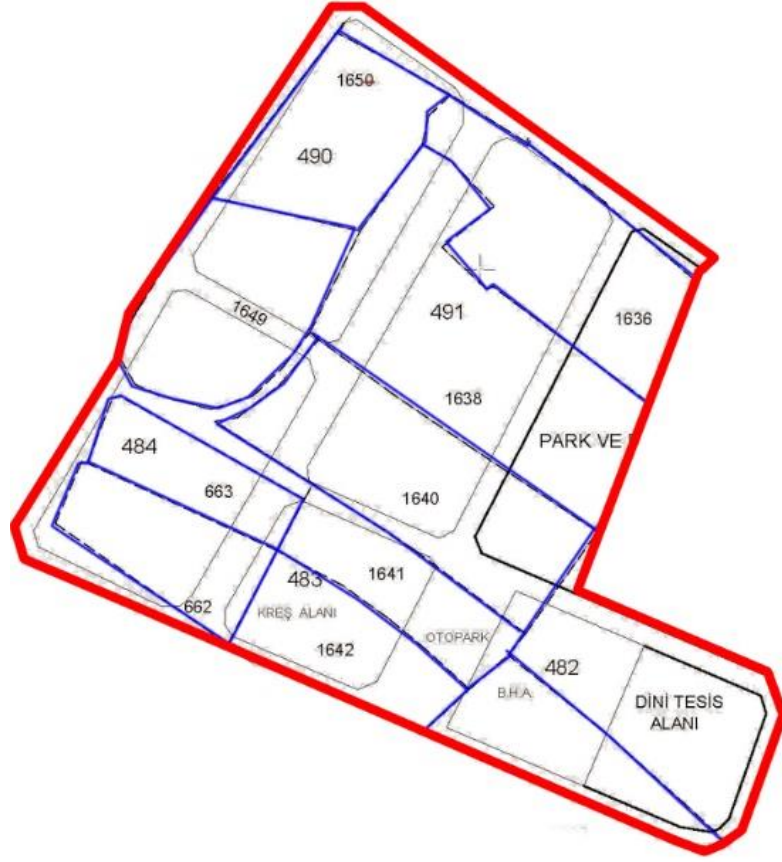


- DONATIDA KALAN PARSELLER İNŞAAT HAKKINI ÇEVRESİNDEKİ KONUT ALANINDA KULLANABİLİR.
- ANCAK İNŞAAT HAKKINI KULLANABİLECEĞİ ALAN BELİRSİZDİR.
- AYRICA, KANUNA GÖRE DONATI ALANI GİTTİĞİ YERİN İMARINI %30'DAN FAZLA ARTTIRAMAZ.

«İmar hakkı aktarımı yapılırken, alıcı parselin emsale esas **inşaat alanı** en fazla **imar planı ile belirlenmiş oranlar** kadar ve her halde **alıcı parselin %30'unu geçmemek** üzere arttırılabilir.»

İMAR KANUNU 18.MADDE UYGULAMASI

DÜZENLEME ÖNCESİ



DÜZENLEME SONRASI

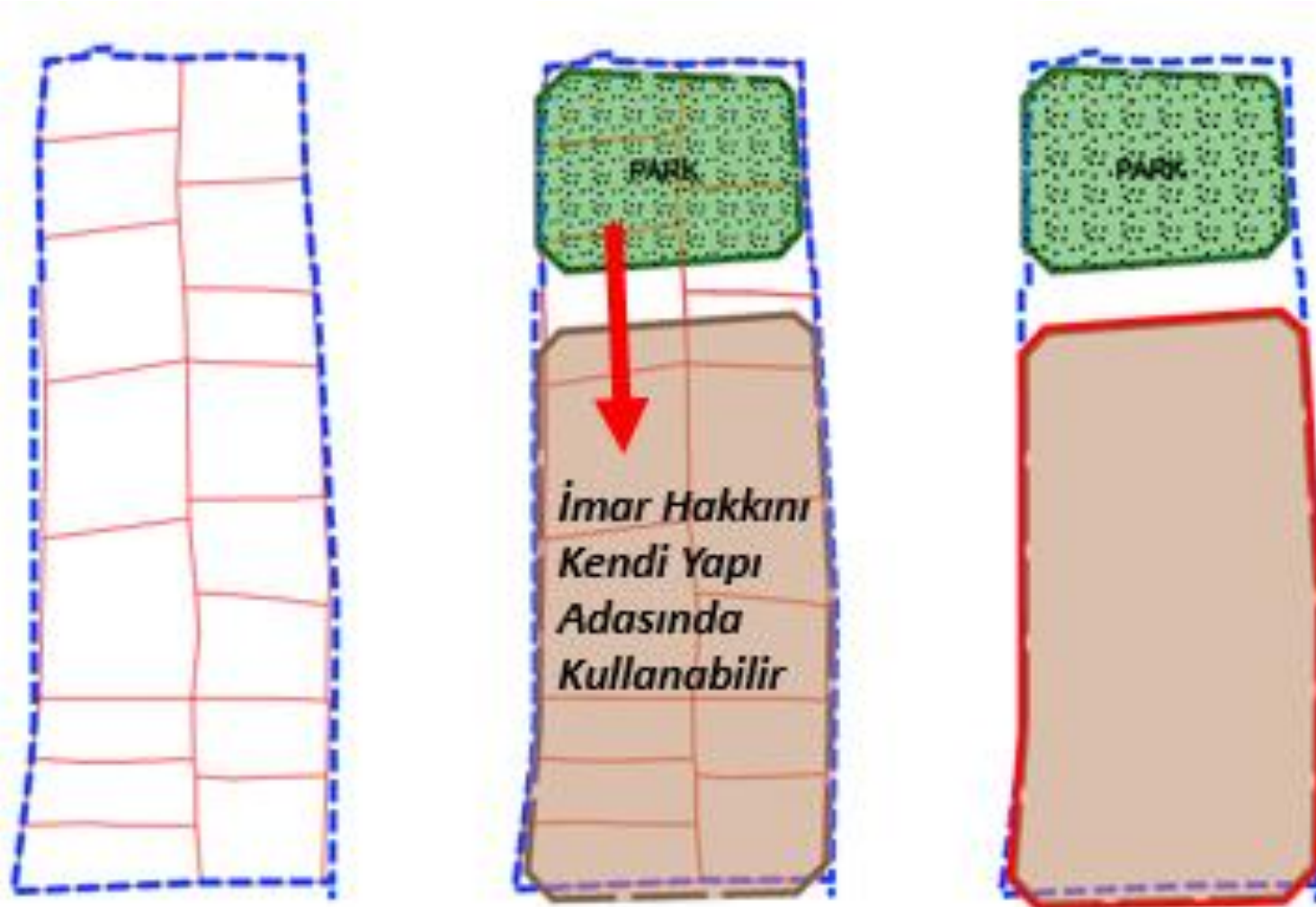


— 18. Madde Uygulama Sınırı

— Kadastral Parsel → — İmar Parseli

- YASAL OLARAK PARSELLERDEN %45'E KADAR TERK ALINABİLİR.
- TÜM PARSELLER EŞZAMANLI OLARAK OLUŞTURULUR.
- BÜROKRASİ SÜRECİ DAHA UZUN SÜRER.

TOPLU UYGULAMA MODELİ



- DONATIDA KALSA DA İMAR HAKKI VAR.
- PARSELLER ETAPLAR HALİNDE TEVHİD EDİLİR.
- İNŞAAT HAKKINI KULLANABİLECEĞİ BÖLGE/ALAN BELLİDİR.
- HER PARSELE EŞİT İMAR HAKKI VERİLİR.
- HER PARSELDEN MAKSİMUM %25 TERK ALINABİLİR.

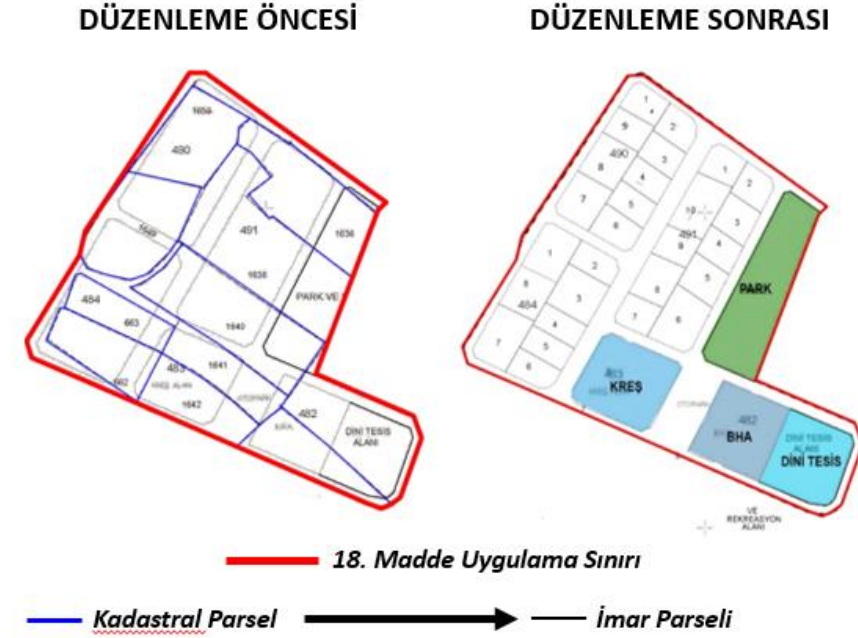
PLANLAMA VE DÖNÜŞÜM MODELLERİ NELER OLABİLİR?

MÜNFERİT YAPILAŞMA & KAMULAŞTIRMA



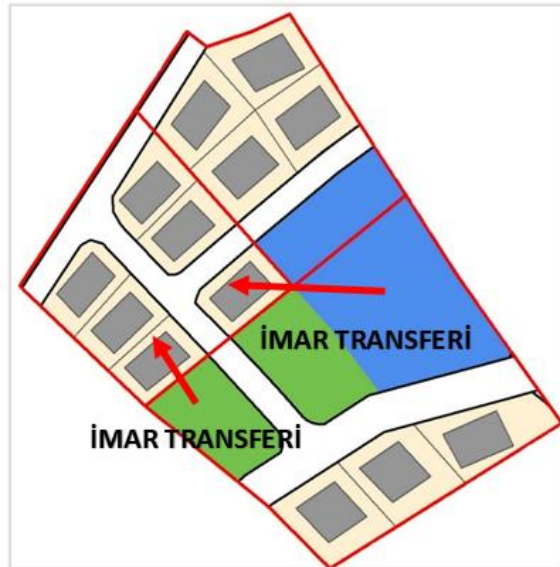
- Donatıda kalan parsellerin imar hakkı yoktur. Donatı alanlarının kamulaştırılması gerekir.
- Kamulaştırma davasına konu olur.

İMAR KANUNU 18.MADDE UYGULAMASI



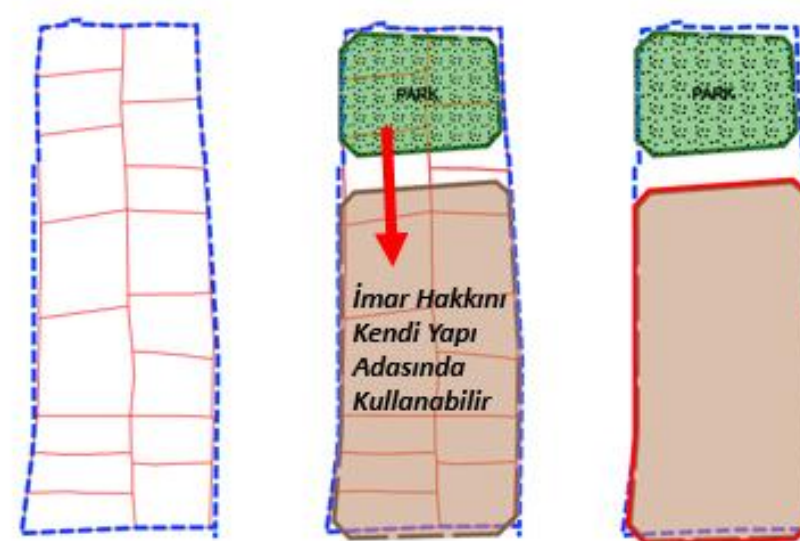
- Parsellerden %45'e kadar terk alınabilir.
- Tüm parseller EŞZAMANLI OLARAK oluşturulur.
- Bürokrasi Süreci daha uzun sürer.

İMAR HAKKI TRANSFERİ



- Donatıda kalan parseller inşaat hakkını çevresindeki konut alanında kullanabilir.
- İnşaat hakkını kullanabileceği alan belirsizdir.

TOPLU UYGULAMA MODELİ



- Her parsel e eşit imar hakkı
- Donatıda kalsa da imar hakkı var.
- İnşaat hakkını kullanabileceği bölge/alan bellidir.
- Parseller etaplar halinde tevhid edilir.
- Maksimum %25 terk alınabilir.

ETAP BAZLI TOPLU UYGULAMA ÖRNEĞİ

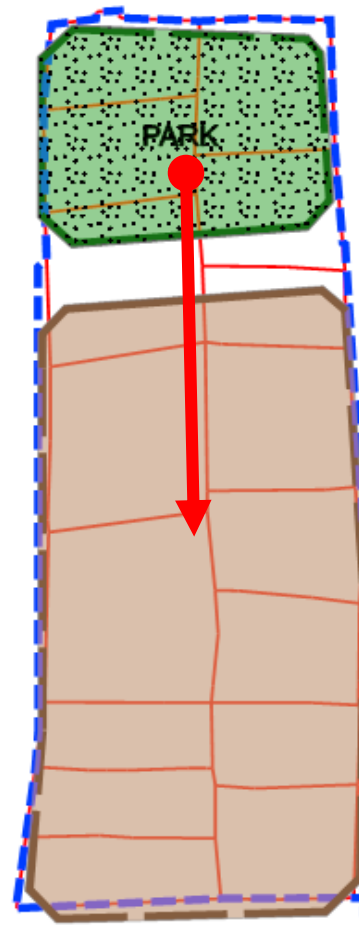
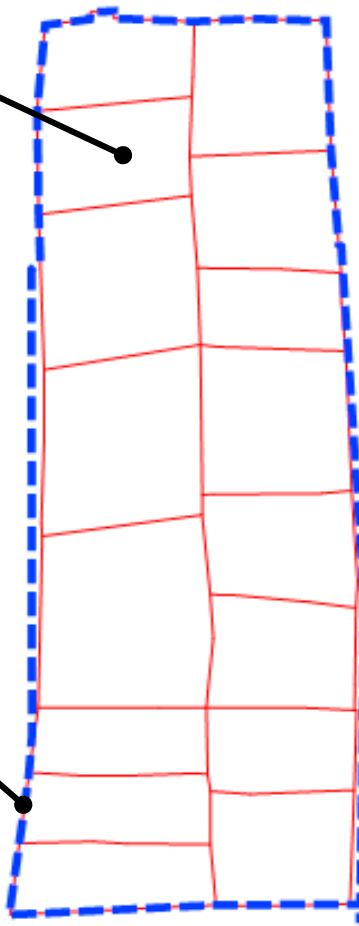
Park Alanı ve yolda kalan
parseller imar haklarını
**etap sınırı içindeki konut
alanında** kullanır.

Etap sınırı içindeki
parseller **TEVHİT EDİLİR.**

Uygulama
Sonrası

MEVCUT PARSELLER

**Mavi Kesikli Çizgi
UYGULAMA
ETAP SINIRI**



İMAR PLANI





Yaşanabilir, adil, yeşil ve yaratıcı bir İstanbul için bilimsel, şeffaf ve katılımcı
planlama

<https://sehirplanlama.ibb.istanbul>



TEŞEKKÜRLER



İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
DAİRESİ
BAŞKANLIĞI

ŞEHİR
PLANLAMA
ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜ

