

**PARSAN MAKİNA
PARÇALARI
SANAYİ A.Ş.**

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**
Pendik / İstanbul

Rapor No: 2024R0144-3
Rapor Tarihi: 17.01.2025

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	: Mevcut durumda üzerinde değerlendirme konusu gayrimenkullerden 10977 ada 3 ve 8 no'lu parseller üzerinde kısmi çalışır durumda fabrika binası ve yardımcı yapıları, 10977 ada 23 parsel üzerinde inşaatı terk edilen kaba inşaat halinde bina ve 10977 ada 16 parsel üzerinde arşiv binası olarak kullanılan yapı ile 10977 ada 9 no'lu parsel üzerinde kümes yapıları bulunmakta olup, diğer parseller boş durumdadır.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	: Güzelyalı Mahallesi, Vatan Caddesi, 10977 ada 3,8,65,66 parseller ile Parsan Çıkmazı Sokak, 10977 ada 58 parsel, Oğuzlar Sokak, 10977 ada 2 parsel ve Selahaddin Eyyubi Caddesi, 10977 ada 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 no'lu parseller. Pendik / İstanbul
Gayrimenkullerin Adres Kodu¹	: -
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 17.01.2025
Rapor No	: 2024R0144-3
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Geliştirme Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.
Çalışmanın Kapsamı	: Gayrimenkullerin yalnızca arsasının piyasa değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Parsan Makina Parçaları Sanayii A.Ş.
Tapu Bilgileri	: İstanbul ili, Pendik ilçesi, Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 3, 66, 8, 2, 65 ve 58 no.lu parsellerde kayıtlı "Parsan Makina Parçaları Sanayii A.Ş." mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller.
İmar Durumu	: Detaylı imar durumu "3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkullerin 31.12.2024 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;			
	TL	USD	EUR
Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.611.803.000	102.190.568	98.140.420
Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.972.983.300	112.409.624	107.954.462

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 31.12.2024 tarihli alış/satış kurlarına göre;

1 USD alış kuru = 35,2803 TL, 1 USD satış kuru = 35,3438 TL

1 Euro alış kuru = 36,7362 TL, 1 Euro satış kuru = 36,8024 TL

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
 - Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
 - Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	ÖzdiL ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer

¹Kaynak: <http://adreskodu.dask.gov.tr/>

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	4
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	4
BÖLÜM 2	5
GENEL VERİLER	5
2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
2.1.1 Demografik Veriler	5
2.1.2 Ekonomik Veriler	7
BÖLÜM 3	10
GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ	10
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	10
3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	11
3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	11
3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	13
3.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu	13
3.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	39
3.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	39
3.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	40
3.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	40
3.5 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
BÖLÜM 4	41
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	41
4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Bölge ve Çevre Özellikleri	41
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	42
4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	45
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	46
4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekân İnşaat Özellikleri	46
4.6 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	46
4.7 Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	46
BÖLÜM 5	46
GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ	46
5.1 Gayrimenkullerin Analizi	46
5.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	47
5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	48
5.3.1 Pazar Yaklaşımı	49
5.3.2 Gelir Yaklaşımı	54
5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	58
BÖLÜM 6	61
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	61
BÖLÜM 7	62
EKLER	62

BÖLÜM 1**RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Rapor Numarası	:	2024R0144-3
Rapor Tarihi	:	17.01.2025
Değer Tarihi	:	31.12.2024
Raporun Amacı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme raporudur.
Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarihli 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar	:	Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri taabi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme ve bilgi amaçlı değer takdir edilmiştir, yalnızca yasal durum değerine esas olan arsa değeri takdir edilmiştir.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı /Adresi	:	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. / Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32, 34718 Kadıköy/İSTANBUL
Raporu Hazırlayanlar	:	Erdem AKYOL (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özdil ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Kuruluş Bilgileri	:	Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL'ye çıkartılmıştır.
Lisans Bilgileri	:	- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. - Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir. - Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	:	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi/ Makine İhtisas OSB 2. Cad. 120 Ada 6 Parsel No:7 41455 Dilovası / Kocaeli, Türkiye
Rapor Talep Tarihi	:	27.09.2024
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	13.12.2024
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	27.09.2024
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri taabi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme ve bilgi amaçlı değer takdir edilmiştir, yalnızca yasal durum değerine esas olan arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	:	Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyecek veya sınırlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
---	---	--

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	<table><tr><th></th><th>Rapor-1</th><th>Rapor-2</th></tr><tr><td>Rapor Tarihi</td><td>17.01.2024</td><td>26.01.2023</td></tr><tr><td>Rapor Numarası</td><td>2023R0179-4</td><td>2023R0002-4</td></tr><tr><td>Raporu Hazırlayanlar</td><td>Oygun Sema GANIK Erdem AKYOL Özdil ŞAHİN Cansel Şirin YAZICI</td><td>Oygun Sema GANIK Erdem AKYOL Özdil ŞAHİN Cansel Şirin YAZICI</td></tr><tr><td>Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)</td><td>2.749.256.000 TL</td><td>1.346.366.000 TL</td></tr></table>		Rapor-1	Rapor-2	Rapor Tarihi	17.01.2024	26.01.2023	Rapor Numarası	2023R0179-4	2023R0002-4	Raporu Hazırlayanlar	Oygun Sema GANIK Erdem AKYOL Özdil ŞAHİN Cansel Şirin YAZICI	Oygun Sema GANIK Erdem AKYOL Özdil ŞAHİN Cansel Şirin YAZICI	Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.749.256.000 TL	1.346.366.000 TL
	Rapor-1	Rapor-2															
Rapor Tarihi	17.01.2024	26.01.2023															
Rapor Numarası	2023R0179-4	2023R0002-4															
Raporu Hazırlayanlar	Oygun Sema GANIK Erdem AKYOL Özdil ŞAHİN Cansel Şirin YAZICI	Oygun Sema GANIK Erdem AKYOL Özdil ŞAHİN Cansel Şirin YAZICI															
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.749.256.000 TL	1.346.366.000 TL															

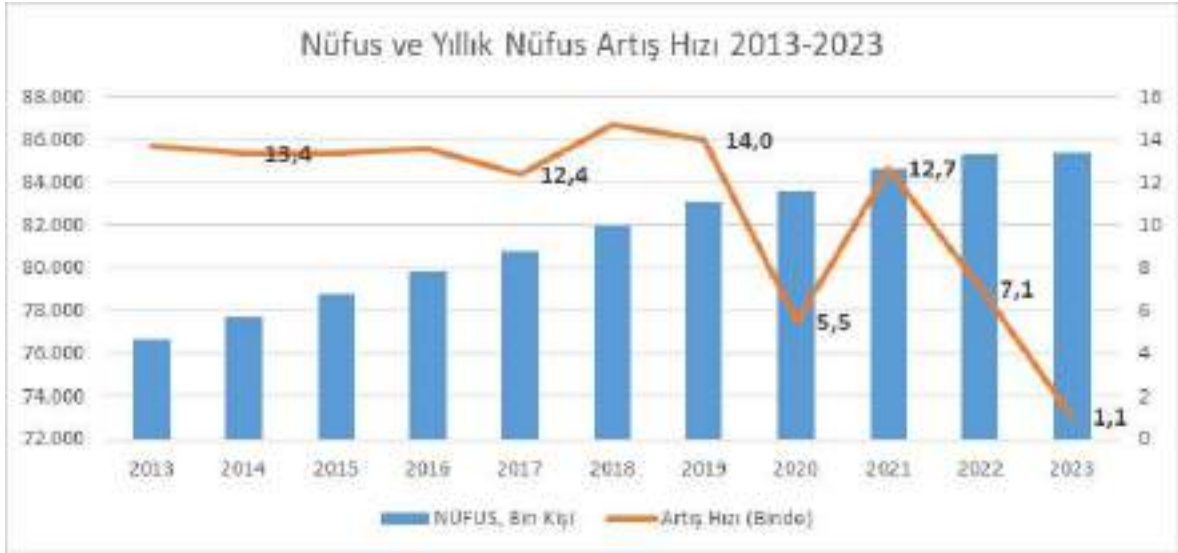
2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

2.1.1 Demografik Veriler

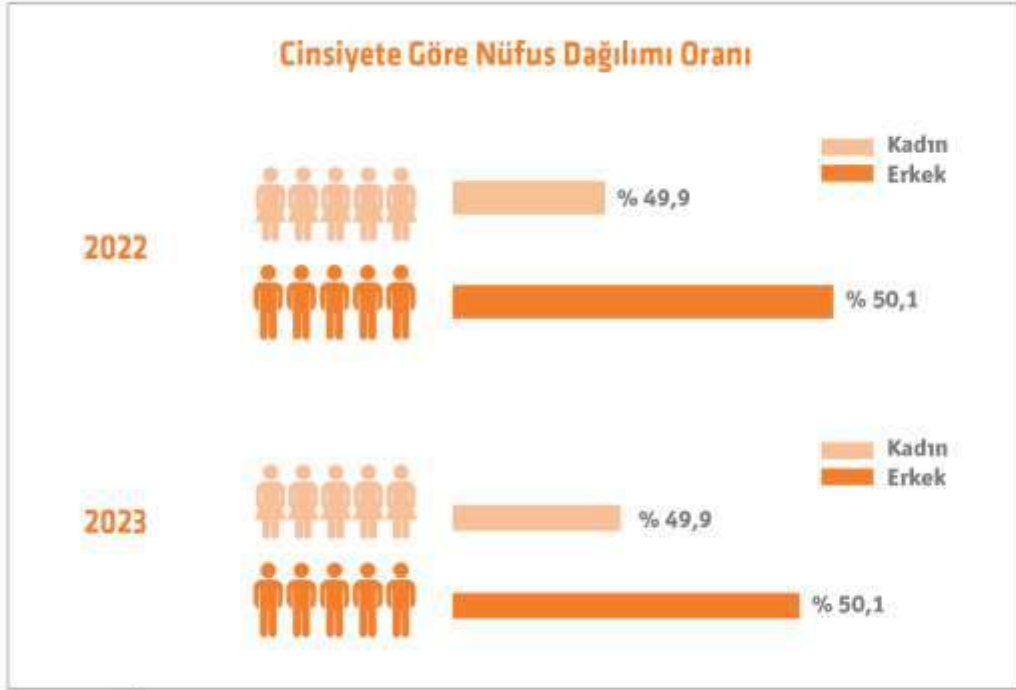
➤ Nüfus Verisi

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

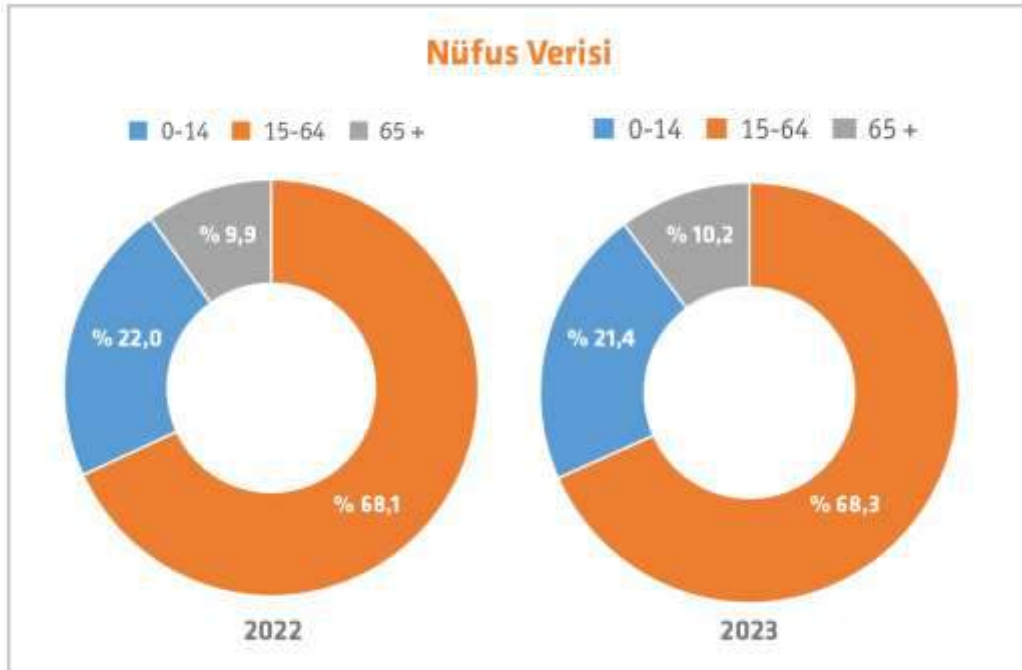
Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2013 yılında %67,7 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı 2013 yılında %24,6 iken 2023 yılında %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise 2013 yılında %7,7 iken 2023 yılında %10,2'a yükseldi.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

2.1.2 Ekonomik Veriler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYİH (Cari- milyar TL) (4)	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012	25.483	41.159
GSYİH (Cari- milyar Doları) (6)	869	859	797	759,3	717,1	807,1	905,8	1.119,0	594,9
Kişi başı Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) (4)	10.964	10.696	9.793	9.195,0	8.600,0	9.601,0	10.659,0	12.415,0	12.875,00
GSYH Artışı, 2009 Fiyatlarıyla % (4)	3,3	7,5	3,1	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,9
Enflasyon (Tüfe-12 aylık ortalamaya göre değişim) % (2)	7,8	11,1	16,3	15,2	12,3	19,60	72,3	53,9	64,91
ABD \$/TL (1)	3,54	3,82	5,27	6,0	7,43	13,35	18,74	29,49	34,15
EURO/TL (1)	3,70	4,56	6,04	6,7	9,13	15,11	20,02	32,63	38,09
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalamaya göre değişim) (3)	11,9	15,6	26,3	16,8	12,5	41,3	103,3	63,0	66,2
Güven Endeksi (1)	87,4	88,2	80,1	80,7	80,1	68,9	75,6	77,4	78,2
KFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,9	9,4	5,5	9,8	32,1	63,5	151,9	83,1	34,3
YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,8	9,3	8,4	10,9	33,1	70,5	140,8	91,3	35,9
Mevduat Faiz Oranları (3)(5)	10,3	13,5	22,3	14,6	13,5	17,9	16,4	36,3	46,8
İşsizlik Oranı % (3)	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4	8,8
İş Gücüne Katılma Oranı % (3)	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,4
İstihdam Oranı % (3)	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3	49,6

(1) 2024 yılı Eylül sonu verisidir.

(2) 2024 yılı Ağustos sonu verisidir.

(3) 2024 yılı Temmuz sonu verisidir.

(4) 2024 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı Geyekleşme Tahmini (milyar TL)

(5) Türk Lirası Üzerinden Açılan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)

(6) 2024 yılı için açıklanan 6 aylık veridir.

➤ Ülke Büyüme Rakamları

Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2024 yılı 2.çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 oranında arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2024 yılı 1.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %83,3 artarak 18 trilyon 807 milyar 883 milyon TL oldu. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2024 yılı sonu için 41 trilyon 159 milyon TL olması beklenmektedir.

2023 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla, 12.415 ABD doları olarak hesaplandı. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2024 yılı için yaklaşık 12.875 ABD doları olması beklenmektedir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %2,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, diğer hizmet faaliyetleri %7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, Tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 ve İnşaat sektörü %6,5 arttı. Sanayi faaliyetleri %1,8 azaldı.

➤ Enflasyon

TÜFE'de (2003=100) 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 artış gerçekleşti.

➤ Tüketici Güven Endeksi

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2024 yılı Eylül ayında, 2023 yılı aynı dönemine göre %9,5 oranında artarak 78,2 değerini aldı.

➤ Konut Fiyat Endeksleri

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır. Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme

şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullandırılması şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.

2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 3,6 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 34,3 reel olarak ise yüzde 11,6 oranında azalmıştır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 27,1, 35,6 ve 32,4 oranlarında artış göstermiştir.

➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2024 yılı Ocak-Temmuz döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 5 milyar 897 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı aynı döneminde 5 milyar 873 milyon ABD Doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2024 yılında % 0,4 oranında artış görülmektedir.



* Geçici

**Ocak-Temmuz

Kaynak: TCMB

➤ Konut Satışları

Yıl	Türkiye Konut Satış İstatistikleri							
	Konut Satış	Değişim (%)	İpotekli Konut Satış	Toplam Konut Satış İçinde İpotekli Konut Satış Payı (%)	İlk El Konut Satış	Toplam Konut Satış İçinde İlk El Konut Satış Payı (%)	Yabancıya Konut Satış (Adet)	Toplam Konut Satış İçinde Yabancıya Satış Payı (%)
2013	1.157.190	-	460.112	39,8%	529.129	45,7%	12.181	1,1%
2014	1.165.381	0,7%	389.689	33,4%	541.554	46,5%	18.959	1,6%
2015	1.289.320	10,6%	434.388	33,7%	598.667	46,4%	22.830	1,8%
2016	1.341.453	4,0%	449.508	33,5%	631.686	47,1%	18.189	1,4%
2017	1.409.314	5,1%	473.099	33,6%	659.698	46,8%	22.234	1,6%
2018	1.375.398	-2,4%	276.820	20,1%	651.572	47,4%	39.663	2,9%
2019	1.348.729	-1,9%	332.508	24,7%	511.682	37,9%	45.483	3,4%
2020	1.499.316	11,2%	573.337	38,2%	469.740	31,3%	40.812	2,7%
2021	1.491.856	-0,5%	294.530	19,7%	461.523	30,9%	58.576	3,9%
2022	1.485.622	-0,4%	280.320	18,9%	460.079	31,0%	67.490	4,5%
2023	1.225.926	-17,5%	177.748	14,5%	379.542	31,0%	35.005	2,9%
2024*	806.317	1,1%	76.485	9,5%	256.021	31,8%	15.068	1,9%

KAYNAK: TÜİK

*Ağustos sonu verileridir.

Yıl	İstanbul			
	Konut Satış	Değişim (%)	İpotekli Konut Satış	Toplam Konut Satış İçinde İpotekli Konut Satış Payı (%)
2013	234.789	-4,0%	106.977	46%
2014	225.454	-4,0%	87.757	39%
2015	239.767	6,3%	93.564	39%
2016	232.428	-3,1%	87.350	38%
2017	238.383	2,6%	87.001	36%
2018	234.055	-1,8%	49.206	21%
2019	237.675	1,5%	55.819	23%
2020	265.098	11,5%	104.170	39%
2021	276.223	4,2%	61.490	22%
2022	259.654	-6,0%	48.113	19%
2023	198.739	-23,5%	30.546	15%
2024*	131.566	1,5%	14.749	11%

KAYNAK: TÜİK

*Ağustos sonu verileridir.

2024 yılı Ağustos ayı sonu itibariyle Türkiye’de toplam 806.317 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2023 yılının aynı dönemine göre %1,1 daha fazla satış gerçekleşti.

BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ****3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

İli	İlçesi	Mahalle/ Köy Adı	Sokağı	Mevkii	Yüzölçümü (m ²)	Ada	Parsel	Ana Gayrimenkul Vasfı	Sahibi - Hissesi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Tuzla Geçidi Büyükdere	949,74	10977	2	Tarla	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Tuzla Gecidi	10.169,98	10977	3	Tarla	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Tuzla Gecidi	50.902,66	10977	8	Bahçeli Kargir Fabrika Binası	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Fındıkpınarı	505,64	10977	10	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındıkpınarı	448,22	10977	11	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındıkpınarı	475,59	10977	12	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındıkpınarı	574,62	10977	13	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Kemiklidere	556,07	10977	14	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası	673,18	10977	15	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındıkpınarı	560,33	10977	16	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındıkpınarı	679,78	10977	17	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındıkpınarı	700,95	10977	18	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındıkpınarı	688,79	10977	19	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındıkpınarı	776,94	10977	20	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındıkpınarı	670,75	10977	21	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındıkpınarı	787,8	10977	22	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Karataş	827,28	10977	23	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındık Pınarı	796,3	10977	24	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındık Pınarı	890,67	10977	25	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Aydınlı Yakası Fındık Pınarı	994,53	10977	26	Arsa	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Büyükdere	15.605,13	10977	58	Tarla	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Büyükdere	574,09	10977	65	Tarla	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	-	Tuzla Gecidi	381,27	10977	66	Tarla	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi

*Gayrimenkule ilişkin tapu bilgileri, müşteri tarafından 27.11.2024 tarih, saat 11:19-11:32 arasında online olarak tapu bilgi sisteminden temin edilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

27.11.2024 tarihli olarak Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden müşteri tarafından online olarak temin edilen takyidat belgesi aşağıda ve ekte yer almaktadır.

Müşteri talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünde onaylı aktif-pasif kayıt belgesi temin edilememiş olup, müşteri tarafından aktif tapu kaydı alınmıştır.

3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgeleri raporun ekler bölümünde verilmiş olup, taşınmazlar üzerinde ipotek kayıtları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarının tamamında parsellerin imar düzenlemesine alındığına dair beyan bulunmaktadır. Ancak Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, konu taşınmazlar değerlendirme günü itibariyle imar uygulamasına tabi değildir. Yapılaşma yapılmak istenmesi durumunda imar planı üzerinde gösterilen ve raporun ilgili bölümünde açıklanan terimler yapılarak, yapılaşma izni alınabileceği bilgisi edinilmiştir. Mevcut durumda imar uygulamasına ilişkin bir çalışma bulunmadığından, şerhin Pendik Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü'nden alınacak yazılı belge ile ilgili tapu müdürlüğüne başvurularak kaldırılması önerilmektedir.

Değer takdir edilirken, parsellerdeki net/brüt farkı dikkate alınmış olup söz konusu takyidatların taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde yer alan çeşitli beyan ve ipotek kayıtlarının da taşınmazların değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

27.11.2024 tarih, saat 11:19-11:32 saatleri arasında incelenen TAKBİS kayıtlarına göre, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Tüm parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
12.11.2018	38392	Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)

10977 ada, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 65, 66 no.lu parseller üzerinde müştereken;

Rehinler Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
22.07.2014	22300	İpotek	Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 33.000.000 EUR bedelle %16 değişken faiz oranıyla 1.dereceden FBK müddetle ipotek bulunmaktadır.

10977 ada 3,8 ve 58 no'lu parsel üzerinde müştereken;

Rehinler Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
25.07.2014	22781	İpotek	Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 33.000.000 EUR bedelle %16 değişken faiz oranıyla 1.dereceden FBK müddetle ipotek bulunmaktadır.

10977 ada 3 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
23.10.1998	4553	Beyan	Dosyasında mevcut proje gereği yapılan otopark ortak mahalden olup başka amaçla kullanılamaz. 06.12.1998 Yev:4533

Teferruat Bilgileri;

-Teferruat Şerhi (30.07.1981 tarih ve 1949 yevmiye no ile)

10977 ada 8 no'lu parseller üzerinde;

*Çok sayıda teferruat bilgisi yer almakta yer olup ekte yer alan takyidat belgelerinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
06.12.1988	4534	Beyan	Dosyasında mevcut proje gereği yapılan otopark ortak mahalden olup başka amaçla kullanılamaz. 06.12.1998 Yev:4533

10977 ada 58 no'lu parsel üzerinde;

İrtifak Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
10.07.1972	2706	İrtifak	TEK lehine 1.720 m ² 'lik kısım üzerinde irtifak hakkı bulunmaktadır.

Teferruat Bilgileri;

-Teferruat Şerhi (30.07.1981 tarih ve 1949 yevmiye no ile)

10977 ada 65 no'lu parseller üzerinde;

İrtifak Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
10.07.1972	2706	İrtifak	TEK lehine 120 m ² 'lik kısım üzerinde irtifak hakkı bulunmaktadır.

3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar

3.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 11.12.2023 tarihi itibari ile temin edilmiş olan imar durumu belgesine göre, değerlendirme konusu parsellere ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:

Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen İmar Durum Yazısı



T.C.
PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-69223378-115.01.06-231747
Konu : Güzelyalı Mahallesi, 10977 Ada ve Muhtelif
Parseller

PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
(Güzelyalı Mh. Parsan Çıkmaşı Sk.No:2/1 Pendik/İstanbul)

İlgi : 09.12.2024 tarihli ve 76779 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede tapu bilgileri verilen gayrimenkullerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bilgilerini, plan adı, plan onama tarihi, yapılaşma şartları ile terk miktarlarının verilmesi, gayrimenkullerin imar planında son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişiklik yoksa "Gayrimenkulun son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik yoktur" ibaresi yazılarak tarafınıza bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 2 parsel, 949.74 m² büyüklüğünde olup, 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda tamamı Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 3 parsel, 10169.98 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 499.17 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı, 3309,8 m²'si Cami Alanı, 2507,02 m²'si İlkokul Alanı, 1846.39 m²'si Pasif Yeşil Alan(Refüj) ve 2007,6 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 8 parsel, 50902.66 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 47109.36 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 724.06 m²'si Kültürel Tesis Alanı, 1870.3 m²'si İlkokul Alanı, 599.95 m²'si Cami Alanı, 151.88 m²'si Park Alanı ve 447.11 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 10 parsel, 505.64 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 11 parsel, 448.22 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 122.79 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı, 313.88 m²'si T1 rumuzlu Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

AYTEN KESKİN

MÜDÜR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 08847b3f-2675-49bd-9587-f7eebcb032af

Doğrulama Linki: <https://www.tugriktube.gov.tr/ncu/plan-belgesi-belge-ehvs>

Adres: Esenler Mühselli Bura Sokak No:5 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (352)444 81 80
e-Posta: iletisimmerkezi@pendik.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.pendik.bel.tr>
Kep Adresi: pendikbelediyesi@be01.kep.tr

Bilgi için: Hüseyin YILDIRIM YILMAZ
Şehir Planlama
Telefon No:
E-Posta: huyildirim@pendik.bel.tr
E-Posta: huyildirim@pendik.bel.tr



Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 12 parsel, 475.59 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 459.93 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 15.66 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 13 parsel, 574.62 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 550.23 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 24.39 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 14 parsel, 556.07 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 523.10 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 32.97 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 15 parsel, 673.18 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 624.97 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 48.21 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 16 parsel, 560.33 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 526.83 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 33.5 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 17 parsel, 679.78 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 633.45 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 46.33 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 18 parsel, 700.95 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 651.94 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 49.01 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 18 parsel, 700.95 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 651.94 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 49.01 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 19 parsel, 688.79 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 634.70 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 54.19 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 20 parsel, 776.94 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 711.27 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 65.67 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 21 parsel, 670.75 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 628.33 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 42.42 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 22 parsel, 787.80 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 733.33 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 54.47 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 06847b3f-2675-49bd-9587-f7eebcb032af

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belgediye-e-bys>

Adres: Esenler Mahallesi Bure Sokak No:5 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (552)444 81 80
e-Posta: iletisimmerkezi@pendik.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.pendik.bel.tr>
Kep Adresi: pendikbelediyesi@hs01.kep.tr

Bügi için: HANDEMİR YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No: -



Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 23 parsel, 787.80 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 733.33 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 54.47 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 24 parsel, 796.30 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 737.67 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 58.63 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 26 parsel, 994.53 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 503.06 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 396.65 m²'si Park Alanı, 5.86 m²'si Konut Alanı ve 88.96 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 58 parsel, 15605.13 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 11670.54 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 1560.81 m²'si Pasif Yeşil Alan, 2373.78 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 65 parsel, 574.09 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Yol olarak planlı alanda kalmaktadır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 66 parsel, 574.09 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Yol olarak planlı alanda kalmaktadır.

Bahse konu gayrimenkullerde son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İmar planı bilgi paftası ve plan notları yazımız ekinde tarafınıza iletilmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Gökhan ÇANKAYA
Plan ve Proje Müdürü

Ek : Bilgi Paftası

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 06847b3f-2675-49bd-9587-f7eebcb032af

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Esenler Mahallesi Bora Sokak No:5 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (532)444 81 80
e-Posta: iletisimmerkezi@pendik.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.pendik.bel.tr/>
Kop Adresi: pendikbelediyesi@tsa01.kep.tr

Bilgi için: Handan YILDIRIM YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No: -





T.C.
PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-69223378-060.11.01-172045
Konu : Bilgi ve Belge Talebi Hk

11.12.2023

PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE
Güzelyalı Mahallesi, Parsan Çıkma Sokak No.2/1 Pendik/İstanbul

İlgi : 28.11.2023 tarihli ve 78988 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede tapu bilgileri verilen gayrimenkullerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bilgileri, plan adı, plan onama tarihi, yapılaşma şartları ile terk miktarlarının bildirilmesi, gayrimenkullerin imar planında son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişiklik yoksa "Gayrimenkulun son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik yoktur" ibaresi yazılarak tarafınıza bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 2 parsel, 949.74 m² büyüklüğünde olup, 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda tamamı Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 3 parsel, 10169.98 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 499.17 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı, 3309.8 m²'si Cami Alanı, 2507.02 m²'si İlkokul Alanı, 1846.39 m²'si Pasif Yeşil Alan(Refüj) ve 2007.6 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 8 parsel, 50902.66 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 47109.36 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 724.06 m²'si Kültürel Tesis Alanı, 1870.3 m²'si İlkokul Alanı, 599.95 m²'si Cami Alanı, 151.88 m²'si Park Alanı ve 447.11 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 10 parsel, 505.64 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 11 parsel, 448.22 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 122.79 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı, 313.88 m²'si T1 rumuzlu Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 12 parsel, 475.59 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 459.93 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 15.66 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 13 parsel, 574.62 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 550.23 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 24.39 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 14 parsel, 556.07 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 523.10 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 32.97 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 15 parsel, 673.18 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 624.97 m²'si

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ot/ZWF-wULz1D-DywcFh-zm7SGg-bv2g+DjZ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/isleri-belediye-ebv>

Esenler Mahallesi Bora Sokak No:5 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (552)444 81 80
e-Posta: iletisimmerkezi@pendik.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.pendik.bel.tr/>
Kep Adresi: pendik.belediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Handan YILDIRIM YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No:



17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 48.21 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 16 parsel, 560.33 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 526.83 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 33.5 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 17 parsel, 679.78 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 633.45 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 46.33 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 18 parsel, 700.95 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 651.94 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 49.01 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 19 parsel, 688.79 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 634.70 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 54.19 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 20 parsel, 776.94 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 711.27 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 65.67 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 21 parsel, 670.75 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 628.33 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 42.42 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 22 parsel, 787.80 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 733.33 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 54.47 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 23 parsel, 827.28 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 771.39 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 55.89 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 24 parsel, 796.30 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 737.67 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 58.63 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 26 parsel, 994.53 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 503.06 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 396.65 m²'si Park Alanı, 5.86 m²'si Konut Alanı ve 88.96 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 58 parsel, 15605.13 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 11670.54 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 1560.81 m²'si Pasif Yeşil Alan, 2373.78 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 65 parsel, 574.09 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Yol olarak planlı alanda kalmaktadır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 66 parsel, 574.09 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Yol olarak planlı alanda kalmaktadır.

Bahse konu gayrimenkullerde son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İmar planı bilgi paftası ve plan notları yazımız ekinde tarafınıza iletilmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

10977 ada 25 parsel, 890,67 m² büyüklüğünde olup, 64,65 m²'si Park Alanı, diğer kısmı Ticaret Alanıdır.

Gökhan ÇANKAYA
Müdür

[Signature]

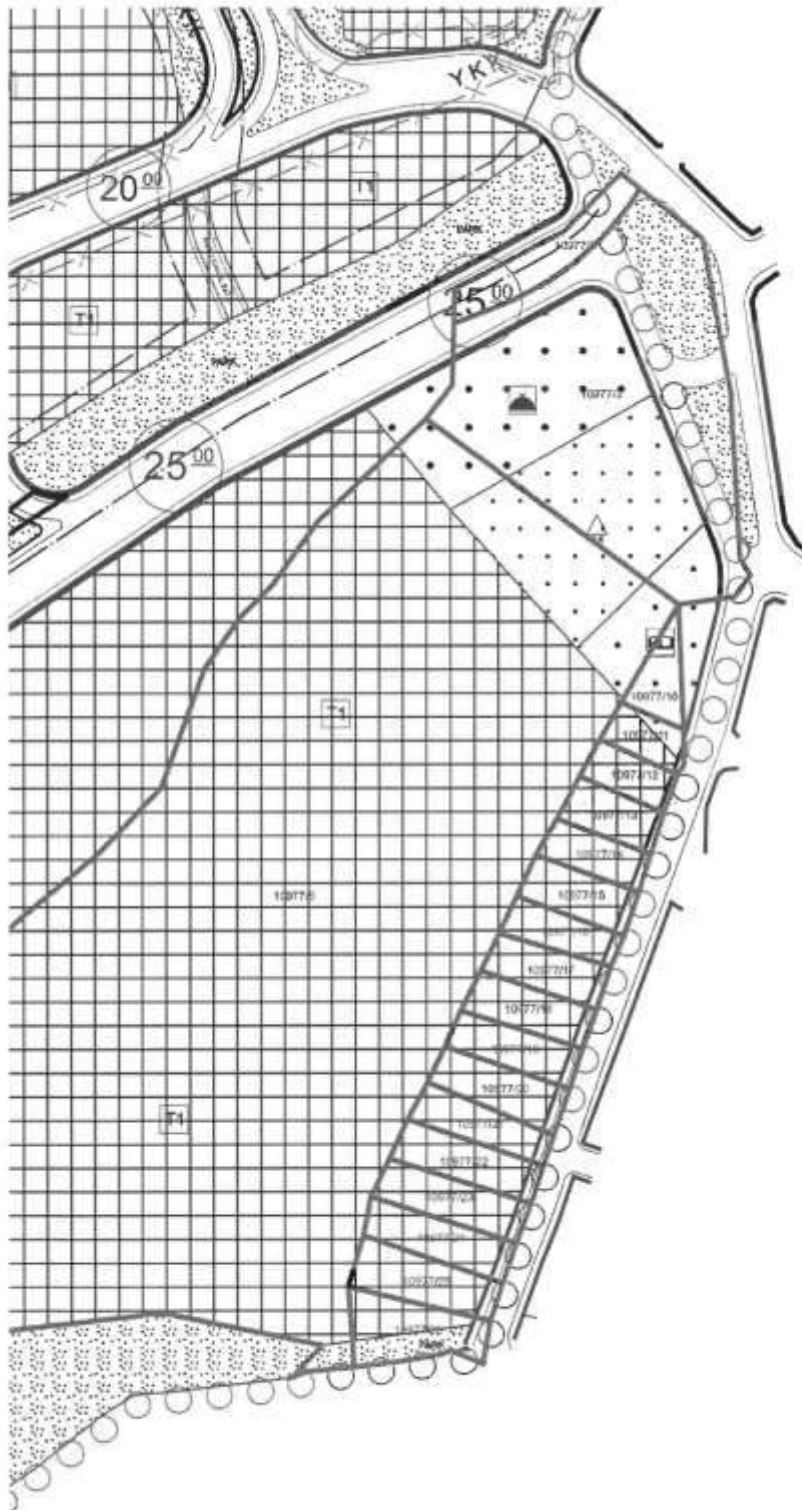
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: et/ZWF-wULe1D-0yWCfh-sm7SGg-bv2g+DjZ Doğrulama Linki: <https://www.nockta.gov.tr/cisleri-belediye-efys>

Esenler Mahallesi Bora Sokak No:5 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (552)444 81 80
e-Posta: iletisimmedkuzi@pendik.bel.tr İnternet Adresi:
<https://www.pendik.bel.tr/>
Kep Adresi: pendikbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Handan YILDIRIM YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No:





İmar Durumu Yazı Ekinde Gelen Plan Notları

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPÖRÜ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ DEPREM, SİĞINAK, OTOPARK VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINA UYULACAKTIR.

1.3. AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 19.01.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN İSTANBUL İLİ ANADOLU YAKASI MİKROBÖLGELEME ÇALIŞMASI, 1/2000 ÖLÇEKLİ "YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI" VE İLGİLİ ÇALIŞMANIN RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

1.4. TİCARİ ALANLARDA VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA, PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ÖZÜRLÜLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

1.5. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA KAMU BİNALARININ BAHÇE VE ÇATILARINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK, HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMAK KOŞULU İLE KAMUYA AİT "HELİKOPTER İNİŞ- KALKIŞ PİSTLERİ" DÜZENLENEBİLİR.

1.6. İMAR PLANINDA BELİRLENEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.7. ÇELİK DOĞALGAZ HATLARINA MİN. 2.50 M BORU ORTA AKSINDAN (BORU SAĞI VE SOLU AYRI AYRI OLARAK), POLİETİLEN DOĞALGAZ HATLARINA MİN. 1.25 M BORU ORTA AKSINDAN (BORU SAĞI VE SOLU AYRI AYRI OLARAK) YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE BİNA VE DİĞER ALTYAPI İNŞAATI YAPILABİLİR.

1.8. KAMU ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ, ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİN MUVAFFAKATI VE İLGİLİ İDARELERİNCE DE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE; TRAFO, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ VB. ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.

1.9. YOL ÖLÇÜSÜ VERİLMEYEN YERLERDE PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

1.10. İMAR UYGULAMASINDAN SONRA OLUŞACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M2 DEN AZ OLAMAZ.

1.11. YENİ PARSEL OLUŞTURMAMAK KOŞULUYLA, MEVCUT PARSELLERDE DAHA UYGUN ŞARTLAR SAĞLAMAK VE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK İÇİN YAPILACAK SINIR DÜZELTMESİNE İLİŞKİN İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE MİNİMUM PARSEL CEPHESİ ŞARTI ARANMAZ.

**17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

1.12. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA; PARSELASYONA KOLAYLIK SAĞLAMAK, HİSSE VE TAPU MİKTARINI AYARLAMAK AMACIYLA, PLANDA BELİRLENEN İSTİKAMETTEN 2 M.'YE KADAR SAPMA YAPILAN PARSEL SINIRLARINA İLİŞKİN İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK DUYULMAYACAKTIR.

1.13. PLAN SINIRLARI İÇİNDE UYGULAMA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN UYGULAMANIN ETAPLAR HALİNDE YAPILMASI DURUMUNDA ETAPLAR ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) FARKI EN FAZLA %5 ORANINDA OLMAK KAYDI İLE ETAP SINIRLARI İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENEBİLİR.

1.14. TÜM YAPI ADALARINDA EMSAL DEĞERLERİ NET PARSEL ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.

1.15. PARSEL BAZINDA AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLER YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

1.16. DAHA ÖNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ VEYA RIZAEN TERK YAPILMIŞ İMAR PARSELLERİNDE, BU PLANA GÖRE İLAVE TERKLER ÇIKMASI VE TOPLAM TERK MİKTARININ %40'I AŞMASI HALİNDE TERKLERİN RIZAEN YAPILMASI KAYDIYLA EMSAL HESABI PARSELİN KADASTRAL ALANININ %60'I ÜZERİNDEN YAPILIR. BU HÜKÜM BU PLANA GÖRE TERK MİKTARI %40'I AŞAN PARSELLERDE DE TERKLERİN RIZAEN YAPILMASI KOŞULUYLA UYGULANIR.

1.17. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALARAK RUHSATINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMASINI TAMAMLAYAN PARSELLERDE VEYA İNŞAİ FAALİYETİ DEVAM EDEN PARSELLERDE RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE TALEP EDİLEN TADİLAT RUHSATI, RUHSAT YENİLEME VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİNDE YAPI RUHSATINDA YER ALAN İSKAN EDİLEBİLİR İNŞAAT ALANININ AŞILMAMASI VE 4708 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKEN İŞLEMLERİN YAPILMASI ESASTIR. BİNALARIN YTKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.18. TİCARET ALANLARINDA VEYA CEPHE ALDIĞI İMAR YOLU 15 M. VE 15 M. DEN GENİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BRÜT ALANININ EN AZ $\frac{1}{3}$ 'Ü KADAR OLMAK ÜZERE EMSALE TABİ OLARAK ASMA KAT YAPILABİLİR.

07.12.2019 T.T.

1.19. BU PLAN KAPSAMINDA ÖNGÖRÜLEN TÜM YAPILANMA ALANLARINDA İKİ KATI GEÇEN TÜM BİNALARDA EN AZ BİR BODRUM KAT YAPILACAKTIR.

1.20. TÜM YAPI ADALARINDAKİ BİNALARDA MİNİMUM CEPHE 6 M, MİNİMUM DERİNLİK 7 M'DİR. PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINI AŞMAMAK KOŞULUYLA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN MAKSİMUM CEPHE VE DERİNLİK ŞARTLARI ARANMAZ.

1.21. GENEL OLARAK YAPI NİZAMI AYRIK OLUP, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ, 5 KATA KADAR (5 KAT DAHİL) 3 M., 5 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN 0,30 M. İLAVE EDİLEREK ARTIRILIR. ANCAK BİNA CEPHESİ VE DERİNLİĞİNİN MİNİMUM YAPILAŞMA ŞARTLARININ

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE İLAVE BAHÇE MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ. BU GİBİ DURUMLARDA İLAVE ÇEKME MESAFESİ YAPILABİLECEK ÇIKMA ÖLÇÜSÜNDEN DÜŞÜLÜR.

1.22. BİNA CEPHESİ 6M'İN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA VEYA PARSELE BİTİŞİK YAPI BULUNMASI DURUMUNDA PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMADAN BİTİŞİK ÇÖZÜMLERE GİDİLEBİLİR.

1.23. İMAR PLANINDA, İMAR YOLLARININ GENİŞLİKLERİ ARTTIRILMIŞ VEYA YENİ BİR DONATI GETİRİLMİŞ VE SÖZ KONUSU İMAR ADASINDA RUHSATLI YAPI BULUNUYorsa, ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ ESKİ İMAR İSTİKAMETİNDEN VERİLEBİLİR.

1.24. SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARINDA ÖN BAHÇE MİN. 3M, YAN BAHÇE MİN. 2M, OLACAK ŞEKİLDE, TABAN OTURUMU BAHÇE MESAFELERİ DAHİLİNDE KALMAK ŞARTIYLA PROJESİNDE BELİRLENECEK OLAN, Yençok:5 KATLI YAPILAR AVAN PROJEYE GÖRE YAPILABİLİR.

1.25. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA PARSEL DERİNLİĞİNİN MİN. PİYES ÖLÇÜLERİNDE YAPILAŞMAYA OLANAK TANIMADIĞI DURUMLARDA FİİLİ DURUMDA YAPILACAK İNCELEME SONUCU ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 METREYE KADAR, KOMŞU BAHÇE MESAFELERİ 2 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

1.26. DERE İSLAH VE İŞLETME BANDI NEDENİYLE YAPILAŞMASI KISITLANAN PARSELLERDE, BİNA DERİNLİĞİ 7 m. OLANA KADAR ÖN BAHÇE MESAFESİ 1 m.YE DÜŞÜRÜLEBİLİR.

1.27. İMAR PLANINDA İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM VB. OKUL FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA İL VEYA İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE BÖLGENİN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA KULLANIMA YÖNELİK DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.

1.28. YAPI YÜKSEKLİKLERİNİN UYGULANMASINDA HAVAALANI MANİA PLANI DİKKATE ALINACAK OLUP, MANİA PLANINDA BELİRTİLEN KRİTERLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.29. ENERJİ NAKİL HATTI VE HAVAALANI MÂNİA KRİTERLERİNDEN DOLAYI PLANDA BELİRLENEN EMSALİ KULLANAMAYAN 500 m²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE PLANDAKİ TAKS'A BAKILMAKSIZIN, ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 M. 'YE KADAR, KOMŞU BAHÇE MESAFELERİ 2 M. 'YE KADAR DÜŞÜRÜLEREK YAPI YAPILABİLİR. 500 m²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE İSE PLANDA VERİLEN BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI VE MAKS TAKS:0.50 OLMASI KAYDIYLA YAPI YAPILABİLİR. BU KOŞULLARDA PLANDA VERİLEN EMSALIN KULLANILAMAYAN KİSMİ BAŞKA PARSEL VEYA PARSELLERDE KULLANILABİLİR.

1.30. EMSAL DEĞERİ VERİLMİŞ ALANLARDA MAHYA KOTUNUN İMAKS DAHİLİNDE KALMASI VE EMSALE TABİ OLMASI ŞARTIYLA ÇATI KATI YAPILABİLİR. BİR ALT KATTA KULLANILAN EMSAL KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANININ EN AZ %35'İNİ EMSAL OLARAK ÇATI ARASI ALANINDA KULLANILMASI ŞARTIYLA VE İLGİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE ÇATI ŞEKLİ VE EĞİMİ SERBESTTİR.

07.12.2019 T.T.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

1.31. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI OLARAK PLANLANAN ALANLARDA, TABİİ ZEMİN ALTINDA YOLDAN ÇEKME MESAFESİNİN KORUNMASI, KAVŞAK VEYA YOL ALANLARINDA İSE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

1.32. İMAR PLANINDA BİR KISMI YOL VEYA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANINDA KALIP, İMAR KISMINDA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLMAYAN PARSELLERDE; ÖNCELİKLİ OLARAK BULUNDUĞU İMAR ADASINDAKİ KOMŞU PARSELLER İLE TEVHİT EDİLECEK OLUP, İMAR HAKKI TRANSFERİNDEN YARARLANAN PARSELİN YAPILANMA HAKKI TRANSFER EDİLDİĞİ ALANIN EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. YOLDA VEYA DONATI ALANINDA KALAN KISIMLAR PARSELİN %40'INI GEÇMESİ DURUMUNDA YOLDA VEYA DONATI ALANINDA KALAN KISIMLARIN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE EMSAL DEĞERİ KADASTRAL PARSELİN %60'İ ÜZERİNDEN HESAPLANARAK TEVHİTLE OLUŞAN PARSELDE KULLANILACAKTIR. KOMŞU PARSELLERLE HERHANGİ BİR NEDENDEN DOLAYI TEVHİT EDİLEMİYEN PARSELLERİN İMAR HAKKI 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE TRANSFER EDİLEBİLİR.

1.33. İMAR PLANINDA TAMAMI YOL VEYA DONATI ALANI OLARAK GÖSTERİLEN PARSELLERİN İMAR TRANSFERİNDEN FAYDALANMAK İSTENMESİ HALİNDE PARSELİN İMAR HAKKI; İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ İSE PARSELİN UYGULAMA ÖNCESİNDEKİ ALANININ, İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ İSE PARSEL YÜZÖLÇÜMÜNÜN %60'İ ÜZERİNDEN HESAPLANACAK OLUP, İMAR HAKKI TRANSFERİNDEN YARARLANAN PARSELİN YAPILANMA HAKKI TRANSFER EDİLDİĞİ ALANIN EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

1.34. İMAR HAKKI TRANSFERİ İLE İMAR PARSELİNİN EMSAL DEĞERİ EN FAZLA %50 ARTTIRILABİLİR. PARSELİN İMAR HAKKININ BİR KISMININ KULLANILDIĞI DURUMLARDA KULLANILMAYAN İMAR HAKLARI AYNI USULE GÖRE BAŞKA PARSELLERDE KULLANILABİLİR.

1.35. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE KONUT KULLANIMINDAKİ HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN EN AZ BİR OTOPARK YERİ AYRILMASI ZORUNLUDUR. DİĞER FONKSİYONLARDA İSE MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.36. KONUT BİNALARINDA HER KONUT İÇİN EN AZ BİR OTOPARK YERİ SAĞLANMASI DURUMUNDA, OTOPARK ALANLARI, TAHSİS EDİLEN KONUTLARIN EKLENTİSİ OLARAK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİNDE GÖSTERİLİR. TİCARET VE KONUT PARSELLERİNDE KONUTLAR İÇİN HER BAĞIMSIZ BÖLÜME EN AZ 1 ADET OTOPARK YERİ AYRILMASI HALİNDE TİCARET İÇİN YAPILAN OTOPARK ALANLARI, BU ALANLARIN EKLENTİSİ OLARAK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİNDE GÖSTERİLİR.

1.37. 2000 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE OTOPARK İHTİYACININ EN AZ YARISININ BODRUM KATLARDA KARŞILANMASI ZORUNLUDUR. ANCAK, PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI VE TAKS'A DAHİL EDİLMESİ ŞARTIYLA İÇ KAT YÜKSEKLİĞİ 2,20 M.'Yİ GEÇMEYEN, CEPHELERİ TAMAMEN AÇIK OLACAK ŞEKİLDE, BODRUM KATLAR HARİÇ EN FAZLA 2 KATLI OTOPARK BİNASI YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

1.38. TİCARİ KATLI OTOPARK BİNALARINDA; KONUT BİRİMLERİ YER ALAMAZ. TİCARİ BİRİMLER SADECE ZEMİN KATTA YER ALABİLİR. BODRUM KATTA YER ALAN OTOPARK ALANLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

1.39. PLANLAMA ALANINDA ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL KÜLTÜREL TESİSLER YAPILMASI DURUMUNDA; BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI VE OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA 1. VE 2. BODRUM KATLARDA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

1.40. DOĞALGAZ HATLARI, ENH, BOTAS HATLARI VB. TÜM TAŞIYICI VE İLETKEN HATLARIN BELİRLENMİŞ MUTLAK KORUMA, KAMULAŞTIRMA VE SALINIM ALANLARINDA VE BİTİŞİK PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA, İLGİLİ KURUMLARI TARAFINDAN BELİRLENMİŞ OLAN KRİTERLERE UYULACAKTIR. BU PARSELLERDE İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.41. PARSEL İÇERİSİNDEN GEÇEN İSKİ VE DİĞER KURUMLARA AİT MEVCUT ALTYAPI TESİSLERİ DEPLASE EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ. İLGİLİ KURUM TARAFINDAN DEPLASE BEDELİ TALEP EDİLMESİ HALİNDE BU TALEP, PARSEL SAHİBİ TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA ALTYAPI TESİSLERİNİN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINACAK VE BU DOĞRULTUDA İŞLEMLER YAPILACAKTIR.

1.42. İSKİ İSALE HATTI KORUMA SINIRI KAPSAMINDA KALAN ALANDA YAPI YAPILAMAZ, AĞAÇ DİKİLEMİZ, ALTYAPI TESİSİNE ZARAR VERECEK FAALİYETLER YAPILAMAZ. UYGULAMA AŞAMASINDA İSKİ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.43. DERE İLE ÇAKIŞAN İMAR YOLLARINDA KAVŞAK, YOL, ALTGEÇİT, ÜSTGEÇİT GİBİ SANAT YAPILARINA AİT UYGULAMA PROJELERİ HAZIRLANIRKEN İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.44. İLERİ TEKNOLOJİ ENDÜSTRİ PARKI (İTEP) VE SABİHA GÖKÇEN ULUSLAR ARASI HAVAALANI SAHASI ÇEVRESİNDEKİ 400 M.LİK ÖZEL GÜVENLİK SINIRI, 01.08.2001 TARİH VE 2001/2908 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR. BU BÖLGEDE KALAN VE KAMULAŞTIRILMAYAN PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAAT, HARFİYAT, TADİLAT, ORMAN YETİŞTİRME VEYA KESME VB. GİBİ HUSUSLARDA İZİN VE RUHSAT VERİLMEYEN ÖNCE HAVAALANI İŞLETME VE HAVACILIK ENDÜSTRİLERİ A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.45. KARAYOLUNA CEPHELİ VE KOMŞULUĞU BULUNAN PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

**17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

1.46. İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA YAPILAN İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA; KONUT, TİCARET, KONUT+TİCARET FONKSİYONUNDA OLMASINA RAĞMEN HİÇ BİR ŞEKİLDE MEVCUT YERİNDEN VERİLEMEYEREK YA DA MEVCUT YERİNE SİĞMAYIP BÖLÜNEREK FARKLI BİR PARSELDEN VERİLEN ŞAHİS MÜLKİYETİNDEKİ HİSSELER BELEDİYEYE BEDELSİZ VERİLEREK İMAR HAKKI TRANSFERİNE KONU EDİLEBİLİR. ANCAK İMAR HAKKI TRANSFERİ, SÖZ KONUSU PARSELDE HALİHAZIRDA BİNALARIN OLMASI VE PARSELİN İFRAZININ MÜMKÜN OLMAMASI DURUMUNDA UYGULANIR. BELEDİYEYE BEDELSİZ VERİLEN HİSSE, İÇİNDE BULUNDUĞU PARSELİN GELECEKTE RUHSAT İŞLEMLERİNE BAŞLAMASI SİRASINDA İFRAZ EDİLEREK PARK, OTOYOL, YOL V.B. DONATI ALANINA ALINACAK OLUP, BU HİSSE AMACI DIŞINDA KULLANILAMAYACAK VE TAPUNUN BEYANLAR KISMINDA DURUMU BELİRTİLECEKTİR.

07.12.2019 T.T.

1.46. İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA YAPILAN İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA OLUŞAN VE ÜZERİNDE MEVCUT YAPILARIN OLDUĞU ÇOK HİSSELİ PARSELLERDEKİ YAPISI BULUNMAYAN HİSSELER BELEDİYEYE BEDELSİZ VERİLEREK İMAR HAKKI TRANSFERİNE KONU EDİLEBİLİR. BELEDİYEYE BEDELSİZ VERİLEN HİSSE, İÇİNDE BULUNDUĞU PARSELİN GELECEKTE RUHSAT İŞLEMLERİNE BAŞLAMASI SİRASINDA İFRAZ EDİLEREK PARK, OTOYOL, YOL V.B. DONATI ALANINA ALINACAK OLUP, BU HİSSE AMACI DIŞINDA KULLANILAMAYACAK VE TAPUNUN BEYANLAR KISMINDA DURUMU BELİRTİLECEKTİR. DONATI ALANI OLACAK HİSSENİN İFRAZ EDİLMESİNDEN SONRA KALAN İMARLI PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN EMSAL DEĞERİNİN ALT KADEMEYE DÜŞMESİ DURUMUNDA EMSAL HESABI İFRAZ YAPILMADAN ÖNCEKİ EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. İMAR TRANSFERİ AYNI FONKSİYONLAR ARASINDA YAPILACAKTIR.

TRANSFERE KONU EDİLEN HİSSENİN EMSAL HESABI;

- HİSSENİN MEVCUT OLDUĞU PARSELİN EMSAL DEĞERİ, GİTTİĞİ PARSELİN EMSAL DEĞERİNDEN KÜÇÜK VEYA EŞİT İSE TRANSFERE KONU HİSSENİN EMSAL DEĞERİ MEVCUT PARSELİN EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
- HİSSENİN MEVCUT OLDUĞU PARSELİN EMSAL DEĞERİ, GİTTİĞİ PARSELİN EMSAL DEĞERİNDEN BÜYÜK İSE TRANSFERE KONU HİSSENİN EMSAL DEĞERİ GİTTİĞİ PARSELİN EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

22.09.2021 T.T.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

(İstanbul 3. İdare Mah. 2018/1172 Esas Dosyanın 2019/810 Sayılı Kararı ile İPTAL edilmiştir.)

2.1. YENİDEN DÜZENLENECEK ALAN

PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN KAVAKPINAR MAHALLESİNİN BİR KISMINI KAPSAYACAK ŞEKİLDE BELİRLENEN SÖZ KONUSU SINIR İÇİNDEKİ ALAN İÇİN PLAN HÜKÜMLERİNİN İMAR TRANSFERİNE KONU MADDELERİ UYGULANAMAZ.

BU ALAN İÇERİSİNDE PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA; ÖNCELİKLE PLANA GÖRE TERK EDİLMESİ GEREKEN ALANLARIN KAMUYA BEDELSİZ TERKİ YA DA BAĞIŞI YAPILACAKTIR. BU ŞEKİLDE YAPILACAK İŞLEMLER SONUCUNDA TOPLAM TERK MİKTARININ %40'TAN AZ OLMASI HALİNDE, TOPLAM TERK MİKTARI EN AZ %40 OLACAK ŞEKİLDE PARSELİN BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLECEK KISMINDA DONATI ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE OLUŞTURULACAK ALANLARIN DA İFRAZ EDİLEREK KAMUYA BEDELSİZ TERKİ VEYA BAĞIŞI YAPILACAK OLUP, EMSAL HESABI BRÜT PARSEL ALANININ %60'İ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

2.2. YERLEŞİK KONUT ALANI

2.2.1. KONUT ALANINDA TAKS = 0.40 Yençok = 30.50 M. (10 KAT) OLUP,
300 m²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 1.25
300 m² İLE 1000 m²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 1.50
1000m² İLE 3000 m²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 1.75
3000m² VE ÜSTÜ PARSELLERDE KAKS=2.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2.2. NET PARSEL ALANININ EN AZ 1.5 KATI BÜYÜKLÜĞÜNDE MEVCUT YAPILAŞMA VAR İSE;
1000 m² İLE 2000 m² 'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 2,00
2000 m² İLE 3000 m² 'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 2,25
3000 m² VE ÜSTÜ PARSELLERDE KAKS= 2,50 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

GENİŞLİĞİ 15 M. VE ÜZERİ OLAN YOLLARA CEPHELİ BİNALARDA, ZEMİN KAT ÜSTÜNDEKİ KATLARDA DA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
GENİŞLİĞİ 15 M. VE ÜZERİ OLAN YOLLARA CEPHELİ BİNALARDA, ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA TAMAMEN KONUT YA DA TAMAMEN HİZMET FONKSİYONU YER ALABİLİR. 1. BODRUM KAT ZEMİN KATA BAĞLANTILI OLMAK KOŞULUYLA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

17.10.2018 T.T.

BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILAŞMANIN SAĞLANAMADIĞI FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ 9012 ADA 14 PARSELDE ÖN VE KOMŞU BAHÇE MESAFELERİ ARANMAZ. BU HÜKÜM SADECE PARSELİN BİR YOL CEPHESİNDE UYGULANIR.

YAYALAR 8225 ADA 5, 6, 7 PARSELLERDE YOLA AYRILAN KISIMLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KOŞULUYLA, BU ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLİR.

PLAN ÜZERİNDE KÜTLE YAPILAŞMA VERİLEN PARSELLERDE UYGULAMA, PLANDAKİ KÜTLE BÜYÜKLÜĞÜ VE YÜKSEKLİĞİNE GÖRE YAPILACAK OLUP, PARSEL VEYA YAPI ADALARINDA YAPILACAK BİNALARDA ÇIKMA YAPILAMAZ.

DOLAYOBA 6893 ADA 44 PARSELDE İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMİ YAPILAMAZ. KAKS:2.50 OLARAK UYGULANACAKTIR.

07.12.2019 T.T.

YAYALAR 8225 ADA 3, 4, 5 PARSELLER İLE 8226 ADA 10 PARSEL ARASINDA KALAN VE İPTAL EDİLEN YOL ALANI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLEMEZ.

26.10.2020 T.T.

2.3. TİCK-2 RUMUZLU TİCARET-KONUT ALANI

BİNALARIN ZEMİN KATLARI TİCARET, NORMAL KATLAR İSE KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. AYRICA, İSTENİLMESİ DURUMUNDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET BİRİMLERİ YAPILABİLİR.

**17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

PERAKENDE TİCARET, BÜRO, MUAYENEHANE, DERNEK, ÇEŞİTLİ KURUM ŞUBELERİ VB. HİZMET KULLANILARINA İLİŞKİN FAALİYETLER YER ALABİLECEK OLUP, YAPILAŞMA EMSAL: 1.75 VE YENÇOK:30.50 M. (10 KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR.

PLAN BÜTÜNLÜĞÜ ÇEVRESİNDE SANAYİDEN TİCARET-KONUTA DÖNÜŞÜMÜ ÖNGÖRÜLEN ALANLARDA, BU PLANDAN ÖNCEKİ MÜLGA PLANLARA GÖRE RUHSATLARA UYGUN OLARAK YAPILAN MEVCUT BİNALARI, TEVSİİ YAPILMAMASI, ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇMAMASI, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN OLMASI KOŞULLARI İLE EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLAYINCAYA KADAR MEVCUDİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLECEKTİR. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA ÇEVRESEL KİRLİTİCİ ETMENLER SEBEBİ İLE "SANAYİ İŞLEVİ FARKLILAŞTIRILACAK ALAN" OLARAK BELİRLENEN SEKTÖRLERİN DESANTRALİZE EDİLEREK TİCARET-KONUT ALANINA DÖNÜŞMESİ ÖNGÖRÜLEN ALANLARDA PARSELİN BRÜT ALANINDAN %40 ORANINDA KAMUSAL AMAÇLI DONATI ALANI (PARK, EĞİTİM, KÜLTÜREL TESİS VB.) KESİNTİSİ YAPILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4. T-1 RUMUZLU TİCARET ALANI

PLAN BÜTÜNLÜĞÜ ÇEVRESİNDE SANAYİDEN TİCARETE DÖNÜŞÜMÜ ÖNGÖRÜLEN ALANLARDA, BU PLANDAN ÖNCEKİ MÜLGA PLANLARA GÖRE RUHSATLARA UYGUN OLARAK YAPILAN MEVCUT BİNALARI, TEVSİİ YAPILMAMASI, ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇMAMASI, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN OLMASI KOŞULLARI İLE EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLAYINCAYA KADAR MEVCUDİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLECEKTİR. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA ÇEVRESEL KİRLİTİCİ ETMENLER SEBEBİ İLE "SANAYİ İŞLEVİ FARKLILAŞTIRILACAK ALAN" OLARAK BELİRLENEN SEKTÖRLERİN DESANTRALİZE EDİLEREK TİCARET ALANINA DÖNÜŞMESİ ÖNGÖRÜLMÜŞTÜR.

MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN FONKSİYONLAR YER ALABİLECEK OLUP;

T1 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA TAKS= 0.40 Yençok:30.50 M. (10 KAT) OLUP;

500 m²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 1.25

500 m² İLE 1000m²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 1.50

1000 m² VE ÜZERİ PARSELLERDE KAKS= 1.75 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

T1 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA, EMSAL DEĞERİNİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA ZEMİN KAT ÜSTÜNDEKİ KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ 4,50m'YE KADAR YAPILABİLİR.

DOLAYOBA 9921 ADA, 3 PARSELDE 16.05.2011 ONAY TARİHLİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, BU HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA PARSELDE E:1.75 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

865 ADA 57 VE 59 NOLU PARSELLERDE; 13/05/2016 T.T.İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINCA BELİRLENEN PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI (EMSAL DEĞERLERİ) AŞILMAMAK KAYDIYLA Yençok =15 KAT KONUT YAPILABİLİR. ARAZI-KAZI-DOLGU-YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ KOTLAR TABİİ ZEMİN KOTU OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. ZEMİN ÜSTÜ KULLANIMLARINDA EMSAL HARİCİ ALANLARIN ORANI EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ. ÖN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5 m. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 3 m. DİR. BLOK BOYUT VE ŞEKLİ SERBEST OLUP, BİTİŞİK, AYRIK, İKİZ VE SİRALI BLOK YAPILABİLİR. UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. PLANLAMA ALANI TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANIDIR.

07.12.2019 T.T.

**17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

HAVAALANI BAĞLANTI YOLUNUN GÜNEYİNDE KALAN BÖLGEDE, 1000 M² VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKTEKİ PARSELLERDE Yençok = 45.50 M. (15 KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR.

2.5. OTEL ALANI

OTEL ALANLARINDA;BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI VE OTOYOL İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA 1. VE 2. BODRUM KATLARDA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. OTEL BİNASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7 M.'YE KADAR YAPILABİLİR.

OTEL ALANLARINDA YAPILAŞMA TAKS:0.40, EMSAL:2.00'Yİ VE YENÇOK:30.50 M.Yİ (10 KAT) GEÇEMEZ.

12.11.2021 T.T.

DOLAYOBA 04741 PARSEL SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN OTEL ALANI OLUP BU ALANDA TAKS : 0.30-0.40 KAKS: 2.00 UYGULANACAKTIR. OTEL DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ. BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİ YER ALAMAZ. KAMUSAL KULLANIMA AYRILAN ALANLAR BEDELSİZ OLARAK KAMUYA TERKEDİLECEKTİR. KAMUYA AİT TERKLER YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. H-SERBEST Yençok:46.50 METRE (14 KAT) OLUP HAVALİMANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. OTOYOL İHTİYACI PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANACAKTIR. 1. VE 2. BODRUM KATLARDA TURİZM TESİS ALANINA HİZMET EDECEK KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO , MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER , SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU YAPILABİLİR. BU KULLANIMLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. UTK KARARI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. RAYLI SİSTEMLER MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

BÖLGENİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK ÇEVREYE ARTIK VE GÜRÜLTÜ YAYMAYAN, KÜÇÜK SANATLAR (ATÖLYELER, İMALAT BİRİMLERİ, BAKIM ONARIM BİRİMLERİ, OTO YEDEK PARÇA SATIŞI, TAMİR SERVİSLERİ, DEPOLAMA ALANLARI VB.) FONKSİYONLAR YER ALACAKTIR. BU ALANLARDA EMSAL: 0.70'İ, YENÇOK: 11.50 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.7. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTİFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, AİLE SAĞLIĞI

**17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

MERKEZİ, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, KAPALI VE AÇIK PAZAR YERİ, OTOPARK, SPOR TESİSİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ, 20 PAFTA, 0/4395 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANIN BİR KISMI İÇERSİNDEKİ BHA (İBB TOPLU ULAŞIM PARK ALANI) ALANINDA TOPLU ULAŞIM HİZMETLERİNİ SAĞLAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ ALANI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ GÖREVLERİ KAPSAMINDAKİ İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ HİZMET BİRİMLERİNE İLİŞKİN TESİSLER YER ALABİLİR. BHA (İBB TOPLU ULAŞIM PARK ALANI) ALANINDA ARAÇ PARKLANMA ALANI, İDARİ BİNA, VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE AİT İDARİ VE TEKNİK HİZMET TESİSLERİ, İTFAİYE ALANI, ZEMİN ÜSTÜ VE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. PLAN ONAMA SINIRI İÇERSİNDEKİ ALANDA YAPI ÇEKME MESAFELERİ, BLOK ŞEKİLLERİ, BLOK BOYUTLARI, BİNALARIN KOT ALACAĞI NOKTALAR SERBEST OLUP, ARAÇ GİRİŞ VE ÇIKIŞLARINA İLİŞKİN UTK KARARI ALINMAK VE ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

2.8. İDARİ HİZMET ALANI

ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM, İÇME VE ATIK SU VB. YERLEŞMENİN TEKNİK ALTYAPISINA HİZMET EDEN KURUM VE KURULUŞLARIN (İSKİ, TEİAŞ, DSİ, BOTAŞ, İETT VB.) TESİS VE SİSTEMLERİ YER ALABİLECEĞİ GİBİ RESMİ KURUM ALANI VE İDARİ TESİS ALANLARINI DA İÇERİR.

2.9. SOSYAL TESİS ALANI

SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ, AİLE SAĞLIK MERKEZİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

2.10. KÜLTÜREL TESİS ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

2.11. SAĞLIK TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİS ALANLARINDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, DOĞUMEVİ, DİSPANSER, POLİKLİNİK AİLE SAĞLIK MERKEZLERİ VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

2.12. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, TAKS: 0.40, EMSAL: 1.75 VE YENÇOK: 30.50 M.Yİ (10 KAT) GEÇEMEZ.

12.11.2021 T.T.

DOLAYOBA 0/4668 PARSELDE; TAKS:0.50 KAKS:2.25 H:SERBESTTİR. RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDEKİ İRTİFA GEÇERLİDİR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KONUT VE TİCARİ BİRİMLER YAPILAMAZ. OTOYOL İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI VE SAĞLIK TESİSİNE HİZMET EDECEK YOĞUN BAKIM, AMELİYATHANE, LABORATUVAR, POLİKLİNİK, RADYOLOJİ, RASYASYON ONKOLOJİSİ VB. FONKSİYONLAR YER ALMASI ŞARTI İLE İSKAN EDİLEN 2 BODRUM KAT EMSAL HARİCİDİR. BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ, DOLAYOBA 0/296 PARSELDE BULUNAN 2635 M²'LİK ALAN DİNİ TESİSİ HİZMETLERİNDE KULLANILMAK ÜZERE BELEDİYEYE HİBE EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ. SABIHA GÖKÇEN HAVAALANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. KAMUYA AYRILAN KISIMLAR, KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. PROJE ALANINDA UYGULAMA AŞAMASINDA AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ZEMİN ETÜTLERİ YAPILACAK VE GETİRİLECEK TEDBİRLER AYNEN UYGULANACAKTIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN İSALE HATTI DEPLASE EDİLEREK İSKİ'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.13. İLKOKUL ALANI

OKUL BİNALARI, KAMUYA AİT ÖĞRENCİ YURDU VE EMSAL HARİCİ OLMAK ÜZERE KAPALI VEYA AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.14. ORTAOKUL ALANI

OKUL BİNALARI, KAMUYA AİT ÖĞRENCİ YURDU VE EMSAL HARİCİ OLMAK ÜZERE KAPALI VEYA AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.15. LİSE ALANI

OKUL BİNALARI, KAMUYA AİT ÖĞRENCİ YURDU VE EMSAL HARİCİ OLMAK ÜZERE KAPALI VEYA AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.16. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

OKUL BİNALARI, KAMUYA AİT ÖĞRENCİ YURDU VE EMSAL HARİCİ OLMAK ÜZERE KAPALI VEYA AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.17. ÖZEL EĞİTİM ALANI

UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, TAKS: 0.40, EMSAL: 1.75 VE YENÇOK: 30.50 M.Yİ (10 KAT) GEÇEMEZ.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

2.18. CAMİ ALANI

CAMİ ALANLARI, DİNİ HİZMET YERLERİ, LOJMAN VE MÜŞTEMİLLERİNE AYRILAN ALANLAR OLUP, BU ALANLARDA KAMUYA AİT VE DİNİ TESİS FONKSİYONUNA HİZMET EDECEK KURSLAR, YURTLAR, KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU, İDARİ ODA, TAZİYE EVİ VB. FONKSİYONLAR YAPILABİLİR.

2.19. PARK ALANI

BÖLGENİN PARK VE YEŞİL ALAN GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK ALANLARDIR. BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA (DERE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ PARK ALANLARI HARİÇ) MAKSİMUM EMSAL:0.03 VE YENÇOK:4.50 M.²Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA KAFETERYA, AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU, BİSİKLET PARKURU, VB.), AÇIK ALAN GEREKTİREN SPOR FAALİYETLERİ, ÇOCUK OYUN ALANLARI, MESCİT, 112 ACİL SERVİS İSTASYONU, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDAKİ MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAK OLUP, UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

PLANDA 'A' RUMUZU İLE TARİFLENEN YERLERDE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE PARK ALANININ %70'LİK KISMINDA KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

2.20. REKREASYON ALANI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TEMALİ PARK ALANLARI, TENİS, YÜZME GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR EMSAL: 0.03'Ü VE YENÇOK: 6.50 M.²Yİ (2 KAT) GEÇEMEZ.

ÖZEL MÜLKİYETTE KALAN PARSELLER İÇİN KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMESİ KOŞULU İLE E:1.25 YAPILAŞMA DEĞERİ ÜZERİNDEN HESAPLANARAK PLANDA BELİRLENEN "YENİDEN DÜZENLENECEK ALAN SINIRI" İÇERİSİNDE KALAN BAŞKA PARSELLERDE KULLANILABİLECEK OLUP, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.21. MEZARLIK ALANI

İLGİLİ MEVZUATA GÖRE TESPİT VE TESİS EDİLEN DEFİN ALANLARIDIR. BU PLANDA BELİRLENEN MEZARLIK ALANLARINDA UYGULAMA İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR. ÖLÇEĞİ DOLAYISIYLA GÖSTERİLEMİYEN MEZARLIKLAR DA BU STATÜYE TABİDİR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

2.22. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. İHTİYACA GÖRE KAPALI VE AÇIK ALAN GEREKTİREN SPOR FAALİYETLERİ YER ALABİLİR.

2.23. TRAFİK ALANI

BÖLGESEL TRAFİK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAMAK ÜZERE TRAFİK YAPILARI 30 m²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA DONATI ALANLARI İÇİNDE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, İLÇE BELEDİYESİNCE SAPTANACAK UYGUN ALANLARDA YER ALABİLİR. TRAFİK BİNALARI PARSEL BÜNYESİNDE YAN KOMŞUYA MAKSİMUM 1 METREYE KADAR YAKLAŞARAK YAPILMASI ŞARTIYLA 30 m²'YE KADAR TAKS VE KAKSA DAHİL OLMADAN YAPILABİLİR.

2.24. GENEL OTOPARK ALANI

AÇIK VE KATLI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

PLANDA "OTOPARK" OLARAK ÖNERİLEN VE MÜLKİYETİ SAHİSLARA AİT OLAN ALANLAR DA İLGİLİLERİNİN MÜRACAATI VE İLGİLİ KURUMLARIN (EMLAK VE İSTİMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI, VB.) UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARIYLA "ÖZEL KATLI OTOPARK" YAPILABİLİR.

OTOPARK ALANLARININ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA OLAĞANÜSTÜ KOŞULLARDA KULLANILMAK ÜZERE SİĞİNAK YAPILABİLİR.

2.25. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNE TABİ ALANLAR OLUP, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ (UKOME, İTFAİYE DAİRE BAŞKANLIĞI, İSKİ V.B.) ALINDIKTAN VE AVAN PROJESİ İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA YER ALAN AKARYAKIT-LPG SATIŞ VE BAKIM ALANLARINDA SADECE GÜNLÜK VE HAFTALIK SATIŞ İHTİYACI İÇİN GEREKLİ AKARYAKIT DEPOLANABİLİR. BÜYÜK ÖLÇEKLİ VE BÖLGESEL OLARAK HİZMET VEREN AKARYAKIT, LPG V.B. DEPOLAMA ALANLARI KURULAMAZ VE BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; TAKS=0.15, KAKS= 0.30, YENÇOK=6.50M. (2 KAT) DİR.

2.26. BOTAŞ BORU HATTI VE KORUMA KUŞAĞI

"BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINARAK PARK, AÇIK SPOR ALANLARI VE GEREKLİ PEYZAJ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

2.27. DERE ISLAH VE İŞLETME BANDI

DERE ISLAH VE İŞLETME BANDI İÇERİSİNDE KALAN PARK VE YEŞİL ALAN HARİCİNDE, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KONUT, TİCARET, AKARYAKIT İSTASYONU ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VB. FONKSİYONLARDA PLANLANAN PARSELLER, DAHA ÖNCEDEN İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA TERK ALINARAK OLUŞTUĞUNDAN VE YENİDEN İMAR UYGULAMASI YAPILARAK TERK ALINAMAYACAĞINDAN DOLAYI, DERE ISLAH VE İŞLETME BANDI İÇİNDE KALAN KISIMLAR PARSEL UHDESİNDE KALACAK OLUP, BU ALANLAR İÇİNDE YAPI YAPILAMAZ.

PROJELENDİRİLMESİ, İMALATI VE ISLAHI YAPILMAMIŞ OLAN DERELERİN ISLAH VE İŞLETME BANTLARININ DEĞİŞME İHTİMALİ ÖNGÖRÜLEREK, BU DERELERİN GEÇTİĞİ GÜZERGAHTAKİ DERE ISLAH VE İŞLETME BANDI İÇİNDE KALAN ŞAHİS MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLERİN BİR KISMI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KONUT VE TİCARET ALANI OLARAK PLANLANMIŞ OLUP, BU ALANLAR İÇİNDE YAPI YAPILAMAZ. ANCAK, DERE ISLAH VE İŞLETME BANDININ DEĞİŞMEDİĞİ DURUMDA PARSELİN YAPILAŞMASINA VE YAPI RUHSATI ALINMASINA ENGEL BİR DURUM OLUŞTUĞU TAKDİRDE, SÖZ KONUSU PARSEL PARK VEYA YEŞİL ALAN OLARAK PLANLANACAK VE İMAR TRANSFERİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

2.28. ATIKSU VEYA YAĞMUR SUYU GEÇİŞ HATTI

ATIKSU VEYA YAĞMUR SUYU HATTI GEÇEN YA DA GEÇMESİ PLANLANAN PARSELLERDE, İLGİLİ KURUM (İSKİ V.B.) LEHİNE TAPUDA GEÇİŞ HAKKI İZİNİ VERİLMEYEN UYGULAMA (İNŞAAT, YAPI RUHSAT V.B.) YAPILAMAZ. ATIKSU VEYA YAĞMUR SUYU HATTI PARSEL UHDESİNDE KALACAK OLUP, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE PARSEL SAHİBİ TARAFINDAN TERK YA DA BAĞIŞA KONU EDİLEBİLİR.

2.29. TAŞKINA MARUZ ALAN

TAŞKIN RİSK HARİTASINA GÖRE BELİRLENEN TAŞKINA MARUZ ALANDA KALAN PARSELLERDE SU BASMAN KOTU, TAŞKIN RİSK HARİTASINDA BELİRLENEN SU YÜKSEKLİKLERİNDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA, TAŞKIN RİSK HARİTASINDA BELİRLNEN YÜKSEKLİKLER DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

2.30. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

ENERJİ NAKİL HATLARI GÜZERGAHINDA KALAN PARSELLERDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA BU ALANLARDA PARKLAR, AÇIK OTOPARKLAR VE AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.31. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI VE İSTASYON ALANI

YERALTI RAYLI TAŞIMA HATTININ GEÇTİĞİ GÜZERGAHTAKİ PARSELLERDE RUHSAT AŞAMASINDA, YERÜSTÜ VE YERALTINDA YAPILACAK OLAN HERHANGİ BİR FENNİ VE TEKNİK BİR İMALAT ÖNCESİNDE İLGİLİ KURUMDAN (İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ RAYLI SİSTEM MÜDÜRLÜĞÜ YA DA DLH MARMARAY BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

18.03.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN SANCAKTEPE - ÇEKMEKÖY - SULTANBEYLİ RAYLI SİSTEM
HATTI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**YAYALAR (KAVAKPINAR MAH. 9546 ADA 2 VE 11 PARSELLER, 0/1107 PARSEL İLE BİR KISIM
KADASTRAL YOL ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI YAYALAR MAH. 9546 ADA 2 VE 11 PARSELLERİN BİR KISMI, 0/1107 PARSELİN TAMAMI VE BİR KISIM KADASTRAL YOL ALANINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN YOL VE PASİF YEŞİL ALANDIR.
3. DONATI ALANI OLARAK PLANLANAN KISIMLAR KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMEDEN PARSELİN İMARLI KISMINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. YAYALAR MAH. 9546 ADA 2 PARSELDEN İHDASA KONU ALAN OLUŞMASI DURUMUNDA BU ALAN İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLECEKTİR.
5. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 17.10.2018 T.T'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KAVAKPINAR MAHALLESİ VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

20.01.2021 T.T.



Plan Adı (1/1000)	1/1.000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı
Plan Tarihi	17.10.2018

Pendik Belediyesi Kent Bilgi Sistemi Parsel Sorgu Raporundan 10.01.2024 Tarihinde Edinilen Bilgiler

Ada	Parsel	Lejandı	Yüz Ölçüm (m ²)	Ticaret Alanı (m ²)	Konut Alanı (m ²)	Toplam Fonksiyon Alanı (m ²)	İlköğretim Alanı (m ²)	Dini Tesis Alanı (m ²)	Kültürel Tesis Alanı (m ²)	Park Alanı (m ²)	Donatı Alanı (m ²)	Yol Alanı (m ²)	Pasif Yeşil Alan (m ²)	Toplam Yaklaşık Terk Alanı (m ²)	KAKS	TAKS	Yükseklik (m.)
10977	2	Yol Alanı+ Pasif Yeşil Alan	949,74			0,00					-	943,45	6,29	949,74	-	-	-
10977	3	Yol Alanı+İlköğretim Tesis Alanı+Dini Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı+Pasif Yeşil Alan	10.169,98			0,00	2.507,02	3.309,80	499,17		6315,99	2.007,60	1.846,39	10.169,98	-	-	-
10977	8	Ticaret Alanı+Yol Alanı+İlköğretim Tesis Alanı+Dini Tesis Alanı+ Kültürel Tesis Alanı	50.902,66	47.109,36		47.109,36	1.870,30	599,95	724,06	151,88	3.346,19	447,11		3.793,30	1,75	0,40	15 Kat
10977	10	Kültürel Tesis Alanı	505,64			0,00			505,64		505,64	0,00		505,64	-	-	-
10977	11	Kültürel Tesis Alanı+ Yol Alanı+ Ticaret Alanı	448,22	313,88		313,88			122,79		122,79	11,55		134,34	1,25	0,40	15 Kat
10977	12	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	475,59	459,93		459,93					-	15,66		15,66	1,25	0,40	15 Kat
10977	13	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	574,62	550,23		550,23					-	24,39		24,39	1,50	0,40	15 Kat
10977	14	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	556,07	523,1		523,10					-	32,97		32,97	1,50	0,40	15 Kat
10977	15	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	673,18	624,97		624,97					-	48,21		48,21	1,50	0,40	15 Kat
10977	16	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	560,33	526,83		526,83					-	33,50		33,50	1,50	0,40	15 Kat
10977	17	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	679,78	633,45		633,45					-	46,33		46,33	1,50	0,40	15 Kat
10977	18	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	700,95	651,94		651,94					-	49,01		49,01	1,50	0,40	15 Kat
10977	19	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	688,79	634,7		634,70					-	54,09		54,09	1,50	0,40	15 Kat
10977	20	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	776,94	711,27		711,27					-	65,67		65,67	1,50	0,40	15 Kat
10977	21	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	670,75	628,33		628,33					-	42,42		42,42	1,50	0,40	15 Kat
10977	22	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	787,8	733,33		733,33					-	54,47		54,47	1,50	0,40	15 Kat
10977	23	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	827,28	771,39		771,39					-	55,89		55,89	1,50	0,40	15 Kat
10977	24	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	796,3	737,67		737,67					-	58,63		58,63	1,50	0,40	15 Kat
10977	25	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	890,67	826,02		826,02					-	64,65		64,65	1,50	0,40	15 Kat
10977	26	Ticaret Alanı+ Konut Alanı+ Yol Alanı+ Park Alanı	994,53	503,06	5,86	508,92				396,65	396,65	88,96		485,61	1,50	0,40	15 Kat
10977	58	Ticaret+Yol Alanı	15.605,13	11670,54		11.670,54					-	2.373,78	1.560,81	3.934,59	1,75	0,40	15 Kat
10977	65	Yol Alanı	574,09			0,00					-	574,09		574,09	-	-	-
10977	66	Yol Alanı	381,27			0,00					-	381,27		381,27	-	-	-
TOPLAM ALAN			90190,31			68.615,86								21.574,45			

Değerleme konusu taşınmazların tapu takyidat belgesinde görüldüğü üzere imar düzenlemesine alındığı ancak değerleme günü itibariyle taşınmazlara ilişkin imar düzenlemesi planlanmadığı, Emlak İstimlak Müdürlüğü'ne başvurulması durumunda Tapu Müdürlüğüne yazı yazılarak ilgili şerhin kaldırılabilmesi bilgisi alınmıştır. Parsellerin uygulama aşamasında 15. ve 16. maddelere göre mevcut terk alanlarını terk ederek yapılaşma yapabileceği, ancak %40-45 bandında bedelsiz terk yapılması istenebileceği de bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu 10977 ada 2,3,10, 65 ve 66 parsellerin tüm alanı kamuya terk edilmesi gereken fonksiyonlarda kalmakta olup, yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. 10977 ada 26 no'lu parselin ise %45'ten fazlası kamuya terk edilmesi gereken alanlardandır. Plan notlarında tamamı veya %40'tan fazlası kamuya terk edilecek alanların bedelsiz terki halinde yapılaşma haklarının aynı plan sınırlarında farklı bir parselde brüt parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanarak transfer edilebileceği bilgisi yer almaktadır. Ancak belediye ile yapılan görüşmede taşınmazın sanayiden dönüşen alanlardan olması, mevcut terk alanlarının %40'tan az olması nedeniyle, emsal hakkı transferine konu edilemeyeceği ve uygulama aşamasında Emlak İstimlak Müdürlüğü tarafından verilen karara göre ilerlenebileceği bilgisi alınmıştır.

Donatı Alanı Terki Olan Parsellerin Durumu Hakkında Plan Notları

1.16. DAHA ÖNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ VEYA RIZAEN TERK YAPILMIŞ İMAR PARSELLERİNDE, BU PLANA GÖRE İLAVE TERKLER ÇIKMASI VE TOPLAM TERK MİKTARININ %40'I AŞMASI HALİNDE TERKLERİN RIZAEN YAPILMASI KAYDIYLA EMSAL HESABI PARSELİN KADASTRAL ALANININ %60'I ÜZERİNDEN YAPILIR. BU HÜKÜM BU PLANA GÖRE TERK MİKTARI %40'I AŞAN PARSELLERDE DE TERKLERİN RIZAEN YAPILMASI KOŞULUYLA UYGULANIR.

1.32. İMAR PLANINDA BİR KISMI YOL VEYA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANINDA KALIP, İMAR KISMINDA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLMAYAN PARSELLERDE; ÖNCELİKLİ OLARAK BULUNDUĞU İMAR ADASINDAKİ KOMŞU PARSELLER İLE TEVHİT EDİLECEK OLUP, İMAR HAKKI TRANSFERİNDEN YARARLANAN PARSELİN YAPILANMA HAKKI TRANSFER EDİLDİĞİ ALANIN EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. YOLDA VEYA DONATI ALANINDA KALAN KISIMLAR PARSELİN %40'INI GEÇMESİ DURUMUNDA YOLDA VEYA DONATI ALANINDA KALAN KISIMLARIN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE EMSAL DEĞERİ KADASTRAL PARSELİN %60'I ÜZERİNDEN HESAPLANARAK TEVHİTLE OLUŞAN PARSELDE KULLANILACAKTIR. KOMŞU PARSELLERLE HERHANGİ BİR NEDENDEN DOLAYI TEVHİT EDİLEMİYEN PARSELLERİN İMAR HAKKI 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE TRANSFER EDİLEBİLİR.

1.33. İMAR PLANINDA TAMAMI YOL VEYA DONATI ALANI OLARAK GÖSTERİLEN PARSELLERİN İMAR TRANSFERİNDEN FAYDALANMAK İSTENMESİ HALİNDE PARSELİN İMAR HAKKI; İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ İSE PARSELİN UYGULAMA ÖNCESİNDEKİ ALANININ, İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ İSE PARSEL YÜZÖLÇÜMÜNÜN %60'I ÜZERİNDEN HESAPLANACAK OLUP, İMAR HAKKI TRANSFERİNDEN YARARLANAN PARSELİN YAPILANMA HAKKI TRANSFER EDİLDİĞİ ALANIN EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

1.34. İMAR HAKKI TRANSFERİ İLE İMAR PARSELİNİN EMSAL DEĞERİ EN FAZLA %50 ARTTIRILABİLİR.PARSELİN İMAR HAKKININ BİR KISMININ KULLANILDIĞI DURUMLARDA KULLANILMAYAN İMAR HAKLARI AYNI USULE GÖRE BAŞKA PARSELLERDE KULLANILABİLİR.

3.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller, 17.10.2018 tarihinde Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmazların tapu kayıtlarında imar düzenlemesine alındığına dair beyan olmasına karşın, değerleme tarihi itibari ile taşınmazlara ilişkin planlanan 18. madde imar uygulama çalışması olmadığı, mevcut imar planı üzerinde gösterilen terkler yapılarak yapılaşma yapılabileceği, ancak uygulama aşamasında net bir bilgi verilebileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca Pendik Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmede parsellere ilişkin imar uygulaması ve kamulaştırma çalışmalarının bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

3.3.3. Gayrimenkullerin Plan,Proje,Ruhsat ve Doküman Bilgisi

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Ancak Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen dijital imar arşiv dosyası incelemesinde yalnızca fabrika binasına ilişkin yasal evrakların mevcut olduğu görülmüştür. Üzerinde yapı bulunmayan parsellere ait ayrıca bir imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

✓ **Yapı Kayıt Bilgisi**

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Ancak incelenen imar arşiv dosyasında gayrimenkuller için alınan yapı kayıt belgesine rastlanılmamıştır.

✓ **Yapı Denetim Bilgisi**

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu gayrimenkullerden üzerinde yapı bulunanların inşasının 29.06.2001 tarihinden önce tamamlanmış olması ve diğerlerinin de boş parsel olması nedeniyle söz konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

✓ **Enerji Verimlilik Sertifikası**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır.

3.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ait gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb. gibi sözleşmeler tespit edilmemiştir.

3.5 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır.

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Bölge ve Çevre Özellikleri

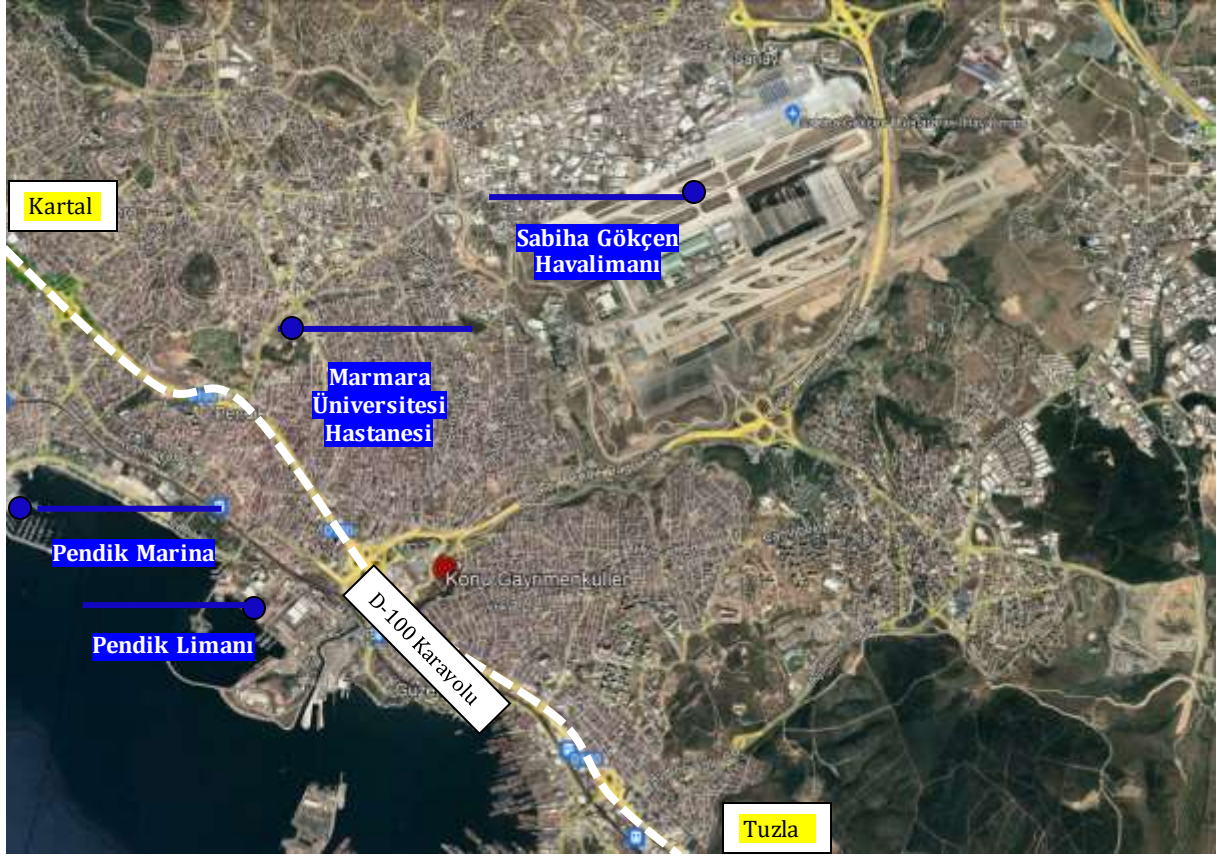
Gayrimenkullerin Açık Adresi: Güzelyalı Mahallesi, Vatan Caddesi, 10977 ada 3,8, 65, 66 parseller ile Parsan Çıkmazı Sokak, 10977 ada 58 parsel, Oğuzlar Sokak, 10977 ada 2 parsel ve Selahaddin Eyyubi Caddesi, 10977 ada 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 no'lu parseller. Pendik / İstanbul

Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için D-100 Karayolu üzerinde Kartal ilçesinden Tuzla istikametinde ilerlerken, Esenyalı KöprülÜ Kavşağı'na girilerek, D-100 Karayolu'na Kartal yönü istikametine doğru yaklaşık 1,2 km. devam edilerek sağ kolda yer alan ve konu taşınmazlara erişimin sağlandığı Parsan Çıkmazı Sokak 'a ve taşınmazlara ulaşım sağlanır. 10977 ada 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25, 26 no'lu parseller Selahaddin Eyyubi Caddesi'ne cepheli olsa da, fabrikanın güvenliğini sağlamak amacıyla bu parsellerin yol ile bağlantısı kesilmiş ve cadde cephesine yüksek bir duvar inşa edilerek dışarıdan erişilebilirliği ve görünürlüğü engellenmiştir. Bu parsellere ulaşım Parsan Çıkmazı Sokak üzerinde fabrika girişinden sağlanmaktadır. Tüm parsellere ulaşım Parsan Çıkmazı Sokak üzerinden sağlanmakta olup, cephe aldıkları Oğuzlar Sokak ve Vatan Caddesi üzerinden ulaşım duvar ve tel örgü ile kısıtlanmıştır.

D-100 Karayolu'na oldukça yakın konumlu olan değerleme konusu taşınmazlar, Pendorya AVM ve Metro Market ile aynı aksta bulunurken, Neomarin AVM, D-100 Karayolu ile ayrılmış bölgede karşı istikamette yer almaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde Metro Grossmarket, Garanti Bankası Teknoloji Kampüsü gibi bilinirliği yüksek yapılar ile güney cephesinde 5-6 katlı konut kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Buna ek olarak, Pendorya AVM yanında Kiptaş tarafından toplam 604 konut ve ofis ile işyeri fonksiyonlardan oluşan Kiptaş Arkatlı projesi, sanayiden dönüşen bir kentsel dönüşüm projesi olarak inşa edilmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
İDO Pendik-Yalova İskelesi	~6,85 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	~6,25 km
TEM Otoyolu	~11,55 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~30 km



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi

TKGM analiz sistemi üzerinden yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede Ana Taşınmaz bazında satışlarının **2019-2023** yılları arasındaki verilerine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede **2019-2023** yılları arasında TKGM analiz sistemi üzerinden ulaşılan satış verilerini gösteren küme haritası aşağıda gösterilmiştir.

2019 yılında değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan satışlar;

Ana Taşınmaz Satış:



2020 yılında değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan satışlar;

Ana Taşınmaz Satış:



2021 yılında değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan satışlar;

Ana Taşınmaz Satış:



2022 yılında değerleme konusu taşınmazın yer aldığı b6lgede yapılan satışlar;

Ana Taşınmaz Satış:



2023 yılında değerleme konusu taşınmazın yer aldığı b6lgede yapılan satışlar;

Ana Taşınmaz Satış:



D-100 Karayolu'na oldukça yakın konumlu olan değerlendirme konusu taşınmazlar, Pendorya AVM ve Metro Market ile aynı aksta bulunurken, Neomarin AVM, D-100 Karayolu ile ayrılmış bölgede karşı istikamette yer almaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde Metro Grossmarket, Garanti Bankası Teknoloji Kampüsü gibi bilinirliği yüksek yapılar ile güney cephesinde 5-6 katlı konut kullanımlı yapılar bulunmaktadır.

TKGM analiz sistemi üzerinden yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede 2019 - 2022 yılları arasında yapılan ana taşınmaz satışları yukarıda verilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazların yakın civarında yapılan satışlar gözlemlenmektedir. Ana taşınmaz satışlarının Havaalanı Bağlantı Yolu'nun sol tarafında kalan bölümde D-100 hattı yakınında yoğunlaştığı gözlemlenirken, taşınmazların da konumlandığı sağ kolda ise yapılaşmanın parsellerin kuzeyinde yoğunlaşmasının da etkisiyle üst kısımlarda toplandığı görülmüştür.

4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Mevcut durumda üzerinde değerlendirme konusu gayrimenkullerden 10977 ada 3 ve 8 no'lu parseller üzerinde kısmi çalışır durumda fabrika binası ve yardımcı yapıları, 10977 ada 23 parsel üzerinde inşası terk edilen kaba inşaat halinde bina ve 10977 ada 16 parsel üzerinde arşiv binası olarak kullanılan yapı ile 10977 ada 9 no'lu parsel üzerinde kümes yapıları bulunmakta olup, diğer parseller boş durumdadır.
- 10977 ada 9, 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25, 26 no'lu parseller Selahaddin Eyyubi Caddesi'ne cepheli olsa da, fabrikanın güvenliğini sağlamak amacıyla bu parsellerin yol ile bağlantısı kesilmiş ve cadde cephesine yüksek bir duvar inşa edilerek dışarıdan erişilebilirliği ve görünürlüğü engellenmiştir. Bu parsellere ulaşım Parsan Çıkmazı Sokak üzerinde fabrika girişinden sağlanmaktadır.
- Tüm parsellere ulaşım Parsan Çıkmazı Sokak üzerinden sağlanmakta olup, cephe aldıkları Oğuzlar Sokak ve Vatan Caddesi üzerinden ulaşım duvar ve tel örgü ile kısıtlanmıştır.
- 10977 ada, 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 no'lu parseller dikdörtgene benzer bir formdadır.

- 10977 ada 58,65 ve 66 parsel Parsan Çıkma Sokak üzerinde sol kolda kalmakta olup, tel örgü ile sınırları belirlenmiştir.
- 10977 ada 58,65 ve 66 parsel dışındaki tüm parsellere fabrika ana girişinden ulaşılmaktadır. Bu parseller arasında sınırlar belirlenmemiş olup, ortak olarak kullanılmaktadır. Dışarıya cephesi olan parsellerin cadde cephesi betonarme duvar ile kapatılmıştır.

4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır.

4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekân İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır.

4.6 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır.

4.7 Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi

Mevcut durumda üzerinde değerlendirme konusu gayrimenkullerden 10977 ada 3 ve 8 no'lu parseller üzerinde kısmi çalışır durumda fabrika binası ve yardımcı yapıları, 10977 ada 23 parsel üzerinde inşası terk edilen kaba inşaat halinde bina ve 10977 ada 16 parsel üzerinde arşiv binası olarak kullanılan yapı ile 10977 ada 9 no'lu parsel üzerinde kümes yapıları bulunmakta olup, diğer parseller boş durumdadır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ

5.1 Gayrimenkullerin Analizi

Mevcut durumda üzerinde değerlendirme konusu gayrimenkullerden 10977 ada 3 ve 8 no'lu parseller üzerinde kısmi çalışır durumda fabrika binası ve yardımcı yapıları, 10977 ada 23 parsel üzerinde inşası terk edilen kaba inşaat halinde bina ve 10977 ada 16 parsel üzerinde arşiv binası olarak kullanılan yapı ile 10977 ada 9 no'lu parsel üzerinde kümes yapıları bulunmakta olup, diğer parseller boş durumdadır.

Gayrimenkuller üzerinde yer alan fabrika yapılarının bir kısmı malik firmanın farklı bir merkezine taşındığından, yapılar kısmi olarak boş durumdadır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme ve bilgi amaçlı değer takdir yapılmamıştır, yalnızca yasal durum değerine esas olan arsa değeri takdir edilmiştir.

5.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Gayrimenkullerin tam mülkiyette olması, ✓ Gayrimenkullerin D-100 Karayolu'na kısmi cephesi olması nedeniyle reklam kabiliyetinin bulunması ve ulaşılabilirliğinin yüksek olması, ✓ Taşınmazları Havaalanı Bağlantı Yolu güneyinde kalması nedeniyle 15 kat yüksekliğe tabi olması ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na kolay ulaşım olanağı, ✓ Taşınmazın yakın çevresinde önemli ticari merkezlerin yer alması,	- Gayrimenkullerin imar parseline dönüşmesi için gerekli kamuya terk alanlarının bulunması, - Değerleme konusu 10977 ada 2,3,10, 65 ve 66 parsellerin tüm alanının kamuya terk edilmesi gereken fonksiyonlarda kalması, - 10977 ada 58 no'lu parselin D-100 Karayolu cephesinin kısıtlı olması, - 10977 ada 9, 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25, 26 no'lu parseller Selahaddin Eyyubi Caddesi'ne cepheli olsa da, fabrikanın güvenliğini sağlamak amacıyla bu parsellerin yol ile bağlantısı kesilmiş ve cadde cephesine yüksek bir duvar inşa edilerek dışarıdan erişilebilirliği ve görünürlüğünün kısıtlı olması, -
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Gayrimenkullerin bir arada değerlendirilmesi halinde büyüklüğü nedeniyle nitelikli bir proje geliştirilmesine uygun olması, ✓ Gayrimenkullerin merkezileşen ve dönüşen bir alanda konumlanıyor olması,	• Dünyada yaşanan finansal krizin Türkiye üzerindeki olumsuz etkileri, • Son dönemlerde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmanın piyasaya olumsuz etkisi,

5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu (Geliştirme Yaklaşımı) yöntemleri kullanılmıştır.

Gelir kapitalizasyonu yöntemi, gelecekteki tahmini kazançların günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yaklaşımda kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ayrıca çok sayıda varsayıma dayanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdirinde bulunurken satışa konu arsa emsallerine ulaşılmış olup, nihai değer takdiri “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yapılmıştır.

5.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS, 2017)

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsa Bilgileri

SATILIK ARSA EMSALLERİ										
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER	ALANSAL BİLGİLER	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		EMSAL HAKKINDA	
		İmar Durumu	KAKS	Hmaks	Net Parsel Alanı (m²)	Brüt Parsel Alanı (m²)	TL	Net Birim Değer (TL/m²)	Kaynak	İrtibat Bilgisi
Arsa #1	İstanbul ili, Pendik ilçesi, Güzelyalı mahallesinde 10732 ada 1 parselde bulunan ticaret alanı imarlı satılık arsa.	Ticaret	1,75	45,5	1.874,90	1.874,90	290.000.000	154.674,9	Emre Güner	0501 352 34 34
Arsa #2	İstanbul ili, Pendik ilçesi, Güzelyalı mahallesinde 10685 ada 13 parselde bulunan konut alanı imarlı satılık arsa.	Konut	1,75	24,5	1.220,06	1.220,06	102.000.000	83.602,4	Yasin Çelik	0554 533 73 75
Arsa #3	İstanbul ili, Pendik ilçesi, Güzelyalı mahallesinde 11079 ada 4 parselde bulunan konut alanı imarlı satılık arsa.	Konut	1,75	15,5	383,11	445,46	30.000.000	78.306,5	Burhan Çelik	0532 416 48 77
Arsa #4	İstanbul ili, Pendik ilçesi, Güzelyalı mahallesinde 11135 ada 28, 29, 30, 31 parselde bulunan ticaret+hizmet alanı imarlı satılık arsa.	Ticaret+Hizmet	1,6	12,5	1.524,98	1.655,66	94.500.000	61.968,0	Çetin Atmaca	0532 674 56 36
Arsa #5	İstanbul ili, Pendik ilçesi, Güzelyalı mahallesinde 11094 ada 6 parselde bulunan konut alanı imarlı satılık arsa.	Konut	1,6		322,70	411,52	18.675.000	57.871,1	Büşra Eroğlu	0530 388 35 17
Arsa #6	İstanbul ili, Pendik ilçesi, Güzelyalı mahallesinde 11134 ada 11 parselde bulunan ticaret+hizmet alanı imarlı satılık arsa.	Ticaret+Hizmet	1,6	12,5	306,89	306,89	13.725.000	44.722,9	Taner Özkan	0532 313 73 46

Satılık Arsalarla İlişkin Harita



Bölgede Bazı Konut Projelerine İlişkin Bilgiler

Kiptaş Arkatlı Projesi

Oda Sayısı	m ² (Brüt)	m ² (Net)	Satış Fiyatı (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)
3+1	147	105	11.710.000	79.659,86	111.523,81
2+1	119	85	9.470.000	79.579,83	111.411,76
1+1	65	50	5.250.000	80.769,23	105.000,00
2+1	117	83	8.000.000	68.376,07	96.385,54
2+1	91	66	5.355.000	58.846,15	81.136,36
3+1	138	120	8.700.000	63.043,48	72.500,00
3+1	146	130	9.250.000	63.356,16	71.153,85

Panorama Pavli

Oda Sayısı	m ² (Brüt)	m ² (Net)	Satış Fiyatı (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)
2+1	110	84	6.325.000	57.500,00	75.297,62
2+1	110	84	6.300.000	57.272,73	75.000,00

Oksijen Park Gözdağı

Oda Sayısı	m ² (Brüt)	m ² (Net)	Satış Fiyatı (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)
3+1	149	95	8.600.000	57.718,12	90.526,32

Sea Garden

Oda Sayısı	m ² (Brüt)	m ² (Net)	Satış Fiyatı (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)
2+1	101	71	5.900.000	58.415,84	83.098,59
3+1	112	80	7.350.000	65.625,00	91.875,00

➤ Pazar Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanım ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)

Yapılan detaylı piyasa araştırmasında, gayrimenkule yakın konumda yer alan, farklı büyüklük, konum ve niteliğe sahip arsalara ait satış değerleriyle ilgili bilgilere ulaşılmıştır. Bunun yanı sıra önceki dönemlerde satılmış arsalara ilişkin araştırma yapılmış olup, detayları aşağıda paylaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar Pendik ilçesi D-100 Karayolu'na kısmi cepheli konumdadır. Parseller bir arada değerlendirildiğinde toplam brüt 90.190,31 m² alana sahip olduğundan, İstanbul bölgesinde kısıtlı arsa arzı düşünüldüğünde oldukça avantajlıdır. Bölgede benzer büyüklükte satılık/satılmış arsa bulunamamıştır.

Bu doğrultuda hazırlanan kıyaslama tablosu aşağıda sunulmuştur:

EMSAL KIYASLAMA TABLOSU					
	Konu Gayrimenkul	Arsa #3	Arsa #4	Arsa #5	Arsa #6
İmar Durumu	Ticaret	Konut	Ticaret+Hizmet	Konut	Ticaret+Hizmet
Emsal Hakkı	1,75	1,75	1,60	1,60	1,60
Yüzölçümü (m ²)	47.109,36	383	1.525	323	307
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m ²)		30.000.000	94.500.000	18.675.000	13.725.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		78.306	61.968	57.871	44.723
Satış İskontosu (%)		10%	10%	10%	10%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		70.476	55.771	52.084	40.251
Kıyaslama Oranı	85%				
Ayarlama Oranı		90%	92%	88%	90%
		66.561	51.749	50.390	37.864
KIYASLAMA KRİTERLERİ					
Parsel için Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	51.641				
Parsel için Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	51.600				

EMSAL KIYASLAMA TABLOSU					
	Konu Gayrimenkul	Arsa #3	Arsa #4	Arsa #5	Arsa #6
İmar Durumu	Ticaret	Konut	Ticaret+Hizmet	Konut	Ticaret+Hizmet
Emsal Hakkı	1,75	1,75	1,60	1,60	1,60
Yüzölçümü (m ²)	11.670,54	383	1.525	323	307
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m ²)		30.000.000	94.500.000	18.675.000	13.725.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		78.306	61.968	57.871	44.723
Satış İskontosu (%)		10%	10%	10%	10%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		70.476	55.771	52.084	40.251
Kıyaslama Oranı	90%				
Ayarlama Oranı		90%	94%	88%	90%
		70.476	53.337	53.354	40.091
KIYASLAMA KRİTERLERİ					
Parsel için Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	54.315				
Parsel için Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	54.300				

EMSAL KIYASLAMA TABLOSU					
	Konu Gayrimenkul	Arsa #3	Arsa #4	Arsa #5	Arsa #6
İmar Durumu	Ticaret	Konut	Ticaret+Hizmet	Konut	Ticaret+Hizmet
Emsal Hakkı	1,5	1,75	1,60	1,60	1,60
Yüzölçümü (m ²)		383	1.525	323	307
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m ²)		30.000.000	94.500.000	18.675.000	13.725.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		78.306	61.968	57.871	44.723
Satış İskontosu (%)		10%	10%	10%	10%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		70.476	55.771	52.084	40.251
Kıyaslama Oranı	91%				
Ayarlama Oranı		90%	94%	88%	90%
		71.595	54.184	54.201	40.728
KIYASLAMA KRİTERLERİ					
Parsel için Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	55.177				
Parsel için Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	55.200				

EMSAL KIYASLAMA TABLOSU					
	Konu Gayrimenkul	Arsa #3	Arsa #4	Arsa #5	Arsa #6
İmar Durumu	Ticaret	Konut	Ticaret+Hizmet	Konut	Ticaret+Hizmet
Emsal Hakkı	1,25	1,75	1,60	1,60	1,60
Yüzölçümü (m ²)		383	1.525	323	307
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m ²)		30.000.000	94.500.000	18.675.000	13.725.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		78.306	61.968	57.871	44.723
Satış İskontosu (%)		10%	10%	10%	10%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		70.476	55.771	52.084	40.251
Kıyaslama Oranı	90%				
Ayarlama Oranı		90%	94%	88%	90%
		70.756	53.549	53.566	40.251
KIYASLAMA KRİTERLERİ					
Parsel için Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	54.530				
Parsel için Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	54.500				

Taşınmazlardan E:1,75 yapılaşma şartına sahip gayrimenkuller için **net parsel alanı** üzerinden **51.600 TL/m²** ve **54.300 TL/m²**, E:1,50 şartlarına sahip olanlar için **55.200 TL/m²** ve E:1,25 şartlarına sahip olanlar **54.500 TL/m²** olarak değer takdir edilmiştir.

Mevcut imar planı kapsamında diğer parsellerden toplamda %45'ten daha az terk alanı (yaklaşık %24) bulunması sebebiyle, değerlendirme konusu gayrimenkullerden tamamı donatı ve yola alanlarına terk durumunda olan 10977 ada 2, 3, 65 ve 66 no'lu parseller ile 10977 ada 26 no'lu terk alanı %45'ten fazla olan parselin bu sınırı aşan kısmına, alınan bilgiler doğrultusunda bedelsiz terk edileceği düşünülerek değer takdir edilmemiştir. Bu alanların uygulama aşamasında Emlak İstimlak Müdürlüğü ile görüşülerek net bilgi alınması önerilmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullere Pazar Yaklaşımı'na göre takdir edilen değer tablosu aşağıda yer almaktadır:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Lejand	Yüzölçümü (m ²)	Brüt Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Yaklaşık Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL) KDV Dahil
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	2	Yol Alanı+ Pasif Yeşil Alan	949,74	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	3	Yol Alanı+İlköğretim Tesis Alanı+Dini Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı+Pasif Yeşil Alan	10.169,98	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	8	Ticaret Alanı+Yol Alanı+İlköğretim Tesis Alanı+Dini Tesis Alanı+ Kültürel Tesis Alanı	50.902,66	47.754,73	2.430.842.976	2.430.843.000	2.673.927.300
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	10	Kültürel Tesis Alanı	505,64	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	11	Kültürel Tesis Alanı+ Yol Alanı+ Ticaret Alanı	448,22	38.165,32	17.106.460	17.106.000	18.816.600
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	12	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	475,59	52.705,45	25.066.185	25.066.000	27.572.600
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	13	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	574,62	52.857,01	30.372.696	30.373.000	33.410.300
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	14	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	556,07	51.927,13	28.875.120	28.875.000	31.762.500
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	15	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	673,18	51.246,83	34.498.344	34.498.000	37.947.800
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	16	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	560,33	51.899,80	29.081.016	29.081.000	31.989.100
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	17	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	679,78	51.437,88	34.966.440	34.966.000	38.462.600
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	18	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	700,95	51.340,45	35.987.088	35.987.000	39.585.700
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	19	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	688,79	50.865,20	35.035.440	35.035.000	38.538.500
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	20	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	776,94	50.534,28	39.262.104	39.262.000	43.188.200
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	21	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	670,75	51.709,01	34.683.816	34.684.000	38.152.400
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	22	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	787,80	51.383,37	40.479.816	40.480.000	44.528.000
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	23	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	827,28	51.470,76	42.580.728	42.581.000	46.839.100
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	24	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	796,30	51.135,73	40.719.384	40.719.000	44.790.900
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	25	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	890,67	51.193,26	45.596.304	45.596.000	50.155.600
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	26	Ticaret Alanı+ Konut Alanı+ Yol Alanı+ Park Alanı	994,53	33.120,00	32.938.834	32.939.000	36.232.900
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	58	Ticaret+Yol Alanı	15.605,13	40.609,10	633.710.322	633.710.000	697.081.000
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	65	Yol Alanı	574,09	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	66	Yol Alanı	381,27	-	-	-	-
GENEL TOPLAM						90.190,31	40.046,46	3.611.803.073	3.611.803.000	3.972.983.300

*Gayrimenkullerin toplam değeri Pazar Yaklaşımı'na göre **3.611.803.000 TL** olarak takdir edilmiştir. Mevcut imar planı kapsamında diğer parsellerden toplamda %45'ten daha az terk alanı (yaklaşık %24) bulunması sebebiyle, değerlendirme konusu gayrimenkullerden tamamı donatı ve yola alanlarına terk durumunda olan 10977 ada 2, 3, 65 ve 66

no'lu parseller ile 10977 ada 26 no'lu terk alanı %45'ten fazla olan parselin bu sınırı aşan kısmına, alınan bilgiler doğrultusunda bedelsiz terk edileceği düşünülerek değer takdir edilmemiştir. Bu alanların uygulama aşamasında Emlak İstimlak Müdürlüğü ile görüşülerek net bilgi alınması önerilmektedir.

5.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. (UDS,2017)

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir unsur olmadığından değerlemede gelir yaklaşımı uygulanamamıştır.

5.3.2.1. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Çalışma kapsamında değerlendirme konusu gayrimenkullerin üzerinde imar durumu ve pazar araştırması sonuçları doğrultusunda home-ofis projesinin geliştirilmesi uygun bulunmuştur. Geliştirilen projenin yıllar itibari ile elde edilen gelirlerinin belli bir kısmının arsa değerine denk geleceği öngörülmüş olup, söz konusu değer bu yaklaşıma göre hesaplanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre donatı alanları haricinde “**Ticaret Alanı**” imarlı olması ve mevcut büyüklüğü ile proje geliştirmeye uygun olması sebebi ile raporda geliştirme yaklaşımı da bilgi amaçlı kullanılmıştır.

Hesaplamalara ilişkin genel varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlanacağı, gerekli tüm izinlerin alınacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Proje dahilinde verilen tüm alansal dağılımlar, mimari tasarım aşamasında tasarıma göre yeniden şekillenebilecektir.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyat maliyeti, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekomünikasyon altyapısı, zemin iyileştirme maliyeti vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, tapu ve belediye harçları, pazarlama giderleri, proje yönetim firması bedelleri, şantiye kurulumu, satış ofisi kurulumu, danışmanlık giderleri vb. maliyetler bulunmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları: Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirme indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin

indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir.

- Çalışmalar sırasında, 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin (iç borçlanma senetleri) önümüzdeki 10 yıldaki getiri beklentileri dikkate alınmış ve önümüzdeki yıllara ilişkin risksiz getiri oranları ve buna bağlı olarak indirgeme oranları kullanılması uygun görülmüştür.
- Çalışmalar sırasında, 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin (iç borçlanma senetleri) son 1 yıllık getiri oranı olan % **18,10** risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında, risksiz getiri oranına ilave olarak, ülke (CDS), bölge ve gayrimenkul risklerini içeren risk primi eklenerek günümüz piyasa koşullarına göre “İndirgeme Oranı” % **24,50** olarak kabul edilmiştir.

Yapılan çalışmada parsel üzerinde geliştirilen projenin emsal hesabı ve fonksiyonların alansal dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Alansal Varsayımlar:

Home Ofis Projesi

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Brüt Parsel Alanı (m ²)	Net Parsel Alanı (m ²)	Emsal Oranı-KAKS	TAKS	Kat Adedi	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	TABAN OTURUM ALANI (m ²)
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	2	949,74	0	-	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	3	10.169,98	0	-	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	8	50.902,66	47.109	1,75	0,40	15 Kat	82.441	18.844
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	10	505,64	0	-	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	11	448,22	314	1,25	0,40	15 Kat	392	126
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	12	475,59	460	1,25	0,40	15 Kat	575	184
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	13	574,62	550	1,50	0,40	15 Kat	825	220
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	14	556,07	523	1,50	0,40	15 Kat	785	209
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	15	673,18	625	1,50	0,40	15 Kat	937	250
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	16	560,33	527	1,50	0,40	15 Kat	790	211
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	17	679,78	633	1,50	0,40	15 Kat	950	253
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	18	700,95	652	1,50	0,40	15 Kat	978	261
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	19	688,79	635	1,50	0,40	15 Kat	952	254
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	20	776,94	711	1,50	0,40	15 Kat	1.067	285
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	21	670,75	628	1,50	0,40	15 Kat	942	251
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	22	787,80	733	1,50	0,40	15 Kat	1.100	293
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	23	827,28	771	1,50	0,40	15 Kat	1.157	309
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	24	796,30	738	1,50	0,40	15 Kat	1.107	295
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	25	890,67	826	1,50	0,40	15 Kat	1.239	330
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	26	994,53	509	1,50	0,40	15 Kat	763	204
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	58	15.605,13	11.671	1,75	0,40	15 Kat	20.423	4.668
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	65	574,09	0	-	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	66	381,27	0	-	-	-	-	-
GENEL TOPLAM					90.190,31	68.615,86	1,72			117.425,31	27.446,34

Tamamı terk edilecek veya %40’tan fazla alanı terk edilecek parsellerde plan notlarına göre emsal hakkı transfer hakkı olmasına karşın, değerlendirme konusu taşınmazların birlikte değerlendirilmesi halinde toplam terk alan %40 altında kaldığından emsal hakkı transferine izin verilmeyeceği, uygulama aşamasında Emlak İstimlak Müdürlüğü kararı ile net bir bilgi verilebileceği bilgisi alındığından bu alanlar hesaplamaya dahil edilmemiştir.

Projede yer alacak fonksiyonların alanları aşağıdaki gibidir:

	Emsale Dahil Alan (m ²)	Emsal Harici Alan Oranı (%)	Kattaki Emsal Dışı Alan (m ²)	Toplam Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Destek Alanı (m ²)	Otopark Alanları (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
HOME OFİS	117.425	30%	35.228	152.653	1.000	66.446	220.099
TOPLAM ALAN (m ²)	117.425		35.228	152.653	0	66.446	220.099

Proje bünyesinde geliştirilen fonksiyonların proje zaman skalası ve bunlara ilişkin varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Söz konusu projenin maliyet tablosu aşağıdaki gibidir;

İnşaat Maliyetleri Hesabı

İNŞAAT MALİYETİ							
FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m ²)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL/m ²)
Konut	152.653	27.000	4.121.628.469	80,21%	1.492.029.506	5.613.657.974	36.774
Konut Sosyal Tesis	1.000	20.000	20.000.000	0,39%	7.240.000	27.240.000	27.240
Konut Otopark	66.446	15.000	996.688.634	19,40%	360.801.285	1.357.489.919	20.430
TOPLAM	220.099		5.138.317.103	100%	1.860.070.791	6.998.387.894	31.797

Proje dahilinde toplam inşaat maliyeti 2024 yılı için **5.138.317.103 TL** olarak hesaplanmıştır.

Proje süresi göz önünde bulundurularak, inşaat maliyetlerinin her yıl artacağı kabulüyle, inşaat seviyesine göre yıllık bazda inşaat maliyetleri aşağıdaki tabloda belirtilen oranlarda artırılmıştır.

İnşaat Maliyetleri Artış Oranı (%)	2025	2026	2027
	45,28%	27,07%	22,77%

Buna göre proje alanında yer alması planlanmış olan fonksiyonlara baz inşaat maliyetleri ve yıl bazında tamamlanma oranları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOPLAM
Home Ofis Projesi							
Harcama Oranı	0%	20%	20%	20%	20%	20%	100%
Artış Oranı	45,28%	27,07%	22,77%	18,47%	14,91%	11,34%	
Birim Maliyet	31.796,57	40.403,90	49.603,87	58.765,71	67.524,74	75.182,04	58.296
Kapalı Alan	-	44.019,76	44.019,76	44.019,76	44.019,76	44.019,76	220.099
Toplam (TL)	0	1.778.570.299	2.183.550.756	2.586.852.581	2.972.422.958	3.309.495.722	12.830.892.317

Yıllara sair maliyet artış oranına göre hesaplanan değerler doğrultusunda proje toplam inşaat maliyeti **12.830.892.317.-TL** olarak hesaplanmıştır.

- Projede öngörülen inşaat maliyetinin 2025 yılında başlayarak 2029 yılına dek her yıl %20'sinin harcanacağı ve 2029 yılı sonunda inşaatın tamamlanacağı varsayılmıştır.

✓ Home Ofis Alanı

ALAN DAĞILIMLARI GÖSTERİM HESAP TABLOSU	
Kapalı Alanlar	Alan (m ²)
Emsale Dahil Alan (Konut) (m ²)	117.425
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	152.653
Sosyal Tesis Alanı (m ²)	1.000
Kapalı Otopark Alanı (m ²)	66.446
Brüt İnşaat Alanı (m ²)	220.099

- Home-ofis projesinde katlara ait emsal harici alanlar olarak; emsale dâhil inşaat alanının, %30'u oranında bir alanın ışıklık, havabacaları, merdiven, şaft vs. için ayrılacağı varsayılmıştır.
- Birim satış değerleri 2024 yılı sonu için aşağıdaki gibi öngörülmüş olup, ortalama m² birim satış değeri **70.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

HOME OFİS SATIŞ PROJEKSİYONU									TOPLAM
HOME OFİS SATIŞ PROJEKSİYONU	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	
Satılan Konut Alanı Oranı (%)	0%	0%	15%	20%	20%	15%	15%	15%	100%
Satılan Konut Alanı (m ²)	0	0	22.898	30.531	30.531	22.898	22.898	22.898	152.653
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	70.000	92.449	118.122	145.845	174.876	203.451	236.694	275.370	189.189
KONUT SATIŞ GELİRLERİ	0	0	2.704.751.988	4.452.743.039	5.339.061.541	4.658.598.148	5.419.813.085	6.305.410.543	28.880.378.344

- 2031 yılı sonunda toplam satışa konu alanlarından **28.880.378.344.-TL** satış geliri elde edileceği varsayılmıştır.

HOME-OFİS PROJESİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

KONUT PROJESİ NAKİT AKIŞ TABLOSU	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	TOPLAM
KONUT SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	2.704.751.988	4.452.743.039	5.339.061.541	4.658.598.148	5.419.813.085	6.305.410.543	28.880.378.344
İNŞAAT MALİYETLERİ (TL)	0	1.778.570.299	2.183.550.756	2.586.852.581	2.972.422.958	3.309.495.722	0	0	12.830.892.317
NET NAKİT AKIŞLARI (TL)	0	-1.778.570.299	521.201.231	1.865.890.458	2.366.638.583	1.349.102.426	5.419.813.085	6.305.410.543	16.049.486.026
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI (TL)	0	-1.778.570.299	-1.257.369.068	608.521.390	2.975.159.972	4.324.262.398	9.744.075.483	16.049.486.026	
Değerleme Tablosu (TL)									
Risksiz Getiri Oranı (%)	18,10%								
Risk Primi (%)	6,40%								
İndirgeme Oranı (%)	24,50%								
Net Bugünkü Değer (TL)	4.123.405.586								

- **%24,50** indirgeme oranına göre, “Home-ofis” projesinin 31.12.2024 tarihli net bugünkü değeri; **4.123.405.586.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Arsa Değeri Hesabı:

- Geliştirilen projenin hasılat paylaşımına göre, %35 arsa sahibi paylaşım oranı, iç verim oranı yaklaşık (IRR) **%26,5** ve bu orana denk gelen arsa değeri yaklaşık **3.725.178.669-TL** olarak hesaplanmıştır. Bu durumda brüt arsa birim değeri yaklaşık **41.304.-TL/m²** olarak hesaplanmaktadır.

5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

✓ Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması,

Gelir kapitalizasyonu yöntemi, gelecekteki tahmini kazançların günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yaklaşımda kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ayrıca çok sayıda varsayıma dayanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdirinde bulunurken satışa konu arsa emsallerine ulaşılmış olup, nihai değer takdiri “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yapılmıştır.

Değerleme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Buna göre, elde edilen piyasa değerleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Lejand	Yüzölçümü (m ²)	Brüt Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Yaklaşık Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL) KDV Dahil
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	2	Yol Alanı+ Pasif Yeşil Alan	949,74	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	3	Yol Alanı+İlköğretim Tesis Alanı+Dini Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı+Pasif Yeşil Alan	10.169,98	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	8	Ticaret Alanı+Yol Alanı+İlköğretim Tesis Alanı+Dini Tesis Alanı+ Kültürel Tesis Alanı	50.902,66	47.754,73	2.430.842.976	2.430.843.000	2.673.927.300
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	10	Kültürel Tesis Alanı	505,64	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	11	Kültürel Tesis Alanı+ Yol Alanı+ Ticaret Alanı	448,22	38.165,32	17.106.460	17.106.000	18.816.600
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	12	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	475,59	52.705,45	25.066.185	25.066.000	27.572.600
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	13	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	574,62	52.857,01	30.372.696	30.373.000	33.410.300
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	14	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	556,07	51.927,13	28.875.120	28.875.000	31.762.500
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	15	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	673,18	51.246,83	34.498.344	34.498.000	37.947.800
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	16	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	560,33	51.899,80	29.081.016	29.081.000	31.989.100
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	17	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	679,78	51.437,88	34.966.440	34.966.000	38.462.600
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	18	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	700,95	51.340,45	35.987.088	35.987.000	39.585.700
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	19	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	688,79	50.865,20	35.035.440	35.035.000	38.538.500
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	20	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	776,94	50.534,28	39.262.104	39.262.000	43.188.200
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	21	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	670,75	51.709,01	34.683.816	34.684.000	38.152.400
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	22	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	787,80	51.383,37	40.479.816	40.480.000	44.528.000
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	23	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	827,28	51.470,76	42.580.728	42.581.000	46.839.100
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	24	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	796,30	51.135,73	40.719.384	40.719.000	44.790.900
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	25	Ticaret Alanı+ Yol Alanı	890,67	51.193,26	45.596.304	45.596.000	50.155.600
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	26	Ticaret Alanı+ Konut Alanı+ Yol Alanı+ Park Alanı	994,53	33.120,00	32.938.834	32.939.000	36.232.900
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	58	Ticaret+Yol Alanı	15.605,13	40.609,10	633.710.322	633.710.000	697.081.000
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	65	Yol Alanı	574,09	-	-	-	-
İstanbul	Pendik	Güzelyalı	10977	66	Yol Alanı	381,27	-	-	-	-
GENEL TOPLAM						90.190,31	40.046,46	3.611.803.073	3.611.803.000	3.972.983.300

Gayrimenkullerin nihai değer takdirinin; bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık arsalarla ilişkin ulaşılan bilgiler doğrultusunda "Pazar Yaklaşımı"na göre yapılmasının daha sağlıklı olacağı sonucuna varılmıştır.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

"7346 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı" ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının Arsa ve Arazilerde %10 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerleme konusu gayrimenkulün **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 3.972.983.300 -TL** olarak taktir edilmiştir.

- ✓ **Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpoteklerle İlgili Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde müşterek olarak Türkiye Halk Bankası A.ř. lehine 33.000.000 EUR bedelle ipotek bulunmakta olup, taşınmazların devrine engel teşkil etmemekle birlikte taşınmazın alıcı kitlesini daraltmaktadır. Ek olarak değerleme konusu taşınmazların imar düzenlemesine alındığına dair beyan bulunmakta olup, mevcut durumda taşınmazlar özelinde 18.md.uygulaması planlanmadığı ve Emlak İstimlak Müdürlüğü'ne yapılacak yazılı başvuru doğrultusunda alınacak yazı ile ilgili tapu müdürlüğüne başvurularak ilgili beyanın kaldırılabilceği bilgisi alınmıştır.

- ✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Herhangi bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde müşterek olarak Türkiye Halk Bankası A.ř. lehine 33.000.000 EUR bedelle ipotek bulunmakta olup, taşınmazların devrine engel teşkil etmemekle birlikte taşınmazın alıcı kitlesini daraltmaktadır. Ek olarak değerleme konusu taşınmazların imar düzenlemesine alındığına dair beyan bulunmakta olup, mevcut durumda taşınmazlar özelinde 18.md.uygulaması planlanmadığı ve Emlak İstimlak Müdürlüğü'ne yapılacak yazılı başvuru doğrultusunda alınacak yazı ile ilgili tapu müdürlüğüne başvurularak ilgili beyanın kaldırılabilceği bilgisi alınmıştır.

- ✓ **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen, Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

- ✓ **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı ise, Üst Hakkı veya Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç, Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı bulunmamaktadır. Bununla birlikte konu taşınmaz üzerinde Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak herhangi bir sınırlamada bulunmamaktadır.

- ✓ **Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar Pendik Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'ne başvurarak terklerini yapmaları akabinde inşaat izni kazanabileceklerdir. Ayrıca, konu parseller üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini tamamlamış ve mevcut imar planı fonksiyonları ile uyumsuz olduğundan müşteri talebi doğrultusunda mevcut yapılar değerlendirilmeye tutulmamıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapılaşma koşullarının kısıtlı olması, yola ve çeşitli donatı alanlarına terklerinin bulunması ve parselin alansal büyüklüğü sebebi ile alıcı kitlesinin sınırlı olması, mevcut durumda bitişiğinde yer alan parsellerle birlikte kullanılması ve konumu göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Sonuç olarak; Değerleme çalışmasında 2024 yılı içerisinde gerçekleşen ve yukarıda bahsi geçen gelişmeler göz önünde bulundurulmuş olup değer takdiri bu yönde yapılmıştır.

Gayrimenkullerin bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Gayrimenkullerin 31.12.2024 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;			
	TL	USD	EUR
Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.611.803.000	102.190.568	98.140.420
Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.972.983.300	112.409.624	107.954.462

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 31.12.2024 tarihli alış/satış kurlarına göre;
 1 USD alış kuru = 35,2803 TL, 1 USD satış kuru = 35,3438 TL
 1 Euro alış kuru = 36,7362 TL, 1 Euro satış kuru = 36,8024 TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer

- 1 Fotoğraflar
- 2 Tapu Fotokopileri
- 3 Aktif Tapu Takyidat Belgeleri
- 4 İlgili Kurumlardan Alınan Yazılar
- 5 Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
- 6 Özel Veriler – Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 7 Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
- 8 Özgeçmişler
- 9 Lisans Belgeleri
- 10 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
- 11 Bağımsızlık Beyannamesi



*Ek olarak sunulacaktır.

*Ek olarak sunulacaktır.

09.12.2024 Tarihli Pendik Belediyesi Yazısı

T.C.
PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-69223378-115.01.06-231747
Konu : Güzelyalı Mahallesi, 10977 Ada ve Muhtelif
Parseller

PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
(Güzelyalı Mh. Parsan Çıkmaı Sk.No:2/1 Pendik/İstanbul)

İlgi : 09.12.2024 tarihli ve 76779 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede tapu bilgileri verilen gayrimenkullerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bilgilerini, plan adı, plan onama tarihi, yapılaşma şartları ile terk miktarlarının verilmesi, gayrimenkullerin imar planında son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişiklik yoksa "Gayrimenkulun son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik yoktur" ibaresi yazılarak tarafımıza bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 2 parsel, 949.74 m² büyüklüğünde olup, 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda tamamı Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 3 parsel, 10169.98 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 499.17 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı, 3309,8 m²'si Cami Alanı, 2507,02 m²'si İlkokul Alanı, 1846.39 m²'si Pasif Yeşil Alan(Refüj) ve 2007,6 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 8 parsel, 50902.66 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 47109.36 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 724.06 m²'si Kültürel Tesis Alanı, 1870.3 m²'si İlkokul Alanı, 599.95 m²'si Cami Alanı, 151.88 m²'si Park Alanı ve 447.11 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 10 parsel, 505.64 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 11 parsel, 448.22 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 122.79 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı, 313.88 m²'si T1 rumuzlu Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0684763f-2675-49bd-9587-f7eebcb032af

Doğrulama Linki: <https://www.muhave.gov.tr/chilleri-belediye-elvz>

Adres: Esenler Mahallesi Bora Sokak No:3 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (552)444 81 80
e-Posta: iletisimmerkezi@pendik.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.pendik.bel.tr>
Kep Adresi: pendikbelediyesi@be01.kep.tr

Bilgi için: Hakan YILDIRIM YILMAZ
ELEKTRONİK İMZA KİMLİĞİ
İHLİ MEVZUATA İSTİNADLA
İHLİ MEVZUATA İSTİNADLA



Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 12 parsel, 475.59 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 459.93 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 15.66 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 13 parsel, 574.62 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 550.23 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 24.39 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 14 parsel, 556.07 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 523.10 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 32.97 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 15 parsel, 673.18 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 624.97 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 48.21 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 16 parsel, 560.33 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 526.83 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 33.5 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 17 parsel, 679.78 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 633.45 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 46.33 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 18 parsel, 700.95 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 651.94 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 49.01 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 18 parsel, 700.95 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 651.94 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 49.01 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 19 parsel, 688.79 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 634.70 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 54.19 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 20 parsel, 776.94 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 711.27 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 65.67 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 21 parsel, 670.75 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 628.33 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 42.42 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 22 parsel, 787.80 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 733.33 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 54.47 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 06847b35-2675-49bd-9587-47ee0cb032af

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ictisleri-beladive-ebis>

Adres: Esenler Mahallesi Bırsı Sokak No:3 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (552)444 81 80
e-Posta: iletisimmerkezi@pendik.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.pendik.bel.tr/>
Kep Adresi: pendikbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hamdan YILDIRIM YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No: -



Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 23 parsel, 787.80 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 733.33 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 54.47 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 24 parsel, 796.30 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 737.67 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 58.63 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 26 parsel, 994.53 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 503.06 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 396.65 m²'si Park Alanı, 5.86 m²'si Konut Alanı ve 88.96 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 58 parsel, 15605.13 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 11670.54 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 1560.81 m²'si Pasif Yeşil Alan, 2373.78 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 65 parsel, 574.09 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Yol olarak planlı alanda kalmaktadır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 66 parsel, 574.09 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Yol olarak planlı alanda kalmaktadır.

Bahse konu gayrimenkullerde son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İmar planı bilgi paftası ve plan notları yazımız ekinde tarafınıza iletilmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Gökhan ÇANKAYA
Plan ve Proje Müdürü

Ek : Bilgi Paftası

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 06847b3f-2675-49b0-9587-f7eebcb032ef

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: Esenler Mahallesi Bora Sokak No:5 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (552)444 81 80
e-Posta: iletisimmerkezi@pendik.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.pendik.bel.tr>
Kop Adresi: pendikbelediyesi@isla01.kop.tr

Bilgi için: Handan YILDIRIM YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No: -



11.12.2023 Tarihli Pendik Belediyesi Yazısı



T.C.
PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-69223378-060.11.01-172045
Konu : Bilgi ve Belge Talebi Hk

11.12.2023

PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİNE
Güzelyalı Mahallesi, Parsan Çıkmaz Sokak No.2/1 Pendik/İstanbul

İlgi : 28.11.2023 tarihli ve 78988 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede tapu bilgileri verilen gayrimenkullerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bilgileri, plan adı, plan onama tarihi, yapılaşma şartları ile terk miktarlarının bildirilmesi, gayrimenkullerin imar planında son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişiklik yoksa "Gayrimenkulun son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik yoktur" ibaresi yazılarak tarafınıza bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 2 parsel, 949.74 m² büyüklüğünde olup, 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda tamamı Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 3 parsel, 10169.98 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 499.17 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı, 3309,8 m²'si Cami Alanı, 2507,02 m²'si İlkokul Alanı, 1846.39 m²'si Pasif Yeşil Alan(Refüj) ve 2007,6 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 8 parsel, 50902.66 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 47109.36 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 724.06 m²'si Kültürel Tesis Alanı, 1870.3 m²'si İlkokul Alanı, 599.95 m²'si Cami Alanı, 151.88 m²'si Park Alanı ve 447.11 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 10 parsel, 505.64 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 11 parsel, 448.22 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 122.79 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı, 313.88 m²'si T1 rumuzlu Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 12 parsel, 475.59 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 459.93 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 15.66 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 13 parsel, 574.62 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 550.23 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 24.39 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 14 parsel, 556.07 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 523.10 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 32.97 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 15 parsel, 673.18 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 624.97 m²'si

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ot/ZNF-wULz1D-DywCFh-zm7SGg-bv2q+DjZ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icsileri-belediye-ehys>

Esenler Mahallesi Bora Sokak No:5 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (552)444 81 80
e-Posta: iletisimmerkezi@pendik.bel.tr İnternet Adresi:
<https://www.pendik.bel.tr/>
Kep Adresi: pendikbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Handan YILINIRIM YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No:



17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 48.21 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 16 parsel, 560.33 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 526.83 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 33.5 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 17 parsel, 679.78 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 633.45 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 46.33 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 18 parsel, 700.95 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 651.94 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 49.01 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 19 parsel, 688.79 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 634.70 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 54.19 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 20 parsel, 776.94 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 711.27 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 65.67 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 21 parsel, 670.75 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 628.33 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 42.42 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 22 parsel, 787.80 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 733.33 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 54.47 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 23 parsel, 827.28 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 771.39 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 55.89 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 24 parsel, 796.30 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 737.67 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı ve 58.63 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 26 parsel, 994.53 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 503.06 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 396.65 m²'si Park Alanı, 5.86 m²'si Konut Alanı ve 88.96 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 58 parsel, 15605.13 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın 11670.54 m²'si 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda T1 rumuzlu Ticaret Alanı, 1560.81 m²'si Pasif Yeşil Alan, 2373.78 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 65 parsel, 574.09 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Yol olarak planlı alanda kalmaktadır.

Güzelyalı Mahallesi, 10977 ada 66 parsel, 574.09 m² büyüklüğünde olup, taşınmazın tamamı 17.10.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda Yol olarak planlı alanda kalmaktadır.

Bahse konu gayrimenkullerde son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İmar planı bilgi paftası ve plan notları yazımız ekinde tarafınıza iletilmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

10977 ada 25 parsel, 890,67 m² büyüklüğünde olup, 64,65 m²'si Park Alanı, diğer kısmı Ticaret Alanıdır.

Gökhan ÇANKAYA
Müdür

[Signature]

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: et/ZWF-wULe1D-0yWCfh-sm7SGg-bv2g+Dj2 Doğrulama Linki: <https://www.nockta.gov.tr/cisleri-belediye-efys>

Esenler Mahallesi Bora Sokak No:5 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (552)444 81 80
e-Posta: iletisimmedkuzi@pendik.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.pendik.bel.tr/>
Kep Adresi: pendikbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Handan YILDIRIM YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No:



Ek:

- 1- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası-1
- 2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası-2
- 3- Plan Notları

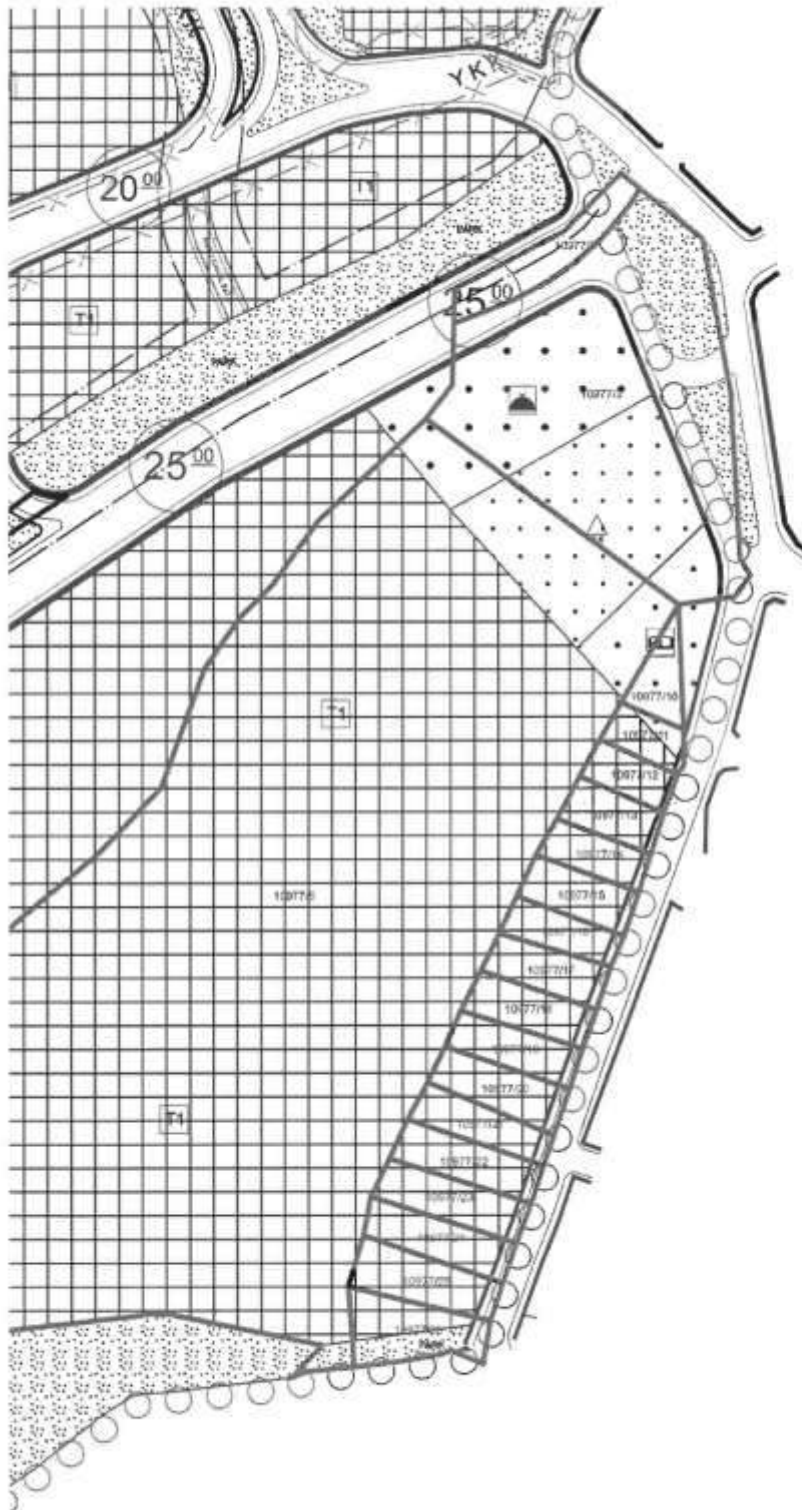
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

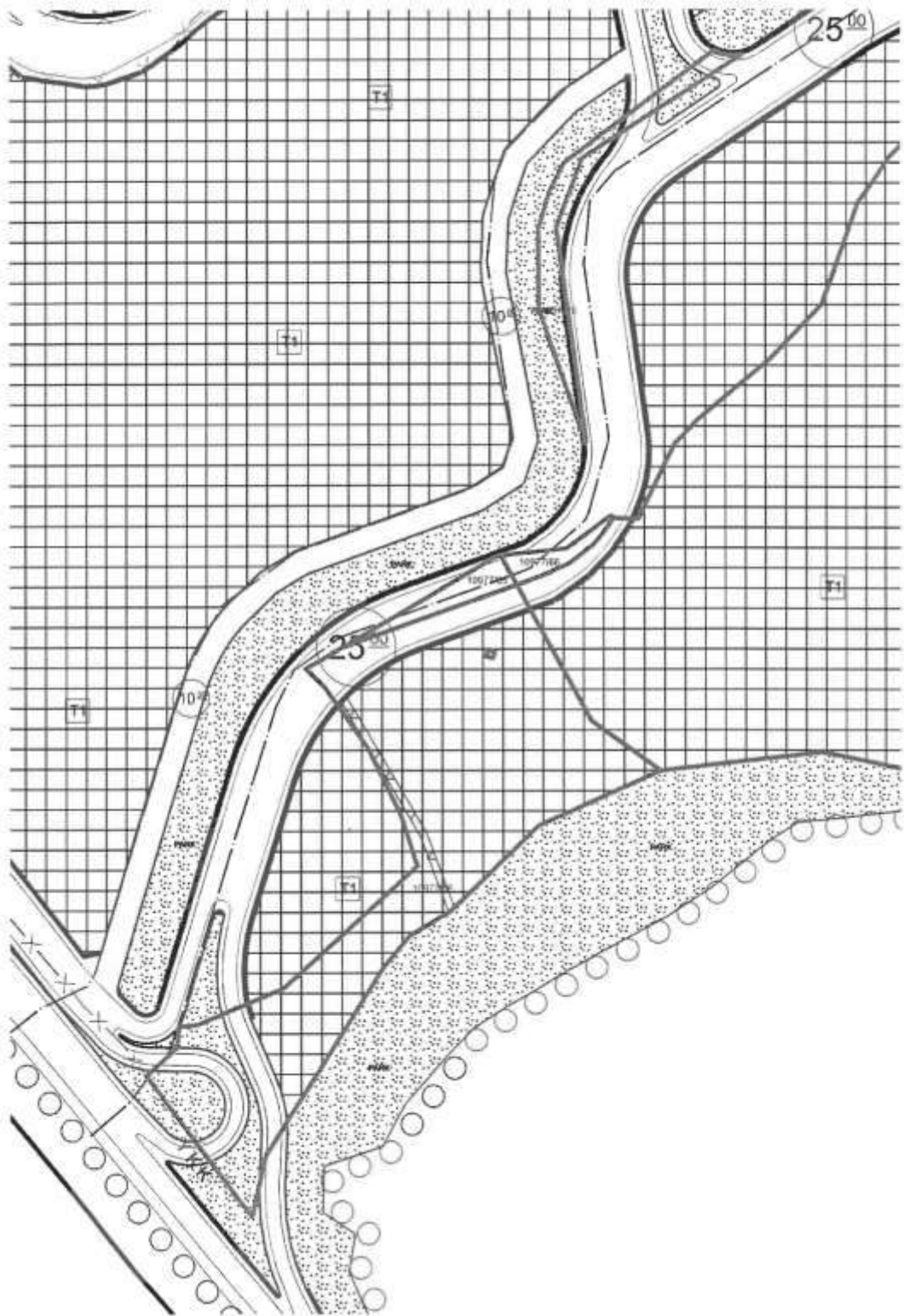
Doğrulama Kodu: eT/ZNF-wUJz1D-OyWc.Fh-zn7SGg-bv2g+DjZ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/izmir-belediye-ebv>

Esenler Mahallesi Boca Sokak No:5 Pendik/İstanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (552)444 81 80
e-Posta: iletisimmerkuzi@pendik.bel.tr İnternet Adresi:
<http://www.pendik.bel.tr/>
Kep Adresi: pendikbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Handan YILDIRIM YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No:







*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ DEPREM, SİĞINAK, OTOPARK VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINA UYULACAKTIR.

1.3. AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 19.01.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN İSTANBUL İLİ ANADOLU YAKASI MİKROBÖLGELEME ÇALIŞMASI, 1/2000 ÖLÇEKLİ "YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI" VE İLGİLİ ÇALIŞMANIN RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

1.4. TİCARİ ALANLARDA VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA, PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ÖZÜRLÜLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

1.5. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA KAMU BİNALARININ BAHÇE VE ÇATILARINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK, HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMAK KOŞULU İLE KAMUYA AIT "HELİKOPTER İNİŞ- KALKIŞ PİSTLERİ" DÜZENLENEBİLİR.

1.6. İMAR PLANINDA BELİRLENEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.7. ÇELİK DOĞALGAZ HATLARINA MİN. 2.50 M BORU ORTA AKSINDAN (BORU SAĞI VE SOLU AYRI AYRI OLARAK), POLİETİLEN DOĞALGAZ HATLARINA MİN. 1.25 M BORU ORTA AKSINDAN (BORU SAĞI VE SOLU AYRI AYRI OLARAK) YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE BİNA VE DİĞER ALTYAPI İNŞAATI YAPILABİLİR.

1.8. KAMU ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ, ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİN MUVAFFAKATI VE İLGİLİ İDARELERİNCE DE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE; TRAFO, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ VB. ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.

1.9. YOL ÖLÇÜSÜ VERİLMEYEN YERLERDE PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

1.10. İMAR UYGULAMASINDAN SONRA OLUŞACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M2 DEN AZ OLAMAZ.

1.11. YENİ PARSEL OLUŞTURMAMAK KOŞULUYLA, MEVCUT PARSELLERDE DAHA UYGUN ŞARTLAR SAĞLAMAK VE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK İÇİN YAPILACAK SINIR DÜZELTMESİNE İLİŞKİN İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE MİNİMUM PARSEL CEPHESİ ŞARTI ARANMAZ.

**17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

1.12. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA; PARSELASYONA KOLAYLIK SAĞLAMAK, HİSSE VE TAPU MİKTARINI AYARLAMAK AMACIYLA, PLANDA BELİRLENEN İSTİKAMETTEN 2 M.'YE KADAR SAPMA YAPILAN PARSEL SINIRLARINA İLİŞKİN İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK DUYULMAYACAKTIR.

1.13. PLAN SINIRLARI İÇİNDE UYGULAMA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN UYGULAMANIN ETAPLAR HALİNDE YAPILMASI DURUMUNDA ETAPLAR ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) FARKI EN FAZLA %5 ORANINDA OLMAK KAYDI İLE ETAP SINIRLARI İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENEBİLİR.

1.14. TÜM YAPI ADALARINDA EMSAL DEĞERLERİ NET PARSEL ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.

1.15. PARSEL BAZINDA AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜDLER YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

1.16. DAHA ÖNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ VEYA RIZAEN TERK YAPILMIŞ İMAR PARSELLERİNDE, BU PLANA GÖRE İLAVE TERKLER ÇIKMASI VE TOPLAM TERK MİKTARININ %40'I AŞMASI HALİNDE TERKLERİN RIZAEN YAPILMASI KAYDIYLA EMSAL HESABI PARSELİN KADASTRAL ALANININ %60'I ÜZERİNDEN YAPILIR. BU HÜKÜM BU PLANA GÖRE TERK MİKTARI %40'I AŞAN PARSELLERDE DE TERKLERİN RIZAEN YAPILMASI KOŞULUYLA UYGULANIR.

1.17. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALARAK RUHSATINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMASINI TAMAMLAYAN PARSELLERDE VEYA İNŞAİ FAALİYETİ DEVAM EDEN PARSELLERDE RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE TALEP EDİLEN TADİLAT RUHSATI, RUHSAT YENİLEME VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİNDE YAPI RUHSATINDA YER ALAN İSKAN EDİLEBİLİR İNŞAAT ALANININ AŞILMAMASI VE 4708 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKEN İŞLEMLERİN YAPILMASI ESASTIR. BİNALARIN YTKİLİP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.18. TİCARET ALANLARINDA VEYA CEPHE ALDIĞI İMAR YOLU 15 M. VE 15 M. DEN GENİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BRÜT ALANININ EN AZ $\frac{1}{3}$ 'Ü KADAR OLMAK ÜZERE EMSALE TABİ OLARAK ASMA KAT YAPILABİLİR.

07.12.2019 T.T.

1.19. BU PLAN KAPSAMINDA ÖNGÖRÜLEN TÜM YAPILANMA ALANLARINDA İKİ KATI GEÇEN TÜM BİNALARDA EN AZ BİR BODRUM KAT YAPILACAKTIR.

1.20. TÜM YAPI ADALARINDAKİ BİNALARDA MİNİMUM CEPHE 6 M, MİNİMUM DERİNLİK 7 M'DİR. PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINI AŞMAMAK KOŞULUYLA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN MAKSİMUM CEPHE VE DERİNLİK ŞARTLARI ARANMAZ.

1.21. GENEL OLARAK YAPI NİZAMI AYRIK OLUP, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ, 5 KATA KADAR (5 KAT DAHİL) 3 M., 5 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN 0,30 M. İLAVE EDİLEREK ARTIRILIR. ANCAK BİNA CEPHESİ VE DERİNLİĞİNİN MİNİMUM YAPILAŞMA ŞARTLARININ

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE İLAVE BAHÇE MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ. BU GİBİ DURUMLARDA İLAVE ÇEKME MESAFESİ YAPILABİLECEK ÇIKMA ÖLÇÜSÜNDEN DÜŞÜLÜR.

1.22. BİNA CEPHESİ 6M'İN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA VEYA PARSELE BİTİŞİK YAPI BULUNMASI DURUMUNDA PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMADAN BİTİŞİK ÇÖZÜMLERE GİDİLEBİLİR.

1.23. İMAR PLANINDA, İMAR YOLLARININ GENİŞLİKLERİ ARTTIRILMIŞ VEYA YENİ BİR DONATI GETİRİLMİŞ VE SÖZ KONUSU İMAR ADASINDA RUHSATLI YAPI BULUNUYorsa, ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ ESKİ İMAR İSTİKAMETİNDEN VERİLEBİLİR.

1.24. SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARINDA ÖN BAHÇE MİN. 3M, YAN BAHÇE MİN. 2M, OLACAK ŞEKİLDE, TABAN OTURUMU BAHÇE MESAFELERİ DAHİLİNDE KALMAK ŞARTIYLA PROJESİNDE BELİRLENECEK OLAN, Yençok:5 KATLI YAPILAR AVAN PROJEYE GÖRE YAPILABİLİR.

1.25. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA PARSEL DERİNLİĞİNİN MİN. PİYES ÖLÇÜLERİNDE YAPILAŞMAYA OLANAK TANIMADIĞI DURUMLARDA FİİLİ DURUMDA YAPILACAK İNCELEME SONUCU ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 METREYE KADAR, KOMŞU BAHÇE MESAFELERİ 2 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

1.26. DERE İSLAH VE İŞLETME BANDI NEDENİYLE YAPILAŞMASI KISITLANAN PARSELLERDE, BİNA DERİNLİĞİ 7 m. OLANA KADAR ÖN BAHÇE MESAFESİ 1 m.YE DÜŞÜRÜLEBİLİR.

1.27. İMAR PLANINDA İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM VB. OKUL FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA İL VEYA İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE BÖLGENİN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA KULLANIMA YÖNELİK DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.

1.28. YAPI YÜKSEKLİKLERİNİN UYGULANMASINDA HAVAALANI MANİA PLANI DİKKATE ALINACAK OLUP, MANİA PLANINDA BELİRTİLEN KRİTERLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.29. ENERJİ NAKİL HATTI VE HAVAALANI MÂNİA KRİTERLERİNDEN DOLAYI PLANDA BELİRLENEN EMSALİ KULLANAMAYAN 500 m²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE PLANDAKİ TAKS'A BAKILMAKSIZIN, ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 M. 'YE KADAR, KOMŞU BAHÇE MESAFELERİ 2 M. 'YE KADAR DÜŞÜRÜLEREK YAPI YAPILABİLİR. 500 m²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE İSE PLANDA VERİLEN BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI VE MAKS TAKS:0.50 OLMASI KAYDIYLA YAPI YAPILABİLİR. BU KOŞULLARDA PLANDA VERİLEN EMSALIN KULLANILAMAYAN KİSMİ BAŞKA PARSEL VEYA PARSELLERDE KULLANILABİLİR.

1.30. EMSAL DEĞERİ VERİLMİŞ ALANLARDA MAHYA KOTUNUN İMAKS DAHİLİNDE KALMASI VE EMSALE TABİ OLMASI ŞARTIYLA ÇATI KATI YAPILABİLİR. BİR ALT KATTA KULLANILAN EMSAL KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANININ EN AZ %35'İNİ EMSAL OLARAK ÇATI ARASI ALANINDA KULLANILMASI ŞARTIYLA VE İLGİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE ÇATI ŞEKLİ VE EĞİMİ SERBESTTİR.

07.12.2019 T.T.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

1.31. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI OLARAK PLANLANAN ALANLARDA, TABİİ ZEMİN ALTINDA YOLDAN ÇEKME MESAFESİNİN KORUNMASI, KAVŞAK VEYA YOL ALANLARINDA İSE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

1.32. İMAR PLANINDA BİR KISMI YOL VEYA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANINDA KALIP, İMAR KISMINDA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLMAYAN PARSELLERDE; ÖNCELİKLİ OLARAK BULUNDUĞU İMAR ADASINDAKİ KOMŞU PARSELLER İLE TEVHİT EDİLECEK OLUP, İMAR HAKKI TRANSFERİNDEN YARARLANAN PARSELİN YAPILANMA HAKKI TRANSFER EDİLDİĞİ ALANIN EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. YOLDA VEYA DONATI ALANINDA KALAN KISIMLAR PARSELİN %40'INI GEÇMESİ DURUMUNDA YOLDA VEYA DONATI ALANINDA KALAN KISIMLARIN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE EMSAL DEĞERİ KADASTRAL PARSELİN %60'İ ÜZERİNDEN HESAPLANARAK TEVHİTLE OLUŞAN PARSELDE KULLANILACAKTIR. KOMŞU PARSELLERLE HERHANGİ BİR NEDENDEN DOLAYI TEVHİT EDİLEMİYEN PARSELLERİN İMAR HAKKI 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE TRANSFER EDİLEBİLİR.

1.33. İMAR PLANINDA TAMAMI YOL VEYA DONATI ALANI OLARAK GÖSTERİLEN PARSELLERİN İMAR TRANSFERİNDEN FAYDALANMAK İSTENMESİ HALİNDE PARSELİN İMAR HAKKI; İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ İSE PARSELİN UYGULAMA ÖNCESİNDEKİ ALANININ, İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ İSE PARSEL YÜZÖLÇÜMÜNÜN %60'İ ÜZERİNDEN HESAPLANACAK OLUP, İMAR HAKKI TRANSFERİNDEN YARARLANAN PARSELİN YAPILANMA HAKKI TRANSFER EDİLDİĞİ ALANIN EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

1.34. İMAR HAKKI TRANSFERİ İLE İMAR PARSELİNİN EMSAL DEĞERİ EN FAZLA %50 ARTTIRILABİLİR. PARSELİN İMAR HAKKININ BİR KISMININ KULLANILDIĞI DURUMLARDA KULLANILMAYAN İMAR HAKLARI AYNI USULE GÖRE BAŞKA PARSELLERDE KULLANILABİLİR.

1.35. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE KONUT KULLANIMINDAKİ HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN EN AZ BİR OTOPARK YERİ AYRILMASI ZORUNLUDUR. DİĞER FONKSİYONLARDA İSE MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.36. KONUT BİNALARINDA HER KONUT İÇİN EN AZ BİR OTOPARK YERİ SAĞLANMASI DURUMUNDA, OTOPARK ALANLARI, TAHSİS EDİLEN KONUTLARIN EKLENTİSİ OLARAK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİNDE GÖSTERİLİR. TİCARET VE KONUT PARSELLERİNDE KONUTLAR İÇİN HER BAĞIMSIZ BÖLÜME EN AZ 1 ADET OTOPARK YERİ AYRILMASI HALİNDE TİCARET İÇİN YAPILAN OTOPARK ALANLARI, BU ALANLARIN EKLENTİSİ OLARAK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİNDE GÖSTERİLİR.

1.37. 2000 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE OTOPARK İHTİYACININ EN AZ YARISININ BODRUM KATLARDA KARŞILANMASI ZORUNLUDUR. ANCAK, PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI VE TAKS'A DAHİL EDİLMESİ ŞARTIYLA İÇ KAT YÜKSEKLİĞİ 2,20 M.'Yİ GEÇMEYEN, CEPHELERİ TAMAMEN AÇIK OLACAK ŞEKİLDE, BODRUM KATLAR HARİÇ EN FAZLA 2 KATLI OTOPARK BİNASI YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

1.38. TİCARİ KATLI OTOPARK BİNALARINDA; KONUT BİRİMLERİ YER ALAMAZ. TİCARİ BİRİMLER SADECE ZEMİN KATTA YER ALABİLİR. BODRUM KATTA YER ALAN OTOPARK ALANLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

1.39. PLANLAMA ALANINDA ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL KÜLTÜREL TESİSLER YAPILMASI DURUMUNDA; BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI VE OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA 1. VE 2. BODRUM KATLARDA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

1.40. DOĞALGAZ HATLARI, ENH, BOTAŞ HATLARI VB. TÜM TAŞIYICI VE İLETKEN HATLARIN BELİRLENMİŞ MUTLAK KORUMA, KAMULAŞTIRMA VE SALINIM ALANLARINDA VE BİTİŞİK PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA, İLGİLİ KURUMLARI TARAFINDAN BELİRLENMİŞ OLAN KRİTERLERE UYULACAKTIR. BU PARSELLERDE İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.41. PARSEL İÇERİSİNDEN GEÇEN İSKİ VE DİĞER KURUMLARA AİT MEVCUT ALTYAPI TESİSLERİ DEPLASE EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ. İLGİLİ KURUM TARAFINDAN DEPLASE BEDELİ TALEP EDİLMESİ HALİNDE BU TALEP, PARSEL SAHİBİ TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA ALTYAPI TESİSLERİNİN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINACAK VE BU DOĞRULTUDA İŞLEMLER YAPILACAKTIR.

1.42. İSKİ İSALE HATTI KORUMA SINIRI KAPSAMINDA KALAN ALANDA YAPI YAPILAMAZ, AĞAÇ DİKİLEMİZ, ALTYAPI TESİSİNE ZARAR VERECEK FAALİYETLER YAPILAMAZ. UYGULAMA AŞAMASINDA İSKİ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.43. DERE İLE ÇAKIŞAN İMAR YOLLARINDA KAVŞAK, YOL, ALTGEÇİT, ÜSTGEÇİT GİBİ SANAT YAPILARINA AİT UYGULAMA PROJELERİ HAZIRLANIRKEN İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.44. İLERİ TEKNOLOJİ ENDÜSTRİ PARKI (İTEP) VE SABİHA GÖKÇEN ULUSLAR ARASI HAVAALANI SAHASI ÇEVRESİNDEKİ 400 M.LİK ÖZEL GÜVENLİK SINIRI, 01.08.2001 TARİH VE 2001/2908 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR. BU BÖLGEDE KALAN VE KAMULAŞTIRILMAYAN PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAAT, HARFİYAT, TADİLAT, ORMAN YETİŞTİRME VEYA KESME VB. GİBİ HUSUSLARDA İZİN VE RUHSAT VERİLMEYEN ÖNCE HAVAALANI İŞLETME VE HAVACILIK ENDÜSTRİLERİ A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.45. KARAYOLUNA CEPHELİ VE KOMŞULUĞU BULUNAN PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

**17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

1.46. İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA YAPILAN İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA; KONUT, TİCARET, KONUT+TİCARET FONKSİYONUNDA OLMASINA RAĞMEN HİÇ BİR ŞEKİLDE MEVCUT YERİNDEN VERİLEMEYEREK YA DA MEVCUT YERİNE SİĞMAYIP BÖLÜNEREK FARKLI BİR PARSELDEN VERİLEN ŞAHİS MÜLKİYETİNDEKİ HİSSELER BELEDİYEYE BEDELSİZ VERİLEREK İMAR HAKKI TRANSFERİNE KONU EDİLEBİLİR. ANCAK İMAR HAKKI TRANSFERİ, SÖZ KONUSU PARSELDE HALİHAZIRDA BİNALARIN OLMASI VE PARSELİN İFRAZININ MÜMKÜN OLMAMASI DURUMUNDA UYGULANIR. BELEDİYEYE BEDELSİZ VERİLEN HİSSE, İÇİNDE BULUNDUĞU PARSELİN GELECEKTE RUHSAT İŞLEMLERİNE BAŞLAMASI SİRASINDA İFRAZ EDİLEREK PARK, OTOYOL, YOL V.B. DONATI ALANINA ALINACAK OLUP, BU HİSSE AMACI DIŞINDA KULLANILAMAYACAK VE TAPUNUN BEYANLAR KISMINDA DURUMU BELİRTİLECEKTİR.

07.12.2019 T.T.

1.46. İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA YAPILAN İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA OLUŞAN VE ÜZERİNDE MEVCUT YAPILARIN OLDUĞU ÇOK HİSSELİ PARSELLERDEKİ YAPISI BULUNMAYAN HİSSELER BELEDİYEYE BEDELSİZ VERİLEREK İMAR HAKKI TRANSFERİNE KONU EDİLEBİLİR. BELEDİYEYE BEDELSİZ VERİLEN HİSSE, İÇİNDE BULUNDUĞU PARSELİN GELECEKTE RUHSAT İŞLEMLERİNE BAŞLAMASI SİRASINDA İFRAZ EDİLEREK PARK, OTOYOL, YOL V.B. DONATI ALANINA ALINACAK OLUP, BU HİSSE AMACI DIŞINDA KULLANILAMAYACAK VE TAPUNUN BEYANLAR KISMINDA DURUMU BELİRTİLECEKTİR. DONATI ALANI OLACAK HİSSENİN İFRAZ EDİLMESİNDEN SONRA KALAN İMARLI PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN EMSAL DEĞERİNİN ALT KADEMEYE DÜŞMESİ DURUMUNDA EMSAL HESABI İFRAZ YAPILMADAN ÖNCEKİ EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. İMAR TRANSFERİ AYNI FONKSİYONLAR ARASINDA YAPILACAKTIR.

TRANSFERE KONU EDİLEN HİSSENİN EMSAL HESABI;

- HİSSENİN MEVCUT OLDUĞU PARSELİN EMSAL DEĞERİ, GİTTİĞİ PARSELİN EMSAL DEĞERİNDEN KÜÇÜK VEYA EŞİT İSE TRANSFERE KONU HİSSENİN EMSAL DEĞERİ MEVCUT PARSELİN EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
- HİSSENİN MEVCUT OLDUĞU PARSELİN EMSAL DEĞERİ, GİTTİĞİ PARSELİN EMSAL DEĞERİNDEN BÜYÜK İSE TRANSFERE KONU HİSSENİN EMSAL DEĞERİ GİTTİĞİ PARSELİN EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

22.09.2021 T.T.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

(İstanbul 3. İdare Mah. 2018/1172 Esas Dosyanın 2019/810 Sayılı Kararı ile İPTAL edilmiştir.)

2.1. YENİDEN DÜZENLENECEK ALAN

PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN KAVAKPINAR MAHALLESİNİN BİR KISMINI KAPSAYACAK ŞEKİLDE BELİRLENEN SÖZ KONUSU SINIR İÇİNDEKİ ALAN İÇİN PLAN HÜKÜMLERİNİN İMAR TRANSFERİNE KONU MADDELERİ UYGULANAMAZ.

BU ALAN İÇERİSİNDE PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA; ÖNCELİKLE PLANA GÖRE TERK EDİLMESİ GEREKEN ALANLARIN KAMUYA BEDELSİZ TERKİ YA DA BAĞIŞI YAPILACAKTIR. BU ŞEKİLDE YAPILACAK İŞLEMLER SONUCUNDA TOPLAM TERK MİKTARININ %40'TAN AZ OLMASI HALİNDE, TOPLAM TERK MİKTARI EN AZ %40 OLACAK ŞEKİLDE PARSELİN BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLECEK KISMINDA DONATI ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE OLUŞTURULACAK ALANLARIN DA İFRAZ EDİLEREK KAMUYA BEDELSİZ TERKİ VEYA BAĞIŞI YAPILACAK OLUP, EMSAL HESABI BRÜT PARSEL ALANININ %60'İ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

2.2. YERLEŞİK KONUT ALANI

2.2.1. KONUT ALANINDA TAKS = 0.40 Yençok = 30.50 M. (10 KAT) OLUP,
300 m²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 1.25
300 m² İLE 1000 m²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 1.50
1000m² İLE 3000 m²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 1.75
3000m² VE ÜSTÜ PARSELLERDE KAKS=2.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2.2. NET PARSEL ALANININ EN AZ 1.5 KATI BÜYÜKLÜĞÜNDE MEVCUT YAPILAŞMA VAR İSE;
1000 m² İLE 2000 m² 'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 2,00
2000 m² İLE 3000 m² 'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 2,25
3000 m² VE ÜSTÜ PARSELLERDE KAKS= 2,50 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

GENİŞLİĞİ 15 M. VE ÜZERİ OLAN YOLLARA CEPHELİ BİNALARDA, ZEMİN KAT ÜSTÜNDEKİ KATLARDA DA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
GENİŞLİĞİ 15 M. VE ÜZERİ OLAN YOLLARA CEPHELİ BİNALARDA, ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA TAMAMEN KONUT YA DA TAMAMEN HİZMET FONKSİYONU YER ALABİLİR. 1. BODRUM KAT ZEMİN KATA BAĞLANTILI OLMAK KOŞULUYLA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

17.10.2018 T.T.

BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILAŞMANIN SAĞLANAMADIĞI FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ 9012 ADA 14 PARSELDE ÖN VE KOMŞU BAHÇE MESAFELERİ ARANMAZ. BU HÜKÜM SADECE PARSELİN BİR YOL CEPHESİNDE UYGULANIR.

YAYALAR 8225 ADA 5, 6, 7 PARSELLERDE YOLA AYRILAN KISIMLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KOŞULUYLA, BU ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLİR.

PLAN ÜZERİNDE KÜTLE YAPILAŞMA VERİLEN PARSELLERDE UYGULAMA, PLANDAKİ KÜTLE BÜYÜKLÜĞÜ VE YÜKSEKLİĞİNE GÖRE YAPILACAK OLUP, PARSEL VEYA YAPI ADALARINDA YAPILACAK BİNALARDA ÇIKMA YAPILAMAZ.

DOLAYOBA 6893 ADA 44 PARSELDE İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMİ YAPILAMAZ. KAKS:2.50 OLARAK UYGULANACAKTIR.

07.12.2019 T.T.

YAYALAR 8225 ADA 3, 4, 5 PARSELLER İLE 8226 ADA 10 PARSEL ARASINDA KALAN VE İPTAL EDİLEN YOL ALANI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLEMEZ.

26.10.2020 T.T.

2.3. TİCK-2 RUMUZLU TİCARET-KONUT ALANI

BİNALARIN ZEMİN KATLARI TİCARET, NORMAL KATLAR İSE KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. AYRICA, İSTENİLMESİ DURUMUNDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET BİRİMLERİ YAPILABİLİR.

**17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

PERAKENDE TİCARET, BÜRO, MUAYENEHANE, DERNEK, ÇEŞİTLİ KURUM ŞUBELERİ VB. HİZMET KULLANILARINA İLİŞKİN FAALİYETLER YER ALABİLECEK OLUP, YAPILAŞMA EMSAL: 1.75 VE YENÇOK:30.50 M. (10 KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR.

PLAN BÜTÜNLÜĞÜ ÇEVRESİNDE SANAYİDEN TİCARET-KONUTA DÖNÜŞÜMÜ ÖNGÖRÜLEN ALANLARDA, BU PLANDAN ÖNCEKİ MÜLGA PLANLARA GÖRE RUHSATLARA UYGUN OLARAK YAPILAN MEVCUT BİNALARI, TEVSİİ YAPILMAMASI, ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇMAMASI, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN OLMASI KOŞULLARI İLE EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLAYINCAYA KADAR MEVCUDİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLECEKTİR. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA ÇEVRESEL KİRLLETİCİ ETMENLER SEBEBİ İLE "SANAYİ İŞLEVİ FARKLILAŞTIRILACAK ALAN" OLARAK BELİRLENEN SEKTÖRLERİN DESANTRALİZE EDİLEREK TİCARET-KONUT ALANINA DÖNÜŞMESİ ÖNGÖRÜLEN ALANLARDA PARSELİN BRÜT ALANINDAN %40 ORANINDA KAMUSAL AMAÇLI DONATI ALANI (PARK, EĞİTİM, KÜLTÜREL TESİS VB.) KESİNTİSİ YAPILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4. T-1 RUMUZLU TİCARET ALANI

PLAN BÜTÜNLÜĞÜ ÇEVRESİNDE SANAYİDEN TİCARETE DÖNÜŞÜMÜ ÖNGÖRÜLEN ALANLARDA, BU PLANDAN ÖNCEKİ MÜLGA PLANLARA GÖRE RUHSATLARA UYGUN OLARAK YAPILAN MEVCUT BİNALARI, TEVSİİ YAPILMAMASI, ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇMAMASI, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN OLMASI KOŞULLARI İLE EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLAYINCAYA KADAR MEVCUDİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLECEKTİR. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA ÇEVRESEL KİRLLETİCİ ETMENLER SEBEBİ İLE "SANAYİ İŞLEVİ FARKLILAŞTIRILACAK ALAN" OLARAK BELİRLENEN SEKTÖRLERİN DESANTRALİZE EDİLEREK TİCARET ALANINA DÖNÜŞMESİ ÖNGÖRÜLMÜŞTÜR.

MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN FONKSİYONLAR YER ALABİLECEK OLUP;

T1 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA TAKS= 0.40 Yençok:30.50 M. (10 KAT) OLUP;

500 m²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 1.25

500 m² İLE 1000m²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE KAKS= 1.50

1000 m² VE ÜZERİ PARSELLERDE KAKS= 1.75 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

T1 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA, EMSAL DEĞERİNİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA ZEMİN KAT ÜSTÜNDEKİ KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ 4,50m'YE KADAR YAPILABİLİR.

DOLAYOBA 9921 ADA, 3 PARSELDE 16.05.2011 ONAY TARİHLİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, BU HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA PARSELDE E:1.75 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

865 ADA 57 VE 59 NOLU PARSELLERDE; 13/05/2016 T.T.İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINCA BELİRLENEN PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI (EMSAL DEĞERLERİ) AŞILMAMAK KAYDIYLA Yençok =15 KAT KONUT YAPILABİLİR. ARAZI-KAZI-DOLGU-YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ KOTLAR TABİİ ZEMİN KOTU OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. ZEMİN ÜSTÜ KULLANIMLARINDA EMSAL HARİCİ ALANLARIN ORANI EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ. ÖN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5 m. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 3 m. DİR. BLOK BOYUT VE ŞEKLİ SERBEST OLUP, BİTİŞİK, AYRIK, İKİZ VE SİRALI BLOK YAPILABİLİR. UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. PLANLAMA ALANI TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANIDIR.

07.12.2019 T.T.

**17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

HAVAALANI BAĞLANTI YOLUNUN GÜNEYİNDE KALAN BÖLGEDE, 1000 M² VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKTEKİ PARSELLERDE Yençok = 45.50 M. (15 KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR.

2.5. OTEL ALANI

OTEL ALANLARINDA;BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI VE OTOYOL İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA 1. VE 2. BODRUM KATLARDA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. OTEL BİNASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7 M.'YE KADAR YAPILABİLİR.

OTEL ALANLARINDA YAPILAŞMA TAKS:0.40, EMSAL:2.00'Yİ VE YENÇOK:30.50 M.Yİ (10 KAT) GEÇEMEZ.

12.11.2021 T.T.

DOLAYOBA 0/4741 PARSEL SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN OTEL ALANI OLUP BU ALANDA TAKS : 0.30-0.40 KAKS: 2.00 UYGULANACAKTIR. OTEL DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ. BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİ YER ALAMAZ. KAMUSAL KULLANIMA AYRILAN ALANLAR BEDELSİZ OLARAK KAMUYA TERKEDİLECEKTİR. KAMUYA AİT TERKLER YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. H-SERBEST Yençok:46.50 METRE (14 KAT) OLUP HAVALİMANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. OTOYOL İHTİYACI PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANACAKTIR. 1. VE 2. BODRUM KATLARDA TURİZM TESİS ALANINA HİZMET EDECEK KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO , MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER , SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU YAPILABİLİR. BU KULLANIMLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. UTK KARARI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. RAYLI SİSTEMLER MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

BÖLGENİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK ÇEVREYE ARTIK VE GÜRÜLTÜ YAYMAYAN, KÜÇÜK SANATLAR (ATÖLYELER, İMALAT BİRİMLERİ, BAKIM ONARIM BİRİMLERİ, OTO YEDEK PARÇA SATIŞI, TAMİR SERVİSLERİ, DEPOLAMA ALANLARI VB.) FONKSİYONLAR YER ALACAKTIR. BU ALANLARDA EMSAL: 0.70'İ, YENÇOK: 11.50 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.7. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTİFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, AİLE SAĞLIĞI

**17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

MERKEZİ, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, KAPALI VE AÇIK PAZAR YERİ, OTOPARK, SPOR TESİSİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ, 20 PAFTA, 0/4395 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANIN BİR KISMI İÇERSİNDEKİ BHA (İBB TOPLU ULAŞIM PARK ALANI) ALANINDA TOPLU ULAŞIM HİZMETLERİNİ SAĞLAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ ALANI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ GÖREVLERİ KAPSAMINDAKİ İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ HİZMET BİRİMLERİNE İLİŞKİN TESİSLER YER ALABİLİR. BHA (İBB TOPLU ULAŞIM PARK ALANI) ALANINDA ARAÇ PARKLANMA ALANI, İDARİ BİNA, VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE AİT İDARİ VE TEKNİK HİZMET TESİSLERİ, İTFAİYE ALANI, ZEMİN ÜSTÜ VE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. PLAN ONAMA SINIRI İÇERSİNDEKİ ALANDA YAPI ÇEKME MESAFELERİ, BLOK ŞEKİLLERİ, BLOK BOYUTLARI, BİNALARIN KOT ALACAĞI NOKTALAR SERBEST OLUP, ARAÇ GİRİŞ VE ÇIKIŞLARINA İLİŞKİN UTK KARARI ALINMAK VE ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

2.8. İDARİ HİZMET ALANI

ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM, İÇME VE ATIK SU VB. YERLEŞMENİN TEKNİK ALTYAPISINA HİZMET EDEN KURUM VE KURULUŞLARIN (İSKİ, TEİAŞ, DSİ, BOTAŞ, İETT VB.) TESİS VE SİSTEMLERİ YER ALABİLECEĞİ GİBİ RESMİ KURUM ALANI VE İDARİ TESİS ALANLARINI DA İÇERİR.

2.9. SOSYAL TESİS ALANI

SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ, AİLE SAĞLIK MERKEZİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

2.10. KÜLTÜREL TESİS ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

2.11. SAĞLIK TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİS ALANLARINDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, DOĞUMEVİ, DİSPANSER, POLİKLİNİK AİLE SAĞLIK MERKEZLERİ VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

2.12. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, TAKS: 0.40, EMSAL: 1.75 VE YENÇOK: 30.50 M.Yİ (10 KAT) GEÇEMEZ.

12.11.2021 T.T.

DOLAYOBA 0/4668 PARSELDE; TAKS:0.50 KAKS:2.25 H:SERBESTTİR. RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDEKİ İRTİFA GEÇERLİDİR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KONUT VE TİCARİ BİRİMLER YAPILAMAZ. OTOYOL İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI VE SAĞLIK TESİSİNE HİZMET EDECEK YOĞUN BAKIM, AMELİYATHANE, LABORATUVAR, POLİKLİNİK, RADYOLOJİ, RASYASYON ONKOLOJİSİ VB. FONKSİYONLAR YER ALMASI ŞARTI İLE İSKAN EDİLEN 2 BODRUM KAT EMSAL HARİCİDİR. BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ, DOLAYOBA 0/296 PARSELDE BULUNAN 2635 M²'LİK ALAN DİNİ TESİSİ HİZMETLERİNDE KULLANILMAK ÜZERE BELEDİYEYE HİBE EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ. SABIHA GÖKÇEN HAVAALANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. KAMUYA AYRILAN KISIMLAR, KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. PROJE ALANINDA UYGULAMA AŞAMASINDA AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ZEMİN ETÜTLERİ YAPILACAK VE GETİRİLECEK TEDBİRLER AYNEN UYGULANACAKTIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN İSALE HATTI DEPLASE EDİLEREK İSKİ'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.13. İLKOKUL ALANI

OKUL BİNALARI, KAMUYA AİT ÖĞRENCİ YURDU VE EMSAL HARİCİ OLMAK ÜZERE KAPALI VEYA AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.14. ORTAOKUL ALANI

OKUL BİNALARI, KAMUYA AİT ÖĞRENCİ YURDU VE EMSAL HARİCİ OLMAK ÜZERE KAPALI VEYA AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.15. LİSE ALANI

OKUL BİNALARI, KAMUYA AİT ÖĞRENCİ YURDU VE EMSAL HARİCİ OLMAK ÜZERE KAPALI VEYA AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.16. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

OKUL BİNALARI, KAMUYA AİT ÖĞRENCİ YURDU VE EMSAL HARİCİ OLMAK ÜZERE KAPALI VEYA AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.17. ÖZEL EĞİTİM ALANI

UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, TAKS: 0.40, EMSAL: 1.75 VE YENÇOK: 30.50 M.Yİ (10 KAT) GEÇEMEZ.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

2.18. CAMİ ALANI

CAMİ ALANLARI, DİNİ HİZMET YERLERİ, LOJMAN VE MÜŞTEMİLLERİNE AYRILAN ALANLAR OLUP, BU ALANLARDA KAMUYA AİT VE DİNİ TESİS FONKSİYONUNA HİZMET EDECEK KURSLAR, YURTLAR, KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU, İDARİ ODA, TAZİYE EVİ VB. FONKSİYONLAR YAPILABİLİR.

2.19. PARK ALANI

BÖLGENİN PARK VE YEŞİL ALAN GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK ALANLARDIR. BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA (DERE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ PARK ALANLARI HARİÇ) MAKSİMUM EMSAL:0.03 VE YENÇOK:4.50 M.²Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA KAFETERYA, AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU, BİSİKLET PARKURU, VB.), AÇIK ALAN GEREKTİREN SPOR FAALİYETLERİ, ÇOCUK OYUN ALANLARI, MESCİT, 112 ACİL SERVİS İSTASYONU, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDAKİ MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAK OLUP, UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

PLANDA 'A' RUMUZU İLE TARİFLENEN YERLERDE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE PARK ALANININ %70'LİK KISMINDA KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

2.20. REKREASYON ALANI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TEMALİ PARK ALANLARI, TENİS, YÜZME GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR EMSAL: 0.03'Ü VE YENÇOK: 6.50 M.²Yİ (2 KAT) GEÇEMEZ.

ÖZEL MÜLKİYETTE KALAN PARSELLER İÇİN KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMESİ KOŞULU İLE E:1.25 YAPILAŞMA DEĞERİ ÜZERİNDEN HESAPLANARAK PLANDA BELİRLENEN "YENİDEN DÜZENLENECEK ALAN SINIRI" İÇERİSİNDE KALAN BAŞKA PARSELLERDE KULLANILABİLECEK OLUP, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.21. MEZARLIK ALANI

İLGİLİ MEVZUATA GÖRE TESPİT VE TESİS EDİLEN DEFİN ALANLARIDIR. BU PLANDA BELİRLENEN MEZARLIK ALANLARINDA UYGULAMA İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR. ÖLÇEĞİ DOLAYISIYLA GÖSTERİLEMİYEN MEZARLIKLAR DA BU STATÜYE TABİDİR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

2.22. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. İHTİYACA GÖRE KAPALI VE AÇIK ALAN GEREKTİREN SPOR FAALİYETLERİ YER ALABİLİR.

2.23. TRAFİK ALANI

BÖLGESEL TRAFİK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAMAK ÜZERE TRAFİK YAPILARI 30 m²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA DONATI ALANLARI İÇİNDE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, İLÇE BELEDİYESİNCE SAPTANACAK UYGUN ALANLARDA YER ALABİLİR. TRAFİK BİNALARI PARSEL BÜNYESİNDE YAN KOMŞUYA MAKSİMUM 1 METREYE KADAR YAKLAŞARAK YAPILMASI ŞARTIYLA 30 m²'YE KADAR TAKS VE KAKSA DAHİL OLMADAN YAPILABİLİR.

2.24. GENEL OTOPARK ALANI

AÇIK VE KATLI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

PLANDA "OTOPARK" OLARAK ÖNERİLEN VE MÜLKİYETİ ŞAHİSLARA AİT OLAN ALANLAR DA İLGİLİLERİNİN MÜRACAATI VE İLGİLİ KURUMLARIN (EMLAK VE İSTİMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI, VB.) UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARIYLA "ÖZEL KATLI OTOPARK" YAPILABİLİR.

OTOPARK ALANLARININ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA OLAĞANÜSTÜ KOŞULLARDA KULLANILMAK ÜZERE SİĞİNAK YAPILABİLİR.

2.25. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNE TABİ ALANLAR OLUP, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ (UKOME, İTFAİYE DAİRE BAŞKANLIĞI, İSKİ V.B.) ALINDIKTAN VE AVAN PROJESİ İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA YER ALAN AKARYAKIT-LPG SATIŞ VE BAKIM ALANLARINDA SADECE GÜNLÜK VE HAFTALIK SATIŞ İHTİYACI İÇİN GEREKLİ AKARYAKIT DEPOLANABİLİR. BÜYÜK ÖLÇEKLİ VE BÖLGESEL OLARAK HİZMET VEREN AKARYAKIT, LPG V.B. DEPOLAMA ALANLARI KURULAMAZ VE BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; TAKS=0.15, KAKS= 0.30, YENÇOK=6.50M. (2 KAT) DİR.

2.26. BOTAŞ BORU HATTI VE KORUMA KUŞAĞI

"BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINARAK PARK, AÇIK SPOR ALANLARI VE GEREKLİ PEYZAJ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

2.27. DERE ISLAH VE İŞLETME BANDI

DERE ISLAH VE İŞLETME BANDI İÇERİSİNDE KALAN PARK VE YEŞİL ALAN HARİCİNDE, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KONUT, TİCARET, AKARYAKIT İSTASYONU ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VB. FONKSİYONLARDA PLANLANAN PARSELLER, DAHA ÖNCEDEN İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA TERK ALINARAK OLUŞTUĞUNDAN VE YENİDEN İMAR UYGULAMASI YAPILARAK TERK ALINAMAYACAĞINDAN DOLAYI, DERE ISLAH VE İŞLETME BANDI İÇİNDE KALAN KISIMLAR PARSEL UHDESİNDE KALACAK OLUP, BU ALANLAR İÇİNDE YAPI YAPILAMAZ.

PROJELENDİRİLMESİ, İMALATI VE ISLAHI YAPILMAMIŞ OLAN DERELERİN ISLAH VE İŞLETME BANTLARININ DEĞİŞME İHTİMALİ ÖNGÖRÜLEREK, BU DERELERİN GEÇTİĞİ GÜZERGAHTAKİ DERE ISLAH VE İŞLETME BANDI İÇİNDE KALAN ŞAHİS MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLERİN BİR KISMI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KONUT VE TİCARET ALANI OLARAK PLANLANMIŞ OLUP, BU ALANLAR İÇİNDE YAPI YAPILAMAZ. ANCAK, DERE ISLAH VE İŞLETME BANDININ DEĞİŞMEDİĞİ DURUMDA PARSELİN YAPILAŞMASINA VE YAPI RUHSATI ALINMASINA ENGEL BİR DURUM OLUŞTUĞU TAKDİRDE, SÖZ KONUSU PARSEL PARK VEYA YEŞİL ALAN OLARAK PLANLANACAK VE İMAR TRANSFERİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

2.28. ATIKSU VEYA YAĞMUR SUYU GEÇİŞ HATTI

ATIKSU VEYA YAĞMUR SUYU HATTI GEÇEN YA DA GEÇMESİ PLANLANAN PARSELLERDE, İLGİLİ KURUM (İSKİ V.B.) LEHİNE TAPUDA GEÇİŞ HAKKI İZİNİ VERİLMEYEN UYGULAMA (İNŞAAT, YAPI RUHSAT V.B.) YAPILAMAZ. ATIKSU VEYA YAĞMUR SUYU HATTI PARSEL UHDESİNDE KALACAK OLUP, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE PARSEL SAHİBİ TARAFINDAN TERK YA DA BAĞIŞA KONU EDİLEBİLİR.

2.29. TAŞKINA MARUZ ALAN

TAŞKIN RİSK HARİTASINA GÖRE BELİRLENEN TAŞKINA MARUZ ALANDA KALAN PARSELLERDE SU BASMAN KOTU, TAŞKIN RİSK HARİTASINDA BELİRLENEN SU YÜKSEKLİKLERİNDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA, TAŞKIN RİSK HARİTASINDA BELİRLNEN YÜKSEKLİKLER DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

2.30. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

ENERJİ NAKİL HATLARI GÜZERGAHINDA KALAN PARSELLERDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA BU ALANLARDA PARKLAR, AÇIK OTOYAPARKLAR VE AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.31. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI VE İSTASYON ALANI

YERALTI RAYLI TAŞIMA HATTININ GEÇTİĞİ GÜZERGAHTAKİ PARSELLERDE RUHSAT AŞAMASINDA, YERÜSTÜ VE YERALTINDA YAPILACAK OLAN HERHANGİ BİR FENNİ VE TEKNİK BİR İMALAT ÖNCESİNDE İLGİLİ KURUMDAN (İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ RAYLI SİSTEM MÜDÜRLÜĞÜ YA DA DLH MARMARAY BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

*17.10.2018 onay tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları*

18.03.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN SANCAKTEPE - ÇEKMEKÖY - SULTANBEYLİ RAYLI SİSTEM
HATTI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**YAYALAR (KAVAKPINAR MAH. 9546 ADA 2 VE 11 PARSELLER, 0/1107 PARSEL İLE BİR KISIM
KADASTRAL YOL ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI YAYALAR MAH. 9546 ADA 2 VE 11 PARSELLERİN BİR KISMI, 0/1107 PARSELİN TAMAMI VE BİR KISIM KADASTRAL YOL ALANINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN YOL VE PASİF YEŞİL ALANDIR.
3. DONATI ALANI OLARAK PLANLANAN KISIMLAR KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMEDEN PARSELİN İMARLI KISMINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. YAYALAR MAH. 9546 ADA 2 PARSELDEN İHDASA KONU ALAN OLUŞMASI DURUMUNDA BU ALAN İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLECEKTİR.
5. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 17.10.2018 T.T'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KAVAKPINAR MAHALLESİ VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

20.01.2021 T.T.

Değer Tanımları**✓ UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

✓ Varsayılan Kullanım – Düzenli Tasfiye

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Alicının (veya alıcıların) bulunması için geçecek makul bir süre varlık türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

✓ Varsayılan Kullanım – Zorunlu Satış

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtabilir. Satıcının üzerindeki kısıtlamaların nedeni ve nitelikleri bilinmedikçe, bir zorunlu satışta elde edilebilecek fiyatı gerçekçi olarak tahmin etmek mümkün değildir. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

✓ Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

✓ **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması,

✓ **Gelir Yaklaşımı Yöntemleri**

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- (a) Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (Varsa) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi,
- (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, ve

(f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

✓ **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

✓ **Artık Değer Yöntemi**

Bu yaklaşım tamamlanmış “Brüt Geliştirme Değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır (bkz. bölüm 90).

✓ **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- (c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

✓ İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.196 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar

Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara Denizi'ndeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2008	2013	2014	2023
İstanbul Nüfusu	3.019.032	4.741.890	7.309.190	10.018.735	12.697.164	14.160.467	14.377.018	15.907.951

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.377.018 olarak belirlenmiştir. 2020 yılı sonuçlarına göre ise 15.462.452'dir.

İl	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	15.907.951	5.196 km ²	3.061 kişi/km ²

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra D-100 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindendir.

Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır.

Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin de hemen hemen tümüne yakını İstanbul'dadır.

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi ve ticaret merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan D-100 Karayolu ve TEM

Otoyolu'dur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliliğini daha da artırmıştır. Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olması, hem de uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırır.

✓ Pendik İlçesi



İstanbul ilinin doğu yarısında yer alan Pendik, güneydoğu'da Tuzla doğuda Gebze, kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Yaklaşık 200 km²'lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır. Pendik'in yüzey şekilleri genel olarak engebelerdir. Deniz kıyısı kil ve kum ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. İstanbul'un tek ve en yüksek dağı olan Aydos ile sınır olan Pendik, Balıca Ağılbayırı, Karabayır tepelerine de sahiptir. Ayrıca üzerinde İBB Sosyal tesislerini barındıran Gözdağı'nda en yüksek noktalardan biridir. Riva Deresi, Balıca Deresi Ömerli Barajına dökülen akarsulardır. Büyükdere Kurtköy' den çıkarak Tuzla sınırlarına gider. İstanbul'un en büyük su kaynaklarından olan Ömerli Barajı da

Pendik sınırlarındadır. Çok geniş topraklara sahip Pendik'te TEM güneyi tamamen yerleşim yerleriyle kaplıdır, kuzeyde ise yalnızca 5 köy bulunmaktadır.

2023 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu; 750.435'dur.

İlçe	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Pendik	750.435	190 km ²	3.949 kişi/km ²

1870 yılında kurulan Pendik Gar müdürlüğü günümüzde de hizmet vermeye devam etmektedir. İstanbul kalkışlı tüm trenler (Haydarpaşa-Bostancı ve Pendik de tüm trenler durur) ile İstanbul içinde hizmet veren banliyö trenleri de Pendik sınırlarındaki Pendik, Kaynarca, Tersane, Güzelyalı istasyonlarında hizmet vermektedir. 1998'den beri hizmet veren Pendik-Eminönü deniz otobüsü ve 2004'ten beri Pendik-Yalova hızlı feribotu deniz ulaşımını sağlamaktadır. İstanbul'daki hava ulaşım merkezlerinden biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı da Pendik'te bulunmaktadır. Ana arter olarak E-5 TEM ve Sahil Yolu ve bu yolları birbirine olan bağlantısını sağlayan ara yollarıyla karayolu ulaşımı sağlanmaktadır.

- Raporda yer alan değer gayrimenkulün bu raporda belirtildiği tarihteki mülkün yasal durumuna göre belirlenen piyasa değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Ad/ Soyad	:	Erdem AKYOL
Doğum Yeri ve Tarihi	:	İstanbul, 09.10.1984
Meslek Eğitim Durumu	:	Şehir Plancısı Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2009) Maltepe Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Yüksek Lisansı (MBA)(2012 -)
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Spk Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Müdür Yardımcısı, Değerleme Departmanı
İş Tecrübesi	:	2013- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Lisanslı Değerleme Uzmanı, Değerleme Departmanı 2010- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Değerleme Yetkilisi, Değerleme Departmanı 2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Değerleme Uzman Yardımcısı, Değerleme Departmanı 2007-2008 Promer Planlama Mühendislik İnş.San.Tic.Ltd.Şti. / Şehir Plancısı
Seminer & Kurslar	:	✓ İstanbul'un 2010 Avrupa Kültür Başkentliği ve Boğaziçi'nin Doğal-Kültürel Peyzajının Sürdürülebilirliği Paneli ✓ 42. ISOCARP (International Society of City and Regional Planners) Kongresi
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	-
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No: 402194)

Ad/ Soyad	:	Özdil ŞAHİN
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Devrek/ZONGULDAK, 13.05.1975
Meslek Eğitim Durumu	:	Y. Şehir Plancısı İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (1997) - Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, (2000)- Yüksek Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı 2008-2005 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı/ Özel Projeler 2001- 2005 PLARD Planlama, Araştırma, Danışmanlık / Şehir Plancısı 2000- 2001 ALP Mimarlar Yapım ve Tasarım / Şehir Plancısı
Seminer & Kurslar	:	✓ Otel Yatırımları, PFD Danışmanlık ✓ Red Book Workshop, RICS, Londra ✓ Yeni Yöneticiler İçin Yöneticilik, Prometheus ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri Kursu, Bilgi Üniversitesi ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ İngilizce Kursu, İTÜ Yabancı Diller Enstitüsü ve British Side ✓ Çeşitli şehircilik, mimarlık ve gayrimenkul seminerleri, fuarları
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı - 400461 MRICS, Royal Institute of Chartered Surveyors - 1288640

Ad/ Soyad	:	Cansel (Turgut) YAZICI
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Samsun, 15.08.1971
Meslek/ Eğitim Durumu	:	Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasası ve Borsa (1995) Lisans Üstü Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisi, (1992) Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür- Kurucu Ortak
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür 2008-2008 REAG- Real Estate Advisory Group Genel Müdür /Lisanslı Değerleme Uzmanı 2003-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür/ Lisanslı Değerleme Uzmanı 1998-2003 Metro Asset Management , Geliştirme ve Değerleme Müdürü 1994-1998 McDonald's Restaurantları AŞ, Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü 1992-1994 Rant Finansal Kiralama AŞ, Leasing Pazarlama Uzmanı
Seminer & Kurslar	:	✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ Gayrimenkul finansmanı ve analizi konularında çeşitli zamanlarda alınan eğitimler, ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kuruluş, hukuki yapısı ve halka açılması konusunda kurslar, ✓ Yatırım Projelerinin teşviklendirilmesi konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlendirme ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler YAZICI, Değişik platformlarda Değerleme Teknikleri ve Değerleme Uzmanlığı konusunda eğitimler vermektedir.
Yabancı Diller	:	İngilizce
Lisanslar/Yeterlilikler	:	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği





 TDUB T.C. MİT. Değerleme Uzmanları Birliği	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 23.09.2019	Belge No: 2019-01.1621
Sayın Erdem AKYOL (T.C. Kimlik No: [REDACTED] - Lisans No: 402194)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1615

Sayın Özdil BAŞTÜRK

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] - Lisans No: 400461)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.09.2019

Belge No: 2019-01.1603

Sayın Cansel Şirin YAZICI

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] - Lisans No: 400112)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Değerlemeyi gerçekleştirenler olarak, değerlemeyi bütün yönleri ile yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer