

**AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.**

**İSTANBUL, AVCILAR, MERKEZ**

**20213 PARSEL**

**8 ADET DÜKKAN 14 ADET OFİS**

**DEĞERLEME RAPORU**

**(APPRAISAL REPORT)**

**SOM-2101-37896**

**İSTANBUL, 25 Ocak 2021**

**19**

*İstanbul, 25 Ocak, 2021*

*Sn. Tolga Sevinçli  
Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.  
Akat Mah. 2. Söлтаş Evleri  
Hare Sk. No:1  
Levent Beşiktaş İstanbul*

*Konu : Değerleme Raporu SOM-2101-37896*

*Vaki talebiniz üzerine Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı Sokak No:34 Avcılar İstanbul adresindeki Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'e ait taşınmazlar 08.01.2021 tarihinde dikkatle incelenmiştir. Talep edilen taşınmazlara ilişkin Değerleme Raporumuzu yazımız ekinde takdim ediyoruz.*

*Yaptığımız piyasa araştırması ve değerleme hesapları sonucunda; 31.12.2018 tarihi ve 31.12.2019 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;*

| Kat    | BBNo | Alan (m²) | BB Niteliği ve Eklentileri | Yuvarlatılmış Satış Değeri 2018 (TL) | Yuvarlatılmış Satış Değeri 2019 (TL) |
|--------|------|-----------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1.B    | 8    | 28        | DÜKKAN                     | 130.000 TL                           | 145.000 TL                           |
| 1.B    | 14   | 37,5      | DÜKKAN                     | 645.000 TL                           | 705.000 TL                           |
| 1.B    | 15   | 19,5      | DÜKKAN                     | 345.000 TL                           | 375.000 TL                           |
| ZEMİN  | 21   | 22,5      | DÜKKAN                     | 90.000 TL                            | 100.000 TL                           |
| ZEMİN  | 22   | 10        | DÜKKAN                     | 50.000 TL                            | 55.000 TL                            |
| ZEMİN  | 27   | 37        | DÜKKAN                     | 155.000 TL                           | 170.000 TL                           |
| ZEMİN  | 28   | 37,5      | DÜKKAN                     | 155.000 TL                           | 170.000 TL                           |
| ZEMİN  | 29   | 19,5      | DÜKKAN                     | 90.000 TL                            | 95.000 TL                            |
| 4.     | 54   | 84        | BÜRO                       | 290.000 TL                           | 310.000 TL                           |
| 4.     | 55   | 105       | BÜRO                       | 365.000 TL                           | 390.000 TL                           |
| 4.     | 56   | 90        | BÜRO                       | 300.000 TL                           | 320.000 TL                           |
| 4.     | 57   | 41,5      | BÜRO                       | 140.000 TL                           | 150.000 TL                           |
| 4.     | 58   | 52,5      | BÜRO                       | 175.000 TL                           | 190.000 TL                           |
| 4.     | 59   | 106,5     | BÜRO                       | 365.000 TL                           | 395.000 TL                           |
| 4.     | 60   | 105       | BÜRO                       | 375.000 TL                           | 405.000 TL                           |
| 4.     | 61   | 84        | BÜRO                       | 290.000 TL                           | 310.000 TL                           |
| 5.     | 62   | 84        | BÜRO                       | 290.000 TL                           | 310.000 TL                           |
| 5.     | 63   | 105       | BÜRO                       | 365.000 TL                           | 390.000 TL                           |
| 5.     | 64   | 90        | BÜRO                       | 300.000 TL                           | 320.000 TL                           |
| 5.     | 65   | 41,5      | BÜRO                       | 140.000 TL                           | 150.000 TL                           |
| 5.     | 67   | 106,5     | BÜRO                       | 365.000 TL                           | 395.000 TL                           |
| T5.    | 69   | 84        | BÜRO                       | 290.000 TL                           | 310.000 TL                           |
| TOPLAM |      |           |                            | 5.710.000 TL                         | 6.160.000 TL                         |

olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle taşınmazların makul bir pazarlama süreci içinde "Alıcısı Az" olduğunu, tapu kayıtlarında tüm bağımsız bölümler üzerinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine 2 adet İpotek bulunduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Bu projede size hizmet vermekten memnuniyet duyduğumuzu ve bu rapora ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle her zaman iletişime geçebileceğinizi hatırlatmak isteriz.

Saygılarımızla,

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Fatma Büyükbaş UMUT  
Genel Müdür Yardımcısı



**Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
[www.somdegerleme.com](http://www.somdegerleme.com)  
[info@somdegerleme.com](mailto:info@somdegerleme.com)**

|                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| <b>KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ .....</b>                  | <b>5</b>   |
| <b>GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....</b>                              | <b>6</b>   |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ.....</b>                                 | <b>8</b>   |
| <b>2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>          | <b>9</b>   |
| <b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>   | <b>10</b>  |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....</b>               | <b>46</b>  |
| <b>5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....</b>                 | <b>62</b>  |
| <b>6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....</b> | <b>70</b>  |
| <b>7. SONUÇ .....</b>                                          | <b>72</b>  |
| <b>8. RAPOR EKLERİ.....</b>                                    | <b>74</b>  |
| <b>9. ÖZGEÇMİŞLER.....</b>                                     | <b>165</b> |
| <b>10. UYGUNLUK BEYANI .....</b>                               | <b>166</b> |
| <b>11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....</b>      | <b>167</b> |

## KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin 15.01.2021 tarihli yazılı talebi üzerine hazırlanmıştır. Raporun düzenleme amacı Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı Sokak No:34 Avcılar İstanbul adresindeki 8, 14, 15, 21, 22, 27, 28, 29 b.b. no.lu dükkan ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67 ve 69 b.b. no.lu büro nitelikli taşınmazların Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacı 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespit edilmesidir.

Konu taşınmazlar SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş. yetkililerince SOM-TDT-2012457-REV-1 referans nolu dayanak sözleşmemiz kapsamında güncel pazar değerinin hesaplanmasına yönelik SOM-2101-37871 referans nolu raporumuzun hazırlanması sırasında 08.01.2021 tarihinde incelenmiş, ayrıntılı bilgiler alınmıştır. Müşteri ile SOM-TDT-2101014 referans nolu sözleşmenin imzalanması ile 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespit edilmesi için piyasa araştırması yapılarak işbu değerleme raporu düzenlenmiştir.

Bu raporda ortaya konulan yorumlar ve kanaatler çalışma tarihinde, rapor içeriğinde ifade edilen gayrimenkulün bizzat ziyaret edilerek, incelenmesi ve gözlenmesi üzerine oluşturulmuştur. SOM Değerleme A.Ş. Değerleme uzmanları, iş bu çalışma teslim edildikten sonra mülkle yapılan eklentiler vb. proje değişikliklerinden kaynaklanabilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen yorum ve kanaatleri etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.

İşbu değerleme raporu, SOM Değerleme A.Ş.'nin yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz ve çoğaltılamaz.

Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

İşbu değerleme raporu 1 orijinal kopya düzenlenmiş olup, talep eden kişi veya kurum dışında başka bir kişi ya da kurum tarafından farklı amaçlarla kullanılamaz. Kopyalarının kullanılmasından firmamız sorumlu değildir.

Değerlemeye konu taşınmazla ilgili herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin rapor sonucu ile bağlantısı olmadığını belirtiriz.

## GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden, imar durumu değişikliklerinden dolayı sorumlu değildir.

- ✓ Mülkün, üzerindeki alacak, haciz, ipotek, irtifak hakları vb. haklar nedeni ile pazarlanmasında bir engel olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer takdiri yapılmıştır.
- ✓ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Mülk sahiplerinin ve potansiyel alıcıların, akılcı hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme uzmanı toplanan verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler; ölçekli olmayıp, sadece rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Projeksiyonlar, dengeli bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Ancak projeksiyonlar, değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülmüştür.
- ✓ Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, değerlendirme uzmanının ihtisası olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kirliliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.
- ✓ Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu 8, 14, 15, 21, 22, 27, 28, 29 b.b. no.lu dükkan ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67 ve 69 b.b. no.lu büro nitelikli taşınmazlar iskan belgesine göre tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan yapı ise 69 adet bağımsız bölümlü yapıdır.

*Hastane kullanımına ilişkin proje tapuya tescil edilmemiştir. Söz konusu projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hissellenilmesi gerekir ki bu da bağımsız bölüm olarak satışlarına göre daha kısıtlı bir durum oluşturacaktır. Ancak bu haliyle de bağımsız bölümlerin mevcut hastane kullanımından ayrı bağımsız kullanımı mümkün olmamaktadır. Fiili kullanımı ile ilgili mevzuat uyarınca evrakları ( tapuya iskan belgesine ilişkin projenin tescil edilmemesi dışında ) tamdır.*

- ✓ *Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate dikkate alınmış olup, değerlendirme konusu taşınmazların tapuda devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.*
- ✓ *Mevcut kullanımının tek bağımsız bölümlü hastane olması nedeniyle gelir potansiyeline bağlı olarak yatırımcılar için cazip olmakla birlikte nihayi kullanıcılar için bağımsız kullanımı kısıtlı olup alıcısı az olabilecektir bu nedenle satış kaabiliyeti alıcısı az olarak nitelendirilmiştir.*

## TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

(INFORMATION ABOUT REPORT)

#### 1.1. RAPORUN TARİHİ

25.01.2021

#### 1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2101-37896

#### 1.3. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR – DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN/LER

Jeofizik Mühendisi, SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı, Kazım AKKAYA, 411103

#### 1.4. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

Yük. Şehir Plancısı, Sorumlu Değerleme Uzmanı, Fatma Büyükbaş UMUT, 400527

#### 1.5. DEĞERLEME TARİHİ

| Talep Tarihi | Gayrimenkul İnceleme Tarihi | Tapu İnceleme Tarihi | Belediye İnceleme Tarihi | Değer Tarihi             | Rapor Tarihi |
|--------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| 15.01.2021   | 08.01.2021                  | 24.12.2020           | 04.01.2020               | 31.12.2018<br>31.12.2019 | 25.01.2021   |

#### 1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.01.2021 tarihli SOM-TDT-2101014 referans numaralı dayanak sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.7. RAPORUN TEBLİĞİN 1.İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak halka açık şirket olmamasına rağmen, müşteri talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği"nin (III-62.3) 1.inci maddesi kapsamında Uluslararası Değerleme Standartları (IVS-UDES) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

## 1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu taşınmaz ile ilgili eş zamanlı olarak güncel pazar değerinin tespit edilmesine yönelik değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                        | Rapor 1                                                                                                                                                                                                                                   |
| Raporun tarihi                                                                                         | 25.1.2021                                                                                                                                                                                                                                 |
| Raporun referans nosu / sayısı                                                                         | SOM-2012-37871                                                                                                                                                                                                                            |
| Değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanlarının ad ve soyadları                                           | Değerleme Uzmanı Kazım AKKAYA<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı Fatma Büyükbaş UMUT                                                                                                                                                             |
| Değerleme tarihi                                                                                       | 25.1.2021                                                                                                                                                                                                                                 |
| Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerlerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar | Değerleme konusu 8 adet dükkan 14 adet bürodur, taşınmaz yerinde ve iskan belgesinde tek bağımsız bölümlü hastanedir, değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje (8 adet dükkan + 14 adet büro) dikkate alınmıştır. |
| Nihai değer takdiri                                                                                    | 6.860.000 TL                                                                                                                                                                                                                              |

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.

Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 34363 Osmanbey Şişli İstanbul, Türkiye  
Telefon: +90 212 233 51 54 Faks: +90 212 231 91 39

[www.somdegerleme.com](http://www.somdegerleme.com) – [info@somdegerleme.com](mailto:info@somdegerleme.com)

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş Firması'na 19/02/2008 tarihinde SPK, 11/08/2011 tarihinde ise BDDK tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti için yetki verilmiştir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş. Akat Mah. 2. Söлтаş Evleri Hare Sk. No:1 Levent Beşiktaş İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Faaliyet konusu; teknoloji ve tüketici elektroniği aksesuar pazarında Apple, Beats by Dr.Dre, JBL, Harman Kardon, Thule, Case Logic, Marshall, Urbanears, Hama gibi markaların Türkiye distribütörlüğüdür.

Müşterinin iletişim bilgileri aşağıdadır.

SOM-2101-37896  
Form-040 / Rev.7  
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.  
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Tel: 0850 255 06 20

[info@aztekteknoloji.com](mailto:info@aztekteknoloji.com)

### 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı Sokak No:34 Avcılar İstanbul adresinde yer alan 8 adet dükkan 14 adet büro nitelikli taşınmazın bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespit edilmesidir.

Müşteri herhangi bir kısıtlama getirmemiştir.

### 2.4. İŞİN KAPSAMI

Rapor kapsamında 8 adet dükkan 14 adet ofisin 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespiti yapılmıştır.

## 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

### 3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat şema vb. dökümanları hakkında bilgilere yer verilmiştir.

#### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU

Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı Sokak No:34 Avcılar İstanbul

Detaylar için 4.1.3 başlığına bakınız.

#### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar kat irtifakına esas projesine göre 8 adet dükkan 14 adet ofis olup bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı bina yerinde tek bağımsız bölümlü hastane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin detaylı fiziksel nitelikler, proje ve ruhsat özellikleri ile halihazır durumu, ilgili başlıklar altında detaylandırılmıştır.

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

## UAVT KODU

3295634400 (Konu mülklerin içinde bulunduğu hastane için tek dış kapı numarı ve Uavt kodu verilmiştir.)

### ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ

**(Main Property Information)**

|                  |                |                                |                           |
|------------------|----------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>İLİ</b>       | : İstanbul     | <b>MEVKİİ</b>                  | : -                       |
| <b>İLÇESİ</b>    | : Avcılar      | <b>PAFTA</b>                   | : 27                      |
| <b>BUCAĞI</b>    | : -            | <b>ADA</b>                     | : -                       |
| <b>MAHALLESİ</b> | : Avcılar Mah. | <b>PARSEL</b>                  | : 20213 *                 |
| <b>KÖY</b>       | : -            | <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>               | : 621,29 m <sup>2</sup> * |
| <b>SOKAK</b>     | : -            | <b>ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ</b> | : Arsa                    |
| <b>SAHİBİ</b>    | : -            |                                |                           |

**BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ**

**(Independent Section Information)**

|                      |                     |                  |                     |
|----------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| <b>MÜLKİYET TÜRÜ</b> | : Kat İrtifakı      | <b>BLOK NO</b>   | : Tablo 1'e Bakınız |
| <b>PROJE NO</b>      | : -                 | <b>KAT</b>       | : Tablo 1'e Bakınız |
| <b>BÖLÜM NO</b>      | : Tablo 1'e Bakınız | <b>ARSA PAYI</b> | : Tablo 1'e Bakınız |
| <b>SAHİBİ</b>        | : Tablo 1'e Bakınız | <b>NİTELİĞİ</b>  | : Tablo 1'e Bakınız |

## YASAL KISITLAMALAR

**(Legal Restrictions)**

*\*Takis kayıtlarında ada parsel ve yüzölçümü hanesi yazılmamış olup 5 kat 65 bağımsız bölüm üzerinde tükenmez kalem ile yazılmış ve mühürlenmiştir.*

TABLO 1

| Zemin No | Blok | Kat   | BBNo | BB Niteliği<br>ve<br>Eklentileri | Arsa Payı | Malik Adı Soyadı                      | Hissesi |
|----------|------|-------|------|----------------------------------|-----------|---------------------------------------|---------|
| 25664221 | -    | 1.B   | 8    | DÜKKAN                           | 30/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664193 | -    | 1.B   | 14   | DÜKKAN                           | 75/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25710565 | -    | 1.B   | 15   | DÜKKAN                           | 40/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664189 | -    | ZEMİN | 21   | DÜKKAN                           | 60/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664190 | -    | ZEMİN | 22   | DÜKKAN                           | 25/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664175 | -    | ZEMİN | 27   | DÜKKAN                           | 75/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664176 | -    | ZEMİN | 28   | DÜKKAN                           | 75/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664163 | -    | ZEMİN | 29   | DÜKKAN                           | 50/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664126 | -    | 4.    | 54   | BÜRO                             | 15/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664127 | -    | 4.    | 55   | BÜRO                             | 15/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664119 | -    | 4.    | 56   | BÜRO                             | 15/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664120 | -    | 4.    | 57   | BÜRO                             | 10/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664121 | -    | 4.    | 58   | BÜRO                             | 10/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664103 | -    | 4.    | 59   | BÜRO                             | 20/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664104 | -    | 4.    | 60   | BÜRO                             | 20/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664122 | -    | 4.    | 61   | BÜRO                             | 15/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664105 | -    | 5.    | 62   | BÜRO                             | 15/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664106 | -    | 5.    | 63   | BÜRO                             | 20/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664107 | -    | 5.    | 64   | BÜRO                             | 10/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664098 | -    | 5.    | 65   | BÜRO                             | 10/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664100 | -    | 5.    | 67   | BÜRO                             | 20/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |
| 25664101 | -    | 5.    | 69   | BÜRO                             | 15/ 2400  | AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. | 1/1     |

24.12.2020 tarihinde ve saat 12:36 itibariyle Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu gayrimenkul üzerinde 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihi itibari aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

**İPOTEK BİLGİLERİ - 1**

KURUM ADI :Türk Ekonomik Bankası A.Ş. İPOTEK TUTARI :1.985.000,00 TL  
İPOTEK TARİHİ :14.08.2009 17940 İPOTEK SÜRESİ :F.B.K.  
İPOTEK DERECESESİ :1/0 SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE HAKKI : Yok

**İPOTEK BİLGİLERİ - 2**

|                 |                              |                                       |                  |
|-----------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| KURUM ADI       | : Türk Ekonomik Bankası A.Ş. | İPOTEK TUTARI                         | :2.986.000,00 TL |
| İPOTEK TARİHİ   | :14.11.2018 -22873           | İPOTEK SÜRESİ                         | :F.B.K.          |
| İPOTEK DERECEŚİ | :2/0                         | SERBEST DERECEDEDEN<br>İSTİFADE HAKKI | : Var            |

**DİĞER BİLGİLER**

|                      |             |                  |        |
|----------------------|-------------|------------------|--------|
| Eklenti var mı ?     | :-          | Aile konutu mu ? | :Hayır |
| Yönetim Planı Tarihi | :04.04.1995 |                  |        |

**Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
[www.somdegerleme.com](http://www.somdegerleme.com)  
[info@somdegerleme.com](mailto:info@somdegerleme.com)**

### 3.1.4. PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI

[illegible]

NOT: Otoparklar ada içi otoparktan seçildiğinden  
işkan sahasında aranmayacaktır.

993/9004 sayılı 22.12.1993 tarihli İTA fişi.H:18.50mt irtifalı yerde 91/2624 sayılı tashikli projeye ait mevcut 3.bodrum+tadilli 2.bodrum kat+tadilli 1.bodrum kat+mevcut(zeminkat+5normal kat)BAK Dükkan+konut ing. 3903/24953 sayı 22.12.1993 tarihli makbuz ile harç ödenmiştir. 27

Süreyya ÜLGER Pusuun HALIAC Muhlis YAKILIGAS S. Ali AKTAŞ NURU ÖZTÜRK  
Ruh Met Tekir Ali İnar Hacı İsmail Akdağ İsmail MİDİR

Erkan Özmez

Y. Mimar  
-Sicil. 17370

S4/2555-H=18,50mt.irtifalı yerde 21.12.1993 gün ve 93/9004 sayılı tasdikli projenin 26.4.1994 gün ve 2555 sayılı tasdikli proje ile 3.Bod+2.Bod+1.Bod+emin katın TADİLATI içindir.Harcı 9.10.1994 gün ve 11267 sayılı makbuz ile tahsil edilmiştir.

1. PERKUTAS  
Rt. 2

HUSEYIN AYDOS  
TEKNİK ELEMAN

U.S. AIR FORCE  
INVESTIGATIVE

SALIH ZEKI  
TUNANDI

Selamat pagi

TADILAT İÇİNDİR.

95/5616-Hu18.50mt.irtifalı yerde 25.4.1994 gün ve 94(2555 sayılı tastikli projenin 17.10.1995 gün ve 95/5616 sayılı tastikli proje ile tüm katların TADILATI icindir. Tarih: 17.10.1995 gün ve 26712 sayılı makbuz ile tahsil edilmiştir.

†. PERKTAS  
RE

FARUK HÜGE  
TEKNİK ELEMAN

BILAL HUSSEIN  
MAY 1951

S. ZEKI AKTAS  
TARIMCI K. MY.

101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-109

**T.C.**  
**BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**AVCILAR**  
İmar Müdürlüğü

Sayı : 93/563A

**ÖZEL AVCILAR HAYAT HASTAHANESİ**

Yapı Sahibi .....

Müracaat Tarihi ... **18.10.1995** .....

Muayene Tarihi ... **18.10.1995** .....

# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

| Yazının Adresi | Defin | Ash | Pancl | Tes. Pro. tasdik<br>tarih ve sayısı | Min. Pro. tasdi<br>tarih ve sayısı                                                            | Yapı ruhsatı<br>tarih ve sayısı                                                    |
|----------------|-------|-----|-------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| MERKEZ MAH.    | 27    | -   | 20213 | 18.10.1995<br>30058                 | 9.9.1991<br>91/3385<br>22.12.1993<br>93/9004<br>25.4.1994<br>94/2555<br>17.10.1995<br>95/5616 | 13.9.1991<br>5-24<br>22.12.1993<br>5-24<br>21.2.1995<br>5-24<br>17.10.1995<br>5-24 |

95/5616 3-24  
Hes.50mt.irtifada yukarida adresi yazili yerde 3.BODRUM+2.BODUM+1.BODRUM+ZEMİN+5 NORMAL katlı yapının ÜZEL HASTAHANE olarak tamamlanmasına dair rapordur.  
YAPI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN İBARETTİR.

Not:  
EMİNEKÜ Vergi Dairesi Müdürlüğünün 19.10.1995 gün ve 26912-<sup>810</sup> sayılı yazısı ile vergi ilişkisi kesilmiş, Tahakkuk Seffliğinin 17.10.1995 gün ve 2591 sayılı yazısı, İsmet Hacı 19.10.1995 gün ve 26875 sayılı maktuz ile tahsil edilmiştir.

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde inşaat mevzuatına uygun olduğu görülmüştür.  
İnşaat Kanunu'nun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yaptığı mahallen iclasını **Sakir Fen**  
Sağlık memuru memurlar;

Tek El.  
F. SEVINC MUTLACI

## Fen Elemanları

### Seitliche Einsenkung

**İşbu rapor** **18.10.1995** tarihinde **95/5634** sayılı yasa ile kabul edilmiştir.

Iskan Boro Seta  
RILAL. SUTAN

Modur Muwini  
SALINTEK 125

| <b>İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b><br><b>İMAR MÜDÜRLÜĞÜ</b><br><b>SİZİ SAYILI YARAYA GÖRE DÜZENLENEN</b><br><b>ARAZİ ÇALIŞMASI TESPİT FORMU</b> |                                           |     |  |                                           |        |                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----|--|-------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------|--|
| İLÇE                                                                                                                                                        | AVCILAR                                   |     |  | MAL SAHİNİ                                |        |                                                           |  |
| ADRES                                                                                                                                                       | <b>MERKEZ MAHALLESİ Şanlı Sokak No:34</b> |     |  | YÜKLENCİ                                  |        |                                                           |  |
|                                                                                                                                                             |                                           |     |  | YAPİ BENETİM                              |        |                                                           |  |
| PAPTA                                                                                                                                                       | 27                                        |     |  | RUHSAT TAR.                               | RUHSAT | GÖRÜLDÜ <input type="checkbox"/> TABLİ : NO:              |  |
| ADA                                                                                                                                                         | 0                                         | X : |  | VAR : <input type="checkbox"/>            | PROJE  | GÖRÜLMEDİ <input checked="" type="checkbox"/> TABLİ : NO: |  |
| PARKEL                                                                                                                                                      | 20213                                     | Y : |  | YOK : <input checked="" type="checkbox"/> |        | GÖRÜLMEDİ <input checked="" type="checkbox"/>             |  |

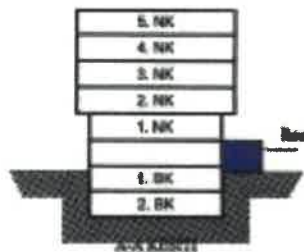
**YAPININ DURUMU :**

**Söz konusu yerde yapılan mahallen teblihte 2BK+ZK+SNK seviyesindeki yapının zemin katına ilave 4 x 35 metre ebatlarında binai yapıldığı tespit edilmiştir.**



  
 Şanlı Sokak



  
 Kat Yapı

**SİZİ sayılı Büyükşehir Belediye Kararnamem 11- maddet uyarınca tebliğ rubrikat dâvire dışından çıktı yapılmıştır. Tebliğin bir nüsxes Avcılar Bölgesine Başbakanlıkca gönderilerek yasal işlemlere bağlanacak ve natsından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına b tebliğ verilecektir gönderiler olup bu nüsxesi en geç onayda tarafında editörler ve imzalanacaktır.**

**Teknik Eleman**  
**Ferhat TABAK**  
İnşaat Mühendisi



**Tarih**  
**14.09.2010**

**Teknik Eleman**  
**Şenife KORKMAZ**  
İnşaat Mühendisi



T.C.  
AVCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-68097862-754-31  
Konu : Bilgi ve Belge Talebi

0401 2021

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.  
Akatlar Mah. Hare Sk. Cadde2.Skötaş Evleri Sokak Kapı:1 Daire:13-14 Beşiktaş/İstanbul

İlgi : 24/12/2020 tarihli ve 2229807 sayılı yazınız

İlgi yazı ile imar durumu bilgisi sorulan Avcılar İlçesi, Merkez Mah., 27 Pafta, 20213 sayılı parsel; 28.08.2008 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Avcılar Uygulama İmar Planında, Blok Nizam, Hmax:20m, Yençok: 6 Kat yapılaşma şartlarında, "T1 Ticaret" alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin 1/1000 Ölçekli İmar Plan Örneği yazımız ekindedir.

İlgi yazı ile talep edilen bilgiler ( yapı ruhsatı, iskan belgesi vb.)ınar işlem dosyası Ek-CD içerisinde yazımız ekindedir.

İlgili yazı ile 27 parça 20213 parsel yerdeki yapının, yapı denetimini gerçekleştiren yapı denetim kuruluşu bilgileri saptanamamıştır.  
Bilgilerinize arz ederim.

**Sait EKTİREN**  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :  
1- Ek-1/1000 U.L.P. Örneği Ö:1/200  
2- Ek-CD İmar İşlem Dosyası



**Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 233 51 39  
[www.somdegerleme.com](http://www.somdegerleme.com)  
[info@somdegerleme.com](mailto:info@somdegerleme.com)**



| BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTE BEYANI                                                                                                                                                                                                              |       |               |                   | 50             | "                        | "  | "                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|-------------------|----------------|--------------------------|----|-----------------------------|
| 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 12. maddesi gereğince kat<br>irtifakını istediğimiz İstanbul ili Avcılar İlçesi 27 pafta<br>20311 parsel sayılı gayrimenkul üzerine inşaa olunan binanın<br>bağımsız bölümlerini gösterir listesidir. |       |               |                   | 51             | "                        | "  | "                           |
| BAĞIMSIZ BÖLÜMLER:                                                                                                                                                                                                                       |       |               |                   | 52             | "                        | "  | "                           |
| NO.                                                                                                                                                                                                                                      | KAT'I | NİTELİK       | EKLENTİ ARSA PAYI | MALİKLERİ      | 53                       | "  | "                           |
| 1.                                                                                                                                                                                                                                       | 2.    | Bodrum Dükkan | —                 | 54/2400        | Fatma Yakarmercan        | 54 | 4. Normal Kat               |
| 2                                                                                                                                                                                                                                        | "     | "             | —                 | 8/2400         | "                        | 55 | "                           |
| 3                                                                                                                                                                                                                                        | "     | "             | Depolu            | 85/2400        | Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.  | 56 | "                           |
| 4                                                                                                                                                                                                                                        | 1.    | Bodrum        | —                 | 66/2400        | Mehmet Sacit Yakarmercan | 57 | "                           |
| 5                                                                                                                                                                                                                                        | "     | "             | —                 | 140/2400       | Fatma Yakarmercan        | 58 | "                           |
| 6                                                                                                                                                                                                                                        | "     | "             | —                 | 130/2400       | Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.  | 59 | "                           |
| 7                                                                                                                                                                                                                                        | "     | Çay Ocağı     | —                 | 23/2400        | "                        | 60 | "                           |
| 8                                                                                                                                                                                                                                        | "     | Dükkan        | —                 | 130/2400       | "                        | 61 | "                           |
| 9                                                                                                                                                                                                                                        | "     | "             | —                 | 42/2400        | Hükrerres Bedriye Aşkın  | 62 | 5. Normal Kat               |
| 10                                                                                                                                                                                                                                       | "     | "             | —                 | 130/2400       | Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.  | 63 | Mimari Proje Özet Bilgileri |
|                                                                                                                                                                                                                                          |       |               |                   | Kurum: Avcılar |                          |    |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                          |       |               |                   | Mühür: Avcılar |                          |    |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                          |       |               |                   | Ada No: 0      |                          |    |                             |



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com

6 3

Ortala Kapat

|              |   |   |             |                         |
|--------------|---|---|-------------|-------------------------|
| 10           | " | " | 130/2400    | Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş. |
| 11           | " | " | 175/2400    | Mükerrre Bedriye Aşkin  |
| 12           | " | " | 140/2400    | Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş. |
| 13           | " | " | 185/2400    | Mehmet Sacit Yakamercan |
| 14           | " | " | 175/2400    | Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş. |
| 15           | " | " | 140/2400    | "                       |
| 16 Zemin Kat | " | " | 1106/2400   | Mehmet Sacit Yakamercan |
| 17           | " | " | 1100/2400   | Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş. |
| 18           | " | " | 196/2400    | Mükerrre Bedriye Aşkin  |
| 19           | " | " | 19/2400 4/B | Mükerrre Bedriye Aşkin  |
| 20           | " | " | 140/2400    | Mükerrre Bedriye Aşkin  |

|    |   |   |   |
|----|---|---|---|
| 65 | " | " | " |
| 66 | " | " | " |
| 67 | " | " | " |
| 68 | " | " | " |
| 69 | " | " | " |

#### Mimari Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avcılar  
Mimar: KUTLUK  
Aşa No: 0

6 3

Ortala Kapat

|                       |   |   |          |                         |
|-----------------------|---|---|----------|-------------------------|
| 21                    | " | " | 160/2400 | Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş. |
| 22                    | " | " | 125/2400 | "                       |
| 23                    | " | " | 140/2400 | "                       |
| 24                    | " | " | 156/2400 | Fatma Yakamercan        |
| 25                    | " | " | 140/2400 | Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş. |
| 26                    | " | " | 176/2400 | Fatma Yakamercan        |
| 27                    | " | " | 175/2400 | Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş. |
| 28                    | " | " | 175/2400 | "                       |
| 29                    | " | " | 150/2400 | "                       |
| 30 1. Normal Kat Büro | " | " | 125/2400 | "                       |
| 31                    | " | " | 125/2400 | "                       |
| 32                    | " | " | 120/2400 | "                       |

MUKERRRE BEDRİYE AŞKIN

FATMA YAKAMERCAN

Marmara cd. no 22 k.2  
AVCILAR/İST.

İşbu bağışsız bölme list  
viyeti ilana ettirilmiş KARASUNRA  
11.4.1936  
Fotoğrafı NURUS CÜZDANINA GİR  
RUK - TAHTA  
yılı bulunduran  
1.1.1933 doğumlu FATMA YAKAMERCAN

SOM-2101-37896  
Form-040 / Rev.7  
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.  
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.  
Page 20 of 172  
Mersis No: 3454-3323-6000-0258

| Ortala           | Kapat                     |
|------------------|---------------------------|
| 31               | 25/2400                   |
| 32               | 20/2400                   |
| 33               | 15/2400                   |
| 34               | 20/2400                   |
| 35               | 35/2400                   |
| 36               | 35/2400                   |
| 37               | 25/2400                   |
| 38 2. Normal Kat | 20/2400 Mehmet Emin Yakar |
| 39               | 20/2400                   |
| 40               | 20/2400                   |
| 41               | 12/2400                   |
| 42               | 12/2400                   |
| 43               | 24/2400                   |
| 44               | 24/2400                   |
| 45               | 16/2400                   |
| 46 3. Normal Kat | 16/2400 M. Karim          |

fotografli Nüfus Cüzdanına göre  
RUK - TAHAMİNA 25.01.1936  
yılında bulunan MEHMET EMİN ile  
1.1.1933 doğumlu FATMA YAKAR  
KIRKBY Nüfus İdarasından kayıtlı  
T01 seri ve 109034 nolu  
Cüzdanına göre 24.01.1936  
yılında, sıra ve 15 sıra numarası  
0111 ATOP 15.3.1944 doğumlu MEHMET  
EMİN olarak 19.01.1936 tarihinde ek  
BANK VE T.C. A.Ş. adına emine  
DİKKET Nüfus İdarasından Değişik  
kayıtlı, 305 seri ve 761720 nolu  
Cüzdanına göre KASTAMONU 111,  
sıra ve 10 sıra numaralarında  
TANBUL 14.6.1954 doğumlu MEHMET  
EMİN 06.2006 kayıtlı, R04 nolu  
fotografli Nüfus Cüzdanına göre  
PASA 018.23 nolu, 70 nolu seri  
bulunan EMER ile FATMA Kızı 16  
AŞKIN'ın ait olup işlerinin yalın  
kuyup işlemlerini onaylamış  
yiribirinci günü 21.2.1993

BKIRKBY  
MEHMET  
Mimar Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avcılar  
Mahalle: Avcılar  
Ada No: 0

| Ortala           | Kapat            |
|------------------|------------------|
| 42               | 12/2400          |
| 43               | 24/2400          |
| 44               | 24/2400          |
| 45               | 16/2400          |
| 46 3. Normal Kat | 16/2400 M. Karim |
| 47               | 16/2400          |
| 48               | 16/2400          |

kuyup işlemlerini onaylamış  
yiribirinci günü 21.2.1993

BKIRKBY  
MEHMET

B. Akar F. Akar  
ERENLER İNŞAAT  
ANONİM ŞİRKETİ  
Sicil No: 270.000

968

Mimar Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avcılar  
Mahalle: Avcılar  
Ada No: 0



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com

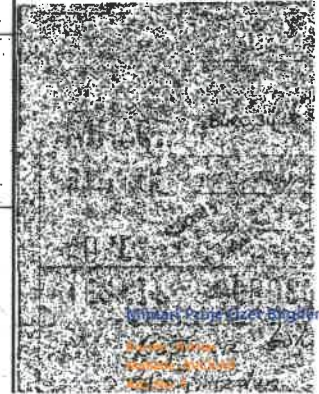


Ortala

Kapat



|                  |   |   |   |         |                            |   |
|------------------|---|---|---|---------|----------------------------|---|
| 49               | " | " | " | 8/2400  | "                          | " |
| 50               | " | " | " | 8/2400  | "                          | " |
| 51               | " | " | " | 12/2400 | "                          | " |
| 52               | " | " | " | 14/2400 | "                          | " |
| 53               | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 54. 4. NormalKat | " | " | " | 15/2400 | Erenler ins. Sn. Tic. A.Ş. | " |
| 55               | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 56               | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 57               | " | " | " | 10/2400 | "                          | " |

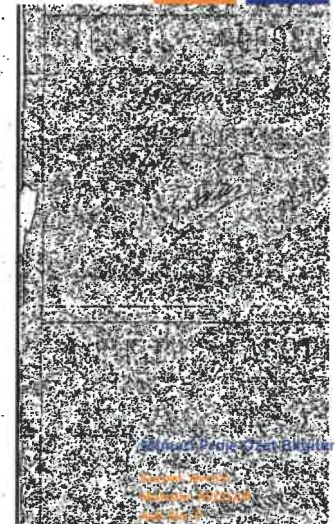


Ortala

Kapat



|                  |   |   |   |         |                            |   |
|------------------|---|---|---|---------|----------------------------|---|
| 54. 4. NormalKat | " | " | " | 15/2400 | Erenler ins. Sn. Tic. A.Ş. | " |
| 55               | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 56               | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 57               | " | " | " | 10/2400 | "                          | " |
| 58               | " | " | " | 10/2400 | "                          | " |
| 59               | " | " | " | 20/2400 | "                          | " |
| 60               | " | " | " | 20/2400 | "                          | " |
| 61               | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 62. 5. NormalKat | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 63               | " | " | " | 20/2400 | "                          | " |
| 64               | " | " | " | 10/2400 | "                          | " |
| 65               | " | " | " | 10/2400 | "                          | " |
| 66               | " | " | " | 15/2400 | Fatma Yakamercan           | " |
| 67               | " | " | " | 20/2400 | Erenler ins. Sn. Tic. A.Ş. | " |
| 68               | " | " | " | 24/2400 | Fatma Yakamercan           | " |
| 69               | " | " | " | 15/2400 | Erenler ins. Sn. Tic. A.Ş. | " |



SOM-2101-37896  
Form-040 / Rev.7  
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.  
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.  
Page 22 of 172  
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak, 6. Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com  
Mersis No : 34360100000000000000



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com



İyşe Aşkın

Tic.A.Ş.

İyşe Aşkın

Tic.A.Ş.

Yakamercan

Tic.A.Ş.

Yakamercan

Tic.A.Ş.

İyşe Aşkın

İyşe Aşkın

Yakamercan

Yakamercan

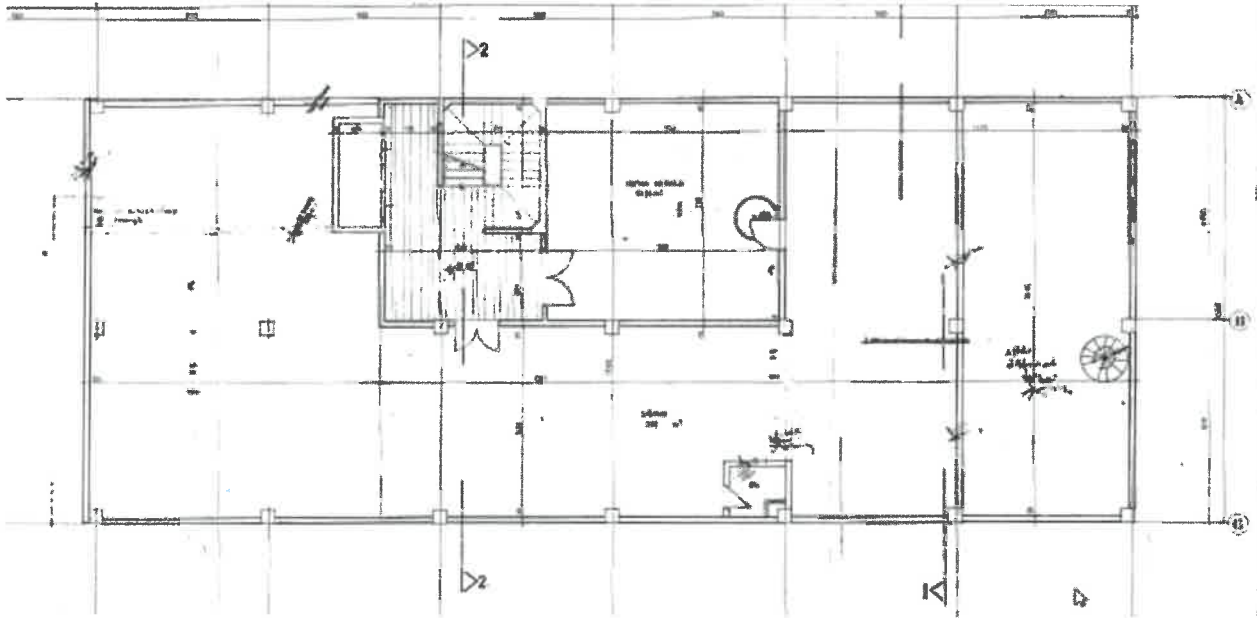
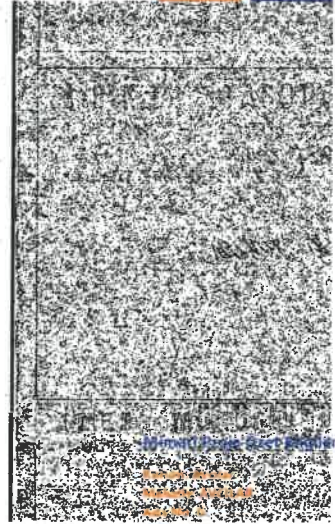
Yakamercan

Yakamercan

|                    |           |                            |   |
|--------------------|-----------|----------------------------|---|
| 52. G. Normal Kat: | 15/2400   | "                          | " |
| 63 " " "           | 20/2400   | "                          | " |
| 64 " " "           | 10/2400   | "                          | " |
| 65 " " "           | 10/2400   | "                          | " |
| 66 " " "           | 8/2400    | Fatma Yakamercan           |   |
| 67 " " "           | 20/2400   | Erenler İnş. Sn. Tic. A.Ş. |   |
| 68 " " "           | 24/2400   | Fatma Yakamercan           |   |
| 69 " " "           | 15/2400   | Erenler İnş. Sn. Tic. A.Ş. |   |
|                    | 2400/2400 |                            |   |

Detayla

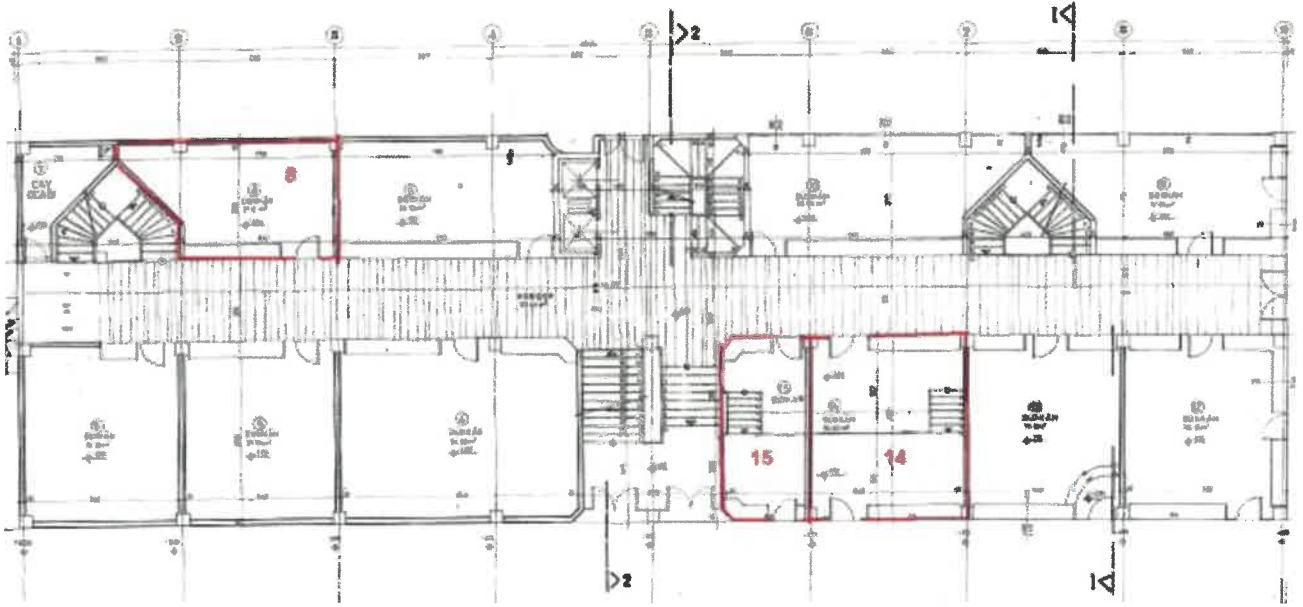
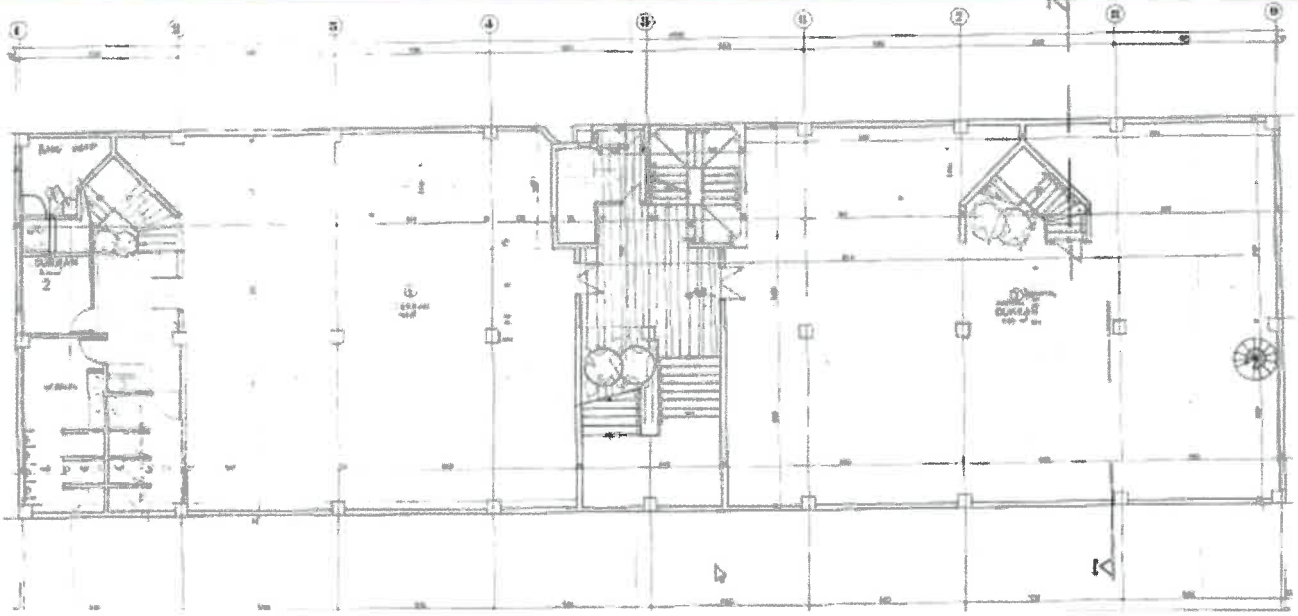
Kapat



SOM-2101-37896  
Form-040 / Rev.7  
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.  
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

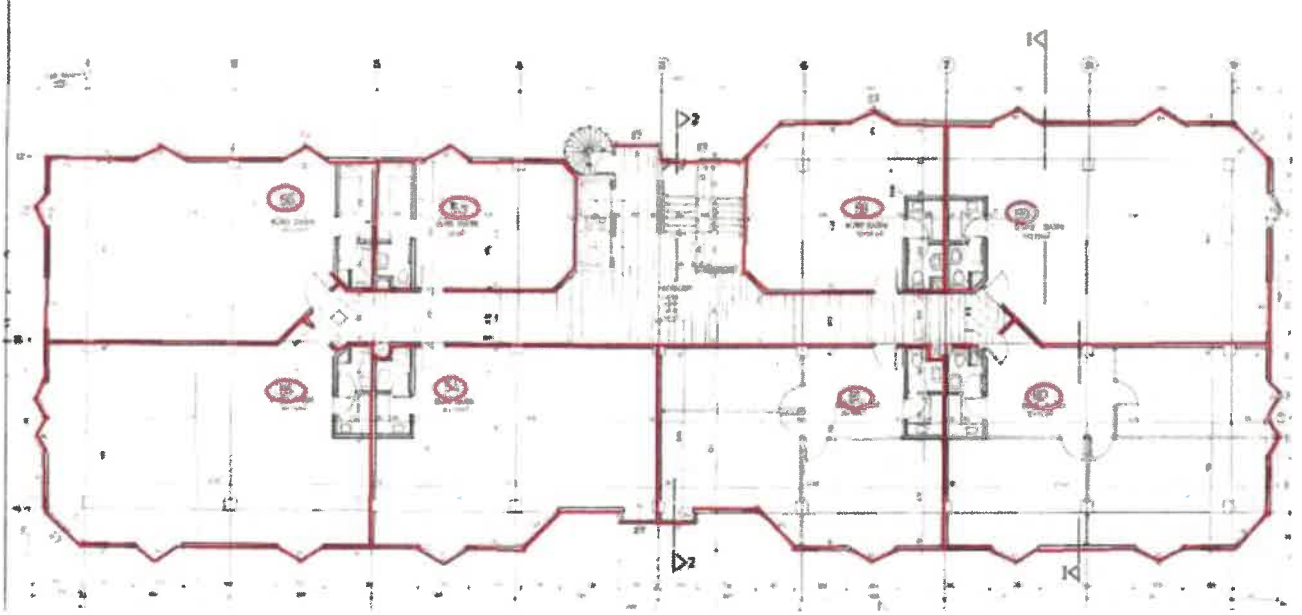
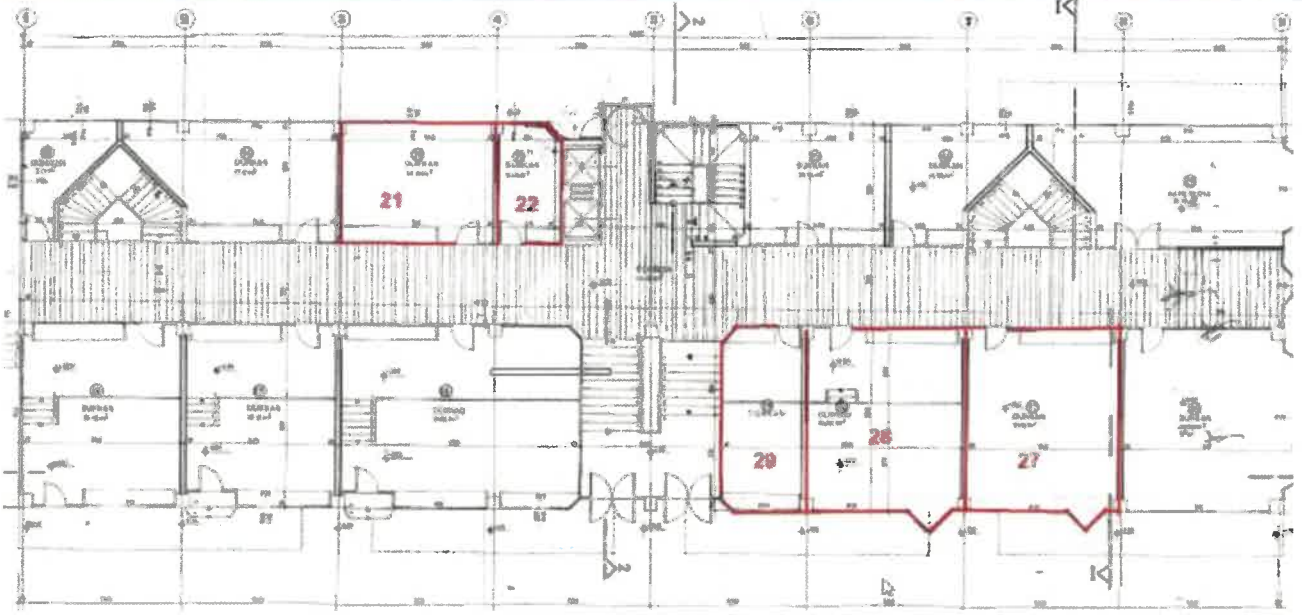
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.  
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak, Kat:6, M.K.  
Ticaret A.Ş. 34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax: +90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com  
Mersis No: 34540332940000000000





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com



SOM-2101-37896  
Form-040 / Rev.7  
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.  
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

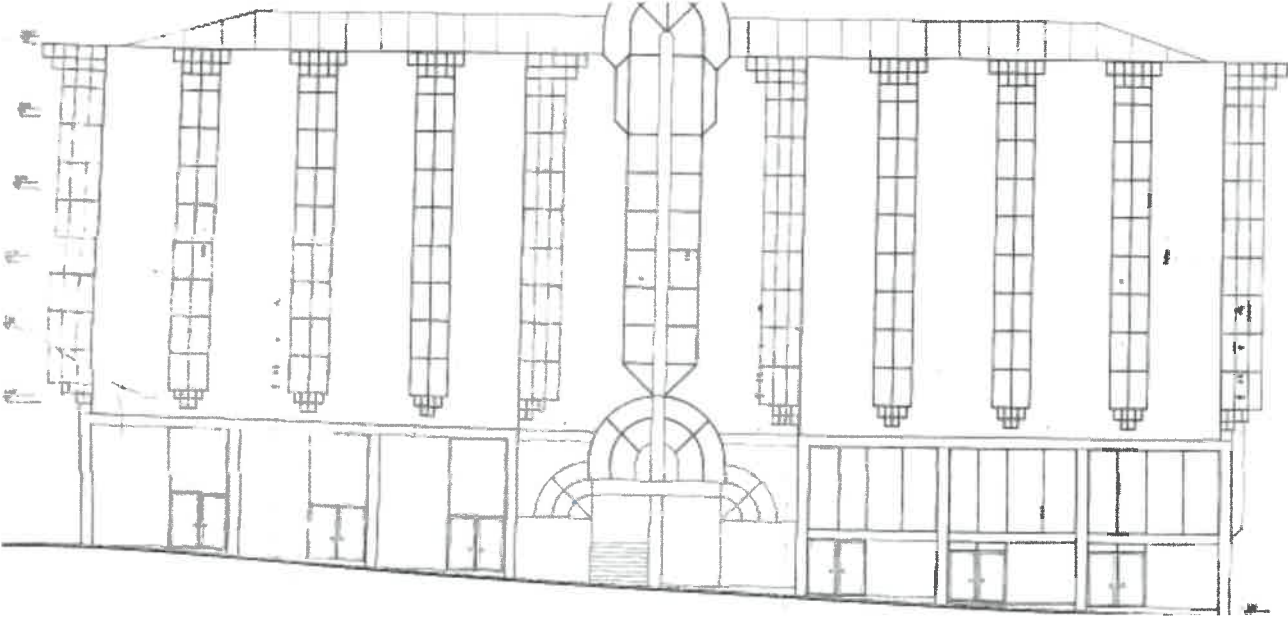
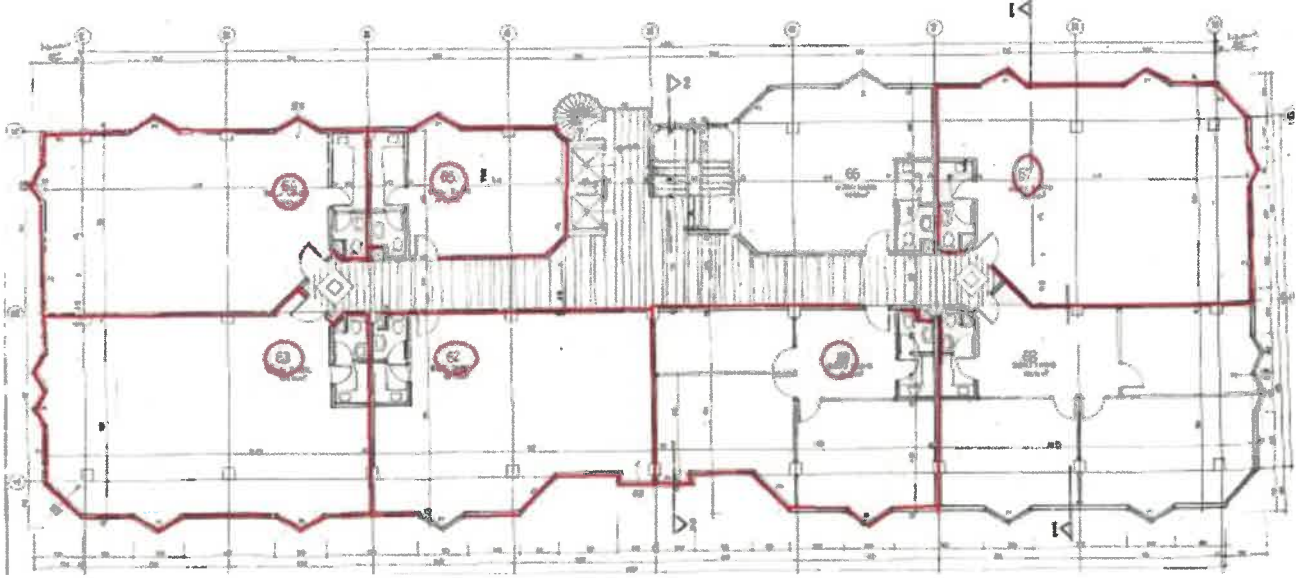
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.  
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak İş Mk.  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel:+90(212) 233 51 54 - 233 91 39  
Web: www.somdegerleme.com  
Mecidiyeköy Y.D. 893 0650 249  
Mersis No : 9454-3323-8074 6258

Page 25 of 172



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com



SOM-2101-37896  
Form-040 / Rev.7  
PR-007

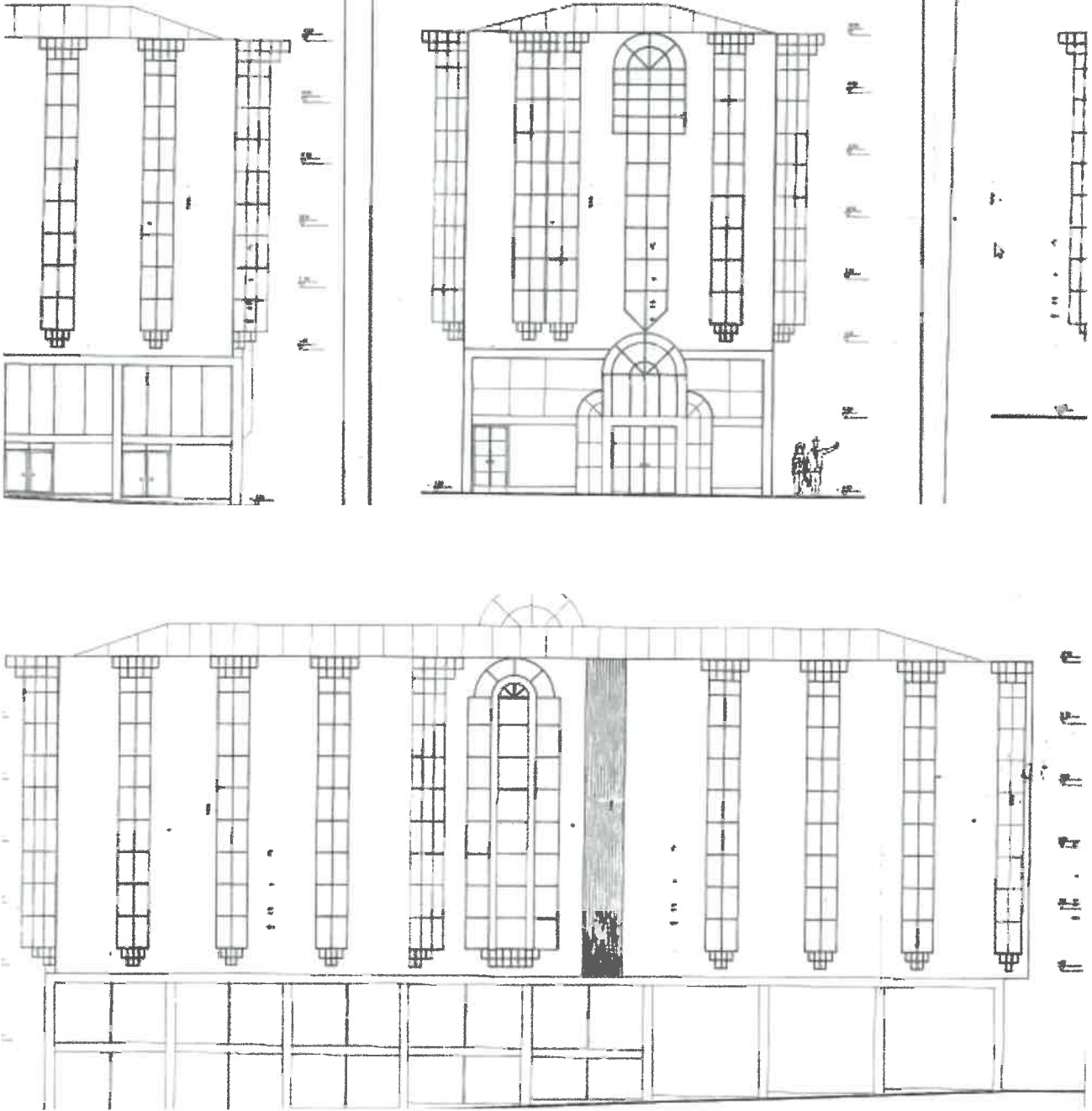
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.  
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.  
Page 26 of 172  
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak İş M.k.  
34363, Osmanbey, Şişli, İSTANBUL  
Tel:0212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39  
Web: www.somdegerleme.com  
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249  
Mersis No: 3454-3303-8624 0258



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com



SOM-2101-37896  
Form-040 / Rev.7  
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.  
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.  
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com  
Mersis: 34360300000000000000  
Tic Sic No: 299454-3523-RA24-025P

Page 27 of 172

### 3.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Detayları 3.1.3. başlığında verilmiş olup, konu mülklerin devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden 24.12.2020 tarihinde, saat 12:36'da alınan Takbis kaydına göre, değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında 08.03.2011 tarih 4147 yevmi numarası ile Aztek Teknoloji Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği olmamıştır.

Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 04.01.2021 tarih ve E-68097862-754-31 sayılı dilekçe cevabı, taşınmazın imar planında son 3 yıl içerisinde yapılan değişikliklere ilişkin bilgi içermemekte olup, Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgiye göre, taşınmazın imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Konu mülkün dahil olduğu imar planı 28.08.2008 onay tarihli dir.

### 3.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

|                  |                                                  |                      |               |
|------------------|--------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| PLAN/ÖLÇEK/TARİH | Avcılar Uygulama İmar Planı / 1:1000/ 28.08.2008 |                      |               |
| FONKSİYON ALANI  | T1                                               |                      |               |
| YAPI NİZAM       | Blok                                             | İfraz – Tevhit Şartı | Yok           |
| TAKS             | -                                                | Terk Durumu          | Yok           |
| KAKS             | -                                                | YÜKSEKLİK            | 20 m. (6 Kat) |

### AÇIKLAMALAR

#### İmar Planı Hakkında Bilgiler

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre değerlemeye konu mülkün yer aldığı parsel; 1:1000 ölçekli, 28.08.2008 tasdik tarihli, "Avcılar Uygulama İmar Planı"nda T1 Lejantlı Ticaret Alanında kalmaktadır. H:20 metre (6 kat), blok nizam inşaat hakkı almaktadır.

### İfraz – Tevhit Şartı

Avcılar İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgide ifraz ve tevhit şartları belirtilmemiş olup alınan sözlü bilgiye göre değerlemeye konu parselin herhangi bir ifraz veya tevhit şartı bulunmamaktadır.

### Kentsel Dönüşümden Etkileniyor mu?

|                    |           |                    |           |                    |           |
|--------------------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|
| <b>Rezerv Yapı</b> | ( ) Evet  | <b>Riskli Alan</b> | ( ) Evet  | <b>Riskli Yapı</b> | ( ) Evet  |
| <b>Alanı</b>       | (X) Hayır |                    | (X) Hayır |                    | (X) Hayır |

Avcılar İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgide kentsel dönüşümden

**AÇIKLAMA:** etkilenip etkilenmediği belirtilmemiş olup alınan sözlü bilgiye göre değerlemeye konu parsel kentsel dönüşümden etkilenmemektedir.

### Plan Notları

#### **İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ 23.08.2008 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ AVCILAR 4. ve 5. BÖLGE (D100 GÜNEY) UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

##### **GENEL:**

1-Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulanamaz.

2-İmar Kanununun ilgili maddesi gereği arazi ve arsa değerlemesi kararı getirilen alanlarda, bu düzenleme sonuçlandırılmadan uygulama yapılamaz.

3-Planlama alanının tamamı 1. derece deprem bölgesi olup, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 15.10.1999 gün ve 12297 sayılı (10 no'lu) Genelgesi gereği tanımlanan "İmar Planlama Esas Yerleşim Amaçlı Sondajlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları ve Ekleri" olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 15.05.2001 tarihinde onanan Rapor ve eki peşfata bağlı kalmaktadır.

4-Bu onanlı rapora dayanılarak yapılan değerlendirmeye göre,

- ✓ a-Rapordan önce bulunan ve uygulama imar planı ile diğer kamusal çerçevesinde alınması ve yapısına bağlanması veya tamamlanması mevcut bina tanınması için binaların yapı ruhsatlarında belirtilen kat utrifaları karamanlık hak olarak kabul edilecek; o ruhsatlara göre inşaatların devamı, tadilatı, onarımı veya güçlendirme işlemlerinin devam etmesi; ayrıca bu işlemler öncesi yine parsel bazında gerçekleştirilecek etüt ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde bunların kontrolünün yapılması, zemin ve yapı için gerçekleştirilecek önlemlerin yapı sorumlusu tarafından alınması zorunludur. Ancak onanlı zemin etütünden buğüne kadar bu maddede belirtilen ruhsat müddeti dolduğunda yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ b-Yapılacak yapılarda mutlaka bir bodrum kat görünülü ve tam kat olarak inşa edilecektir; Bina düzenleri, cephe ve genişlikleri ile kotlar, yürürlükteki imar planı ve imar yönetmeliğine tabidir, çıkmalar ile binalık ve diğer yapıların bitişik yönlerindeki deprem derri, yapım tekniğine uygun biçimde yine imar yönetmeliğine bağlı olacaktır. Ayrıca kontrolsüz dolgu alanlarındaki dolgu kalınlıkları yapılacak sondaj ve jeofizik çalışmaları ile belirlenerek yapı tasarımı planlanacaktır.
- ✓ c-Jeolojik alan sınırlarının geçtiği parsellerde %50'sinden fazlası hangi bölgeye girmez ise o bölgenin şartları uygulanacaktır. Parselin eşit bir biçimde veya tereddüt oluşturan şekilde bölünmesi halinde; parsel ölçeğinde yapılacak zemin etütü verileri sonucuna göre, o parselde; 15.05.2001 tarihli raporda belirtilmiş jeolojik alan bölgeleme şartlarından birine uyulacaktır.
- ✓ d-Raporda getirilen bölgeleme alanlarında; parsel bazında elde edilecek ayrıntılı zemin etütlerinin ortaya koyacağı tedbirlere uyulacaktır. Bu bölgelemelerde getirilen kat sınırlamalarına uygun hareket edilecektir. (ÖA1 bölgesi: 4-5 kat, ÖA2 Bölgesi: 2 kat; ÖA3 Bölgesi: 3 kat; ÖA4 Bölgesi 3 kat; ÖA5 Bölgesi 4 kat, ÖA6 Bölgesi 3 kat;)

- ✓ e-Raporla getirilen katları aşan binaların planlanması durumunda; söz konusu alanda ada bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik-jeofizik-jeoteknik etütler Afet İşleri Genel Müdürlüğünden ve/veya İl Bayındırlık ve İskân Müdürlüğünden onaylanacak ve bu rapor sonuçlarına bağlı kalmak şartı ile plan tadilatı yapılacak. raporda belirtilen gerekli önlem ve önerilerde plan notu şeklinde işlenerek uygulama yapılacaktır.
- ✓ f-Parsel bazında yapılacak zemin etüdü sonucuna göre gerekli görüldüğü takdirde yapıda mutlaka drenaj projelendirilip, uygulanacaktır. Su drenajı sağlanması amacıyla; yol döşemelerinde parke taşı yerine asfalt döşeme tercih edilmelidir. Ayrıca korozyona karşın her yapının izolasyonu yapılacaktır.
- ✓ g-Parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütleri sonuçlarına göre planlanacak proje ve uygulamalar ve uygulamanın denetlenmesi hususlarında, İmar Kanunu, bu Kanunun uygulanmasına yönelik İstanbul İmar Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- ✓ h-Hazırlanan ve 15.05.2001 tarihinde onanan jeolojik ve jeoteknik rapor parsel bazında rapor olarak kullanılamaz. Ancak parsel bazındaki etütlerin çerçevesini oluşturur. Parsel bazında aksi bulgular elde edilmesi halinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünün de görüşü alınmak kaydıyla ek bir rapor olarak uygulamalarda yeni önlemler getirilecektir.
- ✓ ı) Kısmen de olsa dahi "AJE", "D", "JE" ve/veya Afete Maruz Bölgede ve/veya Uygun Olmayan alanda kalan parselde de uygulama yapılmayacaktır.

5-Bakanlar Kurulu'nun 28.06.2005 günlü kararı ile "Afete Maruz Bölge" ilan edilen alanda 7269 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir.

6-Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünün genelgeleri ve 10.06.2005 tarih ve 5017 sayılı İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünün yazısı ile Büyükşehir Şehir Belediye Başkanlığının 17.09.2007 tarih ve GD-1598 -115441 sayılı yazısına istinaden; Planda JE ve D ile gösterilen alanlarda bir bütün olarak ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt çalışması yapılarak, Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onanması sonrasında imar planlama kararı oluşturulacaktır. Oluşacak bu imar planı kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

7-İlgili formatlar dâhilinde hazırlanmış Yerleşime Uygunluk Amaçlı ve onaylı jeolojik, jeofizik, jeoteknik zemin etüdü bulunmayan İstanbul Üniversitesi Kampus Alanı ile Ambarlı-TEİAŞ alanında yapılaşmaya ilişkin planlama kararları getirilmemiştir. Söz konusu çalışmanın tamamlanarak onayı sonrasında, bu alanlarda imar planlama kararları oluşturulacaktır. Oluşacak bu imar planı kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

8-Arkeolojik Sit Alanında; ilgili Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ve Yönetmeliği hükümleri ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararlarına; Koruma Yüksek Kurulunun "Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları" hakkındaki 658 sayılı ilke kararına uyularak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına göre uygulama yapılacaktır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com

9-Kamuya ait donatı alanlarında, komşu parsellerdeki yapılanma koşullarını aşmamak şartı ile Beledyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Ayrıca söz konusu donatı alanlarında belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri şematik olup; ilgili Kurumun düzenleyeceği avan projeye göre planda verilen yapılaşma şartlarını aşmamak koşulu ile, kurumun ihtiyacına binaen yapı çekme mesafeleri belirlenecektir.

10-Ambarlı POAŞ Deniz Terminal 1/1000 ölçekli İmar Planları Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 23.10.2003 tarihinde onanmış olup; bu imar planı şartlarına uyulacaktır. Ayrıca mülkiyeti Petrol Ofisi A.Ş.ne ait bir kısım alanın deniz yönünde yer alan mevcut deniz dibi boru hattının yenilenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Deniz Dibi Boru Hattı ve Dolfen Yapımı İmar Planı 3612/3830 sayılı Kıyı Kanununun 7. maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 08.09.2005 tarih ve 346637807 plan no'su ile onanmış olup bu plan koşulları geçerlidir.

11- 25.05.2006 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği gereği havza dışında kalan Küçükçekmece Gölü; Uluslararası öneme sahip "Sulak Alan" olduğundan bu konu ile ilgili Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak gölün korunması sağlanacaktır.

12-Planlanan otopark alanlarının dışında; İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Bürosu ile Park ve Bahçeler Müdürlüğü ve İBB. Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak koşulu ile yeşil alanların altında otopark yapılmasına olanak verecek olan "Açık Yeşil ve Park Alanları, Spor Alanları, Çocuk Bahçeleri, Meydan, Yol ve Kavşak" alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları, ağaç ve bitki yaşamının sürdürebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "Zemin Altı Katlı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlenebilir"

13-Transfer Merkezi (Aktarma Merkezi) Alanlarında; Otobüs, minibüs gibi toplu taşımaya ait terminal alanları, Toplu Taşıma Peronları, taksi durakları ve indirme-bindirme cepleri, otopark, yeşil alanlar, rekreasyon alanları, ticari fonksiyon alanları ve park&ride alanı gibi kullanımlar düzenlenecek ve yapılanma koşulları çevre yapılanma şartlarını aşmayacaktır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının onanmasından sonra yapılacak onaylı zemin etüt raporuna da bağlı kalınmak koşuluyla; Ulaşım Daire Başkanlığınca onaylanacak proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Metrobus Triaj Alanı şematik olarak işlenmiş olup; bu alanın Kampus alanı içindeki güzergâhının uygulanabilmesi için İstanbul Üniversitesi'nin, ilgili Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun ve İlçe Belediye Başkanlığının uygun kararı gerekecektir.

14-Yangın güvenliği açısından 26.07.2002 tarih ve 24827 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Türkiye Yangın Yönetmeliğine uyulacaktır. Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonları ile LPG İkmal İstasyonlarında da İBB. İtfaiye Daire Başkanlığının görüş ve onayı alınacaktır.

15-Bölgede yapılacak inşaat faaliyetlerinin Çevre Kanunu ile ilgili yönetmelikler doğrultusunda gerekli önlemler alınarak yürütülmesi ve bu çalışmalar sonucunda ortaya çıkacak hafriyat ve inşaat atıklarının, 18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı Hafriyat Toprağı/İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği doğrultusunda bertaraf edilmesi sağlanacaktır.

SOM-2101-37896  
Form-040 / Rev.7  
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.  
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.  
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com  
Mersis No : 34360330000000000000  
Tic. Sic. No : 272203  
Page 31 of 172

16-Söz konusu plan sahası 25.05.2006 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği gereği havza dışında kalmakta olup, İSKİ Genel Müdürlüğünün 03.05.2007 tarih ve 7336-8334/64105 sayılı görüşüne göre;

- ✓ —İçme suyu şebeke hatları ile atıksu ve yağmursuyu kanalizasyon hatlarının geçtiği güzergâhlar imar planında imar yolu olarak korunmalıdır.
- ✓ —İdareye ait her türlü mevcut ve planlanan tesisler ile işsonu projesi ayrıca İSKİ'ye ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan Belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunmalıdır.
- ✓ —Ana isale hatları ve kolektörler dışındaki yeri değişecek mevcut içme suyu ve atık su kanalizasyon tesislerinin bulunması halinde, bedelleri karşılanmalı ve ne şekilde deplase edileceğine dair tarafça yapılacak uygulama projelerinin İdareye tasdik ettirilmesi ve projeler hazırlanmadan önce İdareyle mutabakat sağlanması gerekmektedir.
- ✓ —Deplase revizyon projesi hazırlanan Marmara Denizine mansaplı Haramidere ıslah proje güzergahı boyunca sağında ve solunda 25 m olmak üzere toplam 50 m. genişliğinde bir bandın taşkın kontrolü amacıyla uygulama yapılacak nazım imar planlarında ayrılması gerekmektedir.
- ✓ —Avcılar ilçesi sahilinde yer alan sahil bölgesinin atık sularını toplayan Avcılar sahil kolektörleri korunmalı, planlama esnasında anılan kolektör üzerinde herhangi bir yapı planlanmamalı, atık su sahil kolektör güzergahı sağında ve solunda 5m. olmak üzere toplam 10 m. Genişliğinde servis yolu ayrılmalı, uygulama esnasında idarenin teknik şefliklerinden gözlemci eleman istenmelidir.
- ✓ —03.08.1994 tarih ve 5496 sayılı İçişleri Bakanlığı Dereler Genelgesi gereği; derelerin üzerlerinin kapatılmaması gerekmektedir.
- ✓ —Plan sahası içerisinde DSI'ce inşa edilen, idarece işletilen B.Çekmece-Sefaköy isale hattı, Ambarlı İleri Biyolojik Arıtma Tesisleri korunmalıdır.
- ✓ —İnşaat aşamasına gelindiğinde İdarenin Atıksu Arıtma ve Ruhsat Denetim Daire Başkanlığı Kanalizasyon Daire Başkanlığı, Atıksu İnşaat Daire Başkanlığı ile koordine kurulmalı ve bu birimlerden gözlemci eleman istenmelidir.

17-İmar planında işaretli olmayan ancak ilgili Kurumun (BEDAŞ tarafından Trafo; İGDAŞ tarafından vana odası ve bölge regülâtörü) talebi halinde; Belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Bürosunun görüşü ve Başkanlık Makamının onayı ile Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Alt Yapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı gibi fonksiyonlarda bu tesislere yer ayrılabilir.

18-BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Arazi Etüt ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın 19.06.2007 tarih ve 14660 sayılı görüşüne göre;

- ✓ —Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergâh şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmemelidir.
- ✓ —Valilik kontrolü veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde plansız veya yeni planlanacak alanlarda, ANSI 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Ana İletim Hatları için, Boru Hattı eksenine göre konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi (20 m.+ 1.0 x bina kat sayısı) formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotundan itibaren 60 cm'lik mesafeye eni en az 50 cm. olan sarı renkli ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.

- ✓ —Valilik kontrolü veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde plansız veya yeni planlanacak alanlarda ANSI 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Dağıtım Hatları için, Boru Hattı eksenini ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi; (Teorik Hat Basıncı x 0,5 m.) formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotundan itibaren 60 cm.lik mesafeye eni en az 50 cm olan sarı renkli doğal gaz ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.
- ✓ —Patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler boru hattına en fazla 200 m. yakında yapılabilir.
- ✓ —Basınç düşürme ve kompresör istasyonlarına 400 m. mesafeden daha yakına patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler yapılamaz.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatları ve basınç düşürme istasyonları ile LPG ikmal istasyonları arasındaki emniyet mesafelerinin; 50 m. Olması gerekmektedir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatları ve basınç düşürme istasyonları ile Akaryakıt istasyonları arasındaki emniyet mesafesinin 50 m olması gerekmektedir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru hatları güzergâhlarında yapılabilecek her türlü dinamit patlamalarının doğal gaz boru hattına olan emniyet mesafesi 200 m'den az olmamak üzere hesap edilir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatlarının deniz içerisinden geçen kısımlarında boru hattının 400 m. Sağ ve 400 m. Sol tarafında gemilerin demirlemesi, her türlü balık avcılığı yapılması, deniz dibinde her türlü araştırma yapılması, denizden veya kıydan kum alınması, yük boşaltılması, gemi trafiğine açık her türlü iskele ve benzeri tesis yapılması yasaktır.
- ✓ —Boru hattının geçtiği akarsularda boru hattına 400 m. mesafe içinde kum alınması, kum ocağı açılması BOTAŞ iznine tabidir.
- ✓ —Trafolar kamulaştırma şeridinde 30-120 kw için en az 20 m., 120-380 kw için 40m. Den daha yakına yapılamaz. Enerji nakil hatları ile doğal gaz boru hatları arasındaki emniyet mesafeleri olarak; 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren T.C. Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Çizelge-6 da belirtilen mesafeler minimum emniyet mesafeleri olarak kullanılacaktır.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatlarının paralel olarak döşenmesi halinde hatlar arası minimum mesafeler belirtildiği şekilde olacaktır.
- ✓ —Kamulaştırma şeridi üzerinde yeşil alan, bina niteliği taşımayan açık tesisler projelerinin BOTAŞ'ca uygun bulunmasından sonra yapılabilir. Bu konuda yapılacak protokollerde BOTAŞ bakım ekiplerinin her zaman boru hattı bakım/onarım, kontrol için düzenleme sahalarına girebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.
- ✓ —Ağaç cinsleri ve boru hattına yaklaşma mesafeleri BOTAŞ'ca onaylanmış koşulu ile, ekim ve benzeri tarımsal faaliyetler kamulaştırma şeridi üzerinde yer alabilir. Boru hattının geçtiği tarımsal alanlarda anız yakılması yasaktır.

19-NATO Akaryakıt Boru hatlarında, hattın 5 m. sağ ve 5 m. solunda olmak üzere koruma bandı bırakılacaktır. Bu koruma bandında yapılacak her türlü inşaat ve kazı çalışmasında ilgili ANT İşletme Müdürlüğü ve/veya ANT Bölge Müdürlüğünden görüş alınacaktır.

20-5431 sayılı Kanunun 11. maddesi ve Heliport Yönetmeliği'nin 6-c maddesi gereğince helikopter iniş-kalkış alanlarının yer seçimine ait kriterleri belirlemek, uygulamaları denetlemek ve yapımı izni vermek T.C. Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkileri kapsamında yer almakta olup; yapımı izni alınmasına müteakip yapımı tamamlanan helikopter iniş kalkış alanlarının kullanılabilmesi için Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden ayrıca işletim izni alınması gerekmektedir"

**21-Uygulama safhasında İSKİ, TEİAŞ, İGDAŞ gibi yatırımcı kuruluşların görüşleri alınacaktır. Yürürlükteki deprem, sığınak, otopark, gayri sıhhi müesseseler vb. yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.**

**22-Kavşaklar ilgili imar planı kararlarına aktarılmış olup; raylı sistemde yine İBB Ulaşım Daire Başkanlığının görüşleri doğrultusunda imar planına aktarılmış olup şematiktir. Kavşaklarda, raylı sistemde ve D-100 Karayolu kamulaştırma hudutları içinde gündeme gelebilecek diğer uygulama ve/veya uygulama değişiklikleri İBB Ulaşım Daire Başkanlığının onayı ile gerçekleştirilebilecektir.**

**23-Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca Kıyı Kanunu gereğince 29.05.1995 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Kıyı Dolgu (Düzenleme) İmar Planı kararı dış konturları ile Uygulama İmar Planına aktarılmış olup; bu alanda Kıyı Kanunu ve Yönetmeliği hükümleri ile 29.05.1995 onanlı imar planı kararları geçerlidir. Burada da onaylı Zemin Etüdü kararları ile ilgili genelge ve yazılara göre gereğinin yapılması sonrası uygulama yapılacaktır.**

**24-Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağında kalan parsellerde TEİAŞ Genel Müdürlüğünün uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağında kalan parseller için TEİAŞ tarafından belirlenecek görüşte verilen kat yüksekliklerinin planda belirlenen kat yüksekliklerini aşması durumunda, planda verilen kat yüksekliğine uyulacaktır.**

25-“Ağaçlandırılacak Alan” ile kamu mülkiyetinde olan “Terk Edilmeden Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlanmış yerlerden cephe alan parseller uygulama projesinde belirtilmek üzere sadece giriş-çıkış yapılabilir. Plan kapsamında AOP (Açık Otopark Alanı)na bitişik olup, başka bir cephesinden mahreç sağlayamayan parsellerin AOP alanına cepheli kesimlerinden mahreç sağlanabilir. Bir parsel kısmen Ticaret-Hizmet kısmen de konut alanında kalıp; tek yoldan ve fonksiyondan mahreç alıyorsa; fonksiyonlar arası geçiş aynı cepheden olan projesi safhasında belirlenecektir.

**26-Mevcut ağaçlar ve ağaçlıklı bölgeler korunacaktır. İnşaat alanında kalan ağaçların durumu hakkında ilgili Belediyenin Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacaktır. Bu durumdaki ağaçların öncelikli olarak taşınarak korunması gündeme getirilecektir. Taşınma işlemi, yapı alanının bahçe çekme mesafeleri dâhilinde olacaktır. Bu olanağın bulunmadığı hallerde Belediyenin göstereceği uygun alanlara ağaç/ağaçların taşınması, dikimi ve korunması gerçekleştirilecektir. Binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m2 si için bir ağaç dikilecektir. Ayrıca iskân safhasında dikilmesi gereken ağaçlar aranacağı gibi; bahçe düzenlemesi de tamamlanmış olması gerekecektir. Aksi durumda, bu eksiklik giderilene kadar yapı kullanma izni düzenlenemez.**

**27-**Minimum bahçe çekme mesafelerine, KAKS (Emsal) değerine ve irtifaya uymak şartıyla bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak; Ticaret, Ticaret+Hizmet ve Küçük Sanayi alanlarında yine KAKS (Emsal) değerine uymak, minimum bahçe çekme mesafelerini

ve belirlenen kat irtifası ve/veya sayısını aşmamak şartıyla, imar planında belirtilmemiş ise; blok ölçüleri serbesttir.

Ayrıca imar planı kararı şeklinde geliştirilen; Emsal, KAKS, TAKS, H yükseklikleri, simge veya blok ölçüleri, blok çekme mesafeleri verilmiş yerlerde bu değerlere bağlı kalınarak uygulama yapılacaktır.

23.09.2009 TT

~~28- İmar istikametine sıfır çekme mesafesi verilen parsellerin bu cephelerinde çıkma yapılamaz. Açık ve kapalı çıkmalar KAKS'a (Emsal) dâhildir.~~

6.00 ve daha geniş yollardan yüz alan parsellerin yarısından fazlasının bina cepheleri çıkmalı olmuş ise; yol, meydan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde parsel sınırı dışında (imar istikamet dışında), aynı cephe karakterini korumak amacıyla teşekküle uygun, belediyesinin uygun görmesi halinde ençok 1.00 m genişlikte açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Açık ve kapalı çıkmalar KAKS'a (Emsal'e) dahildir.)

29-TAKS ve KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

30-Çekme kat ve çatı katı yapılamaz.

31-Ön bahçe hafriyat edilerek kat kazanılamaz.

32-Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda, birinci bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat iskân edilemez. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde belirlenen maksimum alanı geçmemek üzere ortak alan (Sığınak, Kömürlük, Depo, Tesisat, Otopark vb.) olarak kullanılacaktır.

**Kamu Özel Sağlık alanlarında birden fazla bodrum kat yapılabilir ve iskân edilebilir.**

33-Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden az veya fazla ise simgede belirtilen yol genişliğine uyulacaktır. Simgesi belirtilmeyen yerlerde ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. İETT Genel Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda; ilgili kurum tarafından; toplu ulaşım durak yerleri cep olarak tanzim edilecek olup; tretuvar genişliği 3.00 m. olarak uygulanacaktır.

34-Hâlihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında uyumsuzluk olması halinde, ilgili Kadastro Müdürlüğünden alınacak onaylı röperli krokiye göre uygulama yapılacaktır.

35-Mevcut Bina; İstanbul İmar Yönetmeliğinin İkinci Bölümünde yer alan Genel Tanımların, Yapı Düzenine Ait Tanımlar bölümündeki 2.04.39 sayılı maddesinde belirtildiği üzere; 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17.Ocak.1957 tarihinden önce yapılmış olduğu İl Özel İdare

Müdürlükleri ve benzeri ilgili kurumlar tarafından veya tapu kayıtları ile belgelenen yapılar ile inşa edildiği tarihte yürürlükte olan 6785, 2981 ve 3194 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak

yapılmış veya o yerde uygulanması gereken plan ve yönetmelik hükümlerine göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek ve değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün bina ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.

Mevcut binaların yıkılması veya tevsi (geniştletmek) halinde yeni plan kararlarına uyulacaktır.

Mevcut binalarda gerçekleştirildiği tarihteki yasal imar konuma göre yapılacak tadilat, tamirat, güçlendirme ve iskânına yönelik işlemler sırasında güçlendirme gerekiyorsa; bu gereklilik öncelikle yerine getirilecektir.

Teşekküle esas bina; yönetmelikte belirtilen “Mevcut Bina” tanımına uygun olmalıdır. Ancak bu binanın da düzenlenen yeni imar planına uygun olarak; imar istikametlerine, donatı alanlarına tecavüzlü olmaması ile ilgili deprem yönetmeliğine uygun ve 15.05.2001 onanlı zemin etüt sonuçlarına aykırı bulunmaması gerekmektedir.

Gümüşpala Mahallesi, 12 pafta, 1832 parsel sayılı yer ile Merkez Mahallesi, 23 pafta, 4685 parsel sayılı yerdeki mevcut konturları ile korunan Belediye Hizmet Binası yıkılıp yeniden yapıldığında aynı konturlarda ve verilen h yüksekliğine bağlı kalınarak yapılacaktır.

36-İmar planında açıklanmamış ve İstanbul İmar Yönetmeliğinde yer almayan hususlarla; lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdirde imar plan müellifinin, İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Bürosunun görüşlerine istinaden Başkanlık Makamı Onayı ile Belediye yetkilidir. Ancak İlçesince de yine tereddüde düşülmesi halinde, Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Konunun Büyükşehir Belediyesince de sonuçlanmaması halinde; ilgili nihai görüş İlçe Belediyesince Bayındırlık ve İskân Bakanlığından alınacaktır.

37-İfraz ve/veya tevhitte oluşacak parsel ve/veya parsellerin bina taban alanı/alanları toplamı; ifraz ve/veya tevhitlen önceki bina taban alanı toplamını geçemez.

**38-Kat artırımlarında; imar planında belirtilen başka bir hüküm yoksa planla verilen bina yüksekliğine ilave her kat için bahçe çekme mesafeleri 0,50 m. artırılır.**

**39-Planlama kararı getirilmeyen alanlarda hiçbir (geçici veya ilave yapı vb.) uygulama yapılamaz. Bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.**

**40-POAŞ Haramidere Tesisat Sahasının İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu 10.08.2007 onanlı olup; bu raporun yerleşime uygunluk açısından değerlendirmesi ile sonuç ve önerilerine bağlı kalınarak uygulamalar gerçekleştirilecektir. Ancak bu rapor parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.**

**41-Petrol Ofisi A.Ş. Haramidere Tesisat Sahasında mevcut tesisler korunacak olup; bu tesislerin yeniden yapımı veya tevsî (genişleme) talepleri; üst ölçekli imar planlarının öngördüğü şekilde yeniden düzenlenmesi sonrası planlama kararı getirilecektir. Ayrıca söz konusu alan EÜAŞ alanı ile bir bütünlük teşkil ettiğinden, konu bu bütünlük çerçevesinde değerlendirilecektir.**

**42-Sağlıksız parselasyon ve gerekli olan zemin etüdü nedeniyle, Ambarlı Mahallesi Köy içi mevkiinde sınırları belirlenen alan içinde; 15.12.2006 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı notu ile getirilen “K” lejantlı; “Yapı yoğunluğu ve düzeni korunacak alan ve Maxh; 6.50 m” şartlarında, gerekli zemin etüdü tamamlandıktan sonra bir bütün olarak düzenlenecek mevzii imar planı kararına göre uygulama yapılacak “Özel Proje Alanı”dır.**

**43-Günübirlik Tesis Alanlarında;** İnşaat alanı TAKS; 0,05'i ve taban alanı 50 m<sup>2</sup>'yi, yüksekliği H; 5,50 m' yi geçmeyen; sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan demotabl yapılar (Büfe, çay bahçesi, Wc vb.) ve açık otopark alanları yer alabilir.

**44-Marmara Caddesinin Yayalaştırılması, Meydan ve Çevre Yaya-Araç Ulaşımının Düzenlenmesi doğrultusunda düzenlenen ve 16.04.2005 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatına uygun olarak; 4709, 4710, 4711, 4433, 4444, 4685 parsel sayılı yerleri içeren alan içinde düzenlenecek "Kentsel Tasarım Projesi" ne göre Meydan ve zemin altında**

eğinden de yararlanılarak katlı otopark alanı gerçekleştirilecek olup; bu alan içinde Cami fonksiyonu planda gösterilen imar istikametleri içinde ve Belediye Hizmet Alanındaki mevcut yapı konturlarında aynı maksatla konuracaktır. Ancak 23 pafta, 4711 parseldeki “Cami” alanı ile 23 pafta 4710-4709 sayılı parseldeki “Park” alanına ait imar istikametleri Marmara Caddesi yayalaştırma projesi kapsamında yapılacak Uygulama Projesinde, yaya alanları ile bütünleştirilecek şekilde düzenleme getirilebilir. “Park” alanlarında çocuk bahçesi, çocuk oyun alanları, oturma alanları, havuz ve benzeri kullanımlar tanzim edilebilir. Bu alanda Araç ve Yaya bağlantıları uygulama imar planı üzerinde gösterilmiş olup; araç, yaya yolu, park, otopark, tören alanı, yeşil alanlar vb. fonksiyon alanlarında iç düzenlemeler şematik olup, uygulama projesi safhasında detaylandırılacaktır. Uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.

45-DSİ hattı ile ilgili; 05.10.1992 onanlı Uygulama İmar Planı Plan notları tadilat kararı, Mustafakemalpaşa Mahallesi, 45 pafta, 22063 parsel sayılı yerin "özel hastane" alanına alınmasına dair 18.10.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararı, Üniversite Mahallesi, 1 pafta, 21716-20849-12-17-18 parsel sayılı yerlerin "özel hastane" alanına alınmasına dair 26.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararı,

Gümüşpala Mahallesi, 19 pafta, 11653-11654-11655 parsel sayılı yerler hakkındaki 07.06.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararları geçerlidir.

14.12.2009 TT

46-29.07.1994 onanlı uygulama imar plan notu tadilatına göre; "Mustafakemalpaşa Mahallesi; Mareşal, Orhangazi, Mimar Sinan, Beyoğlu, Yıldırım Bayazıt Caddelerindeki köşe başı parsellerde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanmayı; yan bahçe mesafesi yerine plan üzerinde belirtilen simgedeki arka bahçe mesafesi uygulanacaktır."

Köşebaşı parsellerde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanır.Yapı adalarında simgede belirtilen arka bahçe mesafelerine uyulur, ancak imar adalarında teşekkül etmiş mülga belediyesince ruhsat almış binaların bulunması halinde boş olan parsellerde mevcut binaların arka bahçe mesafeleri teşekkül esas alınır.Teşekkülden dolayı arka bahçe mesafesi 3 metrenin altına düşürülemez.

Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Mareşal, Orhangazi, Mimarsinan, Beyoğlu, Yıldırım Beyazıt caddelerindeki köşebaşı parsellerde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanmayıp, yan bahçe mesafesi yerine plan üzerinde belirtilen simgedeki arka bahçe mesafesi uygulanacaktır.

47- 25.03.1994 onanlı Uygulama İmar Planı notu tadilatına göre; "Gümüşpala Mahallesi imar planı şartı olan imar yollarının plan uygulamasından dolayı etkilenen parsellerin imar yollarından cephe alan kısımlarının yapı yaklaşma mesafelerinin max.; 1,00 m.

olarak uygulanacaktır. Ancak 1.00 m. yapı yaklaşma şartlarından dolayı imar uygulamasını sağlayamayan parsellerde de yapı yaklaşma mesafesinin sıfır olarak imar istikamet hattı esas alınarak uygulama yapılacaktır. Bu durumda da imar uygulaması sağlamayan parsellerde de komşu parsellerle tevhit şartı uygulanacaktır.”

48-Bu imar planı gereği yapılacak uygulamalarda; öncelikle düzenlenecek ilgili zemin etüdü, mimari, statik, elektrik, makine vb. projelerin; Anayasa gereği kamu kurumu niteliğinde olan ilgili meslek kuruluşlarınca; ilgili Kanununun amacına uygun olarak mesleki denetimine sunulması ve onayı aranacaktır. Ayrıca bu imar planının ilgililer tarafından gündeme gelebilecek değişiklik taleplerine ilişkin belgelerinde ilgili meslek kuruluşunun mesleki denetimi aranacaktır.

49- Bu plan, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olup; birlikte geçerlidir.

50-Uygulama İmar planı ve notları ile lejanında belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

#### KONUT ALANLARI

1-Yeni yapılacak ifrazlarda parsel büyüklükleri 350 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

2-Yapı çekme mesafeleri, bina yükseklikleri, yapı nizamları plan paftaları üzerinde gösterilmiş olup; başka bir kritere göre saptanamaz; belirtilmeyen hususlarda veya belirtilen hususlara rağmen yapılaşmanın olanaklı olmadığı durumlarda yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

3-Planda "S" simgesi ile gösterilen alanlarda mahrec bu doğrultuda alınacaktır.

#### TİCARET (TALİ) İŞ MERKEZİ/ TİCARET+HİZMET ALANLARI:

1-İmar planında "Ticaret + Hizmet (T+H)" ve "Ticaret + Hizmet I (T+HI)" olarak ayrılmış yerlerde; "iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel, vb. gibi konaklama tesisleri ve yönetim binaları, banka, finans kurumları ile ileri teknoloji kullanan ve çevre kirliliği olmayan üretim - satış gibi fonksiyonlu yapılar yapılabilir.

— D-100 Karayolu ile Firuzköy Bulvarı üzerinde planlanan yol boyu Ticaret alanlarında (T1, T3, T+H Alanlarında) yoldan yüz alan parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu alanlarda 10m katlarda ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi, zemin katta ticaret olmak kaydıyla üst katlarda rezidans tanınmasına uygun fonksiyon da yer alabilecektir.

Rezidans: Ticaret alanlarında yapılan en az konut şartlarını sağlayan sekreterlik hizmeti, resepsiyon hizmeti, günlük temizlik servisi, kuru temizleme, çamaşırhane, alışveriş servisi gibi hizmetlerin yer aldığı birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalardır.

2-Ticaret+Hizmet (T+H) alanında emsal net parsel üzerinden; 1,20.Ancak D-100 ve Firuzköy Bulvarında bu tür alanlarda verilen simgeler geçerli olacaktır.

Ticaret+Hizmet I (T+HI) alanında emsal net parsel üzerinden; 0,80'dir. T+HI Alanlarında Rezidans yapılabilir.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,  
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
info@somdegerleme.com

#### BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Belediyeye ait kültürel tesisler (sinema, tiyatro, konser, sergi vb.), kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim ve kültür yapıları, kreş, anaokulu, huzurevi, aşevi, sığınma evi, engelliler evi, toplum merkezi vb. gibi sosyal yapıları, Belediyeye ait idari birim binaları ile muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri, araç-gereç deposu, otopark gibi yapılar yapılabilir.

#### SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

İlgili Bakanlık, Valilik, İl Müdürlüğü veya İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İlçe Belediye Başkanlığı tarafından gerçekleştirilebilecek: Kültür Merkezleri, Kütüphane, Müze, Sergi, Konser, Konferans Salonları gibi Kültürel Yapılar; Teknik Eğitim Merkezleri, Bilgi, Beceri, Meslek Edindirme Kursları vb. Eğitim Yapıları, Aşevi, Sığınma Evi, Toplum Merkezi, Engelliler Eğitim Merkezi, Yurt, Kreş, Huzurevi gibi Sosyal Yapıları içerir.

#### YÖNETİM MERKEZLERİ

Kaymakamlık, Karakol vb. yapıların planlanacağı alanları ifade eder.

#### KENTSEL HİZMET ALANLARI

TEAŞ, TEİAŞ, AKOM, vb. kentte yönelik hizmet alanlarının yer aldığı fonksiyonlardır.

#### TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

Elektrik-İletişim-Haberleşme-Ulaşım (TEİAŞ-EÜAŞ-BEDAŞ gibi kurumlara ait trafo ve benzeri tesisler, TELEKOM, PTT, İETT vb.), İSKİ (Su Deposu vb.), İtfaiye, İGDAŞ, BOTAŞ vb. kurumlara ait tesislerin gerçekleştirileceği alanlardır.

13.09.2014 TT

25.11.1996 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı tadilatına uygun olarak:  
"Fen işleri Müdürlüğü'nün 04.05.1993 tarih ve 510/03/R-872 sayılı talebine istinaden yağmur suyu kanalı tesis etmek için düzenlenen imar yolu istikametine ait plan tadili olup, yolun güzergahında kalan konut alanlarındaki 5136, 5137, 5092, 5093, 5113, 5112, 18314, 18313, 18295, 18296 parsel sayılı yerlerin mer'i imar planında getirilen yan bahçe mesafeleri dikkate alınarak bu düzenleme sonucu oluşan istikametten çekilecek yan bahçe mesafesi 0.00 m. olacaktır.  
Mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin korunması, değiştirilmesi halinde bedellerinin karşılanması ve uygulama safhasında İSKİ görüşünün alınması gereklidir."

3-Ticaret alanlarında; Büro, İşhanı, Lokanta, Çarşı, Çok Katlı Mağaza, Banka, Finans Kurumları ve perakende ticarete yönelik alışveriş birimleri gibi fonksiyonlu yapılar yapılabilir.

4- T1 ile gösterilen Ticaret alanlarında Max H; 12.50 m.dir.

T2 ile gösterilen Ticaret alanlarında Max H; 12.50 m.dir. T2 ile gösterilen Ticaret alanlarında alt katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılabilir. T2, Alanlarında Rezidans yapılabilir.

T3 ile gösterilen Ticaret alanlarında E; 1.20'dir. Emsal hesabı net parsel üzerinden yapılacaktır.

5-Arazi ve Arsa Düzenlemesi getirilen T+H alanlarında Emsal yine net parsel üzerinden 1.20 olup; minimum parsel büyüklüğü 500 m2 dir. Bu alanlardaki parselasyonda zorunluluk nedeniyle %10 tolerans payı göz önünde tutulabilir.

6-Ticaret, Ticaret+Hizmet, Ticaret+Hizmet-1 alanlarında; bu bölümün 1. maddesinde belirtilen fonksiyonlara ek olarak sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi fonksiyonlu yapılar yapılabilir.

Ancak; bu tür alanlarda, Ulaşım Planlama Daire Başkanlığı ilgili biriminin görüşüne göre gereği yapılacak olup; eğitim, sağlık, kültür ve sosyal yapılarla ilgili olarak; ilgili yönetmeliğin belirlediği minimum parsel büyüklüğünü sağlamak ve donan alanları standartlarına uymak şartıyla; özel eğitim tesisi için İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün; özel sağlık tesisi için İl Sağlık Müdürlüğü'nün; kültür tesisleri için de İl Kültür Müdürlüğü'nün uygun görüşüne göre söz konusu yapılar gerçekleştirilebilecektir.

7- Ticaret fonksiyonlarında arazi meyili nedeniyle açığa çıkan en fazla 1. ve 2. bodrum katlar iskân edilebilir. KAKS (Emsal) verilen alanlarda iskân edilen bodrum katlar emsale dâhil edilecektir.

#### KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

1-Küçük sanayi alanlarında E:0.80 olmak üzere; hiçbir şekilde kirleticiliği olmayan küçük ölçekli imalat sanayi özellikleri taşıyan (giyim eşyaları, oyuncak yapımı, ekmek-pasta, şekerleme vb) küçük ölçekli sanayiler yer alabilir.

2-Küçük Sanayi alanları fonksiyonunda arazi meyili nedeniyle açığa çıkan en fazla 1. ve 2. bodrumlar katlar iskân edilebilir. KAKS (Emsal) verilen alanlarda iskân edilen bodrum katlar emsale dâhil edilecektir.

#### DEPOLAMA ALANLARI

Bu alanlar TEAŞ, EÜAŞ, POAŞ ve benzeri kurumlar tarafından kullanılan alanlardır.