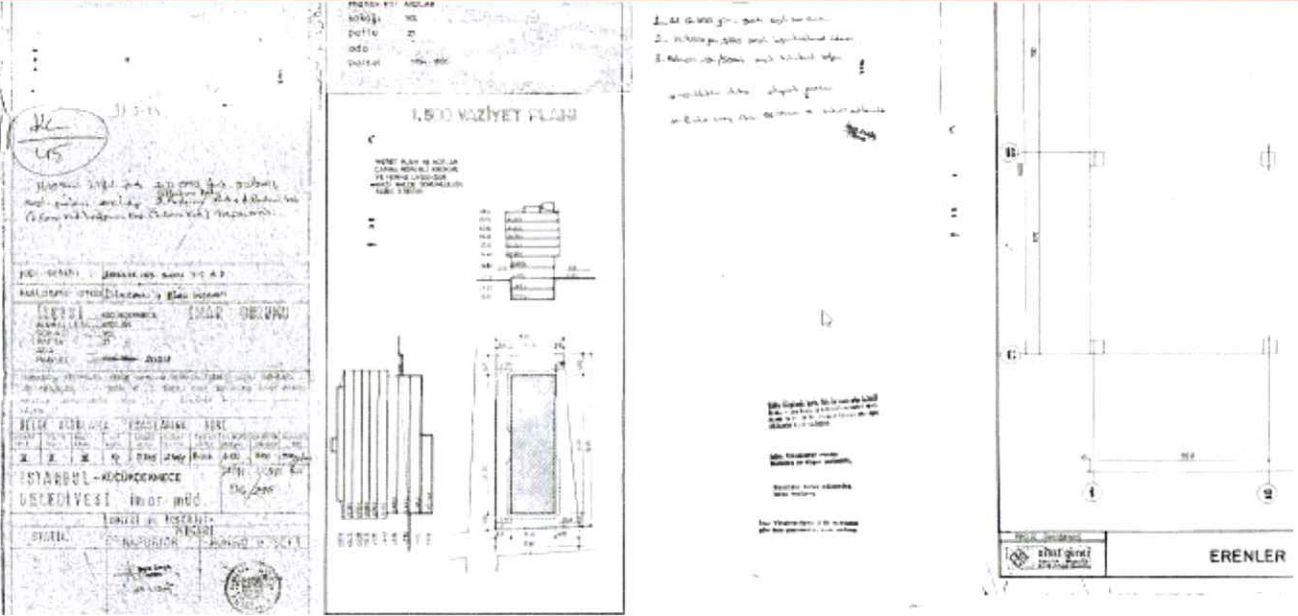




1 2

BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTE BEYANI

634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 12. maddesi gereğince kat
irtifakını istediğimiz, İstanbul ili Avcılar İlçesi, 27 pafta,
20217 parsel sayılı gayrimenkul üzerine inşaa olunan binanın
bağımsız bölümlerini gösterir listesidir.

BAGIMSIZ BÖLÜMLER:

NO	KAT'I	NİTELİK	EKLANT: ARSA PAYI	MALİKLERİ
1	2. Bodrum	Dükkan	54/2400	Fatma Yakamercan
2	"	"	8/2400	"
3	"	"	Depolu 85/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
4	1. Bodrum	"	166/2400	Mehmet Sacit Yakamercan
5	"	"	140/2400	Fatma Yakamercan
6	"	"	130/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
7	"	Gay Ocağı	25/2400	"
8	"	Dükkan	130/2400	"
9	"	"	42/2400	Mukerrem Bedriye Aşkın
10	"	"	150/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.

Ortala Kapat

50	"	"	"
51	"	"	"
52	"	"	"
53	"	"	"
54	4. Normal Kat	"	"
55	"	"	"
56	"	"	"
57	"	"	"
58	"	"	"
59	"	"	"
60	"	"	"
61	"	"	"
62	5. Normal Kat	"	"
63	Mimari Proje Özel Bilgileri	"	"
64	Kurum: Sosko	"	"
65	Mahalle: AVCILAR	"	"
	Ada No: 0	"	"



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Soka
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

1 2 3

+

10	"	"	"	130/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
11	"	"	"	173/2400	Mükerrrem Bedriye Aşkın
12	"	"	"	140/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
13	"	"	"	185/2400	Mehmet Sacit Yakamercan
14	"	"	"	175/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
15	"	"	"	140/2400	"
16	Zemin Kat	"	"	1106/2400	Mehmet Sacit Yakamercan
17	"	"	"	1100/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
18	"	"	"	196/2400	Mükerrrem Bedriye Aşkın
19	"	"	"	19/2400 4/8	Mükerrrem Bedriye Aşkın
20	"	"	"	14/8	Fatma Yakamercan

Ortala

Kapat

65	"	"	"	"
66	"	"	"	"
67	"	"	"	"
68	"	"	"	"
69	"	"	"	"

Mimari Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avcılar
Mimar: Avcılar
Aile No: 0

1 2 3

+

21	"	"	"	160/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
22	"	"	"	123/2400	"
23	"	"	"	160/2400	"
24	"	"	"	156/2400	Fatma Yakamercan
25	"	"	"	190/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
26	"	"	"	176/2400	Fatma Yakamercan
27	"	"	"	175/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
28	"	"	"	175/2400	"
29	"	"	"	150/2400	"
30	1.Normalkat Büro	"	"	125/2400	"
31	"	"	"	125/2400	"
32	"	"	"	120/2400	"

Ortala

Kapat

MUKERRREM BEDRİYE AŞKIN

FATMA YAKAMERCAN

Marmara cd. no 22 k.2
AVCILAR/İST.

İşbu belgesiz bölme list
viyeti ilraz ettiği KARAGÜZLÜ
11.6.1936 tarihli KARAGÜZLÜ
fotoğrafı MURUS Cizdanına göre
AKK - TAHTANIN 20.11.1936
yılı bulunduran MUKERRREM AŞKIN ile fi
1.1.1933 doğumlu FATMA YAKAMERCAN

SOM-2112-38477

Form-040 / Rev.7

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6

Osmanbey, Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39

Web: www.somdegerleme.com

Metidiyeköy V.D. 893 0000 249

Mersis No : 9454-3323-8624-8258

U U

Ortala

Kapat

52.5	49	"	"	"	14/2400	"	"
52.5	50	"	"	"	15/2400	"	"
52.5	51	"	"	"	16/2400	"	"
52.5	52	"	"	"	17/2400	"	"
52.5	53	"	"	"	18/2400	"	"
52.5	54	4. Normal Kat	"	"	15/2400	Erenler ins. Sn. Tic. A.Ş.	"
52.5	55	"	"	"	15/2400	"	"
52.5	56	"	"	"	15/2400	"	"
52.5	57	"	"	"	10/2400	"	"

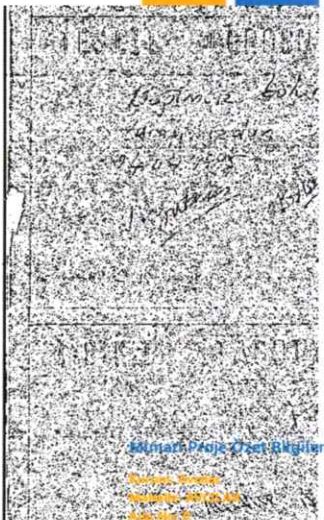


U U

Ortala

Kapat

54.4. Normal Kat	"	"	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	3. Normal Kat	"	15/2400	"	"	"
63	"	"	20/2400	"	"	"
64	"	"	10/2400	"	"	"
65	"	"	10/2400	"	"	"
66	"	"	18/2400	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.	"	"





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

U 3



İye Aşkın
.Tic.A.Ş.

İye Aşkın
.Tic.A.Ş.

İye Aşkın
.Tic.A.Ş.

İye Aşkın
.Tic.A.Ş.

İye Aşkın
.Tic.A.Ş.

İye Aşkın
.Tic.A.Ş.

İye Aşkın
.Tic.A.Ş.

İye Aşkın
.Tic.A.Ş.

82. 5. Normal Kat	--	13/2400	"	"
83 " "	--	20/2400	"	"
64 " "	--	10/2400	"	"
65 " "	--	10/2400	"	"
66 " "	--	18/2400	"	"
67 " "	--	20/2400	"	"
68 " "	--	24/2400	"	"
69 " "	--	13/2400	"	"
		2400/2400		

Fatma Yakamercan

Erenler İnş. Sn. Tic. A.Ş.

Fatma Yakamercan

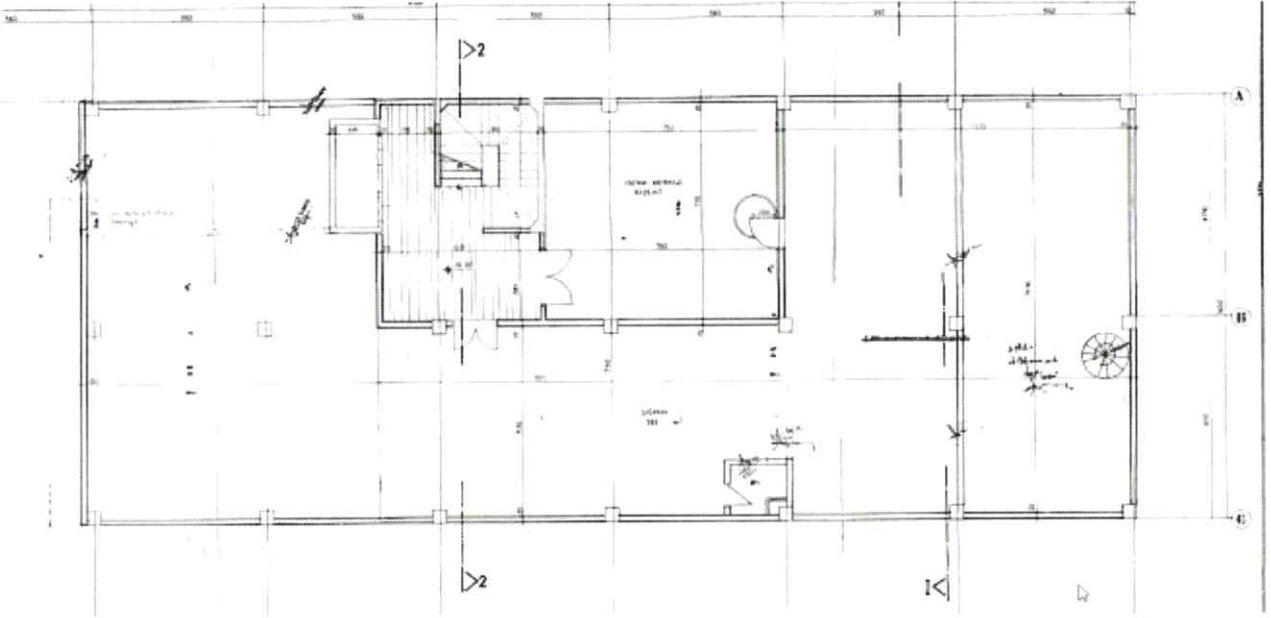
Erenler İnş. Sn. Tic. A.Ş.

2400/2400

Detayla

Kapat

Mimari Proje Çizim Ekstresi
Kullanıcı: Mimar
Tarih: 30.12.2021
Sayfa: 4

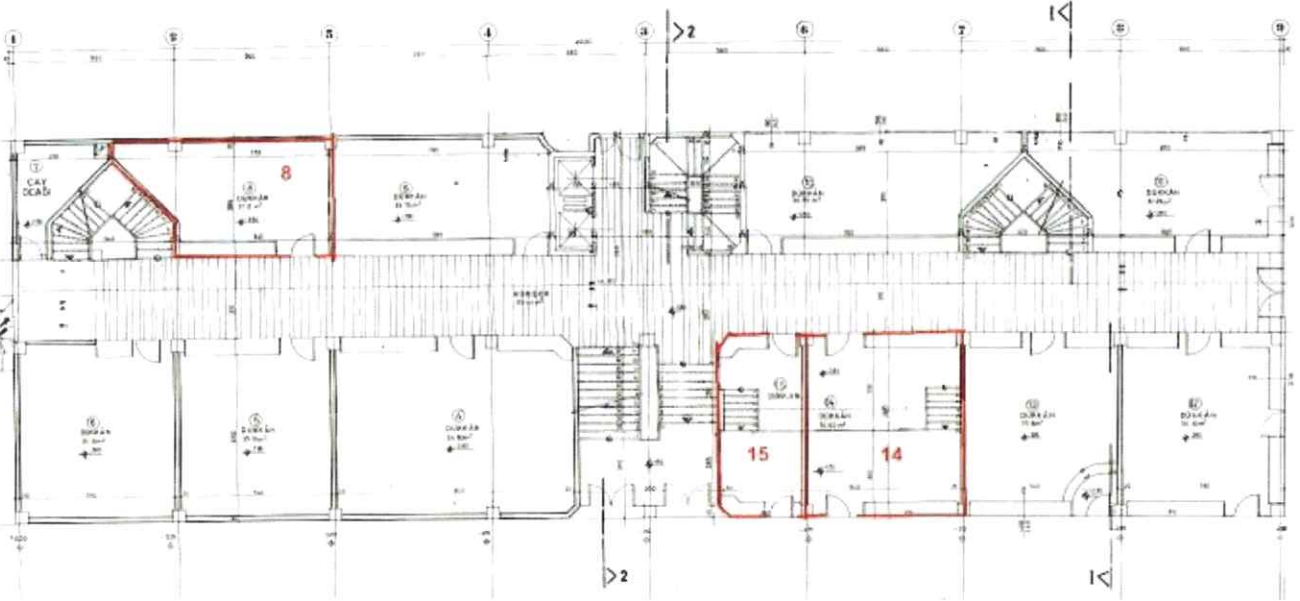
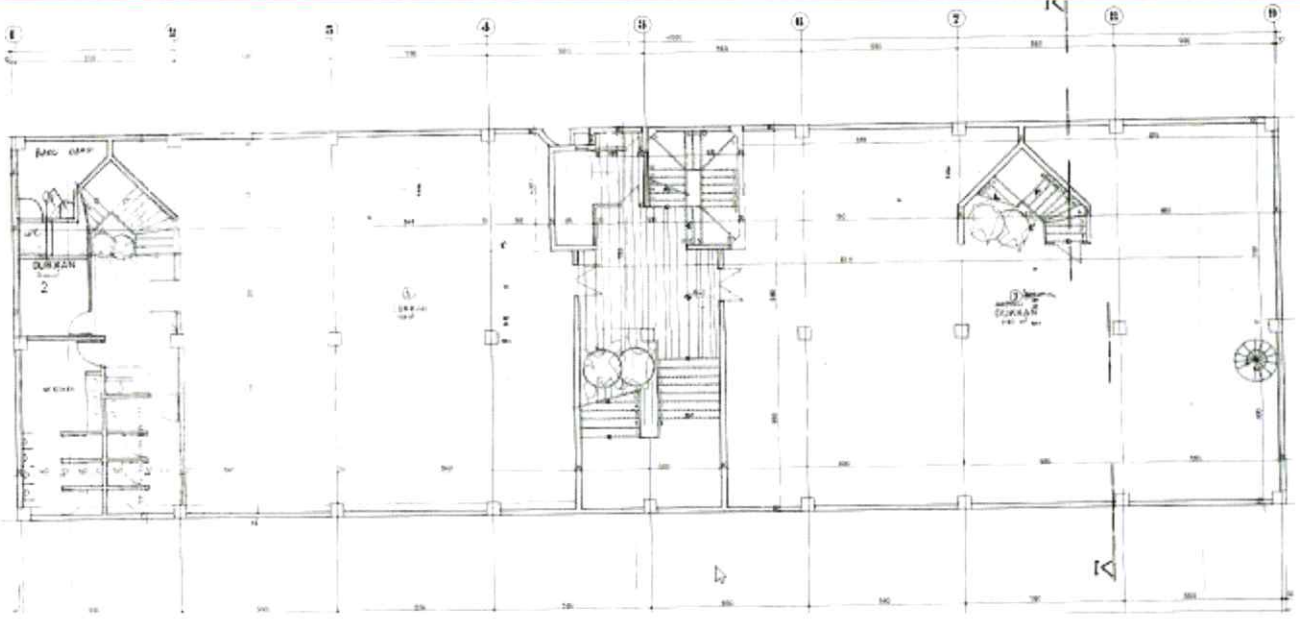


SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz. Kopyalandırmaz çoğaltılamaz.

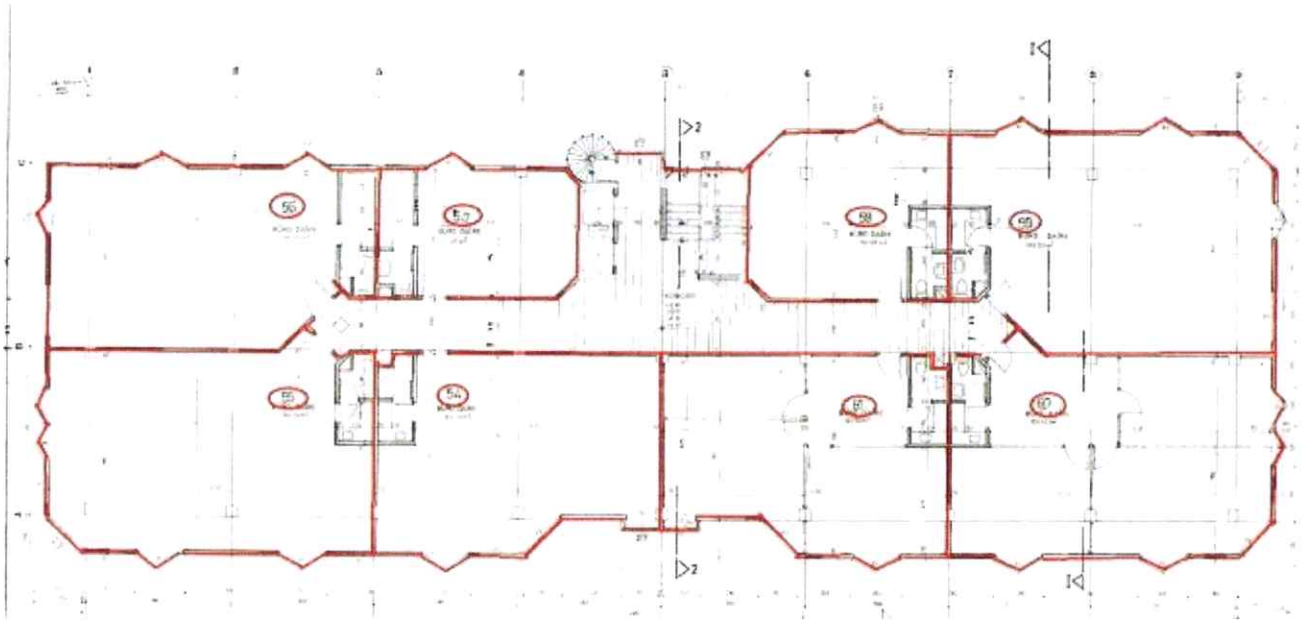
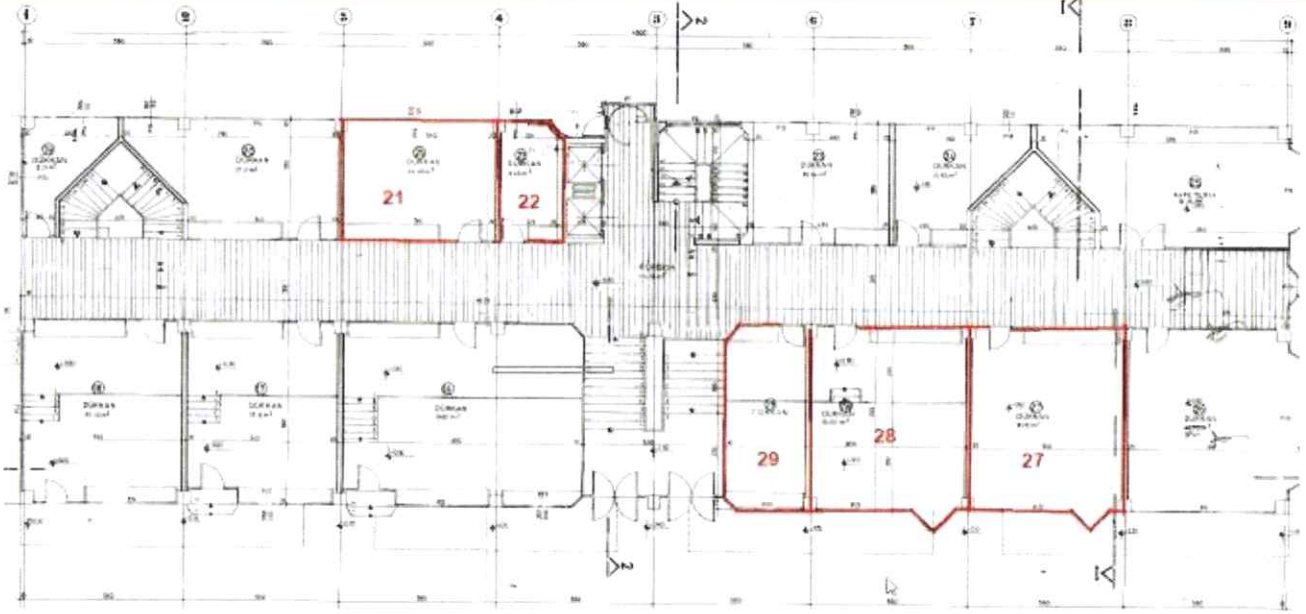
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Blok: 6, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 Fax: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8824-8258





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

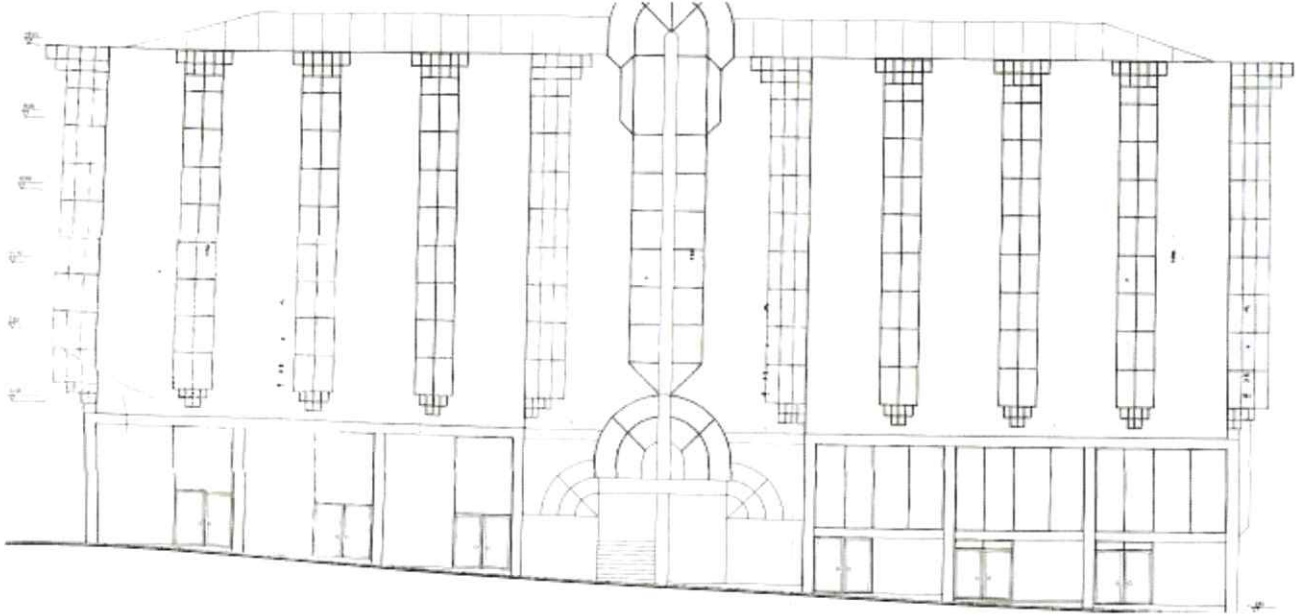
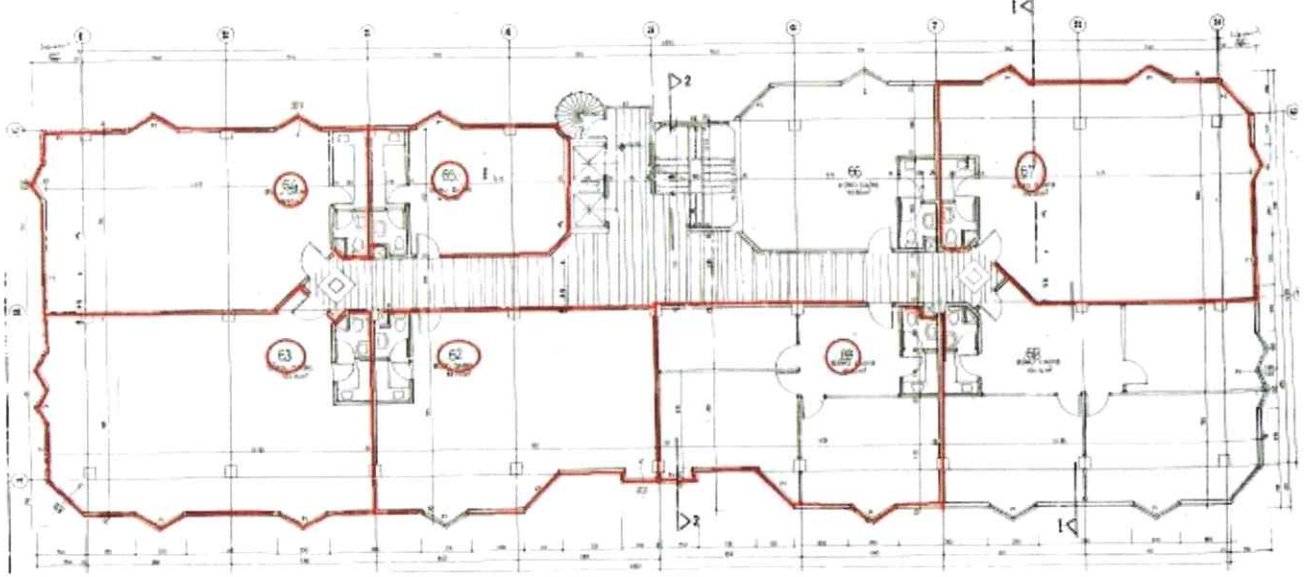


SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz.

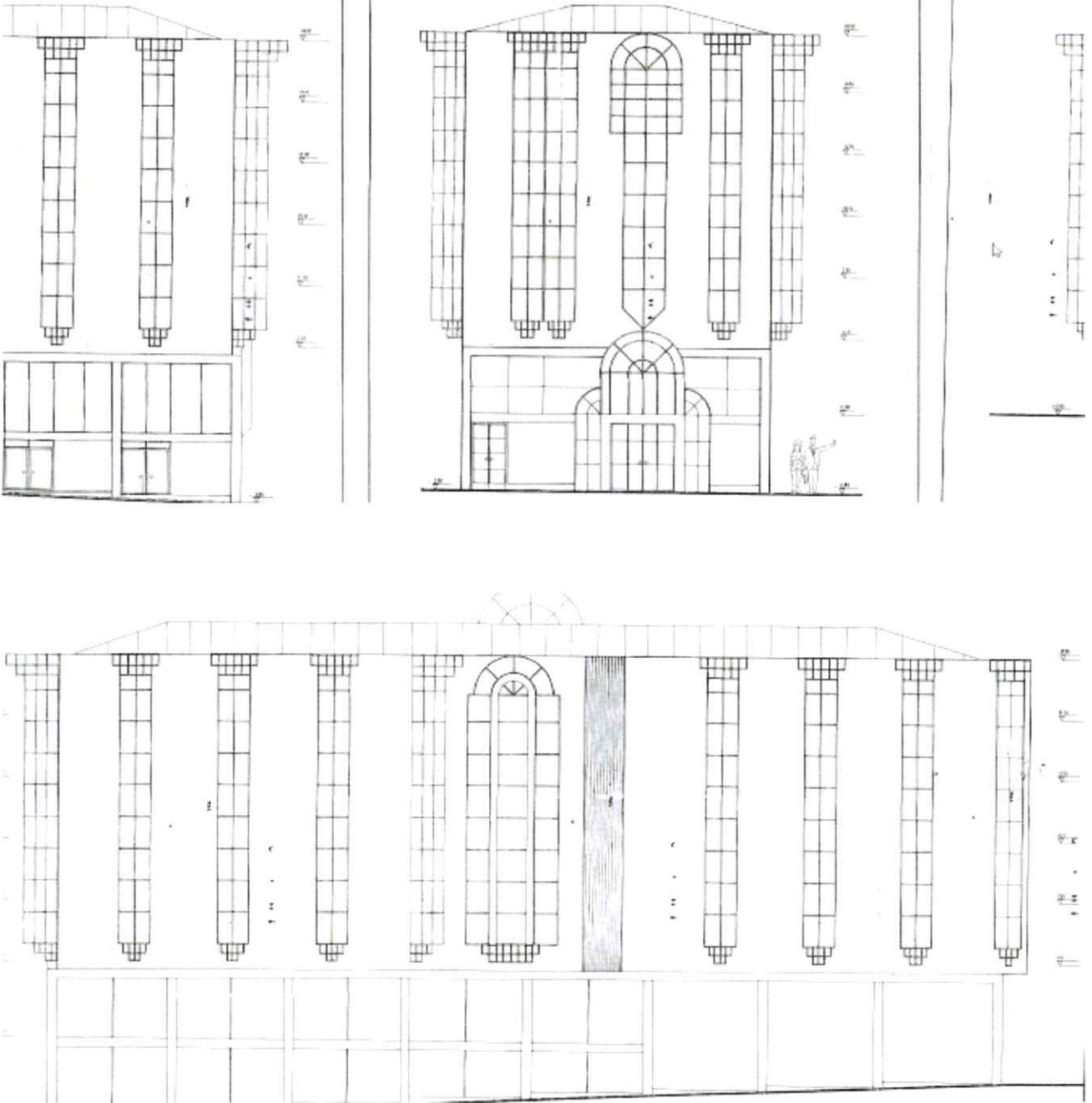
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258





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-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalayamaz, çoğaltılamaz.

Page 27 of 175
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Caddesi, Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
A Blok Kat:6 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 : 9454-3323-8624-8258

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

Detayları 3.1 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 05.01.2021 tarihinde, saat 14:05'te 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 30.12.2021 tarih ve E-68097862-754-59052 sayılı dilekçe cevabı, taşınmazın; 1:1000 ölçekli, 28.08.2008 tasdik tarihli, "Avcılar Uygulama İmar Planı"nda gelen 07.12.2019 tasdik tarihli Merkez, Ambarlı Cihangir ve Denizköşkler Mahallesi imarlı alan içinde kalan muhtelif parsellere ait 1/000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği olduğu, Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgiye göre, taşınmazın 07.12.2019 tarihli imar planının değişikliği ile parselde değişen bir durum olmadığı beyan edilmiştir. Konu mülkün dahil olduğu imar planı 28.08.2008 onay tarihlidir.

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 gelen 07.12.2019 tasdik tarihli Merkez, Ambarlı Cihangir ve Denizköşkler Mahallesi imarlı alan içinde kalan muhtelif parsellere ait 1/000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 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 tevit şartları belirtilmemiş olup alınan sözlü bilgiye göre değerlemeye konu parselin herhangi bir ifraz veya tevit şartı bulunmamaktadır.

Kentsel Dönüşümden Etkileniyor mu?

Rezerv Yapı	() Evet	Riskli Alan	() Evet	Riskli Yapı	() Evet
Alanı	(X) Hayır		(X) Hayır		(X) Hayır

Avcılar İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgide kentsel dönüşümden etkilenip etkilenmediği belirtilmemiş olup alınan sözlü bilgiye göre değerlemeye konu parsel kentsel dönüşümden etkilenmemektedir.

AÇIKLAMA:

Plan Notları

İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ 28.08.2008 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ AVCILAR 4. ve 5. BÖLGE (D100 GÜNEYİ) UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL:

1-Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz

2-İmar Kanununun ilgili maddesi gereği arazi ve arsa düzenlemesi 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 Planına 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 Rapora ve eki paftalara bağlı kalınacaktır.

4-Bu onanlı rapora dayanılarak yapılan değerlendirmeye göre;

- ✓ "a-Rapordan önce bulunan ve uygulama imar planı ile diğer kanunlar çerçevesinde alınmış ve yapımına başlanmış veya tamamlanmış mevcut bina tamamına giren binaların yapı ruhsatlarında belirtilen kat itifaları kazanılmış hak olarak kabul edilerek; 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 gerekebilecek önlemlerin yapı sorumlusu tarafından alınması zorunludur. Ancak onanlı zemin etüdünden bugüne kadar bu maddede belirtilen ruhsat müddeti dolduğunda yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ b-Yapılacak yapılarda mutlaka bir bodrum kat gömülü ve tam kat olarak inşa edilecektir.; Bina düzenleri, cephe ve genişlikleri ile kotlar; yürürlükteki imar planı ve imar yönetmeliğine tabidir, çıkımlar ile bitişik ve ikiz yapıların bitişik yönlerindeki deprem derzi, 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 girmiş ise o bölgenin şartları uygulanacaktır. Parselin eşit bir biçimde veya tereddüt oluşturan şekilde bölünmesi halinde; parsel ölçeğinde yapılacak zemin etüdü verileri sonucuna göre, o parselde; 15.05.2001 tarihli raporda belirlenmiş 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. (OA1 bölgesi; 4-5 kat, OA2 Bölgesi: 2 kat; OA3 Bölgesi: 3 kat; OA4 Bölgesi 3 kat; OA5 Bölgesi 4 kat; OA6 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 karşı 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.
- ✓ 1) 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.

9-Kamuya ait donatı alanlarında, komşu parsellerdeki yapılanma koşullarını aşmamak şartı ile Belediyesince 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 İskân 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 olarak 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 kullanılacak üzere düzenlenebilir"

13-Transfer Merkezi (Aktarma Merkezi) Alanlarında; Otobüs, minibüs gibi toplu taşımaya ait terminal alanları, Toplu Taşıım 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 Üniversitesinin, 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.

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 islah proje güzergâhı 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 güzergâhı 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 DSİ'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 ekseni ile 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 eksenine 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 dinamik 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 kıyından 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 Tabii 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 koşullu ile, ekim ve benzeri tarımsal faaliyetler kamulaştırma şeridi üzerinde yer alabilir. Boru hattının geçtiği tarımsal alanlarda arazı 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 yapım izni vermek T.C. Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkileri kapsamında yer almakta olup; yapım 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 gerçekleştirilebilir.

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 Müdürlüğü'nün 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 parsellere uygulama projesinde belirtmek 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 avan 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 mesafelerinin

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 oluşmuş 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, Tesizat, Otopark vb.) olarak kullanılacaktır.

Kamu Özel Sağlık alanlarında birden fazla bodrum kat yapılabilir ve iskan 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; İlgili kurum tarafından; toplu ulaşım durak yerleri cep olarak tanzim edilecek olup; trotuar 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 belirlenen 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 (genişletmek) 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 yüksekliğine bağlı kalınarak yapılacaktır.

36-İmar planında açıklanmamış ve İstanbul İmar Yönetmeliğinde yer almamış hususlarda; lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire 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 tevhitte 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. arttırılır.

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 tevsi (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.