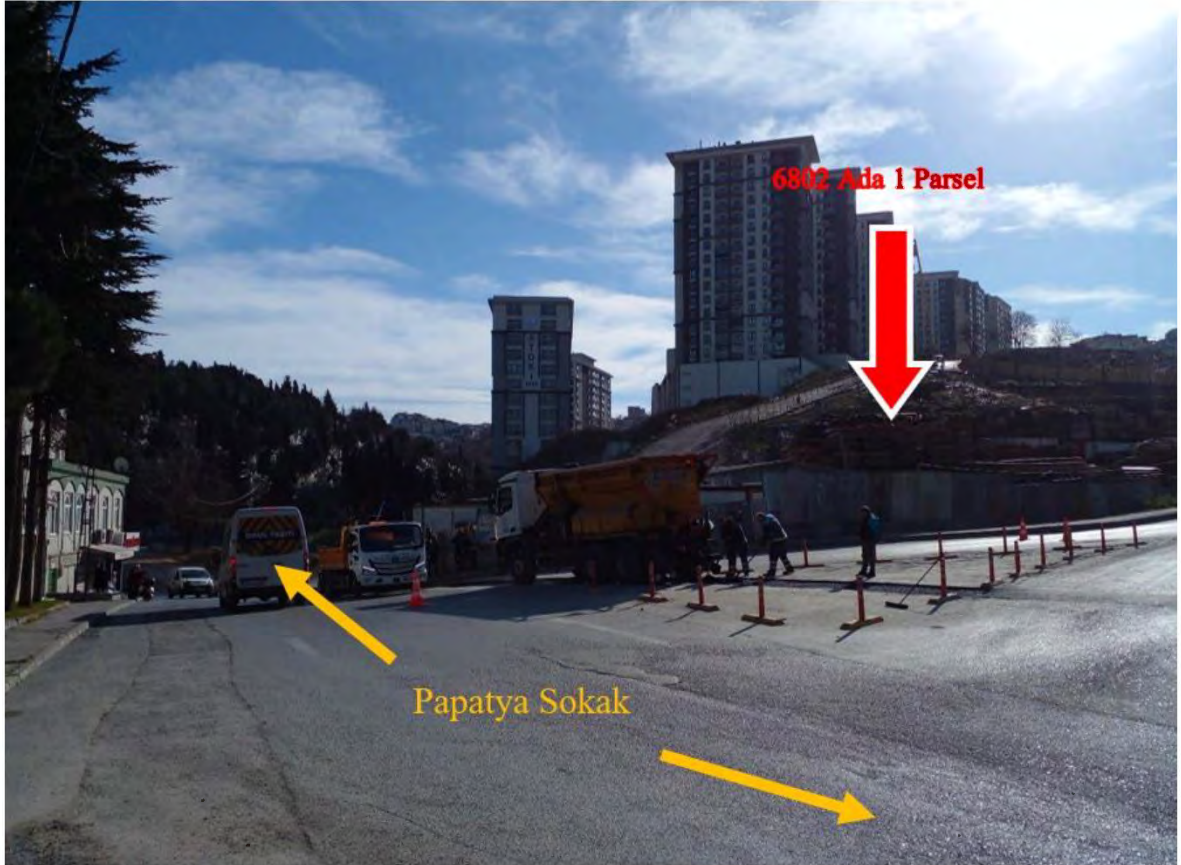


TAŞINMAZ GÖRSELLERİ





BAĞLARBAŞI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1- Plan onama sınırı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca 24/12/2012 tarih ve 2012-4099 sayılı Bakanlar Kurulu kararı doğrultusunda 26/01/2013 gün ve 28540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bağlarbaşı Mahallesi riskli alanı sınırlarıdır.
- 2- Plan onama sınırı içerisinde her türlü uygulama 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca yapılacaktır.
- 3- Planlama alanında; uygulama, ilçe belediyesince onaylanacak kentsel tasarım projesi ve avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
- 4- İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin silüete ilişkin 13/01/2012 tarih ve 173 sayılı meclis kararı ile 12/09/2012 tarih ve 1823 sayılı meclis kararlarına uyulacaktır.
- 5- Arazi kazı dolgu yapılarak düzenlenebilir, düzenlenmiş zemin tabii zemin kabul edilecektir.
- 6- Planlama alanında +/-0.00 kotu, kentsel tasarım projesinde belirlenecektir.
- 7- İmar kanunun 15. ve 16. Maddeleri veya 18. Maddesi, ilçe belediyesince tespit edilecek sınırlar içerisinde yapılacaktır. İmar uygulama sınırları içerisinde yer alan donatılar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 8- Bu plan kapsamında; Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve konusuna göre ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 9- 5378 sayılı özürölüler ve bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değışiklik yapılması hakkında kanun ve bu kanun kapsamında planlama alanında yer alacak kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartları Enstitüsü'nün ilgili standardına uyulacaktır.
- 10- Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen sağık güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
- 11- Şehir içi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik'te belirtilen hususlara uyulacaktır.

- 12- Uygulama aşamasında zemin etüd raporları hazırlanacak olup, raporlarda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 13- Kırkçeşme Su Galerisi hattı koruma bandı içerisinde yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesinde yol ve altyapı tesisleri ile ilgili uygulama esaslarını anlatan detaylı teknik raporların Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi ve kuruldan uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- 14- Bu plan; plan notları, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 15- Kentsel tasarım projesi planın tamamına yönelik hazırlanabileceği gibi yapı adası bazında da hazırlanabilir.
- 16- Planın onay tarihinden önce inşaat/yapı ruhsatı almış binalara ilişkin 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olmadığına dair belge alınması durumunda bu binalar mevcut haliyle kentsel tasarım projesinde korunabilir.
- 17- Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu planın onaylandığı tarihte yürürlükte olan imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

KONUT, TİCARET-KONUT, TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI

- 18- Planlama alanında E(emsal):1.80'dir. Emsal hesabı plan onama sınırlarının çevrelediği alandan BL-4 sembolü verilen parsellerin alanı çıkarılarak kalan alan üzerinden yapılacak olup, hesap edilen katlar alanı net imar parsellerine (konut, ticaret-konut, ticaret-turizm-konut) alanlar oranına göre dağıtılacaktır.
- 19- Konut alanlarında mahreç aldığı yola cepheli binaların zemin katları ile açığa çıkan bodrum katlarında ve ada içlerinde 2 katı geçmeyen bağımsız yapı olarak emsale karşılık gelen katlar alanının %10'unu geçmemek şartıyla ticaret yapılabilir.
- 20- Ticaret-konut alanında; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, restoran, kafe, lokanta, gibi yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, apart konut, rezidans kullanımları yer alabilir. Toplam inşaat alanının en fazla % 80'i konut olarak iskan edilecektir.
- 21- Ticaret-Turizm-Konut alanında, 50 kişiye kadar çalışanı bulunan, satış faaliyetini üretimle bir arada yürüten kirletici özelliği düşük imalat birimleri aynı yapı içerisinde konut iskanı olmamak kaydıyla ruhsatlandırılabilir.

- 22- Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahildir.
- 23- Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 metreyi geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye ortak kullanım alanlarından çıkış yapılabilir.
- 24- Planlama alanı içerisinde yapılacak olan trafo, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon vs. gibi teknik altyapı üniteleri ile ilgili yapılar imar adaları içinde ayrı bir yapı olarak yapılabileceği gibi bina içerisindeki katlarda da (bağımsız birim olarak) yer alabilecektir.
- 25- Planlama alanında mimari çözümlemelerde esneklik sağlamak amacıyla, rüzgar ve güneşleme ile yönlendirme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, blok şekilleri, yapı nizamı, kat yükseklikleri, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, çatı şekli, TAKS gibi mimari tasarımı ilgilendiren hususlar serbest olup, kentsel tasarım projesi aşamasında belirlenecektir.
- 26- Aynı ada içerisinde yer alan ve kademe hattı ile ayrılan konut ile ticaret-konut alanlarında ifraz zorunlu olmayıp, aynı parselde iki fonksiyon yer alabilir.

SOSYAL DONATI ALANLARI

- 27- Cami alanlarında İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 28- Cami alanlarında; minare yüksekliği için İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin silüet kararları şartı aranmaz.
- 29- Park ve yeşil alanlarda zemin altında düzenlenecek otoparklarda en az 0.50 m toprak derinliği gereklidir.
- 30- Donatı alanlarında, imar planı değişikliği yapılmadan yeraltı ve yerüstü trafolar yapılabilir.
- 31- Park ve yeşil alanların içerisinde imar parsellerine giriş çıkış için servis yolları düzenlenebilir.

ULAŞIM, OTOPARK VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- 32- İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması koşulu ile sosyal kültürel tesis alanı ve camii alanının altında su basman kotu altında kalmak, yol tarafındaki çekme mesafelerini korumak ve açığa çıkmamak koşulu ile bölge ve genel otopark kapsamında

kapalı otoparklar düzenlenebilir. Bu alanlar gerektiğinde sığınak olarak kullanılabilir. Açık otopark alanlarında ise çekme mesafesi şartı aranmaz.

- 33- Su basman kotu altında ve yol tarafındaki çekme mesafeleri içerisinde kalmak koşu ile parsel tamamında otopark amaçlı olarak bodrum kat yapılabilir. Çekme mesafesi ile parsel sınırı arasında otopark rampası ile giriş çıkışa yönelik imalatlar yapılabilir.
- 34- Planlama alanında ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve heliport alı yönetmeliğine uymak şartı ile helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı ve yükseltir heliport alanı) yapılabilir.
- 35- Planda gösterilen kavşak noktaları şematik olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaş Planlama Daire Başkanlığı'nın görüşü ve UTK kararlarına göre uygulama yapılacaktır.
- 36- İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerde binalarda tabi zemin kotu altında yapılacak bodrum katlar ile su seviyesine esas de duvar üstü kotu (kret kotu) veya su seviyesi +1,50 metrenin altında kalan bodrum kat İSKİ'nin iskan için belirlediği kriterleri sağlamadan iskan edilemez.
- 37- Taşkın önlemleri yapılaşma bandı dahilinde bulunmayıp topografik yapı ve konur itibarıyla dere yapı yaklaşma sınırına komşu/yakın niteliğindeki imar parsellerini herhangi bir noktada su basman kotu, bu noktadan dere kesitine dik ve en yal mesafedeki dere kenar duvar (kret) kotundan +1,50m yüksekte olması zorunludur. Ayrıca, bu alanlarda bodrum katları yapılması durumunda, muhtemel taşkın ve olaylarından korumak bakımından, bina su basman kotu altında kalan kısımlarda ti sızdırmazlık önlemlerinin alınması zorunludur.
- 38- Tasdik sınırı içerisinde kalan ve park fonksiyonuna alınan parseller malikleri tarafından kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde bu parsellere denk gelen inşaat alanı hakkı Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi, 1790 Ada, 6 Parsel bünyesinde kullanılacaktır.

TAKYİDAT BELGELERİ

6802 Ada 1 Parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2024-11:38



Kaydı Oluşturan: EBUBEKİR EKŞİ (AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6802/1
Taşınmaz Kimlik No:	97032438	AT Yüzölçümü(m2):	2260.84
İl/İlçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAĞLARBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3077	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
394556669	(SN:2859521) GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ V	-	33905/226 084	339.05	2260.84	İmar (TSM) 24-08-2017 14486	-
394557780	(SN:7995307) SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	192179/22 6084	1921.79	2260.84	İmar (TSM) 24-08-2017 14486	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 6306 Sayılı kanunun 7. maddesinin 11. bendinde göre kamu yararı amacına tahsislidir ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz.) Tarih: 10/11/2020 Sayı: E.2359-10995	GAZİOSMAN PAŞA BELEDİYESİ VKN	(SN:2859521) GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ VKN:3890044870	Gaziosmanpaşa - 11-11-2020 15:45 - 21864	
Beyan	Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 7. maddesinin 11. bendine göre kamu yararı amacına tahsislidir ve bunlar üzerinde haciz ve tedbir uygulanamaz 30/01/2024 tarih 151718) Tarih: - Sayı: -	GAZİOSMAN PAŞA BELEDİYESİ VKN	(SN:2859521) GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ VKN:3890044870	Gaziosmanpaşa - 02-02-2024 14:06 - 3361	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5yK85eKwpTm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

ŞİRKETE AİT SPK LİSANSI



Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.10670
Konu :Listeye alınma

08.08.2019

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Balmumcu Mah. Morbasan Sok.
Koza İş Merkezi Sit. A Blok Apt. No:10
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi : 08.08.2019 tarihli ve 5 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda özetle; Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma tarihinizi belirtir bir yazı verilmesi talep edilmektedir.

Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 “*Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ*” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebiniz Kurulumuzun 25.07.2019 tarihli 42/969 sayılı toplantısında uygun bulunmuştur.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

UZMANLARA AİT SPK LİSANSLARI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.11.2010

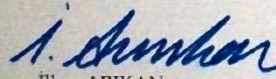
No : 401529

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Gökan KALIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Tarih : 06.07.2018

No : 410067

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mehmet EROL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Tarih : 10.01.2019

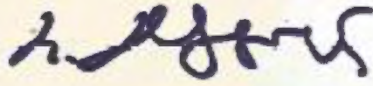
No : 411407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Tolga ERDEM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.05.2023

Belge No: 2023-01.11701

Sayın Gökân KALIR

(T.C. Kimlik No: 20443934526 - Lisans No: 401529)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.10.2019

Belge No: 2019-01.1984

Sayın Mehmet EROL

(T.C. Kimlik No: 14119206666 - Lisans No: 410067)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2019

Belge No: 2019-01.1180

Sayın Tolga ERDEM

(T.C. Kimlik No: 22580545214- Lisans No: 411407)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

UZMANLARA AİT ÖZGEÇMİŞLER

Adı ve Soyadı	Gökan KALIR	
Doğum yeri, Tarihi	Eskişehir, 01.06.1977	
Mesleği	Maliye	
Pozisyon	Değerleme Uzmanı	
Eğitim Durumu	Lise	Sivrihisar Lisesi (1994)
	Lisans	İstanbul Üniversitesi –İktisat Fakültesi –Maliye Bölümü (2000)
İş Tecrübesi	2023- Devam	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Değerleme Uzmanı)
	2020-2023	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Çınar Taşınmaz Değerleme A.Ş.)
	2007-2020	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (GYS Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)
	2006-2007	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği	
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansı	
Yabancı Diller	İngilizce	

Adı ve Soyadı	Mehmet EROL
Doğum yeri, Tarihi	Ankara, 10.11.1985
Mesleği	Şehir Plancısı
Pozisyon	Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	Lise Mehmet Emin Çekiç Anadolu Lisesi (2003) Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi-Şehir Ve Bölge Planlama (2010)
İş Tecrübesi	2023- Devam Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Gayrimenkul Değerleme Yönetici Y.) 2021-2023 Eva Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) 2013-2021 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Serbest) 2012-2013 Form Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) 2010-2012 Lal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (Gayrimenkul Değerleme Yönetici Y.)
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansı
Yabancı Diller	İngilizce

Adı ve Soyadı	Tolga ERDEM	
Doğum yeri, Tarihi	İstanbul, 11.01.1983	
Mesleği	Makine Mühendisi	
Pozisyon	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Eğitim Durumu	Lise	Özel Üsküdar Fen Lisesi- İstanbul (2000)
	Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi-Makine Mühendisliği (2006)
	Y. Lisans	İstanbul Teknik Üniversitesi-Makine Mühendisliği (2015-Devam)
İş Tecrübesi	2019- Devam	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Yönetici)
	2015-2019	Gayrimenkul ve Makine Değerleme Uzmanı (Serbest)
	2014-2015	Finansal Kiralama Şirketinde Varlık Yönetimi Biriminde Yönetmen
	2012-2014	Gayrimenkul Değerleme Şirketinde Makine Değerleme Uzmanı
	2008-2012	Üretim Sektöründe Üretim Planlama Müdürü
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği	
	Makine Mühendisleri Odası	
	Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği	
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansı	
Yabancı Diller	İngilizce	