



**KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, BOSTANCI MAHALLESİ,
163 PAFTA, 715 ADA, 28 PARSELE YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Mart 2025

21/10/2025... günle Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.
Nuri ASLAN
Büyükşehir Belediye Başkan V.
Başkanı



KADIKÖY İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
PLANIN İSMİ		BOSTANCI MAHALLESİ, 163 PAFTA, 715 ADA, 28 PARSELE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Pafta No		G22A2C3B
		Ölçek: 1/1000
		Adı Soyadı
PLANLAMA EKİBİ	Şehir Plancısı	Gülden ARSAL YAVUZ
	Büro Sorumlusu	Nilgün CANATAR
	Plan ve Proje Müd.	Zerrin KARAMUKLUOĞLU
03.04.2025... tarih ve 2478334... yazımız eki plan teklifidir.		
PİN NO		uip - 341092846

ALI İHSAN DOĞAN
Mesken Kentsel Yenileme ve
Doğal Afetler Kom. Bşk.

TOLGA SAHLIOĞLU
T.C. Kadıköy Belediye Meclisi
İmar Komisyonu Başkanı

Kadıköy Belediye Meclisinin
07 / 05 / 2025... tarih ve
2025 / 78... sayılı kararı
eki olan plandır.

Mesut KÖSEDAĞI
Kadıköy Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
16 / 10 / 2025... tarihinde ve 2025 / 130... sayılı
ile aynen / tadilolar / tadilolar / tadilolar plan plandır.

Mahmut KÖSEDAĞI
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
08.09.2025 tarih 2025 - ... sayılı yazısı
eki paftadır. 1508344 - 2153175

Sıla ÇUHACIOĞLU
Şehir Plancısı

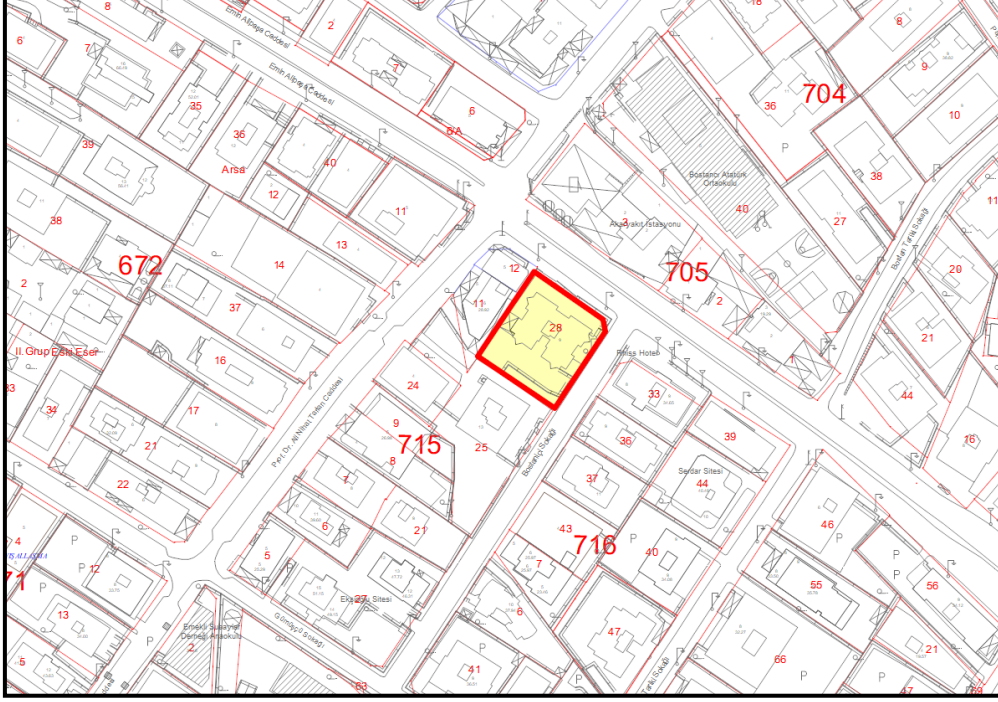
Mustafa ŞİRİN
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

- 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**
- 2. KONUM VE MEVCUT DURUM**
- 3. MÜLKİYET DURUMU**
- 4. MERİ PLAN DURUMU**
 - 4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**
 - 4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**
- 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ**
- 6. KURUM GÖRÜŞLERİ**
 - 6.1. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ**
 - 6.2. İBB BAŞKANLIĞI DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ**
 - 6.3. İBB BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ**
 - 6.4. İSTANBUL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ**
 - 6.5. İBB BAŞKANLIĞI RAYLI SİSTEM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ**
- 7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ**
 - PLAN NOTLARI**
- 8. EKLER**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 163 pafta 715 ada 28 parseli kapsamaktadır.



Şekil 1: Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parselin Kadastral Durumu

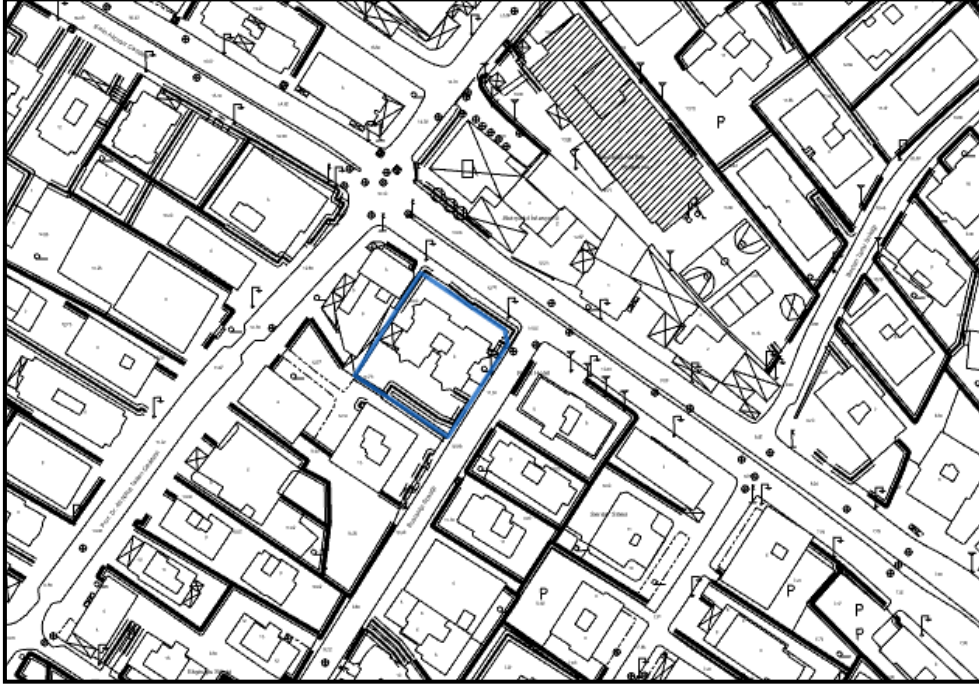
2. KONUM VE MEVCUT DURUM

Kadıköy ilçesi, 163 pafta 715 ada 28 parsel, Bostancı Mahallesinde yer almakta olup Emin Ali Paşa Caddesine cepheli bir taşınmazdır.



Şekil 2: Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parselin Konumu

Bostancı Mahallesi, 163 pafta 715 ada 28 parselde zemin+7 katlı, alt kat ticaret, üst kat konut kullanımlı bir yapı bulunmaktadır.



Şekil 3: Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parselin Halihazır Durumu

Belediyemiz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; söz konusu taşınmaz üzerinde 2 Bodrum Kat+Zemin+7 Normal Kat olarak 04.11.2003 tarih 2003-05-21 sayılı Yapı Ruhsatı ve 08.09.2005 tarih ve 05/504447 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunduğu anlaşılmıştır.

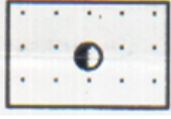


Fotoğraf: Emin Ali Paşa Caddesinden ön cephe

3. MÜLKİYET DURUMU

Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parsel, hisseli şahıs mülkiyetinde olup 1134,75 m² büyüklüğündedir. Tapu kaydında 14 bağımsız bölümden oluşan taşınmazın niteliği “bahçeli kargir apartman” olarak belirtilmiştir.

- 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yönetim Merkezlerine ilişkin B.3.1. maddesinde;

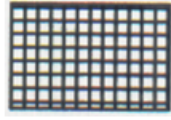


B.3. Kentsel Çalışma Alanları

B.3.1. Yönetim Merkezleri

Bu alanlarda maksimum TAKS:0.35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve hmaksimum değerlerine göre muhtarlık, resmi kurum şube ya da temsilcilikleri ve bunun gibi kullanışlar yer alabilir. Avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesince onandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

- 09.03.2005-23.09.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Ticaret + Konut Alanına ilişkin B.3.5. maddesinde;



B.3.5. Ticaret ve Konut Alanları

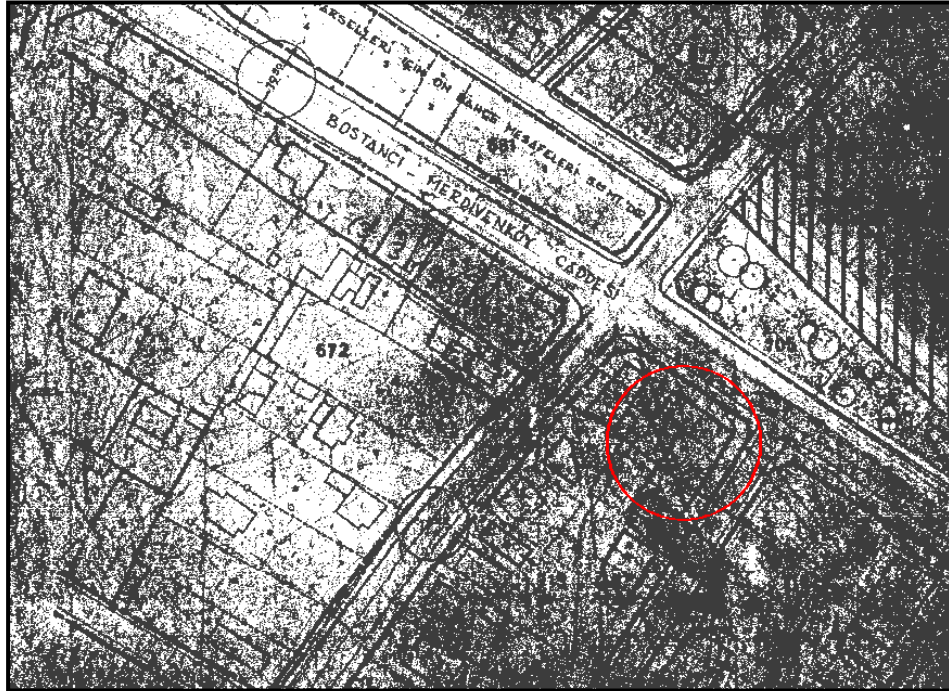
Maksimum TAKS:0.35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve hmaksimum değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25 'in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS: 0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Maksimum, kat alanı kullanımı 0.35'dir. Bağdat caddesi, Recep Peker caddesi (Tahtaköprü caddesi) ve E-5'den yüz alan ilk binalarda hmaksimum:15.50'yi geçemez. Planda Konut+Ticaret olarak gösterilen alanlarda yola cephe veren ilk binalarda zemin katlar ve diğer yollardan yüz alan ve yol üstünde kalan bodrum katlar ticaret olarak kullanılacaktır, yoldan yüz alan ilk binaların tamamı ticaret (otel-motel hariç) olarak kullanılabilir. Bu alanlarla ilgili kurum görüşleri alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri yapılabilir. Diğer konut alanlarında ise parsel ilgisinin tercihine bağlı olarak zemin katların tamamı veya yola cephe alan bölümleri ticaret olarak kullanılabilir. Ticaret olarak kullanılacak zemin katlarda maksimum yükseklik 4.50 metreyi geçemez.

T.T.23.09.2005

denilmektedir.

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parsel, , 09.02.1973 onaylı 1/1000 ölçekli tarihli Bostancı-Erenköy İmar Planında "İskan Sahası"nda kalmakta iken;



Şekil 6: 09.02.1973onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

11.05.2006 – 29.11.2021 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre kısmen maxTAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:12 kat yapılanma şartlarında “Yönetim Merkezi Alanı”nda, kısmen yolda kalmaktadır.



Şekil 7: 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

- 11.05.2006 – 28.08.2008 – 29.11.2021 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yönetim Merkezlerine ilişkin B.2.1 maddesinde;

B.2.1.		YÖNETİM MERKEZİ ALANLARI (dahil olduğu yapı adasının max.TAKS, max.KAKS ve Hmax yapılanma koşullarını alır.) Bu alanda muhtarlık, resmi kurum şube ya da temsilcilikleri ve bunun gibi kullanışlar yer alabilir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak <u>avan</u> projeye göre uygulama yapılacaktır.
---------------	---	--

28.08.2008

-Yükseklik sınırlaması belirtilmeyen (İbadet Yeri Dışındaki) donatı alanlarında; Sahil parsellerindeki yapılarda h=11.00m. yüksekliği, sahil adalarındaki ve %25 sınırı içinde kalan parsellerdeki yapılarda h=14.50m. yüksekliği, Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ile E-5(D-100) Otoyolundan yüz alan ilk binalarda h=18.00m. yüksekliği geçemez. Bunun dışındaki alanlarda, $H_{max}=12$ kattır.

29.11.2021

denilmektedir.

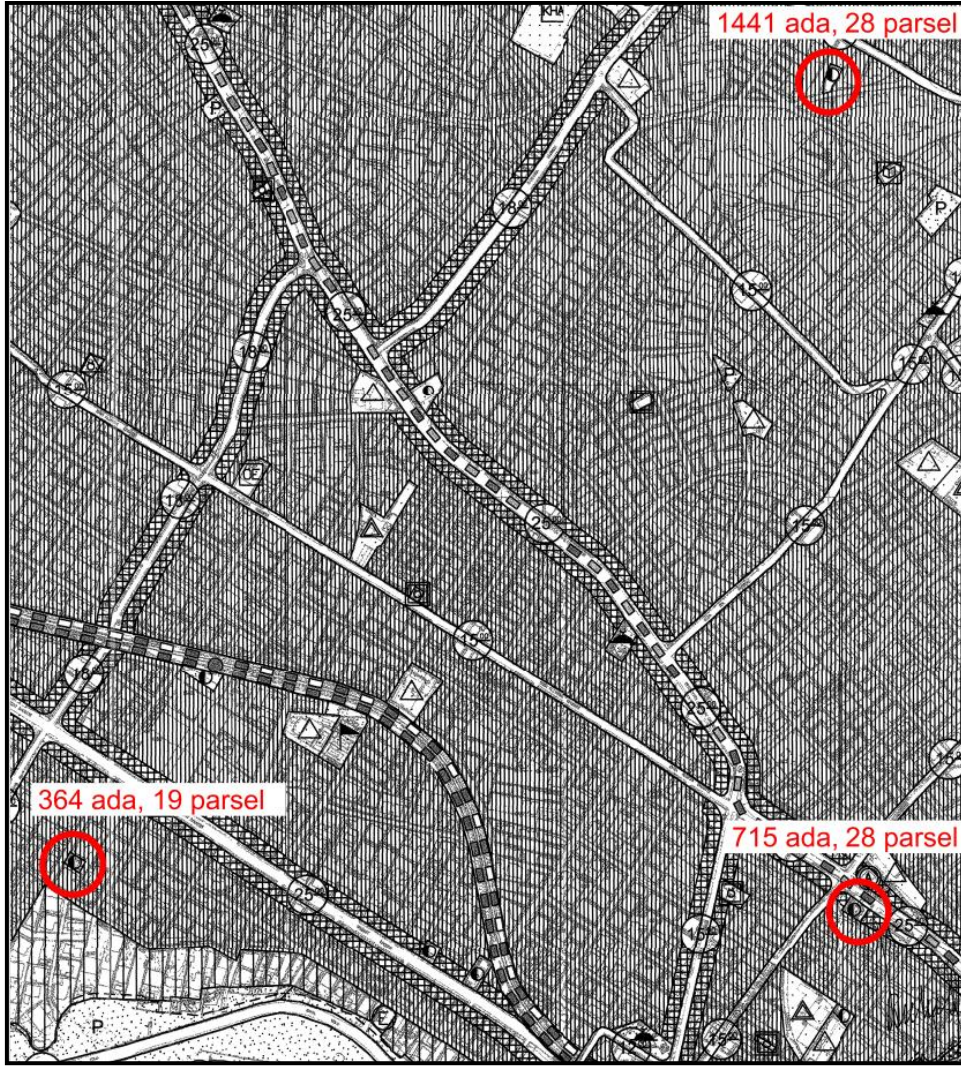
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında “Yönetim Merkezi Alanı” fonksiyonunda kalan Göztepe Mahallesi, 501 ada, 21 parselin TAKS:0.35, E:2.07, Hmax:Serbest yapılanma şartlarında “Konut+Ticaret Alanı”na alınmasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararı ile “Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 109 pafta, 501 ada, 21 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, plan notlarında ‘H:Serbest’ ibaresinin iptal edilerek kabul edilmesi ve bu kapsamda kalan 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli bölge planında Yönetim Merkezi lejantında kalıp üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapı bulunan parsellere ilişkin çalışma yapılarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli teklifin İBB Planlama Müdürlüğü tarafından İBB Meclis onayına sunulması ...” şeklinde tadilen uygun bulunmuştur.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü'nün 02.09.2019 tarih ve 4964-117380 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı karar gereğinin yapılabilmesi için 09.03.2005 onanlı planda Yönetim Merkezi Alanı fonksiyon alanlarının mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapılar yönünden tespit edilmesi istenilmesi üzerine 28.09.2019 tarih ve E.347042 sayılı yazımız ile Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parsel, Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parsel ve Bostancı Mahallesi 364 ada, 19 parsel ile ilişkin bilgi ve belgeler iletilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü'nün 22.05.2023 tarih ve 760646 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parselin ve Bostancı Mahallesi 364 ada, 19 parselin bir kısmının "Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı"na, Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parselin bir kısmının ise "Ticaret+Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliklerinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı Kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı tarafımıza bildirilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararı ile 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı kararları ve 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği gereğince, 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri kapsamında Müdürlüğümüzce Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.



Şekil 8: 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Başkanlığımızca hazırlanan, Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifine ait alınan kurum görüşleri:

6.1 İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ

Kurumun 18.10.2024 tarih ve E-11255029-000-1207565 sayılı yazısı ekinde mevcut altyapı hatları iletilerek, her türlü mevcut tesisler ile işsonu projesi taraflarına ulaşmayan, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerin zarar verilmemesi, mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgisince karşılanması gerektiği belirtilmiş uygulama aşamasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla söz konusu 1/1000 ölçekli imar plan tadilatı teklifinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.

6.2 İBB BAŞKANLIĞI DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2024.1875223 sayılı yazısında söz konusu alanın Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları' na göre; "UA" (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanda kaldığı belirtilmiş, söz konusu haritalara ait açıklama raporuna değinilerek "...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

6.3 İBB BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 04.11.2024 tarih ve E-21362969-804.99-2024.2020487 sayılı yazısında 715 ada 28 parselin kuzeydoğu yönünden meri 1/5000-1/1000 ölçekli imar planlarında 25.00 m.enkesitli planlanan Emin Ali Paşa Caddesinden cephe aldığı, "Üsküdar - Kadıköy – Maltepe Tramvay Hattı" projesine ilişkin Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir. "Konut+Ticaret Alanının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi şeklinde görüş belirtilmiştir.

6.4 İSTANBUL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ

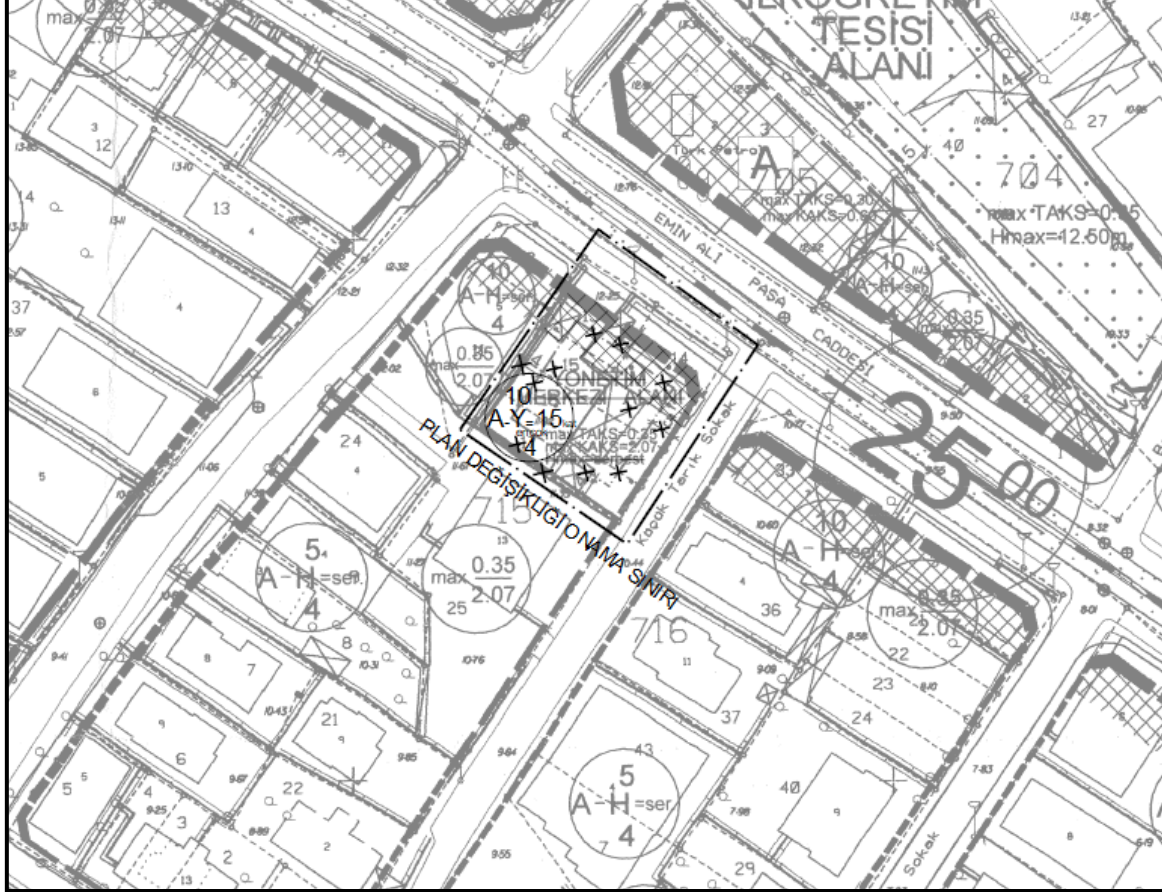
İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 10.02.2025 tarih ve E-20852321-299-11519897 sayılı yazısında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı, plan değişikliği teklifinin parsel bazında nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğu, buna karşılık sosyal altyapı alanı azaltıcı nitelikte olduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8. maddesi (Ek:14/2/2020- 7221/12 md.) "...Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.(Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez" hükümleri yer aldığından, bahse konu plan değişikliği teklifinin anılan mevzuat hükümleri kapsamında uygun görülmediği belirtilmiştir.

6.5 İBB BAŞKANLIĞI RAYLI SİSTEM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ

İBB Başkanlığı Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü'nün 06.03.2025 tarih ve E-82842717-804.99-2025.470656 sayılı yazısında 715 ada, 28 parselin Emin Ali Paşa Caddesi üzerinden geçmekte olan ve proje çalışmaları tamamlanmış olan Üsküdar - Kadıköy – Maltepe Tramvay Hattı ile etkileşimde kaldığı belirtilerek yazı ekinde proje sınırları iletilmiştir.

7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli plan değişikliğine uygun olarak Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmış olup Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parseldeki “Yönetim Merkezi Alanı” taramaları iptal edilerek, kısmen “Ticaret+Konut Alanı”, kısmen yol olarak düzenlenmiştir.



Şekil 9: 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi

PLAN NOTLARI

1. Plan değişikliği onama sınırı, Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parseli kapsamaktadır.
2. Bostancı Mahallesi 163 pafta, 715 ada, 28 parsel max TAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:15 kat, ayırık nizam yapılanma şartlarında Ticaret + Konut Alanı'dır.
3. Ticaret + Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.
4. Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

EK:1 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ D/76-5112 TSE		Belge Takip No : 0 0 0 0 7 8 0 5								
1. Belgeyi veren kurum Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar İşleri Müdürlüğü İl : İstanbul İlçe : Kadıköy Bucak : Emin Ali Paşa Mahalle : Kadıköy Muhtarlık : Bostancı		2. Belgenin verilmiş amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapi Kullanma İzni 3. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		4. Belgenin onay tarihi 05.05.2005 5. Belge no. 05/504447						
6. Pafta no 163 7. Ada no 715 8. Parsel no 28		9. İmar planı onay tarihi 09.02.1973/09.11.1990 10. Parselasyon planı onay tarihi 09.02.1973 09.11.1990 11. İmar durumu tarihi ve no su 02.10.2003 12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m²) İskan 1134,75 m ² 13. Tapu tescil belgesi veren kurum Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü 14. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 17.10.2003 R-349530								
15. CED raporu onay tarihi 03-05-21 16. Zemin etüdü onay tarihi 28.09.2000 17. Yapi ruhsat tarihi ve no. 04.11.2003 18. Tadilat ruhsat tarihi 20 19. Ruhsat yenileme tarihi 20 20. Yenden ruhsat tarihi 20 21. Ruhsat takip no 20										
YAPI SAHİBİNİN 22. Adı soyadı, unvanı Bayram YILMAZ ☒ Özel ☐ Kamu 23. Bağlı olduğu vergi dairesi 03/133 24. Vergi dairesi sicil no 32 25. Adres 26. İmza		YAPI MÜTEAHHİDİNİN 27. Adı soyadı, unvanı Bayram YILMAZ 28. Hukuki durumu Ferdî Mülkiyet 29. Kurum sicil no 03/133 30. Bağlı olduğu vergi dairesi Gökalp 31. Vergi dairesi sicil no 96700443150 32. Sigorta sicil no 33. Sözleşme tarihi ve no. 34. Mütahhithlik karnesi no. 35. Adres Çiftelhavuzlar Cami sok. No:10/7 Emir apt. Kadıköy 36. İmza								
ŞANTİYE ŞEFİNİN 37. Adı soyadı, unvanı 38. Oda sicil no 39. Büro tescil no. 40. Oda belge no 41. Sigorta sicil no. 42. Sözleşme tarihi ve no. 43. Adres 44. İmza										
45. Yapının Ünitelerinin kullanma amacı Dükkan Konut Ortak alanlar Toplam 14		46. Ünite sayısı 2 12 1126 3267	47. Yüzölçümü (m²) 430 1711 1126 3267							
48. Benzer yapı sayısı 1 49. Toplam yapı sayısı 280.84 50. Yapının taban alanı (m²) 3267 51. Toplam taban alanı (m²) 3267 52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 2 53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 8 54. Yapının yapı kotu altı kat sayısı 24.50 55. Yapının yapı kotu üstü kat sayısı 8 56. Yapının toplam kat sayısı 10 57. İlave kat sayısı 3 58. Yapının sınıfı B 59. Yapının grubu B										
60. 1 m² maliyeti (Bin TL.) 300.000.000 61. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 980.100.000.000 62. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 317.412.270.000 63. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) 1.297.512.270.000										
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER										
68. ISITMA SİSTEMLERİ ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☒ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima	69. YAKIT CİNSİ ☐ Kat yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☒ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik	70. TESİSATLAR ☐ Yangın tesvati ☒ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Anma 71. SICAK SU Temin Şekli ☐ Termosifon ☐ Solben ☒ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müsterek Yakıt cinsi ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Kat Yakıt ☐ Termal	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☒ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu	73. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	74. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton 75. DÖŞEME ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap					
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı şöpheler, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 12..... adet daire, 2..... adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.										
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası	77. Ünitelerin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odali	2 odali	3 odali	4 odali	5 odali	6 odali	7+ odali	TOPLAM
		78. Daire sayısı					12			12
		79. Parke olan daire sayısı					12			12
		80. Bir dairenin yüzölçümü					142,58			

EK:1 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI DENETİMİ						
	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no	83. Büro teskil no	84. Oda belge no	85. Adresi	86. İmza
Mimar	M. Süleyman AKYÜZ			1591	Demirkan İş Merkezi	
Statik	Erdoğan ERDEMÇİ			1142	Altıntepe Tipi	
Elektirik	Ömer İMAMOĞLU			2295	Çıkmaçı A Blok	
Mekanik tesisat	Recep Celal ŞENGÜ			1664	No:1/16 Küçük	
					YAPI DENETİM Demirkan İş Merkezi Altıntepe Tipi Çıkmaçı A Blok No:1/16 Küçük No:10/22 İcerenköy Kuşçusarı, 347 346 008 0653	
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	Yeditepe Yapı Denetim Ltd.Şti.	88. Yetkilisinin adı soyadı	Süleyman AKYÜZ	89. Sınıf	90. İzn belge no	91. Adres
					110	Demirkan İş Merkezi Altıntepe Tipi Çıkmaçı A Blok No:1/16 Küçük
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı	Ahmet ERKUTOĞLU	94. Oda Belge no	16962	95. Oda sicil no	2018	96. Büro teskil no
						97. Adres
						Uşaklılar İcerenköy Yolu Bodur İş Merkezi No:10/22 İcerenköy
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktar (Bin TL.)	100. Maktub tarih	101. Maktub numarası			
	748.99 YTL.	29.08.2005	279999			
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi		
2 bodrum+zemin+7 normal katlı B.A.K binasının yapımı 07.10.2003-gün ve 03/346258 sayılı tasdikli projesine uygun olarak tamalanmıştır.						
107. Diğer hususlar						
-25.08.2005 gün ve 17332 sayılı Rıhtım Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü yazısı						
-22.08.2005 gün ve 20123 sayılı tesisat raporu.						
-06.06.2005 gün ve 87 sayılı asansör ruhsatı.						
-03.08.2005 gün ve 496706 sayılı Fen İşleri Müdürlüğü yazısı.						
-22.07.2005 gün ve 1427 sayılı İtfaiye Müdürlüğü yazısı.						
-29.06.2005 gün ve 315 sayılı Sivil Savunma Müdürlüğü yazısı.						
-26.08.2005 gün ve 05/504447 sayılı Statik Büro yazısı.						
-25.07.2005 gün ve 111469 sayılı S.S.K Kadıköy Sigorta Müdürlüğü yazısı.						
-31.08.2005 gün ve 513227 sayılı Denetim Bürosu uygunluk yazısı.						
2.BODRUM KATTA:Binaya ait otopark.						
1.BODRUM KATTA:Sigınak,binaya ait depo,1.normal katta bürosu olan zemin kattaki 2 adet dükkana ait depo.						
ZEMİN KAT:1Bodrum katta deposu,1.normal katta bürosu olan 2 adet dükkana.						
1.NORMAL KATTABodrum katta deposuolan,zeminkattaki 2 adet dükkana ait büro.						
2.,3.,4.,5.,6.,7.NORMAL KATLARDA:2'şer adet daire mevcuttur.						
Yapı sahibinin 01.08.2006 tarihli başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmeyeceği tespit edilmiş, ilgilerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.						
BİNA MAHALLESİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	110. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				
Tuncay KORKUT Mim.	Mehtap TOSYALI Y.Mim.	Necdet DEMİR Mim.	Mustafa BOZALAN Elk.Müh.			
111. Belgeyi büyük eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	112. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür					
Leyla BÖLEN İsk.Br.Şefi	Sadık S.KAYHAN İmar.İşl.Müdürü	Zekai DEDE Başkan Yardımcısı				

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, BOSTANCI MAHALLESİ,
163 PAFTA, 715 ADA, 28 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

EK:2 YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI D/76-5112



Ruhsat Takip No :

1. Ruhsatı veren kurum KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ İSTANBUL		2. Ruhsatın verilmiş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fossepak ☐ İstinat duvar ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		3. Ruhsatın onay tarihi 04.11.2003		4. Ruhsat no. 2003-05-2	
5. Pafta no 163		6. Ada no 715		7. Parsel no 28			
8. İmar planı onay tarihi 09.02.1973-09.11.1990 03.03.201993		9. Parselasyon planı onay tarihi 09.02.1973-09.11.1990 03.03.201993		10. İmar durumu tarihi ve no. 02.10.2003-346258			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²) İskan - 1134,75 m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 17.10.2003 R-349530			
14. Zemin etüdü onay tarihi 28/09/2000		15. CED raporu onay tarihi 20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 20		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 20	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 20							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı Bayram YILMAZ ☒ Özel ☐ Kamu		24. Adı soyadı, unvanı Bayram YILMAZ		25. Hukuki durumu Ferdi mülkiyet		34. Adı soyadı, unvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi 2003/133		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Gökalp		28. Vergi dairesi sicil no. 96700443150		35. Oda sicil no	
21. Vergi dairesi sicil no		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihi ve no.		36. Büro tescil no.	
22. Adres		32. Adres Çiftelhavuzlar Cami sok. No: 10/7, Emir Apt. Kadıköy-İST.		33. İmza		37. Oda belge no	
23. İmza		31. Müteahhlik kame no.		38. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarihi ve no.	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m²)		45. Benzer yapı sayısı	
Dükkan		2		430		46. Toplam yapı sayısı	
Konut		12		1711		47. Yapının taban alanı (m²)	
Ortak Alanlar		1126		1126		48. Toplam taban alanı (m²)	
49. Yapının yol kotu altı kat sayısı		50. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		51. Yapının toplam kat sayısı		52. İlave kat sayısı	
2		8		10		B	
53. Yapının yüksekliği (m)		54. İlave kat yüksekliği (m)		55. Yapının arsa değeri (Bin TL)		56. Yapının arsa değeri (Bin TL)	
24,50		3		317.412.270.000		1.297.512.270.000	
57. 1 m² malıyet (Bin TL)		58. Yapının inşaat malıyet (Bin TL)		59. Yapının arsa değeri (Bin TL)		60. Yapının arsa değeri (Bin TL)	
300.000.000		980.100.000.000		317.412.270.000		1.297.512.270.000	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☒ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Kömür		☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fossepak ☐ Asma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor		☐ Komünikasyon ☐ Sığınak ☐ Otopark ☒ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		☐ Yığma (Kargı) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
☐ Kat yakıtı ☒ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik		Termin Şekli: ☐ Termosifon ☒ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müpterek		Yakıt cinsi: ☒ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal		☐ Briket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Plak/Kırgı ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ							
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
Mimar 07.1.1020.03		Ahmet ERKURTOĞLU		16962		KDK/03/2018	
Statik 10.1.1020.03		Zeynep Lale Eke		15762		K.köy-P/1006	
Elektrik 25.1.0920.03		A. Füsün COŞAN		13914		KDT-899	
Mekanik tesisat 25.1.0920.03		Mehmet KAYA		8821		641	
Proje no: 2003/346258		Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 01.10.2003 gün, 24622 sayılı yapıya ilişkin bilgi formu.					

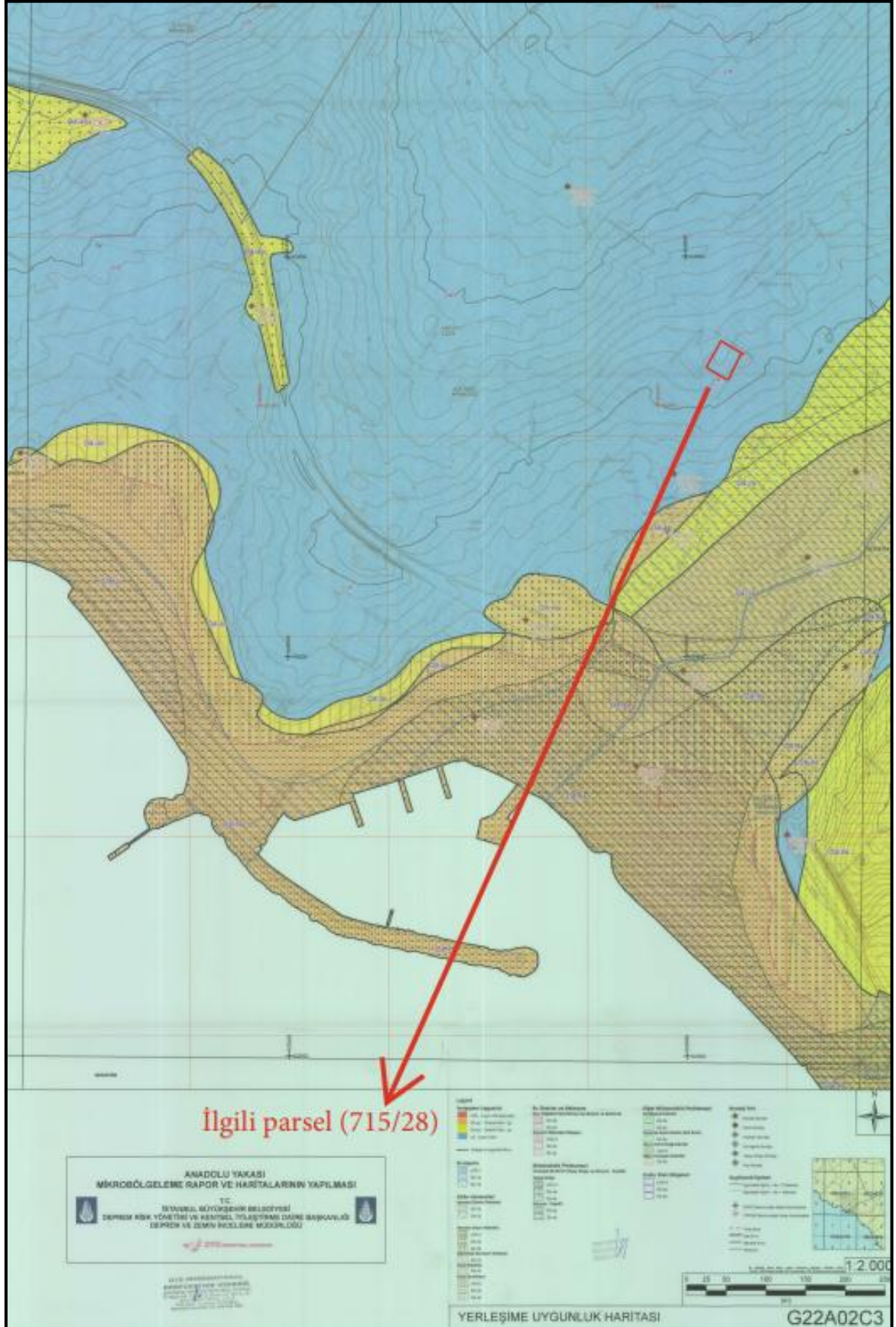
TSE Matbaası, 2001, 2000 Cilt, TS 8737

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, BOSTANCI MAHALLESİ,
163 PAFTA, 715 ADA, 28 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

EK:2 YAPI RUHSATI

YAPI DENETİMİ							
	80. Adı soyadı	81. Oda sicil no.	82. Büro tescri no.	83. Oda belge no.	84. Adres	85. İmza	
Mimar	M. Süleyman AKYÜZ			1591	Danışman İş Merkezi, Altınbaşak Tipli Çukuru, A Blok, Kat:16, Kadıköy-İST.		
Statik	Erdoğan ERDEMCI			1142			
Elektrik	Ömer İMANOĞLU			2295			
Mekanik tesisat	Raçoş Celal Şengül			1664			
YAPI DENETİM KURULUŞU							
86. Kuruluş adı	87. Yetkilinin adı soyadı	88. Sıralı	89. İzin belge no	90. Adres	91. İmza		
Yapı Denetim Ltd. Şti.	Süleyman AKYÜZ		110	Danışman İş Merkezi, Altınbaşak Tipli Çukuru, A Blok, Kat:16, Kadıköy-İST.			
RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
92. GELİRİN MAHİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no.	95. Tutar (Bn TL.)	96. Doğru miktar (m²)	97. Kazi miktar (m²)	98. Kullanılmayan kazi miktar (m²)	99. Kullanılmayan kazının dokümanı yer
Yol-kanal harcı					6300 m²		
Bina inşaat harcı	13.10.2003	560272	987.039.000				
Otopark bedeli							
Ceza							
Diğerleri							
TOPLAM			987.039.000				
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat'eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapi Ruhsatı alınan yapının inşasında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapi Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapi Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsatın geçersiz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.							
100. Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	101. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	102. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür					
Necmiye DAVUTLU Teknik Kontrolör 03.11.2003	Nazmiye MUTLU Yapı Kontrol Şefi 03.11.2003	Şahin E. KUTAN İmar Müfettişi 03.11.2003					
103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, unvanı, imzası							
04. KASIM 2003							
VİZELER							
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni Mes'ullerin Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası		
Toprak							
Zemin aptkasyon							
Temel							
Bodrum							
Subasman							
Kat							
Çatı							
Su yalıtım							
Isı yalıtım							
Kanalizasyon / Fossepok							
Mekanik tesisat							
Elektrik / Isıtm Tesisatı							
111. Diğer Hususlar							
2207 PARSEL KONUTSAL SAĞLAM MİMARLIK * Binaya 116-7 kısıp numarası verilmiştir. * Statik notu vardır. Temel dahil her kat betonundan alınacak numunelerin Müşteriliğinde Statik Bütçenin onayından sonra toprak, temel, zemin ve iskan verilecektir. * 34 adet ağaç dikilmektedir, bahçe düzeni yapılmadan iskan verilmeyecektir.							

EK:4 MİKROBÖLGELEME HARİTASI



EK:5 ÜSKÜDAR - KADIKÖY – MALTEPE TRAMVAY HATTI

