



**BAŞBAKANLIK
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**ANKARA DOĞAL ELEKTRİK ÜRETİM VE TİCARET A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, TUĞLACIBAŞI MAH. 421 ADA
286 PARSEL İLE 285 PARSEL ÜZERİNDE MALİYE HAZİNESİNE
İSABET EDEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
(KADIKÖY TAŞINMAZLARI)**



TANITIM DOKÜMANI

Haziran 2014, Ankara

**İÇİNDEKİLER**

ÖNEMLİ NOT	3
1 TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	4
1.1. Genel Özellikler	4
1.2. Tapu Kaydı	7
1.3. Taşınmaz Adresi ve Ulaşımı	8
2 BÖLGE VE ÇEVRE ANALİZİ	9
2.1. İstanbul İli	9
2.2. Kadıköy İlçesi	10
2.3. Ulaşım Ağındaki Yeri	11
2.4. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları	14
3 COĞRAFİ VE FİZİKİ YAPI	15
3.1. İklim ve Bitki Örtüsü	15
3.2. Jeomorfolojik, Jeolojik ve Topografik Yapı	15
3.3. Su Kaynakları	16
3.4. Toprak Kabiliyeti	17
4 EKONOMİK, SOSYAL VE DEMOGRAFİK YAPI	18
4.1. Ekonomik Yapı	18
4.2. Kentsel Nüfus ve Sosyal Yapı	19
5 MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU	20
5.1. Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2. Parsel üzerindeki Takyidatlar	20
5.3. Parsel Üzerindeki Yapılaşma Durumu	21
6 İMAR DURUMU	29
6.1. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	29
7 HUKUKİ DURUM VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32
7.1. Devam Eden Davalar	32
7.2. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi	33
7.3. Kat İrtifakı Tapuları	35
7.4. Serbest Bırakma Programı	35
EKLER	
1. Takyidatlı Tapu Kaydı	
2. Kat İrtifakı Tapuları	
3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (2 adet)	
4. Bağımsız Bölüm Listesi	
5. Daire Planları	
6. Serbest Bırakma Programı	
7. Sözleşmeler	
8. Dava Listesi	
9. Fotoğraf Albümü	

**ÖNEMLİ NOT**

Özelleştirme Yüksek Kurulu (ÖYK)'nun 03.09.2013 tarih ve 2013/155 sayılı Kararı ile, özelleştirme kapsam ve programına alınarak “satış” yöntemiyle özelleştirilmesine karar verilen İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Tuğlacıbaşı mahallesi 421 ada 286 parselde kayıtlı taşınmaz ile 421 ada 285 parselde kayıtlı taşınmazda Maliye Hazinesine isabet eden bağımsız bölümlerin satışı için Şirketimiz Yönetim Kuruluna Özelleştirme İdaresi Başkanlığı(ÖİB)'nin 01.10.2013 tarih ve 8758 sayılı yazısı ile yetki verilmiştir.

Bu kapsamda bu Tanıtım Dokümanı, Ankara Doğal Elektrik Üretim ve Ticaret AŞ (ADÜAŞ) tarafından, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Tuğlacıbaşı mahallesi, 421 ada 286 parselde bulunan “Sosyo-Kültürel Tesis Alanı” vasfındaki taşınmaz ile 421 ada 285 parseldeki taşınmazda Maliye Hazinesine isabet eden bağımsız bölümlerin özelleştirilmesi ile ilgilenen muhtemel yatırımcılar (Katılımcı) için hazırlanmıştır.

Bu Tanıtım Dokümanı ve içeriği, Katılımcı tarafından kesinlikle dağıtılamaz, çoğaltılamaz, 3. kişilere açıklanamaz veya Taşınmazın değerlendirilmesi amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

Bu Tanıtım Dokümanı, Kadıköy Belediyesi, Kadıköy Kaymakamlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden elde edilen bilgi ve belgeler, ilgili Özel Sektör temsilcilerinden sağlanan bilgiler ile ÖİB'den temin edilen inceleme, bilgi vb. raporlardan faydalanılarak hazırlanmıştır. Konu ile ilgili Resmi ve Özel Kurumlardan sağlanan bütün bilgiler ve elde edilen belgeler ÖİB ve ADÜAŞ tarafından denetlenmemiş veya bağımsız olarak doğrulanmamıştır.

ADÜAŞ bu Tanıtım Dokümanındaki bilgilerin yetersiz, eksik, kat'i ya da tam olmaması nedeniyle sorumlu tutulamaz. Bilgiler ya da bilgilerin değerlendirilmesi ile elde edilen herhangi bir sonuçtan dolayı Katılımcı ya da 3. kişilerin doğrudan ya da dolaylı olarak uğradıkları zararlardan dolayı ADÜAŞ sorumlu olmayacaktır. Bu Tanıtım Dokümanının verilmesi bu Tanıtım Dokümanı içeriğinin tam, uygun veya geçerli olduğu anlamında yorumlanamayacağı gibi, bilgilerin doğruluğu hakkında açık veya dolaylı garanti verdiği anlamına gelmez.

Bu Tanıtım Dokümanı Katılımcılara sadece bilgi ve yukarıda belirtilen çerçevede kullanılması amacıyla verilmiştir. ADÜAŞ bu Tanıtım Dokümanını vererek Katılımcının ilave bilgiye ulaşımı, Tanıtım Dokümanının güncelleştirilmesi, yanlışlıkların düzeltilmesi konularında herhangi bir yükümlülük altına girmez.

Bu Tanıtım Dokümanının temin edilmesi, hiçbir şekilde Taşınmazın satışı veya alışı ile ilgili olarak bir teklif, icap, icaba davet veya sözleşme yapma vaadi olarak yorumlanamaz. Bu Tanıtım Dokümanının kapsadığı bilgi ve verilen diğer bilgiler bir sözleşmeye temel teşkil etmezler.

**ANKARA DOĞAL ELEKTRİK ÜRETİM VE TİCARET A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

Cumhuriyet Mah. İnkılap Sok. No:4 D:4-6 Kızılay Çankaya-ANKARA

Tel : (312) 286 62 46 Faks: (312) 286 62 48 www.aduas.gov.tr



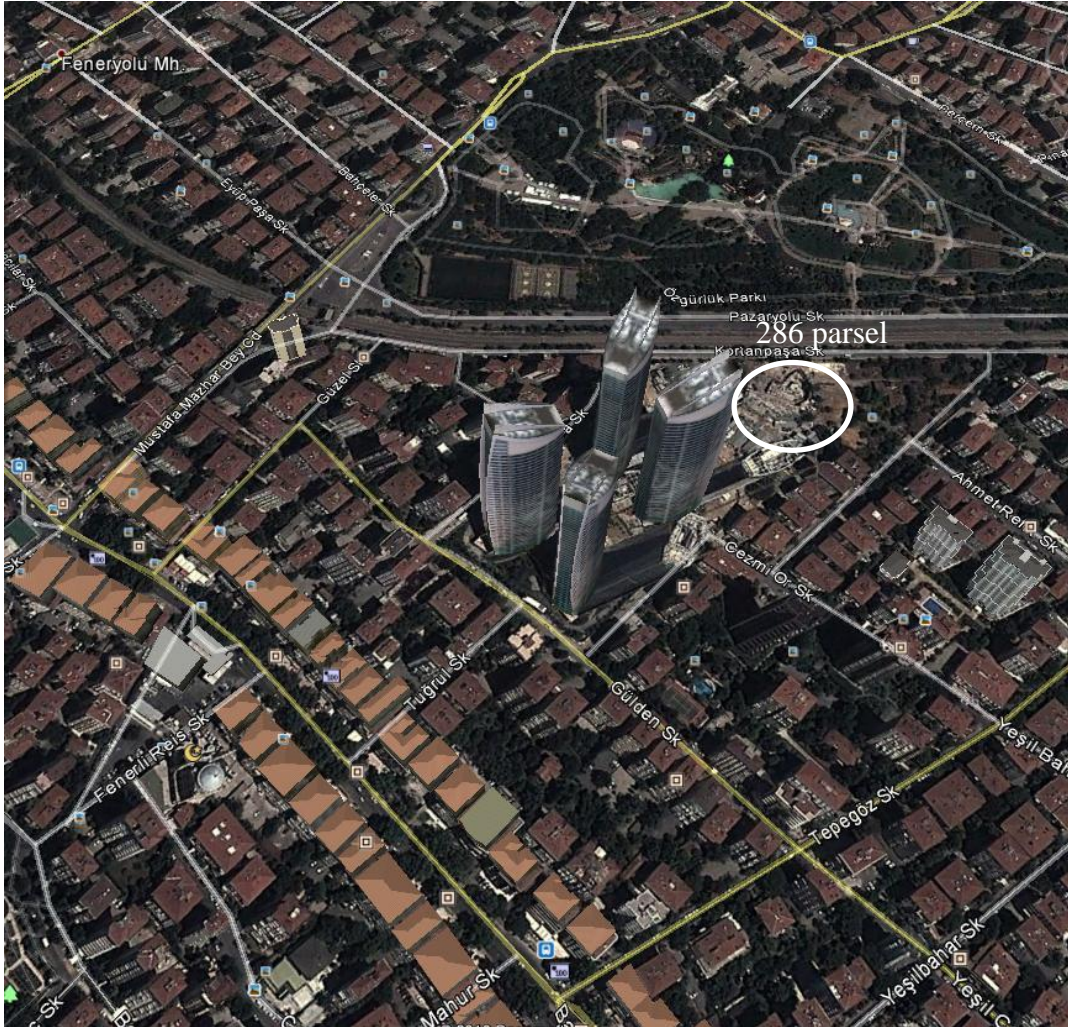
TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1

1.1. Genel Özellikler

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Tuğlacıbaşı Mahallesi, 421 ada 286 parselde kayıtlı 8.661,67 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir.

421 ada 285 parselde kayıtlı 19.338,18 m² taşınmaz üzerine ise 08.10.2004 tarihinde Taşyapı İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş ile imzalanan sözleşme gereğince Hazineye % 60 pay verilmek suretiyle kat karşılığı inşaat yapılmış olup bağımsız bölümlerin ilgili tapu dairesinde 22.01.2010 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.



Taşınmazlar, ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu, merkezi bir konumda bulunmakta olup denize 1 km mesafededir. Kuzeyinde Pazaryolu Sokak ve Özgürlük Parkı, güneyinde 300 metre uzaklıkta Bağdat Caddesi, doğusunda ve batısında ise konut alanları yer almaktadır.



Taşınmazlar oldukça merkezi ve nezih bir konumda yer almakta ve Dünya Göz Hastanesine, Florance Nightingale Hastanesine, Göztepe Eğitim ve Araştırma Hastanesine, Marmara Üniversitesi Göztepe Kampüsüne, Fenerbahçe Yat Limanı'na yakın mesafededir.

Taşınmazlardan **421 ada 286 parsel** 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında sosyo-kültürel tesis alanı içinde kalmaktadır. Mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapılaşma olmamakla birlikte 421 ada 285 parsel üzerine yapılan inşaata ait şantiye bulunmaktadır.

421 ada 285 parsel üzerinde ise Taşyapı İnşaat Taahhüt A.Ş. tarafından 4 blok ve 44 kattan oluşan residence projesi (FOUR WINDS) inşaa edilmiş olup 08.10.2004 tarihinde imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince Maliye Hazinesine isabet eden **% 60'lık** paya göre bağımsız dairelerin listesi aşağıdaki tabloda verilmiştir:



DAİRELER	PROJE (04.3.2011 tarihli)				MEVCUT			
	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK
3+1 DAR	8	8	42	42	8	8	42	42
2+1	9	9			9	9		
1+1 TİP 1			84	84			53	53
1+1 TİP 2	9	8,5			9	8,5		
3+1 GENİŞ	8	8	42	42	8	8	11	11
4+1 GENİŞ							31	31
TOPLAM	34	33,5	168	168	34	33,5	137	137
	403,5				341,5			



Her bir blokta 42 esas kat, 3 ortak kat (zemin+2 tesisat katı) olmak üzere 45 kat bulunmaktadır. Her bir bloğa ait bodrum katı da mevcut olup (bir tanesi yarım çekme) projede otopark olarak değerlendirilmiştir. Maliye Hazinesine isabet eden ve satışa konu olan bloklardaki daire sayıları ve dağılımları ise mevcut durumda aşağıdaki gibidir:

- A blokta 1-8 kat arasında her katta 4 daire, 9. katta 2 daire olmak üzere toplam **34** daire,
- B blokta 1-8 kat arasında her katta 4 daire, 9. katta 1 tam ve 1 yarım daire olmak üzere toplam **33,5** daire
- C blokta 1-11 kat arasında her katta 4 daire, 12-42 kat arasında ise her katta 3 daire olmak üzere toplam **137** daire,
- D blokta 1-11 kat arasında her katta 4 daire, 12-42 kat arasında ise her katta 3 daire olmak üzere toplam **137** daire,

olmak üzere **toplam 341,5 daire Maliye Hazinesine aittir.**

En son teknoloji kullanılarak inşa edilen FOUR WINDS projesinde; ısıtma ve soğutma istemleri, güvenlik, altyapı, tesisat, görüntülü tip interkom üniteleri, merkezi TV dağılım ve altyapısı, internet altyapısı, deprem güvenliği, yangın algılama dedektörleri, konforlu asansör sistemleri uzman bir ekip tarafından gerçekleştirilmiş olup tamamı kapalı otopark hizmeti verilecektir.

İnşaat Yüklenici firma tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve uygulama protokolleri kapsamında 2013 yılı sonunda tamamlanmıştır. Binalar 8 büyüklüğünde depreme dayanıklı olarak inşa edilmiştir.

Dairelerin birçoğu değişik açılardan panoramik İstanbul, adalar ve Çamlıca tepesine dokunan manzaraya hakim olup, önde bulunan A ve B bloklardan 5. kattan itibaren kısmen, C ve D bloklarda ise 9. kattan itibaren deniz manzarasını izlemek mümkündür.



**1.2. Tapu Kaydı**

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Tuğlacıbaşı Mahallesi, 421 ada 286 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	İstanbul	Pafta No	-	Blok No	-
İlçesi	Kadıköy	Ada No	421	Kat No	-
Bucağı	-	Parsel No	286	Bağ. Böl. No	-
Köyü	-	Niteliği	Tarla	Niteliği	-
Mahallesi	Tuğlacıbaşı			Eklentiler	-
Sokağı	-				
Mevkii	-	Parsel Alanı	8.661,67 m ²		
Malik	Maliye Hazinesi				
Edinme Sebebi ve Tarihi		İfraz İşlemi (TSM)- 13.02.2007			
Tapunun Türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti		<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı		<input checked="" type="checkbox"/> Arsa
Takyidat Bilgisi	Bu tarlanın menafî ziraat vekaletine tahsis edildiği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü 18.11.1959 tarih ve 519/1182-30437 sayılı yazıları ile bildirilmiştir.				

Diğer taraftan, 421 ada 285 parsel üzerinde, 08.10.2004 tarihinde Taşyapı İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş ile imzalanan sözleşme gereğince Hazineye % 60 pay verilmek suretiyle kat karşılığı inşaat yapılmış olup bağımsız bölümlerin ilgili tapu dairesinde 22.01.2010 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.

Ana gayrimenkule ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiş olup satışa konu her bir bağımsız bölüme ait kat irtifakı tapu bilgileri Tanıtım Dokümanı ekinde yer almaktadır.

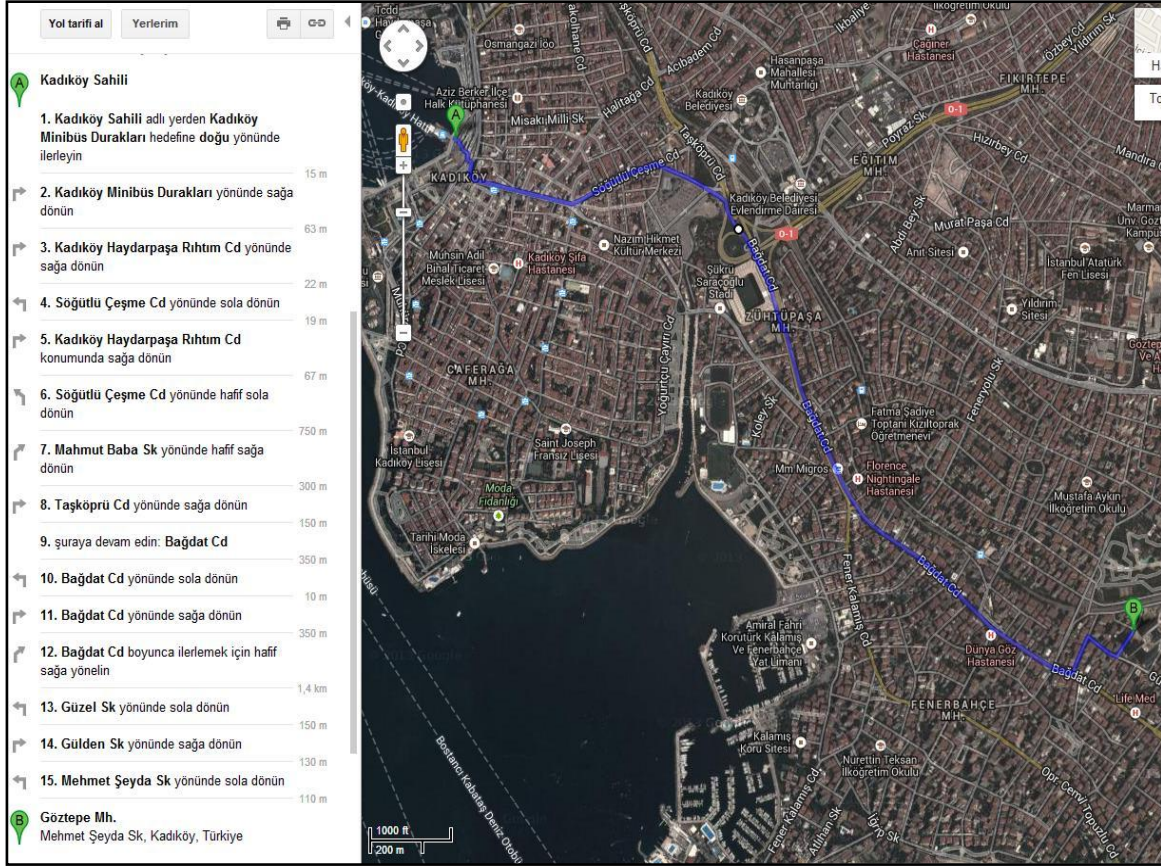
Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	İstanbul	Pafta No	-	Toplam dört bloktan (A, B, C, D) ve 42 kattan oluşan binalarda Maliye Hazinesine isabet eden bağımsız bölümlerin kat irtifak tapuları 404 (1 tanesi ½ hisse) adettir.	
İlçesi	Kadıköy	Ada No	421		
Bucağı	-	Parsel No	285		
Köyü	-	Niteliği	Tarla		
Mahallesi	Tuğlacıbaşı				
Sokağı	-				
Mevkii	Hatboyu	Parsel Alanı	19.338,18 m ²		
Malik	Maliye Hazinesi				
Edinme Sebebi ve Tarihi		İfraz İşlemi (TSM)- 13.02.2007			
Tapunun Türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti		<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı		<input checked="" type="checkbox"/> Arsa
Takyidat Bilgisi	-				



1.3. Taşınmaz Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmazlar, Mehmet Şeyda Sokak No:1/5 Selamiçeşme-Kadıköy adresinde yer almakta olup Bağdat caddesine 300 metre uzaklıkta, Boğaziçi Köprüsüne 5 dk. mesafede bulunmaktadır.

Taşınmazlar deniz, tren veya karayolu ile birçok ulaşım alternatifinin olduğu merkezi bir konumdadır.



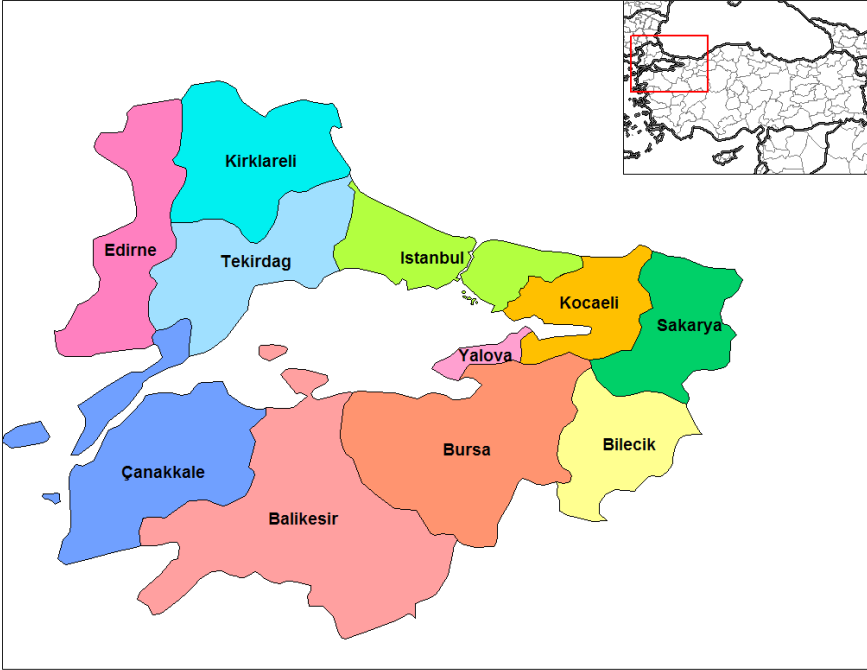
Taşınmazlar, Kadıköy iskelesine yaklaşık 3 km yürüme mesafesinde olup ulaşım için izlenmesi gereken güzergah aşağıda verilmiştir.

Diğer taraftan hava yolu ve deniz yolu birlikte kullanılarak, Atatürk Havalimanından Ataköy Marinaya 5 dk, Sabiha Gökçen Havalimanından Pendik Marintürk'e 10 dk. içinde ulaşıp deniz yolu ile Kadıköy iskelesine ve oradan taşınmazlara 5 dk. içinde ulaşılabilir.

BÖLGE VE ÇEVRE ANALİZİ

2

2.1. İstanbul İli



İstanbul tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile ünlü, önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi "Boğaziçi" ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer

alır. Burası 3 dünya imparatorluğuna, Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. Dünyada bu özelliğe sahip tek şehirdir.

Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da, Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelir.

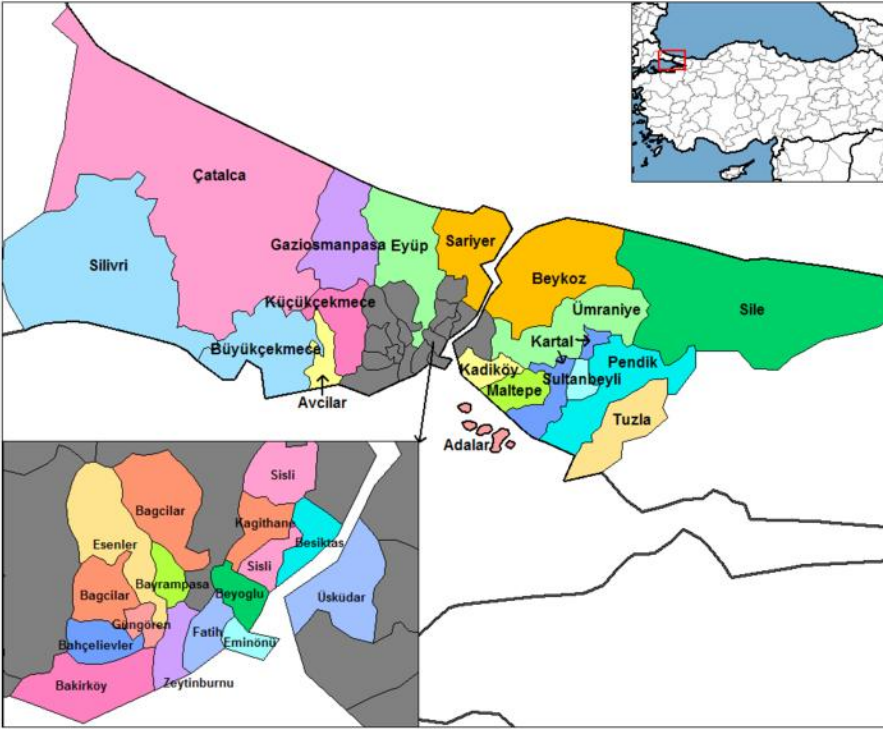
İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır ve batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir.

İstanbul, Akdeniz, Karadeniz, Balkan ve Anadolu kara ikliminin tesiri altında bulunur. Kışın Akdeniz'den gelen ılık lodosları, Balkanlar üzerinden gelen soğuk veya Karadeniz'den gelen yağışlı havalar tâkip eder. Bitki örtüsü ise Akdeniz bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki "maki"dir. İklimi sebebiyle her çeşit bitki yetişir. Yayla ve tepeler çıplak değildir. Orman

bakımından zengin sayılır. 280 bin hektar (ilin % 60'ı) orman ve fundalıktır. Ormanlar içinde en meşhuru İstanbul'un 20 km kuzeyindeki Belgrat Ormanıdır.

Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi büyükşehir belediyesi ile birlikte ise toplam 78 belediye ve 167 köy bulunmaktadır.

2.2. Kadıköy İlçesi



İlçenin eski adı olan Kalkedonya'nın körlerin yeri anlamına geldiği sanılmaktadır. İstanbul'un kuruluşuyla ilgili mitte bu isim yer almaktadır. İstanbul'un fethinden sonra Kalkedonya'nın yönetimi, II. Mehmed tarafından İstanbul kadısı Hızır Bey'e verildiği için, yerleşmenin Kadıköyü adını aldığı sanılmaktadır.

Kadıköy İlçesinin yüzölçümü 25,2 km² dir. Batıdan İstanbul Boğazı ile Avrupa'ya ayak basılan, yine Avrupa'dan da Asya'ya geçişte en çok kullanılan kara parçası

olan Kadıköy doğudan ise Bostancı deresi ve Maltepe ilçesi ile sınırdır. Kuzeyden ise Üsküdar ve Ümraniye ile komşudur.

Kadıköy altı tepe üzerine kurulmuştur. Bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Cevizlik (Küçük Moda), Koşuyolu'dur. Fenerbahçe Parkı, Göztepe Parkı, Özgürlük Parkı ile sahil boyunca devam eden yeşil alanlar en önemli aktif yeşil alanlardır. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı'ya yaklaşık 21 km.'lik uzun bir sahil şeridinde sahiptir.

Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan İstanbul boğazına kıyısı olan Kadıköy'ün en önemli özelliği İstanbul ilinden daha fazla mazisi olması buna bağlı olarak da kentsel özellikler itibariyle İstanbul ve hatta Türkiye'nin en önde gelen kenti ve kentsel üretim ve tüketim kültür ve davranışlarına sahip olmasıdır. Yerleşim planı ilçenin deniz kıyısı olması nedeni ile tipik deniz kıyısı kentlerinin özelliklerini taşımaktadır.

Kadıköy İlçesi, Caferağa, Osmanağa, Rasimpaşa, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa, Bostancı, Caddebostan, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Kozyatağı, Merdivenköy, Sahrayıcedit, Suadiye, Zühtüpaşa, Ondokuzmayıs, Yenisahra, Barbaros, İçerenköy, Küçükbakkalköy, Kayışdağı, İnönü, Atatürk Mahallesi olmak üzere 28 mahalleden oluşmaktadır.

06/03/2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması ile Yenisahra, Barbaros, İçerenköy, Küçükbakkalköy, Kayışdağı, İnönü, Atatürk Mahalleleri Kadıköy ilçesi sınırlarından ayrılarak yeni kurulan Ataşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

2010 rakamlarıyla Kadıköy İlçesi'nde 57 anaokulu, 71 ilköğretim okulu ve 43 lise bulunmaktadır. Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi, Doğu Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir. İlçe sınırları içinde 7'si devlet, 2'si üniversite ve 14'ü özel olmak üzere toplam 23 hastane vardır.

2.3. Ulaşım Ağındaki Yeri

İstanbul ili:

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

Karayolu:

Karayoluyla ulaşım, İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır.

Avrupa'yı Anadolu ve Ortadoğu'ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer.





İstanbul ili, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanına girmekte olup 2.101 km devlet yolu, 4.433 km'si il yolu ve 737 km'si otoyol olmak üzere toplam şebeke uzunluğu 4.271 km.'dir.

SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (km)

İSTANBUL	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	1.791	310	2.101	-	-	-	-	2.101
İl Yolu	827	503	1.330	1	-	-	102	1.433
Otoyol	737	-	737	-	-	-	-	737
Toplam	3.335	813	4.168	1	-	-	102	4.271

Demiryolu:

İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya her gün tarifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Viyana, Münih, Budapeşte, Selanik, Halep, Tahran, Moskova, Bükreş gibi yurt dışındaki çeşitli şehirlere tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Ayrıca, Elektrikli banliyö trenleri, şehir içi ulaşımında çok önemli bir yer işgal etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Havayolu:

Atatürk Havalimanı, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesi sınırları içerisindedir. 1900'lerin başında Türkiye'de ilk hava ulaşımının başlatıldığı yer olan Atatürk Havalimanı, 1953 yılında uluslararası hava trafiğine açılmıştır. 2012 yılı istatistiklerine göre dünyanın 20. en yoğun Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. Günlük ortalama 1100 uçağın kullandığı havalimanı, Avrupa'nın en önemli transit yolcu havalimanları arasında bulunmaktadır.

Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı, Pendik ilçesi sınırlarında inşa edilen İstanbul'un 2. Havalimanıdır. 2001 yılında hizmete giren havalimanı yurt içi ve yurt dışı seferleri ile Türkiye'nin en yoğun 3. Havalimanı konumundadır.

İstanbul Hezarfen Havaalanı ise İstanbul'un Arnavutköy ilçesi sınırları içinde olup, Büyükçekmece Gölü'nün kuzeyinde, tam 500 dönümlük bir araziye sahiptir. 1992'den beri Türkiye'nin uluslararası tescilli ilk özel havaalanı olarak hizmet vermektedir. İstanbul'un 50 km batısında yer alan Hezarfen Havaalanı genel havacılık ve eğitim uçuşlarına ağırlıklı olarak hizmet vermektedir.



Samandıra Hava Üssü, Sancaktepe ilçesi içinde kalan, yönetimi ve denetimi Türk Silahlı Kuvvetleri'nde olan 1988 yılında inşa edilen askeri havalimanıdır.

Denizyolu:

Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrafında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyanın sayılı liman şehri olmuştur.

İstanbul'da deniz yolu ile hem şehir içi, hem de yurt içi ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca marinaların Avrupa limanlarına bağlantısı vardır.

Kadıköy- H.Paşa- Karaköy, Eminönü, Üsküdar, Eminönü-Kadıköy, Köprü-Yeniköy, Beykoz-Kavaklar, Sirkeci, Bostancı, Köprü-Adalar, Köprü-Yalova, Kabataş-Çınarcık, Bostancı, Çınarcık arasında vapur işlemektedir.

İlin merkezinde, şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul ili kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Kadıköy ilçesi:

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu karayolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir.

Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy İlçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında yapılan banliyö treni ulaşımı açısından önem taşır.

Kadıköy İlçesi'nde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girmiştir.

İlçenin kuzeyine Kadıköy-Kaynarca Metrosu (M4 hattı) işlemektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır.

2.4. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından en son 2003 yılında yapılmış olan "**İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması**"nda 81 ile ait sosyal (demografik, istihdam, eğitim, sağlık, alt yapı, diğer refah) ve ekonomik (imalat, inşaat, tarım, mali) alanlardan seçilen 58 adet sosyo- ekonomik değişken kullanılarak Türkiye'de 2003 yılı illerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması elde edilmiştir.

"İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması'na göre, İstanbul İli, 1. derece gelişmiş iller grubunda yer almakta olup; Türkiye'deki iller arasındaki genel sıralamada 1. sıradadır.

İstanbul, hem ülkenin hem de Marmara Bölgesinin merkezi konumundadır. Son yıllarda sınır ötesi bir işlev görmeye başlayarak, uluslar arası şirketlerin ana yönetim birimlerinin konumlandığı bir küresel kent ve dünya kenti niteliği kazanmıştır.

2011 yılında güncellenen SEGE verilerine göre ise İstanbul ilinin sıralamasında bir değişiklik olmasa da ancak önceki çalışmalar ile SEGE-2011' de farklı değişken setlerinin kullanılması nedeniyle veriler karşılaştırılabilir nitelikte değildir.

İl Kodu	İller	SEGE 2011 Sırası	İl Kodu	İller	SEGE 2011 Sırası
TR100	İstanbul	1	TRB11	Malatya	42
TR510	Ankara	2	TR332	Afyon	43
TR310	İzmir	3	TR905	Artvin	44
TR421	Kocaeli	4	TRA12	Erzincan	45
TR611	Antalya	5	TR631	Hatay	46
TR411	Bursa	6	TR821	Kastamonu	47
TR412	Eskişehir	7	TR813	Bartın	48
TR323	Muğla	8	TR722	Sivas	49
TR211	Tekirdağ	9	TR833	Çorum	50
TR322	Denizli	10	TR823	Sinop	51
TR424	Bolu	11	TR903	Giresun	52
TR212	Edirne	12	TR633	Osmaniye	53
TR425	Yalova	13	TR822	Çankırı	54
TR222	Çanakkale	14	TR712	Aksaray	55
TR213	Kırklareli	15	TR713	Niğde	56
TR621	Adana	16	TR832	Tokat	57
TR721	Kayseri	17	TRB14	Tunceli	58
TR422	Sakarya	18	TRA11	Erzurum	59
TR321	Aydın	19	TR632	Kahramanmaraş	60
TR521	Konya	20	TR902	Ordu	61
TR612	Isparta	21	TR906	Gümüşhane	62
TR221	Balıkesir	22	TRC13	Kilis	63
TR331	Manisa	23	TRA13	Bayburt	64
TR622	Mersin	24	TR723	Yozgat	65
TR334	Uşak	25	TRC12	Adıyaman	66
TR613	Burdur	26	TRC22	Diyarbakır	67
TR413	Bilecik	27	TRA22	Kars	68
TR812	Karabük	28	TRA23	Iğdır	69
TR811	Zonguldak	29	TRC32	Batman	70
TRC11	Gaziantep	30	TRA24	Ardahan	71
TR901	Trabzon	31	TRB13	Bingöl	72
TR522	Karaman	32	TRC21	Şanlıurfa	73
TR831	Samsun	33	TRC31	Mardin	74
TR904	Rize	34	TRB21	Van	75
TR423	Düzce	35	TRB23	Bitlis	76
TR714	Nevşehir	36	TRC34	Siiirt	77
TR834	Amasya	37	TRC33	Şırnak	78
TR333	Kütahya	38	TRA21	Ağrı	79
TRB12	Elazığ	39	TRB24	Hakkari	80
TR715	Kırşehir	40	TRB22	Muş	81
TR711	Kırkkale	41			

COĞRAFI VE FİZİKİ YAPI

3

3.1. İklim ve Bitki Örtüsü

İstanbul genel olarak Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş bölgesi olduğundan ılıman bir havaya sahiptir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçer. Ancak yüksek nem yüzünden sıcaklar daha sıcak, soğuklar daha soğuk hissedilir. Haziran en sıcak, Ocak en soğuk aylardır. İstanbul'un en uzun yaşanan mevsimi ise sonbahardır.

Yıllık ortalama sıcaklığı 13.5°C dir. Yıllık yağış miktarı ise 720-788 mm.dir. Yağışların % 40'ı kış, % 20'si ilkbahar aylarında olur. Yazın yağış, sonbaharın yarısı kadardır. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Sıcaklık bir yıl boyunca -14°C ile +41,5°C arasında seyreder. Kar yağışlı gün sayısı normalde 10 günü geçmez.

İstanbul çevresinin bitki örtüsü Akdeniz bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki “maki”dir. İklimi sebebiyle her çeşit bitki yetişir. Yayla ve tepeler çıplak değildir. Orman bakımından zengin sayılır. 280 bin hektar (ilin % 60'ı) orman ve fundalıktır. Ormanlar içinde en meşhuru İstanbul'un 20 km kuzeyindeki Belgrat Ormanıdır.

Maltepe ilçesinde ise Akdeniz İklimi özellikleri görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlkbahar serin ve yağışlı sonbahar ılıman ve yağışlıdır.

3.2. Jeomorfolojik, Jeolojik ve Topografik Yapı

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penepenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

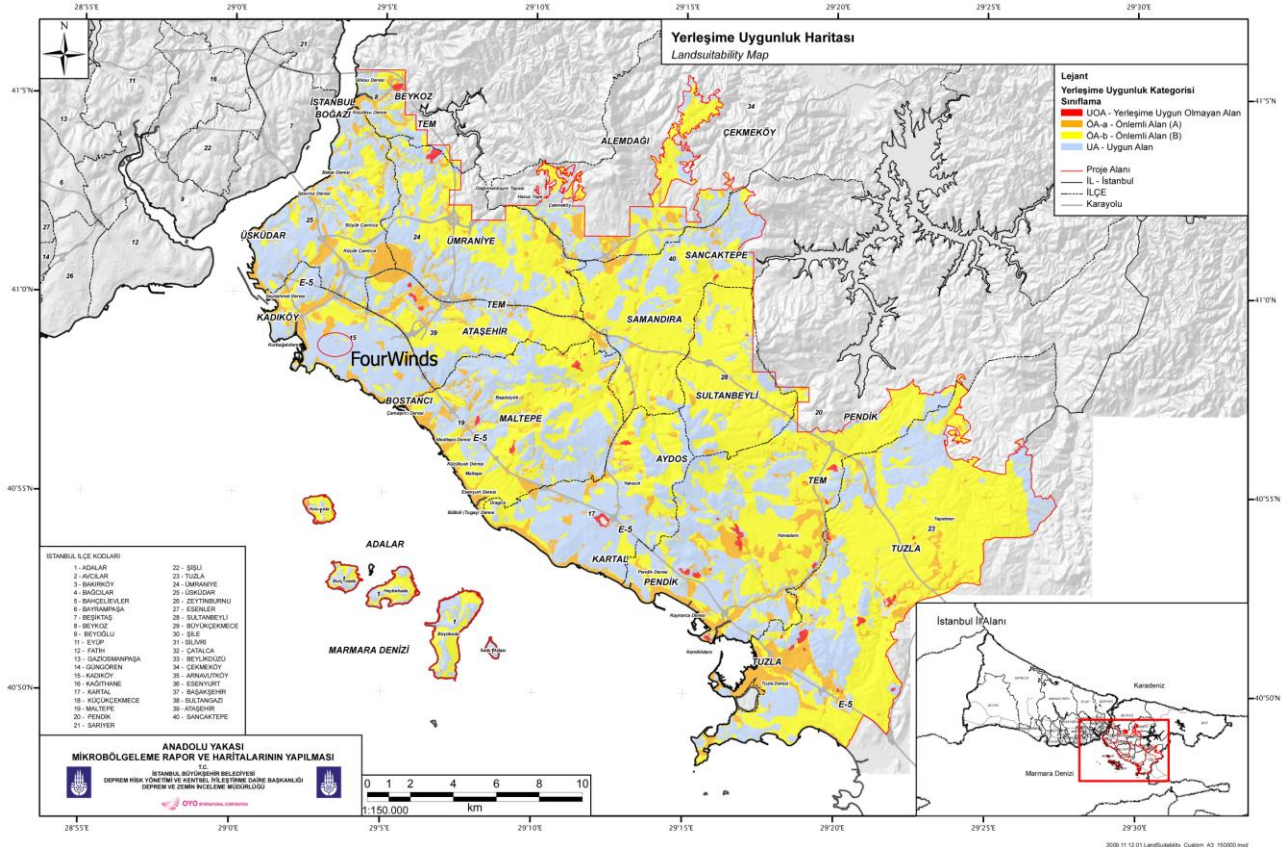
Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değildir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımadada “su bölümü hattı”, Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir.

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Peneplesi'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımadada “su bölümü hattı” bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında,

ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

Diğer taraftan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nce yapılan 1/2000 ölçekli Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu ve Jeolojik ve Yerleşime Uygunluk Haritaları 26.01.2010 tarihinde onaylanmıştır.



1/2000 ölçekli Jeolojik ve Yerleşime Uygunluk Haritalarında Kadıköy ilçe geneli Uygun Alan (UA) lejantlı sınırlar içinde kalmakta olup bu alanlar jeolojik olarak Yakacık Mağmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Ayhdos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mezozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri ile temsil edilirler.

3.3. Su Kaynakları

İstanbul'da su kaynaklarının, kente uzaklığı büyük sorun oluşturmuştur. Bu nedenle kente içilebilir su sağlamak için çeşitli yollara başvurulmuş ve günümüzde gelişen teknolojinin yardımıyla il genelinde büyük baraj gölleri oluşturulmuştur. İstanbul'da hizmet veren 9 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar içinde en büyükleri, Ömerli, Terkos, Büyükçekmece, Darlık ve Sazlıdere barajlarıdır.

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Göksu, Kurbağalı ve Ayamama dereleridir. İstanbul derelerinin büyük çoğunluğu sularını Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleriyle Haliç'e boşaltırlar. İstanbul derelerinin büyük bir bölümü ıslah edilerek yer altına alınmış olup, kimileri kanalizasyon aktarımında kullanılmaktadırlar. Beşiktaş, Ortaköy, Sarıyer, Bayrampaşa ve



Mecidiyeköy (Büyükdere) dereleri yeraltına alınan İstanbul derelerindedir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

3.4. Toprak Kabiliyeti

İstanbul ve çevresinde kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman ve kireçsiz orman toprakları yaygındır. Aşınmanın fazla olduğu yerlerde bu topraklarda ana kayanın yüzeye yaklaşması nedeniyle taşlılık görülmektedir.

İstanbul İli'ndeki topraklarda erozyon, toprağın sığılığı, taşlılık, kayalık, drenaj ve tuzluluk gibi etkinlikleri değişen bitki yetişmesini ve tarımsal faaliyetleri sınırlandıran bazı problemler bulunmaktadır.

Yörenin kuzeyi ve platoları ile güney kıyı şeridinde oldukça kuvvetli bir podzolizasyon hakimdir ve bu durum gerek Belgrad Ormanında, gerek Karadeniz kıyı şeridi boyunca uzanan ve yer yer platoyu da örten gevşek Neojen depoları üzerinde meydana gelen toprak profillerinde açıkça görülmektedir.

**EKONOMİK, SOSYAL VE DEMOGRAFİK YAPI****4****4.1.Ekonomik Yapı****İstanbul İli:**

Türkiye'nin dünyaya açılan penceresi konumundaki İstanbul, tarihi, turistik ve kültürel açıdan olduğu kadar ekonomik faaliyetler ve istihdam açısından da ülke ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan bölgemizdir.

Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmakta ve Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece % 1' dir.

Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ilinde nüfusa nazaran ekilen arazi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dahilinde modern tarım yapılmakta olup modern tarım araçları oldukça fazladır. Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir.

Türkiye'de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul'dur. İstanbul'un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyacını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye'nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara'da 200'den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bazı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır.

İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin % 60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul İlinde sanayinin gelişimi, giyim eşyası imalatı ve tekstil ürünleri sektörü çekim merkezli doğal bir kümelenme yapısı içinde olduğu görülmektedir.

Kadıköy İlçesi:

Kadıköy'ün ekonomisi büyük ölçüde hizmet sektöründen oluşmaktadır. Denizcilik sektöründen kısmen yararlanmaktadır. Tarım alanı, sanayi, hayvancılık gibi ülkemiz genel ekonomik yapısı yok denecek kadar azdır. Konut alanı olmasıyla nitelikli inşaat sektörünün butik uygulamaları ilçeden çıkmaktadır. Bağdat Caddesi'yle, Fenerbahçe gibi bir dünya markasıyla, Tarihi Kadıköy Çarşısıyla, Salı Pazarı'yla, alışveriş merkezleriyle, tarihi ve turistik yerleriyle, iki önemli iskelesi ve Haydarpaşa Garı'yla önemli bir ticaret merkezidir.

4.2. Kentsel Nüfus ve Sosyal Yapı

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu **13.854.740** kişi olup, bunun **6.956.908'i** erkek, **6.897.832' si** kadındır. Merkez ilçe şehir nüfusu **13.710.512**, belde/köy nüfusu **144.228 kişidir**. İstanbul ilinde 39 ilçe,78 belediye ve 167 köy bulunmaktadır.

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul									
Adalar	14.552	7.941	6.611				14.552	7.941	6.611
Arnavutköy	198.165	101.713	96.452	8.134	4.211	3.923	206.299	105.924	100.375
Ataşehir	395.758	196.453	199.305				395.758	196.453	199.305
Avcılar	395.274	198.533	196.741				395.274	198.533	196.741
Bağcılar	749.024	381.307	367.717				749.024	381.307	367.717
Bahçelievler	600.162	301.066	299.096				600.162	301.066	299.096
Bakırköy	221.336	104.924	116.412				221.336	104.924	116.412
Başakşehir	311.095	156.484	154.611	5.081	2.508	2.573	316.176	158.992	157.184
Bayrampaşa	269.774	136.471	133.303				269.774	136.471	133.303
Beşiktaş	186.067	87.033	99.034				186.067	87.033	99.034
Beykoz	220.364	110.283	110.081	25.988	13.504	12.484	246.352	123.787	122.565
Beylikdüzü	229.115	112.582	116.533				229.115	112.582	116.533
Beyoğlu	246.152	125.983	120.169				246.152	125.983	120.169
Büyükdere	201.077	100.501	100.576				201.077	100.501	100.576
Çatalca	36.863	19.054	17.809	26.604	13.616	12.988	63.467	32.670	30.797
Çekmeköy	188.290	95.541	92.749	4.892	2.488	2.404	193.182	98.029	95.153
Esenler	458.694	234.995	223.699				458.694	234.995	223.699
Esenyurt	553.369	284.209	269.160				553.369	284.209	269.160
Eyüp	349.470	177.427	172.043	7.042	3.745	3.297	356.512	181.172	175.340
Fatih	428.857	212.620	216.237				428.857	212.620	216.237
Gaziosmanpaşa	488.258	246.029	242.229				488.258	246.029	242.229
Güngören	307.573	153.998	153.575				307.573	153.998	153.575
Kadıköy	521.005	238.288	282.717				521.005	238.288	282.717
Kağıthane	421.356	213.562	207.794				421.356	213.562	207.794
Kartal	443.293	221.383	221.910				443.293	221.383	221.910
Küçükçekmece	721.911	362.891	359.020				721.911	362.891	359.020
Maltepe	460.955	229.264	231.691				460.955	229.264	231.691
Pendik	622.200	315.893	306.307	3.597	1.864	1.733	625.797	317.757	308.040
Sancaktepe	277.312	141.717	135.595	1.686	839	847	278.998	142.556	136.442
Sarıyer	258.035	128.528	129.507	31.924	15.721	16.203	289.959	144.249	145.710
Silivri	137.861	75.519	62.342	12.322	6.290	6.032	150.183	81.809	68.374
Sultanbeyli	302.388	155.314	147.074				302.388	155.314	147.074
Sultangazi	492.212	252.158	240.054				492.212	252.158	240.054
Şile	13.260	6.887	6.373	16.958	8.635	8.323	30.218	15.522	14.696
Şişli	318.217	156.054	162.163				318.217	156.054	162.163
Tuzla	197.657	102.095	95.562				197.657	102.095	95.562
Ümraniye	645.238	326.439	318.799				645.238	326.439	318.799
Üsküdar	535.916	264.968	270.948				535.916	264.968	270.948
Zeytinburnu	292.407	147.380	145.027				292.407	147.380	145.027
Toplam	13.710.512	6.883.487	6.827.025	144.228	73.421	70.807	13.854.740	6.956.908	6.897.832

(Kaynak: TÜİK, 2012 Yılı ADNKS Verileri)

İlin 2012 yılı ADNKS sonuçlarına göre il/ilçe nüfusu oranı % 98,95, belde/köy nüfusunun oranı % 1,05'tir.

İl genel nüfusunda 15 ve üstü yaştaki nüfus sayısı 10.555.290 kişi olup bu nüfusun yaklaşık % 92'si okuma-yazma bilmektedir.

Kadıköy ilçesi toplam nüfusu 521.005 kişi olup tamamı ilçe merkez nüfusunu oluşturmaktadır.



MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU

5

5.1. Tapu Kayıt Bilgileri

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Tuğlacıbaşı Mahallesi, 421 ada 286 parselde kayıtlı taşınmaz, 421 ada 161 parselde (44.783,00 m²) yapılan ifraz işlemi sonucu oluşmuş olup 13.02.2007 tarihinde 2186 yevmiye numarası ile Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir.

İl-İlçe	Ada-Parsel No	Malik	Tarih-Yevmiye	Ana Taşınmazın Niteliği	Yüz Ölçümü (m ²)
İstanbul-Kadıköy	421-286	Maliye Hazinesi	13.02.2007-2186	Tarla	8.661,67

421 ada 161 parselde (44.783,00 m²) yapılan ifraz işlemi sonucu oluşan diğer bir parselde **285 no.lu parsel (19.338,18 m²)** olup bu parsel üzerine de 08.10.2004 tarihinde İstanbul Defterdarlığı ile Taşyapı İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. arasında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat sözleşmesi gereği her biri 45 kattan (42 ana kat+zemin+2 tesisat katı) oluşan toplam dört blok yapılmıştır. Maliye Hazinesine isabet eden **ilk projesine göre** alınan toplam 404 (1 tanesi ½ hisse) bağımsız bölüme ilişkin kat irtifakı tapuları ekte yer almakta olup ana taşınmazın son durumunu gösteren tapu bilgileri aşağıdaki gibidir:

İl-İlçe	Ada-Parsel No	Malik	Tarih-Yevmiye	Ana Taşınmazın Niteliği	Yüz Ölçümü (m ²)
İstanbul-Kadıköy	421-285	Maliye Hazinesi	13.02.2007-2186	Tarla	19.338,18

5.2. Parsel Üzerindeki Takyidatlar

Kadıköy Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğünden alınan bilgiler çerçevesinde 421 ada 286 no.lu parselde kayıtlı taşınmazın tapu kaydının Şerhler, Beyanlar hanesinde “Bu tarlanın menafî ziraat vekaletine tahsis edildiği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü 18.11.1959 tarih ve 519/1182-30437 sayılı yazıları ile bildirilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.

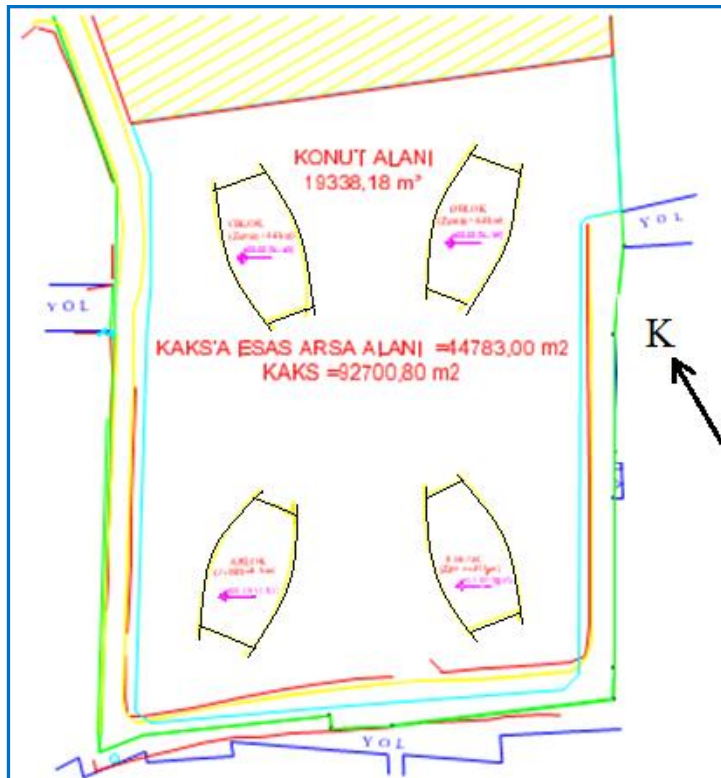
5.3. Parsel Üzerindeki Yapılaşma Durumu

Taşınmazlar İstanbul'un en nezih ve merkezi yerlerinden birinde konumlu, denize 1 km mesafede olup Kalamış ve Fenerbahçe marinalarına oldukça yakındır. Kadıköy ilçesinin ticari, sosyal ve kültürel anlamda en önemli noktalarından biri olan Bağdat caddesine yürüme mesafesinde olan Taşınmazların yakın çevresinde değişik yüksekliklere sahip konut alanları geniş yer tutmaktadır.

Taşınmazlardan **421 ada 286 parsel** üzerinde, inşaat süresince diğer parsel üzerine yapılan inşaatla ait şantiye bulunmaktaydı. İnşaatın tamamlanmasıyla şantiye kaldırılmış olup 286 parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı veya kullanım yoktur.



421 ada 285 parsel üzerinde ise Yüklenici tarafından, Uygulama/Ek Uygulama Protokolleri kapsamında 45 katlı 4 bloktan oluşan Residence Projesi (Four Winds) geliştirilmiştir.





Söz konusu projede C ve D blokların tamamı ile A ve B blokların ilk 9 katındaki bağımsız bölümler Maliye Hazinesine aittir.

Bodrum katları (otopark alanı), zemin katlar ve tesisat katları ortak kullanım alanları içerisinde kalmaktadır.



Blokların cephe kaplama, alüminyum giydirme ve cam imalatları ile seramik, asma tavan, alçı sıva, elektrik, ısıtma, soğutma sistemlerine ait imalatlar ile asansör gruplarının (3 normal asansör ve bir yangın asansörü) raylarının döşenmesi imalatları büyük ölçüde tamamlanmış olup alt katlarda tesisat alt yapı imalat çalışmaları, boru döşeme, kablolama ve diğer çalışmalar ise devam etmektedir. İnşaatın müteahhit firma tarafından sözleşmeye göre 2013 yılı sonuna kadar tamamlanması gerekmektedir.

Bloklar arasında bodrum katlarda 3,5 kat (bir katta kottan kazanmak için yarım kat alan ayrılmıştır) otopark alanı mevcut olup otoparkların betonarme imalatları tamamlanmış elektrik ve tesisat imalatları devam etmektedir. Otopark alanları yaklaşık 900 araç alabilecek kapasitedir.





Bloklarda Maliye Hazinesine ait bağımsız bölüm sayıları, alanları ve daire planlarına ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir:

Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler:

A BLOK

A blokta Maliye Hazinesi payına düşen **toplam 34 bağımsız bölüme** ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiş olup 1-8 katlar arasında her katta 2 adet 3+1, 1 adet 2+1 ve 1 adet 1+1 olmak üzere toplam 4 daire bulunmaktadır.9.katta ise 1'er adet 2+1 ve 1+1 daire Maliye Hazinesine aittir.

A Blok Maliye Hazinesine Ait Bağımsız Bölüm Sayı ve Nitelikleri:

KAT	KAT ALANI (Emsale giren) M2	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (M2)	NİTELİĞİ	MALİKİ
1.N.K.	559,63	001	3+1	194,5833	Konut	Hazine
		002	2+1	103,0129	Konut	Hazine
		003	1+1	77,94209	Konut	Hazine
		004	3+1	188,1569	Konut	Hazine
2.N.K.	558,46	005	3+1	193,3745	Konut	Hazine
		006	2+1	103,023	Konut	Hazine
		007	1+1	77,95216	Konut	Hazine
		008	3+1	188,167	Konut	Hazine
3.N.K.	557,24	009	3+1	192,1759	Konut	Hazine
		010	2+1	103,0129	Konut	Hazine
		011	1+1	77,94209	Konut	Hazine
		012	3+1	188,1569	Konut	Hazine
4.N.K.	556,01	013	3+1	190,937	Konut	Hazine
		014	2+1	103,0129	Konut	Hazine
		015	1+1	77,94209	Konut	Hazine
		016	3+1	188,1569	Konut	Hazine
5.N.K.	554,90	017	3+1	189,7585	Konut	Hazine
		018	2+1	103,033	Konut	Hazine
		019	1+1	77,96223	Konut	Hazine
		020	3+1	188,1771	Konut	Hazine
6.N.K.	553,70	021	3+1	188,5195	Konut	Hazine
		022	2+1	103,0431	Konut	Hazine
		023	1+1	77,97231	Konut	Hazine
		024	3+1	188,1871	Konut	Hazine
7.N.K.	552,44	025	3+1	187,2806	Konut	Hazine
		026	2+1	103,033	Konut	Hazine
		027	1+1	77,96223	Konut	Hazine
		028	3+1	188,1771	Konut	Hazine
8.N.K.	551,18	029	3+1	186,0114	Konut	Hazine
		030	2+1	103,033	Konut	Hazine
		031	1+1	77,96223	Konut	Hazine
		032	3+1	188,1771	Konut	Hazine
T.K.	0	TESİSAT KATI				
9.N.K.	548,63	033				
		034	2+1	103,023	Konut	Hazine
		035	1+1	77,95216	Konut	Hazine
		036				



B BLOK

B blokta Maliye Hazinesi payına düşen **toplam 33,5 bağımsız bölüme** ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiş olup 1-8 katlar arasında her katta 2 adet 3+1, 1 adet 2+1 ve 1 adet 1+1 olmak üzere toplam 4 daire bulunmaktadır.9.katta ise 1 adet 2+1 daire ile 1+1 dairenin ½' si Maliye Hazinesine aittir.

B Blok Maliye Hazinesine Ait Bağımsız Bölüm Sayı ve Nitelikleri:

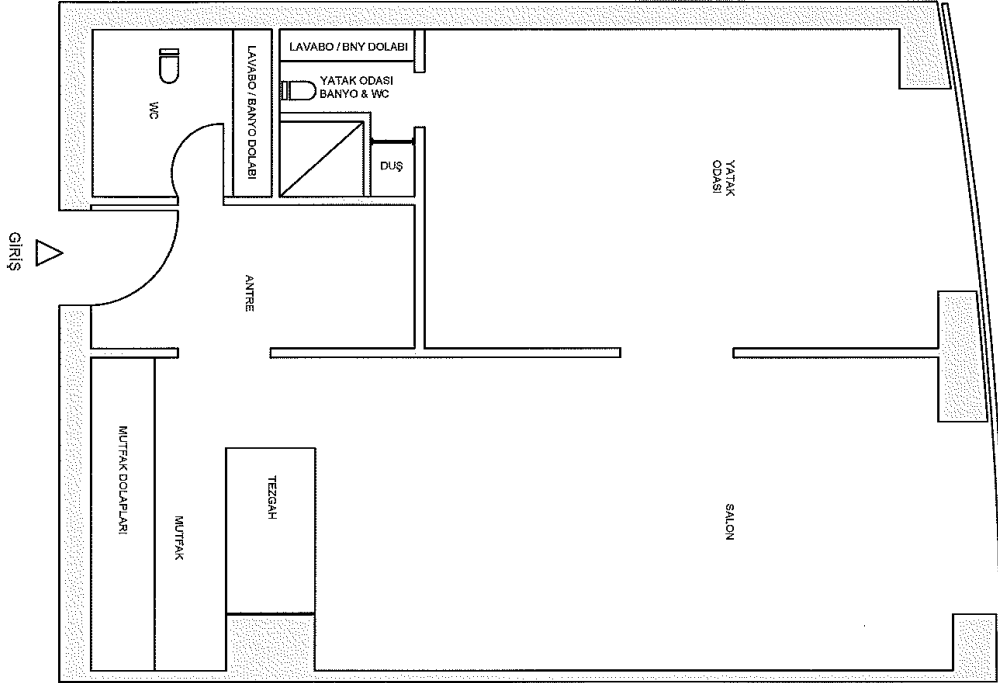
KAT	KAT ALANI (Emsale giren) M2	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	BİRLEŞİK (M2)	NİTELİĞİ	MALİKİ
1.N.K.	559,63	001	3+1	194,5833	Konut	Hazine
		002	2+1	103,0129	Konut	Hazine
		003	1+1	77,94209	Konut	Hazine
		004	3+1	188,1569	Konut	Hazine
2.N.K.	558,46	005	3+1	193,3745	Konut	Hazine
		006	2+1	103,023	Konut	Hazine
		007	1+1	77,95216	Konut	Hazine
		008	3+1	188,167	Konut	Hazine
3.N.K.	557,24	009	3+1	192,1759	Konut	Hazine
		010	2+1	103,0129	Konut	Hazine
		011	1+1	77,94209	Konut	Hazine
		012	3+1	188,1569	Konut	Hazine
4.N.K.	556,01	013	3+1	190,937	Konut	Hazine
		014	2+1	103,0129	Konut	Hazine
		015	1+1	77,94209	Konut	Hazine
		016	3+1	188,1569	Konut	Hazine
5.N.K.	554,90	017	3+1	189,7585	Konut	Hazine
		018	2+1	103,033	Konut	Hazine
		019	1+1	77,96223	Konut	Hazine
		020	3+1	188,1771	Konut	Hazine
6.N.K.	553,70	021	3+1	188,5195	Konut	Hazine
		022	2+1	103,0431	Konut	Hazine
		023	1+1	77,97231	Konut	Hazine
		024	3+1	188,1871	Konut	Hazine
7.N.K.	552,44	025	3+1	187,2806	Konut	Hazine
		026	2+1	103,033	Konut	Hazine
		027	1+1	77,96223	Konut	Hazine
		028	3+1	188,1771	Konut	Hazine
8.N.K.	551,18	029	3+1	186,0114	Konut	Hazine
		030	2+1	103,033	Konut	Hazine
		031	1+1	77,96223	Konut	Hazine
		032	3+1	188,1771	Konut	Hazine
T.K.	0	TESİSAT KATI				
9.N.K.	548,63	033				
		034	2+1	103,023	Konut	Hazine
		035	1+1	77,95216	Konut	1/2 Hazine
		036				



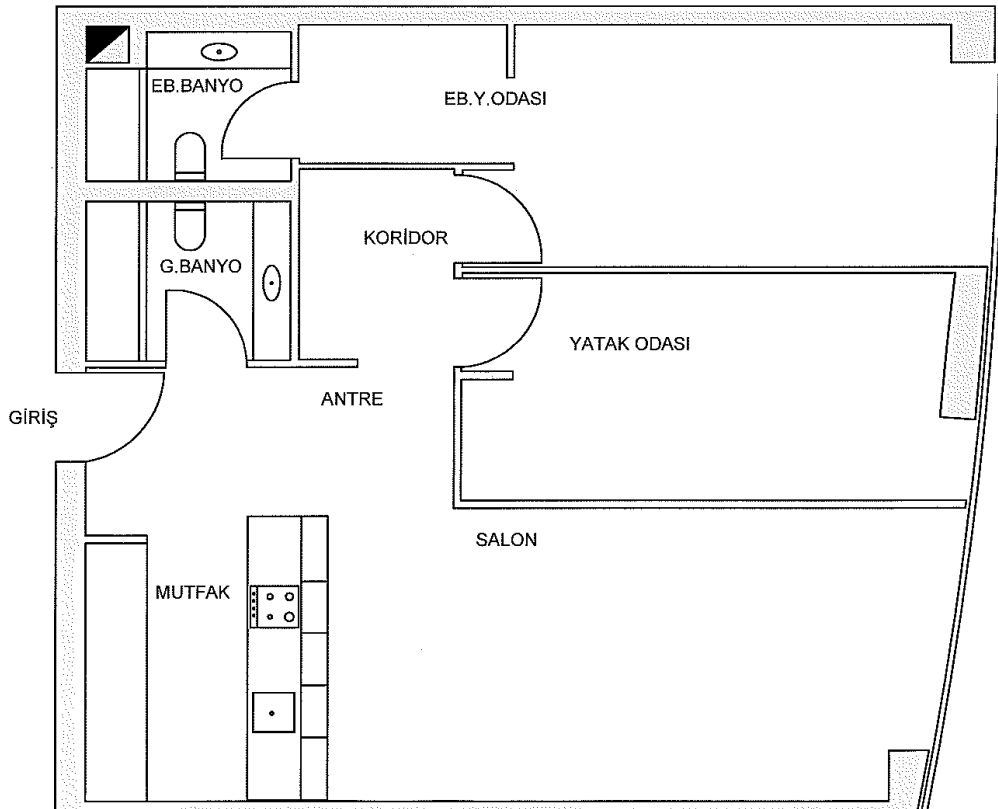


Daire Planları:

(1+1) Daire Planı

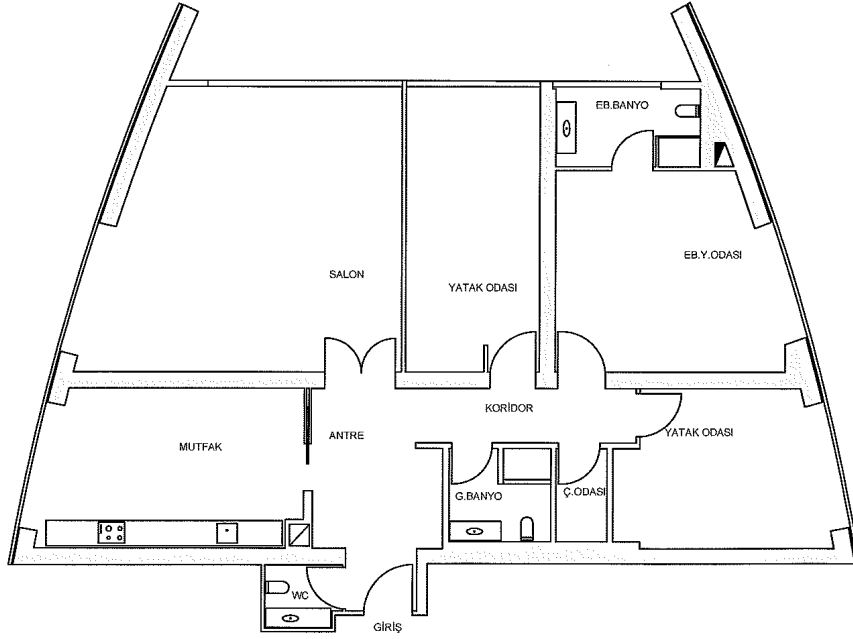


(2+1) Daire Planı

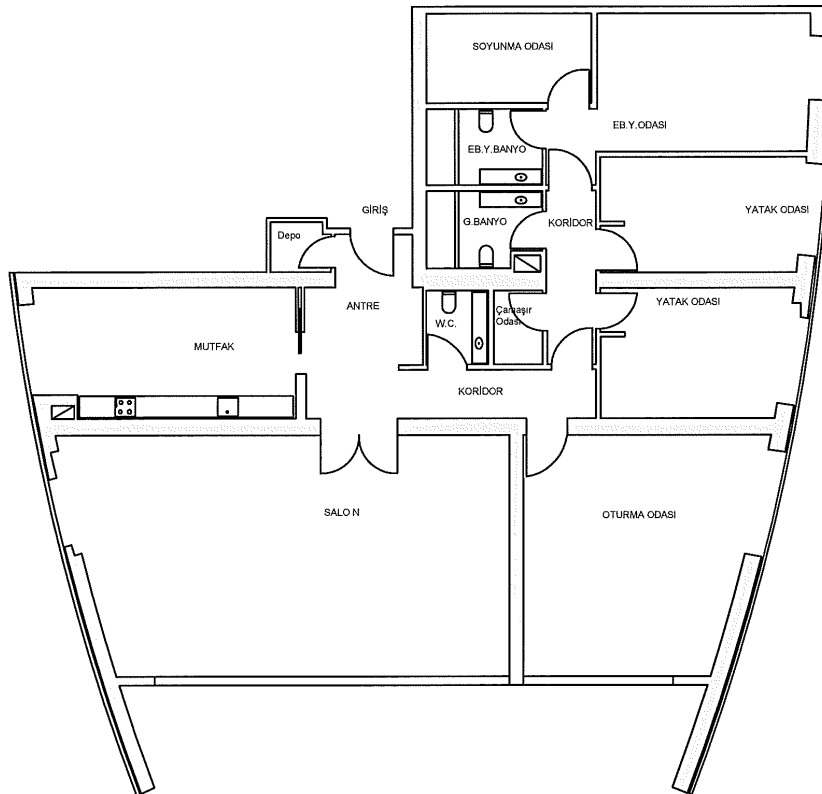




(3+1) Daire Planı



(4+1) Daire Planı



İMAR DURUMU

6


6.1. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Kadıköy Belediyesi web sayfasında yer alan online imar durumu bilgilerine göre 1/1.000 ölçekli imar planı ve plan notları kapsamında;

421 ada 286 parsel:

421 ada 286 parselde kayıtlı 8.661,67 m² yüz ölçümlü taşınmaz, **sosyo-kültürel tesis alanı** içinde kalmaktadır. (max. KAKS: 1,50)

Bu alanda halk eğitim merkezi, tiyatro salonu, kültür merkezi, kütüphane, sinema, belediye meslek edindirme merkezi, huzurevi, öğrenci yurdu, bu merkezlere ait satış birimleri vb. tesisler yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. İlçe Belediye Başkanlığı'nca yapılan yapıların avan projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca, diğerleri İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacaktır.



Not	- Parselde tescilli eski eser bina/ tescilli ağaç bulunması veya tescilli bina parseli komşuluğunda kalması halinde K.T.V.K. Kurulu'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz. - *DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü'nden Görüş Alınacaktır.				
Mer'i İmar Planı	KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ-1/1000(11.5.2006)				
Ölçeği	1/1000	Bina Yüksekliği	-	KAKS %	max.KAKS=1.50m
İlçesi	KADIKÖY	Kat Adedi	-	TAKS %	-
Mahallesi	TUĞLACI BAŞI	Ön Bahçe Mesafesi	min.5m	Arka Bahçe Mesafesi	min.4m
İnşaat Nizamı	AYRIK	Yan Bahçe Mesafesi	min.4m	Kot Alınacak Nokta	Plan Notu
Genişlik	Avan Proje	Derinlik	Avan Proje		
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Tapu Yüzölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi : SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANI
	P.151	421	286	8661,67	

421 ada 285 parsel:


421 ada 285 parselde kayıtlı 19.338,18 m² yüz ölçümlü taşınmaz, **konut alanı** içinde kalmaktadır. (max. KAKS: 2,07, hmax: serbest)

Konut alanlarında;

1- max. TAKS=0,35 olarak uygulandığında yapılacak binada açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bina zemin oturumu 0,35 altında yapıldığında çıkma yapılabilir. Ancak bu gibi durumda çıkmalar dahil normal kat alanı 0,35'i geçemez.

2- Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde yönetmelikteki şartları sağlamak koşuluyla İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, İlçe Belediye Başkanlığı'nın ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşleri alınarak özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesisleri yapılabilir. Bu fonksiyonlar yapılırsa lejantta bu fonksiyonlara verilen yapılanma koşulları uygulanır.

3- Eğitimden dolayı açığa çıkan bodrum kat yüz aldığı yolun kotunun altına düşmeden dükkan olarak yapılabilir.



Not	- Parselde tescilli eski eser bina/ tescilli ağaç bulunması veya tescilli bina parseli komşuluğunda kalması halinde K.T.V.K. Kurulu'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.				
Mer'i İmar Planı	KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ-1/1000(11.5.2006)				
Ölçeği	1/1000	Bina Yüksekliği	hmax:serbest	KAKS %	max KAKS:2.07 (brüt parsel üzerinden hesaplanacak)
İlçesi	KADIKÖY	Kat Adedi	-	TAKS %	max TAKS:0.35 (net parsel üzerinden hesaplanacak)
Mahallesi	TUĞLACI BAŞI	Ön Bahçe Mesafesi	min.5m	Arka Bahçe Mesafesi	min.4m
İnşaat Nizamı	AYRIK	Yan Bahçe Mesafesi	min.4m	Kot Alınacak Nokta	Plan Notu
Genişlik	min.6m	Derinlik	Yönetmelik		
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Tapu Yüzölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi : KONUT ALANI
	P.151	421	285	19338,2	



Plan lejandında, konut yerleşme alanları yüksek yoğunluklu ve az yoğunluklu olmak üzere iki bölümde tanımlanmıştır:

Yüksek Yoğunluklu Konut Alanlarında, max. TAKS:0,35, max. KAKS:2,07, Hmax: serbest olarak uygulama yapılacaktır. TAKS:0,25'in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile max. TAKS: 0,35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. Kat alanı kullanımı 0,35 tir.

Az Yoğunluklu Konut Alanlarında, max. TAKS:0,25, h: 14,50 m.'yi geçemez. Ancak sahil adalarında, denizden yüz alan parsellerin 40 metre derinliğine kadar yapılan yapılarda max. TAKS:0,25, h:11 m. 'yi geçemez. Sahil parselinin arka cephesinde yol var ise bu yola cepheli son bina sahil adası yapılanma şartlarına dahil olur.

HUKUKİ DURUM VE YÜKÜMLÜLÜKLER

7

7.1. Devam Eden Davalar

Yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlarla ilgili devam eden imar plan değişikliğini konu alan ve Türkiye Mühendis Mimarlar Odası (TMMOB), Kadıköy Belediyesi tarafından açılmış Taşyapı İnşaat A.Ş.'nin de müdahil olduğu muhtelif davaların bulunduğu belirlenmiş olup davalara ilişkin bazı detaylar aşağıda listelenmiştir:

1) 4. İdare 2009/886

Konu :2008 1/5.000 ölçekli plan (Mahkemededen 12.1.2011' de yeni plan)

Davacı : TMMOB

Davalı : İBB- Taşyapı müdahil

2) 8. İdare 2008/1902

Konu : 2008 yılı 1/5.000 ölçekli plan

Davacı :TMMOB

Davalı :İBB- Taşyapı müdahil

3) 4. İdare 2006/2769

Konu :2005 yılı planı

Davacı : Kadıköy Belediyesi

Davalı : İBB- Taşyapı müdahil

4) 2. İdare 2008/2222

2008 yılı planı

Davacı Kadıköy Belediyesi

Davalı İBB- Taşyapı müdahil

5) 4. İdare 2010/2252

Konu :2010 planı

Davacı: TMMOB

Davalı : İBB-Taşyapı müdahil

6) 4. İdare 2011/485

Konu :2010 planı

Davacı:Kadıköy Belediyesi

Davalı : İBB- Taşyapı müdahil

7) 4. İdare 2011/968

Konu :2010 planı

Davacı :TMMOB

Davalı : İBB-Taşyapı müdahil

Söz konusu davaların son durumu hakkında bilgiler ve davalara ilişkin detaylar Tanıtım Dokümanı ekinde yer almakta olup Şirketimizce, yatırımcılara pazarlık görüşmeleri esnasında bilgi verilebileceği gibi Yatırımcıların bilgi/ belgeleri ilgili mahkemelerden temin etmesi de mümkündür.

7.2. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

İlk Sözleşme (08.10.2004):

08.10.2004 tarihinde Taşyapı İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. (Yüklenici) ile imzalanan sözleşme, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Tuğlacıbaşı mahallesi, Hatboyu Sokak, 421 ada 161 parselde kayıtlı 44.783,00 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerine yüklenici tarafından yapılacak toplam 90.555,56 m² inşaat alanından, Yükleniciye 36.222,23 m² (%40), Hazineye 54.333,33 m² (% 60) pay verilmek suretiyle kat karşılığı inşaat yaptırılmasını kapsamaktadır.

Ek Sözleşme (10.05.2007):

Taşınmaza üzerinde yapılan imar plan tadilatı ek sözleşme ile düzenlenmiş ve yeni tapu kayıtlarına ilişkin bilgilere yer verilmiştir. Buna göre İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Tuğlacıbaşı mahallesi, Hatboyu Sokak, 421 ada 161 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yapılan ifraz işlemi sonucu yeni oluşan yeni parsel numaraları 285 (19.338,18 m²) ile 286 (8.661,67 m²) olarak belirlenmiştir.

Uygulama Protokolü (29.08.2007):

Uygulama protokolü ile 08.10.2004 tarihli sözleşme ve 10.05.2007 tarihli ek sözleşmede yer alan 421 ada 161 parselin yerine 421 ada 285 no.lu parselin dikkate alınacağı ve sözleşme konusu yapılaşmanın tamamının 19.338,18 m² yüzölçümlü 285 parsel üzerine yapılmasına ilişkin hususlar düzenlenmiştir. Ayrıca son projelere göre;

- Paylaşım listesine dahil edilmeyen E Bloğun 291 m² inşaat alanlı 1. normal katı,
- A Blok, 1-8 kat arası tüm daireler ile 9. kattaki 1 adet 3+1 (200,85 m²) ile 1 adet 1+1 (86,85 m²) daireler
- B Blok 1-8 kat arası tüm daireler
- C ve D bloktaki tüm daireler

olmak üzere toplam **395 adet bağımsız bölüm** Hazineye verilecektir.

- C ve D blokta yer alan kapıcı daireleri, yangın merdivenleri, zemin kat otopark alanları, tesisat katları ile bu bloklar altındaki bodrum katların tamamı Hazineye ait olacaktır.
- A ve B blokta yer alan kapıcı daireleri, yangın merdivenleri, zemin kat otopark alanları, tesisat katları, bu bloklar altındaki bodrum katlar ile toprak altı ortak alanlar olarak projelendirilen kapalı otopark alanları ve E blok bodrum aktı %60 oranı nispetinde Hazine % 40 oranı nispetinde Yüklenici arasında paylaşılacaktır.

Ek Uygulama Protokolü (16.11.2009):

Projenin revize edilmesi nedeniyle bağımsız bölümlerin paylaşımında meydana gelen değişiklikler 16.11.2009 tarihli ek uygulama protokolü ile yeniden düzenlenmiştir:

42' şer katlı (+2'şer tesisat katı) A, B, C ve D bloklardan oluşan 672 adet bağımsız bölümden oluşan son projeden:

- A Bloktan 1-8 kattaki tüm daireler ile 9. kattaki 2 adet 1+1 (34 ve 35 no.lu daireler) daire,
- B bloktan 1-8 kattaki tüm daireler ile 9. kattan 1,5 adet daire (34 no.lu daire ve 35 no.lu dairenin ½ si),
- C ve D bloklardaki tüm daireler

olmak üzere toplam **403,5 adet bağımsız bölüm** Hazineye ait olacaktır.



- C ve D blokta yer alan kapıcı daireleri, yangın merdivenleri, zemin kat otopark alanları, tesisat katları ile bu bloklar altındaki bodrum katların tamamı Hazineye ait olacaktır.
- A ve B blokta yer alan kapıcı daireleri, yangın merdivenleri, zemin kat otopark alanları, tesisat katları, bu bloklar altındaki bodrum katların ise % 20,01'i Hazineye ait olacaktır.
- Toprak altı ortak alanlar olarak projelendirilen kapalı otopark alanları ve bloklar arasında yer alan ve üstü yeşil altı otopark olarak planlanan alanlar % 60 nispetinde Hazine ile % 40 oranı nispetinde Yüklenici arasında paylaşılacaktır.

Kat karşılığı inşaat yapım işi için ihale sonrası hazırlanan ve Kadıköy Belediyesince ruhsat aşamasında onaylanan projelerde tüm bloklarda (A, B, C, D) her katta 2 adet (3+1) daire ile 2 adet (1+1) daire olmak üzere 4 daire üzerinden planlama yapılmıştır.

Yüklenici firmanın (Taşyapı İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.) talebi ve Bakanlık Makamının (S. Mehmet ŞİMŞEK) 15.08.2011 tarihli ve 922 sayılı Oluru ile,

- Hazineye kalacak olan A ve B bloklardaki ilk 9 kattaki dairelerin 1 adet (4+1), 1 adet (2+1) ve 1 adet (3+1) daire olmak üzere her bir katta toplam 3 daire,
- Hazineye kalacak olan C ve D bloklarda ise (1+1) dairelerden 1 adedinin (3+1) daire ile birleştirilerek bu bloklarda tüm katların bir adet (4+1) daire, 1 adet (3+1) daire ve 1 adet de (1+1) daire olmak üzere her bir katta toplam 3 daire,

olacak şekilde Hazineye kalacak toplam inşaat alanında herhangi bir azalmaya neden olmaksızın, daire tipi çeşitliliğinin artması vasıtasıyla satış alternatiflerinin çoğaltılması amacıyla düzenlenmesinin uygun olacağı belirtilmiştir.

Ancak, Yüklenici firma tarafından anılan Olur kapsamında yapılması gereken düzenlemeye inşaatı tamamlanan katlarda uyulamamış ve son durumda,

- Hazineye kalacak olan A ve B bloklardaki ilk 9 katta her birinde yine 2 adet (3+1), 1 adet (1+1) ve 1 adet (2+1) daire olmak üzere toplam 4 daire,
- Hazineye kalacak olan C ve D bloklarda ise ilk 11 katta (zemin kat hariç) yine 2 adet (1+1) ve 2 adet (3+1) daire olacak şekilde toplam 4 daire; diğer katlarda (12-42 katlar, 2 adet tesisat katı hariç) ise 1 adet (1+1) dairenin bir adet (3+1) daire ile birleştirilerek bir adet (4+1) daire, 1 adet (3+1) daire ve 1 adet de (1+1) daire olmak üzere toplam 3 daire,

olacak şekilde imalatları tamamlamıştır.

Son durumda Maliye Hazinesine isabet eden bağımsız bölümler toplam 341,5 adettir.

BLOK	PROJE		MEVCUT DURUM	
	Daire Sayısı	m ²	Daire Sayısı	m ²
A	34,0	4.656,81	34,0	4.656,81
B	33,5	4.617,84	33,5	4.617,84
C	168,0	23.142,98	137,0	23.142,98
D	168,0	23.142,98	137,0	23.142,98
Toplam	403,5	55.560,61	341,5	55.560,61



7.3. Kat İrtifakı Tapuları:

İstanbul Defterdarlığı ile Taşyapı İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. (Yüklenici) arasında 08.10.2004 tarihinde imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 10.05.2007 tarihli Ek Sözleşme, 29.08.2007 tarihli Uygulama Protokolü ile 16.11.2009 tarihli Ek Uygulama Protokolü kapsamında 421 ada 285 parselde kayıtlı 19.338,18 m² yüz ölçümlü taşınmaz üzerine yapılan inşaatta, bir önceki bölümde detaylı olarak açıklanan şekilde Maliye Hazinesine isabet eden bazı bağımsız bölümlerin kat irtifakı tapuları alındıktan sonra C ve D bloklarda 12. kattan itibaren bir adet (3+1) ve bir adet (1+1) dairenin birleştirilerek (4+1) daire tipinin oluşturulması sonucu 124 adet daire 62 daireye düşmüştür. Bu durumda bağımsız bölümlerin sayıları, alanları ve numaralarında değişiklikler meydana gelmiş olup kat irtifakının bozulmaması için birleştirilen daireler için tapular ayrı ayrı verilecektir.

7.4. Serbest Bırakma Programı:

08.10.2004 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında Taşyapı İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.'ye isabet eden (% 40) bağımsız bölümlerin hangi zaman ve durumda mülkiyet ve irtifak haklarının Taşyapı İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. adına serbest bırakılacağını gösteren Serbest Bırakma Programına ilişkin yükümlülük, 08.10.2004 tarihli Sözleşme/10.05.2007 tarihli Ek Sözleşme/29.08.2007 tarihli Uygulama Protokolü / 16.11.2009 tarihli Ek Uygulama Protokolü kapsamında **İdare (ÖİB) / Kurum (Maliye Hazinesi)**'a aittir.