

2059 - 2069 - 2072 ADALAR ve  
2118 ADA 1-2-3 PARSELLER



# KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

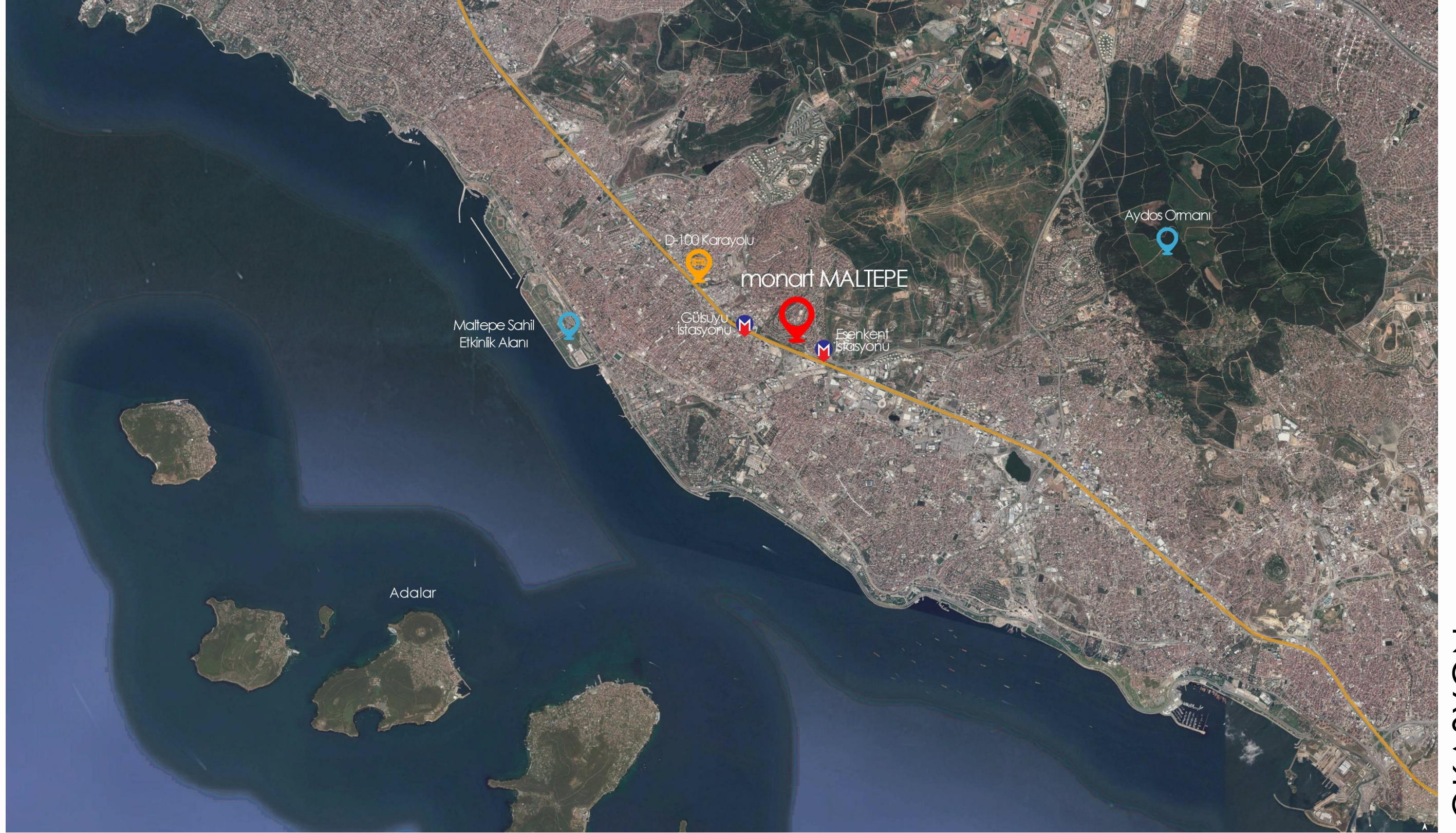
MALTEPE 2018



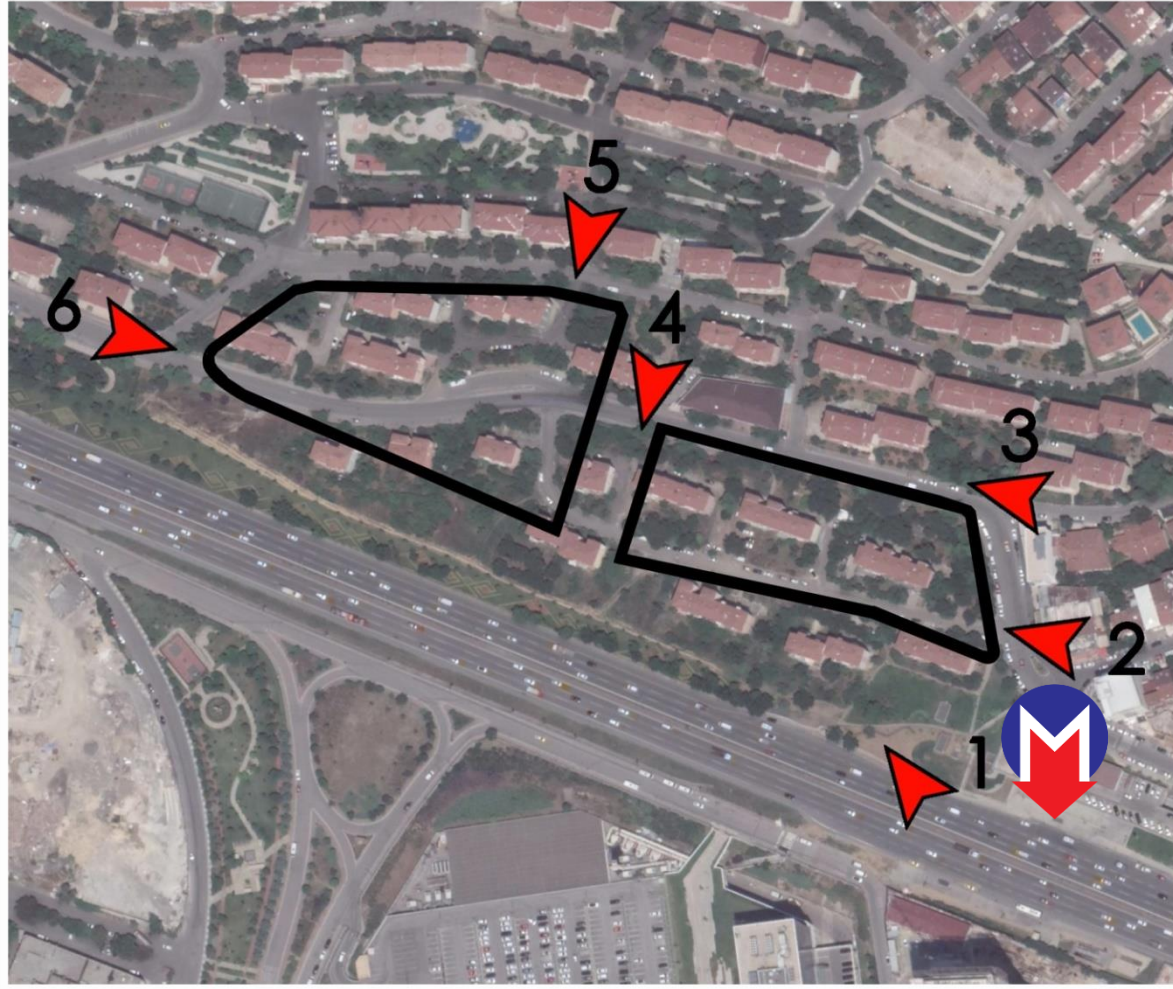
monart MALTEPE

YAVUZ  
MİMARLIK  
İNŞ. TAAH. SAN. ve TIC. LTD. ŞTİ









HARİTA



1



4



2



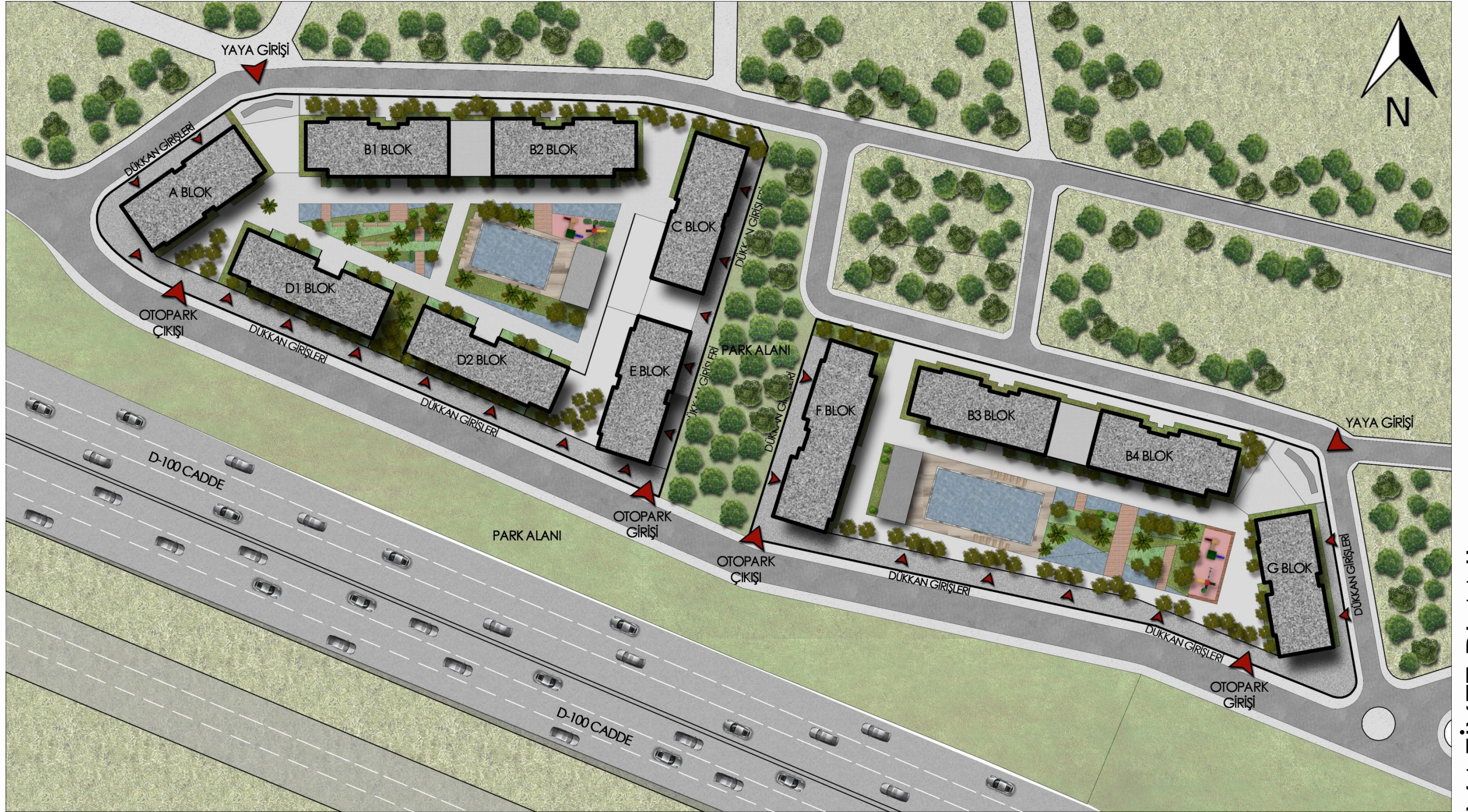
5



6

MEVCUT DURUM

2059-2069-2072 ADALAR VE 2118 ADA 1, 2, 3 PARSELLER



VAZİYET PLANI



GÖRSEL 1



2 parsel, 11 konut bloğu  
130 500 m<sup>2</sup> inşaat alanı



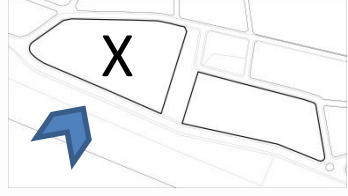
GÖRSEL 2





GÖRSEL 3





**X parsel**

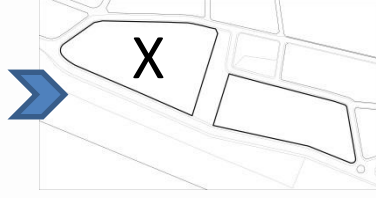
**74 500 m<sup>2</sup>** inşaat alanı

**421 daire** (280 müteahhit, 141 mal sahibi)



GÖRSEL 4



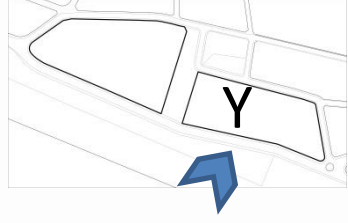


**X parsel**  
**D-100 Karayoluna 175 m cephe**  
**7 550 m<sup>2</sup> depolu ticaret alanı**



GÖRSEL 5





**Y parcel**

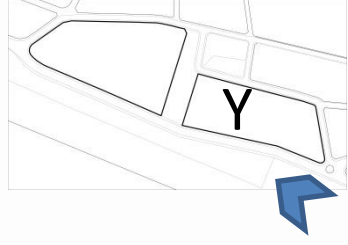
**56 000 m<sup>2</sup>** inşaat alanı

**322 daire** (163 müteahhit, 159 mal sahibi)



GÖRSEL 6



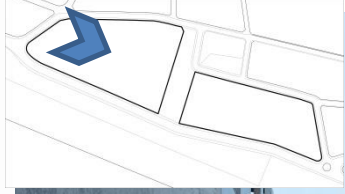


**Y parcel**  
D-100 Karayoluna **170 m** cepheli  
**2 950 m<sup>2</sup>** depolu **ticaret alanı**



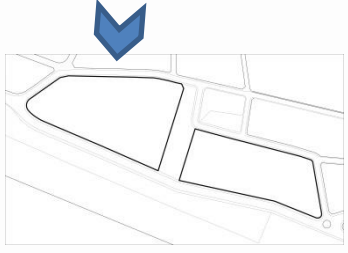
GÖRSEL 7





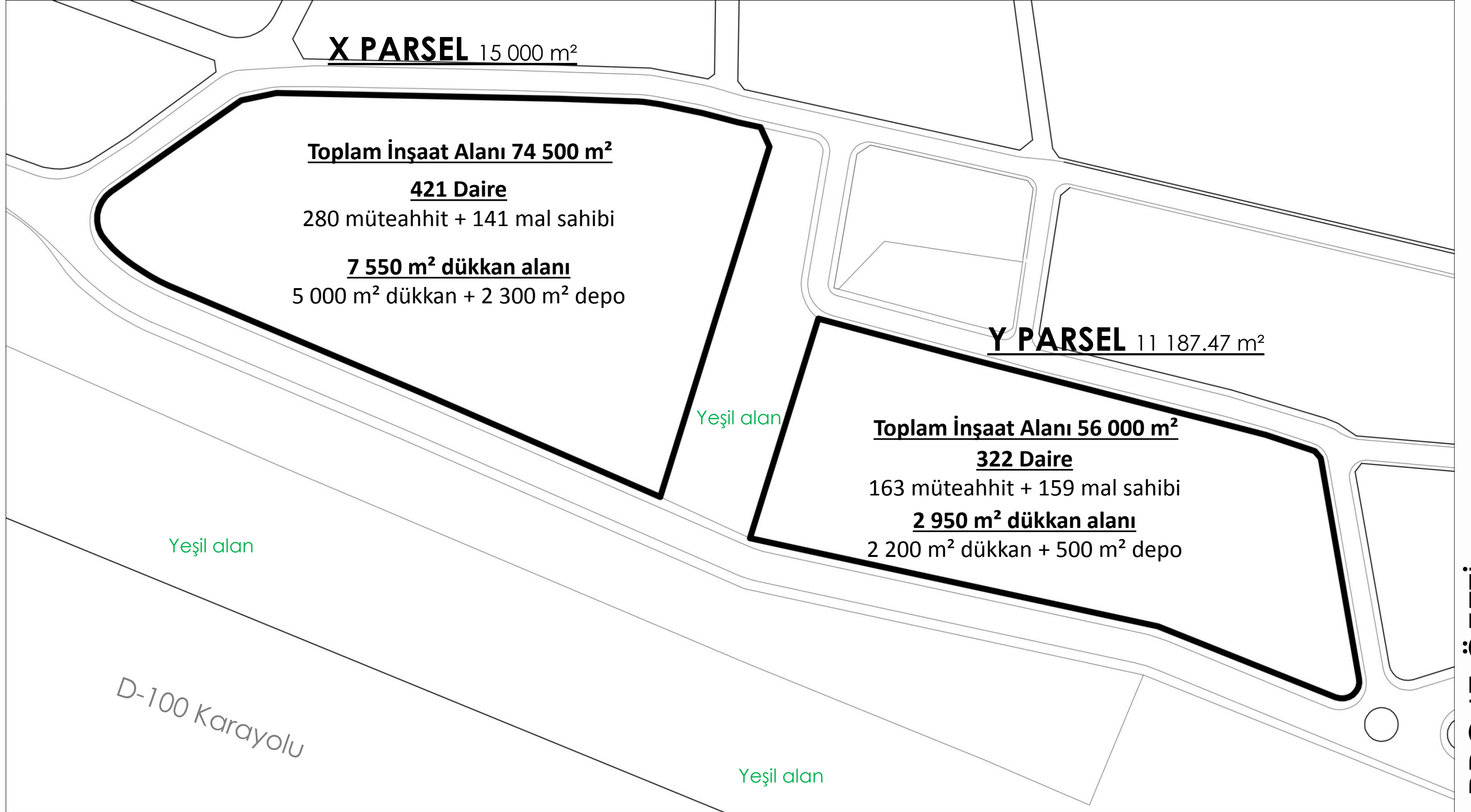
GÖRSEL 8





GÖRSEL 9



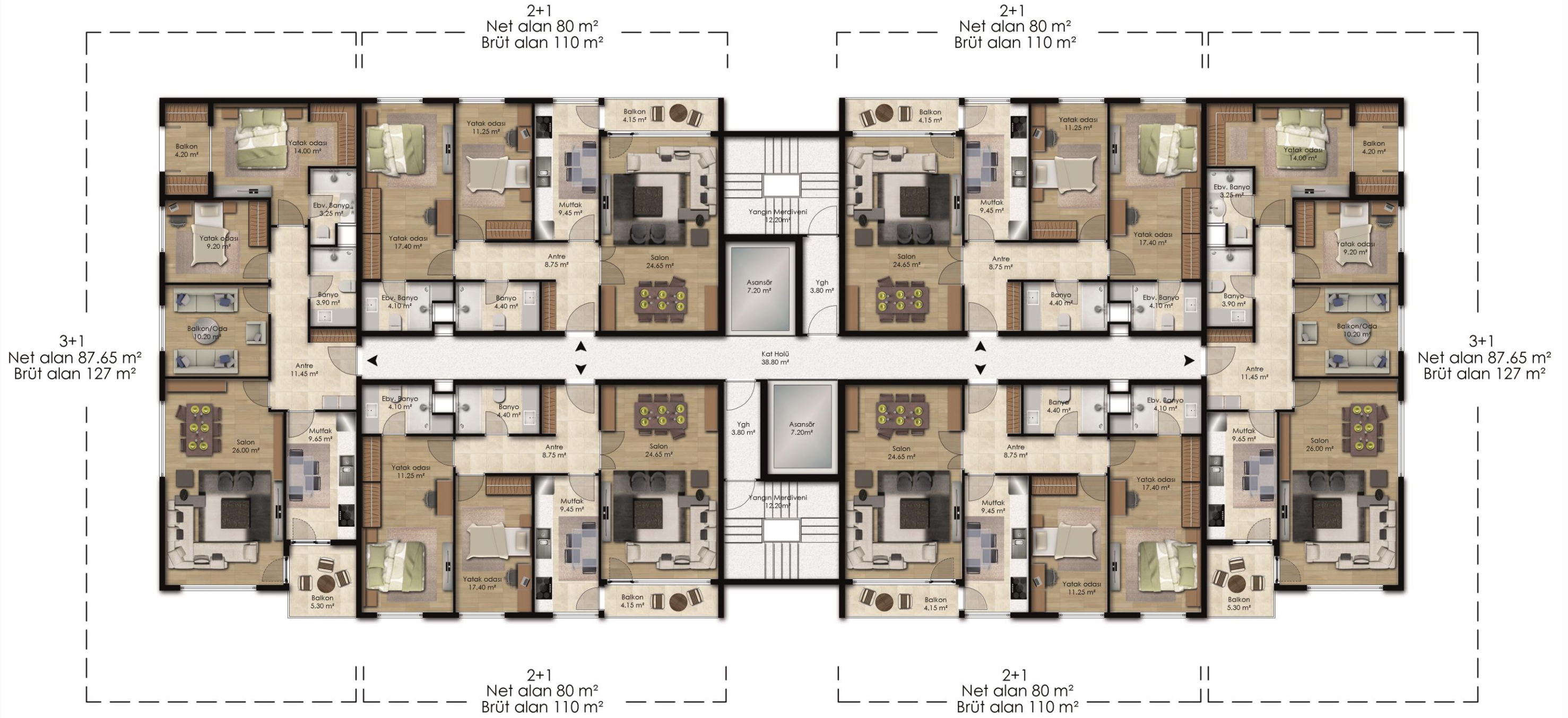




TİCARET ALANI









## 1+1 60 M<sup>2</sup>

Salon + mutfak	23.20 m <sup>2</sup>
Yatak odası	11.10 m <sup>2</sup>
Banyo	4.20 m <sup>2</sup>
Balkon	2.95 m <sup>2</sup>



## 3+1 127 M<sup>2</sup>

Salon	26.00 m <sup>2</sup>
Oturma odası	10.20 m <sup>2</sup>
Mutfak	9.65 m <sup>2</sup>
Ebeveyn odası	14.00 m <sup>2</sup>
Ebeveyn banyo	3.25 m <sup>2</sup>
Ebeveyn balkon	4.20 m <sup>2</sup>
Çocuk odası	9.20 m <sup>2</sup>
Banyo	3.90 m <sup>2</sup>
Antre	11.45 m <sup>2</sup>
Balkon	5.30 m <sup>2</sup>



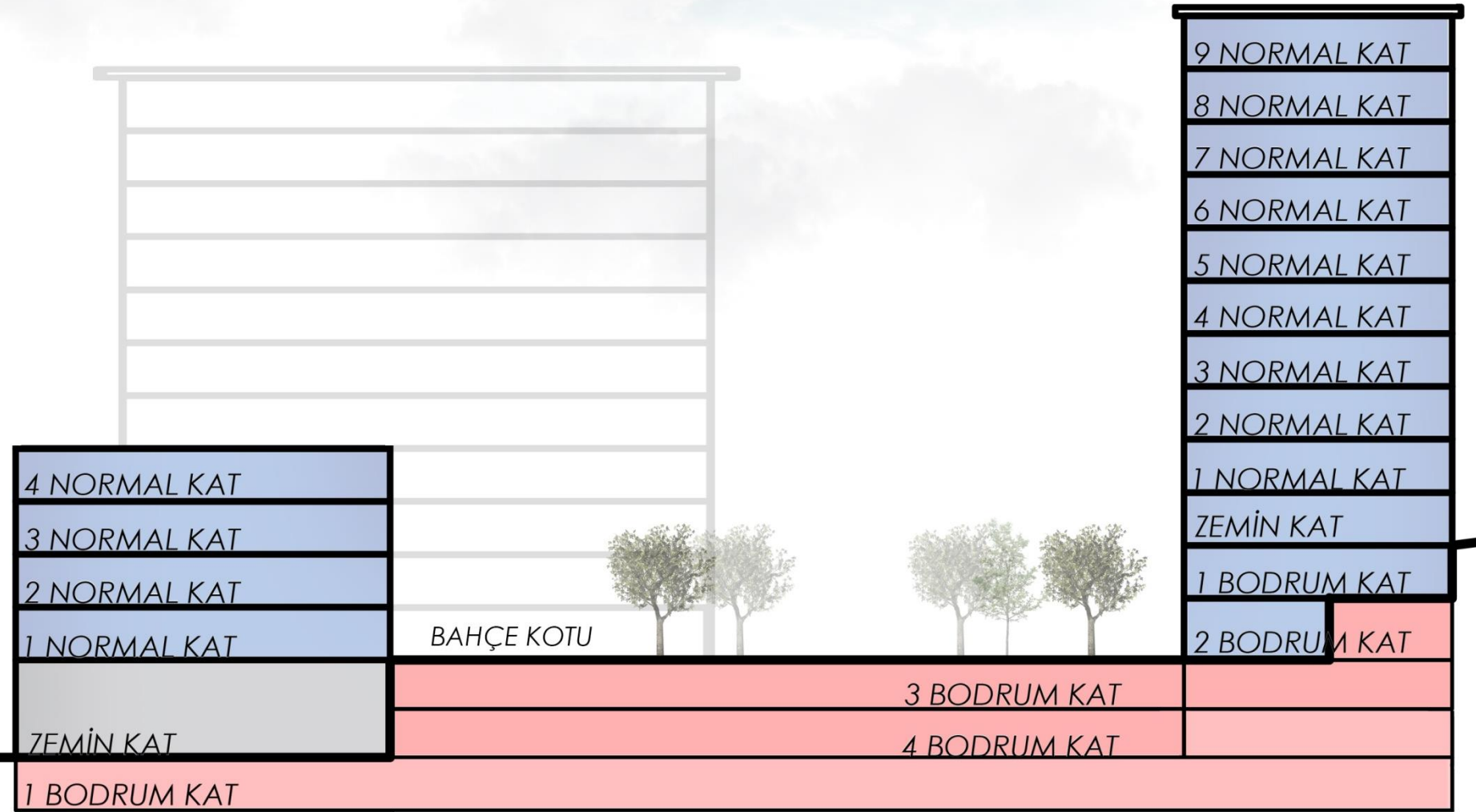
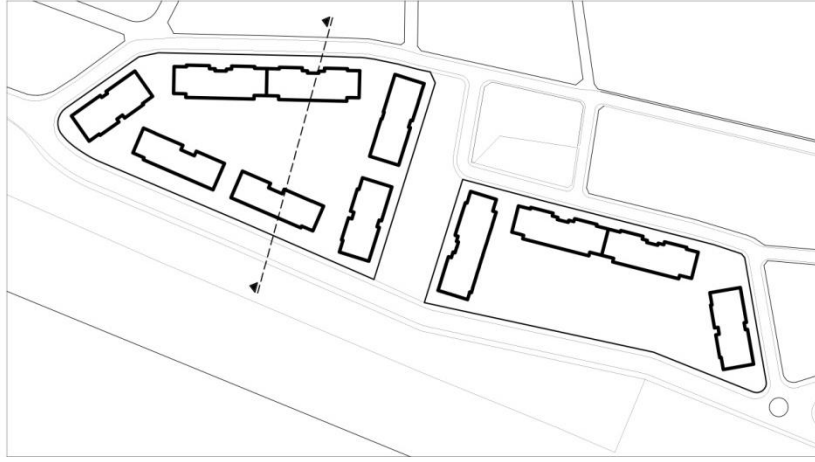
## 2+1 110 M<sup>2</sup>

Salon	24.65 m <sup>2</sup>
Mutfak	9.45 m <sup>2</sup>
Ebeveyn odası	17.40 m <sup>2</sup>
Ebeveyn banyo	4.10 m <sup>2</sup>
Çocuk odası	11.25 m <sup>2</sup>
Banyo	4.40 m <sup>2</sup>
Antre	8.75 m <sup>2</sup>
Balkon	4.15 m <sup>2</sup>

DAİRE TİPLERİ



- KONUT
- TİCARI
- ORTAK ALAN

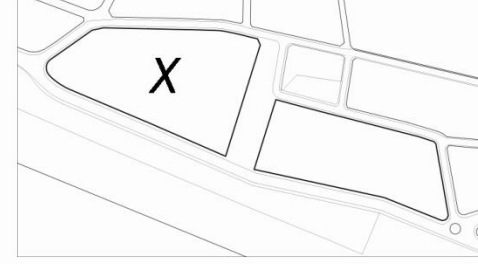


KONSEPT KESİT



# PROJE ÖZETİ

## X parsel



KONUT

7 konut bloğu  
421 daire  
42 547.10 m<sup>2</sup> brüt konut alanı  
2 170.80 m<sup>2</sup> emsal harici  
bodrum katta depo  
**44 717.90 m<sup>2</sup> konut alanı**

TİCARET

D-100 Caddesine bakan  
26 dükkan  
5 041.90 m<sup>2</sup> brüt ticaret alanı  
2 236.50 m<sup>2</sup> emsal harici  
bodrum katta depo  
**7 278.40 m<sup>2</sup> dükkan alanı**

ORTAK ALAN

Sosyal tesis, yüzme havuzu,  
çocuk oyun alanları,  
spor alanları, otopark, sığınak,  
ve teknik alanlar  
**22 493 m<sup>2</sup> ortak alan**

PEYZAJ

Yürüyüş yolları, aktivite alanları,  
kullanılabilir yeşil alan, yeşil alan,  
su öğesi, araç ve yaya yolları

Arsa alanı = 15 000.00 m<sup>2</sup>  
Emsal = 2.50 ( 37 500.00 m<sup>2</sup> )  
Taks = 0.40 ( 6 000.00 m<sup>2</sup> )

03.07.2017 TARİHLİ YÖNETMELİK GEREĞİ MAX EMSAL HARİCİ ALANLAR YÜZDESİ :  
37 500.00 m<sup>2</sup> x 1.30 = 48 750.00 m<sup>2</sup>

Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu,  
ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler yapılabilir.

**74 489.30 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı tasarlanmıştır.**

4 kat bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat.

1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri tasarlanmıştır.

2+1 141 daire (mal sahibi)

2+1 110 daire

1+1 90 daire

3+1 78 daire

4+1 2 daire

141 daire mal sahibi

280 daire müteahhit

421 daire

İstenildiği takdirde daire sayıları, büyüklükleri ve tipleri değişiklik gösterebilir.  
Arazideki eğimden dolayı peyzaj tasarımı ve ortak alanlar değişiklik gösterebilir.  
Toplam inşaat alanı yapılacak ortak alanlara bağlı olarak artıp azalabilir.

Müteahhite kalan dairelere her daire için 1 otopark,  
ticaret için 58 otoparklık alan bodrum katta düşünüldü.

Detaylı plankote alındığında açığa çıkan bodrum katlar kesinleşip daire sayısı netleşecektir.

Güncel yönetmeliklere göre tasarım yapılacaktır.

%30 emsal harici alanın maksimum kullanılması durumudur.



# PROJE ÖZETİ

## Y parsel



KONUT

4 konut bloğu  
322 daire  
33 147,61 m<sup>2</sup> brüt konut alanı  
1 736,78 m<sup>2</sup> emsal harici  
bodrum katta depo  
**3 4911,61 m<sup>2</sup> konut alanı**

TİCARET

D-100 Caddesine bakan  
dükkanlar  
2 224,14 m<sup>2</sup> ticaret alanı  
558,48 m<sup>2</sup> emsal harici  
bodrum katta depo  
**2 752,62 m<sup>2</sup> dükkan alanı**

ORTAK ALAN

Sosyal tesis, yüzme havuzu,  
çocuk oyun alanları,  
spor alanları, otopark, sığınak,  
depo ve teknik alanlar

PEYZAJ

Yürüyüş yolları, aktivite alanları,  
kullanılabilir yeşil alan, yeşil alan,  
su öğesi, araç ve yaya yolları

Arsa alanı = 11 187.47 m<sup>2</sup>  
Emsal = 2.50 ( 27 968.67 m<sup>2</sup> )  
Taks = 0.40 ( 4 474.98 m<sup>2</sup> )

**03.07.2017 TARİHLİ YÖNETMELİK GEREĞİ MAX EMSAL HARİCİ ALANLAR YÜZDESİ :**  
**27 968.67 m<sup>2</sup> x 1.30 = 36 359.27 m<sup>2</sup>**

**Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu,  
ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler.  
2 224.14 m<sup>2</sup> ticari alan x %50 = 1098,5m<sup>2</sup>  
(322 ADET - 70 ADET 1+1 DAİRE)=252 ADET DAİRE x 5 m<sup>2</sup> lik bodrum katta depo = 1 764 m<sup>2</sup>**

**56 072,84 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı tasarlanmıştır.**

1+1, 2+1 3+1 ve 4+1 daire tipleri tasarlanmıştır.

2+1 159 daire (mal sahibi)

2+1 65 daire

1+1 70 daire

3+1 26 daire

4+1 2 daire

159 daire mal sahibi

163 daire müteahhit

322 daire

İstenildiği takdirde daire sayıları, büyüklükleri ve tipleri değişiklik gösterebilir.  
Arazideki eğimden dolayı peyzaj tasarımı ve ortak alanlar değişiklik gösterebilir.  
Toplam inşaat alanı yapılacak ortak alanlara bağlı olarak artıp azalabilir.

Detaylı plankote alındığında açığa çıkan bodrum katlar kesinleşip daire sayısı netleşecektir.  
Güncel yönetmeliklere göre tasarım yapılacaktır.

%30 emsal harici alanın maksimum kullanılması durumudur.



## Proje Özeti

Arsa alanı 2 parsel : 26 187 m<sup>2</sup>  
Toplam inşaat alanı : 130 500 m<sup>2</sup>  
Arsa sahipleri : 300 daire x 115 m<sup>2</sup> : 34 500 m<sup>2</sup>  
Satılabilir konut alanı : 45 500 m<sup>2</sup>  
Satılabilir ticaret alanı : 10 500 m<sup>2</sup>  
Bodrum kat ortak alanlar : 40 000 m<sup>2</sup>  
Toplam 743 daire (443 müteahhit + 300 mal sahibi)  
Toplam ticaret alanı : 10 500 m<sup>2</sup>

## Maliyet hesabı

130 500 m<sup>2</sup> x 1 300 TL / m<sup>2</sup> : 169 650 000 TL  
TOKİ payı : 41 477 000 TL  
Kira ve taşınma bedelleri 42 ay için : 24 180 000 m<sup>2</sup>  
Yol güzergah değişimi : 7 000 000 m<sup>2</sup>  
Ruhsat harçları : 10 000 000 m<sup>2</sup>  
**Yaklaşık toplam maliyet : 252 307 000 TL**

## Beklenen gelir

Satılabilir konut alanı : 45 500 m<sup>2</sup> x 6 500 TL/m<sup>2</sup> : 295 750 000 TL  
Ticaret alanı : 10 500 m<sup>2</sup> x 15 000 TL/m<sup>2</sup> : 157 500 000 TL  
**Yaklaşık beklenen gelir : 453 250 000 TL**

