



İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, GÖKTÜRK MAHALLESİ, 1016 PARSEL

İÇİNDEKİLER

1. PİYASA ANALİZİ	3
1.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR	3
1.2 GAYRİMENKUL PİYASASI	4
2. BÖLGE ve ÇEVRE ANALİZİ	5
2.1 İSTANBUL İLİ	5
2.2 EYÜPSULTAN İLÇESİ	6
2.3 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
2.4 COĞRAFİ ve FİZİKİ YAPI	8
2.5 EKONOMİK, SOSYAL ve DEMOGRAFİK YAPI	10
2.6 ADRESİ ve KONUMU	13
2.7 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ	14
EK-1 İMAR PLANI	15
EK-2 FOTOĞRAFLAR	16

1. PİYASA ANALİZİ

1.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR

Dünya ekonomisi ve sosyal politigi oldukça çalkantılı bir dönem geçirmektedir. 2016 sonunda yapılan ABD seçimleri sonrası bu durum daha da gözle görülür bir hal almıştır. 2008 krizi sonrası alınan önlemlerin büyük bir kısmı merkez bankaları aracılığı ile hayata geçirilmiş olup büyük merkez bankalarının uyguladıkları parasal genişlemeci politikalar istenilen düzeyde başarılı olamamıştır. FED, kriz sonrası aldığı reaktif önlemler ile ABD ekonomisi için göreceli bir başarı elde etmiş gibi görünse de bilanço büyüklüğünü 4,5 trilyon ABD Doları'na çıkarmıştır. FED'in enflasyon, istihdam ve büyüme gibi hedef koyduğu makro-ekonomik değişkenler göreceli olarak iyileşse de veriler zaman zaman hedeften uzaklaşmaktadır. Ekonomiyi canlandırmak için yeni seçilen ABD başkanının uygulamaya çalıştığı model ile kamu yatırımlarının artırılması ve istihdam artışı için ABD firmalarının tekrar anayurduna döndürme esasına dayanmaktadır. Öte yandan FED piyasadaki para miktarını azaltmaya yönelik adımları tedrici olarak hayata geçirmeye çalışmaktadır. Süreçte dolaşım ve maliyet açısından ABD Doları'nın değer kazanabilmesi ihtimali bulunmaktadır. Diğer yandan ECB ve BOJ parasal genişlemeye bir süre daha devam edeceklerini ifade etmektedirler. Gerek AB gerekse Japonya ekonomilerinde henüz istenilen toparlanma olmamıştır. Küresel anlamda da büyüme ve istihdam düzeyleri ile ilgili sorunlar da devam etmektedir.

Türk ekonomisinde son bir yıllık süreç incelendiğinde önemli sistemik risklerin oldukça çabuk bir sürede atlatıldığı görülmektedir. Ülkemizdeki risklerin büyük bir kısmının jeopolitik kaynaklı olması ve buna bağlı sonuçların Türkiye ekonomisini etkilemesine karşın, 2001 sonrası alınan yapısal önlemlerin yerindeliği sayesinde 2008 ve 2016'da yaşanan süreçlerin kolay atlatılması sağlanmıştır.

2016 yılını her türlü olumsuz gelişmeye karşın %2,9'luk bir büyüme hızı tamamlamış olan Türk ekonomisi, iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisi ile 2017 yılının ikinci çeyreğinde güçlü bir büyüme kaydettikten sonra yılın üçüncü çeyreğinde bu performansın ivme kazanarak sürdürdüğüne dair sinyaller üretmektedir. Sanayi üretiminde geçen yılın aynı dönemine göre yılın ikinci çeyreğinde ortalama %2,1 olan artış yılın üçüncü çeyreğinde ivmelenen artışla ilk sekiz aylık dönemde %4,8'e ulaşmıştır. Yılın ilk sekiz aylık döneminde demir, çelik, enerji ve otomotiv sektörlerinin ihracatında güçlü artışlar ve tekstil ve altın ihracatında izlenen düşüşle toplam ihracat %10,8 artışla 103 milyar dolar olmuştur. Bu dönemde toplam ithalat ise %13,8 artışla 149 milyar dolara yükselmiş ve dış ticaret açığı 45,7 milyar dolara ulaşmıştır.

2017 yılına ait ekonomik göstergelere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

EKONOMİK GÖSTERGELER	Oca.17	Şub.17	Mar.17	Nis.17	May.17	Haz.17	Tem.17	Ağu.17	Eyl.17
BIST-100 İndeksi	86.296	87.478	88.947	94.655	97.542	100.440	107.531	110.010	102.908
İşsizlik (%)	13,00	12,60	11,70	10,5	10,2	10,2	10,7	-	-
Döviz Kuru	3,79	3,61	3,64	3,56	3,54	3,52	3,53	3,45	3,56
Döviz Kuru	4,06	3,83	3,89	3,88	3,96	4,02	4,14	4,15	4,20
Politika Faizi (Haftalık Repo %)	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Enflasyon (%)	9,22	10,13	11,29	11,87	11,72	10,90	9,79	10,68	11,20

2017 yılı büyüme hızı beklentileri de yükselme eğilimine girmiştir. Büyümeye paralel tüketici güveni ve istihdam gibi verilerde de göreceli iyileşmeler görülmüştür. Enflasyon ve faiz oranları ise istenilen düzeyde gerileme sağlanamamıştır. Faizlerin yüksek olmasının maliyet ve tüketim-yatırım eğilimi üzerine baskı yarattığı görülmektedir. Fakat konu ile ilgili çalışmaların devam etmesinin yanı sıra makro değişkenlerin de giderek olumluya dönmesi faizlerin belli bir süre sonra gerileyebileceği ihtimalini artırmaktadır. Kurlardaki ve

enerji fiyatlarındaki yüksek seyrin devam etmesi enflasyon görünümünde yukarı yönlü riskleri artırmış Merkez Bankası sıkı duruşunu koruyacağını açıklamıştır.

Ülke ekonomisi pek çok gelişmekte olan ülkeye göre göreceli olarak iyi durumda olsa da milli gelirin istenilen kadar artırılamaması ve kişi başı gelirin aynı kalması sorunu ile karşı karşıyadır. Ancak alınan önlemler ve dış konjonktürde enerji girdi fiyatlarının hızla düşmesi, AB Merkez Bankası'nın yeni parasal genişlemeye halen devam etmesi ve FED'in dünya ekonomisindeki büyüme sorununa paralel olarak faiz artışını planladığından daha uzun sürede yapabileceği beklentisi dinamik Türk ekonomisinin daha iyiye gitmesi için gerekli zamanı verebilecektir.

1.2 GAYRİMENKUL PİYASASI

Türkiye'de genel ekonomik büyüme ile gayrimenkul fiyatlarındaki reel artış arasında doğrudan bir ilişki olmakla birlikte yatırım amaçlı gayrimenkul alanlarının azımsanmayacak kadar çok olduğu ülkemizde inşaat sektörü hem büyüme hem de istihdam dinamikleri üzerinde göz ardı edilemez bir ağırlığı bulunmaktadır.

GYODER Gösterge 3. Çeyrek Raporunda yer alan bilgilere göre inşaat sektörünün cari fiyatlarla 2017 yılı 1. çeyrekte, GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay %7,8 iken 2. çeyrekte bu oran %9,3 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü 2017 yılı 2. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,9 büyümüştür. Yılın son çeyreğinde 86 olarak ölçülen Gayrimenkul Güven Endeksi son bir yılın ortalaması olan 92,6'nın altında kalırken 92 olarak ölçülen Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi de son bir yılın ortalaması olan 92,8'in altında kalmıştır. Endeksler Kısmen İyimser'den Kısmen Kötümser'e gerilemiştir.

Kısaca 2017 3.Çeyrek;

- 2017 yılı 2. çeyrekte GSYİH **%16,3**, inşaat sektörü **%15,9** büyüdü,
- Alınan konut yapı kullanım izin belgesi önceki yılın 2. çeyreğine göre **%0,9** artarak **189.903** adet oldu,
- Konut kredisi ortalama aylık faiz oranı Eylül ayında **%1,01**,
- Konut kredisi hacmi Haziran 2017 itibarıyla **180 milyar TL**'ye ulaştı,
- Konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre **%23,39** oranında artarak **376.365** adete ulaştı,
- Yabancılar konut satışı 2016 yılı 3. çeyrek dönemine göre **%47,34** artarak 5.646 adet oldu,
- Türkiye genelindeki AVM sayısı **415'** e ulaştı,
- Toplam ofis stoğu **5,5 milyon m²**, boşluk oranı **%22,50**,
- BIST'da işlem gören GYO sayısı 31 ve piyasa değeri **25,09 milyar TL**

2. BÖLGE ve ÇEVRE ANALİZİ

2.1 İSTANBUL İLİ



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 yarımada 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 yarımada, 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.

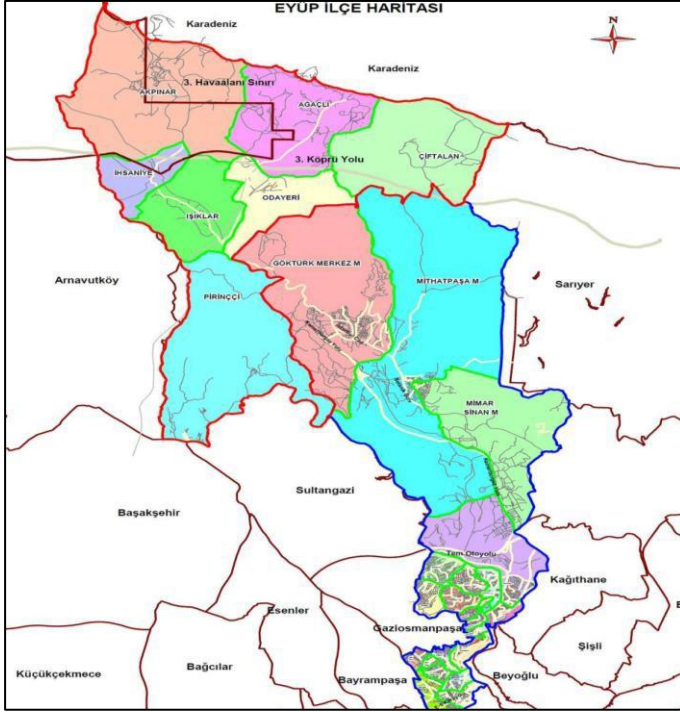
İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır ve batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, 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 Boğazı 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 40 belediye ve 152 köy bulunmaktadır.

2.2 EYÜPSULTAN İLÇESİ



Eyüpsultan ilçesinin toplam yüzölçümü 242 km² dir. Eyüpsultan İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir. Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropolitan alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

Eyüpsultan İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya,

Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir. Eyüpsultan ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçalı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

Eski çağlardan beri bulunduğu konum itibarıyla insan topluluklarının yaşamasına uygun ortamlar sunan bu coğrafyada Eyüpsultan İlçesi kırsal alanının payına düşen arkeolojik buluntular da vardır

2.3 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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 1.195 km devlet yolu, 1.194 km'si il yolu ve 526 km'si otoyol olmak üzere toplam şebeke uzunluğu 3.782 km.'dir.

SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (km)

İSTANBUL	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNLUĞU
	ASFALT BETONU	SATHI KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	1.743	252	1.995	-	-	-	67	2.062
İl Yolu	783	339	1122	1	-	-	71	1.194
Otoyol	526	-	526	-	-	-	-	526
Toplam	3.052	591	3.643	1	-	-	138	3.782

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 içerisinde yer almaktadır. 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.

2.4 COĞRAFİ ve FİZİKİ YAPI

2.4.1 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 seyrederek. 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.

2.4.2 Jeomorfolojik ve Jeolojik 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 penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha

sonra peneplenin 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 değillerdir. 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 yarımada "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 Penepleni'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 yarımada "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.

2.4.3 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.

2.5 EKONOMİK, SOSYAL ve DEMOGRAFİK YAPI

2.5.1 Ekonomik Durum

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 ilinde sanayinin gelişimi, giyim eşyası imalatı ve tekstil ürünleri sektörü çekim merkezli doğal bir kümelenme yapısı içerisinde olduğu görülmektedir.

1950’lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı’nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970’lerde Boğaziçi Köprüsü’nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüş, 1980’lerde ise Beşiktaş’ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul’u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş’ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

2.5.2 Demografik ve Sosyal Yapı

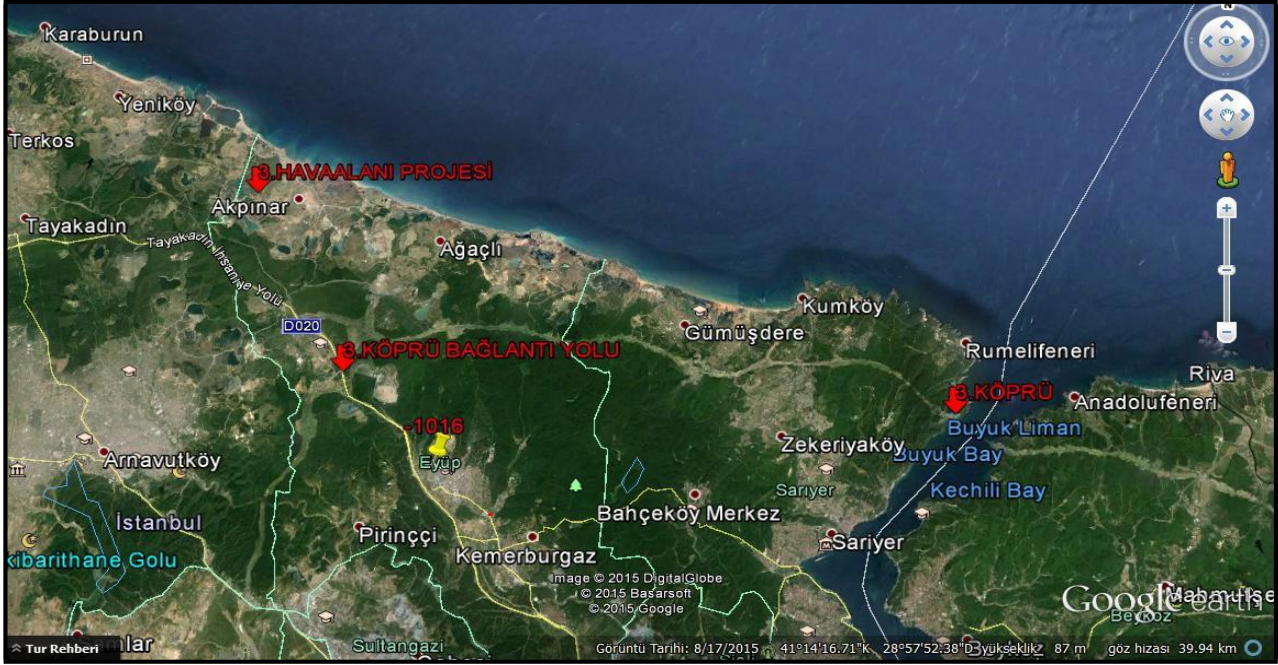
TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 2016 yılı itibarıyla ilin toplam nüfusu **14.804.116** kişi olup, bunun **7.424.390’ı** erkek, **7.379.726’sı** kadındır.

Eyüpsultan ilçesi toplam nüfusu **377.650** kişi olup nüfus yoğunluğu bakımından ilçeler arasında 18. sırada yer almaktadır.

	İl/ilçe Merkezi	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	İstanbul Nüfusuna Oranı
Esenyurt	795.010	408.516	386.494	5,37%
Küçükçekmece	766.609	385.070	381.539	5,18%
Bağcılar	751.510	382.698	368.812	5,08%
Ümraniye	694.158	348.788	345.370	4,69%
Pendik	691.681	350.782	340.899	4,67%
Bahçelievler	598.097	300.705	297.392	4,04%
Üsküdar	535.537	262.390	273.147	3,62%
Sultangazi	525.090	268.737	256.353	3,55%
Gaziosmanpaşa	499.766	252.018	247.748	3,38%
Maltepe	490.151	241.411	248.740	3,31%
Kartal	459.298	228.304	230.994	3,10%
Esenler	457.231	235.131	222.100	3,09%
Kadıköy	452.302	204.382	247.920	3,06%
Kağıthane	439.685	222.981	216.704	2,97%
Avcılar	430.770	216.173	214.597	2,91%
Ataşehir	422.513	208.267	214.246	2,85%
Fatih	417.285	207.477	209.808	2,82%
Eyüpsultan	377.650	190.455	187.195	2,55%
Sancaktepe	377.047	192.982	184.065	2,55%
Başakşehir	369.810	186.233	183.577	2,50%
Sarıyer	342.753	169.918	172.835	2,32%
Sultanbeyli	324.709	167.194	157.515	2,19%
Güngören	298.509	150.297	148.212	2,02%
Beylikdüzü	297.420	145.555	151.865	2,01%
Zeytinburnu	287.897	143.895	144.002	1,94%
Bayrampaşa	273.148	137.501	135.647	1,85%
Şişli	272.803	133.080	139.723	1,84%
Beykoz	250.410	124.209	126.201	1,69%
Arnavutköy	247.507	128.276	119.231	1,67%
Tuzla	242.232	123.941	118.291	1,64%
Çekmeköy	239.611	120.826	118.785	1,62%
Beyoğlu	238.762	122.559	116.203	1,61%
Büyükçekmece	237.185	117.960	119.225	1,60%
Bakırköy	222.437	104.439	117.998	1,50%
Silivri	189.356	87.823	101.533	1,28%
Çatalca	170.523	92.892	77.631	1,15%
Şile	68.935	35.510	33.425	0,47%
Adalar	34.241	17.595	16.646	0,23%
Toplam	14.804.116	7.424.390	7.379.726	100%

2.6 ADRESİ ve KONUMU

Konu taşınmaz İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1016 Parselde yaklaşık $41^{\circ} 11' 12,82''$ K enleminde ve $28^{\circ} 52' 47,01''$ D boylamında konumlanmaktadır. Konu taşınmazın bölgenin ana arteri olan İstanbul Caddesine yaklaşık 60 m cephesi bulunmakta olup kuzeyinde iki adet sera ve orman alanı, güneyinde batısında ve doğusunda konut alanları bulunmaktadır. Konu taşınmaz Eyüpsultan ilçe merkezine yaklaşık 25 km, Göktürk Mahalle merkezine ise yaklaşık 500 metre uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaz ayrıca 3. köprü bağlantı yoluna 5 km, 3. havaalanı proje alanına kuş bakışı 10 km uzaklıktadır.



Taşınmazın yakın çevresinde 4-5 katlı konut amaçlı kullanılan site tarzı lüks yapılaşmalar olup alt yapı ve ulaşımı tamamlanmıştır. Bölge üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede kamunun yararlanacağı rekreasyon alanları da mevcuttur. Taşınmaz doğa ile iç içe olup Belgrad Ormanlarına, Göktürk Göleti ve Mesire yerine yakındır.

2.7 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

Konu taşınmaz İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Mahallesi, 1016 no'lu parselde "Tarla" niteliğinde ve yüzölçümü 6.022,00 m²'dir. Taşınmaz Eyüpsultan ilçe merkezine yaklaşık 25 km, Göktürk Mahalle merkezine ise yaklaşık 500 metre uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaz İstanbul Caddesi üzerinde bulunmakta olup kuzeyinde iki adet sera ve orman alanı, güneyinde batısında ve doğusunda konut alanları bulunmaktadır.



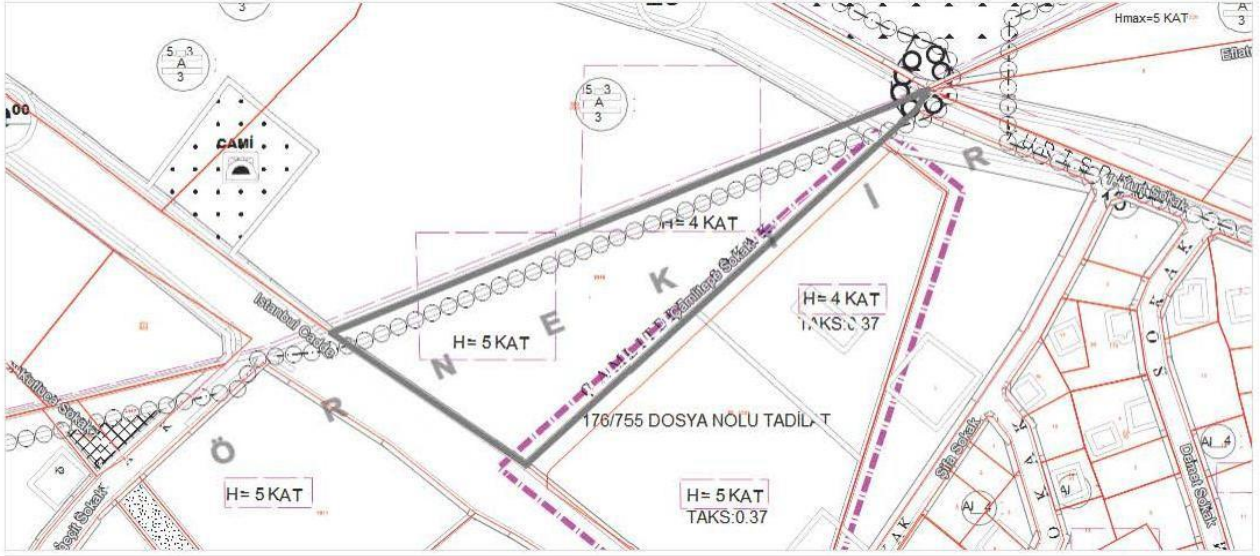
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

EK-1 İMAR PLANI



T.C. EYÜP BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

- 1 - Mer'î İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
- 2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, İtfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösteren inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösteren plan kotesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
- 3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER
 - 3.1. Parselin yüz aldığı yol İmar kanununun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişigi kesilmeden uygulama yapılamaz.
 - 3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
 - 3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
 - 3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, sabit almalar ve blok ebatları inşaat istikamet rölevesi belirlenecektir.
 - 3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapıların şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
 - 3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



Mer'î İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKTÜRK UYGULAMA İMAR PLANI
FONKSİYON	Konut Alanı

Tasdik Tarihi	19.06.2009 00:00:00
Ölçeği	1/1000
İlçe	EYÜP
Mahalle	GOKTURK

Pafta	F21C08B4A
Ada	0
Parsel	1016
Hesap Alanı	5936 m ²

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	
Kısıtlama	

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz



EK-2 FOTOĞRAFLAR



