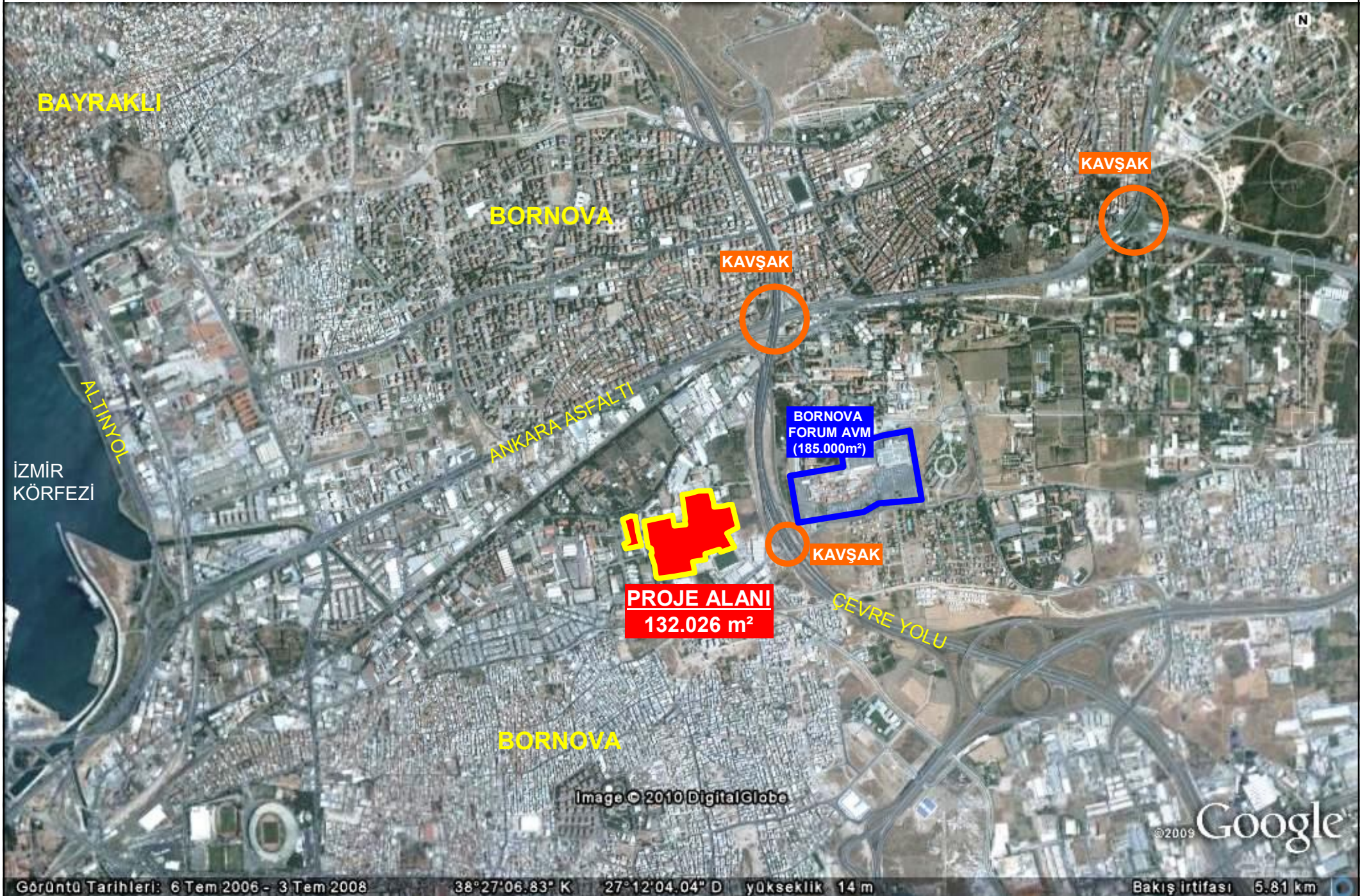


# İZMİR- BORNOVA- DYO (123.345m<sup>2</sup>)

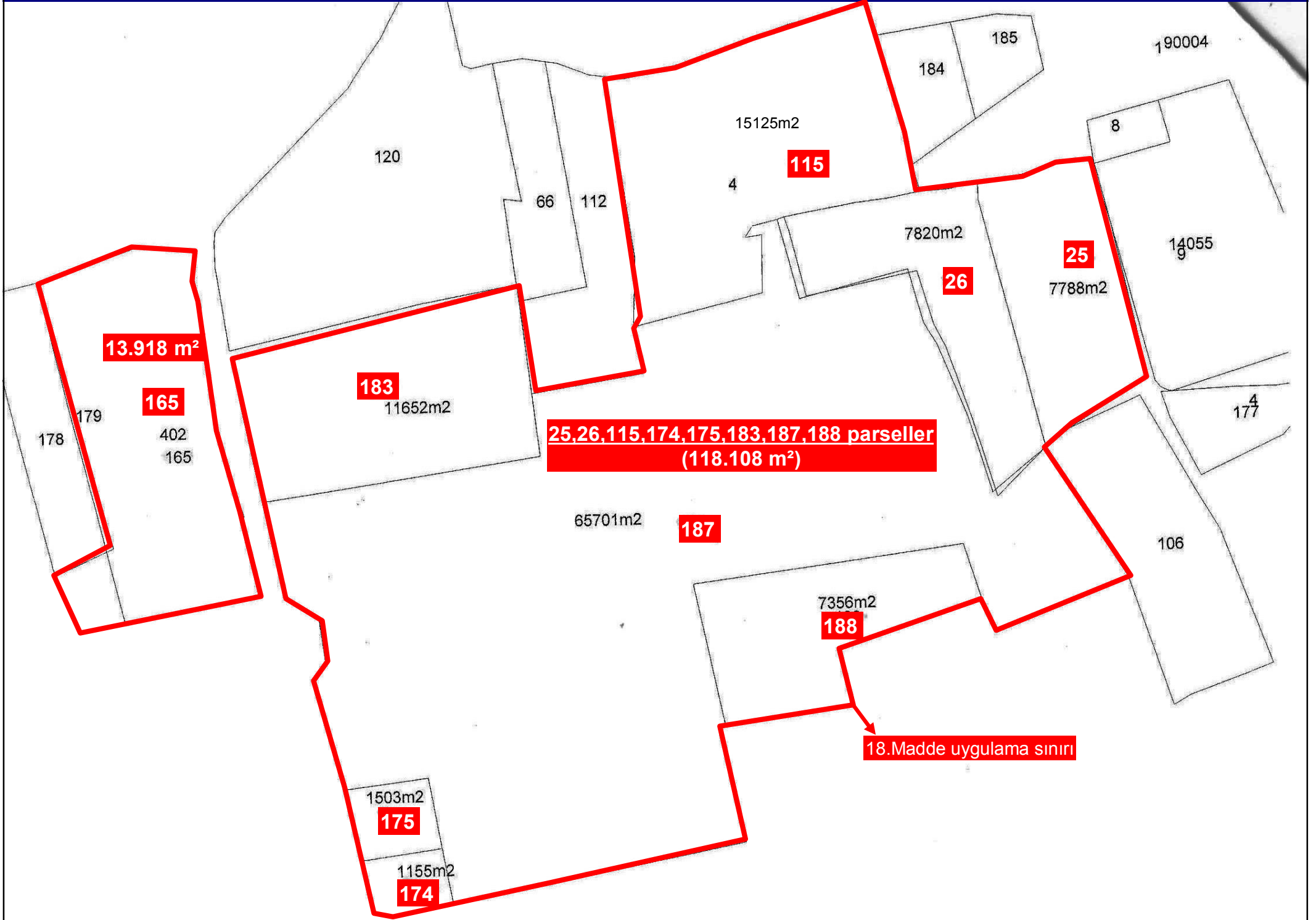
RETAILPARK - KONUT - ÖZEL OKUL

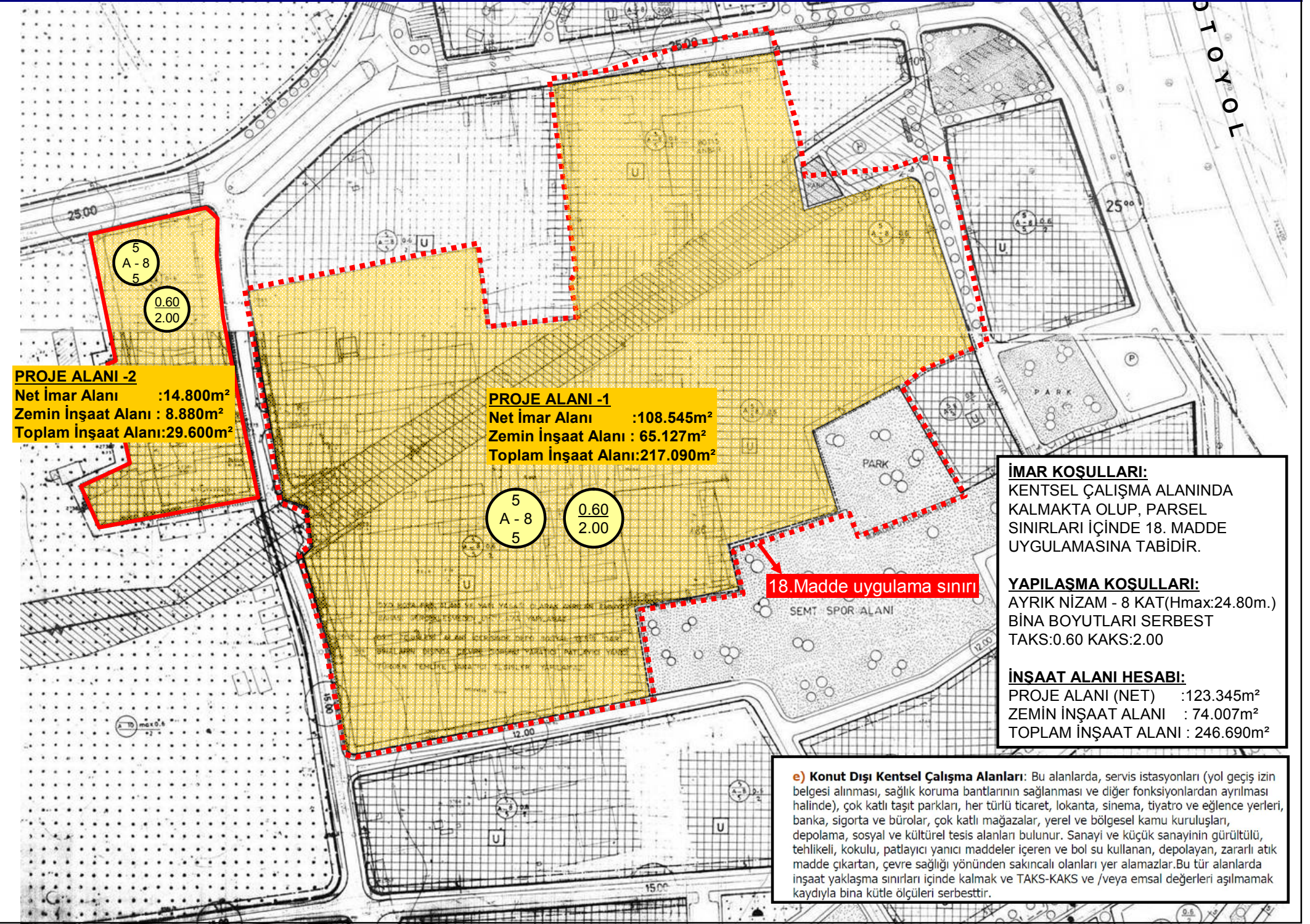
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJESİ

**S U N U M**  
**GÖKÇE DEMİRCİ**  
ŞEHİR PLANCISI(İTÜ-94)  
0.532.4418065







**PROJE ALANI -2**

Net İmar Alanı :14.800m<sup>2</sup>  
 Zemin İnşaat Alanı : 8.880m<sup>2</sup>  
 Toplam İnşaat Alanı:29.600m<sup>2</sup>

**PROJE ALANI -1**

Net İmar Alanı :108.545m<sup>2</sup>  
 Zemin İnşaat Alanı : 65.127m<sup>2</sup>  
 Toplam İnşaat Alanı:217.090m<sup>2</sup>

**İMAR KOŞULLARI:**

KENTSEL ÇALIŞMA ALANINDA KALMAKTA OLUP, PARSEL SINIRLARI İÇİNDE 18. MADDE UYGULAMASINA TABİDİR.

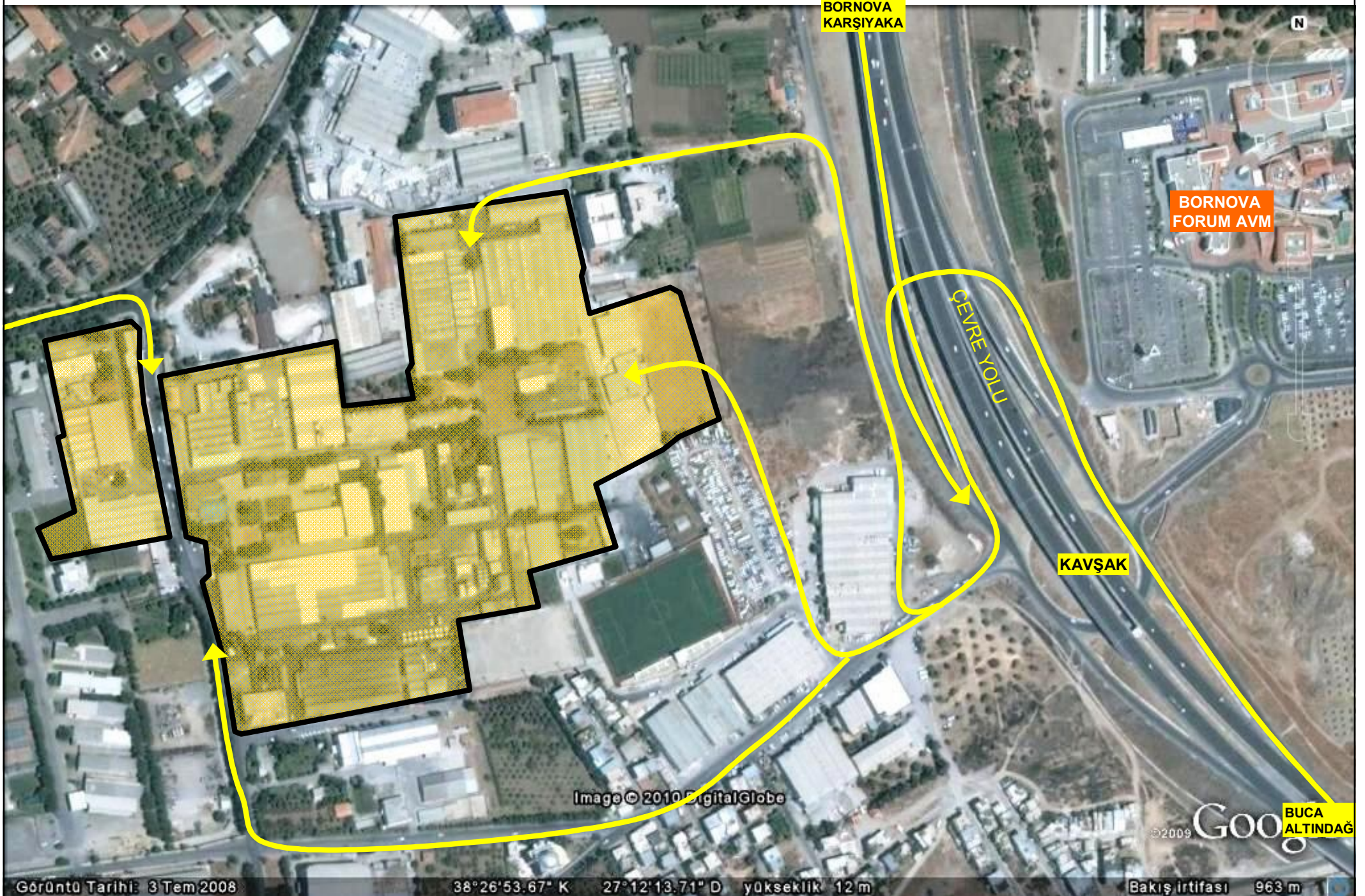
**YAPILAŞMA KOŞULLARI:**

AYRIK NİZAM - 8 KAT(Hmax:24.80m.)  
 BİNA BOYUTLARI SERBEST  
 TAKS:0.60 KAKS:2.00

**İNŞAAT ALANI HESABI:**

PROJE ALANI (NET) :123.345m<sup>2</sup>  
 ZEMİN İNŞAAT ALANI : 74.007m<sup>2</sup>  
 TOPLAM İNŞAAT ALANI : 246.690m<sup>2</sup>

**e) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** Bu alanlarda, servis istasyonları (yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde), çok katlı taşıt parkları, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyal ve kültürel tesis alanları bulunur. Sanayi ve küçük sanayinin gürültülü, tehlikeli, kokulu, patlayıcı yanıcı maddeler içeren ve bol su kullanan, depolayan, zararlı atık madde çıkartan, çevre sağlığı yönünden sakıncalı olanları yer alamazlar.Bu tür alanlarda inşaat yaklaşma sınırları içinde kalmak ve TAKS-KAKS ve /veya emsal değerleri aşılmamak kaydıyla bina kütle ölçüleri serbesttir.



BORNOVA  
KARŞIYAKA

BORNOVA  
FORUM AVM

ÇEVRE YOLU

KAVŞAK

BUCA  
ALTINDAĞ

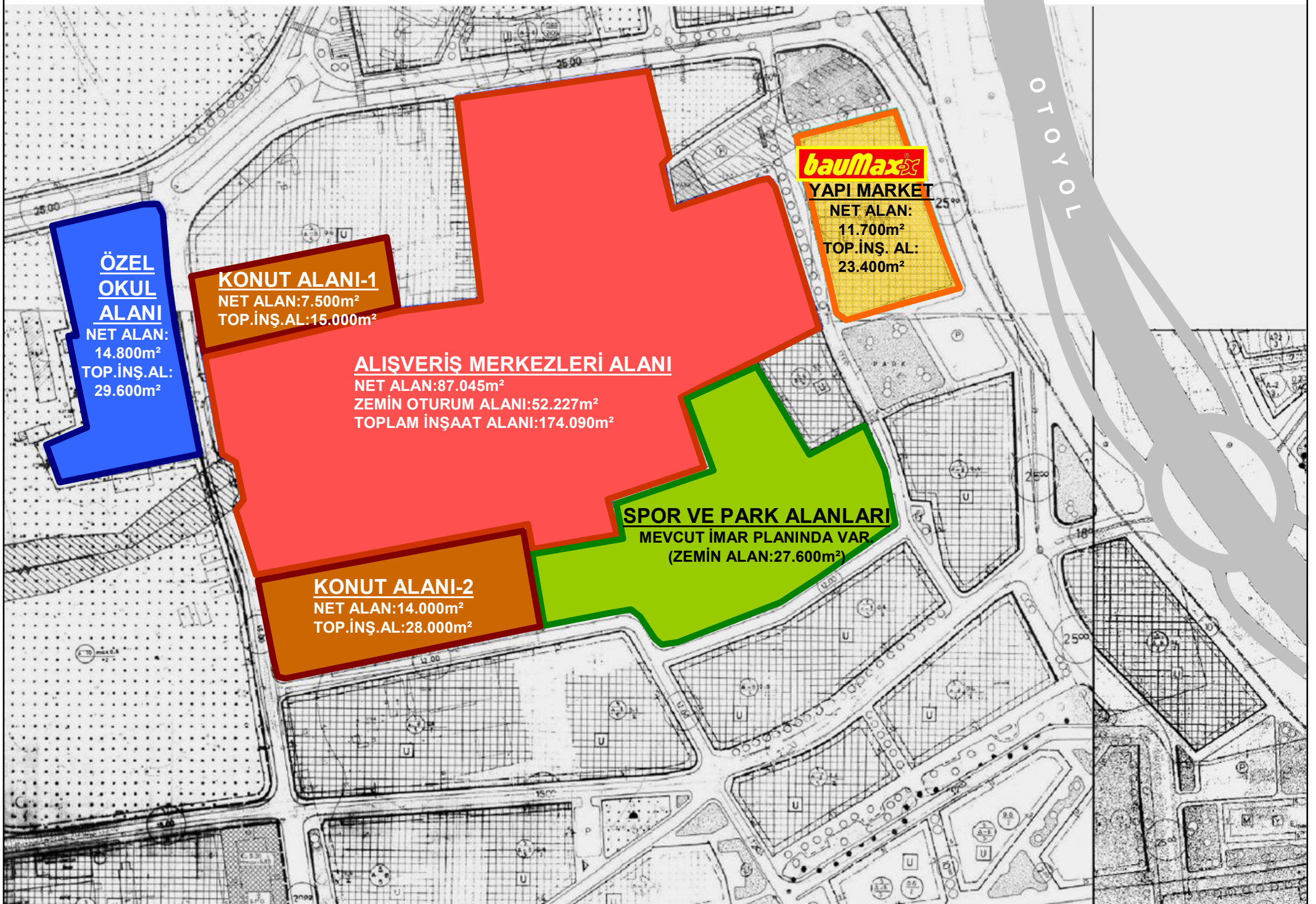
Image © 2010 DigitalGlobe

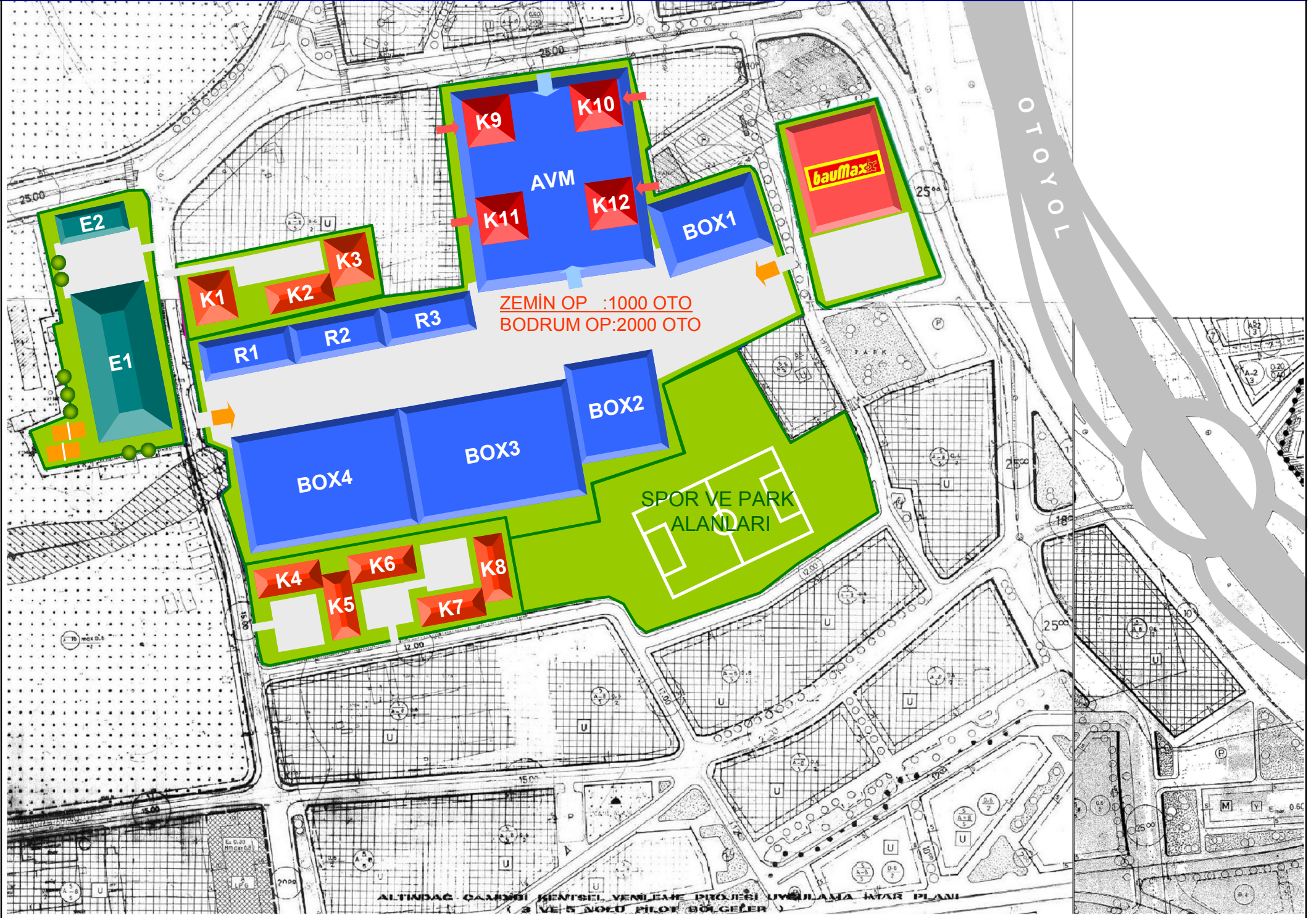
©2009 Google

Görüntü Tarihi: 3 Tem 2008

38°26'53.67" K 27°12'13.71" D yükseklik 12 m

Bakış irtifası 963 m









## DYO PROJE ALANI - KULLANIM ALANLARI

|                                 | BİNA NO            | BİNA TİPİ          | KULLANIM TÜRÜ                                       | ZEMİN ALANI (m <sup>2</sup> ) | KATI         | EMSAL ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|---|-------------------------------|--------------|-------------------------------|
| ALIŞVERİŞ MERKEZİ (RETAIL PARK) | AVM                | KAPALI AVM         | ALIŞVERİŞ MERKEZİ                                   | 18.500                        | 3            | 55.500                        |
|                                 | K9-K10-K11-K12     | KONUT(AVM ÜSTÜ)    | 4 YADA 5ADET REZİDANS BLOĞU (150 DAİRE)             | 5.610                         | 10           | 56.100                        |
|                                 | BOX1               | BÜYÜK MAĞAZA       | TEKNOLOJİ MAĞAZASI (MEDIA MARKT, BEST BUY, DARTY..) | 3.300                         | 2            | 6.600                         |
|                                 | BOX2               | BÜYÜK MAĞAZA       | SPOR VE OYUN MAĞAZALARI (DECATHLON, PLAYLAND)       | 5.500                         | 2            | 11.000                        |
|                                 | BOX3               | BÜYÜK MAĞAZA       | PERAKENDE MAĞAZASI (METRO, CARREFOUR..)             | 10.000                        | 1            | 10.000                        |
|                                 | BOX4               | BÜYÜK MAĞAZA       | D.I.Y (LEROY MERLIN, BAUHAUS, PRAKTIKER..)          | 10.000                        | 2            | 20.000                        |
|                                 | R1                 | KARMA MAĞAZA GRUBU | OUTLET MAĞAZALAR                                    | 1.650                         | 3            | 4.950                         |
|                                 | R2                 | KARMA MAĞAZA GRUBU | OUTLET MAĞAZALAR                                    | 1.650                         | 3            | 4.950                         |
|                                 | R3                 | KARMA MAĞAZA GRUBU | OUTLET MAĞAZALAR                                    | 1.650                         | 3            | 4.950                         |
|                                 | ZEMİN OP           |                    | AÇIK OTOYERK  | 1000 ARAÇ                     |              |                               |
|                                 | BODRUM OP          |                    | KAPALI OTOYERK                                      | 1500 ARAÇ                     | 1            |                               |
| <b>TOPLAM ALAN</b>              |                    |                    |   | <b>52.250</b>                 |              | <b>174.050</b>                |
| KONUT SİTESİ-1                  | K1                 | KONUT              | ORT. 50 DAİRE                                       | 625                           | 8            | 5.000                         |
|                                 | K2                 | KONUT              | ORT. 50 DAİRE                                       | 625                           | 8            | 5.000                         |
|                                 | K3                 | KONUT              | ORT. 50 DAİRE                                       | 625                           | 8            | 5.000                         |
|                                 | <b>TOPLAM ALAN</b> |                    |   |                               | <b>1.875</b> |                               |
| KONUT SİTESİ-2                  | K1                 | KONUT              | ORT. 56 DAİRE                                       | 700                           | 8            | 5.600                         |
|                                 | K2                 | KONUT              | ORT. 56 DAİRE                                       | 700                           | 8            | 5.600                         |
|                                 | K3                 | KONUT              | ORT. 56 DAİRE                                       | 700                           | 8            | 5.600                         |
|                                 | K4                 | KONUT              | ORT. 56 DAİRE                                       | 700                           | 8            | 5.600                         |
|                                 | K5                 | KONUT              | ORT. 56 DAİRE                                       | 700                           | 8            | 5.600                         |
|                                 | <b>TOPLAM ALAN</b> |                    |   |                               | <b>3.500</b> |                               |
| EĞİTİM SİTESİ                   | E1                 | EĞİTİM             | ÖZEL OKUL(Z,1,2,3.KAT) SPOR SALONU(4.KAT)           | 5.600                         | 5            | 28.000                        |
|                                 | E2                 | KÜLTÜR             | KONFERANS SALONU                                    | 800                           | 2            | 1.600                         |
|                                 | <b>TOPLAM ALAN</b> |                    |   |                               | <b>6.400</b> |                               |
| <b>PROJE GENEL TOPLAM ALANI</b> |                    |                    |   | <b>66.125</b>                 |              | <b>246.650</b>                |

## ALAN DAĞILIMI VE İNŞAAT MALİYETİ

| KULLANIM                             | TAKS          | EMSAL ALANI (KAKS)                    | TOPLAM İNŞAAT ALANI (emsal dışı alanlar dahil) | M2 BİRİM MALİYET (\$/M2) | TOPLAM MALİYET (\$)  |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------------------|--|--------------------------|----------------------|
| <b>TİCARET</b>                       | 52.250        | 117.950                               | 135.643  | 500,00                   | \$67.821.250         |
| <b>KONUT</b>                         | 10.985        | 99.100                                | 113.965  | 500,00                   | \$56.982.500         |
| <b>EĞİTİM</b>                        | 6.400         | 29.600                                | 34.040   | 600,00                   | \$20.424.000         |
| <b>ARA TOPLAM</b>                    | <b>69.635</b> | <b>246.650</b>                        | <b>283.648</b>                                 |                          |                      |
| <b>BODRUM OP+SİĞİNAK</b>             | 87.045        | 2000 OTO + 8700M <sup>2</sup> SİĞİNAK | 87.045   | 300,00                   | \$26.113.500         |
| <b>ZEMİN OP VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ</b> | 56.295        | 1000 OTO                              | 56.295   | 250,00                   | \$14.073.750         |
| <b>GENEL TOPLAM</b>                  |               |                                       | <b>426.988</b>                                 | <b>430,00</b>            | <b>\$183.604.625</b> |

- TOPLAM MALİYETE ARSANIN DEĞERİ DAHİL EDİLMEMİŞTİR.
- ARSA M<sup>2</sup> BİRİM FİYATI 400-500 USD OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLİR.
- ARSA BEDELİ: 400USD X 132.026m<sup>2</sup>(kadastral)= 52.810.400 USD
- PROJE ALANININ TAMAMI DIŞINDA KISMİ OLARAK DA PROJE GELİŞTİRİLEBİLİR.