

YATIRIM / GELİŞTİRME FIRSATI

Kocaeli / Gebze / Güzeller



İçerik

01
Özet

02
Konum

03
Yasal Bilgiler

01

Özet

Konu arsa, İstanbul - Kocaeli sanayi koridorunun merkezinde, Gebze'nin en güçlü sanayi ve lojistik aksı üzerinde, TEM Otoyolu'na doğrudan bağlantı sağlayan stratejik bir konumda yer almaktadır.

TEM, Kuzey Marmara Otoyolu ve Körfez limanlarına hızlı erişimi; Gebze, Dilovası ve Tuzla sanayi bölgelerine yakınlığı sayesinde ulusal ve uluslararası dağıtım operasyonları için önemli lojistik avantajlar sunmaktadır.

Bölgedeki kurumsal sanayi, küçük sanayi ve lojistik tesislerinin yoğunluğu, sınırlı geliştirilebilir arsa stoğu ve artan depo talebi ise projeyi hem son kullanıcılar hem de yatırımcılar açısından yüksek değer artışı potansiyeline sahip güçlü bir yatırım fırsatı haline getirmektedir.



Çok İyi Konum



Ticari Çevre

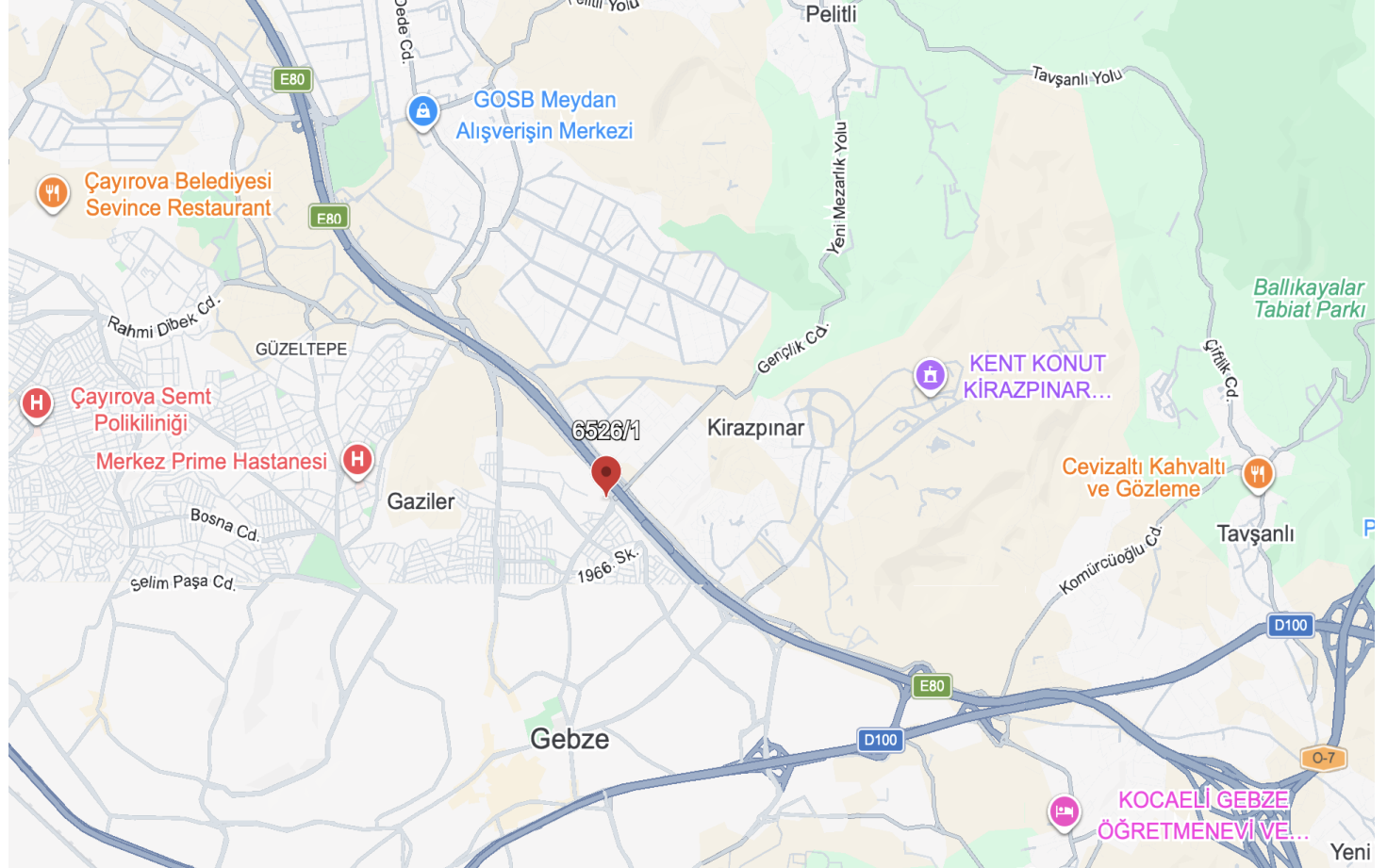


Getirisi Yüksek Yatırım

02

Konum

TEM Otoyolu	Kuzey Marmara	Osman Gazi Köprüsü
2 Km	23 Km	13 Km
Sabiha Gökçen Havalimanı	İstanbul Havalimanı	Derince Limanı
22 Km	96 Km	41 Km
Gebze OSB	Taysad OSB	Dilovası OSB
7 Km	2 Km	14 Km

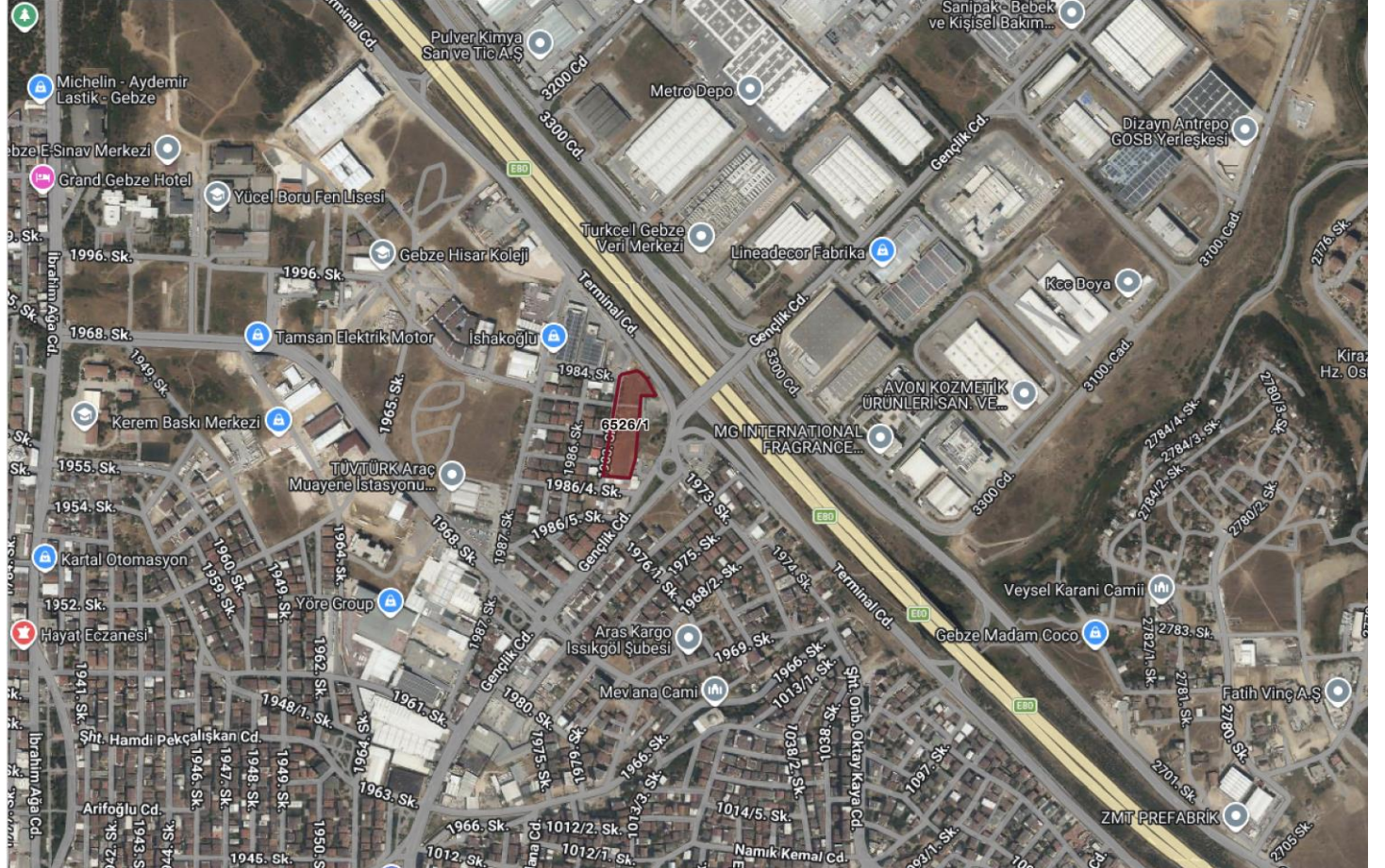


03

Yasal Bilgiler

Tapu Bilgileri

İl	Kocaeli
İlçe	Gebze
Mahalle	Güzeller
Ada / Parsel	6526 / 1
Tapu Alanı (m2)	7.433,54



03

Yasal Bilgiler

Yapılaşma Koşulları

Lejant	T2 Ticaret Alanı
TAKS	0,40
Hmaks (Kat)	4 Kat
Çekme Mesafesi	Ön Bahçe - 5 m Yan Bahçe – 3 m



03

Yasal Bilgiler

Yapılaşma Koşulları

Plan	Gebze İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri
Onay Tarihi	14.07.2015

- 1.Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showromlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, özel sosyo-kültürel ve spor tesisleri, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
- 2.Planda yol boyu ticaret olarak yapılan tarama şematik olup tarama olan yoldan cephe alan parselin tamamının ticaret olduğunu ifade eder.
- 3.İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş ticaret adalarında; mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde ya da adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'dan çıkmalar 1.20m'den fazla olamaz.
- 4.Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 12 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 12 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir.

03

Yasal Bilgiler

Emsal Hesaplamaları

	Ada	Parsel	Alan (m2)	KASK(%)	TAKS (%)	Emsal Harici Alan Oranı (%)	Hmax. (Kat)	Taban Alanı (m2)	İnşaat Alanı (m2)	Emsal Harici Alan (m2)	Emsale Dayalı Toplam İnşaat Alanı (m2)
	6.526	1,00	7.433,54	-	40%	30%	4	2.973,42	11.893,66	2.230,06	14.123,73
Toplam	-	-	-	-	-	-	-	2.973,42	11.893,66	2.230,06	14.123,73

Not:

- Arsa T2 Ticaret alanı imarlı olup, Taks 0,40, Hmaks, 4 kat olarak uygulanacaktır.
- Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir.

Alfa Invest ve Team Gayrimenkul konu mülkün satışı konusunda potansiyel alıcı adaylarına sunmak ve satış sürecini yönetmek adına münhasıran yetkilidir.

Detaylı Bilgi için:



Mahir Mermer
Kurucu

+90 212 355 6197
+90 532 787 3066
mahir.mermer@alfainvest.com.tr

Umut Arıkan
Ortak

+90 212 355 6197
+90 534 419 5861
umut.arikan@alfainvest.com.tr

Alfa Invest ve Team Gayrimenkul, bu tanıtım sunumunda sunulan tahminlerin, rakamların veya sonuçların doğruluğu konusunda hiçbir garanti vermez ve hiçbir sorumluluk kabul etmez. Bu sunumun hazırlanmasında kullanılan parametrelerin, sunumun yayınlanma/paylaşım tarihinden sonra değişebileceği unutulmamalıdır. Bu nedenle, bu sunumdaki ifadeler doğal olarak belirli riskler ve belirsizlikler içermektedir. Yatırım veya diğer alım - satım kararları yalnızca bu raporda ifade edilen görüşlere dayanarak verilmemelidir.

