

**T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI
SÜMER HOLDİNG A.Ő. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



BİLGİ NOTU

**MANİSA İLİ ALAŞEHİR İLÇESİ KİLLİK MAHALLESİ
262 ADA 1 NO.LU PARSEL**

Haziran, 2024

1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmazlar; Killik Mahallesi, Okul Yolu Sokak Alaşehir / Manisa (38.3788”K : 28.6214”D)

Taşınmazlara ulaşım tarif olarak şu şekildedir; D-585 Karayolundan Alaşehir üzerinden Denizli yönüne ilerlerken, Alaşehir-Kula mevkiisine sapılır ve yaklaşık 6,5 km. ilerledikten sonra Tepeköy sapağına girilir ve yaklaşık 7,50 km. ilerledikten sonra okul yolu sokağına sapılır ve yaklaşık 200 m. ilerledikten sonra konu taşınmaz sağ tarafta konumlanmaktadır.

1.2. Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	MANİSA	Blok No	-
İlçesi	ALAŞEHİR	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	KİLLİK	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	KÖYİÇİ	Cilt No	45
Niteliği	HALK ODASI	Sahife No	5274
Pafta	-	Edinme Tarihi	05.07.2023
Ada	262	Edinme Yevmiye No	17647
Parsel	1	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	132,00 m ²		
Malik	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

1.3. Tapu Takyidat Bilgileri

Şerh: Bulunmamaktadır.

Beyan: Bulunmamaktadır.

İrtifak: Bulunmamaktadır.

Rehin: Bulunmamaktadır.

1.4. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

Manisa Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ilidir. 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrilidir. Yüzölçümü 13.810 km² dir. Yükselti ise 50 metre ile 850 metre arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.

Manisa ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanır. Gayrisâfi hâsılanın % 35'i tarımdan, % 30'u sanayiden elde edilir. Faal nüfusun % 75'i tarım ve ormancılıkla uğraşır. % 10'u sanayi sektöründe çalışır. Manisa sanayi bakımından ileri, mâtencilikte zengin, tarımda ise Türkiye'de en çok üzüm, pamuk, tütün ve zeytin yetiştiren bir ildir.

Tarımda zirveye çıkan Manisa, sanayi ve turizmde de zirveye doğru tırmanmaktadır. Kehribar renkli çekirdeksiz üzümü dünyaca meşhurdur. Kırkağaç kavunu ile Kula, Demirci ve Gördes halıları isim yapmıştır.



Kula'daki Kapadokya benzeri peri bacaları Gediz Ovasının bereketli topraklarının da etkisiyle tarımsal üretim sıralamasında ilk üç ilden biridir. Yüzyıllardan beri dokumacılık, gıda, dericilik ve tarım konusunda faaliyet gösteren Manisa'da bugün sanayi önemli bir gelir kaynağıdır. Sipil dağı trekking, dağcılık ve yamaç paraŐütü (yaklaşık 1500 m.) İçin oldukça uygun özellikle dağcılık sporu bakımından zirveye varılıp inilebilen nadir alanlardan biridir.

Őifalı sular bakımından zengin bir bölgede bulunan Manisa'daki jeotermal su kaynakları asırlardır bilinmektedir ve yerli yabancı turistlerin ilgi odağıdır. Ülkemizin en verimli topraklarından Gediz Ovası Manisa'da zengin bir bitkisel üretim çeŐitliliđi olmasını sağlamaktadır. Ünlü Akhisar zeytinleri, kaliteli pamuk üretimi, tütünü ve kirazıyla Manisa tarımsal üretim sıralamasında ilk üç ilden biridir.

Son yıllarda artan organik tarım üretimi, baraj ve gölleriyle Manisa, eko turizm alanında da önemli potansiyele sahiptir. Manisa'nın bir diğer önemli özelliği ise semer yapımı, bakırcılık ve demircilik gibi geleneksel el sanatlarının devam ettiği bir kent olmasıdır. Financial Times tarafından dünyanın en uygun yatırım kenti seçilmiŐtir. İhracatla Türkiye'de Gaziantep'ten sonra en çok ihracat yapan 7. Şehir özelliğini taşımaktadır.

Kaynak: manisa.gov.tr, 2024

Manisa nüfusu 2024 yılı itibarı ile 1.475.716 kişidir. Bu nüfusun 741.274 kişisi erkek ve 734.442 kişisi kadınlardan oluşmaktadır. Yüzde olarak ise nüfusun; %50.08'i erkek, %49,92'si kadındır.

Yıl	Manisa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	1.475.716	741.274	734.442
2022	1.468.279	737.888	730.391
2021	1.456.626	731.208	725.418

Kaynak: TÜİK, 2024

ALAŞEHİR İLÇESİ; Alaşehir, İç Ege Bölgesi'nde, Batı Anadolu'daki doğu-batı yönlü ovalardan biri olan Gediz Ovası'nın doğu kesiminde bulunmaktadır. Yüzölçümü 977 km²'dir. Alaşehir ilçe merkezi 28 derece 31 dakika 38 saniye doğu boylamı, 38 derece 21 dakika 41 saniye kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır İlçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 189 metredir.

İlçe ekonomisi tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, üzüm başta olmak üzere, tütün, pamuk, tahıl, armut ve zeytindir. Hayvancılıkta sığır ve koyun yetiştirilir. İlçede ayrıca 150 üzüm ihracatı yapan firma, 80 üzüm işletmesi, Tariş Üzüm Entegre Tesisleri ve Suma Fabrikası ile Sarıkız Maden Suyu Fabrikası bulunmaktadır.

Kaynak: alasehir.gov.tr, 2024

Alaşehir'in nüfusu 2024 yılı itibarı ile 105.397 kişidir. Bu nüfus, 53.620 erkek ve 51.777 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,3 erkek, %51,7 kadındır.

Yıl	Alaşehir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	105.397	53.620	51.777
2022	104.717	53.054	51.663
2021	105.380	53.876	51.504

Kaynak: TÜİK, 2024

Taşınmaz; "Killik Mahallesi, Okul Yolu Sokak Alaşehir / Manisa" açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Alaşehir kent merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır.

Alaşehir ilçe Killik Mahalle merkezindeki kentsel doku incelendiğinde, ağırlıklı olarak 2-3 katlı binalar görülmektedir. Yeni yerleşim alanlarında da 2-3 katlı yapılar görülebilmektedir. yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Killik kent merkezinin doğu yönünde gelişmekte olduğu; Konu mülke yakın mesafede yapılaşmanın yüksek olduğu, doğu istikametine gidildikçe yapıların yoğunluğunun arttığı gözlemlenmiştir.

Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak %25 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bölgede, fiili durum itibari ile arz ve talep dengelidir.



Kaynak: Google Earth, 2024

2. TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün dijital servisinden temin edilen 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 08.09.2023 tarihinde onaylanmış İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yer alan konu taşınmazın "Kentsel Yerleşik Alan" plan kararında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

T.C. Manisa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nden 30.04.2024 tarihli ve 402982 sayılı yazısında konu taşınmaza ait 1/25.000 ölçekli planın yer almadığı bilgisi alınmıştır.

2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

T.C. Manisa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nden 30.04.2024 tarihli ve 402982 sayılı yazısında konu taşınmaza ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının yer almadığı bilgisi alınmıştır.

2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

T.C. Alaşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden bilgilere göre konu taşınmaza ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği'nde "Yençok= 2 kat "Konut Alanı" imar koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

3. TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

- Konu mülkün sınırları içerisinde bulunduğu 1/5.000 ölçekli "Nazım İmar Planı" ve 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmamaktadır.
- Yerinde yapılan incelemelere göre, parselin arsa olduğu görülmüştür. Taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığı için inşaat ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projelere yönelik herhangi bir bilgiye Belediye arşivinde rastlanmadığı bilgisi alınmıştır.

4. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

4.1. Taşınmazın Kullanıcı Durumu ve Bölgenin Deprem Derecesi

Deprem Bölgesi	1. derece	2. derece	3. derece	4. derece	5. derece
		X			

Kullanıcı Durumu	Kiracı	Mal sahibi	Boş	İşgal
			X	
İşgal ve Kirada İse Kim Tarafından ve Ne Amaçla Kullanıldığı	taşınmaz mahallinde arsa vasıflıdır.			

4.2. Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

Parsel Geometrisi: 262 Ada 1 no.lu parsel düzgün olmayan dikdörtgen bir geometriye sahiptir.

Parsel Ölçüleri: Taşınmazın; parselin kadastral yola cephesi bulunmakta olup parselin diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır.


Eğim: Taşınmazın bulunduğu bölge düz bir yapıya sahiptir.

Altyapı ve Diğer Özellikleri: Taşınmaz; yerleşimin olduğu bir bölgede yer alması nedeni ile elektrik, su, telefon, asfalt yol vb. teknik alt yapının tamamlandığı bir konumdadır.

5. EKLER



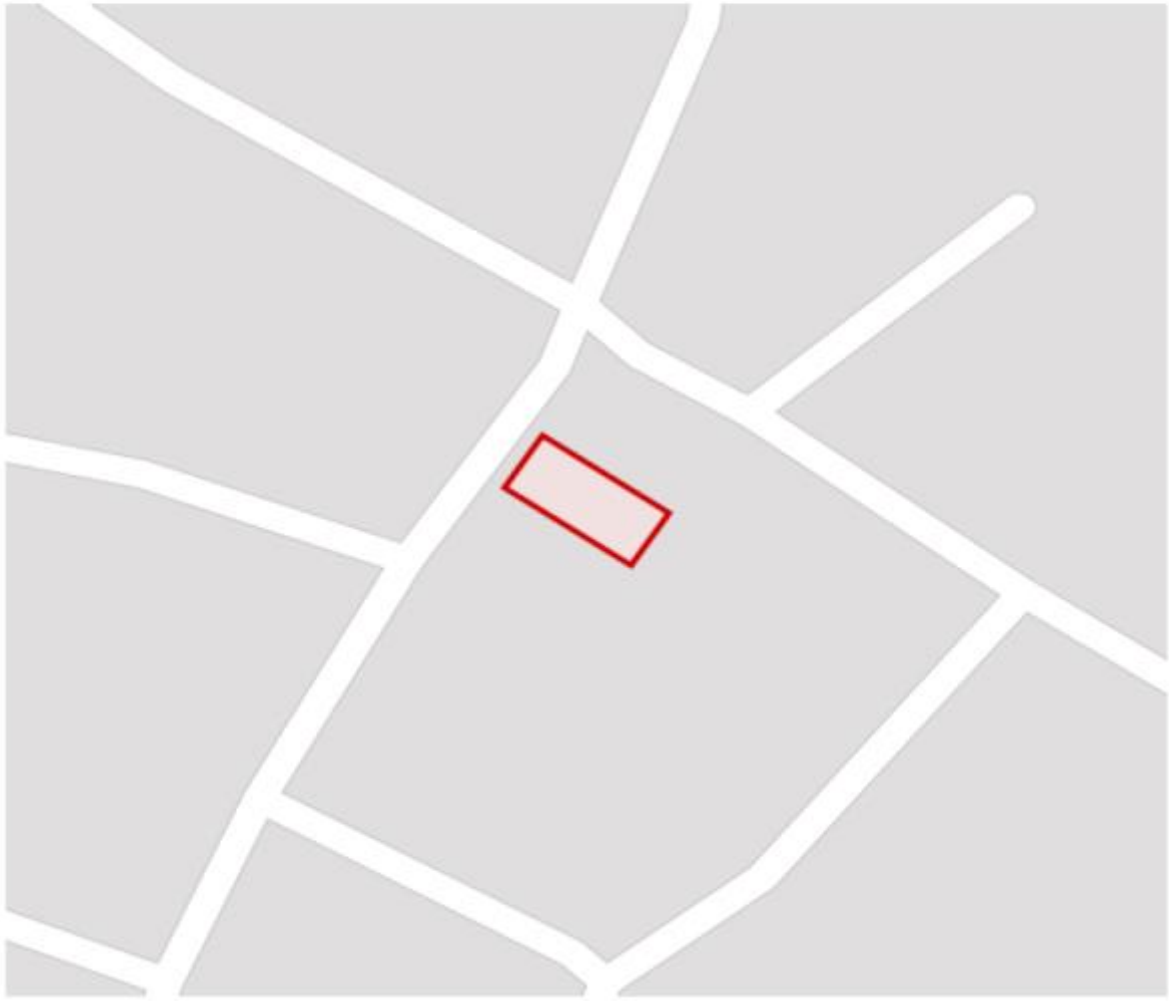
EKLER			
<u>Numarası</u>	<u>Adı</u>	<u>Mevcutiyeti</u>	<u>Açıklama</u>
<u>İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR</u>			
<u>EK 1</u>	Tapu Kayıt Belge Örnekleri, (Tapu Tetkiki, Karar Belge Örnekleri)	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	Alaşehir Tapu Müdürlüğü'nden temin edilmiştir.
<u>İLGİLİ KADASTRO ŞEFLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR</u>			
<u>EK 2</u>	Kadastro İle İlgili Alınan Yazı ve Ekleri, (Kadastro Çapı, Plan, Pafta Örnekleri, vb.)	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	TKGM Kadastro Müdürlüğü, Kadastro Birimi
<u>İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR</u>			
<u>EK3</u>	İmar Durumu	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	Alaşehir Belediyesi'nden temin edilmiştir.
<u>MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER</u>			
<u>EK 4</u>	Fotoğraflar	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	Mahallinde yapılan tespitler sırasında çekilmiştir.

EK 1: TAKYİDAT BELGESİ

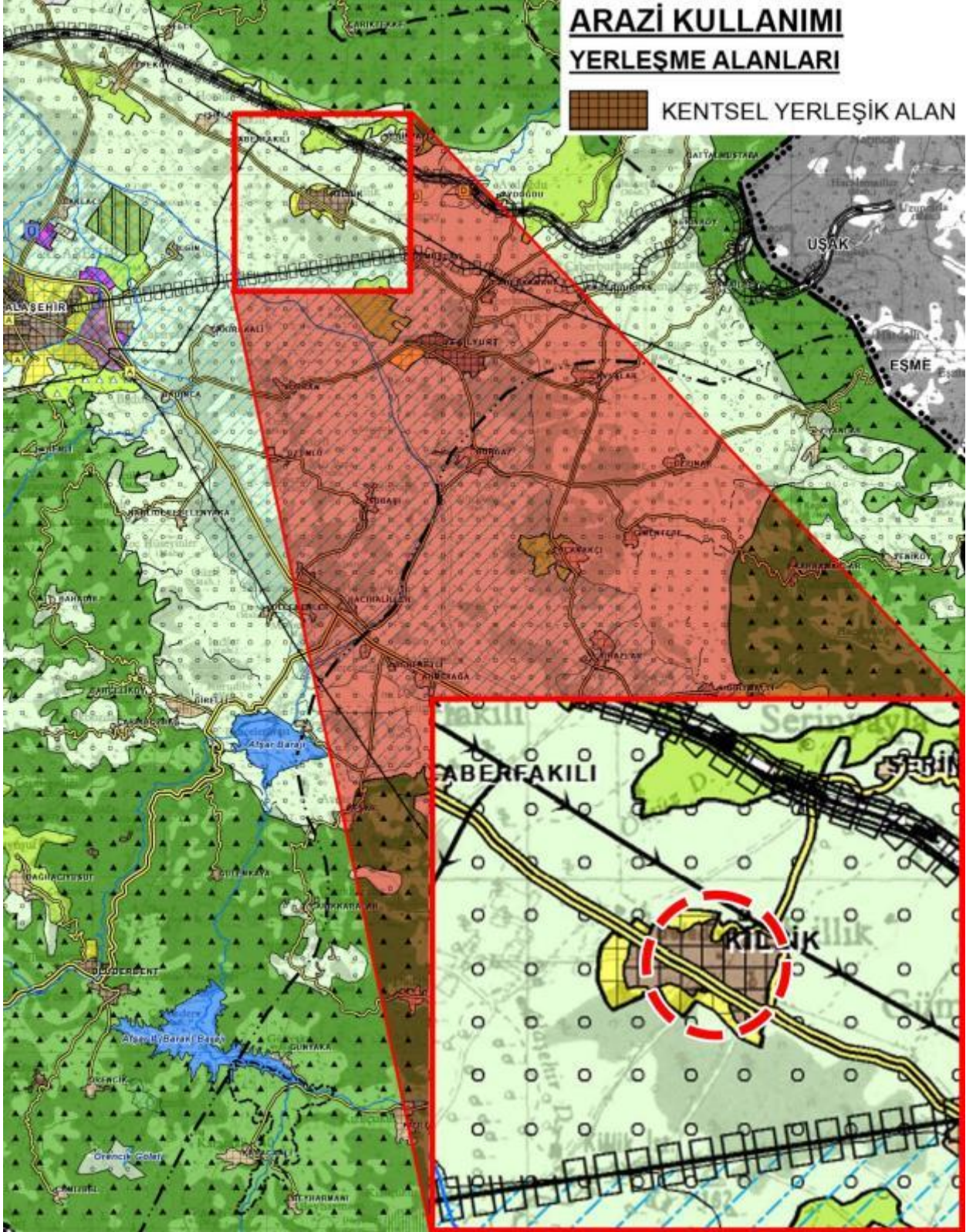
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)	
Zemin Tipi Zemin No İl / İlçe Kurum Adı Mahalle / Köy Adı Mevkii Cilt / Sayfa No Kayıt Durumu	: Ana Taşınmaz : 31170666 : MANİSA/ALAYŞEHİR : Alayşehir TM : KILIK Mah. : KÖY İÇİ : 45 / 5274 : Aktif
Ada/Parsel Yüzölçümü Ana Tap. Nitelik	: 262/1 : 132,00 m ² : HALK ODASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No 754414791	Malik SÜMER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Edinme Sebeti - Tarih - Yev. 05/07/2023 - 17647.	Metrckare 132,00
Tuzel Kişiliklerin Ünvanı Doğrulukları - - -	Hisse Pay/Payda TAM
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.	
 Raporunun: İK44226 Erdem GÖKSÜMBOL Kayıt No: 22.04.2024	

Raporun Tarihi / Saati: 22.04.2024 11:55

EK 2: KADASTRO PLAN ÖRNEĞİ

		TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ			
İl					Mahalle/Köy
Manisa		Alaçehir			Kilicik
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
262	1	132,00	Halk Odası	Köy İçi	
					
<ul style="list-style-type: none"> • Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır. • Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır. • Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz. • Kullanıcılar ile TKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, TKGM' nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir. • Tüm Hakları Saklıdır. 					

EK 3: UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE ÇAP BELGESİ





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-47888891-754-402982
Konu : İmar Planı Hakkında

30.04.2024



İlgi : 22.04.2024 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi yazı ve ekleri ile "Şirketimiz ile T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasında 25.01.2024 tarihinde yapılan "Danışmanlık Hizmeti Sözleşmesi" çerçevesinde hazırlanacak değerlendirme raporuna veri teşkil edecek aşağıda belirtilen evrak ve belgelerin, "4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun Ek-2 nci maddesinde; "Kamu Kurum ve Kuruluşları (özel kanunla kurulmuş kamu kurumu, kurul, üst kurul ve kuruluşlar dahil) kendilerine özelleştirme ile ilgili intikal eden işlemleri öncelikle ve ivedilikle inceler, karara bağlar ve sonuçlandırır." hükmüne istinaden söz konusu bilgi ve belgelerin ivedilikle tarafımıza verilmesi hususunda gereğini önemle arz ederiz. 1- Değerlemeye konu Maliye Hazinesi adına kayıtlı; Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Killik Mahallesi 262 Ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile Kırkağaç ilçesi, Kayadibi Mahallesi 267 Ada 4 parsel numaralı taşınmazlara ait 1/100.000, 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni planlarının ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının pafta üzerinde parsel görülecek şekilde onaylı birer suretini tarafımıza verilmesi, 2- Parselin 1/100.000, 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni planlarında ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında hangi kullanımda kaldığını yazılı şekilde tarafımıza bildirilmesi..." talep edilmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları bölümünün 7/b. maddesinde; "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek;..." hükmü yer almaktadır. Planlama Şube Müdürlüğüne yapılan incelemelerde; Söz konusu Alaşehir İlçesi, Killik Mahallesi 262 Ada 1 Parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bilgisinin bulunmadığı tespit edilmiş olup Kırkağaç İlçesi, Kayadibi Mahallesi 267 ada 4 Parsel yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" ve "Yol" olarak planlıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının bilgisini ise ilgili Alaşehir Belediyesi ve Kırkağaç Belediyesinden talep edilmesi gerekmektedir. Bu hususlar doğrultusunda;

Gereğini rica ederim.

Ünsel GÖKÇE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: rP5ZJD-6T1jæx-0zz77G-YoC+IY-UGt:Yn5yr Doğrulama Linki: <https://www.nerkis.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:242 Yunusçeme / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: ihlp@manisa.bel.tr - manisabsh@shu01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsh@shu01.kep.tr

Bilgi için: Duygu EŞFER
Şehir Plancısı
Telefon No:



Belediye Başkanı a.
Daire Başkanı

Ek: Kırkağaç İlçesi, Kayadibi Mahallesi 267 ada 4 Parcele ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (1 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: eP5ZjD-6Ysjax-0zz77G-YoC+IY-UGtYn5yr Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediyecbys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:242 Yunusemre / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabsb@hu01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsb@hu01.kep.tr

Bilgi için: Duygu EŞFER
Şehir Plancısı
Telefon No:





EK 4: FOTOĞRAFLAR



