

T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŐTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI
SÜMER HOLDİNG A.Ő. GENEL MÜDÜRLÜĐÜ



BİLGİ NOTU

SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ
9611 ADA 1 NO.LU PARSEL

Aralık, 2024

1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; "Güzeldere Mahallesi, 106. Sokak 9611 Ada 1 Parsel İlkadım/Samsun (41.251349°K, 36.303307°D)" açık adresinde bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım tarif olarak şu şekildedir; bölgenin ana arter konumunda bulunan ve Çevre Yolu olarak bilinen Ankara Bulvarı referans alınarak sağlanmaktadır. Ankara Bulvarı üzerinde batı yönde devam edilirken sağ koldan Irmak Caddesi kavşağına girilip batı yönde Irmak Caddesi boyunca devam edildikten sonra 106. Sokağına giriş yapılır. Konu taşınmaz yaklaşık 500 metre ileride yola göre sağ kolda yer almaktadır.

1.2 Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

| | | | |
|-----------|---------------------------------|---------------------------|--------------|
| İli | SAMSUN | Blok No | - |
| İlçesi | İLKADIM | Bağımsız Bölüm No | - |
| Mahallesi | İSTASYON | Bağımsız Bölümün Katı | - |
| Köyü | - | Bağımsız Bölümün Niteliği | - |
| Sokağı | - | Arsa Payı | 1/1 |
| Mevki | - | Cilt No | 4 |
| Niteliği | ARSA | Sahife No | 380 |
| Pafta | - | Edinme Tarihi | 07/06/2023 |
| Ada | 9611 | Edinme Yevmiye No | 21557 |
| Parsel | 1 | Zemin Tipi | Ana Taşınmaz |
| Yüzölçümü | 4.442,07 m ² | | |
| Malik | Sümer Holding Anonim Şirketi | Hisse Pay | 1 |
| | | Hisse Payda | 1 |

1.3 Tapu Takyidat Bilgileri

Şerh: Bulunmamaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŐTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 71846147-754-87142 (Tarih: 27/02/2019, Yevmiye: 4435)

İrtifak: Bulunmamaktadır.

Rehin: Bulunmamaktadır.

1.4 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

SAMSUN İLİ, Yüzölçümü, 1.055 km² olup Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur.



İlde sulanabilir tarım alanı 392.300 ha. olup bu alanın 66.337 ha'sı sulanmaktadır. Sulanabilir tarım alanının %16'sı sulanmaktadır. İlde toplam tarım alanının %80'i gübrenmektedir. Çiftlik gübresi genellikle fide yetiştiriciliğinde, meyve bahçelerinde kullanılmaktadır.

İlde ekonomik bakımdan yetiştirilen 4 ana ürün, buğday, mısır, çeltik, tütündür. Sanayi bitkisi olarak ayçiçeği tarımı yapılmaktadır. Çayır mera ve yem bitkileri ekilişlerinde son yıllarda artışlar olmuştur. Hem kaliteli kaba yem açığının kapatılması, hem de meyilli arazilerde erozyonun önlenmesi bakımından yem bitkilerinin üretimi teşvik edilerek dağıtılan bedelli tohumluklarla üretici desteklenmektedir.

Samsun'un ekonomik yönden başta İstanbul olmak üzere, İzmir, Adana, Mersin, Ankara gibi büyük ticaret ve endüstri merkezleriyle yakın ticari ilişkisi bulunmaktadır. Geniş potansiyelli 3 limanı ile ithalat ve ihracat yapılabilmektedir.

Samsun ili orta ve doğu Karadeniz'in ticaret merkezi durumundadır. Kızılırmak ve Yeşilirmak deltalarının meydana getirdiği Çarşamba ve Bafra ovaları verimli topraklara sahiptirler. Coğrafi konum ve ulaşım durumu ekonomik potansiyeli ile Karadeniz Bölgesinin merkezi durumunda olan Samsun'da ticaret en önemli ögeyi teşkil eder.

Kaynak: <http://www.samsun.gov.tr/> 2024

Samsun nüfusu 2024 yılı itibarı ile 1.377.546 kişidir.

| Yıl | Samsun Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|---------------|--------------|--------------|
| 2023 | 1.377.546 | 681.565 | 695.981 |
| 2022 | 1.368.488 | 676.798 | 691.690 |
| 2021 | 1.371.274 | 678.072 | 693.202 |

Kaynak: TÜİK, 2024

İLKADIM İLÇESİ; İlçe yüzölçümü toplam 152,28 km²'dir. İlkadım İlçesi Samsun ilinin merkezinde yer alır. Taşınmaz İlkadım ilçe merkezine kuş uçuşu yaklaşık 6 km mesafededir. İlçemiz, batısında Atakum, doğusunda Canik, güneyinde Kavak ilçeleri ve kuzeyde ise Karadeniz ile komşudur. Yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır.

* Kürtün ve Mert Irmağı arasında, Kuzeyden Güneye uzanan topraklar üzerinde yer alır.

* Sahil şeridi(kıyı) uzunluğu toplam 7,5 km' dir.

İlkadım genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Sahil şeridinde Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Bunun için sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ılık ve yağışlı geçer. İç kesimler buradaki dağların etkisinden dolayı kışlar soğuk, yağmur ve kar yağışlı, yazlar ise serin geçer. Sıcaklık ve yağış yönünden hiç bir bölgeye benzemez. Aynı gün içerisinde havanın bir kaç kez değiştiği görülür.

İlkadım nüfusu 2024 yılı itibarı ile göre 322.228 kişidir.

| Yıl | İlkadım Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|----------------|--------------|--------------|
| 2023 | 322.228 | 157.847 | 164.381 |
| 2022 | 333.518 | 164.270 | 169.248 |
| 2021 | 340.421 | 168.060 | 172.361 |

Kaynak: TÜİK, 2024

Taşınmaz; "Güzeldere Mahallesi, 106. Sokak 9611 Ada 1 Parsel İlkadım/Samsun" açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Samsun kent merkezinin güneybatı bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir

İlkadım ilçe, İstasyon Mahalle merkezindeki kentsel doku incelendiğinde, kısmen 2-3 katlı binalar görülmektedir. Yakın çevrede bölgede genellikle boş arsalar ve 1-3 katlı müstakil yapılaşmalar göze çarpmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan Şehir Hastanesine kuş uçuşu 2 km., TOKİ bloklarına 1 km. mesafededir. Yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Kent merkezinin kuzeybatı ve güneydoğu aksı yönüne doğru gelişmekte olduğu; Konu mülke yakın mesafede yapılaşmanın düşük seviyede olduğu, kuzeydoğu yönü istikametine gidildikçe yapıların yoğun olduğu gözlemlenmiştir.

Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak %15 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

Samsun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan bilgiye göre taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Gelişme Konut Alanı" içerisinde yer almaktadır.

2.2 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Samsun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan bilgiye göre taşınmaz 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kentsel Gelişme Konut Alanı" içerisinde yer almaktadır.

2.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'ndan; taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak belirtildiği bilgisi alınmıştır.

2.4 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Samsun Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre konu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Emsal:1,00, Taks: 0,20, yapılaşma koşulları ile Konut Alanı lejantı içerisinde yer almaktadır.

3. TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

Konu mülk sınırları içerisinde bulunduğu 1/5000 ölçekli “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmamaktadır.

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 arsa vasıflı olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır. | | | | |

4.2 Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

Parsel Geometrisi: Topoğrafik olarak eğimsiz bir yapıya sahip olan parsel geometrik olarak kareye yakın bir formdadır. Taşınmaz güneyinde bulunan yola 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 60 metre, doğusunda bulunan 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 55 metre, batısında bulunan imar yoluna yaklaşık 65 metre mesafededir. Parselin kuzeybatı cephesi komşu parseller ile sınır durumdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin bir unsurla çevrili değildir.

Altyapı ve Diğer Özellikleri: Taşınmaz; şehir içi yerleşimine yakın konumda, gelişmekte olan bölgede yer almakta olup elektrik, su, telefon, doğalgaz, asfalt yol vb. teknik altyapı bulunmaktadır.

5. FOTOĐRAFLAR



