

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



# **BİLGİ NOTU**

**İZMİR İLİ, MENEMEN İLÇESİ AHIHIDIR MAHALLESİ  
427 ADA 27 NO.LU PARSEL**

**Aralık, 2024**

## 1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; “Ahıhıdır Mahallesi, Marvadin Yolu Sokak, İzmir/ Menemen (38.607892”K, 27.061635”D)” adresinde konumlandır.

Taşınmaza ulaşım tarif olarak şu şekildedir; Menemen Belediyesi önünden Şehit Kemal Caddesi üzerinden batı yönünde Seyreköy Caddesine girip yaklaşık 200 m sonra sağ taraftan Marvadin Yolu Sokak ile kesişim noktasında konu taşınmaz yolun sağında yer almaktadır.

### 1.2 Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	İZMİR	Blok No	-
İlçesi	MENEMEN	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	AHIHIDIR	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	-	Cilt No	15
Niteliği	KERPIÇ DAM VE ARSASI	Sahife No	1411
Pafta	-	Edinme Tarihi	11.07.2023
Ada	427	Edinme Yevmiye No	20475
Parsel	27	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	1.889,55 m <sup>2</sup>		
Malik	SÜMER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

### 1.3 Tapu Takyidat Bilgileri

**Şerh:** Bulunmamaktadır.

**Beyan:** Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKMLERİNE TABİDİR.) Tarih: - Saat: - // Tarih: 10.11.2020 – Yevmiye Numarası: 21592

**İrtifak:** Bulunmamaktadır.

**Rehin:** Bulunmamaktadır.

### 1.4 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

7.340 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahip olan İzmir, 38.05 K enlemi ile 27.03 D boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 30 m'dir. Güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İzmir iline bağlı 30 ilçe, 1294 mahalle idari yapısına sahiptir.



Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişkindir. Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumdadır. Sanayi sektöründe üretilen mallar, dünya standartları ölçüsünde kaliteye sahiptir. Yörede; kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimuan, perlit, grafit, asbest, titanyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmektedir. İnşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisidir. Sanayi bakımından Marmara Bölgesinden sonra ikinci sırada gelir. İzmir sanayisi, fuarı ve ihracat limanı ile önemli bir kenttir. İzmir'de Aliağa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir, Türkiye'nin en önemli ihracat limanlarından biridir.

**Kaynak: izmir.gov.tr, 2024**

İzmir'in 2023 yılındaki nüfusu 4.479.525'dir. Bu nüfusun, 2.221.180'i erkekler 2.258.345'i ise kadınlar oluşturmaktadır.

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	4.479.525	2.221.180	2.258.345
2022	4.462.056	2.215.716	2.246.340
2021	4.425.789	2.199.287	2.226.502

**Kaynak: TÜİK, 2024**

**MENEMEN İLÇESİ**; Yüzölçümü 573 km<sup>2</sup>'dir. İzmir'in kuzeyinde yer alan Menemen, il merkezine 33 km uzaklıktadır. İlçenin kuzeyinde Aliağa ve Foça, güneyinde Çiğli, Karşıyaka ve Bornova ilçeleri, doğusunda Manisa ili, batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır.

Menemen, İzmir Kuzey Kentsel Gelişme Alt Yöresinde yer alan üç ilçeden biridir. Bunlardan Aliağa sanayi ağırlıklı, Foça ise turizm ve ikincil konut sektörüne bağımlı ilçelerdir. Bu ilçe/sektör ayrımının tarım sacayağını ise Gediz Havzasının büyük kısmına ve ovaya oturan Menemen oluşturmaktadır.

İzmir Serbest Bölgesi (İZBAŞ), 1998'de kurulan Menemen Deri Serbest Bölgesinin (İDESBAŞ) farklı sektörleri de kapsamak amacıyla 2011'de isim değiştirmesiyle faaliyete başlamıştır. 1.620.000 m<sup>2</sup> alanda kurulu Bölgede, 145 yerli, 16 yabancı ve 12 yerli-yabancı ortaklığında firma faaliyet göstermektedir. İZBAŞ, dünya standartlarında deri imalatına yönelik her türlü ileri yöntemin uygulandığı, ham deri işleme ve deri ürünleri üretiminde Türkiye'deki tek deri üretim serbest ticaret bölgesidir. Bölge aynı zamanda Türkiye'nin tek deri arıtma tesisine sahiptir.

Menemen'de sadece 4 tane A grubu seyahat acentesi faaliyet göstermektedir. Tanınmış bir turizm destinasyonu bulunmamaktadır. Menemen'de, 2019 itibarıyla, Kültür ve Turizm Bakanlığında işletme belgeli tesisi bulunmamaktadır. Yatırım belgeli tesis olarak 11 Oda ve 22 yataklı tek bir tesis bulunmaktadır.

Menemen'in 2023 yılındaki nüfusu 207.748'dir. Bu nüfusun, 105.902'i erkekler 101.846'ı ise kadınlar oluşturmaktadır.

Yıl	Menemen Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	207.748	105.902	101.846
2022	200.904	102.544	98.360
2021	193.229	98.451	94.778

Kaynak: TÜİK, 2024

Taşınmaz; "Ahıhıdır Mahallesi, Marvadin Yolu Sokak, İzmir/ Menemen (38.607892°K, 27.061635°D)" açık adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge; İzmir kent merkezinin kuzey bölgesinde yer almaktadır. Menemen ilçe, Ahıhıdır mahalle merkezindeki kentsel doku incelendiğinde, kısmen 2-3 katlı binalar görülmektedir. Yeni yerleşim alanlarında da 3-4 katlı yapılar görülebilmektedir. tarihinde Yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Kent merkezinin güney yönüne doğru gelişmekte olduğu; Konu mülke yakın mesafede yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu, güneydoğu yönü istikametine gidildikçe yapıların daha fazla yoğunlaştığı gözlemlenmiştir.



## 1.5 Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak %30 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

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 22.08.2022 tarih, E-87550252-310.99-902762 sayılı yazısında; 427 Ada 27 No.lu parselin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde değişikliği onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kaldığı beyan edilmiştir.

### 2.2 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 22.08.2022 tarih, E-87550252-310.99-902762 sayılı yazısında; 427 Ada 27 No.lu parselin; 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmış Nazım İmar Plan'ında "2. ve 3. Derece Merkezler" kullanımında kaldığı beyan edilmiştir.

### 2.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 22.08.2022 tarih, E-87550252-310.99-902762 sayılı yazısından taşınmazın; Özelleştirme İdaresi Başkanlığı makamınca hazırlanan, 12.11.2019 tarihli ve 1801 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğinde, "Ticaret Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

### 2.4 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 22.08.2022 tarih, E-87550252-310.99-902762 sayılı yazısından taşınmazın; Özelleştirme İdaresi Başkanlığı makamınca hazırlanan, 12.11.2019 tarihli ve 1801 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanan, İzmir İli Menemen İlçesi Ahıhdır Mahallesi 427 ada 27 No.lu Parsele ilişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinde, "Ticaret Alanı" kullanımında bitişik nizam, Yençok: 3 kat ve 5 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu tespit edilmiştir. Yapılaşma koşulları plan notlarında belirtilmiştir.

## 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.
- Taşınmaz üzerinde baraka tarzı yapılar bulunmakta olup, genel anlamda boş durumdadır.

## 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 üzerinde basit tarzda inşa edilmiş ahşap ve kerpiç yapılar yer almaktadır. Yapıların atıl durumda olduğu tespit edilmiştir.				

### 4.2 Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

**Parsel Geometrisi:** 427 Ada 27 No.lu parsel; amorf bir yapıdadır.

**Parsel Ölçüleri:** Taşınmaz güneybatısında bulunan yola 64 metre cephesi bulunmaktadır. Kuzey cephesinden DSİ kanalına, doğu cephesinden ise komşu parsel bulunmaktadır.

**Eğim:** Taşınmazın bulunduğu parsel eğimsiz bir yapıya sahiptir.

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



## 5. FOTOĐRAFLAR



