

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



BİLGİ NOTU

**ADANA İLİ KOZAN İLÇESİ MAHMUTLU MAHALLESİ
451 ADA 29 NO.LU PARSEL**

Aralık, 2024

1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; Tavşantepe Mahallesi, Hasan Sehliskoğlu Caddesi Kozan / Adana (37.4425°K : 35.8286°D) konumunda yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım tarif olarak şu şekildedir; D-817 Karayolundan Ceyhan üzerinden Kozan yönüne ilerlerken, Dereboyu Sokağına sapılır ve yaklaşık 300 m. ilerledikten sonra Hasan Sehliskoğlu Caddesine sapılır ve yaklaşık 500 m. ilerledikten sonra konu taşınmaz sağ tarafta konumlanmaktadır.

1.2. Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	ADANA	Blok No	-
İlçesi	KOZAN	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	MAHMUTLU	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	-	Cilt No	26
Niteliği	ARSALI KARGİR APARTMAN	Sahife No	2511
Pafta	-	Edinme Tarihi	19.07.2023
Ada	451	Edinme Yevmiye No	23731
Parsel	29	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	949,00 m ²		
Malik	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

1.3. Tapu Takyidat Bilgileri

Şerh: Bulunmamaktadır.

Beyan: Kullanım Amacı: 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun Hükümlerine Tabidir. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme) (Tarih:10.11.2020, Yevmiye:19869)

İrtifak: Bulunmamaktadır.

Rehin: Bulunmamaktadır.

1.4. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

Adana, Türkiye'nin en kalabalık altıncı şehridir. İlin yüz ölçümü 13.844 km²'dir. İlde km² ye 160 kişi düşmektedir. 01.02.2024 TÜİK verilerine göre 5'i merkez ilçe (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam, Karaisalı) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Ülkenin önde gelen tarım, ticaret ve kültür merkezlerinden biridir. Türkiye'deki maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır. Adana; Mersin, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur.

Şehrin kuzeyini hidroelektrik santrali ve 1956 yılında yapımı tamamlanan Seyhan haznesi kuşatır. Baraj hidroelektrik kuvveti için yapılmış olup alçak Çukurova düzlüğünü sulamak amaçlıdır. Ovaya dökülen şehrin iki sulama kanalı, şehir merkezi boyunca doğudan batıya doğru geçer. Yüreğir Ovasını sulama amaçlı yapılan başka bir kanal da bulunmaktadır. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.



Adana, ilk sanayileşen şehirlerden biri olmuştur. Seyhan Barajı'nın inşasıyla ve tarım tekniklerindeki gelişimlerle beraber 1950'li yıllarda tarımsal verimde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Adana; pamuk, buğday, soya fasulyesi, arpa, üzüm ve narenciye'nin büyük miktarlarda üretildiği Çukurova tarım bölgesinin pazarlama ve dağıtım merkezidir. Türkiye yetilen mısır ve soya fasulyesinin yarısını Adana'da üretilmektedir. Türkiye'deki yerfıstığının %34'ü ve portakalın %29'u Adana'da yetiştirilmektedir. Bölgedeki çiftçilik ve tarım kaynaklı şirketlerin çoğu genel müdürlüklerini Adana'da açmıştır.

Kaynak: adana.gov.tr, 2024

Adana nüfusu 2024 yılı itibarı ile 2.270.298 kişidir. Bu nüfusun 1.135.046 kişisi erkek ve 1.135.252 kişisi kadınlardan oluşmaktadır. Yüzde olarak ise nüfusun; %50,08'i erkek, %49,92'si kadındır.

Yıl	Adana Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	2.270.298	1.135.046	1.135.252
2022	2.274.106	1.137.455	1.136.651
2021	2.263.373	1.130.862	1.132.511

Kaynak: TÜİK, 2024

KOZAN İLÇESİ; İlçe Merkezi Adana Ovasının yukarı ova denilen kısmında düz arazi ile dağlık kesimin birleştiği kısmın yarı engebeli bir alan üzerine kurulmuş olup il merkezine uzaklığı 68 km'dir. İlçe, Kuzeyde Kayseri, Yahyalı, Feke, Saimbeyli; Doğuda Osmaniye, Kadirli; Güneyde Ceyhan, İmamoğlu; Batıda Aladağ ilçeleri ile çevrili olup yüz ölçümü 1690 km² dir. İlçenin yüzey şekilleri birbirinden farklı iki konumdadır. Birinci kesimin arazi yapısı Adana ovasının devamı niteliğinde olup verimli mümbit araziye sahip olup takriben ilçenin tüm alanının ¼ ünü kapsamaktadır. Geri kalan ¾ ü ise dağlık ve engebelik görünüm arz etmektedir. İlçe merkezinde rakım 109,85 m. olup tipik bir Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazları kurak ve sıcak kışları ılık ve yağışlıdır. Yıl boyunca don olayına rastlanmaz. İlçe Meteoroloji Müdürlüğü'nün kayıtlarında yıllara göre ortalama yağış miktarı yaklaşık 900.mm.dir.

Kaynak: kozan.gov.tr, 2024

Kozan'ın nüfusu 2024 yılı itibarı ile 132.642 kişidir. Bu nüfus, 66.700 erkek ve 65.942 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,3 erkek, %51,7 kadındır.

Yıl	Kozan Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	132.642	66.700	65.942
2022	132.703	67.009	65.694
2021	132.320	66.723	65.597

Kaynak: TÜİK, 2024

Taşınmaz; "Tavşantepe Mahallesi, Hasan Sehlikoğlu Caddesi Kozan / Adana" açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Kozan kent merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır.

Kozan ilçe Tavşantepe Mahalle merkezindeki kentsel doku incelendiğinde, ağırlıklı olarak 6-7 katlı binalar görülmektedir. Yeni yerleşim alanlarında da 9-10 katlı yapılar görülebilmektedir. Yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Kozan kent merkezinin doğu yönünde gelişmekte olduğu; Konu mülke yakın mesafede yapılaşmanın orta olduğu, kuzeybatı 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 itibarı 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 Müdürlüğünün dijital servisinden temin edilen 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 05.10.2023 tarihinde onaylanmış Mersin-Adana 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. Adana Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğünden konu taşınmaza ait 1/25.000 ölçekli planın yer almadığı bilgisi alınmıştır.

2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

T.C. Kozan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu taşınmaza ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının "Konut Alanı" imar lejantında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

T.C. Kozan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.04.2024 tarih ve 36806 sayılı yazısı ile konu taşınmaza ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinde "TAKS:0.40 KAKS:1.60 Hmax:19,50 m." uygulama hükümleri çerçevesinde "Ticaret-Konut Alanı" fonksiyonuna 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: 451 Ada 29 no.lu parsel düzgün olmayan dikdörtgen bir geometriye sahiptir.

Parsel Ölçüleri: Parselin kuzeyi ve doğusu yola cepheli olup diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır.

Eğim: Taşınmazın bulunduğu bölge hafif eğimli 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. FOTOĞRAFLAR







