

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



BİLGİ NOTU

**MANİSA İLİ KIRKAĞAÇ İLÇESİ KAYADİBİ MAHALLESİ
267 ADA 4 NO.LU PARSEL**

Aralık, 2024

1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; Kayadibi Mahallesi, 135. Sokak Kırkağaç / Manisa (39.0934”K : 27.6866”D) konumunda yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım tarif olarak şu şekildedir; D-240 Karayolu üzerinde Akhisar yönüne ilerlerken, Kırkağaç mevkiinden sağa dönülür, Akhisar-Bergama yolunda yaklaşık 4,5 km. ilerledikten sonra D020 kara yoluna girilir bu yol üzerinden yaklaşık 700 m. ilerlenir ve Atatürk Caddesine giriş yapılır. Bu yol üzerinden yaklaşık 2,50 km. ilerlendikten sonra sola dönülür ve 135. Sokakta yaklaşık 250 metre ilerlendikten sonra sol tarafta konumlanmaktadır.

1.2. Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	MANİSA	Blok No	-
İlçesi	KIRKAĞAÇ	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	KAYADİBİ	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	KAVAK	Cilt No	6
Niteliği	KARGİR TÜTÜN DEPOLARI	Sahife No	575
Pafta	-	Edinme Tarihi	03.07.2023
Ada	267	Edinme Yevmiye No	7232
Parsel	4	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	6.433,00 m ²		
Malik	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

1.3. Tapu Takyidat Bilgileri

Şerh: Bulunmamaktadır.

Beyan: Diğer Konusu: 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun Hükümlerine Tabidir.) Tarih: 31.10.2018 Sayı: 87142 (Şablon: Diğer) (Tarih:01.03.2019 Yevmiye No:931)

İrtifak: Bulunmamaktadır.

Rehin: Bulunmamaktadır.

1.4. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

Manisa Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ildir. 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 paraşütü (yaklaşık 1500 m.) için oldukça uygun özellikle dağcılık sporu bakımından zirveye varılıp inilebilen nadir alanlardan biridir.

Şifalı 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 çeşitliliği olmasını sağlamaktadır. Ünlü Akhisar zeytinleri, kaliteli pamuk üretimi, tütün 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 seçilmiştir. 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

KIRKAĞAÇ İLÇESİ; Kırkağaç, Manisa'nın kuzey batısında, İzmir-Bandırma demiryolu üzerindedir. Manisa'ya uzaklığı 79 km.'dir. Denizden yüksekliği 100 m'dir. Kuzeyinde Savaştepe ilçesi, güneyinde ve doğusunda Akhisar ilçesi, batısında Soma ilçesi ve Çamlıca Dağı (1100m), kuzey doğusunda 650 m. yüksekliğinde Musluk Dağları ve Siledik tepesi bulunur.

İlçe tarihine dair net bilgiler bulunmasa da çevrede yapılan kazılarda ilk yerleşimin Antik Yunan dönemindeki Mysialılara dayandığı öngörülmektedir. Beylikler döneminde Karesi Beyliği'ne bağlı olan ilçe daha sonra Osmanlı himayesine girmiştir. İlçe, Cumhuriyet'in ilanından sonra gerçekleştirilen mübadele ile beraber Yunanistan'dan gelen mübadiller şehre yerleştirilmiştir. Özellikle Midilli, Drama'nın Pravişte kazasının Esirli, Paliohor, Dranova köyleri ile Selanik Avrethisar Paprat muhacirleri Kırkağaç'a iskan edilmiştir.

Kaynak: kirkagac.gov.tr, 2024

Kırkağaç'ın nüfusu 2024 yılı itibarı ile 37.823 kişidir. Bu nüfus, 19.055 erkek ve 18.768 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,3 erkek, %51,7 kadındır.

Yıl	Kırkağaç Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	37.823	19.055	18.768
2022	37.645	18.871	18.774
2021	37.699	18.907	18.792

Kaynak: TÜİK, 2024

Taşınmaz; "Kayadibi Mahallesi, 135. Sokak Kırkağaç / Manisa" açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Kırkağaç kent merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır.

Kırkağaç ilçe Kayadibi 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, Kırkağaç kent merkezinin doğu yönünde gelişmekte olduğu; Konu mülke yakın mesafede yapılaşmanın düşük 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 Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün dijital servisinden temin edilen 1. No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 13.02.2024 tarihinde onaylanmış İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yer alan 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 Müdürlüğünden 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 Müdürlüğünden 30.04.2024 tarihli ve 402982 sayılı yazısında konu taşınmaza ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği'nde kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen "Otopark Alanı", kısmen "Yol Alanı" plan kararında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

T.C. Kırkağaç Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.04.2024 tarihli ve 19658 sayılı yazısında konu taşınmaza ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği'nde "Ayrık Nizam, TAKS:0.50, KAKS:1.50 Yençok= 3 kat kısmen "Gelişme Konut Alanı" ile kısmen ~118,00 m² "Yol alanı ve kısmen ~228,00 m² "Otopark Alanı" olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın toplamda ~346,00 m² terki bulunduğu ilgili belediye yetkileri tarafından hesaplanıp beyan edilmiştir.

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.

–Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmaz üzerinde 2 adet 900 m²'lik 1 adet 300 m²'lik toplamda 3 adet depo ve arsası bulunmakta olup yapılara ilişkin 1 adet 08.01.1992 tarihli yeni yapı ruhsatı, 1 adet 16.08.1994 tarihli tadilat ruhsatı ve 1 adet 08.10.2004 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcut olduğu 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 3 adet depo bulunmaktadır.			

4.2. Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

Parsel Geometrisi: 267 Ada 4 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.

Yapı Özellikleri: Parsel üzerinde tadilata ihtiyaç duyan 2 adet 900 m² ve 1 adet de 300 m²'lik kapalı alana sahip toplamda 3 adet depo alanı yer almaktadır. Depolar beton blok taşıyıcı sistemli çelik konstrüksiyon çatı döşemesine sahiptir. Dış kapı çelik, pencere doğramaları ahşap olup pencerelerin büyük çoğunluğunun kırık ve kullanıma elverişli olmadığı tespit edilmiştir.

5. FOTOĐRAFLAR









