

T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĐI
ÖZELLEŐTİRME İDARESİ BAŐKANLIĐI
SÜMER HOLDİNG A.Ő. GENEL MÜDÜRLÜĐÜ



BİLGİ NOTU

KARAMAN İLİ MERKEZ İLÇESİ ALACASULUK MAHALLESİ

5626 ADA 3 NO.LU PARSELİN 15289/57642 HİSSESİ

Aralık, 2024

1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; “Şeyh Şamil Mahallesi 100. Yıl Bulvarı Merkez / Karaman (37.1850”K : 33.1916”D)” açık adresinde yer almaktadır.

Gayrimenkul, Karaman İli, Merkez İlçesi, Şeyh Şamil Mahallesi(Tapu Alacasuluk Mh), 100.Yıl Bulvarı üzerinde yer almakta olup tapuda, 5626 ada 3 parsel, 1.729,26 m² büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Konu taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arter konumunda bulunan 100.Yıl Bulvarı üzerinde güneybatı yönde ilerlerken Karaman Otogarı karşısında yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle konut+ ticaret alanları, ticari işletmeler ve arsalar mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı tamamlanmış ancak bazı bölgelerde imar yolları henüz açılmamıştır. Taşınmazın 100.Yıl Bulvarı üzerinde konumlu olması, dolmuş ve özel araçlar ile rahatlıkla ulaşım sağlanması önemli avantajdır. Taşınmazın bulunduğu bölge genellikle orta gelir grubuna hitap eden sanayi ve ticari amaçlı kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir.

1.2. Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	KARAMAN	Blok No	-
İlçesi	MERKEZ	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	ALACASULUK	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	GÖLYERİ	Cilt No	18
Niteliği	ARSA	Sahife No	1741
Pafta	N30-D-09-B-3-A	Edinme Tarihi	10.05.2023
Ada	5626	Edinme Yevmiye No	107256
Parsel	3	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	1.729,26 m ²		
Malik	MALİYE HAZİNESİ	Hisse Pay	115845
		Hisse Payda	172926
	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	Hisse Pay	11214
		Hisse Payda	172926
	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	Hisse Pay	15289
		Hisse Payda	57642

1.3. Tapu Takyidat Bilgileri

Beyanlar Hanesinde:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:05/01/2016, Bitiş Tarih:05/01/2016 - Süre:) --- (05.01.2016 – 95)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. --- (19.12.2017 – 23458)

Şerh: Bulunmamaktadır.

İrtifak: Bulunmamaktadır.

Rehin: Bulunmamaktadır.

1.4. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

Karaman, Türkiye'nin bir ilidir. İç Anadolu Bölgesinde yer almaktadır. İlin yüzölçümü 8.678 km²'dir. İlde km²'ye 29 kişi düşmektedir. 1989 yılında Orta Anadolu'nun gelişmesi amacıyla alınan kararla Konya ilinden ayrılarak il olmuştur. Karaman ilinin merkez ilçe dahil 6 ilçesi vardır. Bunlar; Merkez ilçe, Ayrancı, Başyayla, Ermenek, Kazımkarabekir ve Sarıveliler'dir. Karaman'ın merkez, Ayrancı, Kazımkarabekir ilçelerinde Akdeniz iklimine benzer karasal iklim; Ermenek, Başyayla, Sarıveliler ilçelerinde Akdeniz iklimi görülür. Bu nedenle ilde yetişen bitki türleri çeşitlilik göstermektedir. Batı ve kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin, güneybatısında Antalya illeri ile çevrilidir.



Karaman, İç Anadolu Bölgesi'nin Akdeniz'e açılan kapısı olarak tarih boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. İpek Yolu üzerinde yaşayabilen ve ekonomik potansiyeli olan Karaman'ın ticari hayatı canlılığını sürdürmektedir. Şehir, tarıma elverişli arazileri sayesinde gıda imalat sanayisinin merkezi konumundadır ve özellikle bisküvi, çikolata, kek, gofret üretiminde önemli bir paya sahiptir. Türkiye bisküvi üretiminin %35'i Karaman'da gerçekleştirilmektedir Karaman; tarım, hayvancılık, gıda, tekstil, ambalaj, orman ürünleri ve

madencilik gibi sektörlerde faaliyet göstermekte olup sanayi ülkeleri ile ekonomide güçlü bir yapıya sahiptir. Şehir, 160'tan fazla ülkeye ihracat yaparak ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır. Organize Sanayi Bölgesi aktif olarak faaliyet göstermekte, 2. OSB ve Teknoloji Geliştirme Bölgesi kurulum çalışmaları devam etmektedir. Ayrıca yaklaşık 167 hektarlık bir alan Serbest Bölge olarak ilan edilmiş ve bu süreç devam etmektedir. Lojistik altyapı çözümleri arasında çevre yolları, Karaman-Mut, Ermenek-Mut ve Ayrancı-Erdemli yolları ile hızlı tren projeleri yer almaktadır. Konya-Karaman sefer hattı modernize edilmiş, Karaman-Ulukışla-Yenice hattı ve 2.hat inşaat projeleri devam etmektedir. Karaman, sanayi kültürüyle gelecekte tercih edilebilecek bir şehir konumundadır.

Yıl	Karaman Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	263.960	131.571	132.389
2022	260.838	130.280	130.558
2021	258.838	129.551	129.287

Kaynak: TÜİK, 2024

MERKEZ İLÇESİ; 37°11' Kuzey enlemi ile 33°15' Doğu boylamı arasında yer almaktadır. İlin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 1.033 metredir. İlin kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin, batısında Antalya ve doğusunda Konya ili Ereğli ilçesi bulunmaktadır. Karaman Merkez yüzölçümü 4.143 km²'dir.

Merkez ilçesi nüfusu 2024 yılı itibarı ile göre 208.199 kişidir. Bu nüfus, 103.109 erkek ve 105.090 kadınlardan oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,44 erkek, %50,56 kadındır.

Yıl	Merkez Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	208.199	103.109	105.090
2022	206.240	102.526	103.714
2021	203.830	101.666	102.164

Kaynak: TÜİK, 2024

Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak %20 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

Konu taşınmaz “Organize Sanayi Bölgesi” amaçlı Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 22.11.2022 tarihli Olur'u ile onaylanmış planda “Kentsel GeliŐme Alanı” nda yer almaktadır.

2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Konu taşınmaza ait 1/25.000 ölçekli planın bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Taşınmaz 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.

2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

T.C. Karaman Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre konusu taşınmaza ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları; E:1.00 Yençok:15,50 m. olarak belirlenmiştir.

3. TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

Konu taşınmazın 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.

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	
	Konu taşınmaz mahallinde boş arsa vasfındadır.

4.2. Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

Parsel Geometrisi: Parsel amorf bir geometriye sahiptir.

Parsel Ölçüleri: Parselin güneyi ve doğusu yola cephesi olup diğer cepheleri komşu parseller ile çevrilidir.

Eğim: Taşınmazın bulunduğu bölge düz 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 bulunmaktadır.

5. FOTOĐRAFLAR



