

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



# BİLGİ NOTU

**TOKAT İLİ ZİLE İLÇESİ KIRLAR KÖYÜ  
105 ADA 12 NO.LU PARSEL**

**Aralık, 2024**

## 1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1. Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; Kırlar Köyü, Çayır Mevki Zile / TOKAT (40.3065°K : 36.0026°D) açık adresinde yer almaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; Zile ilçesinden yola çıkılarak Turhal yolu üzerinde 6 km ilerlendikten sonra sağa Emirören-Kırlar köyleri grup yoluna dönülerek 2 km ilerlendiğinde taşınmazın konumlu olduğu Kırlar köyüne ulaşılır. Taşınmaza köy yerleşkesi içerisinde kuzey yönünde 1 km stabilize yollar ile ulaşılır.

### 1.2. Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	TOKAT	Blok No	-
İlçesi	ZİLE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	-	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	KIRLAR	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	ÇAYIR	Cilt No	1
Niteliği	TARLA	Sahife No	24
Pafta	-	Edinme Tarihi	20.06.2023
Ada	105	Edinme Yevmiye No	10923
Parsel	12	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	2.831,48 m <sup>2</sup>		
Malik	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

### 1.3. Tapu Takyidat Bilgileri

**Şerh:** Bulunmamaktadır.

**Beyan:** 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. --- (31.05.2017 / 3370)

**İrtifak:** Bulunmamaktadır.

**Rehin:** Bulunmamaktadır.

### 1.4. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

**TOKAT İLİ**, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan bir ildir. Kuzeyde Samsun, kuzeydoğuda Ordu, doğu ve güneyde Sivas, güneybatıda Yozgat ve batıda Amasya illeriyle komşudur. İlçelerinden Yeşilyurt ve Sulusaray İç Anadolu Bölgesi'nde kalır. 1943 yılında Erbaa,

1944'te Artova ve Turhal, 1954 yılında Almus, 1987 yılında Pazar ve Yeşilyurt, 1990 yılında ise Sulusaray ve Başçiftlik ilçeleri kurulmuştur.

Deveci dağlarının orta kesiminin kuzey yamaçlarından doğarak soldan Yeşilirmak'a kavuşan bir akarsu vadisinin yamaçlarında kurulmuş olan kent, çok engebeli bir bölgededir. Orta Karadeniz kıyıları ile İç ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan önemli yolların kavşağında eski bir yerleşme alanıdır. İlin toplam yüzölçümü: 10.071 km<sup>2</sup>'dir. Kapladığı alan açısından Türkiye topraklarının % 1,3'ünü kapsar. Denizden yükseltisi 623 metredir. Coğrafi Koordinatları: 39° 51' – 40° 55' kuzey enlemleri ile 35° 27'- 37° 39' Doğu boylamları arasındadır. Tokat'a bağlı Taşova ilçesi, 1953 senesinde Amasya'ya bağlanmıştır. Merkeze bağlı 41 mahalle, 103 köy ve 9 belde bulunmaktadır. Yüzölçümü bakımından Tokat'ın en büyük ilçesi Zile'dir. En yüksek nüfusa sahip ilçe ise Erbaa'dır.



Ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan Tokat'ın ticaret ve sanayii ise il merkezinde yoğunlaşmıştır. Tokat Organize Sanayi Bölgesi şehrin tek sanayi faaliyetinin sürdürüldüğü alandır. Yine bulunduğu coğrafi konum ile tarıma yatkın bir şehirdir. Tarım üretiminde domates, biber, vişne, kiraz, patates, üzüm ve şekerpancarı bölge üretiminde en fazla payı alan ürünlerdir. Küçükbaş, büyükbaş hayvan varlığı ve arı kovanı sayısı bakımından önemli bir paya sahiptir.

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

Tokat nüfusu 2024 yılı itibarı ile 606.934 kişidir. Bu nüfus, 301.234 erkek ve 305.700 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,92 erkek, %50,08 kadındır.

Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	606.934	301.234	305.700
2022	596.454	296.442	300.012
2021	602.567	299.357	303.210

**Kaynak: TÜİK, 2024**

**ZİLE İLÇESİ**; Tokat ilinin 67 km batısında yer alan bir ilçedir. Zile ilçesinin 20 km doğusunda Turhal ilçesi, güneyinde Artova ilçesi ve Yozgat iline bağlı Kadışehri ilçesi, batısında Yozgat ilinin Çekerek ilçesi ve Amasya'nın Göynücek ilçesi, kuzeyinde ise Amasya ili vardır. Zile ilçesi coğrafi konumu itibarıyla 40 derece 19 dakika kuzey enlemi, 35 derece 45 dakika doğu boylamı arasında yer almaktadır. Zile'nin bağlı olduğu Tokat ili, Karadeniz Bölgesinin Orta Karadeniz bölümünde yer almaktadır. İl toprakları 35° 27 ve 37° 39' doğu boylamları ile 39° 52 ve 40° 55' kuzey enlemleri arasında kalır. Kuzeyden Samsun, kuzeydoğudan Ordu, güneyden Sivas ve Yozgat, batıdan Amasya illeriyle çevrilidir. Trafik kod numarası 60'tır. Tokat il merkezine 66 km uzaklıkta olup, Anadolu'nun en eski yerleşim merkezlerinden birisidir. Anadolu'nun en eski yerleşim yerlerinden biri olan Amasya caddesi Zile'de bulunuyor. Zile'nin kentsel dokuları eski ve yeni dokulardan oluşuyor.

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

Zile'nin nüfusu 2024 yılı itibarı ile 53.755 kişidir. Bu nüfus, 26.668 erkek ve 27.087 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,70 erkek, %48,30 kadındır.

Yıl	Zile Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	53.755	26.668	27.087
2022	53.315	26.654	26.661
2021	53.549	26.594	26.955

**Kaynak: TÜİK, 2024**

Taşınmaz; “Kırlar Köyü, Çayır Mevki Zile / TOKAT” açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Zile kent merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır.

Zile ilçe Kırlar köyü kentsel doku incelendiğinde, ağırlıklı olarak 1-2 katlı binalar görülmektedir. Yeni yerleşim alanları da 1-2 katlı yapılar görülebilmektedir. Yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Zile kent merkezinin olduğu batı yönünde gelişmekte olduğu; Konu mülke yakın mesafede yapılaşmanın düşük olduğu, güney istikametine gidildikçe yapıların yoğunluğunun arttığı gözlemlenmiştir.

### **Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi**

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak %5 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**

Taşınmaz, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Nitelikli Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.

### **2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

Taşınmaz, 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Nitelikli Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.

### **2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Taşınmaz, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda plansız alanda kalmaktadır.

### **2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

Taşınmaz, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda plansız alanda kalmaktadır.

## **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.

#### 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 boş tarla vasıflıdır.			

##### 4.2. Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

**Parsel Geometrisi:** Parsel dörtgenel bir geometriye sahiptir.

**Parsel Ölçüleri:** Taşınmaz güneydoğu yönünden bulunan kadastral yola 13 metre cephesi bulunmakta olup diğer cephesi komşu parseller ile çevrilidir.

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

**Altyapı ve Diğer Özellikleri:** Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle benzer özelliklerde tarım arazileri mevcuttur. Taşınmaz imar ve mücavir alan sınırı dışında tarım arazisidir. Taşınmaz kadastral yola cepheli olup ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge genellikle alt ve orta gelir grubuna hitap eden tarım-hayvancılık amaçlı kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir.

## 5. FOTOĐRAFLAR









