

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



BİLGİ NOTU

**KOCAELİ İLİ DERİNCE İLÇESİ ÇINARLI MAHALLESİ
765 NO.LU PARSEL**

Aralık, 2024

1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Taşınmazın Adresi ve UlaŐımı

Konu taşınmaz; enedaĐ Mahallesi, Hayat Caddesi Derince / Kocaeli (40.7819"K : 29.8582"D) açık adresinde yer almaktadır.

TaŐınmaza ulaŐım tarif olarak Őu Őekildedir; E-80 İzmir-İstanbul Karayolu üzerinde İstanbul istikametinde ilerlerken, Dikenlitepe istikametine dönülür ve hayat caddesine sapılır yaklaşık 2 km. ilerledikten sonra taşınmaz sol tarafta konumlanmaktadır.

1.2. Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İliŐkin Bilgiler

İli	KOCAELİ	Blok No	-
İlçesi	DERİNCE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	ÇINARLI	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün NiteliĐi	-
SokaĐı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	ESKİKÖY YERİ	Cilt No	8
NiteliĐi	TARLA VE DEPO	Sahife No	765
Pafta	-	Edinme Tarihi	06.09.2023
Ada	0	Edinme Yevmiye No	15235
Parsel	765	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	9.440,00 m ²		
Malik	SÜMER HOLDİNG A.Ő.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

1.3. Tapu Takyidat Bilgileri

Őerh: Bulunmamaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: 4046 Sayılı zelleŐtirme Uygulamaları Hakkında Kanun Hükümlerine Tabidir. (ilgili Kanununun 17/B Maddesi kapsamındadır.) Tarih:- Sayı:- (BaŐlama Tarih: 01/03/2019, BitiŐ Tarih: 01/03/2019 - Süre:) – (01.03.2019 / 1794)

- 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. – (12.11.2020 / 12506)

- Diğer (Konusu: Nuray TAKMAZ tarafından düzenlenen 16/08/2021 tarihli Z6Y6Y7RD numaralı Yapı kayıt Belgesi Usule Aykırı Düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi İptal Talep DeĐerlendirme Komisyonu kararıyla iptal edilmiştir.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: --- (- / -)

- 3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi GereĐince İmar Mevzuatına Aykırıdır. --- (20.01.2023 / 1051)

İrtifak: Bulunmamaktadır.

Rehin: Bulunmamaktadır.

1.4. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

Kocaeli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık onuncu şehridir. Şehir, ülkenin en önemli sanayi ve ticaret kentlerinden biridir. Nüfus bakımından İstanbul ve Bursa'dan sonra Marmara Bölgesi'nin üçüncü büyük ilidir. Adını 1320 yılında İzmit yöresini fetheden Akça Koca'dan almaktadır. İstanbul, Bursa, Sakarya, Yalova illeriyle komşudur. Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'— 30° 21' doğu boylamı, 40° 31'— 41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.397 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneydoğusunda Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.



Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yüzde 69,9'u sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. İldeki sanayi faaliyetleri arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır.

Türkiye'de tüketilen toplam elektriğin yüzde 10'u Kocaeli'de üretilmektedir. Kocaeli'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 7'si faal olmak üzere 12 organize sanayi bölgesi vardır. İhracat liginde İstanbul ve Bursa'nın ardından üçüncü sırada yer alan Kocaeli, 2020 yılında 184 ülkeye toplam 12,2 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi. Birleşik Krallık şehrin en

büyük ihracat pazarı olurken otomotiv endüstrisi ve makine endüstrisi gibi sektörler listenin başlarında yer aldı.

Kaynak: kocaeli.gov.tr, 2024

Kocaeli nüfusu 2024 yılı itibarı ile 2.102.907 kişidir. Bu nüfus, 1.061.291 erkek ve 1.041.616 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,92 erkek, %50,08 kadındır.

Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	2.102.907	1.061.291	1.041.616
2022	2.079.072	1.050.743	1.028.329
2021	2.033.441	1.027.775	1.005.666

Kaynak: TÜİK, 2024

DERİNCE İLÇESİ; Kocaeli iline bağlı bir ilçedir ve Marmara Bölgesi'nde yer alır. 196 km² yüzölçümüne sahip olan ilçe, doğuda İzmit, batıda Körfez, kuzeyde Kandıra ve İstanbul, güneyde ise İzmit Körfezi ile çevrilidir. Derince'nin eski yerleşim bölgesi Çınarlı Mahallesi olup, toplamda 17 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler arasında Dumlupınar, Deniz, Çenedağ, Sırrıpaşa, Yenikent ve Mersincik bulunmaktadır.

Derince ilçesi kuzey-güney bölgesinde diğer adıyla Çenedere, Çınarlıdere, Kaşkaldere, Koz Deresi, Ağa Deresi, Büyük Kışla Deresi ve Söğüt Deresi bulunmaktadır.

Kaynak: derince.gov.tr, 2024

Derince'nin nüfusu 2024 yılı itibarı ile 146.409 kişidir. Bu nüfus, 73.312 erkek ve 73.097 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,70 erkek, %48,30 kadındır.

Yıl	Derince Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	146.409	73.312	73.097
2022	146.374	73.351	73.023
2021	144.287	72.198	72.089

Kaynak: TÜİK, 2024

Taşınmaz; "Çenedağ Mahallesi, Hayat Caddesi Derince / Kocaeli" açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Derince kent merkezinin kuzeybatısında yer almaktadır.

Derince ilçe Çenedağ mahalle merkezindeki kentsel doku incelendiğinde, ağırlıklı olarak 2-3 katlı binalar görülmektedir. Yeni yerleşim alanlarında 2-3 katlı yapılar görülebilmektedir. Yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Derince 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 %50 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 "Tarımsal NiteliĐi Korunacak Alanı" lejantında kalmaktadır.

2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Taşınmaz, 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal NiteliĐi Korunacak 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 mülklerin 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 üzerinde kargır tek katlı yapıların yer aldığı tespit edilmiştir.			

4.2. Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

Parsel Geometrisi: Parsel düzgün olmayan amorf bir geometriye sahiptir.

Parsel Ölçüleri: Taşınmazın; doğusu kadastral yola cephesi bulunmakta olup parselin diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır.

Eğim: Taşınmazın bulunduğu bölge eğimli bir yapıya sahiptir.

Altyapı ve Diğer Özellikleri: Taşınmaz; elektrik, su, telefon, asfalt yol vb. teknik alt yapının tamamlandığı bir konumdadır.

5. FOTOĐRAFLAR





