



BAŞBAKANLIK
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI



AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, DİDİM MAHALLESİ, 2802 ADA, 4 PARSEL

TANITIM DOKÜMANI

TEMMUZ- 2019

ÖNEMLİ NOT

Bu tanıtım dokümanı ("Tanıtım Dokümanı"), T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ("ÖİB") tarafından, Aydın ili, Didim ilçesi, Didim Mahallesi, 2802 ada, 4 parseldeki taşınmazın (Taşınmaz) "Satış" yöntemi ile özelleştirilmesi dahilinde taşınmaza ilgi duyan sınırlı sayıdaki taraflara (her biri "Katılımcı") muhtemel yatırımın değerlendirilmesinde yardımcı olmak amacı ile hazırlanmıştır.

Bu Tanıtım Dokümanı, Didim Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgi ve belgeler ile TAKBİS' den alınan tapu kaydı ve konu ile ilgili özel sektör temsilcilerinden sağlanan bulgular çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu Tanıtım Dokümanı herhangi bir yatırım kararının temelini oluşturma amacını taşımamakta ve teklife konu işlemin detaylı ve doğru olarak değerlendirilmesi adına gereken veya istenilen bilgilerin tamamını içerdiği anlamına gelmemektedir. ÖİB burada yer alan herhangi bir bilginin bağımsız doğrulamasını yaptırmamıştır ve yaptırmak için de herhangi bir yükümlülük altına girmemektedir. Katılımcı'lar, kendi araştırmalarından ve Taşınmazlarının analizlerinden tamamen kendileri sorumlu olacaklar ve buna göre hareket edeceklerdir.

Bu Tanıtım Dokümanı ve içeriği, Katılımcı tarafından kesinlikle dağıtılamaz, çoğaltılamaz, 3. kişilere açıklanamaz veya Taşınmazın değerlendirilmesi amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

ÖİB bu Tanıtım Dokümanındaki bilgilerin yetersiz, eksik, kat'i ya da tam olmaması nedeniyle sorumlu tutulamaz. Bilgiler ya da bilgilerin değerlendirilmesi ile elde edilen herhangi bir sonuçtan dolayı Katılımcı ya da 3. kişilerin doğrudan ya da dolaylı olarak uğradıkları zararlardan dolayı ÖİB sorumlu olmayacaktır. Bu Tanıtım Dokümanının verilmesi bu Tanıtım Dokümanı içeriğinin tam, uygun veya geçerli olduğu anlamında yorumlanamayacağı gibi, bilgilerin doğruluğu hakkında açık veya dolaylı garanti verdiği anlamına gelmez.

Bu Tanıtım Dokümanının temin edilmesi, hiçbir şekilde Taşınmazın satışı veya alışı ile ilgili olarak bir teklif, icap, icaba davet veya sözleşme yapma vaadi olarak yorumlanamaz. Bu Tanıtım Dokümanının kapsadığı bilgi ve verilen diğer bilgiler bir sözleşmeye temel teşkil etmezler.

ÖİB ve ADÜAŞ, Tanıtım Dokümanı'nda herhangi bir zamanda değişiklik veya yenileme yapma hakkını saklı tutmakta ve Katılımcı'lara ilave bilgilere erişim imkanı sağlanması veya Tanıtım Dokümanı'nda yer alan bilgilerin güncellenmesi veya düzeltilmesi hususunda hiçbir yükümlülük altına girmemektedirler.

Tanıtım Dokümanı'na ait veya teklif konusu işleme ilişkin her türlü iletişim veya sorgu Şartnamede belirtilen ÖİB temsilcilerine yönlendirilecektir.

T.C. BAŞBAKANLIK
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ziya Gökalp Caddesi, No:80 Kurtuluş-ANKARA
0 (312) 585 80 00

İÇİNDEKİLER

ÖNEMLİ NOT	2
1. PİYASA ANALİZİ	4
1.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR	4
1.2 GAYRİMENKUL PİYASASI	5
2. BÖLGE ve ÇEVRE ANALİZİ	6
2.1 AYDIN İLİ	6
2.2 DİDİM İLÇESİ	7
2.3 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	7
3. TAŞINMAZA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	8
3.1 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
3.2 ADRESİ ve KONUMU	9
3.3 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ	9
3.4 İMAR DURUMU	11
3.5 YAPILAŞMA DURUMU	14
3.6 HUKUKİ DURUM	14
KAYNAKLAR	14
EKLER	15
EK-1 TAPU KAYIT BELGESİ	15
EK-2 PARSELASYON KROKİSİ	16
EK-3 İMAR PLANLARI	17
EK-4 FOTOĞRAFLAR	21

1. PİYASA ANALİZİ

1.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR

Dünya ekonomisi ve sosyal politiği oldukça çalkantılı bir dönem geçirmektedir. 2016 sonunda yapılan ABD seçimleri sonrası bu durum daha da gözle görülür bir hal almıştır. 2008 krizi sonrası alınan önlemlerin büyük bir kısmı merkez bankaları aracılığı ile hayata geçirilmiş olup büyük merkez bankalarının uyguladıkları parasal genişlemeci politikalar istenilen düzeyde başarılı olamamıştır. FED, kriz sonrası aldığı reaktif önlemler ile ABD ekonomisi için göreceli bir başarı elde etmiş gibi görünse de bilanço büyüklüğünü 4,5 trilyon ABD Doları'na çıkarmıştır. FED'in enflasyon, istihdam ve büyüme gibi hedef koyduğu makro-ekonomik değişkenler göreceli olarak iyileşse de veriler zaman zaman hedeften uzaklaşmaktadır. Ekonomiye canlandırmak için yeni seçilen ABD başkanının uygulamaya çalıştığı model ile kamu yatırımlarının artırılması ve istihdam artışı için ABD firmalarının tekrar anayurduna döndürme esasına dayanmaktadır. Öte yandan FED piyasadaki para miktarını azaltmaya yönelik adımları tedrici olarak hayata geçirmeye çalışmaktadır. Süreçte dolaşım ve maliyet açısından ABD Doları'nın değer kazanabilmesi ihtimali bulunmaktadır. Diğer yandan ECB ve BOJ parasal genişlemeye bir süre daha devam edeceklerini ifade etmektedirler. Gerek AB gerekse Japonya ekonomilerinde henüz istenilen toparlanma olmamıştır. Küresel anlamda da büyüme ve istihdam düzeyleri ile ilgili sorunlar da devam etmektedir.

Türk ekonomisinde son bir yıllık süreç incelendiğinde önemli sistemik risklerin oldukça çabuk bir sürede atlatıldığı görülmektedir. Ülkemizdeki risklerin büyük bir kısmının jeopolitik kaynaklı olması ve buna bağlı sonuçların Türkiye ekonomisini etkilemesine karşın, 2001 sonrası alınan yapısal önlemlerin yerindeliği sayesinde 2008 ve 2016'da yaşanan süreçlerin kolay atlatılması sağlanmıştır.

2016 yılını her türlü olumsuz gelişmeye karşın %2,9'luk bir büyüme hızı tamamlamış olan Türk ekonomisi, iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisi ile 2017 yılını %7,4 ile son dört yılın en yüksek büyümesi ile tamamlamıştır. Sanayi üretimi önceki yılın aynı ayına göre Ocak 2018'de %12, Şubat 2018'de %9 artmıştır. Böylece sanayi üretimi yılın ilk iki aylık döneminde %10,9 ile güçlü bir artış kaydetmiştir. Yılın ilk çeyreğinde tekstil, demir, çelik, elektrikli makine ve otomotiv sektörlerinin ihracatındaki güçlü artışlarla toplam ihracat %9 artış ile 41 milyar ABD Doları olmuştur. Bu dönemde, enerji ve altın ithalatlarında yüksek artışlar devam ederken, güçlü sanayi üretiminden kaynaklanan ara malı ithalatındaki artış toplam ithalatın %23 artışla 62 milyar ABD dolarına yükselmesine neden olmuştur. Böylelikle, dış ticaret açığı %64 artışla 21 milyar ABD dolarına yükselmiştir.

Temmuz 2017- Mart 2018 dönemine ait ekonomik göstergelere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

EKONOMİK GÖSTERGELER	Tem.17	Ağu.17	Eyl.17	Eki.17	Kas.17	Ara.17	Oca.18	Şub.18	Mar.18
BIST-100 İndeksi	100.522	106.147	108.872	103.930	113.024	103.558	103.930	113.024	103.558
İşsizlik (%)	10,7	10,6	10,6	10,3	10,3	10,4	10,8	-	-
Döviz Kuru (TRY/USD)	3,53	3,45	3,56	3,78	3,96	3,78	3,76	3,80	3,96
Döviz Kuru (TRY/EUR)	4,14	4,15	4,20	4,40	4,69	4,52	4,68	4,65	4,88
Politika Faizi (Haftalık Repo %)	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Enflasyon (%)	9,79	10,68	11,20	11,90	12,98	11,92	10,35	10,26	10,23

2017'yi %11,92 ile tamamlayan enflasyon yılın ilk çeyreğinde kur artışının olumsuz etkisine rağmen gıda fiyatlarında izlenen düşüş ve yılbaşında rutin yapılan vergi ayarlamalarının yapılmamasıyla sınırlı olarak %10,85'e gerilemiştir. Kurlardaki ve enerji fiyatlarındaki yüksek seyrin devam etmesi enflasyon görünümünde yukarı yönlü riskleri artırmış, Merkez Bankası Nisan ayı toplantısında piyasaya sağladığı fonlamanın maliyetini ifade eden Geç Likidite Penceresi faiz oranını %12,75'ten %13,50'ye yükseltmiş ve sıkı duruşunu koruyacağını açıklamıştır.

Küresel ekonomik büyüme güçlenirken, ticari korumacılık yönünde atılan adımlar ve jeopolitik risklerdeki artışın yılın ilk çeyreğinde piyasaların gündem maddelerini oluşturmuştur. Gelişen ülke merkez bankalarının sıkılaştırma adımları ve güçlü büyümenin enflasyonist baskıları artıracak endişesi küresel tahvil faizlerinde yükselişe neden olmuştur. ABD 10 yıllık faizi, %2,41'den başladığı dönem içinde %2,94'e kadar yükselmiş, dönemi %2,76 seviyesinde tamamlamıştır. IIF verilerine göre geçen yılın ilk çeyreğinde 87,8 milyar dolar olan portföy girişi, 2018 yılının aynı döneminde 31,3 milyar dolara gerilemiştir. Bu gelişmeler sonucunda gelişen ülke borsaları sınırlı yükselmiş, para birimleri değer kaybetmiş, tahvil faizler yükseliş yönlü seyir izlemiştir. Bu paralelde döneme 3,7719'dan başlayan dolar/TL dönemi %4,7 yükselişle 3,9890'dan tamamlamıştır. İki yıllık gösterge tahvil faizi %13,40'tan başladığı ilk çeyreği %14,07'den, BIST-100 endeksi %0,3 düşüşten 114.930'dan tamamlamıştır.

1.2 GAYRİMENKUL PİYASASI

Türkiye'de genel ekonomik büyüme ile gayrimenkul fiyatlarındaki reel artış arasında doğrudan bir ilişki olmakla birlikte yatırım amaçlı gayrimenkul alanlarının azımsanmayacak kadar çok olduğu ülkemizde inşaat sektörü hem büyüme hem de istihdam dinamikleri üzerinde göz ardı edilemez bir ağırlığı bulunmaktadır.

GYODER Gösterge 1. Çeyrek Raporunda yer alan bilgilere göre inşaat sektörünün cari fiyatlarla 2017 yılında, GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay %8,5 olmuştur. 2018 yılının ikinci çeyreğinde 99 olarak ölçülen Güven Endeksi, son bir yılın ortalaması 97,3'ün üstünde kalırken, 94 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksi de son bir yılın ortalaması 93,8 üstünde açıklanmıştır.

Kısacası;

- 2017 yılı sonunda GSYİH **%19**, inşaat sektörü **%18,9** büyüdü,
- 2017 yılı sonunda yapı kullanma izin belgesi bir önceki yıla göre **%6,6 arttı**,
- Konut kredisi ortalama aylık faiz oranı Mart 2018' **%1,17'e** ulaştı,
- Konut kredisi hacmi Mart 2018 itibarıyla **193 milyar TL**'ye ulaştı,
- Konut satışı 2018 yılı 1. çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre **%6,72** azalarak **303.877** seviyesinde gerçekleşti,
- Yabancılara yapılan konut satışı 2018 yılı 1. çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre **%24,1** artarak **5.298** seviyesinde gerçekleşti,
- 2018 yılı 1. çeyreğinde Türkiye genelindeki AVM sayısı **439'** a ulaştı,
- 2018 yılı 1. çeyreğinde Toplam ofis stoğu **5,79 milyon m²**, boşluk oranı **%23,27**,
- BIST'da işlem gören GYO sayısı 31 ve piyasa değeri **26,92 milyar TL** oldu.

2. BÖLGE ve ÇEVRE ANALİZİ

2.1 AYDIN İLİ



Aydın ili ilk çağlardan beri verimli toprakları, elverişli iklimi, ticaret yolları üzerinde bulunması nedeniyle önemli bir yerleşim merkezi olmuştur. Tarihi süreç içerisinde çeşitli uygarlıklara beşiklik etmiş, bugün hala geçmişin derin izlerini taşıyan güzel yurt köselerimizden biridir. 1171-1270 yılları arasında Selçukluların, 1270-1307 yılları arasında Menteşeoğullarının, 1307-1390 yılları arasında Aydınoğulları 1390-1922 yılları arasında Osmanlı dönemini yaşamıştır. Selçuklularla birlikte Türk uygarlığının kültür varlığı ve eserleriyle donatılan Aydın, sosyal hizmetler, tarım ve mimaride uygar günlere şahit olmuştur. Aydın'ın Türk egemenliğinde bir yönetim birimi statüsü kazanması 1390 yılında Yıldırım Beyazıt'ın şehzadesi Ertuğrul Bey'in Vali olarak Aydın'a atanmasıyla başlamıştır. Aydın'ın 1919 yılına kadar sancak şeklinde devam eden bu yönetim şekli, Kurtuluş Savaşının kazanılmasıyla birlikte 1923 yılında değişmiş, müstakil vilayet olmuştur.

İl, 37°-44' ve 38°-08' kuzey enlemleri ile 27°-23' ve 28°-52' doğu boylamları arasında yer alır. Anadolu'nun batısında, Ege Bölgesi'nin güneybatı kesiminde kıyı Ege bölümündedir. İlin orta ve batı kesiminde verimli ovalar, kuzeyinde Aydın Dağları, güneyinde Menteşe Dağları ile çevrili Büyük Menderes Havzası üzerinde 8007 km²lik bir alan üzerine kuruludur. Doğuda Denizli, batıda Ege Denizi, kuzeyde İzmir ve Manisa, güneyde ise Muğla illeriyle komşudur.

Aydın Türkiye'nin ilk demiryolu kurulan şehridir. Aydın'da çok sayıda tarihi eser bulunur. Türkiye'nin en uzun ikinci tüneli buradadır. Tarihi ve doğal güzellikleriyle bir turizm cennetidir.

Toplam nüfusun % 55'i geçimini tarımdan sağlamaktadır. Ekonomik hayatın temelini oluşturan tarımın ağırlığı ilde, sanayi ve ticaret sektöründe de yoğun olarak hissedilir. Sanayi tesislerinin üretiminin % 90'ı doğrudan veya dolaylı olarak tarıma dayalıdır.

Aydın'ın, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Efeler, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar, Yenipazar olmak üzere 17 ilçesi bulunmaktadır.

2.2 DİDİM İLÇESİ

Didim, Aydın'ın turistik bir ilçesidir. Doğuda Muğla il sınırı ve Güllük Körfezi ve Akbük Koyu, batıda ve güneyde Ege Denizi, kuzeyde Bafa Gölü ve Menderes Nehri ile sınırlanmış bir yarımada şeklindedir. Yüzölçümü 402 km'dir. Didim, Kuşadası'ndan 70, Bodrum'dan 110 km uzaklıkta önemli bir turizm merkezidir.

Didim ilçesinin ilk yerleşim izleri Neolitik Devre (M.Ö. 8000) uzanır. M.Ö. 16. yüzyılda Miken, Giritliler ve daha sonra da Aka kolonilerinin varlığı görülür. Persler, Romalılar ve Bizanslılardan sonra 1071 Malazgirt Savaşı'ndan sonra Anadolu'nun kapılarının Türklere açılmasından sonra ilk olarak Karia olarak anılan bu bölge Türklerin eline geçmiştir.

İlçe ekonomisi tarıma ve turizme dayalıdır. Tarla ürünlerinden buğday ve pamuk birinci sırayı almaktadır. Hayvancılık tüketim ihtiyacını karşılayacak kadar olup, özellikle küçükbaş hayvan yetiştiriciliği önde gelmektedir. Yaz aylarında önemli sayıda turist ziyaret ettiği ilçede, ekonomi olumlu yönde etkilenmektedir.

Didim, konumundan dolayı büyük bir avantaja sahiptir. Ege'nin, dolayısıyla antik dünyanın pek çok yerleşim yeri, günlük turlarla gidilip gezilebilecek uzaklıktadır. Taşınmazın bulunduğu, Altınkum Plajı, havaalanına 80 kilometre, şehir merkezine ise 2 kilometre uzaklıkta bulunmaktadır. Plaj uzunluğu 500 metre genişliği ise 15 metre olup Mavi Bayrak ödülü almıştır.

2.3 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Aydın ili konumu nedeniyle ilk çağlardan beri önemli yolların geçtiği bir yöre olmuştur. Günümüzde de E 24 Aydın-Denizli ve Aydın-İzmir karayolu, yük ve yolcu trafiğinin yoğun olduğu yollardır.

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanına giren Aydın ilinin 53 km'si otoyol, 306 km'si devlet yolu, 391 km'si il yolu olup toplam şebeke uzunluğu 750 km'dir.

SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (km)

Aydın	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Otoyol	53	-	53	-	-	-	-	53
Devlet Yolu	222	84	306	-	-	-	-	306
İl Yolu	31	350	381	10	-	-	-	391
Toplam	306	434	740	10	-	-	-	750

Demiryolu: Aydın ilini batı-doğu doğrultusunda kateden demiryolu üzerinde Söke, Ortaklar, Germencik, İncirliova, Aydın Merkez, Köşk, Sultanhisar, Nazilli, Kuyucak ve Buharkent ilçeleri bulunmaktadır. Aydın il hudutları dahilinde toplam demiryolu uzunluğu Söke-Buharkent arası 134.6 km'dir. Bunun 169 adedi serbest hemzemin geçit, kalan 9 adedi bekçili/barıyerli hemzemin geçittir. İl dahilinde sadece Kuyucak-Horsunlu istasyonları arasında 34.20 uzunluğunda bir adet tünel vardır. İzmir-Aydın-Kuyucak arasında hızlı tren projesi ile demiryolu işletmeciliği daha modern hale gelecektir.

Denizyolu: İlin tek limanı Kuşadası limanıdır. Güvercinada mendireğinin yapılmasıyla korunaklı hale gelmiştir. Limanın rıhtım uzunluğu 971 metre, su derinliği ise 15 metredir. Limanın gemi kabul kapasitesi 6'dır. Kuşadası limanı Türkiye'de denizyolu ile en fazla giriş-çıkış yapılan limandır.

Havayolu: 1.435 metre pist uzunluğu olan Aydın-Çıldır (Stool tip) havaalanı 1990-1993 arasında tamamlanmıştır. Yalnızca pervaneli uçakların iniş-kalkış yapabilmesine uygun olup, ilin hava ulaşımı için İzmir Adnan Menderes ve Milas Bodrum Havalimanından yararlanılmaktadır.

3. TAŞINMAZA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

3.1 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Konu taşınmazın tapu kaydına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

ÖZELLEŞTİRMEYE KONU TAŞINMAZ	
İli	AYDIN
İlçesi	DİDİM
Mahallesi/Köyü	DİDİM
Mevkii	GÖLLÜDAM
Pafta No	-
Ada No	2802
Parsel No	4
Cilt /Sayfa No	420/41442
Yüzölçümü (m ²)	2.779,04
Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
Malik	SÜMER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Edinme Sebebi	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)
Tarih / Yevmiye No	13.02.2018 / 2729
Tapu Türü	ARSA

Takyidat Bilgileri,

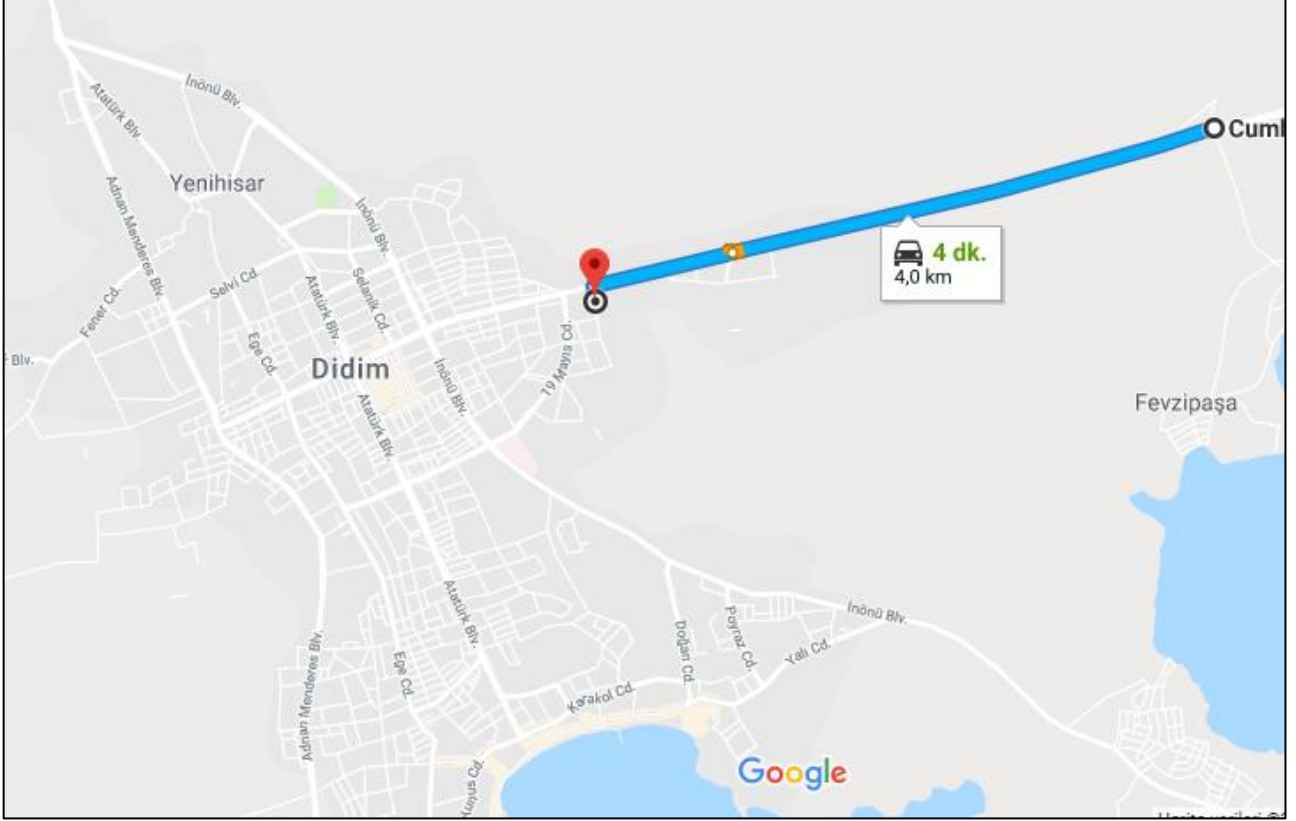
Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden (TAKBİS) alınan 25.06.2018 tarihli tapu kaydında;

- 29.03.2017 tarih ve 5729 yevmiye numarası ile "3402 Sayılı kanunun Ek-1'nci maddesi uygulamasına tabidir."
- 13.02.2018 tarih ve 2729 yevmiye numarası ile "3194 sayılı imar kanunun Ek-3 maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden itibaren 5 yıl süre ile değiştirilemez."

beyanları bulunmaktadır.

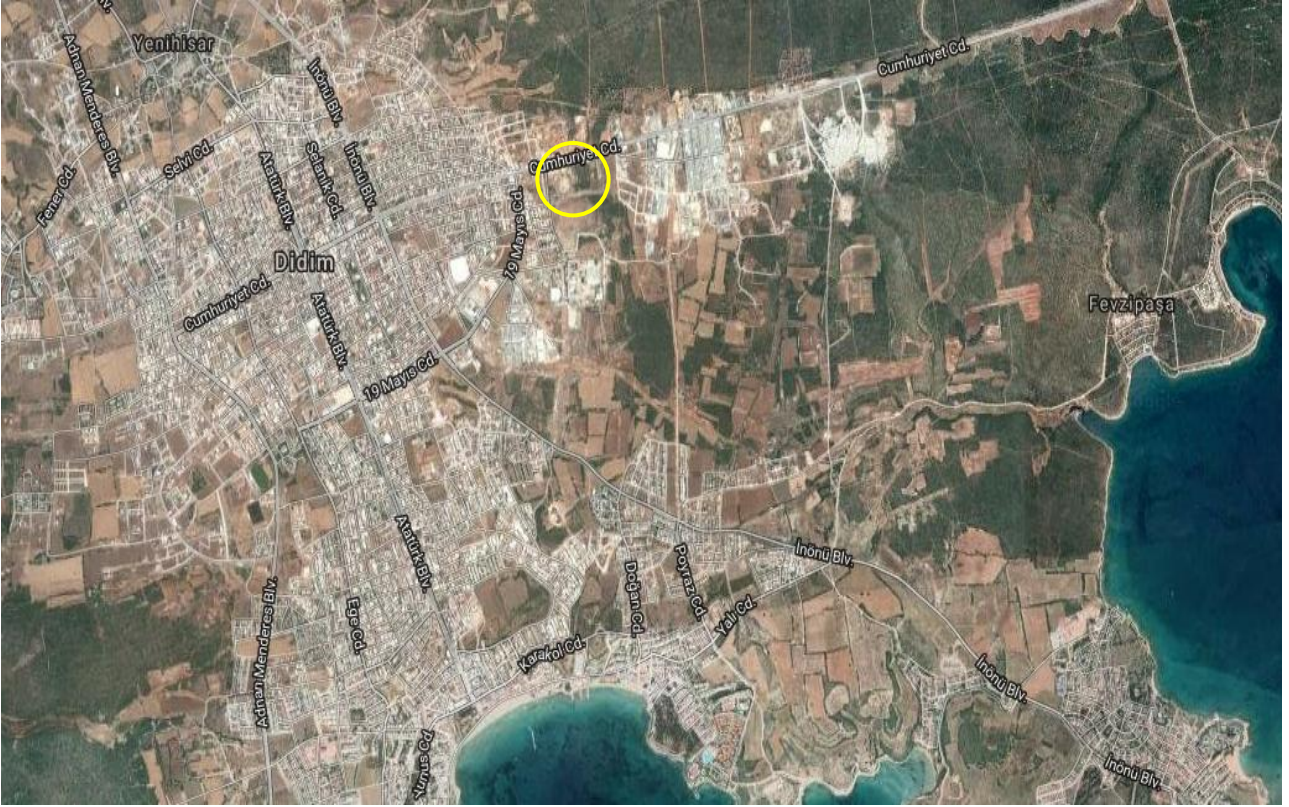
3.2 ADRESİ ve KONUMU

Konu taşınmaza ulaşım için, Aydın - Didim yolu üzerinden Didim ilçesinin doğusundan giriş yapılarak Cumhuriyet Caddesine varıldıktan sonra 3,89 km sonra sola sapılarak 1109. sokağa varılır. Taşınmaz sol tarafta (yaklaşık 245 m) konumlanmaktadır.



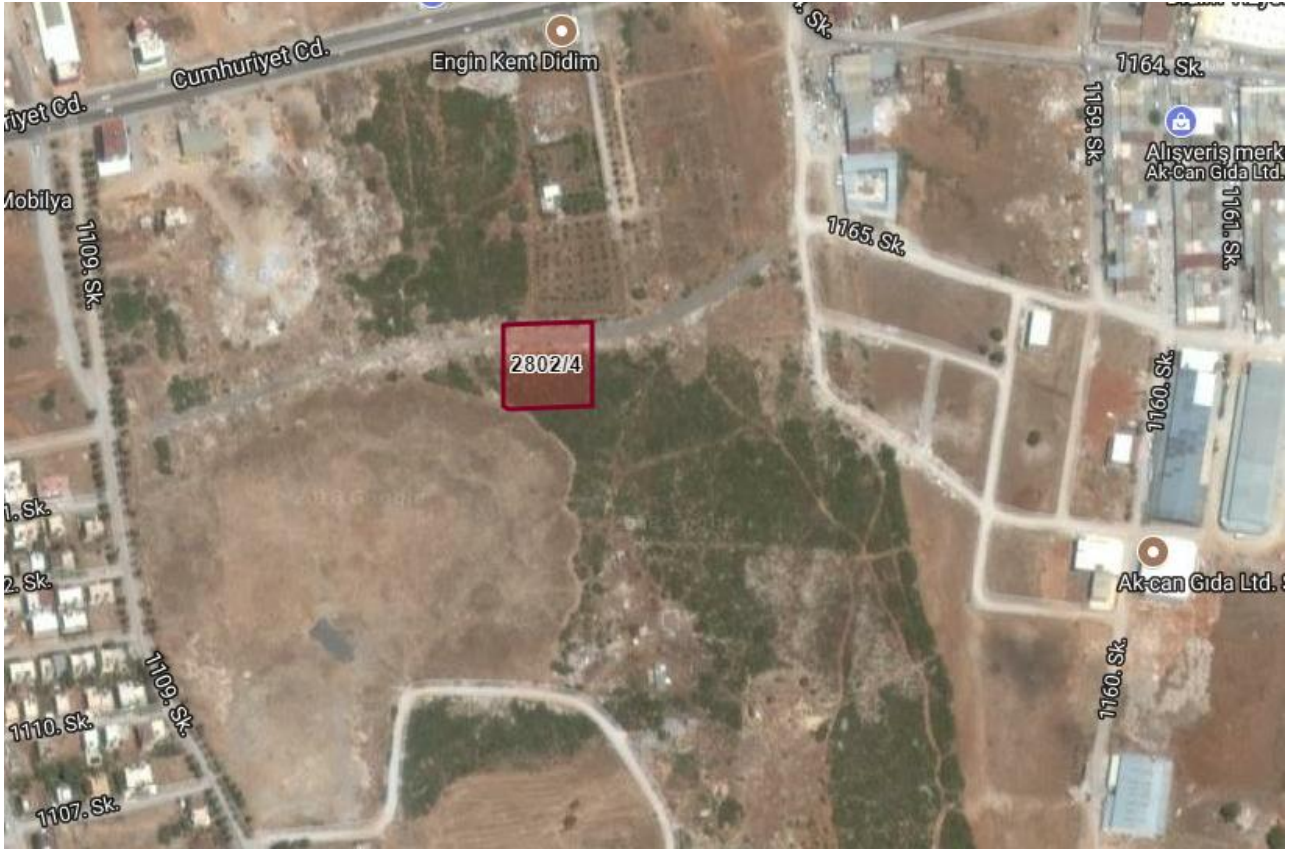
3.3 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

Konu taşınmaz, Aydın ili, Didim ilçesi, Didim Mahallesi'nde yer alan, mülkiyeti "Sümer Holding A.Ş." ye ait olan ve tapuda 2802 ada, 4 no.lu parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlıdır.



Konu taşınmaz Aydın-Didim Yoluna yakın mesafede yer almakta olup bulunduğu çevre yapılaşma hızının düşük olduğu bir bölgededir. Taşınmazın yakın çevresinde sanayi alanı, 3 katlı yapılar ve boş araziler mevcuttur.

Konu taşınmaz ilçe merkezinde yer almakta olup Didim Belediyesine yaklaşık 1,25 km, Didim otoparkına 700 m, denize ise yaklaşık 2,5 km mesafededir. Taşınmaz; etrafında düşük yoğunlukla konut alanları bulunmakla birlikte imar yollarının açılmamış olması, doğusunda sanayi ve mera alanlarının bulunması ve ilçenin batıya doğru genişlemesinden dolayı bölgede konut talebinin düşük olduğu değerlendirilmiştir. Parsel düz bir topografyaya sahip olup geometrik şekli kareye yakın düzgün dörtgen formdadır.



3.4 İMAR DURUMU

3.4.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın, plan değişikliği 22.01.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda incelemeye konu taşınmaz "**Kentsel Yerleşik Alan**" olarak planlıdır.

Kentsel Yerleşim Alanı: Konut Alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı otopark alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir.

3.4.2 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/25.000 ölçekli Didim(Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 28.12.2006 tarihinde onaylanmıştır.

İncelemeye konu taşınmaz 1/25.000 ölçekli Didim(Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planında "**Meskûn Alan**" sınırları içinde yer almaktadır.

3.4.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Taşınmazın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 06.11.2017 tarih ve 2017/109 sayılı Kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu planda, inceleme konusu taşınmaz "**Gelişme Konut Alanı**" içinde yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun Ek-3 maddesi kapsamında yapılan imar planı, Taşınmazın devredildiği tarihten itibaren 5 yıl süre ile değiştirilemez.

Plan notları

1. Planlama alanı Aydın ili Didim ilçesi Didim Mahallesi 1099 ve 1101 no.lu parselleri kapsar.
2. 1/5.000 ölçekli Aydın ili Didim ilçesi Didim Mahallesi 1099 ve 1101 no.lu parsellere ait nazım imar planı değişikliği, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
3. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında çizilen sınırlar şematik olarak gösterildiğinden bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz.
4. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz.
5. Gelişme Konut Alanlarında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 kat, Taks=0.20 Kaks=0.60'dır.
6. Ticaret Alanında yapılaşma koşulları; E=0.30, Yençok=4,50 m'dir.
7. İbadet Alanında yapılaşma koşulları E=0.50, Yençok=serbest olacaktır. Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
8. Meskun alanda yapılaşma Ayrık Nizam 3 kat olacaktır.
9. Parklar: imar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı H:4,50 m'yi ve Taks toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamerye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.
10. Belediye Hizmet Alanı: belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmeküretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda E=0,50 ve Yençok= 3 kat'tır.
11. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
12. 21.04.2016 tarihinde Aydın Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır. Jeolojik açıdan uygun alanlar (UA-2) için belirlenen yapılaşma koşullarına ve önerilere uyulması zorunludur. Yapılara esas projelerin yapılmasında önce parsel bazında zemin etüdü yapılması, yapıların zemin etüt sonuçlarına göre projelendirilmesi esastır.
13. Planlama alanında 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine ve 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.
14. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda mevcut 1/5.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

3.4.4 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Taşınmazın, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 06.11.2017 tarih ve 2017/109 sayılı Kararı ile onaylanmış olup plan fonksiyonu “ **Gelişme Konut Alanı**” ve yapılaşma koşulları **ayrık nizam 3 kat (Kaks:0,2 Emsal:0,6)** şeklindedir.

3194 sayılı İmar Kanununun Ek-3 maddesi kapsamında yapılan imar planı Taşınmazın devredildiği tarihten itibaren 5 yıl süre ile değiştirilemez

Plan notları

1. Planlama alanı Aydın ili Didim ilçesi Didim mahallesi 1099 ve 1101 no.lu parselleri kapsar.
2. 1/1.000 ölçekli Aydın ili Didim ilçesi Didim mahallesi 1099 ve 1101 no.lu parsellere ait uygulama imar planı, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
3. Gelişme Konut Alanlarında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 kat, Taks=0,20 Kaks=0,60'dır.
4. Ticaret Alanında yapılaşma koşulları; E=0,30, Yençok=4,50 m'dir.
5. İbadet Alanında yapılaşma koşulları E=0,50, Yençok=Serbest olacaktır. Çekme mesafesi 5 metredir.
6. Meskun Alanda yapılaşma Ayrık Nizam 3 kat olacaktır.
7. Parklar: imar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabi zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi helâ, bir katı H:4,50 m'yi ve Taks toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamerye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.
8. Belediye hizmet alanı: belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmeküretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda E=0,50 ve Yençok= 3 kat'tır.
9. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
10. 21.04.2016 tarihinde Aydın Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır. Jeolojik açıdan uygun alanlar (UA-2) için belirlenen yapılaşma koşullarına ve önerilere uyulması zorunludur. Yapılara esas projelerin yapılmasında önce parsel bazında zemin etüdü yapılması, yapıların zemin etüt sonuçlarına göre projelendirilmesi esastır.
11. Planlama alanında 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine ve 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.
12. Uygulama imar planı hatları ve mülkiyet hatları arasındaki 3 m ye kadar olan uyuşmazlıkları uygulama sırasında çözümlenmeye belediyesi yetkilidir.
13. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

3.5 YAPILAŞMA DURUMU

Taşınmaz üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapılaşma veya işgal bulunmamaktadır.

3.6 HUKUKİ DURUM

Resmi Kurumlar nezdinde yapılan araştırmalarda konu taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun mevcut olmadığı belirlenmiştir.

KAYNAKLAR

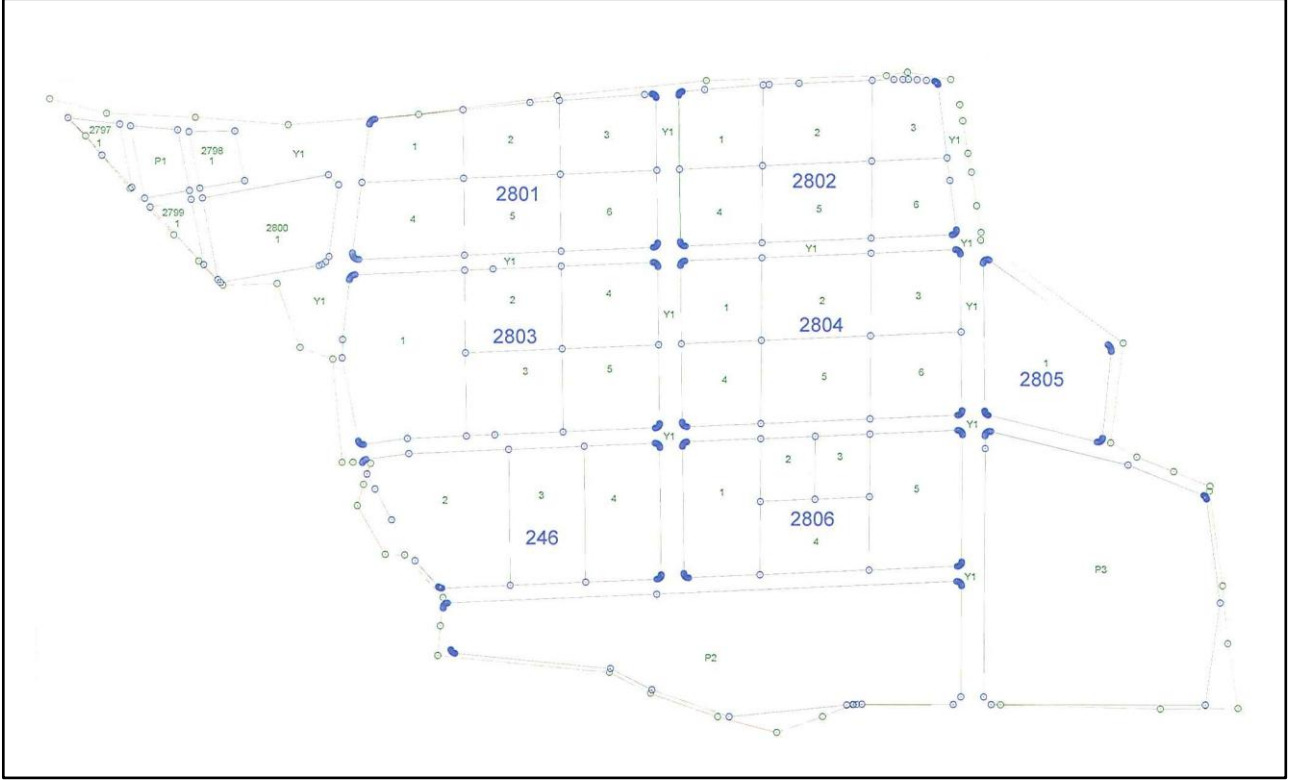
- Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
- Aydın Valiliği
- Didim Belediyesi
- Karayolları Genel Müdürlüğü (www.kgm.gov.tr)
- GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 1.Çeyrek Raporu
- Aydın ili 2016 yılı Çevre Durum Raporu
- www.parselsorgu.tkgm.gov.tr
- www.nufusu.com

EKLER

EK-1 TAPU KAYIT BELGESİ

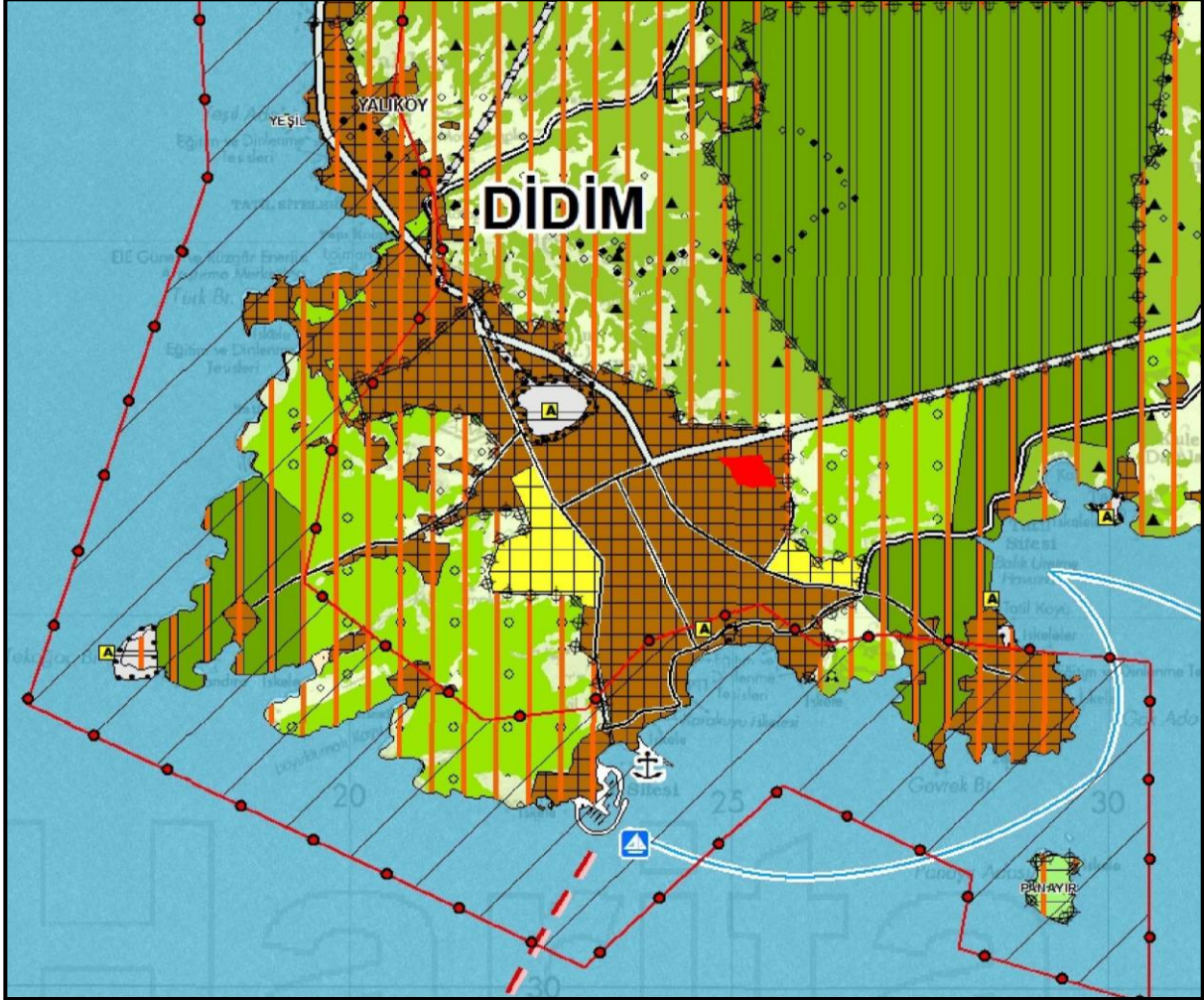
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI							
Taşınmaz Tip	:AnaTasınmaz	Mah/Köy Adı	:DİDİM M	Ada/Parsel	:2802/4	Blok/Kat/Giriş-B.B. No	:0/0/00
Taşınmaz No	:99336822	Mevki	:GÖLLÜDAM	Yüzölçüm	:2.779,04 m2	Arsa Pay/Payda	:0/0
İl/ilçe	:AYDIN/DİDİM	Cilt/Sayfa No	:420/41442	Ana Taş. Ntik	:ARSA	Bağ.Böl. Nitelik	:0
Kurum Ad	:Didim						
TAŞINMAZ ŞERH/BEYAN/İRTİFAK							
Ş/B/İ	Açıklama			Tarih-Yevmiye		Terkın Sebep	Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3402 SAYILI KANUNUN EK-1 İNCİ MADDESİ UYGULAMASINA TABİDİR.) Tarih: - Sayı: -			29.03.2017 14:13:58/5729		0	01.01.0001 00:00:00/0
Malik/Lehtar	:(SN:6450285) AYDIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:						
TAŞINMAZ ŞERH/BEYAN/İRTİFAK							
Ş/B/İ	Açıklama			Tarih-Yevmiye		Terkın Sebep	Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3402 SAYILI KANUNUN EK-1 İNCİ MADDESİ UYGULAMASINA TABİDİR.) Tarih: - Sayı: -			29.03.2017 14:13:58/5729		0	01.01.0001 00:00:00/0
Malik/Lehtar	:(SN:6450285) AYDIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:						
TAŞINMAZ ŞERH/BEYAN/İRTİFAK							
Ş/B/İ	Açıklama			Tarih-Yevmiye		Terkın Sebep	Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN EK-3 MADDESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN İMAR PLANLARI DEVİR TARHİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE İLE DEĞİŞTİRİLEMEZ.) Tarih: - Sayı: -			13.02.2018 11:26:09/2729		0	01.01.0001 00:00:00/0
Malik/Lehtar	:(SN:4456664) SÖMER HOLDİNG A.Ş VKN:7860016464						
TAŞINMAZ ŞERH/BEYAN/İRTİFAK							
Ş/B/İ	Açıklama			Tarih-Yevmiye		Terkın Sebep	Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN EK-3 MADDESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN İMAR PLANLARI DEVİR TARHİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE İLE DEĞİŞTİRİLEMEZ.) Tarih: - Sayı: -			13.02.2018 11:26:09/2729		0	01.01.0001 00:00:00/0
Malik/Lehtar	:(SN:4456664) SÖMER HOLDİNG A.Ş VKN:7860016464						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
HİSSE							
İştirak No	Edinme Sebep	Tarih-Yevmiye	Terkın Sebep	Tarih-Yevmiye		Hisse	
0	İtraz İşlemi (TSM)	29.03.2018 14:06:23-5866	0	01.01.0001 00:00:00-0		:1000/1000	
TÜZEL KİŞİ							
Vergi No	Malik Ad Soyad						
7860016464	SÖMER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ						

EK-2 PARSELASYON KROKİSİ

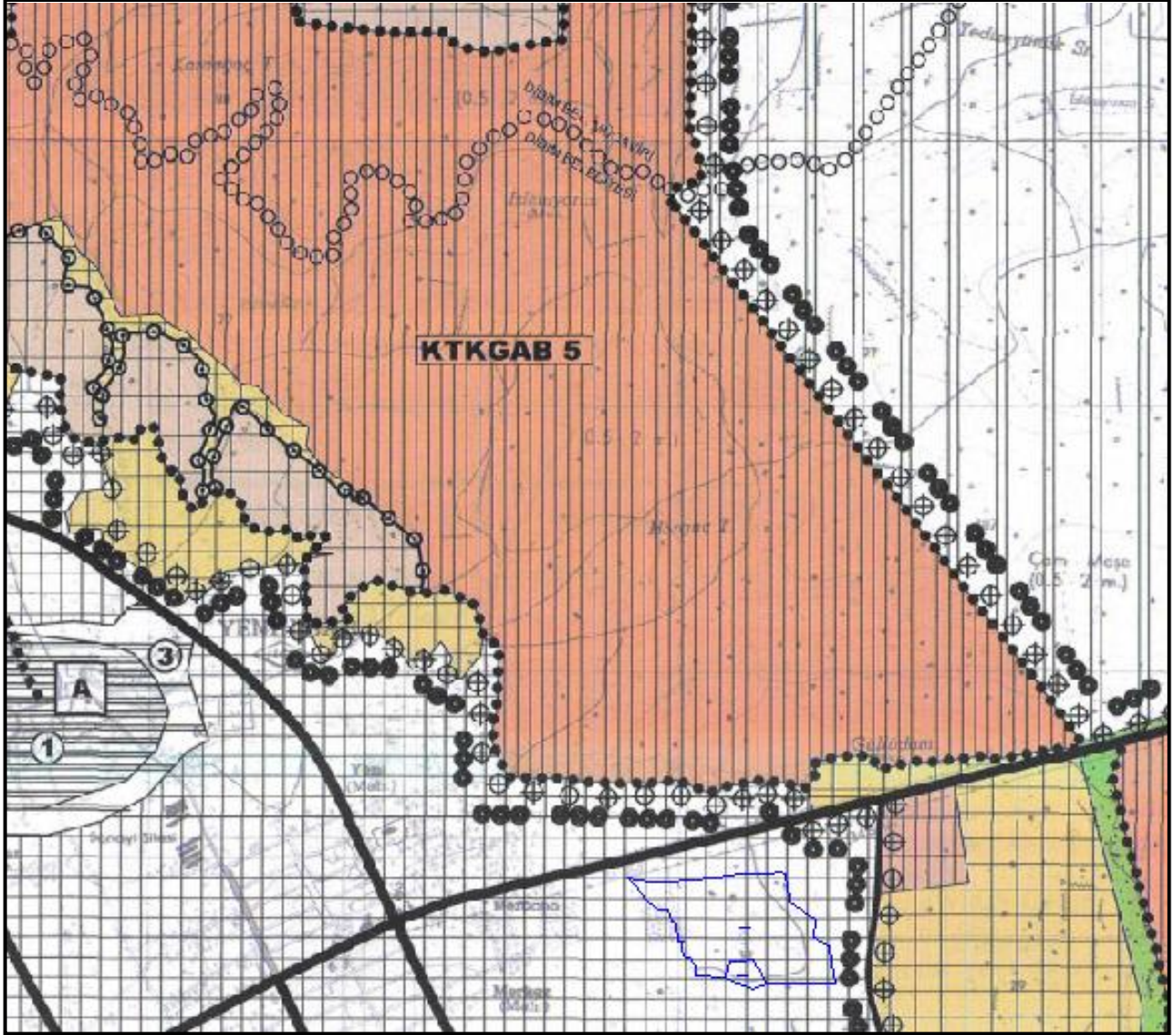


EK-3 İMAR PLANLARI

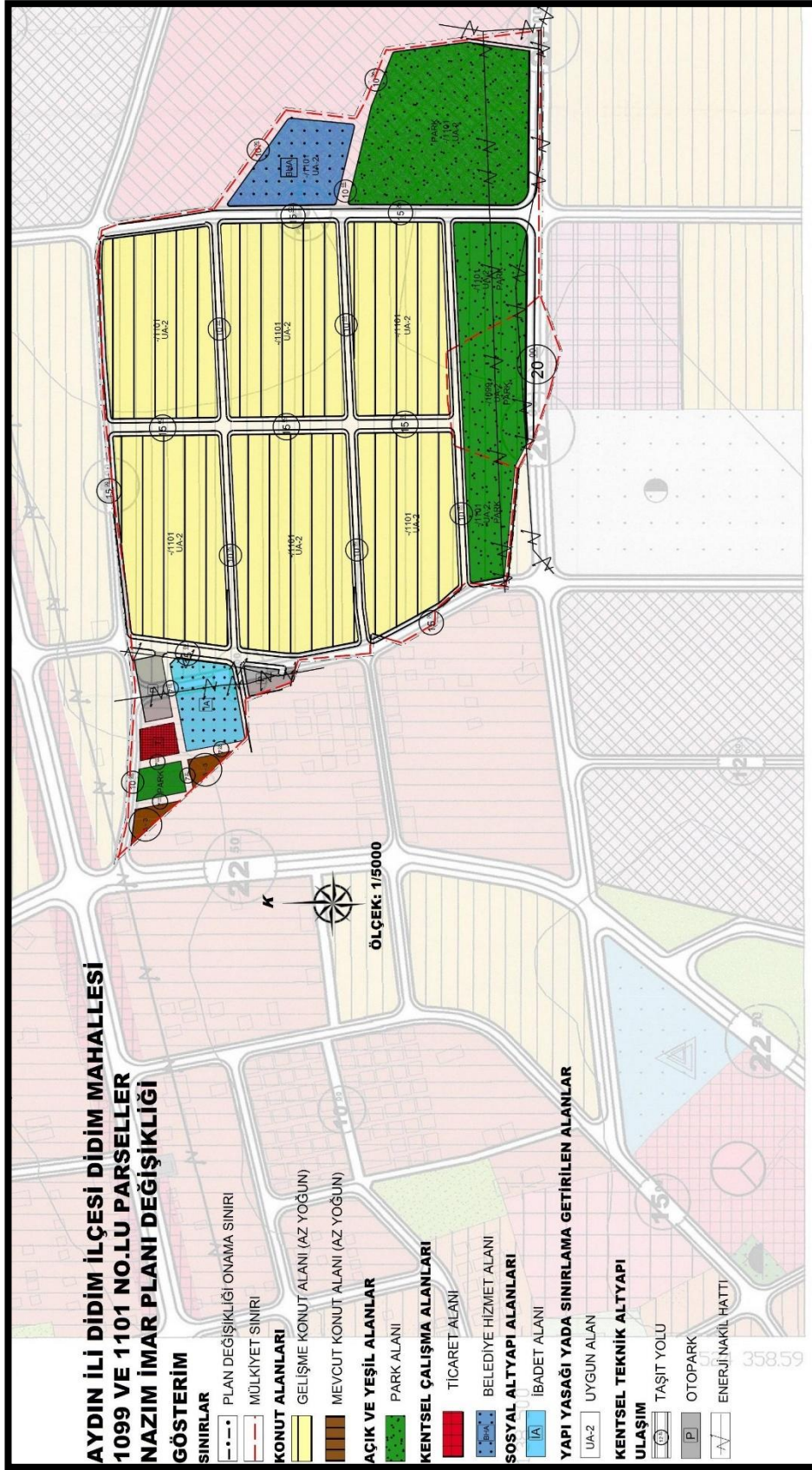
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



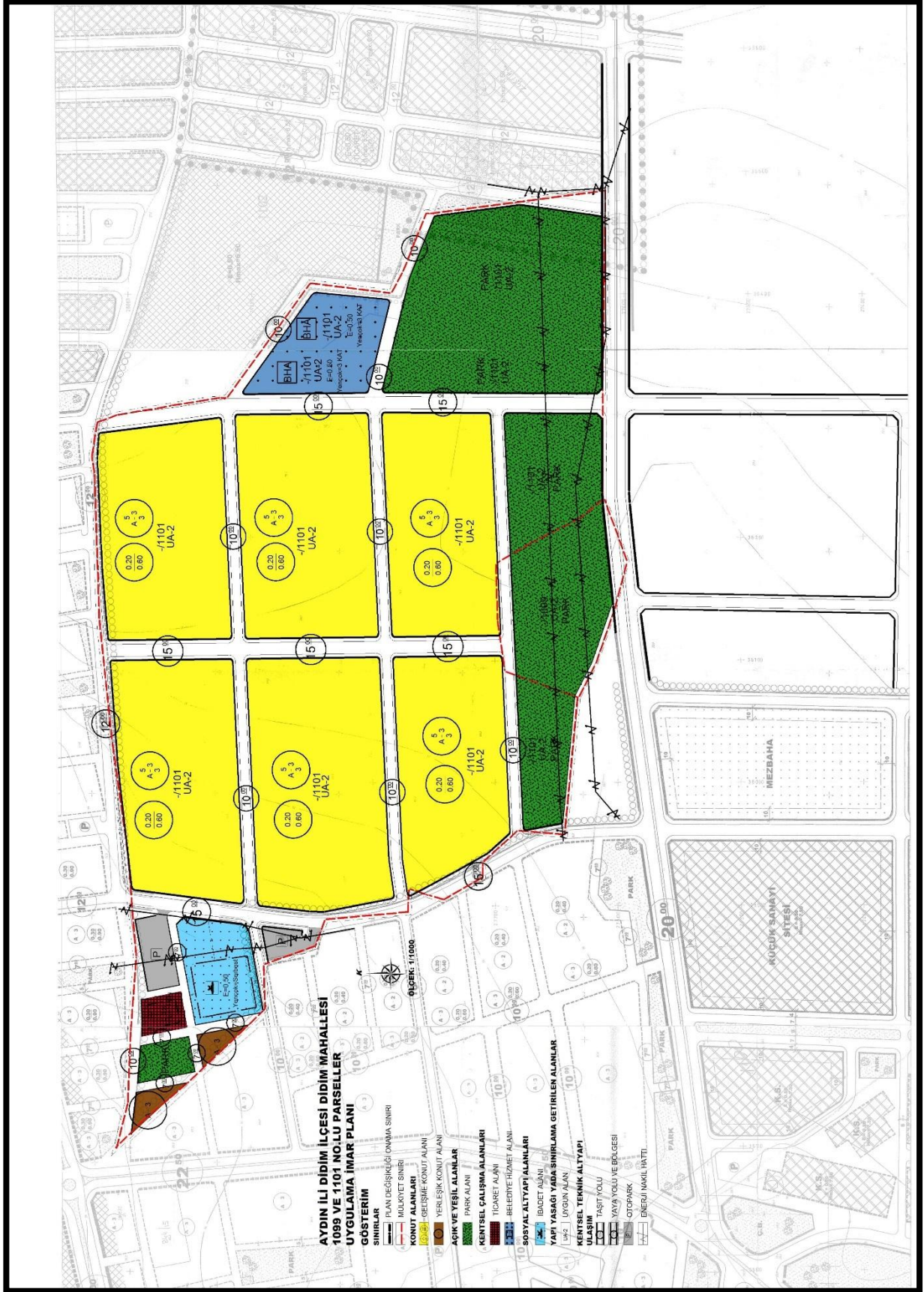
1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



EK-4 FOTOĞRAFLAR



BÖLGEDEN FOTOĞRAFLAR



