

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



# **BİLGİ NOTU**

**İSTANBUL İLİ ÇATALCA İLÇESİ KALEİÇİ MAHALLESİ  
330 ADA 34 NO.LU PARSEL**

**Kasım, 2023**

## 1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; "Kaleiçi Mahallesi, 145 Ada, 32 No.lu Parsel, Çatalca/İstanbul (41.1623" K, 28.4425" D) açık adresinde bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım tarif olarak şu şekildedir; D-569 karayolu üzerinde bulunan Çatalca Mesire Alanı konumundan kuzeybatı yönüne doğru 1561 metre ilerledikten sonra sağ tarafta kalan Otağ Sokağı girilir. Otağ sokak üzerinde 125 metre ilerledikten sonra sola dönlür. Sokak üzerinde 118 metre ilerledikten sonra sağa girilir. Sokak üzerinde 109 metre ilerledikten sonra konu taşınmaz sol tarafta 70 metre içerde kalmaktadır.

### 1.2 Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	ÇATALCA	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	KALEİÇİ	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	
Mevki	HAVUZLAR	Cilt No	15
Niteliği	TARLA	Sahife No	1401
Pafta	-	Edinme Tarihi	21.09.2021
Ada	330	Edinme Yevmiye No	21482
Parsel	34	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	4.494,57 m <sup>2</sup>		
Malik	MALİYE HAZİNESİ	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: - Sayı: - (10.11.2020 tarih ve 21749 yevmiye)

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (20.06.2013 tarih ve 4942 yevmiye)

**İrtifak:** Bulunmamaktadır.

**Rehin:** Bulunmamaktadır.

#### 1.4 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

**İSTANBUL İLİ**, 5712 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahiptir. 41.01 K enlemi ile 28.97 D boylamları arasında yer alır. Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray; batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu; güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra; doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Her iki kıyı arasındaki en yakın mesafe (Anadolu Hisarı-Rumeli Hisarı) 760 m'dir. Kıyıların uzunluğu ise, Asya yakasında Ahırkapı Feneri ile Kavak Burnu arası 32,2 km, Rumeli Feneri ile Ahırkapı Feneri arası (Haliç dâhil) Avrupa kıyısı 46 km'dir.



İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir. İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.

**Kaynak:** [istanbul.gov.tr](http://istanbul.gov.tr), 2022

İstanbul nüfusu 2022 yılı itibarı ile 15.907.951 kişidir.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	15.907.651	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616

Kaynak: TÜİK, 2022

**ÇATALCA İLÇESİ**; Çatalca, yüzölçümü itibarıyla İstanbul ilinin en büyük ilçesidir. İstanbul'un batı sınırında kurulmuş bir kent merkezidir. 1865 yılında, Tanzimat sonrası yapılan vilayet düzenlemelerinde Meclis-i Idare-i Liva-yı Zabtiyye'ye bağlanan ilçe, 1924 yılında Mustafa Kemal Atatürk'ün emriyle vilayet merkezi yapılmıştır. 26 Haziran 1926 tarihli kanunla tekrar ilçe haline getirilerek İstanbul'a bağlanmıştır. Yüzölçümü itibarıyla İstanbul'un en büyük ilçesi olan Çatalca'nın yüzölçümü 115,11 km<sup>2</sup> olup il merkezine uzaklığı 56 km'dir. Güneyde Büyükçekmece'ye, batıda Silivri'ye ve Tekirdağ ilinin Saray ilçesine, doğuda Arnavutköy ilçesine komşudur.

Kaynak: [catalca.gov.tr](http://catalca.gov.tr), 2022

Çatalca'nın nüfusu 2022 yılı itibarı ile 77.468 kişidir.

Yıl	Maltepe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	77.468	39.756	37.712
2021	76.131	39.046	37.085
2020	74.975	38.447	36.528

Kaynak: TÜİK, 2022

Taşınmaz; "Kaleiçi Mahallesi, 145 Ada 32 No.lu Parsel, Çatalca/İstanbul" açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Çatalca kent merkezinin kuzeyinde yer almaktadır.

Çatalca ilçesinin Kaleiçi mahalle merkezindeki kentsel doku incelendiğinde, ağırlıklı olarak 4-5 katlı binalar görülmektedir. Yeni yerleşim alanlarında da 5-6 katlı yapılar görülebilmektedir. Yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Kuzey Marmara Otoyolu, kuzeydoğu yönünde gelişmekte olduğu; Konu mülke yakın mesafede yapılaşmanın yüksek olduğu, kuzeydoğu istikametine gidildikçe yapıların yoğunluğunun azaldığı gözlemlenmiştir.

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

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak %35 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bölgede, fiili durum itibarı ile arz ve talep dengelidir.



Kaynak: Google Earth, 2022

## 2. TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

### 2.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden edinilen bilgilere göre taşınmazın 15.09.2009 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "HAVZA İÇİ REHABİLİTE EDİLECEK ALAN" plan kararında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

### 2.2 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çatalca Belediyesine yapılan başvurular sonucunda konu taşınmaza ait 1/25.000 ölçekli planın yer almadığı bilgisi alınmıştır.

### 2.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Çatalca Belediyesinden Alınan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar planında, konu taşınmaz "Konut Alanı", "Kismen Yol Alanı" plan kararında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

### 2.4 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Çatalca Belediyesinden Alınan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar planında, konu taşınmaz "Hmax:2 Kat", "Emsal: 0,10", Ayrık Nizam uygulama hükümleri çerçevesinde "Konut Alanı", "Kismen Yol Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Konu taşınmazın 18. Madde uygulaması göreceği, ilgili alanların uygulama sonrasında kesinlik kazanacağı 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.

### 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 basit tarzda inşa edilmiş, ekonomik ömrünü tamamlamış ahır olarak kullanılan 2 adet yapı bulunmaktadır.				

#### 4.2 Taşınmazın Geometrik ve Topografik Özellikleri

**Parsel Geometrisi:** 330 Ada, 34 No.lu taşınmaz; amorf bir forma sahiptir.

**Parsel Ölçüleri:** Taşınmazın kuzeybatısında bulunan kadastral yola cephesi bulunmaktadır.

Parselin tüm cepheleri komşu parseller ile çevrilidir.

**Eğim:** Taşınmazın bulunduğu parsel eğimli yapıya sahiptir.

**Altyapı ve Diğer Özellikleri:** Taşınmaz; şehir içi yerleşimine yakın konumda, düşük yoğunlukta yerleşimin olduğu bölgede yer almakta olup elektrik, su, telefon, asfalt yol vb. teknik altyapı konu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunmamaktadır. Toplu taşıma ile ulaşım kısıtlıdır.

### 5. EKLER

EKLER			
Numarası	Adı	Mevcutiyeti	Açıklama
<b>İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR</b>			
<b>EK 1</b>	Tapu Kayıt Belge Örnekleri, (Tapu Tetkiki, Karar Belge Örnekleri)	<input checked="" type="checkbox"/> var <input type="checkbox"/> yok	. Çatalca Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Tapu Birimi
<b>İLGİLİ KADASTRO ŞEFLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR</b>			
<b>EK 2</b>	Kadastro ile ilgili Alınan Yazı ve Ekleri, (Kadastro Çapı, Plan, Pafta Örnekleri, vb.)	<input checked="" type="checkbox"/> var <input type="checkbox"/> yok	Çatalca Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Kadastro Birimi
<b>İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR</b>			
<b>EK3</b>	Taşınmazın İmar Durumu	<input checked="" type="checkbox"/> var <input type="checkbox"/> yok	İstanbul B.B. ve Çatalca Belediyesi'nden temin edilmiştir.
<b>MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER</b>			
<b>EK 4</b>	Fotoğraflar	<input checked="" type="checkbox"/> var <input type="checkbox"/> yok	Mahallinde yapılan tespitler sırasında çekilmiştir.

**EK 1: TAKYİDAT BELGESİ**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 330/34
Zemin No	: 116842228	Yüzölçüm	: 4.494,57 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÇATALCA	Ana Taş. Nitelik	: Tarla
Kurum Adı	: Çatalca TM		
Mahalle / Köy Adı	: KALEİÇİ Mah.		
Mevkii	: Havuzlar		
Cilt / Sayfa No	: 15 / 1401		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk100305

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
-------	----------	----------------	-----------------	-----------------------------

Rapor Tarihi / Saati : 09.08.2022 11:54

Beyan	Diğer (Konusu: 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir. ) Tarih: - Sayı: -	MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI	10/11/2020 - 21749	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.		20/06/2013 - 4942	-

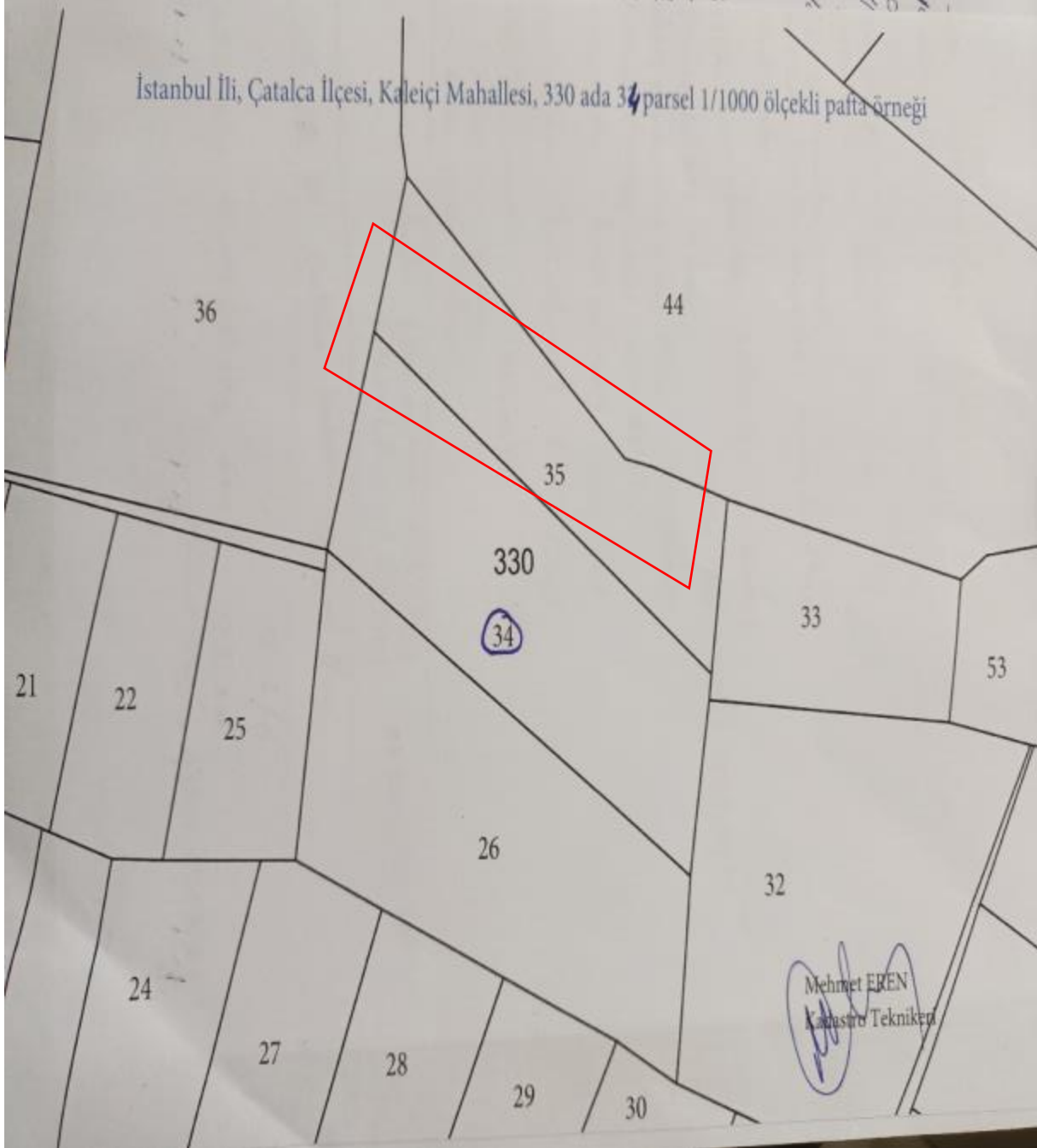
**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edişme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
628461254	MALİYE HAZİNESİ		TAM	4.494,57	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Geçerli Yür. Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri - 21/09/2021 - 21482-	--

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk100305  
Gözetim: OKHAN  
Tarih: 09.08.2022  
Hayri YALAZ  
Tapu Müdür Yardımcısı

## EK 2: KADASTRO PLAN ÖRNEĐİ









\*Çatalca Belediyesinden alınan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



\*Çatalca Belediyesinden alınan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

EK 4: FOTOĞRAFLAR



