



T.C. HAZİNE ve MALİYE BAKANLIĞI

ÖZELLEŞTİRME İDARESİ

BAŞKANLIĞI



BİLGİ NOTU

AFYONKARAHİSAR İLİ MERKEZ İLÇESİ ÇETİNKAYA MAHALLESİ

4411 ADA- 1 NO.LU PARSEL

1 TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; “Çetinkaya Mahallesi, 4411 Ada 1 No.lu Parsel, Merkez / Afyonkarahisar” açık adresinde yer almaktadır. (38.80024289’’K, 30.54312944’’D)

Taşınmaza ulaşım tarif olarak şu şekildedir; Afyonkarahisar merkezden kuzey yönde Gazlıgöl Caddesi takip edilerek Ali Çetinkaya Bulvarı’na girilir ve aynı yönde Hamm Bulvarı’na devam edilir. Eskişehir istikametine doğru ilerlenerek Afyon-Eskişehir Yolu’na girilir ve ilk kavşaktan sonra yaklaşık 1,5 km. düz devam edip sağ yönde OSB yoluna girilerek konu taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz, Eskişehir yolu ile OSB bağlantı yolunun kesişiminde yer almaktadır.

1.2 Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	Afyonkarahisar	Pafta No	K25a16c3d3c/2 1b2a2b	Blok No	-
İlçesi	Merkez	Ada No	4411	Kat No	-
Bucağı	-	Parsel No	1	Bağ. Böl. No	-
Köyü	-	Niteliği	Arsa	Arsa Payı	-
Mahallesi	Çetinkaya			Niteliği	-
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii	-	Parsel Alanı	9.290,63 m ²		
Malik	Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. (1/1)				
Edinme Sebebi ve Tarihi	İmar (TSM) – 28.11.2016 tarih, 28855 yevmiye no				
Tapunun Türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti		<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input checked="" type="checkbox"/> Ana Taşınmaz	
Takyidat Bilgisi	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden; 18.07.2019 tarihinde alınan yazılı bilgiye göre, yukarıda bilgileri yazılı olan gayrimenkul üzerinde, 26.02.2019 tarih ve 6176 yevmiye numaralı işlem ile kayıtlı, “4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir.” Beyanı bulunmaktadır.				
Takyidat varsa taşınmazın teminat olarak alınmasına, alım-satımına engel teşkil etmekte midir?	Taşınmaz üzerindeki takyidat taşınmazın teminat olarak alınmasına ve alım-satımına engel teşkil etmemektedir.				

1.3 Taşınmazın Konum ve Çevre Özellikleri Tanıtımı

Taşınmaz; “Çetinkaya Mahallesi, 4411 Ada 1 No.lu Parsel, Merkez / Afyonkarahisar” açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Afyonkarahisar il merkezine yaklaşık 4,5 km., Afyonkarahisar garına yaklaşık 4,5 km. Afyonkarahisar OSB’ye yaklaşık 850 m., Afyonkarahisar Çevre Yolu’na yaklaşık 1,3 km. Kocatepe Üniversitesi ANS Kampüsü’ne yaklaşık 1,2 km. mesafede yer almaktadır.

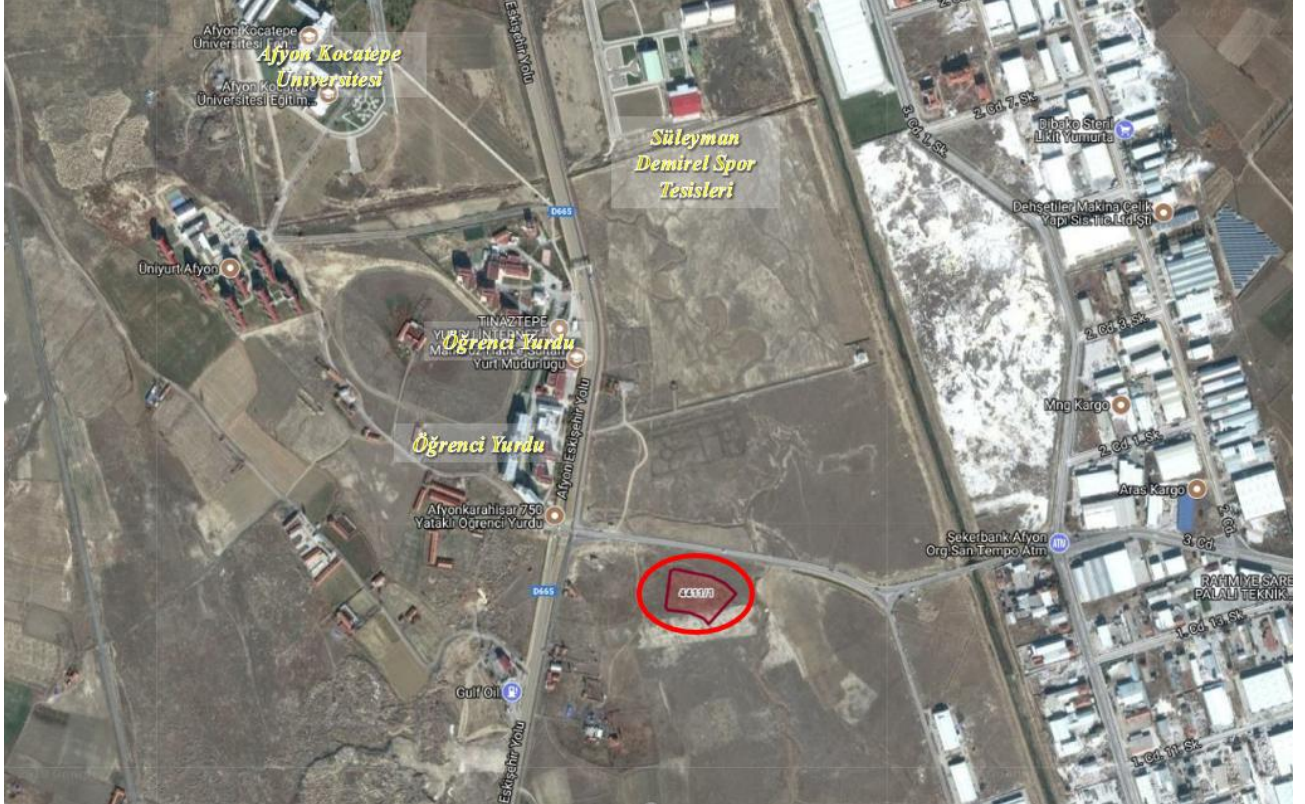
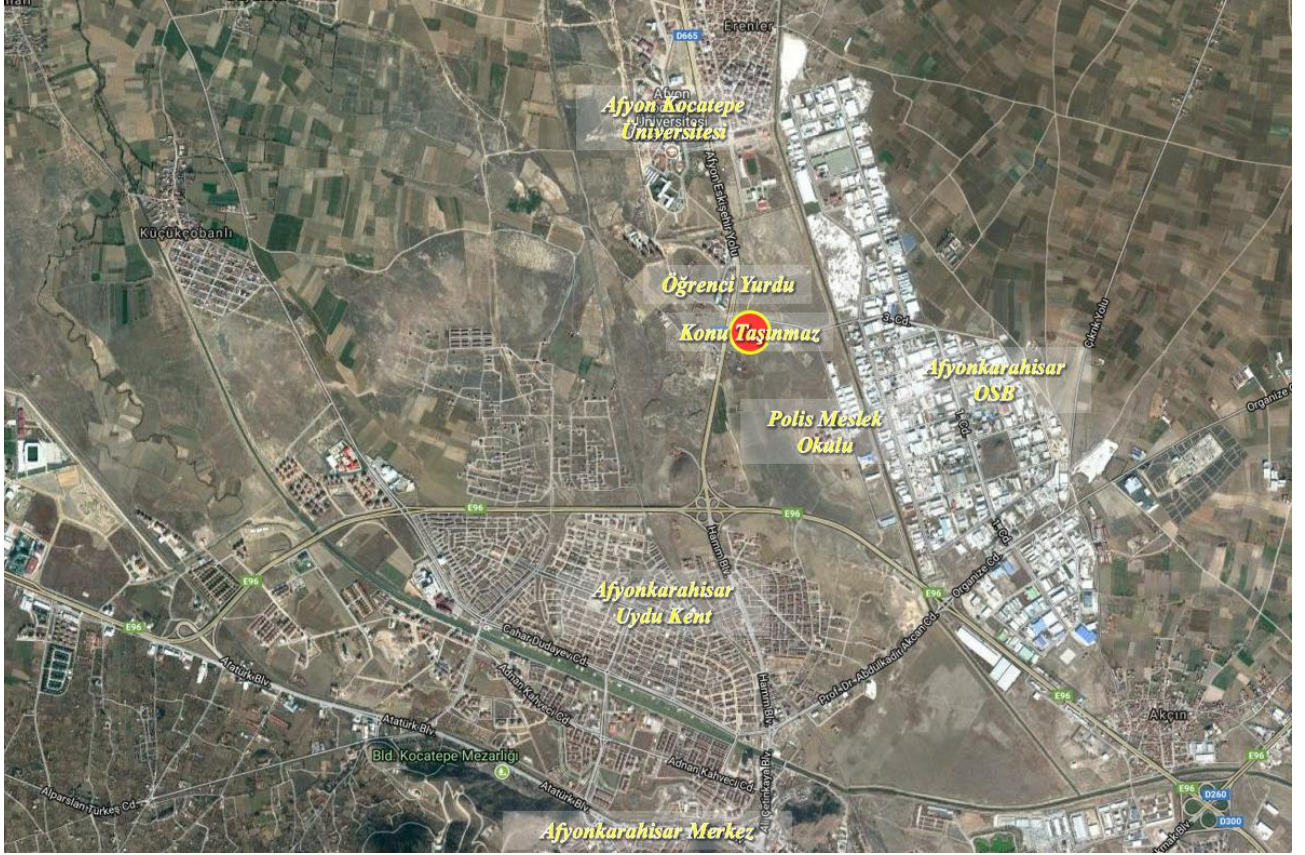
Konu taşınmazın doğusunda Afyonkarahisar OSB, kuzeyinde Kocatepe Üniversitesi, güneyinde Afyonkarahisar il merkezi ve batısında ise boş arsalar ve tarım arazileri bulunmaktadır.

Taşınmaz mevki olarak yapılaşmanın düşük olduğu bir alanda yer almaktadır. Kuzeyinde üniversiteye bağlı olarak gelişen yurt binaları yer almaktadır. Üniversite’nin karşısında ise merkez ilçeye bağlı Erenler Mahallesi bulunmakta olup, üniversitenin etkisi ile birlikte yurt/pansiyon sayısında artış yaşanmış ve nüfus yoğunluğu da buna bağlı olarak artış göstermiştir.

Taşınmaz; Afyonkarahisar il merkezine yaklaşık 4,5 km. uzaklıkta konumlanması nedeniyle kentsel gelişimden farklı bir gelişme alanında yer almaktadır. Taşınmaz ve çevresi; mevcut imar planı ile konut dışı kentsel çalışma alanı olarak ayrılmıştır. Bu alanlarda üniversite öğrencilerine hizmet edebilecek konaklama tesisleri, lokanta veya resmi-sosyal-kültürel tesisler yapılabildiği gibi OSB’ye yakın konumda olması gözetilerek imalathane ve depolama tesisleri de yapılabilmektedir.

Ancak inceleme tarihi itibariyle, söz konusu potansiyellerin (üniversite, OSB vs.) etkisinin söz konusu bölgenin yapılaşmasına fiziksel olarak henüz yansımadağı ve önerilen yapılaşmaların henüz gerçekleşmediği görülmüştür.

Taşınmazın yakın çevresinde; Afyonkarahisar Öğrenci Yurdu, Tınaztepe Öğrenci Yurdu, Kocatepe Üniversitesi, Süleyman Demirel Spor Tesisleri, Polis Meslek Eğitim Okulu ve Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.



Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>



Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>

2 TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

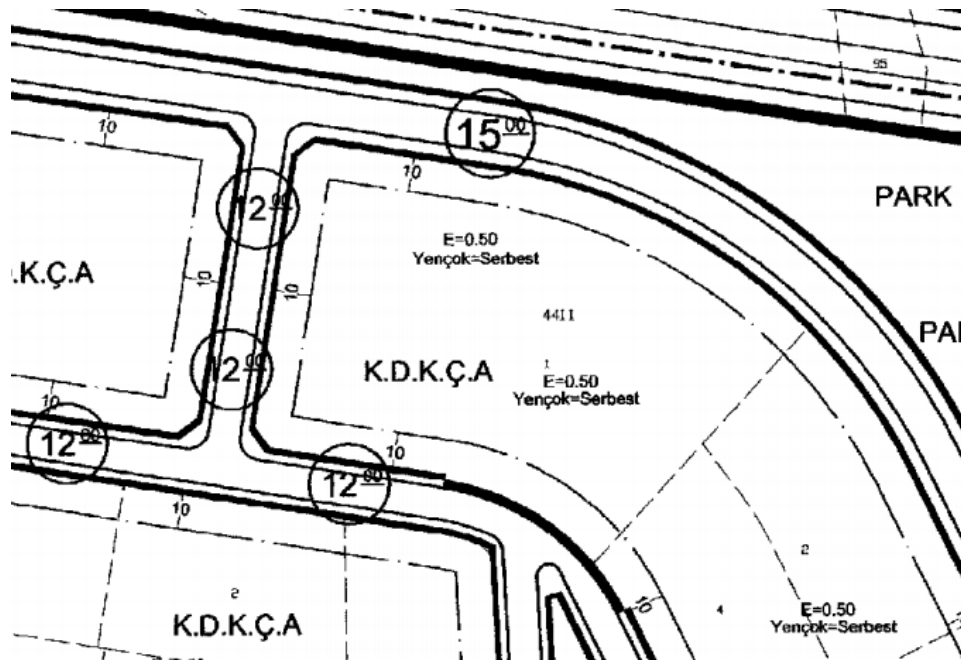
2.1 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Afyonkarahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 4410 ada 2 no.lu parsel; Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 21.07.2014 tarih, 2014/66 sayılı karar ile onaylanan ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "konut dışı kentsel çalışma alanı" lejantında kalmaktadır.

2.2 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Afyonkarahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 4410 ada 2 no.lu parsel; Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 21.07.2014 tarih, 2014/66 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Plan Değişikliği ile "Hmaks:Serbest", "E:0,50" uygulama hükümleri çerçevesinde "konut dışı kentsel çalışma alanı" lejantında kalmaktadır. Çekme mesafeleri yoldan 10'ar m.'dir.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Plan Adı	:	1/1000 Ölçekli Afyonkarahisar (Merkez) Çetinkaya Mahallesi 6 Ada 6, 10, 11 No.lu Parseller ve 653 Ada 7, 51 No.lu Parsellerde İmar Plan Değişikliği Uygulama İmar Planı
Plan Onay Tarihi	:	-
Plan Notları	:	Plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda, yürürlükteki ÇDP, NİP ve UIP plan notları ile 3194 sayılı imar kanunu, mekânsal planlar yapım yönetmeliği, planlı alanlar tip imar yönetmeliği ile

ilgili mevzuata uyulacaktır.

Konut dışı kentsel çalışma alanında; konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal-kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. (ÖİB Plan Açıklama Raporu 2013)

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir. Bu büyüklük, imar uygulaması sırasında mevcut yapılaşmalar gözetilerek %5 oranında küçültülebilir ve bu şekilde oluşturulan imar parsellerine inşaat izni verilebilir. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında E:0,50, hmaks: serbest olacaktır. (ÖİB Plan Açıklama Raporu 2013)

*Plan notlarının tamamı, rapor eklerinde sunulmuştur.

3 TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

- Konu mülkün sınırları içerisinde bulunduğu Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 21.07.2014 tarih, 2014/66 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli İmar Plan Değişikliği Uygulama İmar Planı" ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmamaktadır.
- Parsel; herhangi bir kentsel dönüşüm, riskli alan, rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
- Güncel imar durumuna göre parselin; herhangi bir terki bulunmamaktadır.
- Yerinde yapılan incelemelere göre, parsel üzerinde herhangi bir yapı 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	<i>İnceleme tarihi itibarıyla, taşınmazın kullanılmadığı ve boş olduğu görülmüştür.</i>			

4.2 Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

Parsel Geometrisi: Rapor konusu 4411 ada 1 no.lu parsel yamuk dörtgen benzeri bir geometriye sahiptir.

Parsel Ölçüleri: Taşınmazın; kuzey yönündeki imar yoluna yaklaşık 140 m., doğu yönündeki imar yoluna yaklaşık 80 m. ve güney yönündeki imar yoluna ise yaklaşık 92 m. cephesi bulunmaktadır. İmar planına göre konu taşınmazın, kuzey yönünden cepheli olduğu 15,00 m. genişliğindeki imar yolu ile batı ve güney yönünden cepheli olduğu 12,00 m. genişliğindeki imar yolları henüz açılmamıştır. Mülk halihazırda kuzey yönünden Eskişehir Yolu'na ile OSB arasındaki bağlantı yoluna (Afyonkarahisar OSB yoluna) cephelidir.

Eğim: Taşınmazın bulunduğu bölge düz bir yapıya sahiptir.

Altyapı ve Diğer Özellikleri: Taşınmaz; şehir içi yerleşimin olduğu bir bölgede yer alması nedeni ile elektrik, su, telefon, asfalt yol vb. teknik alt yapının tamamlandığı bir konumdadır.

4.3 Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Yapıya Ait Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelere göre, parsel üzerinde herhangi bir yapı veya parsel sınırlarını gösteren herhangi bir tel örgü, duvar vb. unsur bulunmamaktadır. Konu taşınmaz 653 ada 98 parselden ifraz edilmiş olup, eski ada parselin kapladığı alan üzerinde kantar ve kantar binası yer almaktadır. Halihazırda söz konusu kantar yapıları, konu taşınmaz üzerine denk gelen kısımda bulunmamaktadır. Kantar yapısı, imar planına göre terk edilen yol ve park alanında kalmaktadır.

FOTOĞRAFLAR

