



**T.C. HAZİNE ve MALİYE BAKANLIĞI**

**ÖZELLEŞTİRME İDARESİ**

**BAŞKANLIĞI**



# **BİLGİ NOTU**

**TOKAT İLİ TURHAL İLÇESİ CELAL MAHALLESİ**

**1182 ADA-1 NO.LU PARSEL**

# 1 TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

## 1.1 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; “Celal Mahallesi, 1182 Ada 1 No.lu Parsel, Turhal / Tokat” açık adresinde yer almaktadır. (40.39060200’’K, 36.08781800’’D)

Taşınmaza ulaşım tarif olarak şu şekildedir; Amasya yönünden Tokat istikametine doğru D-180 Karayolu üzerinde ilerlerken, Turhal ilçe merkezine gelindiğinde, Otogar – Yozgat – Zile ayrımından sol tarafa doğru dönülerek, Gültekin Topçam Caddesi’ne bağlanılır. Cadde üzerine Zile istikametine doğru yaklaşık 525 m. ilerlendikten sonra, Turhal Şehirlerarası Otobüs Terminali’nin yanından sol tarafa doğru dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 170 m. devam edildiğinde, sağ tarafta konumlanmaktadır. Turhal kent merkezinden erişim ise; Gültekin Topçam Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi’nin kesiştiği Erkan Kavşağı’ndan Turhal Otobüs Terminali’ne doğru Gültekin Topçam Caddesi’ne (kuzey yönüne doğru) giriş yapılır ve yeni Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası’nı geçtikten sonra sağ tarafa doğru dönülerek, taşınmaza erişim sağlanabilmektedir.

## 1.2 Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
<b>İli</b>	Tokat	<b>Pafta No</b>	-	<b>Blok No</b>	-
<b>İlçesi</b>	Turhal	<b>Ada No</b>	1182	<b>Kat No</b>	-
<b>Bucağı</b>	-	<b>Parsel No</b>	1	<b>Bağ. Böl. No</b>	-
<b>Köyü</b>	-	<b>Niteliği</b>	Arsa	<b>Arsa Payı</b>	-
<b>Mahallesi</b>	Celal			<b>Niteliği</b>	-
<b>Sokağı</b>	-			<b>Eklentiler</b>	-
<b>Mevkii</b>	Gültekin Topçam	<b>Parsel Alanı</b>	4.257,22 m <sup>2</sup>		
<b>Malik</b>	Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. (1/1)				
<b>Edinme Sebebi ve Tarihi</b>	İmar (TSM) – 12.10.2005 tarih, 3404 yevmiye no				
<b>Tapunun Türü</b>	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti		<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı		<input checked="" type="checkbox"/> Ana Taşınmaz
<b>Takyidat Bilgisi</b>	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden; 18.07.2019 tarihinde alınan yazılı bilgiye göre, yukarıda bilgileri yazılı olan gayrimenkul üzerinde, 11.03.2019 tarih ve 1743 yevmiye numaralı işlem ile kayıtlı, “4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir.” Beyanı bulunmaktadır.				
<b>Takyidat varsa taşınmazın teminat olarak alınmasına, alım-satımına engel teşkil etmekte midir?</b>	Taşınmaz üzerindeki takyidat taşınmazın teminat olarak alınmasına ve alım-satımına engel teşkil etmemektedir.				

### **1.3 Taşınmazın Konum ve Çevre Özellikleri Tanıtımı**

*Taşınmaz; “Celal Mahallesi, 1182 Ada 1 No.lu Parsel, Turhal / Tokat” açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaz; Turhal kent merkezi olarak nitelendirilebilecek olan Merkez Camii'nin yaklaşık 780 m. Erkan Kavşağı'nın yaklaşık 535 m. kuzeydoğusunda; Gültekin Topçam Caddesi – Yeşilirmak ve Baklacıoğlu Sokak arasında kalan alan içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın kuzeyindeki yapı adasında Turhal Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Terminal Camii yer almaktadır.*

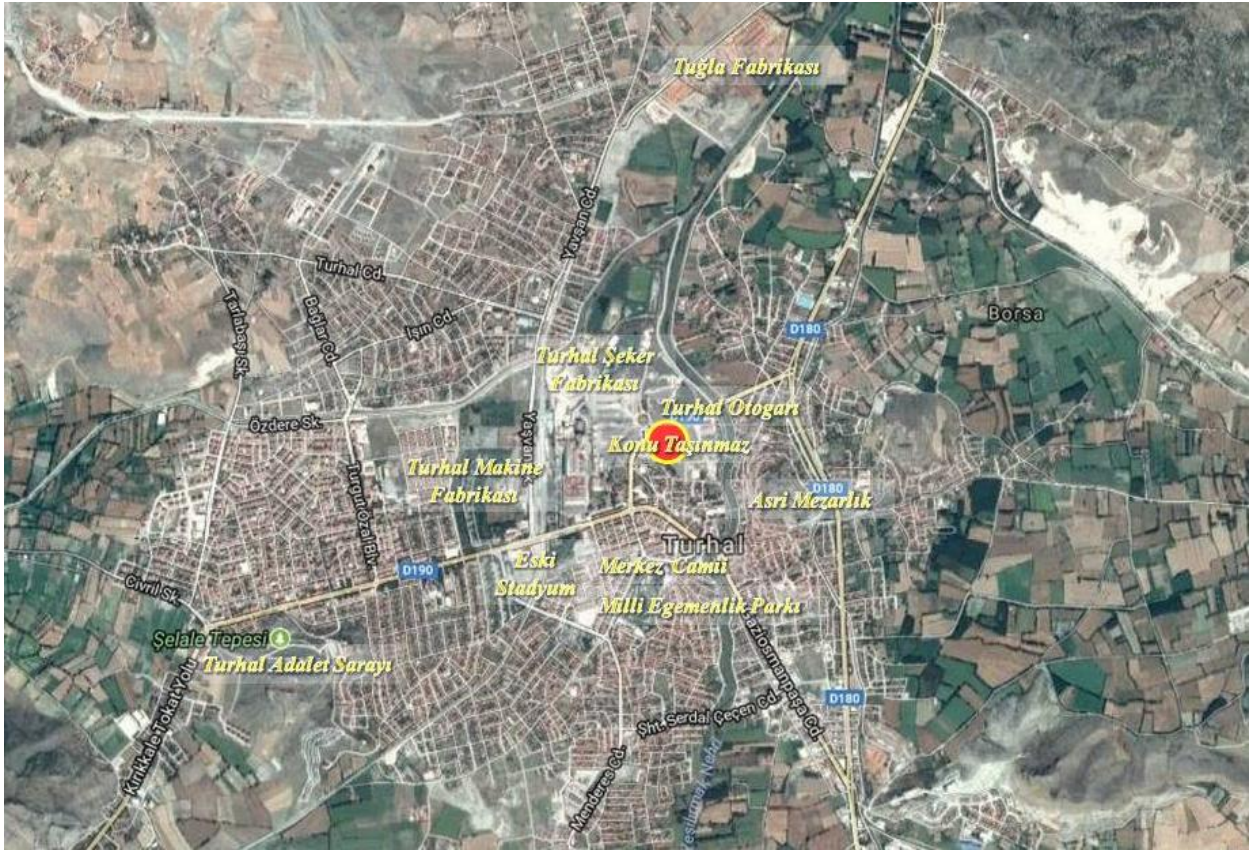
*Turhal kent merkezi; Yeşilirmak Nehri, Menderes Caddesi, Cumhuriyet Caddesi ve demiryolu arasında kalan alanı kapsamaktadır. İlçe merkezinde yer alan Turhal Şeker Fabrikası ve Yeşilirmak Nehri ilçenin kentsel gelişiminde önemli birer eşik oluşturduğundan, yeni konut alanları geleneksel kent merkezinin batısında ve kuzeybatısında oluşmuştur. Ancak resmi kurumların ve bankaların geleneksel kent merkezinden ayrılmamasının etkisi ile ilçe tek merkezli yapısını korumaya devam etmiş ve ilçedeki ticari hareketlilik; Gültekin Topçam Caddesi ve Menderes Caddesi'nin kesiştiği kavşak etrafında yoğunlaşmıştır. Ticari hareketlilik bu kavşaktan uzaklaştıkça, kademeli olarak azalmakta ve Erkan Kavşağı'ndan sonra Turhal Şeker Fabrikası'nın etkisi ile ciddi bir kesintiye uğramaktadır.*

*Taşınmaz; Turhal ilçe merkezine yaklaşık 780 m. kuzeyinde konumlanmasına karşın, bölgenin kent merkezindeki hareketlilikten ve yapılaşmadan etkilenmediği gözlenmektedir. Bölgede Turhal Şehirlerarası Otobüs Terminali bulunmasına karşın, bölgedeki gelişme başka yatırımlarla desteklenemediğinden kent merkezindeki hareketliliği bölgeye kadar taşımaya yeterli olamamıştır. Saha incelemelerinin yapıldığı tarihte, taşınmazın bulunduğu bölgede Turhal Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binasının inşa edilmekte olduğu görülmüştür. Bununla beraber; Gültekin Topçam Caddesi üzerinde (Turhal Şeker Fabrikası İşçi Pavyonlarının olduğu kısımda) yaklaşık 15.000 m<sup>2</sup>'lik bir alan, Hükümet Konağı inşa edilmek üzere tahsis edilmiştir. Emniyet Müdürlüğü'nün ve Hükümet Konağı'nın bölgeye taşınması ile birlikte, Turhal kent merkezindeki ticari hareketliliğin, Erkan Kavşağı'nın kuzeyine doğru genişleyeceği düşünülmektedir. Ancak rapor tarihi itibarıyla, bölgede yaya trafiğinin oldukça düşük olduğu ve söz konusu yatırımların etkisinin henüz yansımadağı gözlenmiştir.*

*Taşınmazın yakın çevresinde; Turhal Şeker Fabrikası, Turhal Şehirlerarası Otobüs Terminali, Opet Benzin İstasyonu, Turhal İlçe Emniyet Müdürlüğü Binası İnşaatı ve Yeşilirmak Anadolu Lisesi bulunmaktadır.*

#### **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 kısıtlıdır.*



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



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

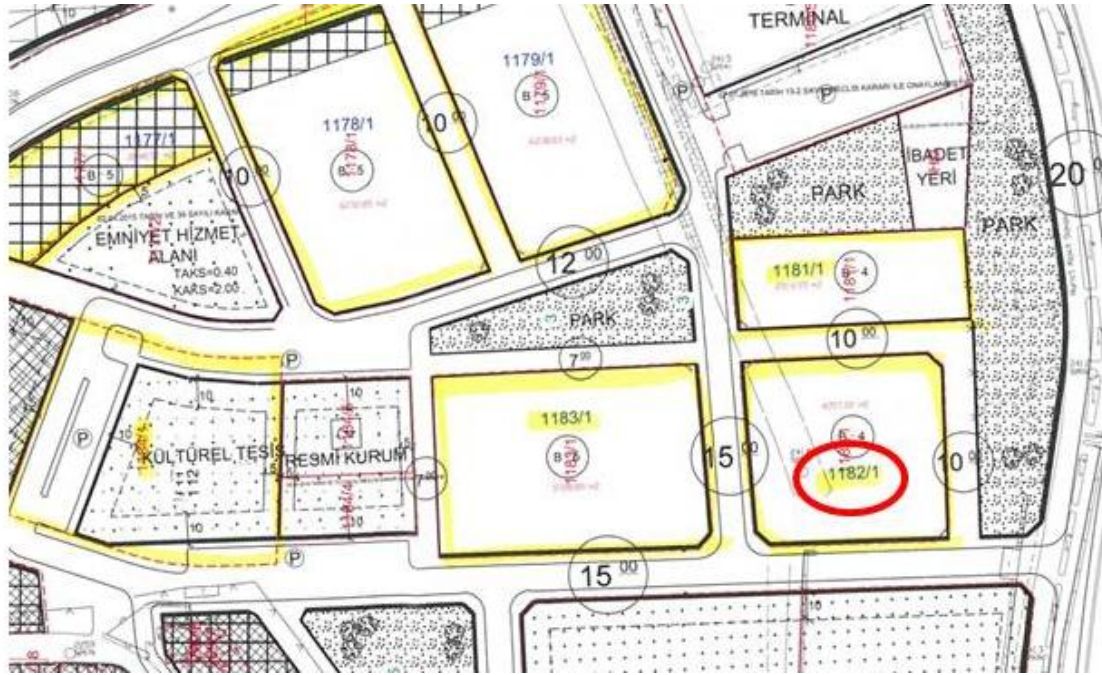
## 2 TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

### 2.1 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Turhal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1182 ada 1 no.lu parsel; 05.11.2012 onay tarihli 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

### 2.2 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Turhal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1182 ada 1 no.lu parsel; 05.11.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli ilave revizyon imar planında "Bitişik Nizam", "4 Kat", "TAKS:0,40", "KAKS:1,60" uygulama hükümleri çerçevesinde, "Konut" alanı lejantında kalmaktadır. Turhal Belediyesi ile yapılan görüşmelerde; çekme mesafelerinden sonra minimum 9,00 m. cephe şartını sağlayacak şekilde ifraz yapılabileceği bilgisi alınmıştır.



### 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**Plan Adı** : 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı

**Plan Onay Tarihi** : 05.11.2012

**Plan Notları** :

#### Uygulama Hükümleri:

4.1. Çekme ve Bahçe mesafelerine uymak kaydı ile, bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

4.2. Binalarda kot "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda verilir. Eğimli alanlarda kot, imar parselinin tabii zemin ortalamasından alınır.

4.3. Bodrum katlarla ilgili olarak “3194 Sayılı İmar Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

4.4. Kadastral mülkiyet sınırının imar planı ile çakışmaması durumunda, 1.00m.'ye kadar olan sapmalar, plan değişikliğine gerek kalmaksızın, belediyesi tarafından düzeltilebilir.

4.6. Yönetmelikte ve planda belirtilen ön, yan ve arka çekme mesafeleri içinde, hiçbir şekilde mevcut yapıya ilaveten kapalı alan tesis edilemez.

4.7. Ayrık nizamda ikiz oluşturulabilir. Köşe parsel tek kaldığında ikiz üçlü bloğa çevrilebilir.

#### 4.8. Konut Yerleşme Alanları

4.8.1. Bu alanlarda, imalat, depolama ve toptan ticaret üniteleri yer alamaz.

4.8.2. İnşaat emsali imar parseli üzerinden alınır.

4.8.3. Planda ön bahçe yazılmayan yerlerde, ön bahçenin teşekküle göre tayinine belediyesi yetkilidir. Köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesine göre uygulama yapılır. Meskun konut alanlarında, arka bahçenin teşekküle göre tayinine belediyesi yetkilidir. Ancak arka bahçe mesafesi her halükarda 2,00 m. 'nin altına düşemez.

4.8.4. Yerleşik ve gelişme konut alanlarında, istek olduğunda plan hükümlerini değiştirmemek ve gayri sıhhi müessese olmamak koşulu ile zemin katlar ticaret olarak kullanılabilir. Bu durumda zemin katlarda herhangi bir artış yapılmayacak, plan üzerinde verilen yapılanma koşullarına uyulacaktır.

4.8.5. Yapı adası bütününde mülkiyetin tek olması veya yapı adası bütününde olmamakla birlikte, tek parsel büyüklüğünün 3.000 m<sup>2</sup> üzerinde olması durumunda ada üzerinde verilen Emsal sabit kalmak ve yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafelerine uymak koşulu ile yükseklik (H) Serbesttir.

#### 4.9. Kentsel Çalışma Alanları

4.9.2. Ticaret alanlarında, büro, İşhanı, gazino, lokanta, çarşı, mağaza, banka, otel sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim ile ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ile benzer yapılar yer alabilir.

Yapı adaları üzerinde gösterilmiş ticaret taramaları şematik olup, ölçü alınamaz.

Ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.

Ticaret alanlarında çekme mesafelerinin teşekküle göre tayinine belediye yetkilidir. Yapı inşaat alanı planda verilen kat yükseklikleri sabit kalmak koşulu ile belediye tarafından tayin edilecek çekme mesafelerine göre belirlenecektir.

\*Plan notlarının tamamı, rapor eklerinde sunulmuştur.

### 3 TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

- Konu mülkün sınırları içerisinde bulunduğu 1/5000 ölçekli “İlave Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli “İlave Revizyon İmar Planı” ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmamaktadır.
- Parsel; herhangi bir kentsel dönüşüm, riskli alan, rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
- 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	Rapor tarihi itibarıyla, taşınmazın ağır araç park yeri olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.			

#### 4.2 Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

**Parsel Geometrisi:** Tanıtım konusu 1182 ada 1 no.lu parsel; dörtgen bir geometriye sahiptir.

**Parsel Ölçüleri:** Taşınmaz ada parsel özelliğine sahip olup, batısında kalan imar yoluna yaklaşık 53,40 m.; güney yönündeki imar yoluna 56,20 m. cephesi bulunmaktadır. Fiili durumda, parselin cepheli olduğu imar yolları açılmamış olup, parsel içerisinde fiili yol geçmektedir.

**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 konumdadırlar.



### 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 bulunmamakta olup, yerinde yapılan incelemelerde, parselin ağır araç park yeri olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.

#### FOTOĞRAFLAR

