



T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

ÖZELLEŞTİRME İDARESİ

BAŞKANLIĞI



BİLGİ NOTU

***KIRKLARELİ İLİ, BABAESKİ İLÇESİ, ALPULLU KÖYÜ,
201 ADA, 1 NUMARALI PARSEL***

EKİM, 2021

1 TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; “Alpullu Mah. Sinantepe Mevkii 201 Ada 1 No.lu Parsel Babaeski / Kırklareli” açık adresinde yer almaktadır. (41.3717 : 27.1476)

Taşınmaza ulaşım tarif olarak şu şekildedir; D100 karayolu üzerinden Babaeski – Lüleburgaz istikametinde ilerlerken Pancarköy tabelaları takibi ile Alpullu istikametine doğru sağ taraftaki Pancarköy Yolu’na dönülür ve yol takip edilerek ~4,00 km. ilerledikten sonra, yolun devamı olan Atatürk Caddesi’ne bağlanılır. Yaklaşık 815 metre ilerledikten sonra, sol taraftaki Bademlik Sokak’a dönülerek, mülke erişim sağlanabilmektedir. Parsel Bademlik Sokak üzerinde sağ tarafta ikinci parsel konumundadır.

1.2 Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	Kırklareli	Pafta No	-	Blok No	-
İlçesi	Babaeski	Ada No	201	Kat No	-
Bucağı	-	Parsel No	1	Bağ. Böl. No	-
Mahallesi	Alpullu Köyü	Niteliği	Arsa	Arsa Payı	-
				Niteliği	-
				Eklentiler	-
Mevkii	Sinantepe	Parsel Alanı	8.952,53 m²		
Malik		Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. (1/1)			
Edinme Sebebi ve Tarihi		İfraz İşlemi (TSM) - 16/01/2020 - 567			
Tapunun Türü		☐ Kat Mülkiyeti	☐ Kat İrtifakı	☒ Ana Taşınmaz	
Takyidat Bilgisi		Kırklareli İli, Babaeski İlçesi Tapu Müdürlüğü’nden; 02.09.2021 tarihinde alınan yazılı bilgiye göre, yukarıda bilgileri yazılı olan gayrimenkul üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur; -Beyan: Diğer (Konusu: 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun 27/02/2019 – 1556 hükümlerine tabidir.) Tarih: 25/02/2019 Sayı: 897027			
Takyidat varsa taşınmazın teminat olarak alınmasına, alım-satımına engel teşkil etmekte midir?		Taşınmaz üzerinde; taşınmazın teminat olarak alınmasına ve alım-satımına engel teşkil edecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.			

1.3 Taşınmazın Konum ve Çevre Özellikleri Tanıtımı

Konu taşınmaz; “Alpullu Mah. Sinantepe Mevkii 201 Ada 1 No.lu Parsel Babaeski / Kırklareli” açık adresinde yer almaktadır. (41.3717 : 27.1476)

Parselin kuzeydoğusu ve doğusu tarım arazileri, kuzeybatısı ve güneybatısı 2-3 katlı betonarme tarzında inşa edilmiş tekil konutlardan, güneydoğusu ise şeker fabrikasına bağlı 1,2 katlı lojmanlar ile çevrilidir. Bölgenin doluluk oranı; Alpullu merkezde %75 - %90 bandında olduğu görülmekle beraber, müstakil evlerin tercih edildiği gözlemlenmiştir.

Konu mülk Alpullu Belediyesi ‘ne yaklaşık olarak 650 metre mesafededir. Alpullu Şeker İlkokulu yaklaşık 180 metre, Alpullu Şeker Orta okulu yaklaşık 350 metre mesafededir.



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

2 TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

2.1.1 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Konu taşınmaz, Özelleştirme Yüksek Kurulu’nun 24/05/2017 tarih, 2017/44 Sayı ile onaylı 1/25.000 ölçekli “Babaeski Alpullu 155 Ada 1,3,4 ve 154 ada 2 no.lu parseller 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Değişikliği” sınırları içerisinde, “Gelişme Konut Alanları (Düşük Yoğunluklu)” lejantında kalmaktadır.

2.1.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Konu taşınmaz; Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 24/05/2017 tarih, 2017/44 Sayı ile onaylı 1/5.000 ölçekli "Babaeski Alpullu /Kırklareli) Alpullu Şeker Fabrikası Koruma Amaçlı ve Revizyon Nazım İmar Planı" sınırları içerisinde, "Gelişme Konut Alanı'nda (Düşük Brüt Yoğunluk 51-120 işi /Ha)" lejantında kalmaktadır.

2.1.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İncelemeye konu taşınmaz; Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 24/05/2017 tarih, 2017/44 Sayı ile onaylı 1/1.000 ölçekli "Babaeski Alpullu (Kırklareli) Alpullu Şeker Fabrikası Koruma Amaçlı ve Revizyon Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde, "TAKS:0,30" "KAKS:0,90" "ayrık nizam", " 3 kat" yapılaşma şartlarında, gelişme konut alanında kalmaktadır. Çekme mesafeleri ön bahçe 5 metre, yan bahçe 3 metre olarak belirtilmiştir.

Parselin bir bölümü jeolojik nedenlerle özel önlem gerektiren alanda kalmaktadır.(Ö.A.5.1:Önlemler Alan 5.1)

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları:

3.3.1 GELİŞME KONUT ALANI

3.3.2 *Gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulları; ayrık düzen 3 kat, taks:0.30, kaks:0.90 olacaktır. Ön bahçe mesafesi minimum 5 metre, yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.*

3.3.3 *Çekme ve bahçe mesafelerine uymak şartı ile bir parsel birden fazla yapı yapılabilir.*

3.3.4 *İnşaat emsali imar parseli üzerinden alınır.*

3.3.5 *Binalara kot "planlı alanlar tip imar yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda verilir.*

3.3.6 *Bodrum katlarla ilgili olarak "3194 sayılı imar kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.*

3.3.7 *Ayrık nizam tabi olan yerlerde, yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek toplam bina cephesi 20 metreyi geçmemek şartı ile ikili veya üçlü blok tertibine belediye yetkilidir.*

3.3.8 *Gelişme konut alanlarında; ada bölünme çizgileri şematik olup, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime belediye yetkilidir.*

3 TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

- Konu mülk; herhangi bir kentsel dönüşüm, riskli alan, rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
- Alpullu Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, konu mülk üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya encümen kararı bulunmamaktadır.
- Babaeski Tapu Kadastro Müdürlüğü yazısında parsel üzerindeki yapılar işli değildir.
- Parsel 1/1000 ölçekli imar planında TAKS:0,30 KAKS:0,90 ayırık nizam, maksimum yükseklik 3 kat yapılaşma şartlarında gelişme konut alanında kalmaktadır. Çekme mesafeleri ön bahçe 5 metre, yan bahçe 3 metre olarak belirtilmiştir.

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	İnceleme tarihi itibarıyla, konu taşınmaz boş olup üzerinde metruk yapılar bulunmaktadır.			

4.2 Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Yapıya Ait Bilgiler

Tanıtıma konu taşınmaz olan 201 ada 1 no.lu parsel üzerinde 2 adet metruk amele pavyonları bulunmaktadır.

1 nolu amele pavyonu (A1): Parselin güneydoğu ucundan kuzeye doğru 2. yapıdır. Kadastro parseline işli olmayıp ruhsat yada iskanı bulunmamaktadır. Betonarme yapı tarzında zemin kat olmak üzere tek katlıdır. Yapı taban oturumu 25 m² büyüklüğündedir. Metruk yapı olup ekonomik ömrünü tamamlamıştır.

2 nolu amele pavyonu(A2): Parselin güneydoğu ucundan kuzeye doğru 1. yapıdır. Kadastro parseline işli olmayıp ruhsat yada iskanı bulunmamaktadır. Betonarme yapı tarzında zemin kat olmak üzere tek katlıdır. Yapı taban oturumu 186 m² büyüklüğündedir.

EKLER

(TAKYİDAT BELGESİ)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malhider için Detaylı - ŞBİ var)									
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parçel	: 201/1						
Zemin No	: 108610719	Yüzölçüm	: 8.912,53 m2						
İl / İlçe	: KIRKLARELİ/BABAEŞKİ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA						
Kurum Adı	: Babaeşki TM								
Mahalle / Köy Adı	: ALPULLU Köyü								
Merhû	: SINANTEPE								
Cilt / Sayfa No	: 12 / 1115								
Kayıt Durum	: Aktif								
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
ŞBİ	Ankara	Mahle / Lehdar							
Beyan	Dijer (Kömm: 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir.) Tarih: 25.02.2019 Sayı: 897027		TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebebi - Tarih - Yev				
				27/02/2019 - 1556	--				
MÜLKİYETİ BELGİLERİ									
Sistem No	Malik	Elirüğü No	Hisse Payı/Payda	Metrokare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkim Sebebi - Tarih - Yev.			
313329181	TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	YAN	8.912,53	16.01/2020 - 567-	--				

Rapor Tarihi / Saati : 2.09.2021 18:20

1

* Tesis edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk453813
Figen VARDAR
Kaydına Uyğundur.
2.09.2021

FOTOĞRAFLAR



