



**T.C. HAZİNE ve MALİYE BAKANLIĞI**

**ÖZELLEŞTİRME İDARESİ**

**BAŞKANLIĞI**



# **BİLGİ NOTU**

**AĞRI İLİ**

**MERKEZ İLÇESİ - SUÇATAĞI KÖYÜ**

**ARSA**

**(241 ADA – 3 NO.LU PARSEL)**

## 1- GENEL BİLGİLER

### 1.1. Taşınmazın Cinsi, Fiili Kullanımı ve Adres Bilgileri

<b>Taşınmazın Cinsi</b>	: ARSA
<b>Taşınmazın Fiili Kullanımı</b>	: Tanıtım konusu parsel 1.712,03 m <sup>2</sup> yüzölçümlü boş arsa niteliğinde olup herhangi bir amaçla kullanılmamaktadır.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	<b>İl</b>	Ağrı	<b>Köyü / Mevkii</b>	Suçatağı / Boşuk tarafı
	<b>İlçe</b>	Merkez	<b>Sokak</b>	Erzurum Caddesi TOKİ Evleri
	<b>Mahalle</b>	Fırat	<b>Kapı No</b>	-
	<p><b>TARİFİ:</b> Ağrı İli, Merkez İlçesi'ne bağlı Fırat Mahallesi sınırları içerisinde kalan Erzurum Caddesi TOKİ Evleri Mevkii 241 ada 3 no.lu parsel erişim tarif olarak şu şekildedir;</p> <p>Ağrı kent merkezinden Ağrı İbrahim Çeçen Üniversitesi'ne doğru Erzurum Caddesi üzerinde ilerlerken, Sağlık Meslek Yüksek Okulu'nu geçtikten sonra Ağrı Devlet Hastanesi'ne doğru sol taraftaki Atalay Caddesi'ne giriş yapılır. Cadde üzerinde yaklaşık 1,2 km. ilerledikten sonra, Özel Harekât Şube Müdürlüğü'nün karşısından sağ tarafa doğru dönülerek konu mülkün bulunduğu bölgeye erişim sağlanabilmektedir. Konu mülkün bulunduğu 241 Ada; sokak üzerinde yaklaşık 440 m. ilerleyerek geline Spor Lisesi'nin önünden sol tarafa döndükten yaklaşık 80 m. sonra, sağ tarafta, Zelalkent Sitesi'nin kuzeyinde kalan yapı adasıdır. Konu mülkün kuzeyinden geçen imar yolu kısmen açılmış olup, doğusundan geçecek olan 15 m genişliğindeki imar yolu henüz açılmamıştır.</p> <p>Gayrimenkulün dâhili koordinat noktası: Enlem :43.00855" K Boylam: 39.718263" D</p>			

## 1.2. Taşınmazın Genel Çevre Bilgileri

Tanıtım konusu gayrimenkul; Ağrı İli, Merkez İlçesi'ne bağlı Suçatağı Köyü sınırları içinde konumlanmıştır.

Ağrı İli; Türkiye'nin Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Murat – Van bölümü içerisinde, 39.05 ve 40.07 kuzey enlemleri ile 42.20 ve 44.30 doğu boylamları arasında konumlanmaktadır. İl; doğu yönünden İran, kuzey yönünden Kars, kuzeydoğu yönünden Iğdır, kuzeybatı ve batı yönünden Erzurum, güneybatı yönünden Muş ve Bitlis, güneydoğu yönünden Van illeri ile çevrilidir. İl toprakları 11.376 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kapsamakta olup, denizden 1.640 m. yükseklikte yer almaktadır.

Tanıtım konusu gayrimenkulün yer aldığı Merkez İlçesi; kuzeybatı yönünden Kars İli, kuzeydoğu yönünden Iğdır İli; doğu yönünden Ağrı İl'ine bağlı Taşlıçay İlçesi, güney yönünden Hamur İlçesi, batı yönünden ise Eleşkirt İlçesi'ne komşudur. İlçe denizden 1.632 m. yükseklikte yer almaktadır.

Tanıtım konu mülk; Ağrı kent merkezinin batısında kalmakta olup, Şeker Fabrikası'nın güneyinde, İbrahim Çeçen Üniversitesi'nin doğusunda Atalay Caddesi ve Erzurum Caddesi arasında kalmakta olup, bölgedeki yapılaşmalar ağırlıklı olarak bu caddelere yakın kısımlarda yoğunlaşmıştır. Mülk; Transit Caddesi'ne 725; Atalay Caddesi'ne ise 425 m. mesafede konumlanmaktadır.







## 2- TAPU BİLGİLERİ

### 2.1. Mülkiyet Durumu

Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tahsisli	Devre Mülk	Müstakil (Tam Hisse)	Hisseli
					X	

### 2.2. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	Ağrı	ALANI (m <sup>2</sup> )	1.712,03 m <sup>2</sup>
İLÇESİ	Merkez	B.B. NİTELİĞİ	-
MAHALLE	-	ARSA PAYI	-
KÖYÜ	Suçatağı	BLOK NO	-
MEVKİİ	Boşuk Tarafı	KAT NO	-
PAFTA NO	-	B.B NO	-
ADA NO	241	YEVMIYE NO	117
PARSEL NO	3	CİLT NO	22
ANA GM. NİTELİĞİ	Arsa	SAYFA NO	2170
SAHİBİ / HİSSESİ	Türkiye Şeker Fabrikaları AŞ. (1/1)		

### 2.3. Taşınmazın Tapu Tetkiki

Tapu Tetkiki	<p>18.07.2019 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre mülk üzerinde ;</p> <p>Beyan; Mülkiyetin İntikalının Toprak ve Tarım Reformunun Uygulanması açısından geçersiz sayılacağı 28/12/1978 Yev:1670</p> <p>Beyan; Diğer (Konusu: 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir. ) Tarih: 25.02.2019 Sayı: E.897027 – Yev:1240 Tarih:27/02/2019</p> <p>Konu gayrimenkule ilişkin temin edilen Tapu Kayıt Belgesi rapor ekinde sunulmuştur.</p>
--------------	---

### 3-TAŞINMAZIN İMAR İSKAN DURUMU

#### 3.1. Taşınmazın İmar Bilgileri Özet Tablosu

<b>Ruhsat ve Onaylı Projeye Dair Bilgiler</b>	<i>Hali hazırda yapılan incelemelerde tanıtıma konu 241 ada 3 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İnceleme tarihinde Ağrı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde kayıtlı ruhsat, iskan ve mimari proje kaydı bulunmamaktadır.</i>
<b>İmar Lejandı</b>	<i>Ticaret</i>
<b>İnşaat Nizamı</b>	<i>Ayrık</i>
<b>TAKS</b>	<i>-</i>
<b>KAKS</b>	<i>-</i>
<b>Çekme Mesafeleri</b>	<i>Yapılaşma şartlarını sağlayan parselde ön çekme mesafesi 5 metre, yan ve arka bahçe çekme mesafesi ise 4 metredir.</i>
<b>H Max</b>	<i>15,50 metre</i>
<b>İmar Dayanağı Tarih ve Numarası</b>	<i>06.06.2007 Tarih - 6 Sayılı Meclis Kararı İle Onaylı Revizyon İmar Planı</i>
<b>İmar Planı İle İlgili Hukuksal Durum</b>	<i>Konu mülkün sınırları içerisinde bulunduğu 06.06.2007 tarih - 6 sayılı Meclis Kararı ile onaylı Revizyon İmar Planı ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmamaktadır.</i>

Ağrı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ..05/2017 tarihli ve 62589961-754-1409 sayılı yazıya göre tanıtıma konu parsel; 06.06.2007 tarih 6 sayılı Meclis kararı ile onaylanan Revizyon İmar Planı'na dahil edilmiştir. Parsel üzerinde, "Ayrık Nizam", "5 Kat" uygulama hükümleri çerçevesinde "Ticaret" fonksiyonunda kalmaktadır. Parselin ön bahçe mesafesi 5 metre, yan ve arka bahçe mesafeleri 4 metre olup, 6306 sayılı ve 5393 sayılı kanun kapsamında dönüşüm ve afet riskli alan içerisinde kalmamaktadır. İnceleme tarihinde Ağrı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden

konu taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi sözlü olarak alınmıştır.

### 3.2. Taşınmaza Ait Alan ve Fonksiyon Bilgileri

Taşınmaz geçerli imar planında **ticaret** alanında kalmakta olup, yükseklik 15.50 m'dir.

## 4. TAŞINMAZIN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X	-	-
Çevresel Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	-	X	-
<b>Bölgenin Gelişme Potansiyeli ve Bölge Analizi</b>	<p>Tanıtıma konu mülk; Ağrı kent merkezinin batısında kalmakta olup, bölge üst ölçekli imar planlarında gelişme konut bölgesi olarak planlanmıştır. Son dönemde inşa edilen Ağrı Otogarı, İbrahim Çeçen Üniversitesi Merkez Kampüsü, TOKİ konutları ve inşaatı halen devam eden Yeni Devlet Hastanesi gibi yatırımlar ile birlikte Ağrı kent merkezinin, konu mülkün bulunduğu bölgeye doğru kaymaya başladığı gözlenmiştir. Bu kayışın bölgeye taşınması düşünülen Adliye, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, İl Tarım Müdürlüğü'nün bölgeye gelmesi ile daha da hızlanacağı düşünülmektedir.</p> <p>Konu mülkün yakınındaki caddelerden Atalay Caddesi'ne cepheli yapıların zemin katları ticari fonksiyonlu üst katları konut fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Cadde üzerindeki ticari hareketlilik; özellikle Ağrı Devlet Hastanesi ve çevresinde yoğunlaşmakta olup, bu kısımda özellikle medikal sektöründe uzmanlaşmış ticari işletmeler yer almaktadır. Devlet hastanesinden uzaklaştıkça, ticari hareketlilik düşüş göstermekte ve yakın çevrede ikamet edenlerin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari</p>		

	<p><i>işletmeler ağırlık kazanmaktadır. Bununla birlikte konu mülke yakın mesafede inşa edilmekte olan Yeni Devlet Hastanesi'nin Atalay Caddesi üzerindeki ticari hareketliliği bu bölgeye doğru devam ettireceği düşünülmektedir.</i></p> <p><i>Konu mülkün yakınındaki diğer cadde olan Erzurum Caddesi; kentin önemli bir ulaşım aksıdır. Cadde üzerindeki yapılaşmaların, geniş araziler üzerine inşa edilmiş Jandarma Komutanlığı, Askeri Hastane, Şeker Fabrikasına ait yerleşkeler nedeniyle süreklilik gösteremediği gözlenmektedir. Yapılaşmanın kesintilerle devam etmesine bağlı olarak, inceleme tarihi itibariyle cadde üzerindeki ticari hareketlilikte süreklilik gösterememektedir. Mülkün bulunduğu kısımda Erzurum Caddesi üzerindeki yapıların ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu olarak kullanılmakta olduğu, seyrek aralıklarla günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik market tarzı ticari ünitelerin bulunduğu görülmüştür.</i></p> <p><i>Üniversite, Devlet Hastanesi ve Otogarın çekim gücü de dikkate alındığında, Erzurum Caddesi üzerindeki ticari hareketliliğin orta vadede konu mülkün bulunduğu bölgeye kadar ulaşacağı düşünülmektedir.</i></p>
<b>Bölgedeki Yapılaşma ve Altyapı Durumu</b>	<p><i>Bölgedeki mevcut yapılaşma; Erzurum Caddesi ve Atalay Caddesi üzerinde yoğunlaşmaktadır. Atalay Caddesi ve Erzurum caddelerinden içeri doğru ilerledikçe, henüz yapılaşmamış boş parseller ağırlık kazanmaktadır. Bölgede genel olarak TOKİ tarafından ada bazlı parseller üzerine nokta blok olarak inşa edilmiş çok katlı yapıların yanı sıra, özellikle Atalay Caddesi üzerinde tekil olarak inşa edilmiş apartman yapıları da bulunmaktadır. Ayrıca; bölge içerisinde Özel Harekât Şube Müdürlüğü, Polisevi, Jandarma Komutanlığı gibi kamu yapıları ve Ağrı Gençlik Merkezi ile çok sayıda ilk – ortaokul bulunmaktadır. Erzurum Caddesi üzerindeki yapılar 8-11 kattan, Atalay Caddesi üzerindeki</i></p>



	<p>yapılar 6-7 kattan, iç kısımda kalan yapılar ise 4 kattan oluşmaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak 3+1 ve 4+1 daireler tercih edilmekle birlikte, TOKİ tarafından inşa edilmiş ve sosyal konut niteliğinde olan 1+1 ve 2+1 daireler de bulunmaktadır.</p> <p>Bölgedeki kentsel gelişme halen devam ettiğinden, iç kısımlarda kalan imar yolları tam olarak açılmamıştır. Bölge belediyenin sağladığı altyapı hizmetlerinden (kanalizasyon, su vb.) faydalanabilecek konumdadır.</p>
--	--

## 5. TAŞINMAZIN FİZİKSEL VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

### 5.1. 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	
<b>İşgal ve Kirada İse Kim Tarafından ve Ne Amaçla Kullanıldığı</b>	Yerinde yapılan gözlemler sonucu, tanıtım konusu parselin boş olduğu ve herhangi bir amaçla kullanılmadığı tespit edilmiştir.			

### 5.2. Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

Tanıtım konusu 241 ada, 3 no.lu parsel düzgün dörtgen formlu bir geometriye sahiptir.

kuzey yönünden imar yoluna yaklaşık 30 m. güney yönünden komşu parselde yaklaşık 32 m. ve doğusundan geçen imar yoluna ise yaklaşık 55 m. cephesi bulunmaktadır.

Mülkün bulunduğu bölge düz bir yapıya sahiptir.

### 5.3. Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Yapılara Ait Bilgiler

Tanıtım konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### FOTOĞRAFLAR



