

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



# BİLGİ NOTU

**AĞRI İLİ MERKEZ İLÇESİ SUÇATAĞI KÖYÜ  
230 ADA 5 NO.LU PARSEL**

**Kasım, 2023**

## 1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; "Suçatağı Köyü 230 Ada 5 No.lu Parsel, MERKEZ / AĞRI" açık adresinde yer almaktadır. (39.7190”K : 43.0089”D) konumunda yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım tarif olarak şu şekildedir; Ağrı arterlerinden olan Çevre Yolu Caddesi üzerinden Erzurum istikametine doğru ilerlerken sağ tarafta yer alan Atalay Caddesine dönülür ve yaklaşık 470 m sonra sol tarafta 1018. Sokağa dönülür ve yaklaşık 400m sonra 1023. Sokağa varılır ve taşınmaz karşı cephede konumlandırılır. Parsele yakın konumda Ağrı araştırma hastanesi, Ağrı barosu, Ağrı gençlik merkezi, Ağrı İbrahim Çeçen Üniversitesi ve Ağrı belediyesi yakın konumda yer almaktadır. Yeni yerleşim bölgesi olup, bölge genellikle yeni yapılmış 4-5 katlı konut + ticari yapılaşmalardan oluşmaktadır. Taşınmaza toplu ve özel taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.

### 1.2 Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	AĞRI	Blok No	-
İlçesi	MERKEZ	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	-	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	SUÇATAĞI KÖYÜ	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	
Mevki	BOŞIK TARAFI	Cilt No	22
Niteliği	ARSA	Sahife No	2144
Pafta	-	Edinme Tarihi	11.01.2012
Ada	230	Edinme Yevmiye No	117
Parsel	5	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	1.863,66 m <sup>2</sup>		
Malik	TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

### 1.3 Tapu Takyidat Bilgileri

**Şerh:** Bulunmamaktadır.

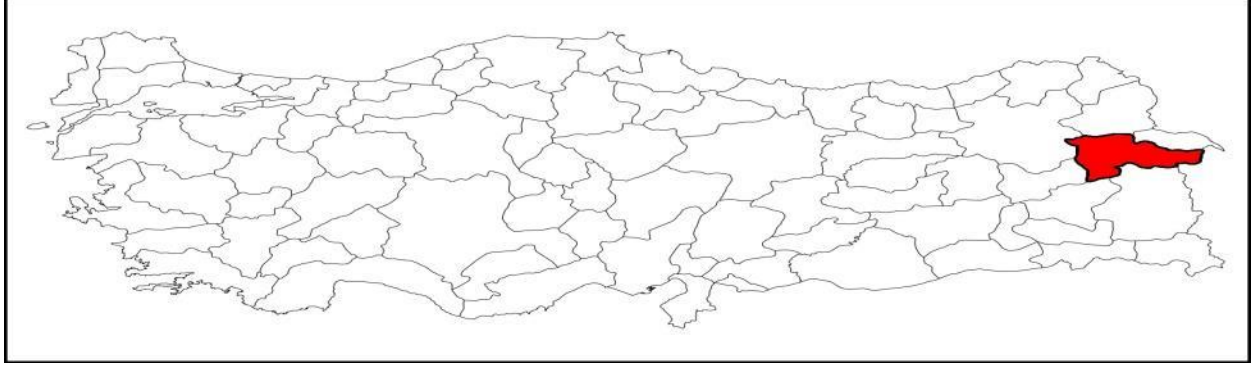
**Beyan:** -Diğer (Konusu:4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun Hükümlerine tabidir. Tarih:25.02.2019 Sayı: E.897027 (Tarih:27.02.2019 Yevmiye:1240)

**İrtifak:** - Bulunmamaktadır.

**Rehin:** - Bulunmamaktadır.

#### 1.4. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

**AĞRI İLİ**, Türkiye'nin Doğu Anadolu Bölgesi'nde Yukarı Murat-Van Bölümü'nde bulunan bir ildir. Adını kısmen sınırları içerisinde bulunan Ağrı Dağı'ndan almıştır. 1834 yılında bucak, 1869 yılında ilçe olan Ağrı, 1927 yılında il olmuştur. İlin doğusunda İran, kuzeyinde Kars, kuzeybatısında Erzurum, güneybatısında Muş ve Bitlis, güneyinde Van ve doğusunda Iğdır bulunmaktadır.



**Tarım:** Halkın başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Tarım ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Murad Suyu bataklığında pamuk, kendir, pirinç, mısır ve çavdar yetişir. Bataklıklarda kamış fazladır. Su bakımından zengin olduğu halde ancak 23.522 hektar arazi sulanmaktadır.

**Hayvancılık:** Ağrı ilinin en önemli gelir kaynağı hayvan ve hayvan ürünleridir. Koyun yetiştiriciliği başta gelir. Kırsal bölgelerde göçebeler çoğunluktadır. Geniş mer'a ve otlaklarda, yaylalarda koyun, keçi, sığır, manda beslenmektedir.

**Madenler:** Ağrı ilinde asbest, kükürt, ponzataşı, tuz, maden suyu, sıcak su kaplıcaları, çimento taşı, kireç, tuğla ve kiremit hammaddesi ve Eleşkirt'te Linyit yatakları vardır. Ayrıca az miktarda mermer yataklarına da rastlanmaktadır.

**Sanayi:** Yeni yeni gelişmektedir. Başlıca sanayii, 1984 yılında faaliyete geçen şeker fabrikası, Doğu Bayezid Yem Fabrikası, Ağrı Tuğla Fabrikası, Et-Balık Kurumu Kombinasyonu, Peynir-Tereyağ Fabrikası, Un Fabrikası, halı-kilim ve hızar atölyeleridir.

*Kaynak: agri.gov.tr, 2022*

Ağrı'nın 2022 yılındaki nüfusu 510.626'dır.

Yıl	Ağrı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	510.626	264.465	246.161
2021	524.644	271.889	252.755
2020	535.435	276.800	258.635

*Kaynak: TÜİK, 2022*

**MERKEZ İLÇESİ**; Türkiye'nin Ağrı ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Kars ili, güneyinde Taşlıçay ve Hamur ilçeleri, batısında Eleşkirt ilçesi, doğusunda Iğdır ili bulunmaktadır.

Merkez nüfusu 2022 itibari ile 148.765 kişidir.

Yıl	Merkez Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	148.765	75.237	73.528
2021	150.335	76.558	73.777
2020	150.263	76.491	73.772

Taşınmaz; "Suçatağı Köyü 230 Ada 5 No.lu Parsel, Merkez / Ağrı" açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Merkez kent merkezinin Kuzeydoğu bölgesinde yer almaktadır.

Merkez ilçe Suçatağı köyü incelendiğinde, kısmen 5-6 katlı binalar görülmektedir. Yeni yerleşim alanları da 6-7 katlı yapılar görülebilmektedir. Yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Kent merkezinin güney yönüne doğru gelişmekte olduğu gözlemlenmiştir.

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

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak %50 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bölgede, fiili durum itibari ile arz ve talep dengelidir.



Kaynak: Google Earth, 2022

## 2. TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

### 2.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

"Kentsel Gelişme Alanı" amaçlı Ardahan-Kars-Iğdır-Ağrı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 13.12.2021 tarihinde onaylanmış olup konu taşınmaz "Kentsel Gelişme Alanın" da yer almaktadır.

## 2.2 1/25.000 Ölçekli Nazım Düzeni Planı

Konu taşınmaza ait 1/25.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

## 2.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Konu taşınmaza ait 1/5.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

## 2.4 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Ağrı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.01.2023 tarih 147952 sayılı yazısında konu taşınmazın; "Ayrık Nizam 5 kat Ticaret Alanı" Yan cephelerden 3 m arka cepheden 5 m çekme mesafesi bulunmaktadır. Konu parselin herhangi bir terki olmadığı, 18 madde uygulamasına tabi olmadığı ve net imar parseli olduğu bilgisi alınmıştır.

## 3. TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

- Konu mülkler 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 mahallen boş arsa vasfındadır.				

### 4.2 Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

**Parsel Geometrisi:** 230 ada 5 no.lu parsel; dikdörtgen forma sahiptir.

**Parsel Ölçüleri:** Parselin yaklaşık 30 m. güney cephesi yola cephelidir.

**Eğim:** Konu parsel eğimsiz arazi yapısına sahiptir.

**Altyapı ve Diğer Özellikleri:** Taşınmaz; şehir içi yerleşimine yakın konumda, gelişmekte olan bölgede yer almakta olup elektrik, su, telefon, asfalt yol vb. teknik altyapı konu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunmaktadır.

## 5. EKLER

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

## EK 1: TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 230/5		
Zemin No	: 58273171	Yüzölçüm	: 1.863,66 m2		
İl / İlçe	: AĞRI/MERKEZ	Ana Tap. Nitelik	: Arsa		
Kurum Adı	: AĞRI TM				
Mahalle / Köy Adı	: SUÇATAĞI Köyü				
Mevkii	: BOŞIK TARAFI				
Çift / Sayfa No	: 22 / 2144				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir.) Tarih: 25.02.2019 Sayı: E.897027	MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI	27/02/2019 - 1240	--



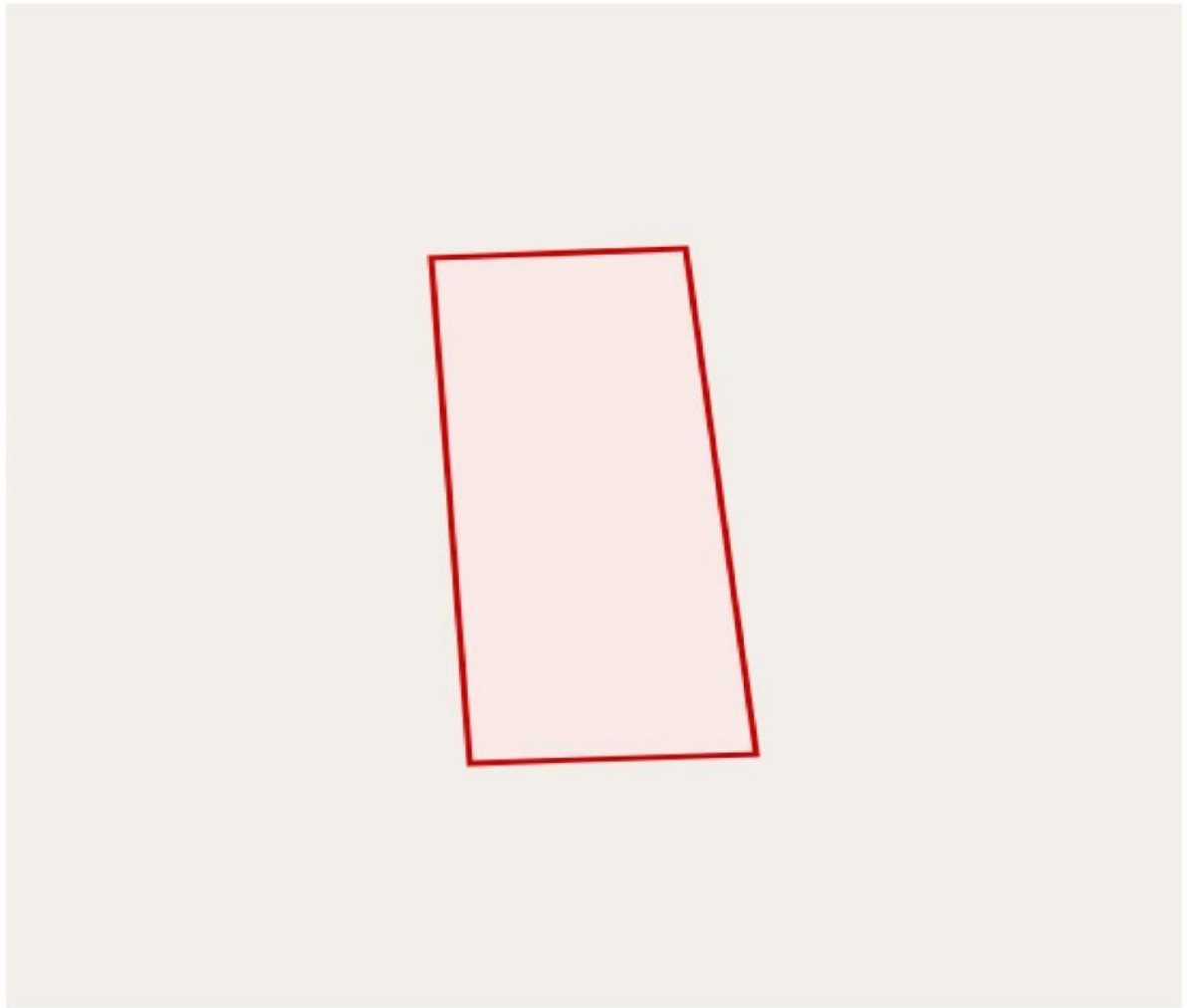
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
166601529	TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.863,66	İmar (TSM) - 11/01/2012 - 117-	--

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

Raporlayan: tk34268  
Ertuğrul SEYHAN  
Kaydına Uygundur.  
17.01.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.01.2023 16:04

## EK 2: KADASTRO PLAN ÖRNEĞİ

		TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ			
İl					Mahalle/Köy
Ağrı		Merkez			Suçatağı
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
230	5	1.863,66	Arsa	Boşik Tarafı	İ50-D-01-D-1-B
					
<ul style="list-style-type: none"><li>• Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır.</li><li>• Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır.</li><li>• Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz.</li><li>• Kullanıcılar ile TKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, 'TKGM' nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir.</li><li>• Tüm Hakları Saklıdır.</li></ul>					



### EK 3: UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE ÇAP BELGESİ



T.C.  
AĞRI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-62589961-754-14792  
Konu : İmar Durumu Hk.

19.01.2023



İlgi : 06.01.2023 tarihli ve bila sayılı yazımız

İlgi tarih ve sayılı yazınız ile istemiş olduğunuz Ağrı İli, Merkez İlçesi, Suçatağı Köyü 157 ada 1 numaralı parsel ve 158 ada 1 numaralı parsel "Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı", 230 ada 5 numaralı parsel "Ayrık Nizam 5 kat Ticaret Alanı" fonksiyonu olarak planlanmıştır. Bahse konu parsellerin imar durum belgesi yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Tuncer AKTAŞ  
Belediye Başkan Yardımcısı

- Ek:
- 1- Suçatağı Köyü 157/1 Numaralı Parsel İmar Durum Belgesi
  - 2- Suçatağı Köyü 158/1 Numaralı Parsel İmar Durum Belgesi
  - 3- Suçatağı Köyü 230/5 Numaralı Parsel İmar Durum Belgesi

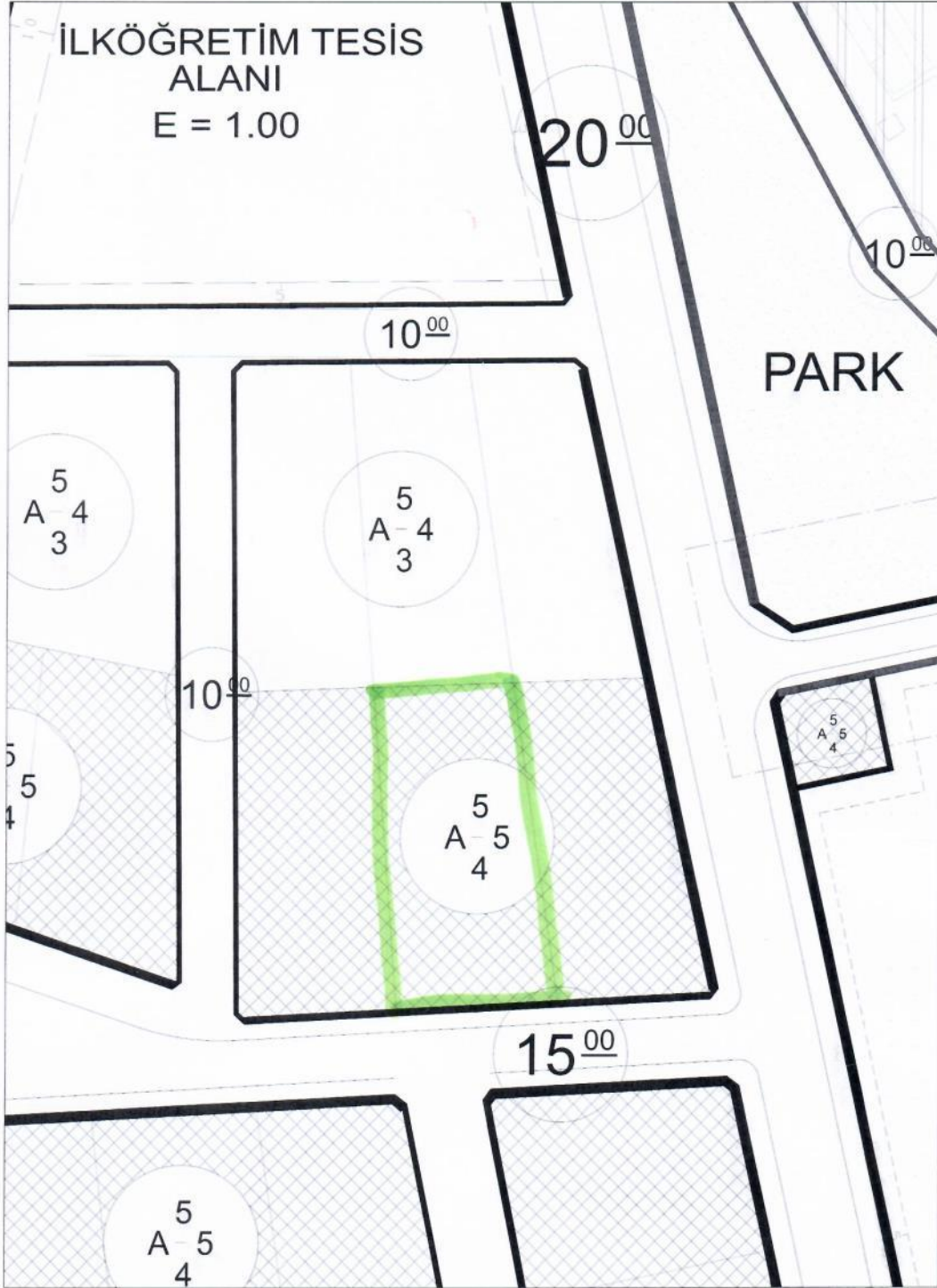
**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: /ibe6c-cMv3NB-Fvj2k1-WmJe2c-a5wkaE2Z Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Fırat Mahallesi Atalay Caddesi No:7 Merkez Ağrı  
Telefon No: (472)215 11 90 Faks No: (472)215 79 04  
e-Posta: [info@agri.bel.tr](mailto:info@agri.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.agri.bel.tr>  
Kep Adresi: [agribelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:agribelediyesi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Meryem ÇELİK  
Şehir Plancısı  
Telefon No:(472)215 11 90





■ Suatığı Köyü 230 Ada 5 Numaralı Parsel

Meryem ÇELİK  
Şehir Plancısı  
İmar ve Şehircilik Müd.  


### **Plan Notları;**

- ✓ *Kadastral parseller imar parseline dönüşmeden veya parsele isabet eden meydan, park, çocuk bahçesi, yol, otopark gibi kamuya açık kullanışlar belediye mülkiyetine geçmeden devredilerek net imar parseli oluşturulmadan inşaat ruhsatı verilmez, uygulaması yapılamaz*
- ✓ *Yapı kullanma izin belgesi alınması için çatının kapatılması, sıva ve cephe dış boyasının tamamlanması ve bahçe düzeni yapılması esastır.*
- ✓ *Mevcut yapılar üzerine ilave kat yapılmasına belediye yetkilidir.*
- ✓ *Binalarda simetrik yapıyı ya da statik dengeyi bozucu nitelikte eklemeler ve hiçbir şekilde açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Ancak ulusal Türk mimarisine özgün tasarımlar geliştirmek ve mimari de farklı cephe türlerine olanak sağlamak amacıyla, Cumba vb. statik stabilite sağlanarak ve mimari alanlar ile iç bölünmeleri etkilememek koşulu ile yapılabilir.*
- ✓ *Çatıların oturtma çatı olarak tasarlanması esastır.*
- ✓ *Gelişme konut alanlarında minimum ifraz 400 m<sup>2</sup> olacaktır. Meskun konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü bitişik nizam için 200 m<sup>2</sup> ayırık nizam için ise 250 m<sup>2</sup>'dir. Ticari alanda minimum parsel büyüklüğü 25 m<sup>2</sup>'dir.*
- ✓ *Yapılar tabi zemin ortalamasından kot alırlar.*
- ✓ *Konut alanlarında bağımsız bölüm halinde çatı katı, teras ve bodrum katı oluşturulmasında belediye yetkilidir.*
- ✓ *Meskun ve gelişme konut alanlarında talep olduğunda plan hükümlerini değiştirmemek ve gayri sıhhi müessese olmamak koşuluyla zemin katta ticarethaneler yapılabilir.*
- ✓ *Konut adalarında anaokulu ve kreş yapılabilir*
- ✓ *Ticaret ve konut alanlarında ayırık veya bitişik yapılan yapılar parselin herhangi bir veya daha gazla kenarına dayandırılabilir ancak komşu parsele 3 metreden daha az mesafe bulunan bina cephesinde pencere açılmaz, balkon yapılamaz, komşu parsele bitişik yapılması durumunda ise çatı eğimi komşu parsele verilemez.*
- ✓ *İmar kanununun 18.nci maddesine göre imar uygulaması yapılmış parsellerde yol genişletilmesi varsa TAKS ve KAKS eski imar parseli alanından hesaplanır.*
- ✓ *Belediyece imar programına alınmayan gelişme konut alanlarında altyapı tesisleri bedeli arsa sahiplerince karşılanmak koşulu ile yapılaşmaya izin verilecektir.*
- ✓ *Gelişme alanlarında 18. madde uygulaması yapılip sosyal donatı alanları ayrılmadan yapılaşmaya müsaade edilemez. Kamulaştırma ile elde edilen sosyal donatı alanları bu uygulamanın dışında tutulur.*
- ✓ *Ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.*
- ✓ *İmar planlarında yol boyu ticaret önerilen alanlarda bina ön cephesini işyeri yapmak koşulu ile arka cephesinde talep halinde mesken yapılabilir.*

**EK 4: FOTOĞRAFLAR**



