

Sayı : E-23444165-045.01-1766711  
Konu : Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi, [REDACTED] No. lu  
Parselasyon Planı İptali.

25.01.2024

TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 11.12.2023 tarihli ve E-30597936-121.02-23028/21653 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ile; Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi, [REDACTED] numaralı parselleri kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi ve uygulama yönetmeliğine göre hazırlanan [REDACTED] nolu parselasyon planının İzmir Büyükşehir Belediye Encümeninin 30.12.2021 tarih ve 01.973 sayılı kararı ile onaylandığı ve Torbalı Tapu Müdürlüğü'nün 29.06.2022 tarihli ve [REDACTED] yevmiye numarası ile tescil edildiği, İzmir 3. İdare Mahkemesinin, [REDACTED] esasına kayden açılan davada 08.11.2023 tarihli ve [REDACTED] sayılı kararı ile söz konusu parselasyon planının iptal edilmesine karar verildiği, Belediye Başkanlığınıza da 05.12.2023 tarihinde tebliğ edildiği, bu süreçte; [REDACTED] nolu parselasyon planı sonucu oluşan [REDACTED] ada [REDACTED] parsellerin tevhit edilmesi sonucu oluşan [REDACTED] ada [REDACTED] parsel 29.03.2023 tarihinde yeni yapı ruhsatının, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel 21.11.2023 tarihinde yeni yapı ruhsatının, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel de; 01.12.2022 tarihinde yeni yapı ruhsatının, 13.06.2023 tarihinde yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği belirtilerek, söz konusu parselasyon planının mahkeme kararı ile iptal edilmiş olması nedeniyle bahse konu parsellere düzenlenen yapı ruhsatı/yapı kullanma izin belgelerine yönelik yürütülecek iş ve işlemler (belge iptali, inşaatı devam/tamamlanan yapıların durumu vb.) kapsamında tereddüde düşüldüğünden konu ile ilgili kurum görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Konuya ilişkin ilgi yazınız ve ekleri ile Belediye Başkanlığından e-posta ile iletilen belgeler üzerinden yapılan incelemede;

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yeni oluşan [REDACTED] adada yer alan parsellerin E=0.50, Yençok=Serbest, 10 m. yapı yaklaşma mesafeli, Sanayi Tesis Alanında kaldığı,

- Torbalı Belediye Encümeninin 14.10.2021 tarih ve 743 sayılı Kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Encümeninin 30.12.2021 tarih ve 01.973 sayılı Kararı ile; Pancar Mahallesi, [REDACTED]

[REDACTED] numaralı parselleri kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi ve uygulama yönetmeliğine göre hazırlanan [REDACTED] nolu parselasyon planının onaylanarak [REDACTED] ada [REDACTED] numaralı parseller, [REDACTED] ada [REDACTED] numaralı parseller, [REDACTED] ada [REDACTED] numaralı parsel, [REDACTED] ada [REDACTED] numaralı parseller, [REDACTED] ada [REDACTED] numaralı parseller, [REDACTED] ada [REDACTED] numaralı parseller, [REDACTED] ada [REDACTED] numaralı parsel, [REDACTED] ada [REDACTED] numaralı parseller, [REDACTED] ada [REDACTED] numaralı parseller, [REDACTED] ada, [REDACTED] parselin oluşarak Torbalı Tapu Müdürlüğü'nün 29.06.2022 tarihli ve [REDACTED] yevmiye numarası ile tescil edildiği,

- Söz konusu parselasyon işlemi sonucu oluşan [REDACTED] ada [REDACTED] parsellerin tevhit edilerek [REDACTED] parselin oluştuğu ve [REDACTED] ada [REDACTED] parsel; 29.03.2023 tarih ve [REDACTED] sayı ile yeni yapı ruhsatının, 05.05.2023 tarih ve [REDACTED] sayı ile isim değişikliği ruhsatının düzenlendiği ve inşaatı devam eden yapının Ulusal Yapı Denetim Sisteminde seviyesinin % 90 olduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSFUY9CV04\* Pin Kodu : 81752  
İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü  
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)  
Konak/İzmir  
Birim Telefon :  
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :  
E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv  
Bilgi İçin : Özlem DOLU  
Unvan : Mimar  
Telefon : 2322939365  
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- ■■■ ada ■■ parselde; 21.11.2023 tarih ve ■■■ sayı ile yeni yapı ruhsatının düzenlendiği, inşaatı devam eden yapının Ulusal Yapı Denetim Sisteminde seviyesinin %10 olduğu,
- ■■■ ada ■■ parselde; 01.12.2022 tarih ve ■■■ sayı ile yeni yapı ruhsatının, 13.06.2023 tarih ve ■■■ sayı ile de yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği,
- İzmir 3. İdare Mahkemesinin 08.11.2023 tarihli ve ■■■ sayılı Kararı ile; ■■■ nolu parsellasyon planının iptal edilmesine karar verildiği, anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun "*Ruhsat müddet*" başlıklı 29 uncu maddesinde; yapıya başlama müddetinin ruhsat tarihinden itibaren iki yıl olduğu, bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı, bu durumda yeniden ruhsat alınması gerektiği, başlanmış inşaatlarda ise müktesep hakların saklı olduğu hüküm altına alınmıştır.

03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "*Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar*" başlıklı 57 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; "*Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54 üncü maddesi uygulanır.*" hükmü, (ı) bendinde; "*Yapı kullanma iznine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesi uygulanır.*" hükmü, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54 üncü maddesinin ikinci fıkrasında; "*Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.*" hükmü ile altıncı fıkrasında; "*İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.*" hükmü, 64 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "*Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu izninalınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılip yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.*" hükmü bulunmaktadır.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in "Parsellasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları" başlıklı 17. maddesinde; "*1) İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:... c) İmar plânı ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların, asgari parsel büyüklüğünü sağlaması kaydıyla, tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanır. Asgari parsel büyüklüğünün sağlanamaması halinde, 16 ncı maddede belirtilen hükümlere göre tahsis ve bedele dönüştürme işlemleri yapılabilir.... f) İmar planına ve mevzuatına uygun olması kaydıyla arazideki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak imar parselleri oluşturulur.*" hükmü ile "Korunması gereken yapılar ve alanlar" başlıklı 18. maddesinin 1. fıkrasında; "*İmar planı ve mevzuatına göre muhafazasında sakınca olmayan yapılar arazide ölçülerek, uygulama sonucunda, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, mümkünse müstakil olarak bir imar parseli içerisinde bırakılır.*" hükmünün yer aldığı anlaşılmıştır.

Ayrıca; bilindiği üzere, yapı ruhsatları tapuya esas parselde düzenlenmekte ve imar mevzuatında yapılar açısından müktesep hak, ruhsat verildiği tarihte yürürlükte bulunan imar planına, mevzuat hükümlerine ve ruhsat eki projelerine uygun olarak ruhsat süresi içinde yapıldığı kadar olan kısmıyla sınırlı olup, bir bölgede yapılaşmaya olanak veren ve imar planının ayrılmaz parçası olan parsellasyon planının Mahkemece yürütülmesinin durdurulması veya iptaline karar verilmesi halinde, yürütmeyi durdurma veya iptal tarihine kadar olan süreçte **yapı ruhsatı ve eki projesine uygun olarak kısmen veya tümüyle tamamlanan yapılarda kazanılmış hakkın gerçekleşmiş olması nedeniyle, bu durumdaki yapılardan; inşası devam eden yapıların tespiti ile inşaatların durdurulması, tespit sonrasında temel üstü vizesi veya ısı yalıtım ve kaba inşaat vizesi aşamalarını tamamlamış olanların ilgili vizelerinin yapılabileceği, ancak inşaatların devamına izin verilemeyeceği, o tarihte yürürlükte bulunan imar planına ve yapı ruhsatı ve eki projelere uygun olarak**

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSFUY9CV04\* Pin Kodu : 81752

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)  
Konak/İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Özlem DOLU

Unvan : Mimar

Telefon : 2322939365

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



tamamen bitmiş olan yapılarda ise kazanılmış hakkın varlığı nedeniyle yapı kullanma izninin tesis edilebileceği, ancak parselasyon planı yürütmeyi durdurma alan veya iptal edilen bölgede, yeni bir hak doğuracak nitelikte yeni imar durumu, yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı, vb. gibi işlemlerin tesis edilemeyeceği, yargı kararı doğrultusunda ivedilikle parselasyon planının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda; yukarıda belirtilen açıklamalar ve mevzuat hükümleri doğrultusunda, parsellerin değil yapı ruhsatı ve eki projesine uygun olarak kısmen veya tümüyle tamamlanan yapıların müktesep hakları saklı olup, [REDACTED] nolu parselasyon planının İzmir 3. İdare Mahkemesince 08.11.2023 tarihinde iptaline karar verildiği dikkate alınarak söz konusu bölgedeki yapı ruhsatı verilen parsellerde inşaatların durdurularak seviye tespitlerinin ivedilikle yapılması gerektiği, parselasyon planı iptaline kadar olan süreçte ruhsat aldığı tarihte yürürlükte bulunan imar planına, plan notlarına, mevzuat hükümlerine ve yapı ruhsatı ve eki projelere uygun olarak kısmen veya tamamen bitmiş olan yapılarda kazanılmış hakkın varlığı nedeniyle tespit sonrasında temel üstü vizesi veya ısı yalıtım ve kaba inşaat vizesi aşamalarını tamamlamış olanların ilgili vizelerinin yapılabileceği veya yapı kullanma izni aşamasına gelmiş olanlara yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesine yönelik işlem tesis edilebileceği, ancak yeni bir hak doğuracak nitelikte yeni imar durumu, yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı, vb. gibi işlemlerin tesis edilemeyeceği, ayrıca Belediye Başkanlığınızca yapılacak değerlendirme sonucunda korunması mümkün yapıların bir imar parseli içinde bırakılması suretiyle, İzmir 3. İdare Mahkemesinin 08.11.2023 tarihli ve [REDACTED] sayılı Kararı doğrultusunda ivedilikle parselasyon planının yeniden düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSFUY9CV04\* Pin Kodu : 81752

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)  
Konak/İzmir

Birim Telefon :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi için : Özlem DOLU

Unvan : Mimar

Telefon : 2322939365

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

