

Sayı : E-23444165-045.01-1873946

Konu : Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi, [REDACTED] Ada [REDACTED]
Parsellerin Tevhit ve İfrazı.

21.03.2024

ÇİĞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2024 tarihli ve E-87022314-045.01- 1804372 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazı ile; yazı ekinde iletilen 05.02.2024 tarihli ve E-19894576-115.02.11.99-649/1382 sayılı yazınızda; Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel malikince [REDACTED] tarihli imar durumu başvurusunda bulunduğu, yapılan değerlendirme sonucunda adadaki ruhsatlı binalar, [REDACTED] ve [REDACTED] tarihli imar durumu belgeleri ve [REDACTED] tarihli Mimari Estetik ve Teknik Komisyon Raporu dikkate alınarak [REDACTED] parsellerin tevhit durumunun korunduğu, ancak [REDACTED] parsel malikinin tevhit durumunun bozulması yönünde itirazının bulunduğu, imar ıslah uygulaması sonucu oluşturduğu tespit edilen bahse konu parsellerin tevhit durumuna ilişkin görüş talep edildiği belirtilerek, konunun tarafımızca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri üzerinden yapılan incelemede;

- [REDACTED] ada [REDACTED] parsellerin 03.10.1991 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Balatçık Dağ Kesimi İslah İmar Planı sınırları içerisinde kaldığı, Bitişik Nizam, 2 Kat yapılaşma koşullu konut adasına isabet ettiği,

- [REDACTED] parsel ile 28.10.2020 tarihli ve [REDACTED] sayılı ile düzenlenen imar durumu belgesinde; *"* [REDACTED] no.lu parsel ile [REDACTED] no.lu parsel tevhit edilip ifraz hattından bölünerek ve imar hattı tahakkuk ettikten sonra belirtilen nizamda inşaata müsaittir... *19.02.2020 tarih ve [REDACTED] sayılı Mimari Estetik ve Teknik Komisyon kararına göre düzenlenmiştir."* ibarelerinin bulunduğu,

- 19.02.2020 tarih ve [REDACTED] sayılı Mimari Estetik ve Teknik Komisyon Kararında ise; yapılan inceleme sonucunda bahsi geçen ada çevresinde ruhsatlı yapılaşmanın büyük ölçüde ön bahçesiz olarak tamamlandığı ve üzerinde ruhsatlı bina bulunan yapı adalarında da geçici madde hükmü doğrultusunda yine ön bahçesiz olarak yapılaşmaya devam edildiği dikkate alınarak, ruhsat durumuna bakılmaksızın [REDACTED] adada ön bahçesiz olarak devam edilmesine karar verildiği,

- 05.02.2024 tarihli yazınız ekinde iletilen ancak tarih ve onay bulunmayan Ada Kitle Etüdünde de; [REDACTED] parsellerin tevhit edildikten sonra krokide belirtilen ifraz hattına göre ifraz edilmesi sonrasında oluşacak olan [REDACTED] parsel ile birlikte [REDACTED] adadaki tüm parsellere ön bahçesiz, 3.40 metre arka bahçe mesafeli yapılaşmanın tanımlandığı, bitişik nizam kararına aykırı olarak adada iki yönlü oluşan parsellerin 3.40 metre arka bahçe mesafesinin ada içi boşluğu olarak kalmayarak köşe başı parsellerde yan bahçe mesafesi olarak yola kadar devam ettirildiği, anlaşılmıştır.

Konuya ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; *"...pppp) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrı, blok ve bitişik nizamdan birini, 1) Ayrı nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını, 2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını, 3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrı olan ikili veya ikiz*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS5TJN5MP4* Pin Kodu : 83072

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



nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.) hükümleri ile "b) Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümünü" ve "nnnn) Yan bahçe: Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerin!" tanımlarının,

- "Parsel büyüklükleri" başlıklı 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında; imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa bu Yönetmelik koşullarına göre yapılacak parselasyon planı ve ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen ölçülerin altında kalmamak kaydıyla, arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri çevre özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçü ve gereksinimleri de göz önünde tutularak idarece onaylı ada kitle etüdüne göre belirleneceği hüküm altına alınmış olup, aynı maddenin ikinci fıkrasında; konut ve ticaret bölgelerinde parsel genişliklerinin 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde bitişik nizamda: (6.00) metreden, blok başlarında: yan bahçe mesafesi + (6.00) metreden, üçüncü fıkrasında parsel derinliklerinin; ön bahçeli nizamda: ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden az olamayacağı, beşinci fıkrasında da; parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği hükümlerinin,

- "İfraz ve tevhit" başlıklı 7 nci maddesinin üçüncü fıkrasında; "*Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapılan tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde, resen tevhit ve fiili duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.*" hükmünün,

- "Parsele ilişkin hükümler" başlıklı 8 inci maddesinin altıncı fıkrasında; "*Bitişik ve blok nizam parsellerde; ada içindeki istisnai derinlikteki bir parselde yapılacak binanın ada içi boşluğu bölücü nitelikte yapılaşmasına izin verilmez.*" hükmü ile yedinci fıkrasında; "*Köşe başına rastlayan bitişik nizam parsellerde; bina derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir. Ada köşesindeki parsellerde; yapı adasında bu yollara göre verilen bina derinlikleri ile oluşan ada içi boşluğu devam edecek şekilde, diğer yönden de kat adedine bağlı olarak belirlenecek bahçe mesafesi bırakılmak kaydıyla yapı izni verilir.*" hükmünün,

- "Bahçe mesafeleri" başlıklı 24 ncü maddesinin birinci fıkrasında; "*Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri; a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile umumi hizmet alanları ve diğer kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir. b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.*" hükmünün bulunduğu, "Mevcut Teşekkül" başlıklı Geçici 2 nci maddesinde ise; "*Mevcut teşekkül hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2 nci maddesine uyulur.*" hükmü ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2 nci maddesinde; "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir...Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.*" hükümlerinin, bulunduğu anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; [REDACTED] adada Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşmış mevcut teşekkülün bulunmaması nedeniyle Mimari Estetik ve Teknik Komisyon Kararı ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesine göre ön bahçe mesafesinin belirlenmesinin mümkün olmadığı gibi bitişik yapı nizamına uygun kitlelerin ve bahçe mesafelerinin oluşturulmadığı anlaşılmış olup, öncelikle ada kitle etüdünün planda belirlenen yapı nizamına uygun olarak yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesi ile en az parsel büyüklüklerini sağlamayan parsellere yönelik imar uygulaması yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS5TJN5MP4* Pin Kodu : 83072

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

