



T.C.  
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-23444165-045.01-1526024

Konu : Torbalı İlçesi Torbalı Mahallesi ■ Ada ■ Parsel

15.09.2023

TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

- İlgi : a) Harita ve Cbs Dairesi Başkanlığı (İmar Uygulama 2. Şube Müdürlüğü)' nın 21.07.2023 tarihli ve E-25219254-045.01- 1445850 sayılı yazısı.  
b) 27.07.2023 tarihli ve E-23444165-310.99- 1462235 sayılı yazımız.  
c) İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı (Üst Ölçek Plan Şube Müdürlüğü)' nın 23.08.2023 tarihli ve E-91587970-310.99- 1488302 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı eki 20.06.2023 tarihli ve 8471 sayılı yazınız ile; Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, ■ ada, ■ parselin iki parseli ifrazı için başvurulduğu, konuya ilişkin yapılan incelemede söz konusu parselin 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" nda kaldığı, Plan Uygulama Hükümlerinin "Tarım Alanları" başlıklı 7.12. maddesinin 7.12.3. bendi hükmü uyarınca söz konusu parselin iki parseli ifrazı sonucu oluşacak krokide ■ harfleriyle gösterilen parsellerden ■ harfiyle gösterilen parselin 25 metre cephe şartını sağladığı, ancak ■ harfiyle gösterilen parselin yola cepheli kısmından başlamak üzere yaklaşık 4 metre derinlik ile devam eden kısmında yapı yaklaşma mesafelerinden sonra yapılaşmaya uygun alan kalmadığı, ayrıca söz konusu ifraz işlemine ilişkin Torbalı İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünden kurum görüşü talep edildiği, alınan cevabi yazı ile tarımsal arazi büyüklüğü üzerinden incelenen ifraz işleminin uygun olduğunun bildirildiği ifade edilerek, söz konusu ifraz işlemine ilişkin kurum görüşümüz talep edilmekte olup; ilgi (b) yazımız ile söz konusu parselin her ölçekteki imar planı ve plan notlarının iletilmesi istenmiştir.

Konuya ilişkin olarak ilgi (a) ve (c) yazılar ve ekleri üzerinden yapılan incelemede;

- Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, ■ ada, ■ parselin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Tarım Arazisi", İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, "Tarım Alanları" kullanımlarında kalmakta olduğu, parselin bulunduğu bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı,

- 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nın 6.15 maddesindeki "Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik ve Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlarda; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı üzerinden uygulama yapılacaktır. Bu gibi alanlarda yer alan taşınmazların birden fazla kullanımda kalması durumunda uygulama, oran olarak fazla olan kullanım kararı esas alınarak mevcut arazi durumuna bakılmak suretiyle sadece bir plan kararı üzerinden yapılacaktır. Plan kararı çizgisi esas alınarak ifraz yapılamaz." hükmü çerçevesinde kentsel kullanım kararı getirilmemiş alanlarda uygulamaların alt ölçekli imar planı yapılmaksızın ilgili İlçe Belediyesince sürdürüldüğü, bununla birlikte 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planının Tarım Alanlarına ilişkin uygulama hükümlerinde "7.12.3 Tarım alanlarında yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi arazilerde yapılacak ifrazlarda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiçbir şekilde 25 metreden dar parsel cephesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSMSH70TC3\* Pin Kodu : 00352

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 için : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



*oluşturulamaz."* ve *"7.12.5 Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz, geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez."* hükümlerinin olduğu,

- Belediye Başkanlığınız ve Kadastro Birimi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde temin edilen bilgi ve belgelerden Torbalı Mahallesi'ne ait Köy Yerleşik Alan Sınırı Haritasının bulunmadığı, ■ ada, ■ parselin kadastral parsel olduğu, daha önce bir ifraz işlemine tabi olmadığı sadece cins değişikliği ve aplikasyon işlemine konu edildiğinin tespit edildiği, mülkiyet durumunu gösteren bilgi paftasından söz konusu parselin güney batısının yol olarak belirtildiği, diğer kısımlarının ise komşu parsellerle çevrili olduğu, ayrıca tescil bildirim ve rölöve ölçü krokisinden parselin ■ ve ■ olacak şekilde iki kısma ifraz edilmek istendiği, oluşan ■ parselinin yol cephesinde 25 m. boyunca yaklaşık 4 m. derinlikte başlayarak yine 4 m. genişlikte 338,18 m. ■ devam eden dar uzun bir kısmının bulunduğu, anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; 20.06.2023 tarihli ve 8471 sayılı yazınıza konu Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, ■ ada, ■ parselin iki kısma ifrazı sonucu oluşturulmak istenen ■ parselinin yukarıda belirtilen geometrik yapısı ve yapılaşmaya müsait alanının ■ parselinin tamamen arka kısmında oluşturulması nedeniyle 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı hükümlerinde belirtilen parsel cephesi koşulunun sağlanamadığı ve bu nedenle söz konusu ifraz işleminin uygun olmadığı 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 : \*BSMSH70TC3\* Pin Kodu : 00352

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 için : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

