



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



Sayı : E-23444165-045.01-1484189

Konu : Foça İlçesi, Yenifoça Mahallesi, [REDACTED] Ada
[REDACTED] ve [REDACTED] Parsellerin Tevhidi

14.08.2023

FOÇA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : Harita Dairesi Başkanlığı'nın 02.08.2023 tarihli ve E-25219254-622.02- 1475360 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazı eki 11.07.2023 tarihli ve E-24605066-754-21679 sayılı yazınız ile; İzmir İli, Foça İlçesi, Yenifoça Mahallesi, [REDACTED] ada [REDACTED] ve [REDACTED] parsellerin tevhidini için talepte bulunulduğu, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce bahse konu parsellerin tevhit işleminde sakınca bulunmadığının Encümenine bildirildiği, Foça Belediye Encümeninin 22.06.2023 tarih ve 315 sayılı kararı ile tevhit talebinin reddedilmesine karar verildiği, ancak ilgisince birleştirme talebinin İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre yapılmasında sakınca olup olmadığına dair görüş alınması ile söz konusu Encümen Kararının imar mevzuatına uygun haline getirilmesinin istendiği ifade edilerek konuya ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Konuyla ilgili olarak yapılan incelemede;

- Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Yenifoça Mahallesi Uygulama İmar Planında [REDACTED] ada [REDACTED] ve [REDACTED] parsellerin Ayrık Nizam 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 m., yan bahçe mesafesi 3 m., TAKS:0.25 KAKS:0.75, "TİCTK" yapılaşma koşullu alanda kaldığı,
- Söz konusu adadaki [REDACTED] ve [REDACTED] parsellerin aynı yapı nizamına ve kullanım kararına sahip yapılaşmaya müsait imar parseli niteliğinde olduğu,
- Plan Uygulama Hükümlerinin "Özel Hükümler" başlıklı 5.1.1 maddesinde; "...Ayrık Nizam (A): Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.", 5.2.2 maddesinde; "Ticaret - Turizm - Konut Alanı olarak belirlenen alanlarda azami konut oranı %80'i geçemez. Bu alanlarda Konut kullanımının yer alması durumunda plan üzerinde belirtilen kat adetleri, yapı yoğunlukları ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yalnızca turizm veya ticaret-turizm kullanımlarının yapılması durumunda TAKS:0.25 KAKS:0.75, Yençok:10.50 metredir. Yalnızca Ticaret kullanımı yapılması durumunda, plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak ve Yençok 4.50 metre (1 Kat) koşulunu sağlamak koşulu ile KAKS (Emsal) değerinin tamamı taban alanı olarak kullanılabilir.", 5.3.6 maddesinde; "Ticaret - Turizm - Konut Alanı olarak belirlenen alanlarda Otel Alanı (minimum Parsel Büyüklüğünün 1.500 m2 olması koşuluyla) tercihi yapılması durumunda; TAKS:0.25 KAKS:0.75, Yençok:10.50 metre koşulu geçerli olup, bu alanlarda yer alacak Turizm Tesisinin niteliğine göre iş bu plan notlarının 5.3.3, 5.3.4 ve 5.3.5 maddelerinde yer alan asgari parsel büyüklükleri geçerlidir." hükümlerinin yer aldığı,
- Yapılmak istenen [REDACTED] ada [REDACTED] ve [REDACTED] parsellerin tevhidini ile tek ada tek parsel oluşacağı,
- Foça Belediye Encümeninin 22.06.2023 tarih ve 315 sayılı kararında; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "İfraz ve Tevhit" başlıklı 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasından bahisle tevhit sonrası blok nizam yapılaşma yapılacağından bağımsız bölüm sayısının artışının ve planlamaya aykırı hareket edilmesinin kanalizasyon, trafik, otopark gibi belediye hizmetlerinde sorunlar oluşturacağından tevhit talebinin reddedilmesine karar verildiği, anlaşılmıştır.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BLSAR8533* Pin Kodu : 80432

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 : Meltem KARAÇANTA

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- "Genel İlkeler" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur.*" hükmü, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (13) numaralı bendinde; "*Koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar hariç olmak üzere, imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.*", hükmü,

- "İfraz ve Tevhit" başlıklı 7 nci maddesinin ikinci fıkrasında; "*Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu idarenin ilgili birimince belirlenmeden, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.*" hükmü, dokuzuncu fıkrasında; "*Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhidinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.*" hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda; yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında aynı yapı nizamına ve kullanım kararına sahip imar parsellerinin tevhit öncesi ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamı aşılmamak kaydıyla tevhit edilmesinin mümkün olduğu belirtilmiş olmakla birlikte, aynı maddenin ikinci fıkrasında bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan ifraz ve tevhit işleminin yapılamayacağına hüküm altına alındığı, ayrıca adı geçen parsellerin 1/1000 ölçekli Yenifoça Mahallesi Uygulama İmar Planında "Ticaret - Turizm - Konut Alanı" koşullu karma kullanım alanında kaldığı, TAKS ve KAKS oranlarının planla belirlendiği, plan uygulama hükümlerinde ise farklı kullanımlar için farklı parsel büyüklüğü koşulu getirildiği ve farklı kat adedi, bina yüksekliği ve taban alanları tanımlandığı da dikkate alındığında, ilgi yazıya konu edilen tevhit talebinin [REDACTED] adada var ise mevzuata uygun mevcut yapılar ile yeni inşa edilecek yapıların şematik konumlarının işlendiği ada etüdü ve sokak silüeti ile yukarıda belirtilen imar planı, plan hükümleri ve Yönetmelik hükümleri doğrultusunda Belediye Başkanlığınızca değerlendirilmesi gerektiği görüşünderiz.

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 : *BSLSAR8533* Pin Kodu : 80432

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 : Meltem KARAÇANTA

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

