

Sayı : E-23444165-045.01-1757973
Konu : Tire İlçesi, Turan Mahallesi, ■■■■ Ada, ■■■■ Parsel

26.01.2024

TİRE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 05.01.2024 tarihli ve E-83594993-757.01-58823 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Tire İlçesi, Turan Mahallesi, ■■■■ ada ■■■■ parsel için imar durumu talebinde bulunulduğu, söz konusu parselin ■■■■ plan paftasında ayırık nizam, 5 kat, TAKS:0.30, KAKS:1.50, ön bahçe mesafesi 5.00 m., yan bahçe mesafesi 3.00 m. koşullu konut alanında kaldığı, 29.06.1989 tarihinde yapılan imar uygulamasında ■■■■ ada ■■■■ parsellerin imar planında 5 kat koşullu olmalarına rağmen parsel genişliklerinin 14.00 m. olarak belirlendiği, imar planında gösterildiği şekliyle 3.00 m. yan bahçe mesafesi bırakıldığında yapı genişliğinin 8.00 m.ye düşeceğinden İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 6 ncı maddesinde yer alan parsel genişliği şartlarını sağlamadığı, ayrıca ■■■■ ada ■■■■ sayılı taşınmazlar üzerine imar uygulamasının tamamlandığı 1989 yılından günümüze kadar herhangi bir şuyulandırma şerhinin konulmadığı belirtilerek müstakil olarak yapılaşmak isteyen adı geçen parsellerin müktesep hakları göz önünde bulundurularak ayrı ayrı yapılaşmalarının mümkün olup olmadığı hususunda görüşümüz talep edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden yapılan incelemede; konut kullanım kararı getirilen ■■■■ adanın ■■■■ parsellerin yer aldığı 24.00 metrelik yola cepheli kuzey kısmında; ayırık nizam, 5 kat, ön bahçe mesafesi 5.00 m., yan bahçe mesafesi 3.00 m., TAKS: 0.30, KAKS:1.50 yapılaşma koşulu ile ■■■■ parsellerin yer aldığı 9.50 metrelik yola cepheli güney kısmında; ayırık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5.00 m., yan bahçe mesafesi 3.00 m., TAKS: 0.36, KAKS:1.08 yapılaşma koşulunun bulunduğu, Plan Notlarında; "5 Katlı Yapı Adalarında... * Köşe başlarındaki parsellerin taban alanı kat sayısını (TAKS) aşmamak üzere her iki tarafı yan bahçe olarak kabul edilebilir. Yapı yerleşiminde cephe tarafındaki yan bahçe mesafesi 3 m. olacaktır." hükmü ile "...* Tüm ayırık yapı adalarında ikiz yapı, yapılaşma emsali verilmeyen meskun bölgelerdeki ayırık (A-3, A-4, A-5) nizamlı yapı adalarında ise; cephesi 30 m. yi geçmeyen 3'lü blok yapılabilir." hükmünün yer aldığı anlaşılmıştır.

İlgi yazınız ekinde iletilen belgeler üzerinden yapılan incelemede;

- 29.06.1989 tarihli ve 45 sayılı Tire Belediye Meclis Kararı ile; Turan Mahallesi, ■■■■ imar ve ıslah planlarının 2981 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24 üncü maddesi gereğince tasvip ve tasdikine karar verildiği,

- ■■■■ ada için düzenlenen 05.05.1989 tarihli ölçü krokisinde; söz konusu adada ■■■■ parselin geldisi ■■■■ parseller ile ■■■■ parselin geldisi ■■■■ parseller haricinde ■■■■ parsellerin yer aldığı, imar planına göre 5 kat koşullu; ■■■■ parselin genişliğinin 14.00 m., ■■■■ parselin genişliğinin 14.00 m., ■■■■ parselin genişliğinin 18.66 m. olduğu, parsel derinliklerinin ise 27.00 m. nin altına düşmediği tespit edilmiştir.

Yürürlükte bulunan İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin

- "Parsel Büyüklükleri" başlıklı 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında; "İmar 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 meyilli, 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 belirlenir." hükmü bulunmakta olup, ikinci fıkrasında; konut ve ticaret bölgelerinde parsel genişliklerinin 9 kata kadar (9

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSDT564FFP* Pin Kodu :3662

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 : Şebnem Nezihe DURAN
Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



kat dahil) inşaata müsait yerlerde ayırık nizamda: yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden az olamayacağı hüküm altına alınmış,

- "Parsele ilişkin hükümler" başlıklı 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında; "*Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılincaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine izin verilir.*" hükmü ile dördüncü fıkrasında; "*iki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunması halinde, müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına idarenin ilgili birimince ada bazında değerlendirme yapılarak izin verilir.*" hükmü yer almakta,

- "Bahçe Mesafeler" başlıklı 24 üncü 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...ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır...*" hükümleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda; ilgi yazınıza konu edilen ■■■■ ada, ■■■■ parselin İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ayırık nizam için yukarıda belirtilen parsel genişliği koşulunu sağladığı, ancak ■■■■ parsellerin sağlamadığı anlaşılmalı birlikte yukarıda da belirtildiği üzere plan notlarında tüm ayırık yapı nizamına tabi adalar için ikiz yapı yapılabileceği yönünde istisna getirildiği dikkate alındığında, ■■■■ ada, ■■■■ parsellerde ayırık ikiz nizamda parsel genişliği koşulunun sağlandığından ikiz nizamda yapılaşılabilceği 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 : *BSDT564FFP* Pin Kodu : 13662

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 : Şebnem Nezihe DURAN

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

