



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



Sayı : E-23444165-045.01-1393390

Konu : Tire İlçesi Cumhuriyet Mahallesi ■■■ Ada ■■■  
Parsel

04.07.2023

TİRE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 15.05.2023 tarihli ve E-83594993-757.01-45505 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ve ekleri ile; İzmir İli, Tire İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, ■■■ ada ■■■ parselde kayıtlı taşınmazın imar durumu belgesi için başvurulduğu, söz konusu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 5 katlı konut koşullu alana isabet ettiği, TAKS ve KAKS'ın imar planında belirlenmediği, ayrıca ■■■ parselin parsel cephesi ölçülerine göre ayrı ayrı yapılaşmaya müsait olmayan ■■■ ve ■■■ parsellerin tevhidini ile oluşturulmasının tespit edildiği, imar durumu belgesi düzenlenmesi aşamasında ■■■ ve ■■■ parsellerin çekme mesafesine göre hesaplanan taban alanının parselin %40'ından küçük olduğu ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7 inci maddesinin dokuzuncu fıkrası hükmü gereği tevhit öncesi parsellerin ayrı olarak hesaplanan taban alanı ile katlar alanına göre işlem tesis edilmesi gerektiğinin belirtildiği, ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin altıncı fıkrası uyarınca TAKS ve KAKS verilmeyen parsellerde çekme mesafeleri ile TAKS %40'ı geçmeyecek şekilde işlem tesis edilip edilemeyeceği hususunda görüşümüz talep edilmektedir.

Konuyla ilgili olarak ilgi yazınız ve ekleri üzerinden yapılan incelemede;

- İlgi yazınız ekinde iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Tire İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, ■■■ ada ■■■ ve ■■■ parsellerin Ayrık Nizam, 5 katlı, Konut koşullu imar adasına isabet ettiği, TAKS ve KAKS değerlerinin imar planı ile belirlenmediği, imar planı üzerinde el ile işlendiği düşünülen 4 m. ön bahçe mesafesi, 3 m. yan bahçe mesafesi ile 7.75 m. arka bahçe mesafesi ölçülerinin belirtildiği kitlelerin yer aldığı, 1/1000 ölçekli İzmir-Tire Uygulama İmar Planı Plan Notlarında "Meskun Alanlar" başlığı "5 Katlı Yapı Adaları" alt başlığında birinci maddesinde; "15 m. ve 24 m. arasında derinliği olan parsellerde 15 m.' den sonra mesafenin yarısı kadar miktar 12 m. bina derinliğine eklenir." hükmü, ikinci fıkrasında; "Parsel derinliklerinin daha fazla olması durumunda yapı nizamına göre H/2 ölçüsü arka bahçe mesafesi olarak alınır." hükmünün yer aldığı,

- Yine ilgi yazınız ekinde iletilen ■■■ ada ■■■ ve ■■■ parsellere ilişkin ölçülü krokide, ■■■ parselin genişliğinin 12.80 m., derinliğinin yaklaşık 25 m., ■■■ parselin genişliğinin 12.70 m., derinliğinin ise yaklaşık 24.7 m. olduğu, ayrıca ön bahçe mesafeleri 4 m., yan bahçe mesafeleri 3 m., arka bahçe mesafeleri 7.75 m. olacak şekilde kitle belirlendiği,

- 03.05.2023 tarihli Aplikasyon Krokisinde ■■■ ada ■■■ ve ■■■ parsellerin tevhidini sonucunda oluşan ■■■ parselin genişliğinin 25,5 m., derinliğinin yaklaşık 24.8 m. olduğu, tespit edilmiştir.

Ayrıca, Tire Belediye Meclisi'nin bahçe mesafelerinin yeniden tasvip ve tasdik olunduğuna dair alınan 14.08.1986 tarihli ve 54 nolu kararı ile; "23.03.1984 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren şehrimiz imar planı 30L-1b, 30L-2a, 30L-2b, 31L-3c, 31L-3d, 31L-4c numaralı paftalarına kesinleşen parsellasyon haritalarının, özellikle geçmiş dönemlerde yapılaşmış ve bugünün modern mimarisine uymayan basit ve çarpık parsellasyonların işlenerek imar adalarının teşekkülü ile mevcut imar parselleri üzerinde yapılaşması gerçekleştirilen binalar ölçekli olarak işlendikten sonra her adanın yol cepheleri ayrı ayrı değerlendirilerek boş imar parsellerine uygulanacak bahçe mesafelerini tespit etmiş ve 6 adet imar plan paftasında görüleceği üzere ayrı ve blok yapı nizamı uygulanan meskun yapı adalarında ön bahçe mesafeleri, eski imar planı ve imar yönetmeliklerinde verilen 4.00 m.'nin aynen korunması

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSMP2VVJT2\* Pin Kodu : 32582

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 : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



kararlaŒtırılmıŒ, ancak [REDACTED] ile çevrili (Eski Musevi Mezarlığı, adanın Menderes Bulvarı cephesi, Cumhuriyet Mahallesi, [REDACTED] adanın batı cephesi ile [REDACTED] adaların batı cephelerinde ön bahçe mesafelerini mevcut yapılaŒmalara uygun olarak (5.00) metre olarak tespiti ile, yine 6 adet imar paftasının boş imar parsellerinde yan bahçe mesafelerinin oluŒmuŒ dokuya uygun olarak (3.00) m. olarak uygulanması kanaatine varıldığından, zira gerek eski imar planı ve imar yönetmeliği ve gerekse yeni imar planında yan bahçe mesafesinin (3.00) m. olacağı hükmü bulunduğundan, arka bahçe mesafelerinin tespitinde, mevcut yapılaŒmalar dikkate alınarak ve her imar adası ada yüzeyleri esas alınarak incelenmiŒ, boş imar parsellerinde ölçülendirmeler ayrı ayrı belirtilerek estetik ve Œehircilik yönünden güzel bir görünüm elde edilmeye azami özen gösterildiği, bu hususların dıŒında olarak İhsaniye mahallesinde Koca Mezarlık mevkii olarak bilinen ve geçmiŒ dönemlerde fakir halkımızın konut ihtiyacını karŒılamak üzere tevzi edilen arsaların özel durumları göz önüne alınarak bu bölgede uygulanan 4.00 metrelik ön bahçe 1.50 metrelik yan bahçe mesafesi uygulanmasının aynen devam ettirilmesi ve arka bahçe mesafelerinin (h/2) olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (b) fıkrası gereğince tasvip ve tasdikine" karar verildiği anlaŒılmıŒtır.

Ancak, ilgi yazınıza konu edilen imar adasına komŒu [REDACTED] ada [REDACTED] parselin arka bahçe mesafesinin 3 m. olarak belirlenip belirlenemeyeceğine iliŒkin alınan 04.05.2016 tarihli ve 83594993-9/717 sayılı yazınıza istinaden yapılan inceleme sonucunda; İmar ve Œehircilik Dairesi BaŒkanlıĐımızın 27.01.2017 tarihli ve E.21520 sayılı yazısı ile; Tire Belediye Meclisi'nin 14.08.1986 tarihli ve 54 sayılı kararı ve 19.08.1998 tarihli ve 46 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılamayacağı, söz konusu parselin bahçe mesafelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notları ile Yönetmelik hükümlerine göre belirlenmesi gerektiği hususunun Belediye BaŒkanlıĐınıza iletildiği anlaŒılmıŒtır.

Konuyla ilgili olarak İzmir BymkŒehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- "Genel İlkeler"baŒlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur." hükmü ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin altıncı fıkrasında; "Ayrıık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiŒ ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek Œartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." hükmü,

- "Parsel büyüklükleri"baŒlıklı 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında; "Parsel genişlikleri; a) Konut ve ticaret bölgelerinde:... 2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inŒaata müsait yerlerde: BitiŒik nizamda: (9.00) metreden, Blok baŒlarında: Yan bahçe mesafesi toplamı + (9.00) metreden, Ayrıık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden, az olamaz." hükmü, beŒinci fıkrasında; "Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez." hükümleri,

- "İfraz ve tevhit"baŒlıklı 7 nci maddesinin üçüncü fıkrasında; "Mevcut haliyle yapılaŒmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaŒmaları için yapılan tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaŒma sağlanamaması halinde, resen tevhit ve fiili duruma göre ifraz yoluyla iŒlem yapmaya ilgili idare yetkilidir." hükmü ile 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 belirlenmiŒ blok nizamında olan parsellerin tevhidi halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiŒ inŒaat alanı hakları toplamı aŒılamaz." hükmü,

- "Taban alanı"baŒlıklı 21 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Taban alanına iliŒkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesi uygulanır." hükmü ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesinin ikinci fıkrasında; "Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen sematik olmayan blok yerleŒim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir." hükmü, üçüncü fıkrasında; "Uygulama imar planında belirlenmemiŒse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır." hükmü,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıŒtır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSMP2VVJT2\* Pin Kodu :32582

İlgili Birim : İmar İŒleri Œube 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



- "Katlar alanı" baŒlıklı 22 nci maddesinin dördüncü fıkrasında; "Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır." hükmü,

- "Bahçe mesafeleri" baŒlıklı 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 komŒu 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. ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiŒ zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komŒu cephelerinde uygulanmaz."* hükmü,

- "Mevcut TeŒekkül" baŒlıklı Geçici 2 inci maddesinde; *"Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaŒması teŒekkül etmiŒ imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaŒma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dıŒına taŒmamak kaydı ile açık ve kapalı çikmaları mevcut teŒekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çikma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çikmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çikmalar; bitiŒik nizam yapı adalarında mevcut teŒekküle, ayırık nizam yapı adalarında ise bitiŒiĐindeki komŒu parsellerin yapılaŒmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komŒu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çikma ve bahçe mesafelerine iliŒkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komŒu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur."* hükmü, yer almaktadır.

Bu kapsamda; ilgi yazınıza konu edilen ■■ ada ■■ parselin geldisi olan ■■ ve ■■ parsellerin yürürlükteki İzmir BymkŒehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen minimum parsel geniŒliĐi koŒulunu sağlamadığı ve yapılaŒmaya müsait imar parseli niteliğinde olmadığı dikkate alındığında, mevcut haliyle yapılaŒmaya uygun olmayan söz konusu parsellerin tevhibi sonucunda oluŒan ■■ parselde tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı yapılaŒma haklarından söz edilemeyeceği, dolayısıyla Yönetmeliğin 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre iŒlem tesis edilmesinin mümkün olmadığı, ayrıca yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayırık Nizam 5 kat olarak belirlenen, ancak imar planı veya plan notları ile TAKS, KAKS, ön ve yan bahçe mesafeleri belirlenmeyen ■■ parselde İmar ve Œehircilik Dairesi BaŒkanlıĐımızın 27.01.2017 tarihli ve E.21520 sayılı yazısında belirtildiği üzere Tire Belediye Meclisi'nin 14.08.1986 tarihli ve 54 sayılı Kararı doğrultusunda da uygulama yapılamayacağı anlaŒılmıŒ olup, söz konusu parsel için İzmir BymkŒehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin yukarıda belirtilen hükümleri doğrultusunda TAKS %40 ile plan notları ve Yönetmelik hükümleri doğrultusunda belirlenen bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanının uygulanması, bu Œekilde belirlenen taban alanı ile kat adedinin çarpılması suretiyle de katlar alanının hesaplanması gerektiği görüŒündeyiz.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŒAHİN  
BymkŒehir Belediye BaŒkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıŒtır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSMP2VVJT\* Pin Kodu : 32582

İlgili Birim : İmar İŒleri Œube 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

