

İL GENEL MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesi hükmü gereği İl Özel İdaresince yapılacak harita işlemleri kapsamındaki ifraz şartlarının belirlenmesi hususundaki talep, araştırılmak ve incelenmek üzere İl Genel Meclisinin 15.11.2022 tarihli birleşiminde İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Komisyonumuz, İmar Müdürlüğü yetkilileri ile birlikte İl Özel İdaresinden gelen dosyada bulunan ifraz şartlarının belirlenmesi ile ilgili evrakları inceledi.

Harita işlem dosyalarında daha önce yapılan incelemelerde değerlendirme yapılırken; '**PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ; BEŞİNCİ BÖLÜM; Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar; Madde 45- (Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) metreden, parsel derinlikleri de (20.00) metreden az olamaz. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.' Hükmü dikkate alınan kriterlerden birisi olduğu görülmüştür.

Ancak bu hükmü göre değerlendirme yapıldığında bazı işlem dosyalarında ifraz işlemi sonrasındaki parsel genişliklerinin yola cephe uzunluğu olarak 15 metreyi sağladığı fakat parsel genişliklerinin yer yer 15 metrenin altına düştüğü tespit edilmiş, ifraz işlemi sonrası oluşan parsellerin genişliklerinin parselin hiç bir yerinde 15 metrenin altına düşüp düşmeyeceği, düzensiz parseller oluşturulup oluşturulmayacağı, parsel genişliğinin "parselin yola cephe uzunluğu olarak mı?" "genişlik olarak mı?" değerlendirileceği konusunda tereddütler oluşmuştur. Yaşanılan tereddütlerle ilgili 12.08.2022 tarih ve 23737 sayılı yazı ile Nevşehir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş ve idareye gelen cevabi yazında; "3194 Sayılı İmar Kanununun 27'nci maddesinde "...Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları; belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise İl Genel Meclisi kararıyla belirlenir" hükmüne göre tarafımızdan değerlendirmeler yapılmıştır" denildiği incelenmiştir. Bu değerlendirmeler doğrultusunda görüş yazısında belirtilen detaylara ek olarak incelenen daha önce idareye sunulan işlem dosyaları göz önünde bulundurularak yeniden değerlendirmeler yapılmıştır.

Buna göre; İl Özel İdaresine sunulacak harita işlem dosyaları inceleme aşamasında ifraz işlemi sonrasındaki parsel genişliklerinin yola cephe uzunluğu olarak 15 metreyi sağladığı fakat parsel genişliklerinin yer yer 15 metrenin altına düşmesi' durumlarında;

1)-İlgili işlem dosyasında parsel cephesinden itibaren, **Parsel derinliği boyunca (20 metre), Parsel genişliği 15 metreden az olamaz.**" (Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir. (Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzaklığıdır.)

2)-İlgili işlem dosyasında herhangi bir ek işlem (ifraz, tevhid, yola terk vb.) görmemiş kendiliğinden şekilsiz oluşmuş olan parsellerde yukarıda belirtilen şartı sağladıktan sonra 15 metre genişlik şartının altına düşen mesafelerin parselin ifraz edilmesine engel oluşturmayacağı,

3)-Kendiliğinden oluşmuş parsellerin işlem dosyalarında 1. ve 2. maddelerin uygunluğu ilgili İdare tarafından değerlendirilecektir.

Sonuç olarak, idareye sunulacak harita işlem dosyalarında ifraz işlemi uygulanırken ilgili kanun ve yönetmeliklere ek olarak, yukarıda belirtilen maddeler doğrultusunda da değerlendirilme yapılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Takdiri İl Genel Meclisine ait olmak üzere arz olunur. 16.11.2022

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Mustafa YALAP
Başkan

ZaferançI FTÇI
Başkan Vekili

Mevlüt ÇAKIR
Üye

Haydar ÇIETÇI
Üye

Yücel YILMAZ
Üye