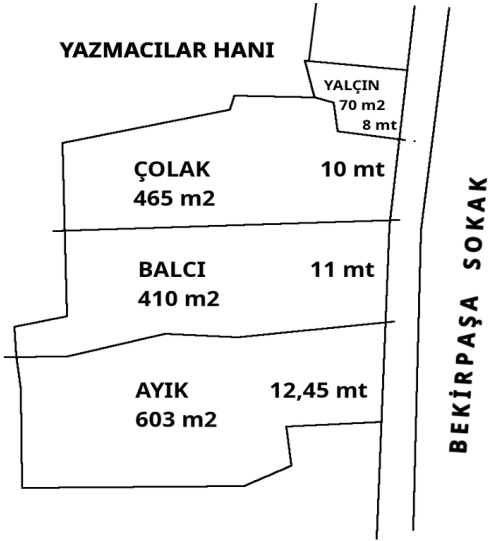


## BEKİRPAŞA SOKAK 19 – 20 – 21 – 22 PARSELLER İÇİN İMAR PLANINA UYGUN PARSELASYON ÇALIŞMASI

İlgili parseller mevcut durumlarında birbirlerinden bağımsız hareket edebilirler. Bu çalışmayla parsellerin imara uygun tekrar parselasyonu ile parsel sahiplerine getirisi araştırılmıştır. Bu konu 3 değişik durumda ve 5 değişik şekilde uygulanabilir.

### 1. DURUM PARSELASYON YAPILMADAN ARSA SAHİPLERİNİN KENDİ BİNALARINI YAPMASI

Yazmacılar Hanı yanında Bekirpaşa sokakta bulunan ve sit alanı kapsamında değerlendirilen parsellere (Şekil 1) ticari- konut olarak, temelde 120 m2 taban alanlı iş yeri, 1. katta 1 mt konsol yapımı ile yaklaşık 130 m2 alanlı daire olmak üzere 2 katlı blok yapımına imar izni veriliyor. Bodrum yapma imkanı var.



Boş arsada 120 m2 lik inşaatı yapabilmek için en az 6 m cephe ve 200 m2 alan gerekiyor.

Mevcut durumda bu bölgede inşaat yapılabilecek 3 arsa var. (Şekil-1)

Parsel 19 – Yalçın (Şu anda 70 m2 iş yeri olarak faaliyette) Yalçın 70 m2 lik iş yerini yıkarak 2 katlı toplamda 140 m2 lik inşaat yapabiliyor

Parsel 20 – Çolak (Arsa) Arsasına 120 m2 tabanlı, toplamda 250 m2 2 kat bina yapabiliyor

Parsel 21 – Balcı (Arsa) Arsasına 120 m2 tabanlı, toplamda 250 m2 2 kat bina yapabiliyor

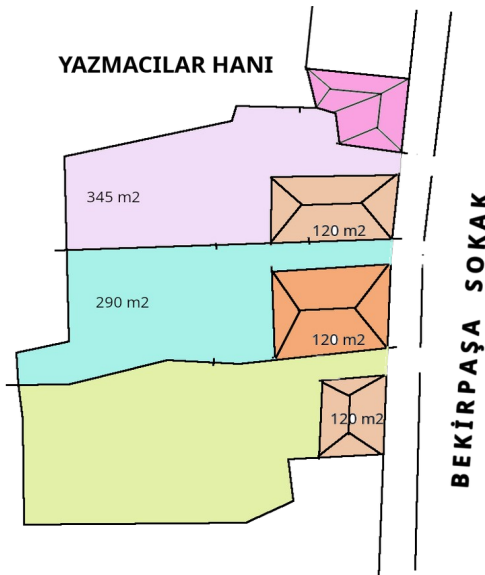
Parsel 22 – Ayık (Arsa ve ev) Arsasına 120 m2 tabanlı, toplamda 2 kat 250 m2 bina yapabiliyor

Ek olarak tüm parsellerde bodrum kat yapılıyor.

Bu arsalar, cepheler sırasıyla 10, 11, ve 12,45 mt ön cepheleriyle birer adet blok yapılıyor. (Şekil 2)

Yalçının mevcutta tek kat binası var. İsterse yıkıp 2 kat yapabiliyor.

İmarla, bina içinden verilirse 2,75 mt, açık alandan verilirse 3 mt, arka bahçeye, otopark kullanımı için, geçiş yolu bırakılması gerekiyor.



Örnek: Balcı'ya ait 11 mt cepheli arsaya yaklaşık 11 mt ön cephe , cepheden 2,75 arka bahçeye yol bırakılmak koşuluyla 1 blok yapılıyor.

603 m2 lik arsaya bu haliyle 12,45 m cephesi ile 120 m2 taban alanlı bir blok izni veriliyor. Arsa sahibi cephesi kurtardığı için, parselasyon işlemiyle arsayı, en az 6 mt cepheli 2 parçaya bölebiliyor ve bu işlemten sonra **2 tane blok** yapabiliyor. Yaptığı her blok için arka bahçede otoparka geçebilmek ve daireye çıkış merdivenlerine ulaşmak için en az 2.75 mt geçiş bırakması gerekiyor. Buda işyeri cephesinin 3 mt ye düşmesi demek oluyor.

410 m2 ve 465 m2 lik arsalar, 2 adet 200 m2 şartını sağlarken, 2 adet 6 mt lik ön cephe şartını sağlayamıyor. (Çolak Ön cephe 10 mt, Balcı Ön cephe 11 mt).

## 2. DURUM

### ÇOLAK VE BALCIYA AİT ARSALARIN TEVHİD VE İFRAZI İLE 3 BLOK YAPIMI

Çolak ve Balcının arsalarının birleştirilmesiyle  $10 \text{ mt} + 11 \text{ mt} = 21 \text{ mt}$  lik bir ön cephe elde edilebilir. Arsa metrekare toplamı da  $465 + 415 = 880 \text{ m}^2$  eder. Arsa, birleştirildikten sonra 4 adet  $200 \text{ m}^2$  lik parsel yapımına uygunken, cephe  $21 \text{ mt}$  ile 3 adet  $6 \text{ mt}$  lik ön cepheye uygun olduğu için, 3 adet blok yapılabilir. Burada parsellerden ikisi  $6 \text{ mt}$  ve 1 'i  $9 \text{ mt}$  olarak uygulanabilir.  $9 \text{ mt}$  lik parselin  $3 \text{ mt}$  si otopark geçişi için kullanılabilir.

Burada en önemli nokta imarın her parselde, arka bahçeye geçiş için  $3 \text{ mt}$  lik geçiş istemesi.  $6 \text{ mt}$  ön cephesi olan her parsel, arka bahçeye geçiş ve konuta çıkış için kullanılmak üzere cepheden en az  $2,75 \text{ mt}$  geçiş bırakmak zorunda kalıyor. Buda  $6 \text{ mt}$  lik iş yeri cephesinin  $3 \text{ mt}$  ye düşürülmesi demek.  $3 \text{ mt}$  cepheli bir iş yeri çok da kullanılabilir olmayacaktır. Aynı zamanda konuta çıkış içinde dükkan içerisinde merdiven kovası alanı bırakmak gerekecek ve buda iş yerini tamamen küçültecektir.

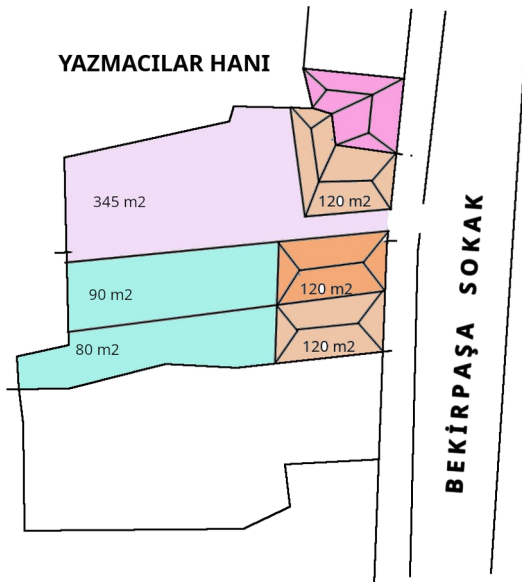
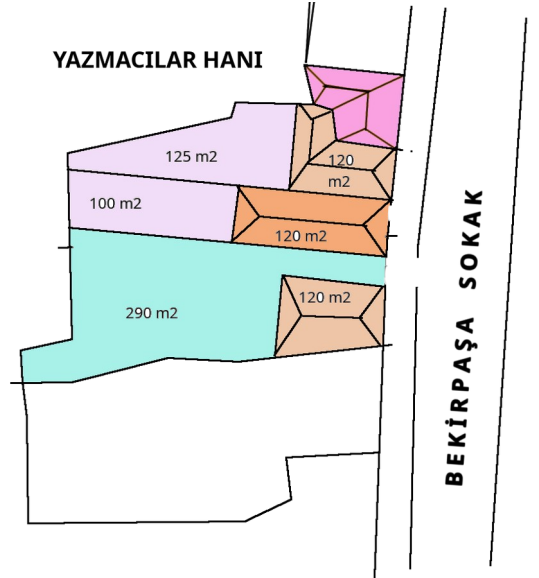
Şekil-3a ve 3b 'de görüleceği üzere  $2,75 \text{ mt}$  lik ara geçiş ile hem iş yerlerinden geçiş sorunu halledilmekte hemde konut girişleri arka cepheden yapılabilecektir. İşyeri  $6 \text{ mt}$  cephe olarak kullanılabilir.

2021 yılında çıkan otopark yönetmeliğinde belirtildiği üzere, komşu parsellerin muvafakatı ile arka bahçelerin otopark olarak kullanılabileceği kuralı kullanılarak tek bir geçişle tüm parsellerin tek bir geçişle bu amaç için kullanılabilirliği hayata geçirilmiş.

Bu tip parselasyon 2 şekilde uygulanabilir

#### DURUM 2a BALCININ 2 MT CEPHESİNİ ÇOLAKA VERMESİ

Balcı parselasyon sonucunda  $2 \text{ mt}$  cephesini Çolaka vererek Çolakın cephesini  $12 \text{ mt}$  yapar. Böylece Çolak 2 blok yapabilir. Balcı kalan  $9 \text{ mt}$  cepheli arsasına binasını yapar.  $3 \text{ mt}$  lik kısmı otopark geçişi olarak 3 parsel için kullanıma açar. Arsa metrajlarında değişme olmaz. (Şekil 3a) Burada Balcı parselasyon yapmadan önce,  $8,25 \text{ mt}$  cepheli işyeri yapabilirken, parselasyon sonrası  $7,25 \text{ mt}$  cepheli işyeri yapabilecek ve işyeri cephesinde  $1 \text{ mt}$  kaybı olacaktır.



#### DURUM 2b ÇOLAKIN 1 MT CEPHESİNİ BALCIYA VERMESİ

Çolak parselasyon sonucunda  $1 \text{ mt}$  cephesini Balcıya vererek Balcının cephesini  $12 \text{ mt}$  yapar. Böylece Balcı 2 blok yapabilir. Çolak kalan  $9 \text{ mt}$  cepheli arsasına binasını yapar.  $2,75 \text{ mt}$  lik kısmı otopark geçişi olarak 3 parsel için kullanıma açar. Arsa metrajlarında değişme olmaz. Burada Çolak parselasyon yapmadan önce,  $7,25 \text{ mt}$  cepheli işyeri yapabilirken, parselasyon sonrası  $6,25 \text{ mt}$  cepheli işyeri yapabilecek ve işyeri cephesinde  $1 \text{ mt}$  kaybı olacaktır.

### 3. DURUM

#### ÇOLAK VE BALCIYA AİT ARSALARIN ve YALÇIN A AİT 70 m<sup>2</sup> LİK İŞYERİNİN TEVHİD VE İFRAZI İLE 4 BLOK YAPIMI

2. durumda da bahsedildiği üzere, Balcı ve Çolaka ait arsaların birleştirilmesi ile arsa m<sup>2</sup> şartı 880 m<sup>2</sup> ile 4 parsel için sağlanırken, 21 mt lik ön cephe 3 parsel için yeterlilik sağlamaktadır. Yalçına ait 70 m<sup>2</sup> alan ve 8 mt ön cephenin de bu birleşime eklenmesiyle, 950 m<sup>2</sup> alan ve 29 m lik ön cephe elde edilmekte. Bu birleşim ile 4 blok inşası mümkün olmakta ve ön cephede 4 adet 6 mt nin haricinde 5 mt lik birde otopark geçiş alanı kalmaktadır.

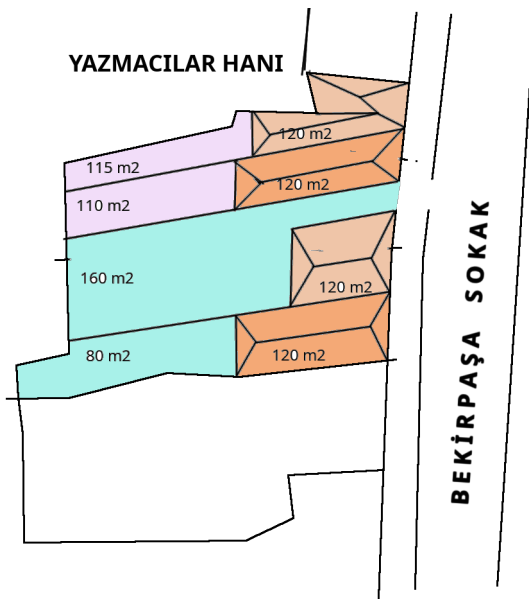
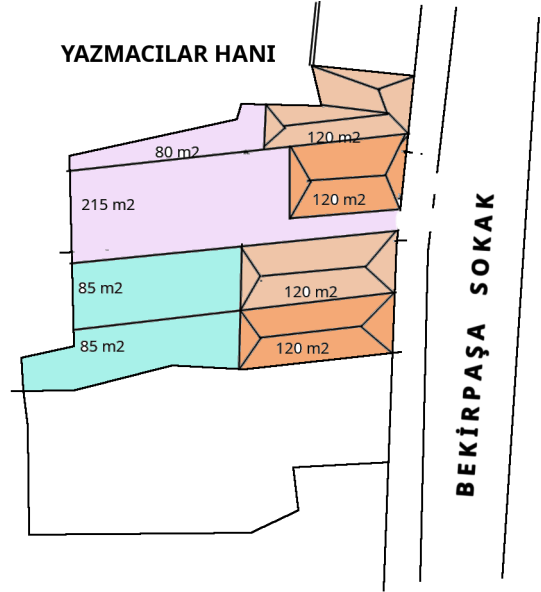
Bu birleşimi de 2 ayrı şekilde ele alabiliriz.

#### DURUM 3a

##### ÇOLAKIN YALÇININ ARSASINI ALIP BALCIYA 1 MT CEPHE VERMESİ

Bu durumda Yalçının alanı Çolakın arsasına dahil edilir. Balcı 2 adet 6 mtlik cephesiyle blok yapabilir. Çolakın 1 adet 6 mt cepheli parseli ve 1 adet 11 mt lik parseli üzerine 2 blok inşa edilir. 11 mt cepheli parselde ise arka tarafa 5 metrelik bir geçişle otopark ve daire girişleri sorunu halledilir. Çolak Balcıya otopark geçiş muvafakatı verir.

- Çolak Yalçının alanını arsasına dahil eder
- Çolakın 465 m<sup>2</sup> arsası 2 parça halinde 535 m<sup>2</sup> olur
- Çolak 2 mt ek ön cephe ile 2. bloğunu yapar
- Balcı 1 mt ek ön cephe ile 2. bloğunu yapar
- Otopark ve daire girişleri işyerlerini etkilemez



#### DURUM 3b

##### BALCININ YALÇININ ARSASINI ALIP ÇOLAKA 2 MT CEPHE VERMESİ

Bu durumda Yalçının alanı Balcının arsasına dahil edilir. Çolak 2 adet 6 mt lik cephesiyle 2 blok yapabilir. Balcının 1 adet 6 mt cepheli parseli ve 1 adet 11 mt lik parseli üzerine 2 blok inşa edilir. 11 mt cepheli parselde ise arka tarafa 5 metrelik bir geçişle otopark ve daire girişleri sorunu halledilir. Balcı Çolaka otopark geçiş muvafakatı verir.

- Balcı Yalçının alanını arsasına dahil eder
- Balcının 410 m<sup>2</sup> arsası 2 parça halinde 480 m<sup>2</sup> olur
- Balcı 1 mt ek ön cephe ile 2. bloğunu yapar
- Çolak 2 mt ek ön cephe ile 2. bloğunu yapar
- Otopark ve daire girişleri işyerlerini etkilemez

## 5 AYRI DURUMDA KI KAZANIMLAR - BORÇLANMALAR

### DURUM 1 – Mevcut durum

- + Herkes kendi arsasına binasını yapabilir. Parselasyon yapmaya gerek yoktur.
- Her parsel 1 blok, toplamda 2 blok yapılabilir.

#### Maliyet

- + Yan parsellerle bir işlem yapılmadığı için maliyet yoktur.
- İşlem yapılmadığı için 2 tarafın 2 blok, yani 2 işyeri ve 2 daire kaybı olur.

### DURUM 2a

- + Çolak 1 daire ve 1 işyeri kazanır.
- + Arsa metrajlarında değişiklik olmaz
- + Birleşmeyle 2 yerine 3 blok yapılabilir.
- + Otopark ve daire girişleri işyerlerini etkilemez
- Parselasyon yapılması gerekir

#### + Maliyet

Parselasyon masrafları

Çolak Balcıya 2 mt ön cephe borçlanır

Balcı Çolaka otopark geçiş hakkı borçlanır.

### DURUM 2b

- + Balcı 1 daire ve 1 işyeri kazanır.
- + Arsa metrajlarında değişiklik olmaz
- + Birleşmeyle 2 yerine 3 blok yapılabilir.
- + Otopark ve daire girişleri işyerlerini etkilemez
- Parselasyon yapılması gerekir

#### + Maliyet

Parselasyon masrafları

Balcı Çolaka 1 mt ön cephe borçlanır

Çolak Balcıya otopark geçiş hakkı borçlanır.

### DURUM 3a

- + Balcı 1 daire ve 1 işyeri kazanır.
- + Çolak Yalçına 70 m2 borçlanır
- + Çolakın arsası 535 m2 olur.
- + Çolak ve Balcı 2 'şer blok yapılabilir
- + Otopark ve daire girişleri işyerlerini etkilemez
- Parselasyon masrafları

#### +Maliyet

Parselasyon masrafları

Çolak Yalçına 70 m2 borçlanır

Balcı Çolaka 1 mt ön cephe borçlanır

Çolak Balcıya otopark geçiş hakkı borçlanır.

### DURUM 3b

- + Çolak 1 daire ve 1 işyeri kazanır.
- + Balcı Yalçına 70 m2 borçlanır
- + Balcının arsası 480 m2 olur.
- + Balcı ve Çolak 2 'şer blok yapılabilir
- + Otopark ve daire girişleri işyerlerini etkilemez
- Parselasyon masrafları

#### + Maliyet

Parselasyon masrafları

Balcı Yalçına borçlanır

Çolak Balcıya 1 mt ön cephe borçlanır.

Balcı Çolaka otopark geçiş hakkı borçlanır.

## SONUÇ

Bu çalışma ile 2 ve 3 arsa sahibinin bir araya gelmesiyle elde edilebilecek kazanımlar ortaya konulmuştur. Arsaların tevhid ve ifrazı sonucu metrekare bakımından arsa sahiplerinin kaybı olmamaktadır. Birleşim tarafların faydasına olmaktadır. Bu işlemin gerçekleşmesi sonucu işyerleri arkasında kalan 585 m2 lik alan otopark olarak kullanılabilir

Bu işlemin yapılması inşaata başlanacağı anlamına gelmemektedir. 22 nolu parsel kendi içerisinde bu işlemi yapmak üzere harekete geçmiştir. Parselasyonun yapılacağı yerin sit alanı olması ve bu bölgede sadece 3 arsa bulunması nedeniyle parsellerin bir arada başvuru yaparak işlemleri yaptırması arsa sahiplerinin menfaatine olacaktır. Parselasyonun yapılabilmesi için hem belediye hem de Anıtlar kurulunun onayı gerekmektedir.

#### NOT:

- Parselasyon masrafı 5.500 TL civarındadır. (Fiyat harita mühendisi tarafından verilmiştir.) Harita mühendisi dışında olabilecek masraflar araştırılmamıştır.
- Yukarıda belirtilen arsa metrajları eldeki mevcut bilgilerden derlenmiştir. Gerçek veriler her parselin aplikasyon krokilerinde mevcuttur.
- Parselasyon işlemlerinden sonra arsa metrajlarının değişmeyeceği değerlendirilmektedir.
- Yalçın işyerini satmak istemekte ve 70 m2 işyerine, (ahşap bina) 800.000 TL istemektedir.
- 2 ayrı emlakçıyla görüşüldü. Fiyatların yaklaşık, 120 m2 işyeri için bodrumsuz 1,000,000-1,500,000 TL arası, bodrumlu 240 m2 yapılırsa 1,250,000-1,750,000 TL arası, 120 m2 dairenin 600-700,000 TL arası, dairelerin 40 m2 1+1 olması durumunda 400,000- 450,000 TL arası olduğu ve verilen fiyatların yakın çevredeki benzer işyeri ve dairelerin güncel fiyatları olduğu belirtildi.
- Çizimler ölçekli değildir.