

İMAR KOMİSYON RAPORU (3-10-11 Eylül 2024)

Tavşanlı Belediyesi, İmar Komisyonu 3-10-11 Eylül 2024 tarihlerinde Saat:09:30'da İrfan GÜLEÇ, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU, Mehmet ŞİRİN ve Cemal ÜNSAL'ın iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclis Toplantısında İmar Komisyonumuza havale edilen konuların **mevcut imar durumu, Kadastral durumu, zemin durumu, çevresiyle olan durumlarıyla** incelendi. Bu incelemeler sonucunda hazırlanan komisyon raporu aşağıda yazılarak komisyon üyelerince imza altına alındı.

1. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 17.07.2024 tarih ve 641 sayılı yazısına ekli Meclis üyeleri Cemal ÜNSAL, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Mehmet ŞİRİN'in 04.07.2024 tarihli dilekçesi ile İlave ve Revizyon İmar Planı Plan Notu 29. Maddede belirtilen "...konut ve ticaret-konut (TİCK) alanlarında; derinliği 30 metrenin üzerinde olan imar parselleri ile emsal verilen alanlarda arka bahçe mesafesi: ruhsata esas yapı yüksekliğinin yarısı olarak uygulanacaktır. Arka bahçe mesafesini artırmaya tavşanlı belediyesi yetkilidir..." ifadesinin plan notlarından kaldırılması talep edilmiştir. Plan Notu hakkında İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün hazırlamış olduğu 17.07.2024 tarihli değerlendirme raporu çerçevesinde konunun görüşülerek karara bağlanmasına yönelik talebinin görüşülmesi sonucu;

Tavşanlı Belediyesi İmar Plan Notu Madde 29'un;

Komisyon Üyelerinden İrfan GÜLEÇ, Samet TEMİZ ve Ayşen ORDU'nun, komisyona havalesi yapılan başvurunun değerlendirilmesi sürecinde bahse konu Tavşanlı Belediyesi İmar Plan Notu Madde 29'u görüşmek üzere komisyonumuza davet edilen alanında uzman avukat, mimar bilirkişi ve şehir bölge plancısının görüşlerinden 29. Maddenin yorum farklılıklarına sebep olabileceği anlaşılmış bunun üzerine ilgili plan notunu yazan plan müellifi ve İller Bankası A.Ş. yetkilileri ile istişare toplantısı yapıldığını, plan müellifi ve İller Bankası yetkililerince imar planında arka bahçe mesafeleri için H/2 uygulamasının 30 metre altındaki parsellerde de uygulanması tavsiye edilmesi üzerine mevcut 29. Maddenin parsel derinliği 30 metre altında kalan parsellerde, TAKS'ı kurtarmayan parsellerde ve bina derinliği yetersiz kalan parsellerde arka bahçe mesafesinin ne olacağının gerekçeli bir rapor ile şehir plancısına hazırlatılarak plan notu paftasının değişikliğinin yapılması yönündeki görüşleri,

Komisyon Üyelerinden Mehmet ŞİRİN ve Cemal ÜNSAL'ın, Tavşanlı Belediyesi İmar Plan Notu Madde 29'a göre "Konut ve konut (TİCK) Alanlarında; Derinliği 30 metrenin üzerinde olan imar parselleri ile emsal verilen alanlarda arka bahçe mesafesi: ruhsata esas yapı yüksekliğinin yarısı olarak uygulanacaktır. Arka bahçe mesafesini artırmaya Tavşanlı Belediyesi yetkilidir." denmiştir. İlgili bu madde tartışmalı hususlara ve kafa karışıklığına sebep olduğundan bahisle;

1- Derinliği 30 metrenin üzerinde olan imar parselleri ile emsal verilen alanlarda arka bahçe mesafesi: ruhsata esas yapı yüksekliğinin yarısı olarak uygulanacaktır." denmesine rağmen uygulamada yapı yüksekliğinin yarısı ibaresi hemen hemen hiçbir parselde uygulanmadığını,

İlçemizde pek çok binanın alt katı otopark olduğundan daha önce alınan meclis kararları gereği 2,70 m. su basman kotu uygulaması olduğunu, otopark zorunluluğu sebebiyle ilçemizde çoğunlukla 2,70 su basman kotuna sahip binalar inşa edildiğini

Bu durumda ruhsata esas yapı yükseklikleri ortalama;

3 katlı binalarda bodrum kat 2,70+3 normal kat x ort 3 m=11,70 metredir.

4 katlı binalarda bodrum kat 2,70+4 normal kat x ort 3 m=14,70 metredir.

5 katlı binalarda bodrum kat 2,70+5 normal kat x ort 3 m=17,70 metredir.

İMAR KOMİSYON RAPORU (3-10-11 Eylül 2024)

Tavşanlı Belediyesi, İmar Komisyonu 3-10-11 Eylül 2024 tarihlerinde Saat:09:30'da İrfan GÜLEÇ, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU, Mehmet ŞİRİN ve Cemal ÜNSAL'ın iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclis Toplantısında İmar Komisyonumuza havale edilen konuların **mevcut imar durumu, Kadastral durumu, zemin durumu, çevresiyle olan durumlarıyla** incelendi. Bu incelemeler sonucunda hazırlanan komisyon raporu aşağıda yazılarak komisyon üyelerince imza altına alındı.

Plan Notu Madde 29'daki "ruhsata esas yapı yüksekliğinin yarısı olarak uygulanacaktır." ibaresine göre

3 katlı binalarda $11,70/2=5,85$ metre arka bahçesi uygulanması gerekirken 4,75 metre
4 katlı binalarda $14,70/2=7,35$ metre arka bahçesi uygulanması gerekirken 6,75 metre
5 katlı binalarda $17,70/2=8,85$ metre arka bahçesi uygulanması gerekirken 7,75 metre
bahçe mesafesi uygulandığını,

2- "Derinliği 30 metrenin üzerinde olan imar parselleri ile emsal verilen alanlarda arka bahçe mesafesi: ruhsata esas yapı yüksekliğinin yarısı olarak uygulanacaktır." denmesine rağmen 30 metrenin altında ne uygulanacağı belirtilmediğini, İlçemizde derinliği 30 metrenin üzerinde olan parsellerde de derinliği 30 metrenin altında olan parsellerde de aynı uygulama yapıldığını, bu durumda neden 30 metre ayrımının yapıldığı hususu anlaşıldığını,

3- "Arka bahçe mesafesinin artırmaya Tavşanlı Belediyesi yetkilidir." denmesine rağmen belediyemiz tarafından uygulanan 1 katlı yapılar için 3 m, 2 katlı yapılar için 3.25 m, 3 katlı yapılar için 4.75 m, 4 katlı yapılar için 6.25 m. 5 katlı yapılar için 7.75 m olarak uygulanan arka bahçe mesafesi arttırılmadığı gibi komşu parsellerdeki binaların durumları dikkate alınarak bazen azaltıldığını, ilgili maddede arka bahçesinin arttırmaya belediye yetkiliyken bazı durumlarda belediye arka bahçe mesafesini azaltıldığını, Belediyemizden alınan imar durum belgelerinden anlaşılabileceği üzere belediyemiz arttırma yetkisini hemen hiçbir zaman kullanmamasına rağmen azaltma yetkisini komşu parsellerdeki binaların durumuna göre kullandığını,

4- İmar plan notlarında arka bahçe mesafesi net bir şekilde belirlenmediği için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin mevcut teşekkülle ilgili geçici 2. maddesine dayanılarak komşu parsellerde yapı olması durumunda arka bahçe mesafesinin komşu parseldeki binanın hizasına kadar azaltılması uygulaması mevcut olduğunu, bu uygulamada binanın arka bahçesine bakan cephesinin yarısının yan binaya göre yarısının H/2 olarak uygulanması (L/2 uygulaması) sebebiyle arka bahçelerin ahengi bozulmakta, girintili çıkıntılı bir arka bahçe düzeni uygulanmakta olduğunu, bu durum tüm binalar komşudaki yapılaşmaya uyularak gidilmesi halinde arka bahçelerde hiçbir zaman teşekkül oluşturulamaması durumunu oluşturduğunu,

İlgili imar plan notu olmasaydı ilgili yönetmelik gereği arka bahçe mesafelerinin nasıl belirleneceğiyle ilgili madde;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Bahçe mesafeleri

"MADDE 23 - (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu 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. "olarak açıklandığını,

İMAR KOMİSYON RAPORU (3-10-11 Eylül 2024)

Tavşanlı Belediyesi, İmar Komisyonu 3-10-11 Eylül 2024 tarihlerinde Saat:09:30'da İrfan GÜLEÇ, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU, Mehmet ŞİRİN ve Cemal ÜNSAL'ın iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclis Toplantısında İmar Komisyonumuza havale edilen konuların **mevcut imar durumu, Kadastral durumu, zemin durumu, çevresiyle olan durumlarıyla** incelendi. Bu incelemeler sonucunda hazırlanan komisyon raporu aşağıda yazılarak komisyon üyelerince imza altına alındı.

Alanında uzman avukat, mimar bilirkişi ve şehir bölge plancısı komisyonumuza davet edilmiş ve bilgi alışverişinde bulunulmuştur. Ayrıca bu konuları görüşmek üzere İller Bankası Genel Müdürlüğü ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili bölümleriyle görüşmeler yapıldığını,

Sonuç itibarıyla yukarıda belirtilen gerekçelerle

"Tavşanlı Belediyesi, İmar Plan Notlarının Madde 29'un değiştirilmesine gerek olmadığı, plan notunda belirtilen "...derinliği 30 metrenin üzerinde olan imar parselleri ile emsal verilen alanlarda arka bahçe mesafesi ruhsata esas yapı yüksekliğinin yarısı olarak uygulanacaktır. Arka bahçe mesafesini artırmaya Tavşanlı Belediyesi yetkilidir..." ibaresinden 30 metrenin altında kalan parsellerde PAİY 23. Maddede belirtilen minimum bahçe mesafesi uygulanması gerektiği kanaatinde olduğundan bu durumun uygulamada düzeltilmesi gerektiği (yani 30 metrenin altında kalan parsellerde arka bahçe mesafesinin 5 kata kadar 3 metre, 5 katta 3,5 metre, 6 katta 4 metre olarak uygulanması gerektiği, sağında veya solunda bina olması durumunda PAİY, Geçici 2. Maddenin uygulanması gerektiği) uygulamanın bu şekilde işlemesiyle yukarıda belirtilen sorunların giderileceği, bina otopark alanlarının ve ortak alanların büyüyeceği, çoğunlukla arka bahçelerde çıkma olmayacağından ve temel alanı büyüyeceğinden dolayı deprem etkilerinin azaltılacağı, nüfus yoğunluğunun değişmeyeceği (yeni mesken oluşturacak alan çıkmadığından), binaların yenilenme hızında artış olabileceği, vatandaşın daha fazla hak kullanabileceğinden dolayı lehine bir durum olacağı Geçici 2. Maddeden kaynaklı arka bahçede meydana gelen düzensizliklerin (L/2 uygulaması) ilgili komisyonun imar plan notu değişikliği hususunda çalışmalara devam etmesi yönündeki görüşleri komisyonumuzca değerlendirilmektedir. Karar Belediye Meclisidir.

İrfan GÜLEÇ
İmar Komisyonu Bşk.

Mehmet ŞİRİN
Komisyon Bşk.V.

Samet TEMİZ
Komisyon Üyesi

Ayşen ORDU
Komisyon Üyesi

Cemal ÜNSAL
Komisyon Üyesi