

İMAR KOMİSYON RAPORU

(16 Ocak 2025)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 16 Ocak 2025 tarihinde saat:14:30'da İrfan GÜLEÇ, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU, Mehmet ŞİRİN ve Cemal ÜNSAL'ın iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarihli 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.

- İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 26.12.2024 tarih ve 1150 sayılı yazısına ekli; Tarhan Madencilik San. ve Tic. A.Ş.'nin 25.12.2024 tarih ve 6778 başvuru numaralı dilekçesi ile İlçemiz Yeni Mahalle 225 ada 1857, 1861 ve 1556 parsel numaralı taşınmazların sahibi olarak; söz konusu 225 ada 1857, 1861 nolu Sadık Penbe Caddesine cepheli parsellerin imar planında Bitişik Nizam Bodrum+5 kata müsaadeli TİCK alanında kaldığından otopark ihtiyacını karşılayamadıklarını ve aynı ada Karakaya Sokağına cepheli 1556 parsel komşu mülkiyeti Belediyemize ait aynı ada 1860 parsel ile birleştirip yapılacak olan yeni binaların otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla, Mülkiyeti Belediyemize ait İlçemiz Yeni Mahalle 225 ada 1860 parsel numaralı 361,29 m2 alanlı 'Arsa' vasıflı, imar planında Bitişik Nizam Bodrum+4 kata müsaadeli alanda kalmakta olan taşınmazın kat karşılığı veya ihale usulü ile satışı talebinin değerlendirilmesi sonucu; Kat Karşılığı yöntemiyle Belediye Encümeni marifetiyle ihale edilerek satışının yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür. Karar Belediye Meclisidir.

16.01.2025

İrfan GÜLEÇ
İmar Komisyonu Bşk.

Mehmet ŞİRİN
Komisyon Bşk.V.

Samet TEMİZ
Komisyon Üyesi

Ayşen ORDU
Komisyon Üyesi

Cemal ÜNSAL
Komisyon Üyesi

İMAR KOMİSYON RAPORU (16 Ocak 2025)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 16 Ocak 2025 tarihinde saat:14:30'da İrfan GÜLEÇ, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU, Mehmet ŞİRİN ve Cemal ÜNSAL'ın iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarihli 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.

2. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.12.2024 tarih ve 1156 sayılı yazısına ekli; İlçemiz Bağlık Mahallesi 2021 ada 2 parsel numaralı imar planında park alanında kalan taşınmaz maliklerinin imzasına havi 02.12.2024 tarihli dilekçede bahsedilen taşınmazın karşısında da park alanı olduğunda bahisle konut alanına çevrilmesi talep edilmekte olup; söz konusu taşınmazla ilgili daha önce 25.01.2012 tarih ve 4-19 sayılı encümen kararında kamulaştırma kararı alınmış ancak uzlaşma sağlanamamıştır. Taşınmazla ilgili imar plan tadilatı talebinin değerlendirilmesi sonucu; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği **Madde 11'de** '...İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur...' denilmiştir. Plan açıklama raporunda Kentsel Alan Kullanım Standartları başlığı altında Yeşil Alanlar asgari standartlara uyularak belirlenmiş olup plan tadilatı yapılmasının mümkün olmadığı görülmüştür. İmar kanunu **Ek Madde 8'de** '...Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü **sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde** ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır...' denilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği **Madde 26'da** '...İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, **sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı**, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır...' denilmiş, yine aynı maddenin devamında '...İmar planlarında **sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi** esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen **sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz...**' denmektedir. Kamulaştırılma talebinde bulunulması halinde Belediye Encümenince değerlendirilmesi uygun görülmüş olup, talep ise İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı olması sebebiyle komisyonumuzca uygun görülmemiştir. Karar Belediye Meclisinindir.

16.01.2025

İrfan GÜLEÇ
İmar Komisyonu Bşk.

Mehmet ŞİRİN
Komisyon Bşk. V.

Samet TEMİZ
Komisyon Üyesi

Ayşen ORDU
Komisyon Üyesi

Cemal ÜNSAL
Komisyon Üyesi

İMAR KOMİSYON RAPORU (16 Ocak 2025)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 16 Ocak 2025 tarihinde saat:14:30'da İrfan GÜLEÇ, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU, Mehmet ŞİRİN ve Cemal ÜNSAL'ın iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarihli 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.

3. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.01.2025 tarih ve 5 sayılı yazısına ekli Temiz İnşaat Taah.Müh.San.Tic.Ltd.Şti.'nin 03.01.2025 tarihli dilekçesiyle İlçemiz Dağçeşme Mahallesi 2567 ada 17 parsel numaralı taşınmaz için düzenlenen 01.11.2024 tarih ve 126 sayılı imar çapında bahçe mesafeleri verilen taşınmazın yapılaşma koşullarına uygun olmadığından dolayı ada bazında bahçe mesafelerinin yeniden değerlendirilmesi talebinin görüşülmesi sonucu; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Geçici Madde 2' de **"...yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikteki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir..."** de denilerek ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle dahi değiştirilemeyeceği belirtilmiştir. 01/11/2024 tarihli 126 sayılı imar çapında verilen bahçe mesafelerinin yönetmeliğe uygun olduğu görülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 23.maddesinin 1.fıkrasına göre; Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri; **"Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir. Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir."** denilmektedir. 01/11/2024 tarihli 126 sayılı imar çapında verilen bahçe mesafelerinin yönetmeliğe uygun ve yönetmelikte bahsedilen minimum mesafelerin uygulanması sebebiyle bahçe mesafelerinin yeniden değerlendirilmesi talebinin uygun olmadığına karar verilmiştir. Otopark yerleşimi incelendiğinde parselin kuzeydoğu ve güneybatı köşe noktalarındaki eğimin fazla olması ve 3 cephesinin de eğimli yol olması sebebiyle araç giriş ve çıkışın aynı noktadan olmasından doğan olumsuzluğun giderilmesi ve statik açıdan yapının güvenliliğinin sağlanması amacıyla, 3 cephesinin de park alanına bakması (çevresinde bulunacak yapılara da zarar verme ihtimalinin olmaması) ve satılabilir alana bağlı olarak rant artışının da söz konusu olmaması göz önüne alınarak komisyonumuzca değerlendirilmiş olup üst katlarda yapılacak olan çıkmanın sakülü mesafesi altında kalacak alanın bodrum katlarda da uygulanması ve bu katların da üst kat hizasından yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür. Karar Belediye Meclisidir.

16.01.2025

İrfan GÜLEÇ
İmar Komisyonu Bşk.

Mehmet ŞİRİN
Komisyon Bşk.V.

Samet TEMİZ
Komisyon Üyesi

Ayşen ORDU
Komisyon Üyesi

Cemal ÜNSAL
Komisyon Üyesi