

İMAR KOMİSYON RAPORU (24 Şubat 2026)

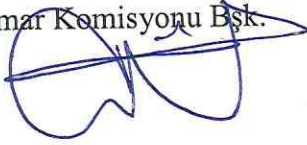
Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 24.02.2026 tarihlerinde Cemal ÜNSAL, Mehmet ŞİRİN, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Nihat DERE'nin iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclis Toplantısında İmar Komisyonumuza havale edilen konuların **mevcut imar durumu, Kadastral durumu, zemin durumu, çevresiyle olan durumlarıyla** incelendi. Bu incelemeler sonucunda hazırlanan komisyon raporu aşağıda yazılarak komisyon üyelerince imza altına alındı.

- İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 20.01.2026 tarih ve 349 sayılı yazına ekli S.S.Tavşanlı Karma San.Sit.Yapı Kooperatifi Başkanı Yasin DEMİRCİ'nin 29.12.2025 tarihli dilekçesiyle; İlçemiz Çukurköy Mahallesi 1825 ada 1 parsel numaralı imar planında İdari Hizmet Alanında Yençok: 2 kat E: 1,00 kalmakta ve 1824 ada 1 parsel numaralı imar planında Ticaret Alanında Yençok: 2 kata müsaadeli alanda kalmakta olup, emsal transferi yöntemi ile 1825 ada 1 numaralı parselde aktarılmasına yönelik talebin, imar planı değişikliği yöntemiyle yapılması talebinin görüşülmesiyle; söz konusu talebin plan bütünlüğü, alan kullanımı ve teknik gereklilikler çerçevesinde değerlendirilebilir nitelikte olduğu anlaşılmıştır.

Ancak tapu kayıtlarında bağımsız bölümlerin ferdileşme yoluyla ayrı ayrı maliklere ait olduğu görüldüğünden, talep edilen işlemin mülkiyet hakkını etkileyen nitelikte olması sebebiyle, her iki parselde kayıtlı maliklerin muvafakatlerinin temin edilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda; ilgili malik muvafakatlerinin sunulması şartıyla talebe konu emsal transferi ve buna bağlı imar planı değişikliği sürecine başlanılmasına komisyonumuzca ön izin verilmesine, verilen ön iznin plan onayı niteliğinde olmadığına ve herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmeyeceğine, Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir. Karar Belediye Meclisindedir.

24.02.2026

Cemal ÜNSAL
İmar Komisyonu Bşk.



Mehmet ŞİRİN
Komisyon Bşk. V.



Samet TEMİZ
Komisyon Üyesi



Ayşen ORDU
Komisyon Üyesi



Nihat DERE
Komisyon Üyesi



İMAR KOMİSYON RAPORU (24 Şubat 2026)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 24.02.2026 tarihlerinde Cemal ÜNSAL, Mehmet ŞİRİN, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Nihat DERE'nin 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.

2. Belediye Meclis Üyesi İbrahim KARDAŞ tarafından önerilen; İlçemiz Yeni Mahalle 207 ada'da bulunan parsellerin incelendiğinde arka bahçe çekme mesafelerinin 3m. hatta 2 m.'ye kadar çekme mesafesinin olduğu, İmar adasının yapılaşmasının %80-85'inin tamamlandığını düşünecek olursak yeni yapılacak binaların arka bahçe çekme mesafesinin h/2 (6,25 m.) uygulamanın mümkün olmadığından, Yeni Mahalle 207 ada'nın arka bahçe mesafelerinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2.madde gereğince Belediye Meclisinde tekrar değerlendirilmesi talebinin görüşülmesiyle; Söz konusu adada yapılaşmanın büyük ölçüde 1970-1990 yılları arasında gerçekleştiği, mevcut yapıların arka bahçe mesafelerinin fiilen 2-3 metre aralığında teşekkül ettiği, ancak 2018 tarihli ruhsatlı bir yapıda yürürlükteki plan notunda belirtilen: Arka bahçe mesafesi = H/2 formülüne göre arka bahçe mesafesinin belirlendiği tespit edilmiştir.
- Söz konusu 2018 tarihli yapıda arka bahçe mesafesinin parselin bir bölümünde 6.25 metre olarak uygulandığı, bir bölümünde ise 4.58 metreye kadar düştüğü; bu durumun ruhsat tarihindeki ilgili mevzuatta yer alan "bina derinliğinin en az 7.00 metre olması" şartının sağlanmasına yönelik teknik zorunluluktan kaynaklandığı anlaşılmıştır.

Komisyon üyelerinden Ayşen Ordu ve Samet Temiz;

- 7 parsel için 2017 yılında düzenlenen imar çapının yürürlükteki plan notuna dayalı olarak H/2 formülü esas alınarak verildiği, 2021 yılında yapı kullanma izin belgesi alması da sebebiyle yeni yapı olması ve farklı uygulamalara gidildiğinde 7 parselde hak kaybı yaşanacağı,
- Arka bahçe mesafesinin 4.58 metreye düşürülmesinin dönem mevzuatındaki bina derinliği şartından kaynaklandığı,
- Diğer parsellerde aynı teknik zorunluluğun bulunmaması halinde 3.00 metre arka bahçe mesafesi verilmesinin plan notunun sistematiğine aykırılık oluşturacağı,
- Aynı ada içerisinde farklı uygulamaların eşitlik ilkesi bakımından hukuki ihtilaflara yol açabileceği,
- 3.00 metreye düşürülmesinin ileride benzer talepler bakımından emsal teşkil edebileceği görüşü ifade edilmiştir.

Nihat Dere, Mehmet Şirin ve Cemal Ünsal ise;

İlçemizde arka bahçe mesafelerinde kat yüksekliğinin yarısı kadar(H/2) arka bahçe mesafesi bırakılması dışında, belediyemiz imar plan notları madde 29'da "arka bahçe mesafelerini artırmaya veya azaltmaya Tavşanlı belediyesi yetkilidir" ibaresine ve geçici 2. madde hükümlerine dayandırılarak yapıldığı beyan edilen, yanında bulunan binaların arka bahçe mesafesine cephenin yarısı kadar(L/2) uydurmak, köşe başının yanında yer alan binalara bina cephesi'nin yarısı(L/2) kadarını komşu binanın yan bahçe mesafesi kadar köşenin yanındaki binanın arka bahçe mesafesini belirleme, derinliği az kalan parsellerin arka bahçelerini azaltma vb. pek çok farklı uygulama mevcuttur.

*Tavşanlı belediyesi imar plan notları madde 29'da "...arka bahçelerle ilgili varsa teşekküle uymak kaydıyla arka bahçe mesafesini azaltmaya Tavşanlı belediyesi yetkilidir." denmiştir.

İMAR KOMİSYON RAPORU (24 Şubat 2026)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 24.02.2026 tarihlerinde Cemal ÜNSAL, Mehmet ŞİRİN, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Nihat DERE'nin 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.

*GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, 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 bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır.

*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 açıklanmıştır.

Konu parselin bulunduğu 207 ada değerlendirildiğinde adada 11 adet parsel bulunduğu, bunlardan 1 tanesinin çeşme vasfında olduğu, 1 parselin boş olduğu, 9 adet parselde de yapılaşmanın bulunduğu tespit edilmiştir. Bu taşınmazlardan 8 tanesi üzerindeki binaların yıkılıp yeniden yapılma potansiyelinde olduğu anlaşılmaktadır. Konu taşınmazın arkasında bulunan ve arka bahçelerinden emsal alınması istenen 207 ada 7 parseldeki bina 2018-2021 yılları arasında inşa edilmiştir. Arka bahçe mesafesi 6,25 m den azalarak 4,58 metreye doğru azalarak teşekkül etmiştir. Konu binanın inşa edildiği dönemdeki mevzuat hükümlerine dayanılarak arka bahçe mesafelerinin verildiği anlaşılmaktadır. Ada genelinde diğer komşu binalarda da arka bahçeler 2-3 metre aralığında teşekkül etmiştir.

Yukarıda belirtilen sebeplerle adada başka parsellere de 6,25 metre arka bahçe mesafesinin uygulanamayacağı, aynı adada 26, 28, 29, 20 ve 21 numaralı parsellerde arka ve yan bahçe mesafelerinin 3.00 metre olarak değerlendirilebileceği, 207 ada 7 parselde binanın son deprem yönetmeliğinde ve son mevzuat hükümlerine göre inşa edildiği, en az 70-80 sene kullanılacağı düşünüldüğünden arka bahçelerin ahenkli bir şekilde inşa edilmesi gerektiği, emsal alınması istenen parselin arka bahçesinin inşa edildiği dönemdeki mevzuat hükümlerine dayanılarak arka bahçe mesafelerinin oluşturulduğundan mevcut teşekkül oluşturulduğu ve buna göre arka bahçe mesafelerinin belirlenmesinin uygun olacağı görüşü oluşmuştur.

İmar çaplarının tüm vatandaşlara adil, eşit ve objektif kriterlere göre verilmesi; uygulamada öngörülebilirliğin sağlanması kadar, imar çapı itirazlarının da ilgili birimlerce titizlikle değerlendirilip çözüme kavuşturulması büyük önem arz etmektedir. Geçmişte pek çok imar çapına itiraz edildiği ve bu itirazların Belediye Meclisi tarafından düzeltildiği bilinmektedir. Ancak, Belediye Meclisi'nde alınan bu kararların münferit/şahsi uygulamalar olmadığı, ilçe genelinde bir standart oluşturması ve 'emsal teşkil eden genel kurallar' olarak uygulanması hukuki bir gerekliliktir. Bu doğrultuda, daha önce kabul edilen itiraz gerekçelerinin genel

İMAR KOMİSYON RAPORU (24 Şubat 2026)

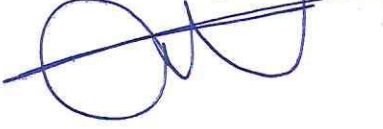
Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 24.02.2026 tarihlerinde Cemal ÜNSAL, Mehmet ŞİRİN, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Nihat DERE'nin iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclis Toplantısında İmar Komisyonumuza havale edilen konuların **mevcut imar durumu, Kadastral durumu, zemin durumu, çevresiyle olan durumlarıyla** incelendi. Bu incelemeler sonucunda hazırlanan komisyon raporu aşağıda yazılarak komisyon üyelerince imza altına alındı.

imar şartlarına entegre edilmesi durumunda, benzer itirazların azalacağı ve imar uygulamalarında tam bir adaletin tesis edileceği öngörülmektedir görüşü ifade edilmiştir.

Yapılan müzakere sonucunda konu oylamaya sunulmuş olup oy çokluğu ile 207 Numaralı Adanın arka bahçe mesafelerinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2.madde gereğince yeniden değerlendirilmesi yönünde karar verilmesiyle; 20, 21, 26, 28 ve 29 numaralı parsellerde arka ve yan bahçe mesafelerinin 3.00 metre olarak değerlendirilebileceği, 5 ve 6 parsellerde arka parselinde kalan 7 parseli teşekkül olarak bir cephenin 6.25 metre, diğer cephenin 4.58 metre olacak şekilde düzenleme yapılabileceği kararlaştırılmıştır. Karar Belediye Meclisindedir.

24.02.2026

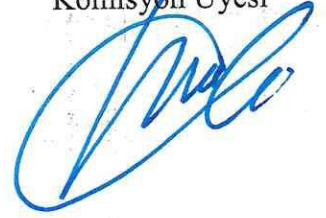
Cemal ÜNSAL
İmar Komisyonu Bşk.



Mehmet ŞİRİN
Komisyon Bşk.V.



Samet TEMİZ
Komisyon Üyesi



Ayşen ORDU
Komisyon Üyesi



Nihat DERE
Komisyon Üyesi

