

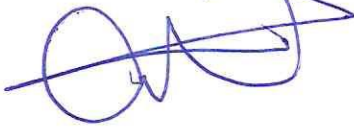
İMAR KOMİSYON RAPORU (12 Mayıs 2026)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 12.05.2026 tarihlerinde Cemal ÜNSAL, Mehmet ŞİRİN, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Nihat DERE'nin iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclisi'nin 04.05.2026 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.

1. Meclis Üyeleri Mehmet ŞİRİN ve Cemal ÜNSAL tarafından önerilen, Belediyemiz sınırları içerisinde gerçekleştirilen imar uygulamalarında, parsellerin verimli kullanımı ve nitelikli mimari projelerin üretilmesi amacıyla tevhit (birleştirme) işlemleri teşvik edilmektedir. Bu süreçte, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7. maddesi 9. fıkrası; "Tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan toplamını geçemez" hükmü ile yapı yoğunluğunun artırılmamasını güvence altına almıştır. Ancak, ilçemizin topografik yapısı gereği oluşan yüksek kot farkları, tevhit edilen parsellerde mimari tasarım ve uygulama aşamasında bazı teknik zorlukları beraberinde getirmektedir. Mevcut durumda; Yönetmelik gereği 2.40 m. şaküli mesafe oluşan cephelerde "çıkma" hakkı doğmaktadır. Tevhit edilmeden önceki durumda bu kısımlara balkon veya zemin terası yapılabilmektedir. Ancak arazi eğimi ve cephe bütünlüğü kriterleri göz önüne alındığında, bu alanların açık balkon yerine "kapalı çıkma" olarak değerlendirilmesi, silüeti bozmayacağından mimari estetik açısından daha nitelikli sonuçlar vermektedir. Söz konusu uygulama, tevhit öncesi parsellerin sahip olduğu toplam inşaat alanını ve katlar alanını (Emsal/KAKS) aşmamak kaydıyla talep edilmektedir. Bu bağlamda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7.madde 9.fıkrasındaki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhidinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz." ilkesine sadık kalarak, ilçemizdeki yapı kalitesini artırmak adına konunun Belediye Meclisinde görüşülmesine yönelik taleplerinin görüşülmesiyle; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7. maddesi 9. Fıkrasında açıkça belirtildiği üzere tevhit öncesi çıkma hakkı olmadığı için tevhit sonrası da çıkma hakkı olmaması yönünde karar verilmiştir. Karar Belediye Meclisindir.

12.05.2026

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 (12 Mayıs 2026)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 12.05.2026 tarihlerinde Cemal ÜNSAL, Mehmet ŞİRİN, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Nihat DERE'nin iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclisi'nin 04.05.2026 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 27.04.2026 tarih ve 2886 sayılı yazısının tetkiki sonucu; Belediye Meclisinin 08.12.2025 tarih ve 141 sayılı kararı ile; Ada Mahallesi 184 ada 18 parsel ile ilgili dava sonucu doğrultusunda yapılması gereken işlemlerin anlaşılamaması nedeniyle İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Hukuk Müşavirliğinden görüş alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu karar doğrultusunda Hukuk Müşavirliğinden alınan görüşte; dava sonucuna istinaden 17.05.2021 tarihinde başvuru ve 25.05.2021 tarihinde kayıt altına alınan dilekçenin zımnen reddedilmesi işleminin iptal edildiği, bu nedenle ilgili dilekçenin yeniden işleme alınması gerektiği ifade edilmiştir.
Bu kapsamda; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Teknik Değerlendirme Raporu, Hukuk Müşavirliğinin görüş yazısı ve ilgili dilekçe doğrultusunda konunun yeniden değerlendirilerek karar alınmak üzere 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18.maddesi (c) bendi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesine göre Belediye Meclisinde görüşülerek karara bağlanması talebinin görüşülmesiyle; dava Ada Mahallesi 184 ada 18 parsel numaralı taşınmazın imar fonksiyonunun değiştirilmesi talebinin reddine ilişkin olup, bu hususa ilişkin gelen talep dilekçesinin Bursa Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi 2023/2603 Esas 2025/237 Karar sayılı ilamında belirtilen gerekçeler kapsamında yeniden işleme alınması gerektiği anlaşılmakta olup, dilekçenin;
1. Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge; cami alanı, ticaret alanı ve belediye hizmet alanı ile birlikte kentsel sosyal donatı dengesi içerisinde yer almakta olduğu, talep edilen konut alanı kullanımına geçilmesi halinde bölgede nüfus yoğunluğu artışı meydana geleceği ve buna bağlı olarak yeni donatı alanı ihtiyacı doğacağı, ancak plan bütününde, kaldırılacak spor alanına karşılık eşdeğer büyüklükte ve erişilebilirlik kriterlerini sağlayan alternatif bir alan üretilmemekte olduğu; Bu durum, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin;
 - Sosyal ve teknik altyapı alanlarının azaltılamayacağı,
 - Zorunlu hallerde ise eşdeğer alan ayrılması gerektiğiyönündeki hükümlerine aykırılık teşkil ettiğinden,
2. İmar planları, kısa vadeli taleplerden ziyade uzun vadeli mekânsal gelişim öngörülleri doğrultusunda hazırlanmakta olup, donatı alanları bu kapsamda korunması gereken alanlar olduğu, spor alanının kaldırılması halinde, ilerleyen süreçte yeniden donatı (tribün için spor alanı) ihtiyacının doğması durumunda bu alanların temini planlama açısından zorlaşacak olup uygun alan sağlanması güçleşeceğinden,
3. Eşdeğer donatı alanı ayrılmasının mümkün olmamasından kaynaklı;
 - Plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıması,
 - Mevzuata aykırılık oluşturmaları ve
 - Kamu yararına uygun olmaması

İMAR KOMİSYON RAPORU (12 Mayıs 2026)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 12.05.2026 tarihlerinde Cemal ÜNSAL, Mehmet ŞİRİN, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Nihat DERE'nin iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclisi'nin 04.05.2026 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.

Sebepleriyle reddedilmesine
karar verilmiştir. Karar Belediye Meclisindir.

12.05.2026

Cemal ÜNSAL
İmar Komisyonu Bşk.

Mehmet ŞİRİN
Komisyon Bşk.V.

Samet TEMİZ
Komisyon Üyesi



Ayşen ORDU
Komisyon Üyesi



Nihat DERE
Komisyon Üyesi



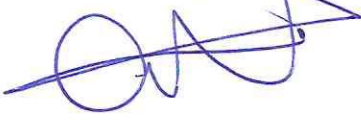
İMAR KOMİSYON RAPORU (12 Mayıs 2026)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 12.05.2026 tarihlerinde Cemal ÜNSAL, Mehmet ŞİRİN, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Nihat DERE'nin iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclisi'nin 04.05.2026 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 27.04.2026 tarih ve 2903 sayılı yazısının tetkiki sonucu; 29.12.2025 tarihli dilekçe ile S.S. Tavşanlı Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanı Yasin DEMİRCİ tarafından ilçemiz 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 parsel aktarılmasına yönelik talebin, imar planı değişikliği yöntemiyle yapılması hususuyla ilgili talepte bulunmuş ve 06.03.2026 tarih ve 47 sayılı meclis kararı alınmıştır. S.S. Tavşanlı Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanı Yasin DEMİRCİ'nin 27.04.2026 tarih ve 5230 sayılı dilekçesi ile söz konusu alıcı Çukurköy Mahallesi 1825 ada 1 parsel, verici 2119 ada 1 parsel, 2112 ada 1 parsel, 2120 ada 1 parsel ve 1629 ada 54 parsellerden imar hakkı aktarımı talebinin görüşülmesiyle; Konunun daha detaylı incelenmek üzere ertelenmesine karar verilmiştir. Karar Belediye Meclisidir.

12.05.2026

Cemal ÜNSAL
İmar Komisyonu Bşk.



Mehmet ŞİRİN
Komisyon Bşk. V.



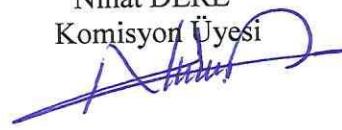
Samet TEMİZ
Komisyon Üyesi



Ayşen ORDU
Komisyon Üyesi



Nihat DERE
Komisyon Üyesi



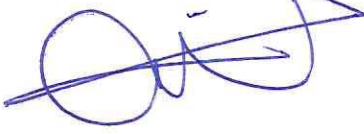
İMAR KOMİSYON RAPORU (12 Mayıs 2026)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 12.05.2026 tarihlerinde Cemal ÜNSAL, Mehmet ŞİRİN, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Nihat DERE'nin iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclisi'nin 04.05.2026 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.

4. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.04.2026 tarih ve 2913 sayılı yazısının tetkiki sonucu; İlçemiz sınırları içerisinde bulunan otopark alanları daha önce belirlenmiş ve gruplara ayrılmıştır. Ancak geçen süre zarfında sahadaki mevcut durum dikkate alındığında söz konusu otopark bölgelerinin yeniden değerlendirilmesi ihtiyacı doğmuştur. Bu kapsamda mevcut grupların güncellenmesi, bazı bölgelerde düzenleme yapılması ve yeniden sınıflandırılmasına yönelik talebinin görüşülmesiyle; daha detaylı incelenerek yeniden değerlendirilmesine karar verilmiştir. Karar Belediye Meclisindir.

12.05.2026

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 (12 Mayıs 2026)

Tavşanlı Belediyesi İmar Komisyonu 12.05.2026 tarihlerinde Cemal ÜNSAL, Mehmet ŞİRİN, Samet TEMİZ, Ayşen ORDU ve Nihat DERE'nin iştirakiyle Tavşanlı Belediyesi Toplantı Salonunda toplanarak, Belediye Meclisi'nin 04.05.2026 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.

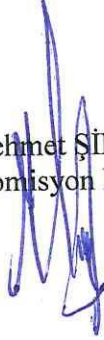
5. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.04.2026 tarih ve 2920 sayılı yazısının tetkiki sonucu; Bozkurtlar İnşaat Turizm Nakliye San. ve Tic. Ltd. Şti. 27.04.2026 tarihli dilekçesi ile; mülkiyeti Bozkurtlar İnşaat Turizm Nakliye San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ait olan Moymul Mahallesi, 2470 ada, 2-3-8 ve 9 numaralı Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam, 6 Kat, Emsal: 1.60 Konut Alanında kalan parseller ile birlikte 2470 ada, 4, 5, 6, 7 numaralı parsellerde yapılacak inşaat faaliyetleri ile ilgili olarak; parsellerin tevhit (birleştirme) edilememesi nedeniyle bir plan değişikliği ihtiyacı doğduğundan bahsedilmektedir. Yapılması öngörülen plan değişikliği ile: Moymul Mahallesi 2470 ada 2, 3, 8, 9 numaralı parsellerin "Ayrık Nizam, 5 Kat, Taks: 0.32, Kaks: 1.60 Konut Alanı" olarak düzenlenmesi, Toplam inşaat alanı (emsal) değişmeksizin, kat sayısının düşürülmesi nedeniyle "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği" kapsamı dışında değerlendirilmesi öngörülmektedir. Ekli dosyada sunulan imar planı değişikliği önerisinin görüşülmesiyle; talebe konu imar planı değişikliği yapılmasına komisyonumuzca ön izin verilmesine; verilen bu ön iznin plan onayı niteliği taşımadığına ve herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmediğine oy birliği ile karar verilmiştir. Karar Belediye Meclisidir.

12.05.2026

Cemal ÜNSAL
İmar Komisyonu Bşk.



Mehmet ŞİRİN
Komisyon Bşk. V.



Samet TEMİZ
Komisyon Üyesi



Ayşen ORDU
Komisyon Üyesi



Nihat DERE
Komisyon Üyesi

