	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ **KOMİSYON RAPORLARI**	Tarih: …/…/2025 Dosya No:43
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Geyve İlçesi İlave Plan Notlarına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Geyve Belediye Meclisinin 02.01.2025 tarihli ve 2025/06 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Hazırlanan İlave Plan Notu değişikliği, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarihli ve 2/140 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.02.2025 tarihli ve 150206 sayılı yazısında; *"a) Geyve Belediye Başkanlığı'nın; 17.01.2025 tarih ve 22312 sayılı yazısı. b) 23.10.2024 tarihli ve E-85421345-115.01.06-140220 sayılı yazımız. c) İmar ve Şehircilik Şube Müdürlüğünün 18.11.2024 tarihli ve E-53128892-754-142437 sayılı yazısı ve eki ile; 02.01.2025 tarih ve 2025/6 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun görülerek kabul edilen Geyve İlçesi, ilave plan notlarına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.*

Plan notları incelendiğinde;

D)Özel Hükümler başlığının altına; 6. madde olarak: "10 metre ve üzeri imar yoluna cephesi olan ayrık nizam konut alanlarında ekmek fırını, kat adedi 2'yi geçmemek şartıyla müstakil olarak yapılabilir. bu parsellere imar durumu verilirken istikamet hattı dikkate alınmaz. çekme mesafeleri bu parsellerde ön, yan ve arka bahçelerde 5m. olmalıdır."

E) Kentsel Alan Kullanımlarına ilişkin hükümler başlığının altına; "1.2.Ticaret ve Konut Alanları Bu alanlar, Ticaret ve Ticaret + Konut, kullanımlarından sadece birinin, yahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanların tek başına konut olarak kullanılıp kullanılamayacağına ilişkin karar vermeye belediyesi yetkilidir. Ticaret+Konut alanlarını tanımlayan fonksiyon ayırma hattı imar hattından itibaren parsel veya yapı adası derinliğince 30 metredir. Ancak parselin bulunduğu imar adasında ve civarında yapılaşma durumu ve yapı karakterine bağlı olarak parselin çekme mesafeleri dışında kalan kısmının bir yapı için yeterli ölçüleri sağlamaması durumunda derinliği 40 mt ye çıkartılabilir."

F) Yapılaşma ve Uygulamaya İlişkin Hükümler başlığının; 8. çıkmalar maddesine; "Konut kullanımlı yapılarda açık çıkmaların tabii zeminden ve tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi şartı aranmaz." hükümleri ilave edilmiştir.

Plan açıklama raporunda gerekçe olarak;

"Geyve ilçe sınırları içinde Geyve Belediyesi tarafından verilen yapı ruhsatı, iskân vb. imar işlemlerinde uygulamalarda karşılaşılan sorunların ve aksaklıkların giderilmesi, vatandaşların ihtiyaçlarına daha kolay bir şekilde cevap verilebilmesi amaçlanmıştır."denilmektetir.

Geyve Belediye Başkanlığı'nın; 17.01.2025 tarih ve 22312 sayılı yazısı eki ile kabul edilen ilave plan hükümleri örneği 23.10.2024 tarihli ve E-85421345-115.01.06-140220 sayılı yazımız ile İmar ve Şehircilik Şube Müdürlüğüne konuya ilişkin görüşlerinin tarafımıza iletilmesi için bildirilmiş olup, İmar ve Şehircilik Şube Müdürlüğünün 18.11.2024 tarihli ve E-53128892-754-142437 sayılı yazısı ile tarafımıza bildirilmiştir.

Ayrıca; Geyve Belediye Başkanlığı'nın; 17.01.2025 tarih ve 22312 sayılı yazısı eki meclis kararı ile kabul edilen Plan Hükümlerinin bir kısmı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin konusu olamadığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin konusu olduğundan plan notlarına eklenmesinin uygun olmadığı mütalaa edilmektedir." denilmektedir.

Hazırlanan İlave Plan Notu değişikliği; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. maddeleri ile "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerince incelenmiş olup;

Geyve İlçe Belediye Meclisi'nin; 02.01.2025 tarihli ve 2025/06 sayılı kararı ile uygun görülen, Geyve İlçesi İlave Plan Notlarına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

değişikliğinin; F-Yapılaşma ve Uygulamaya İlişkin Hükümler başlığının; 8. çıkmalar maddesine; (Konut kullanımlı yapılarda açık çıkmaların tabii zeminden ve tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi şartı aranmaz.)hükmünün ilave edilmesine ilişkin alınan kararın kabulüne, ancak D ve E maddelerine ilişkin alınan kararın reddine olacak şekilde **KABULÜNÜN uygun olacağı, OYBİRLİĞİ** ile mütalaa edilmiştir...../0../2025

Ek:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave Plan Notu değişikliği ve Dosyası

Oya ARAPOĞLU Şehir Plancısı Başkan	Muhammed ÇALIŞKAN İnşaat Yüksek Mühendisi Başkan Vekili	Oktay YILDIRIM Avukat Üye

Serkan CERRAHOĞLU Yönetici Üye	Fatih ŞENTÜRK Mimar Üye	Hakkı İSKENDER Veteriner Hekim Üye	Serhat ERİŞİR Gemi Mühendisi Üye