



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/10
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/05/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 04/05/2023 Perşembe günü saat 19.00'da Belediye Meclis Salonu'nda, Meclis 1. Başkan Vekili Hüdaver GÖSTERİŞLİ Başkanlığında toplandı. Başkanlık Divanı yerini aldı.

Açılış ve yoklamada Üyelerden Mustafa BİLGİN, Mesut Sancaklı, Basri KARSLIOĞLU, Ömer ARDAHAN, Bayram Ali KUBİLAY, Güler GÜNEŞ, Erkan DİNÇER, Erdem AKALIN, Nurullah YILDIZ, Emre GÜLEÇ, Leyla AĞAN, Burak COŞKUN, Ahmet ÇALIŞKAN, Oya KOCAMAN, İlknur YILDIRIM ACAR, Kudret TAŞ, Hasan GÜNDEN, İlknur BAHAR, Ender ÇAKAR, Cemil AKSOY, Murat AYDIN ve Hasan KÜÇÜK'ün katıldığı görüldü.

Toplantı yeter sayısı olduğu anlaşıldığından Mayıs ayı 2. birleşim 2. oturumuna başlandı.

Gündem maddelerinin görüşülmesine geçmeden önce bir önceki birleşime ait meclis tutanak özeti oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 1. Maddesi (238), Kesin Hesap; Belediye Kanunu'nun 18inci maddesinin 2nci fıkrası kapsamında, 25/04/2023 tarih ve 617 sayılı Encümen kararı ile kabul edilen Düzce Belediyesi 2022 Mali Yılı İdarenin Kesin Hesabı, plan ve bütçe komisyonu görüşü doğrultusunda, ekte sunulduğu şekli ile, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 2. Maddesi (239), Tarife Değişikliği; Fen İşleri Müdürlüğü gelir kalemlerinden "geçiş hakkı bedelleri"nin, ilgili kurumlarla yapılan mutabakatlar sonucu, 2022 yılı ve 2023 yılı için sehven hesaplandığı anlaşıldığından, "Sabit Mobil Haberleşme Altyapısı veya Şebekelerinde Kullanılan Her Türlü Kablo ve Benzeri Gerecin Taşınmazlardan Geçirilmesine İlişkin Yönetmelik1" 9. maddesi gereği, bir önceki yılın ÜFE (Üretici Fiyat Endeksi) oranına göre artırılarak hesaplanması sonucu hazırlanan, bu karar metnine ekli tabloda sunulduğu şekli ile uygulanması talebi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 3. Maddesi (240), 5 Yıllık İmar Programı; Ağa Mahallesi 1332 ada 1 parsel numaralı, 18. madde imar uygulaması ile tescil olan ve uygulama sonrası yapılan plan tadilatı ile park alanında kalan taşınmazın, 5 yıllık imar programına alınması talebi, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 4. Maddesi (241), Şartlı Bağış; Kuyumcuhacıali Mahallesi 525 parsel sayılı taşınmazın yol olarak kullanılmak üzere Düzce Belediyesi'ne şartlı bağış yoluyla devri talebi, oybirliğiyle kabul edildi.

Sayı: 23684786 / 301.03/10
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/05/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 5. Maddesi (242), Yol Düzenlemesi; Derelitütüncü Mahallesi 1264 ada 10 numaralı parselin mevcut imar planında kuzeyinde düzenlenen 10.00 m’lik imar yolunun kaldırılması içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, kaldırılması istenen 10.00 metrelik imar yolunun, talep sahibi parseli de kapsayan bölgede, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulaması ile terkleri sağlandığından ve kaldırılması istenen yolun doğu ve batıda sürekliliği bulunduğundan, oyçokluğuyla reddedildi.

Gündemin 6. maddesinin görüşülmesinden önce Hakan ÇETİN toplantıya katıldı.

Gündemin 6. Maddesi (243), İmar Plan Değişikliği; Kazukoğlu Mahallesi 2095 ada 9 numaralı parselin mevcut imar planında, kuzey doğu bölümünde düzenlenen park alanının kaldırılarak konut alanı olarak düzenlenmesi, kaldırılan park alanının söz konusu 2095 ada 9 numaralı parselde yeniden düzenlenmesi ile farklı fonksiyon alanları arasında 7.00 metrelik imar yolları oluşturularak ulaşım bağlantılarının revize edilmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, mevcut imar planından kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar park alanı önerildiğinden, mevcut imar planında 3.00 metrelik imar yoluna cephesine olan imar parsellerinin 7.00 metrelik imar yoluna cephelerinin sağlanması ile söz konusu parsellere ulaşım nedeniyle oluşan olumsuzluk giderildiğinden, talep sahibi parselden geçen enerji nakil hattı nedeniyle oluşan olumsuzluk yapılacak imar uygulamaları ile (tescil ve trampa işlemleri) giderileceğinden, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 7. Maddesi (244), Tahsis Değişikliği; Kültür Mahallesi 419 ada 9 numaralı parselin sağlık tesisi alan olarak düzenlenen mevcut imar planının, özel sağlık tesis alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri talebi, söz konusu parsel 2013 yılı onaylı imar planında konut alanı olarak düzenlenmiş olup, parsel sahiplerinin talebi ile sağlık tesis alanı olarak düzenlendiğinden, 03.07.2017 tarih 30113 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlığı altındaki 4. maddede belirtilen; Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.) hükmüne uygunluk sağlandığından, anılan yönetmelik hükmü kapsamında İl

Sayı: 23684786 / 301.03/10
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/05/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Sağlık Müdürlüğü'nün 28.04.2023 tarih 214451111 sayılı yazısı ile öneri plan değişikliği için sakınca bulunmadığı bildirildiğinden, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 8. Maddesi (245), Tahsis Değişikliği; Şehit Bayram Gökmen Mahallesi (Konuralp) 2762 numaralı parselin ticaret+konut alanı olarak düzenlenen mevcut imar planının konut alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, mevcut imar planındaki ticaret alanı fonksiyonunun devamlılığı olmadığından, yakın çevresi konut alanı olarak yapılaştığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 9. Maddesi (246), Yapılaşma Koşulları; Ağa Mahallesi 1333 ada 1 numaralı parselin bulunduğu yapı adası ile benzer durumdaki parsellerin olduğu 1334 ada 1 numaralı parselin bulunduğu yapı adası ve 1332 ada 3 ve 4 numaralı parsellerin bulunduğu yapı adasının doğu bölümünün, mevcut imar planında ayırık olan yapı nizamının, blok nizam olarak düzenlenmesi ile bu bölgedeki 7.00 metrelik yollara cephesi olan parsellerde yapı yaklaşma mesafesini 3.00 metre olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, söz konusu parsellerin bulunduğu yapı adaları 2001 yılı onaylı imar planında da blok nizam, yapı yaklaşma mesafeleri mevcut yapılar dikkate alınacak şekilde düzenlendiğinden, öneri plan ile mevcut plan koşullarında imar durumu alamayacak durumdaki parsellerin, müstakil olarak imar durumu alması sağlanacağından, belediyemizce imar durumu alamayacak durumdaki parseller için kamulaştırma işlemi yapma gerekliliği de ortadan kalktığından, bu yönüyle imar planı değişikliğinde kamu yararı bulunduğundan, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 10. Maddesi (247), Yapılaşma Koşulları; Mevcut imar planında ayırık nizam olarak düzenlenen, Camikebir Mahallesi 180 ada 38 parselin bulunduğu yapı adasının, İstanbul Caddesine cepheli parseller dışındaki güney bölümünde, P.A.İ.Y. 5. madde 6. paragraf hükümleride dikkate alınarak, çekme mesafelerinin imar planına işlenmesi ile yapılaşma koşulunun E:2.40 olarak düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, mevcut imar planı, talep sahibi parselin bulunduğu yapı adasındaki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak, 03.07.2017 tarih 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Genel İlkeler başlığı altındaki 5. madde hükümlerine uygun hale getirildiğinden, yapı adasında yapılaşma bütünlüğü de sağlandığından, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 11. maddesinin görüşülmesinden önce Mesut SANCAKLI ve Erdem AKALIN toplantıdan ayrıldı.

Sayı: 23684786 / 301.03/10
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/05/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 11. Maddesi (248), İmar Plan Değişikliği; Tokuşlar Mahallesi 2900 ada 7 numaralı, 2902 ada 10 numaralı ve 2907 ada 1 numaralı parseller orman nitelikli olup, 6831 sayılı Orman Kanunu gereği imar planına konu edilemeyeceğinden, söz konusu parseller ve yakın çevresinde, mevcut imar planındaki Konut, Park, Ağaçlandırılacak Alan ve Anaokulu tahsislerinin yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını revize eden 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, söz konusu parsellerin, anılan Mahkeme Kararları gereği orman niteliğinde Hazine adına tapuya tescil işlemleri yapıldığından, 6831 sayılı Orman Kanunu gereği orman niteliğindeki parseller imar planına konu edilemeyeceğinden, öneri imar planı ile sosyal ve teknik altyapı alanları (park ve anaokulu) büyüklükleri korunduğundan, daha uygun bir ulaşım şeması oluşturulduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 12. maddesinin görüşülmesinden önce Mesut SANCAKLI toplantıya katıldı, Bayram Ali KUBİLAY toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 12. Maddesi (249), İmar Plan Değişikliği; Mergiç Mahallesi 3130 ada 1 numaralı parselde, mevcut imar planında kuzey güney doğrultulu 7.00 metre en kesitli olarak düzenlenen imar yolunun kuzey ve güney yönlerde devamlılığı olmadığından, Mergiç Mahallesi 3130 ada 1 ve 2 numaralı parseller sahibi tarafından da, parsellerinin bütün olarak kullanılmak istendiği belirtildiğinden, anılan yolun kaldırılarak, Mergiç Mahallesi 3130 ada 1 numaralı parselin doğu bölümünde park alanı olarak düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, kaldırılan 7.00 metrelik imar yolunun kuzey ve güney yönlerde devamlılığı olmadığından, kaldırılan yol alanı kadar park alanı düzenlendiğinden, bu bölge için sosyal ve teknik altyapı alanı standartları iyileştirildiğinden, imar yolunun kaldırılması ile, altyapı yatırımları açısından kamu yararı sağlayacağından, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 13. maddesinin görüşülmesinden önce Erdem AKALIN toplantıya katıldı.

Gündemin 13. Maddesi (250), İmar Plan Değişikliği; Şıralık Mahallesi 13 numaralı parsel sahibinin ilgi dilekçe ile, özel mülkiyete konu olan ve 2013 yılından bu yana onaylı olan imar planında Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlanan parselin, bu kullanımının kaldırılması ve parsel ile ilişkin kullanım kısıtlılığından kaynaklı mağduriyetin giderilmesi için, konut alanı içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebinin, imar komisyonun görüşü doğrultusunda, söz konusu parsel üzerinde okul binası bulunduğundan herhangi bir işlem yapıp yapılmayacağı ile ilgili (yapının ilgili müdürlükçe kullanımı, imar planı değişikliği, kamulaştırma v.b. gibi) görüş

Sayı: 23684786 / 301.03/10
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/05/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

sorulması ve söz konusu parsel üzerinde mevcut yapının kullanıcısı olan derneğin herhangi bir tasarrufu olup olmayacağı ile ilgili bilgi alınmasından sonra değerlendirilmesi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 14. Maddesi (251), Tahsis Değişikliği; Şıralık Mahallesinde ilk kademe sağlık hizmetlerine hızlı erişimin sağlanması amacı ile mevcut imar planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenen, mülkiyeti Belediyemize ait olan, 2171 ada 1 numaralı parselin, öneri planda gösterimi yapıldığı şekilde, sağlık tesis alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebinin ertelenmesi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 15. maddesinin görüşülmesinden önce İlknur BAHAR toplantıdan ayrıldı. Nurullah YILDIZ katip üye olarak toplantıya devam etti.

Gündemin 15. Maddesi (252), İtiraz; Hamidiye Mahallesi 467 ada 1 numaralı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup, resmi kurum alanı olarak düzenlenmesi içerikli itirazı uygun bulan 09.03.2023 tarih ve 147 sayılı Meclis kararına Düzce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.04.2023 tarih ve 6152987 sayılı yazısında belirtilen, yapılan değişiklikte çevredeki yapılaşma kararları ile parselin kuzey batısında yer alan Sağlık Tesis Alanındaki yapılaşma kararları ve parselin kuzey batısında yer alan Sağlık Tesis Alanının yapılaşma emsalinin E=1.30 ile aynı olacak şekilde değişiklik yapılmasının hazine menfaatine olacağı içeriğiyle yapılan itiraz, Hamidiye Mahallesi 467 ada 1 numaralı parselin değişiklik öncesi yapılaşma koşulu E=0.60 olarak düzenlenmiş olup, itiraz sonrası alınan meclis kararı ile yapılaşma koşulunda herhangi bir değişiklik yapılmadığından, söz konusu parselde yapılaşma koşulunun artırılması ile ilgili talep, imar planı değişikliği içerikli olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 31. maddenin 3. bendi hükümlerine göre, plan teklifi niteliğinde olmadığından Belediye Meclisi'nce görüşülmesi için, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun" 38. maddesi, "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" 31. maddesi ve "Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik" hükümleri gereği, en az "B" grubu karne sahibi Şehir Plancısı tarafından hazırlanan ve gerekçe raporunu da içeren "İmar Planı Değişikliğinin" Düzce Belediye Başkanlığı'na sunulması halinde değerlendirme yapılabileceğinden, oyçokluğuyla reddedildi.

Gündemin 16. Maddesi (253), İtiraz; Metek Mahallesi 2181 ada 1 numaralı parsel (eski 493 numaralı parsel) sahibinin 31.03.2023 tarih 15193 havale sayılı dilekçesi ile söz konusu parseli de kapsayan bölgede yapılan imar uygulamasında DOP %40 oranında kesinti yapılarak oluşan imar parseline, yeniden terk çıkaracak şekilde park alanı düzenlemesi yapıldığı



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/10
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/05/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

belirterek, bu içerikteki imar planı değişikliğini uygun bulan 10.08.2017 tarih ve 346 sayılı Meclis Kararına, park alanının kaldırılması içeriğiyle yapılan itiraz, imar komisyonunun görüşü doğrultusunda, Metek Mahallesi 2181 ada 1 numaralı parseli de kapsayan bölgede 08.09.2016 tarih 437 sayılı Meclis Kararı ile yapılan imar planı değişikliği sonrası kesinleşen imar planı kararlarına göre yapılan imar uygulaması ile oluşan parsel sınırlarının korunması gerektiğinden, söz konusu parseldeki park alanı tahsisinin kaldırılarak öneri planda gösterimi yapıldığı şekilde bu bölgedeki genel otopark alanının güney bölümünün park alanı olarak düzenlenmesi çerçevesinde, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 17. maddesinin görüşülmesinden önce İlknur BAHAR toplantıya katıldı.

Gündemin 17. Maddesi (254), Yol Boyu Ticaret; Metek Mahallesi 170 ada 3 numaralı parsel sahibinin, 24.04.2023 tarih, 18856 havale sayılı dilekçesinde belirtilen, mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen söz konusu parselin, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 19/f Maddesi hükümlerine göre, yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiğinin belirlenmesi talebi, parselin bulunduğu yapı adasının doğu ve güney cephelerinde ticaret olarak teşekkül etmiş mevcut yapı bulunmadığından, oybirliğiyle reddedildi.

Bu birleşimde 238 no' dan 254 no' ya kadar olmak üzere 17 adet karar alındı. Gündemde görüşülecek başka konu bulunmadığından bir sonraki toplantının 05/06/2023 Pazartesi günü saat 19.00'da yapılmasına kararla toplantıya son verildi.

Hüdaver GÖSTERİŞLİ
Meclis 1. Başkan V.

Nurullah YILDIZ
Katip Üye

İlknur YILDIRIM ACAR
Katip Üye