



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 152

Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

06-03-2025

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 06-03-2025 Perşembe günü saat 14:00'da Belediye Meclis Salonunda, Meclis 1. Başkan V. Av. Arb. Ali DİLBER Başkanlığında MART ayı 2. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mehmet SAYGUN, Fahrettin YILMAZ, Mustafa TOK, Ahmet BİRİKTİR, Levent ESEN, Erkan ÖZKASAP, Ayşe. Nimet ÖZER, Vedat NAİR, Servet RUTCI, Emre GÜLEÇ, Hasan GÜNDEN, Mehmet Ali ÇELİK, Burak COŞKUN, Mine MET, Vedat MACİT, Ahmet ÖZDEMİR, İshak ŞENGÜLOĞLU, Uğur GÜRSOY, Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU, Nurullah YILDIZ, Taner ALTUN, Dilale SEYYAR, Muhammed Oğuzhan ÇELEBİ, Gökhan YİĞİT, Murat AYYILDIZ, Özlem KAPOĞLU, Selma AKKAYA, İbrahim İBRAHİMOĞLU'nun katıldığı görüldü.

Gündemin 9. maddesi, İmar Plan Değişikliği. Dereli Tütüncü Mahallesi 75, 76, 77, 432, 258, 507 ve 645 numaralı parseller. Konu hakkındaki imar komisyon raporu okundu, yansıda gösterilen plan krokisi üzerinden açıklama yapıldı.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

SAYI : 68834033/169731

DİLEKÇE NO : 2025/ 168386

ADI SOYADI : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

MAHALLE / KÖY ADI: Dereli Tütüncü Mahallesi

ADA / PARSEL NO : -/75, 76, 77, 432, 258, 507, 645

PAFTA NO : G26A 19B 3C

İmar Komisyonu, 05.03.2025 Çarşamba günü saat 10.00'da Meclis Üyeleri Erkan Özkasap, Muhammed Oğuzhan Çelebi ve Vedat Nair'in katılımıyla Düzce Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Toplantı Salonunda toplandı.

İSTEĞİ : Dereli Tütüncü Mahallesi 75, 76, 77, 432, 258, 507 ve 645 numaralı parsellerde, imar planına uygun imar parselleri oluşturmak, mevcut imar planında düzenlenen mahalle içi toplayıcı yolların terkleri yapılarak fiilen kullanıma açılmasını sağlamak, sosyal teknik altyapı alanlarının kamusal kullanıma kazandırılmasını sağlamak amaçları ile Belediyemizce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'ne göre uygulama yapılacaktır. Dereli Tütüncü Mahallesi 79 numaralı parsel maliklerinin ilgi (a) dilekçesi ile parselin tamamının 2013 yılında onaylanan imar planında ilköğretim tesis alanı olarak tahsis edildiği, 11 yıldan beri parselin tasarrufunun ellerinden alındığı, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Ek Madde-1; "Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkanları dahilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her halde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır." hükmü dikkate alınarak, parseldeki kısıtlılığın kaldırılması talep edilmiştir. Düzenleme alanının güneyindeki ilköğretim tesis alanı tahsisli 79 numaralı parsel sahibinin bahsedilen dilekçesine istinaden, Düzce İl Milli Eğitim Müdürlüğü'ne kurum görüşü sorulmuş, ilgili kurumun ilgi (b) görüşünde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde hükmü gereğince, bu tahsisin kaldırılması halinde yerine eşdeğer alan önerilmesi gerektiği bildirilmiştir. Bu çerçevede, söz konusu parselleri kapsayan alanda, bu bölgenin yakın çevresinde yapılan imar uygulamalarındaki DOP oranlarına uygunluk sağlanması da dikkate alınarak, hisselerin dengeli dağılımının sağlanması amacı ile, anılan parseller ve 79 numaralı parseli de kapsayan bölgede, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek:2 tablosunda belirtilen sosyal ve teknik altyapı alanları m²'leri esas olmak ve bu alanların miktarları korunmak üzere, mevcut imar planındaki konut,



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 152

Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

06-03-2025

MECLİS KARARI

İlköğretim tesis ve park alanlarının yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri'nin, Belediye Meclisi'nce görüşülerek karara bağlanması isteniyor.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Talep komisyonumuzca görüşülmüş olup;

- a) İmar planına ve halihazırdaki kullanımlara uygun imar parselleri oluşturulacağından,
- b) Öneri plan ile sosyal ve teknik alt yapı alanlarının büyüklüğü korunduğundan, yapılacak imar uygulaması ile park alanlarının kamusal kullanıma kazandırılması sağlanacağından,
- c) Düzenleme alanı yakın çevresinde daha önce yapılan imar uygulamalarındaki DOP oranlarına uygunluk sağlandığından, mevcut parsellerde hisselerin dengeli dağılımı da sağlanacağından,
- d) Konu ile ilgili kurum görüşüne uygunluk da sağlandığından, katılanların oy birliği ile uygun bulundu. (İmar Komisyonu)

Komisyon raporunun okunmasından sonra konu ile ilgili söz isteyen meclis üyelerinin görüş ve önerileri doğrultusunda gündem Belediye Meclisinde görüşüldü.

Dereli Tütüncü Mahallesi 75, 76, 77, 432, 258, 507 ve 645 numaralı parselleri kapsayan alanda, bu bölgenin yakın çevresinde yapılan imar uygulamalarındaki DOP oranlarına uygunluk sağlanması da dikkate alınarak, hisselerin dengeli dağılımının sağlanması amacı ile, anılan parseller ve 79 numaralı parseli de kapsayan bölgede, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek:2 tablosunda belirtilen sosyal ve teknik altyapı alanları m²'leri esas olmak ve bu alanların miktarları korunmak üzere, mevcut imar planındaki konut, ilköğretim tesis ve park alanlarının yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, imar planına ve halihazırdaki kullanımlara uygun imar parselleri oluşturulacağından, öneri plan ile sosyal ve teknik alt yapı alanlarının büyüklüğü korunduğundan, yapılacak imar uygulaması ile park alanlarının kamusal kullanıma kazandırılması sağlanacağından, düzenleme alanı yakın çevresinde daha önce yapılan imar uygulamalarındaki DOP oranlarına uygunluk sağlandığından, mevcut parsellerde hisselerin dengeli dağılımı da sağlanacağından, konu ile ilgili kurum görüşüne uygunluk da sağlandığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Av. Arb. Ali DİLBER
Meclis 1. Başkan V.

Dilale SEYYAR
Katip Üye

Ahmet ÖZDEMİR
Katip Üye

2/2

Kararın Tarih ve Sayısı : 06. 03. 2025 / 152

Teslim Tarihi : 13. 03. 2025

Teslim Kayıt No : 152