



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/9
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/05/2024

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 09/05/2024 Perşembe günü saat 18.00'de Belediye Meclis Salonu'nda, Meclis 1. Başkan Vekili Av. Ali DİLBER Başkanlığında toplandı. Başkanlık Divanı yerini aldı.

Açılış ve yoklamada Üyelerden Mehmet SAYGUN, Fahrettin YILMAZ, Mustafa TOK, Ahmet BİRİKTİR, Erkan ÖZKASAP, Ayşe Nimet ÖZER, Vedat NAİR, Servet RUTCI, Emre GÜLEÇ, Hasan GÜNDEN, Mehmet Ali ÇELİK, Burak COŞKUN, Mine MET, Ahmet ÖZDEMİR, İshak ŞENGÜLOĞLU, Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU, Nurullah YILDIZ, Taner ALTUN, Dilale SEYYAR, Muhammed Oğuzhan ÇELEBİ, Gökhan YİĞİT, Murat AYYILDIZ, Süheyla ŞAMANDAR, Berna SÖZAT, Özlem KAPOĞLU, Selma KURT ve İbrahim İBRAHİMOĞLU'nun katıldığı görüldü.

Toplantı yeter sayısı olduğu anlaşıldığından Mayıs ayı 2. birleşim 1. oturumuna başlandı.

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

Gündemin 1. Maddesi (174), Kesin Hesap; Belediye Kanunu'nun 18inci maddesinin 2nci fıkrası kapsamında, 30/04/2024 tarih ve 363 sayılı Encümen kararı ile kabul edilen Düzce Belediyesi 2023 Mali Yılı İdarenin Kesin Hesabı, ekte sunulduğu şekliyle, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 2. Maddesinin görüşülmesinden önce Vedat Macit toplantıya katıldı.

Gündemin 2. Maddesi (175), Kredi Talebi; 2023 yılı Şubat ayı içerisinde, enflasyondan kaynaklı maliyet artışları ve yeni projelerin finansmanında kullanmak üzere İller Bankası A.Ş.'den alınacak Teminat Mektubu karşılığı, kamu veya özel bankalardan 12, 24 ve 36 ay taksit seçeneği ile talep edilen ve Meclisimizce onaylanan 150.000.000,00.(yüzellimilyon)TL kredi talebinden kalan ve 31 Mart Genel Seçimleri sonucu Belediye Meclisimizin değişmesi sebebiyle kullanılamayan 100.000.000,00.-(Yüz milyon)TL'nin kullanılması, kredi iş ve işlemleri için Belediye Başkanı Dr. Faruk ÖZLÜ'ye yetki verilmesi talebi, 19 kabul, 3 red, 7 çekimser oy ile, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 3. Maddesi (176), Tarife Değişikliği; 65 yaş üstü ihtiyaç sahibi emekli abonelerimizin 7m³'e kadar olan tüketimlerinden içme suyu bedeli alınmaması talebinin, hukuksal açıdan değerlendirilmek üzere Hukuk İşleri Müdürlüğü'nden görüş alınması ve daha



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/9
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/05/2024

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

kapsamlı çalışma yapıldıktan sonra değerlendirilmesini uygun bulan plan ve bütçe komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 4. Maddesi (177), 5 Yıllık İmar Programı; Konuralp Mahallesi 1139 parsel sayılı taşınmazın, imar planında tamamının "Park ve Yol" alanında tahsisli kaldığından kamulaştırılması için 3194 sayılı İmar Kanunun 10. Maddesi gereği 5 Yıllık İmar Programına alınması talebinin, konu ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü çalışma yaptıktan sonra değerlendirilmesi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 5. Maddesi (178), 5 Yıllık İmar Programı; Konuralp Mahallesi 1953 ada 3 parsel sayılı taşınmazın kamulaştırılması için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 10. Maddesi gereği 5 Yıllık İmar Programının 2024-2025 yılı içerisinde işlemlerine başlanmasını uygun bulan 5 yıllık imar programı komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 6. Maddesi (179), Tahsis Talebi; Sancaklar Mahallesi 745 numaralı parsel, mevcut imar planında ibadet alanı olarak planlanmış taşınmazın Düzce İl Müftülüğü adına süresi 25 yılı geçmemek üzere ve tahsis amacına uygun kullanılmak kaydıyla tahsisi talebi, 5393 Sayılı Belediye Kanunun 75. Maddesinin (d) fıkrasına göre, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 7. Maddesi (180), Trampa; Nalbantoğlu Mahallesi 114 ada 1 parsel üzerinde 1. Katta bulunan 90 Bağımsız Bölüm numaralı "işyeri" vasıflı taşınmazın, mülkiyeti Düzce Belediyesine ait olan zemin kat 44 bağımsız bölüm numaralı "işyeri" vasıflı taşınmaz ile trampa edilmesi talebi, Düzce Belediyesine ait birimlerin bir araya alınması ve bütünlüğün sağlanması amacıyla, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 8. Maddesi (181), Satış; Çamköy Mahallesi 2498 ada 40 numaralı ve 3269 ada 3 numaralı parselin, Metek Mahallesi 765 ada 1 K6-6/2/9 ve K6-6/Zemin/4 meskenlerin 5393 sayılı Belediye Kanunun 18/e Maddesine göre 2886 Sayılı Yasanın 45. Maddesi uyarınca Açık Teklif Usulü arttırma ile ihale yoluyla satışını uygun bulan, Metek Mahallesi 770 ada 7 numaralı parselin ise imar komisyonunun çalışmaları devam ettiğinden, çalışmalar tamamlandıktan sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 9. Maddesi (182), Satış Yeri Belirlenmesi; Cedidiye Meydanı 133 ada 26 parselde Düzce Belediyesince 1'inci Etap projesi olarak inşa edilen söz konusu dükkanlarda 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 15/o maddesine göre "Kuyumcu, Gümüşçü, Döviz Bürosu,



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/9
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/05/2024

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Optisyen (Gözlükçü), Saatçi" iş kollarının faaliyet göstermesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 10. Maddesi (183), Yapılaşma Koşulları; Çay Mahallesi 172 ada 151 numaralı parselin mevcut imar planında ayrıık nizam olarak düzenlenen yapılaşma koşullarını, ölçüleri öneri planda gösterimi yapıldığı şekilde kitle ölçülerine göre yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, öneri plan ile, mevcut imar planındaki TAKS:0.40, KAKS:1.30 koşulları aşılmayacağından, 172 ada 151 ve 152 numaralı parsellerde bağımsız yapı yapılmasına olanak tanıyacağından, söz konusu parselin komşu parselindeki yapı ile uyumlu bir yapı kitlesi oluşacağından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 11. Maddesinin görüşülmesinden önce Servet RUTCİ toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 11. Maddesi (184), İmar Plan Değişikliği; Kuyumcuhacıali Mahallesi 1946 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin E=1.40, Yençok=4 kat ve E=0.80, Yençok=2 kat yapılaşma koşullarında konut ve ticaret alanı olarak düzenlenen mevcut imar planının, E=2.40 yapılaşma koşulunda, ÖPA (Özel Proje Alanı) olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri talebinin, söz konusu parselin kuzey doğu bölümünden geçen TEİAŞ'A ait yüksek gerilim ve SEDAŞ'a ait orta gerilim hattı, parselin güneyindeki BOTAŞ hattı olması nedeniyle, Kentsel Tasarım Projesi ve imar planı değişikliğinde önerilen yapı kitlelerinin ölçüleri, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı yükseklikleri, söz konusu enerji nakil hatları için ilgili kurumların görüşleri ile belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmadığından, konu ile ilgili kurumlardan alınacak görüşlere göre oluşturulacak Kentsel Tasarım Projesi ve imar planı değişikliğinin Belediye Başkanlığına sunulmasından sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 12. Maddesinin görüşülmesinden önce Servet RUTCİ toplantıya katıldı.

Gündemin 12. Maddesi (185), İmar Plan Değişikliği; Aziziye Mahallesi 481 ada 6 numaralı parsel ve yakın çevresinde mevcut imar planındaki konut alanı ve eğitim tesis alanı tahsislerini yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, parsel sahiplerinin 21.03.2024 tarih ve 14658 havale sayılı dilekçe eki ile talep edilen ve öneri imar planı değişikliğinde yeniden düzenlenen eğitim tesis alanı sınırları, yapılaşma açısından daha kullanılabilir olduğundan, bu yönüyle imar planı değişikliğinde kamusal fayda bulunduğundan, imar planı değişikliği ile halihazırdaki kullanımlara uygunluk

Sayı: 23684786 / 301.03/9
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/05/2024

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

sağlandığından, sosyal ve teknik altyapı alanı standartları korunduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 13. Maddesi (186), İmar Plan Değişikliği; Çamköy Mahallesi'nde düzenleme sınırı ile gösterimi yapılan, 453 numaralı parselin mevcut imar planındaki konut, park alanlarının yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları, daha önceki imar uygulamaları ve halihazırdaki kullanımlar da dikkate alınarak revize eden, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, büyük bölümünün terkleri tamamlanmış mahalle içi toplayıcı yolların, bu bölümde tamamının terklerinin yapılarak fiilen kullanıma açılması sağlanacağından, sosyal ve teknik altyapı alanları kamusal kullanıma kazandırılacağından, ayrıca öneri plan ile hisselerin dengeli dağılımı da sağlanacağından, söz konusu parsel için DOP oranı, yakın çevresindeki imar uygulamalarındaki DOP oranına uygun hale getirildiğinden, öneri plandaki park ve otopark alanı düzenlemeleri ile, sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklüğü bu bölge için arttırıldığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 14. Maddesi (187), İmar Plan Değişikliği; Doğanlı Köyü 3201 ada 2 ve 3 numaralı, 3202 ada 10 numaralı parseller ve yakın çevresinde, mevcut imar planındaki konut alanı tahsislerinin yer seçimleri ve büyüklüklerini, konut, park alanı olarak yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları, halihazırdaki kullanımlar ve mülkiyet deseni de dikkate alınarak revize eden, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, daha önce yol olarak terkleri yapılan alanların, imar yolu olarak plana işlenmesi ile, mevcut mülkiyet desenine uygunluk sağlanacağından, ve park alanının, imar planında yeniden düzenlenmesi ile fiilen kullanıma açılması sağlanacağından ve kamusal kullanıma kazandırılacağından, öneri imar planındaki park alanı düzenlemesi ile, bu bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanı standartları arttırıldığından, mevcut imar planı kararlarına göre herhangi bir imar yoluna cephesi bulunmayan parseller, imar yoluna cepheli hale getirildiğinden, öneri imar planı değişikliğine göre, 3194/18. Madde çerçevesinde hazırlanan parselasyon planı ile imar planına uygun imar parselleri oluşturulacağından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 15. Maddesi (188), İmar Plan Değişikliği; Hamidiye Mahallesi 286 ada 3 numaralı parseldeki kısıtlılığın kaldırılması amacı ile Belediyemizce; anılan parselin kuzeyindeki ilköğretim tesis alanı ve kuzey batısındaki park alanının kaldırılarak, söz konusu parselin doğu yönündeki mülkiyet sınırları esas olmak üzere bu bölümün konut alanı olarak düzenlenmesi ile, kaldırılan park alanının parselin güneyinde yer alan park alanı doğusundaki 10.00 metrelik imar yolunun, 7.00 metre olarak düzenlenmesi ile oluşturulması içerikli

Sayı: 23684786 / 301.03/9
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/05/2024

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri plan ve sonrasında yapılacak imar uygulaması ile özel mülkiyete konu Hamidiye Mahallesi 286 ada 3 numaralı parseldeki kısıtlılık giderilmiş olacağından, öneri planda gösterimi yapılan ilköğretim tesis alanı tahsisinin mülkiyet sorunu yapılacak imar uygulaması ile çözülerek, okul alanı ve bahçesinin daha fonksiyonel kullanımı sağlanacağından, oybirliğiyle kabul edildi.

Toplantıya 10 dk ara verildi. 19.15’de başlayan 2. oturumda üyelerden Mehmet SAYGUN, Fahrettin YILMAZ, Mustafa TOK, Ahmet BİRİKTİR, Erkan ÖZKASAP, Ayşe Nimet ÖZER, Vedat NAİR, Servet RUTCİ, Emre GÜLEÇ, Hasan GÜNDEN, Mehmet Ali ÇELİK, Burak COŞKUN, Mine MET, Vedat MACİT, Ahmet ÖZDEMİR, İshak ŞENGÜLOĞLU, Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU, Nurullah YILDIZ, Taner ALTUN, Dilale SEYYAR, Muhammed Oğuzhan ÇELEBİ, Gökhan YİĞİT, Murat AYYILDIZ, Süheyla ŞAMANDAR, Berna SÖZAT, Özlem KAPOĞLU, Selma KURT ve İbrahim İBRAHİMOĞLU’nun katıldığı görüldü.

Gündemin 16. Maddesi (189), İlave İmar Planı; Mücavir Alan Sınırları içerisinde bulunan, Hatipli Ketenciler Köyü’nün yerleşik alan sınırları içerisinde kapsayacak şekilde, Belediyemizce hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama ve 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planları ve Plan Açıklama Raporları talebi, planlama alanı yerleşik alan sınırları içerisinde kapsadığından, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alındığından, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek:2 Tablosunda belirtilen, hesaplanan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları yürüme mesafeleri de dikkate alınarak oluşturulduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 17. Maddesi (190), İlave İmar Planı; Sallar Mahallesi’nde Mevcut Afetzedeki Yerleşim Alanı İmar Planına bitişik konumdaki 118 ada 1 numaralı, 2784 ada 1 numaralı ve 119 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 numaralı parselleri kapsayacak şekilde, Belediyemizce hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama ve 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planları ve Plan Açıklama Raporları talepleri, Planlama Alanı yerleşik alan sınırları içerisinde kapsadığından, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alındığından, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek 2 Tablosunda belirtilen, hesaplanan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları yürüme mesafeleri de dikkate alınarak oluşturulduğundan, İlave İmar Planı ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün kurum görüşlerinde belirtilen konulara uygun düzenlemeler yapıldığından, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait parseller ile ilgili, daha uygun kullanım kararları getirildiğinden, ilave plan sonrası yapılacak imar uygulaması ile, konut yapılmak üzere kamulaştırılan Maliye Hazinesine ait parseller,

Sayı: 23684786 / 301.03/9
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/05/2024

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

topoğrafik koşullar açısından yapılaşmaya daha uygun alanlarda oluşturulabileceğinden, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 18. Maddesi (191), Yol Düzenlemesi; Şehit Murat Demir (Konuralp) Mahallesi 2613 ada 4 numaralı parselde fiilen kullanmakta olan ve üzerinde doğalgaz, içme suyu v.b. alt yapı unsurları bulunan yolun, imar uygulamaları ile oluşan mülkiyet sınırları ve sahipliliği de dikkate alınarak, 7.00 metre olarak düzenlenmesi içerikli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri imar planı değişikliği ile, halihazırda fiilen kullanılan ve üzerinde doğalgaz, içme suyu v.b. alt yapısı olan 7.00 metrelik yolun imar planına işlenmesi sağlanacağından, öneri plan sonrası yapılacak imar uygulaması ile, parsel büyüklükleri değişmeyeceğinden, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 19. Maddesi (192), 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, öneri imar planı değişikliği değişikliği talebinin, imar komisyonunun konu ile ilgili çalışmalar devam ettiğinden, komisyonun çalışmaları, incelemeleri tamamlandıktan sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 20. Maddesi (193), Mahkeme Kararı; Muncurlu Köyü 110 ada 10 ve 13 numaralı parseller hakkında, imar planı üzerinden 5 yıl geçmiş olmasına rağmen terk edilen alanlara herhangi bir park ve yolun yapılmadığı, boş arazi olarak kullanıldığı, hissedarı olduğu parsellerin bir kısmının tarımsal arazi bir kısmının ise imar planı kapsamına alınarak kullanılamaz hale getirildiği gerekçeleriyle söz konusu alanda imar planı değişikliği yapılarak, imar planının kaldırılıp taşınmazının imar planından önceki duruma döndürülerek yapılaşma izni verilmesi talebinin reddine dair, Düzce Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.05.2023 tarih ve E...-86814 sayılı işleminin, hukuka ve mevzuata aykırı olduğu ileri sürülerek, anılan işlemin iptali istemiyle Bolu İdare Mahkemesi'nin 2023/1558 Esas Numaralı Dosyası üzerinden açılan davada, Mahkeme 29/02/2024 tarihli ve 2024/327 No'lu Kararı ile davacının talebinin planda gösterilen kullanım kararlarının değiştirilmesi yönünde olduğu ve konunun mevzuatla görevli ve yetkili kılınan belediye meclisi gündemine alınarak, ilgili kurum görüşlerine de müracaat edilmesi suretiyle belediye meclisince değerlendirilmesi gerektiği gerekçeleri ile dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 2577 sayılı İYUK 28. Madde ve Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 138. Maddesi hükmü gereği Mahkeme Kararlarının gereğinin yerine getirilmesi hukuki bir zorunluluk olduğundan, davacının 26.05.2024 tarih ve 24166 havale sayılı dilekçesinde belirtilen planda gösterilen

Sayı: 23684786 / 301.03/9
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/05/2024

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

kullanım kararlarının değiştirilmesi yönündeki talebi Belediye Meclisince görüşülmüş olup, Muncurlu Köyü 26.03.2013 tarih ve 4453 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Oluru ile Düzce Belediyesi Mücavir Alan sınırlarına alınmış olup, alındığı tarihte Muncurlu Köyünde Düzce İl Özel İdaresince onaylanan imar planı bulunmadığından, parsel bir önceki durumda plansız alanda kaldığından, söz konusu köyde İl İdare Kurulunca belirlenen yerleşik alan sınırları dikkate alınarak ilave imar planı hazırlanmış ve parselin bir bölümü yerleşik alan sınırları dışında kalması nedeniyle tarımsal nitelikli alan olarak düzenlendiğinden, anılan 09.02.2017 tarih ve 101 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Muncurlu Köyü İlave İmar planı, 20 yıllık projeksiyona göre hazırlanmış olup, imar planlarının 5 yıl içerisinde uygulanması konusu Belediyemizce 5 yıllık imar programına alınan yerler ile ilgili olduğundan, davacının 26.05.2024 tarih ve 24166 sayılı dilekçesinde belirtilen parsel ve yakın çevresi 5 yıllık imar programına alınmamış olup, parsel sahibince imar uygulaması yapılması yönünde talepte bulunulması halinde, Belediyemizce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre işlem yapılarak, yapılaşmaya uygun imar parseli haline getirilebileceğinden uygun bulmayan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 21. Maddesi (194), İtiraz; Aziziye Mahallesi 796 numaralı parsel sahibinin, 30.04.2024 tarih 19291 havale sayılı dilekçesi ile söz konusu parsel için belirlenen kademe hattına göre hesaplanan toplam taban alanı ve inşaat alanı büyüklükleri değişmeden, kademe hattı kaldırılarak, 4 kat olarak düzenlenmesi içerikli hazırlanan plan değişikliğini uygun bulan 07.02.2024 tarih ve 70 sayılı Meclis Kararına, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında belirlenen değer artış payı hazırlama bedeli ve sonrasında oluşacak değer artış payı öne sürülerek imar planının bir önceki imar planı kararlarına geri döndürülmesi içeriğiyle yapılan itiraz, talep sahibinin 30.04.2024 tarih ve 19291 havale sayılı dilekçesinde belirtilen değişiklik öncesi plan kararlarına dönülmesi halinde, söz konusu parselin bulunduğu yapı adasında oluşacak binaların yapı yükseklikleri plan bütünlüğüne uygun olacağından, 07.02.2024 tarih ve 70 sayılı Meclis Kararı ile yapılan plan değişikliğinden sonra SPK Lisanslı Değerleme Kuruluşları tarafından değer artışı tespiti ve değer artış payının tahakkukunun yapılmadığı, dolayısıyla da değer artış payının tahsil edilmediği de anlaşıldığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 22. Maddesi (195), İtiraz; Düzce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.03.2024 tarih ve 9016172 sayılı yazısıyla, mevcut imar planında Kreş Anaokulu ve Kültürel tesis alanı olarak düzenlenen Arapçiftliği Mahallesi 769 numaralı parselin batısının Sağlık Tesis Alanı olarak yeniden düzenlenmesi ile kaldırılan kreş anaokulu, kültürel tesis alanı tahsislerinin bu alanın kuzey batısında Sosyal Tesis, Kültürel Tesis Alanı ve Anaokulu Alanı olarak düzenlenen Arapçiftliği Mahallesi 2637 ada 1 numaralı



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/9
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/05/2024

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

parselde yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan imar planı değişikliğini uygun bulan 07.02.2024 tarih ve 73 sayılı Meclis Kararına, Arapçiftliği 2637 ada 1 parselde kaldırılan otopark alanının mahalle ölçeğinde hizmet vereceği ve ulaşım sistemi ve trafik akışı açısından uygun olmadığı, Arapçiftliği 769 numaralı parselden kaldırılan kreş anaokulu alanı için Milli Eğitim Bakanlığı'ndan görüş alınması içerikleri ile yapılan itirazı, İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi ile yapılan imar planı değişikliğinde Arapçiftliği Mahallesi 2637 ada 1 numaralı parselden kaldırılan otopark alanı, değişiklik öncesi imar planında bulunan sosyal tesis, kültürel tesis ve anaokulu tahsislerine hizmet etmesi amacıyla oluşturulan bir plan kararı olup imar planı değişikliği ile oluşturulan plan kararlarına göre yapılacak imar uygulaması sonrası oluşacak aynı fonksiyonların, otopark yönetmeliğine göre kendi mülkiyet sınırları içerisinde gerekli otopark alanlarını göstermeleri bir zorunluluk olduğundan, bu bölgede ayrıca bir otopark alanı gösterimi yapılması gerekliliği bulunmadığından, Arapçiftliği Mahallesi 769 numaralı parselde, Değişiklik öncesi imar planında bulunan ve öneri plan ile kaldırılan kreş anaokulu tahsisi, aynı bölgede Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 12. Maddede belirtilen kreş anaokulu alanları için belirtilen yürüme mesafesi içerisinde büyüklüğü korunarak yeniden oluşturulduğundan, Milli Eğitim Bakanlığı'ndan kurum görüşü alınması gerekliliği bulunmadığından uygun bulmayan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 23. Maddesi (196), İtiraz; Darıcı Mahallesi eski 1380 ve 1443 numaralı parsellerin batısında, mevcut imar planındaki 7.00 metre en kesitli imar yolunun kaldırılması içerikli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebini reddeden, Düzce Belediye Meclisi'nin 04.02.2016 tarih ve 94 sayılı Kararının iptali istemiyle açılan davada, Ankara 5. İdari Dava Dairesinin K:2019/146 sayılı Kararının, Danıştay 6. Dairesinin 17/10/2023 tarih E:2019/16541, K:2023/7542 sayılı onama Kararı ile kesinleştiğinden, Mahkeme Kararı gereğinin yerine getirilmesi amacıyla, Darıcı Mahallesi 2055 ada 11 ve 12 numaralı parsellerin batısında, (eski 1380 ve 1443 numaralı parseller) mevcut imar planındaki imar yolunun kaldırılarak 7.00 metre olarak düzenlenmesi ile söz konusu parsellerin doğusundaki eski kadastro yolunun, krokide gösterimi yapıldığı şekilde imar planına işlenmesi yönünde düzenleme yapılmasını uygun bulan 07.02.2024 tarih ve 76 sayılı Meclis Kararına, Darıcı Mahallesi 2055 ada 11 ve 12 numaralı parsel sahiplerinin, 22.04.2024 tarih ve 9492 sayılı dilekçesi ile, imar planının dilekçesi eki krokide gösterimi yapıldığı şekilde yeniden düzenlenmesi içeriği ile yapılan itirazı, 07.02.2024 tarih ve 76 sayılı Meclis Kararı ile yapılan imar planı değişikliği içerikli düzenleme ile, Mahkeme Kararı gereği yerine getirildiğinden ve itiraz dilekçesi eki krokide gösterimi yapılan plan değişikliği önerisi, mahkeme kararı gerekçesine aykırı içerikte olduğundan uygun bulmayan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/9
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/05/2024

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 24. Maddesi (197), Plan Hükmü Eklenmesi; Mülkiyeti Düzce Ticaret ve Sanayi Odası'na ait, mevcut imar planında ticaret fonksiyonlu Kültür Mahallesi 811 ada 1 numaralı parselde Düzce Ticaret ve Sanayi Odası tarafından hizmet binası yapılmak istendiği, bu yönde hazırlattırılan mimari projede çatı katlarında konferans ve toplantı salonlarının tasarlandığı fakat mevcut imar planlarına ait plan notları 19. Maddede çatı piyesi ve teras çatı yapılabilecek kullanımlar belirlenmiş olup ticaret alanlarının bu kapsam dışında tutulduğu, bu manada ticari ve iktisadi büyümekte ve gelişmekte olan ilimizde geniş katılımlı toplantı ve seminerlerin verilebileceği yapılara ihtiyaç duyulduğundan, Mevcut plan notlarının 19. Maddesinin tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının (odaların) yapacağı veya yaptıracığı yapılarda çatı piyesi ve teras çatı kullanımına olanak tanıyacak şekilde yeniden düzenlenmesi talebine istinaden, Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı Plan Notları'nın 19.Maddesinin 1. Paragrafından sonra gelmek üzere "Ancak ticaret alanı olarak düzenlenen mülkiyeti kamu kurumu ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına ait olan parsellerde yapılacak/yaptırılacak binalarda çatı piyesi ve teras çatı oluşturulabilir." hükmünün eklenmesi talebi, Ticaret alanı olarak düzenlenen mülkiyeti kamu kurumu ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına ait olan parsellerde yapılacak/yaptırılacak binalarda çatı piyesi ve teras çatı yapımına olanak tanıyacağından, oyçokluğuyla kabul edildi.

Bu birleşimde 174 no' dan 197 no' ya kadar olmak üzere 24 adet karar alındı. Gündemde görüşülecek başka konu bulunmadığından bulunmadığından bir sonraki toplantının 03/06/2024 Pazartesi günü saat 18.00'de yapılmasına kararla toplantıya son verildi.

Av. Ali DİLBER
Meclis Başkan V.

Dilale SEYYAR
Katip Üye

Ahmet ÖZDEMİR
Katip Üye