



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/16
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/08/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 10/08/2023 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, Ergin ÇELİKAĞ, Bayram Ali KUBİLAY, Güler GÜNEŞ, Erkan DİNÇER, Erdem AKALIN, Nurullah YILDIZ, Leyla AĞAN, Burak COŞKUN, Hüseyin ÇİFCİ, Cansu BİRİKTİR UYANIK, Erdoğan KEFELİ, Oya KOCAMAN, Hakan ÇETİN, Kudret TAŞ, Hasan GÜNDEMEN, İlknur BAHAR, Cemil AKSOY, Murat AYDIN, Osman ÇELEBİ, ve Hasan KÜÇÜK'ün katıldığı görüldü.

Toplantı yeter sayısı olduğu anlaşıldığından Ağustos ayı 2. birleşim 1. oturumuna başlandı. Gündem maddelerinin görüşülmesine geçmeden önce bir önceki birleşime ait meclis tutanak özeti oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 1. Maddesi (373), Tarife Değişikliği; Zabıta Müdürlüğü'nün toplu taşıma tarifesinde düzenleme yapılması talebinin, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu 2023 yılı gelir tarifesinde düzenleme yapılması konusu çerçevesinde değerlendirilmesi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 2. Maddesinin görüşülmesinden önce Ayhan CİCÜ toplantıya katıldı.

Gündemin 2. Maddesi (374), Tarife Değişikliği; Bu karar metnine ekli sunulan, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu 2023 yılı gelir tarifesinde düzenleme yapılması talebini,

- 1- Zabıta Müdürlüğü bünyesinde yürütülen,
 - i- Yolcu taşıma ücreti kaleminin,
 - i.1- Elektronik kart ile biniş ücreti (tam bilet); 16,00TL
 - i.2- İndirimli elektronik kart ile biniş ücreti; 10,00TL
 - i.3- Tek kullanımlık bilet ücreti; 18,00TL
 - i.4- Kredi kartı ile biniş ücreti; 17,00TL
 - i.5- Genç Kart 81 ile biniş ücreti; 380,00TL olarak güncellenmesi,
- 2- Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü bünyesinde yürütülen,
 - h-Su tüketim ücreti kaleminin,
 - h.5 Bahçe sulama (Bahçeşehir) başlığı altında,
 - 1- 30m³'e kadar; 16,00TL



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/16
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/08/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

2- 30m³'den sonrası; 30,00TL olarak güncellenmesi ve Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü ücret tarifesinin "h" ve "ı" bendinde bulunan ücret kalemlerinin 01.09.2023 tarihinden itibaren yürürlüğe konulması çerçevesinde uygun bulan plan ve bütçe komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 3. Maddesinin görüşülmesinden önce Ömer ARDAHAN toplantıya katıldı.

Gündemin 3. Maddesi (375), İstinaf Hakkından Feragat; Davacı Sakarya Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi tarafından Bolu İdare Mahkemesinin 2023/317, 2022/1483, 2022/1481, 2022/1491, 2022/1476, 2022/1485, 2022/1478, 2022/1470, 2022/1475, 2022/1484 Esas sayılı dosyalar üzerinden Düzce Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davalarda, Düzce İli Merkez İlçesi Akınlar Mah. 119 ada 1 parsel, Kültür Mah. 41 ada 1 parsel, Nalbantoğlu Mah. 37. Sokak, Kültür Mah. 41 ada 3 parsel, Akınlar Mah. 130 ada 1 parsel, Akınlar Mah. 106 ada 2 parsel, Azmimilli Mah. 154 ada 1 parsel, Kültür Mah. 41 ada 1 parsel, Metek Mah. 2035 ada 1 parsel ve Hamidiye Mah. Kıvılcım Sokakta bulunan toplam 10 adet Trafo Binası için 01.01.2015 – 31.12.2019 tarihleri arası dönem için Ecrimisil ihbarnameleri ile taşınmazlara ilişkin düzenlenen taşınmaz tespit tutanaklarının hukuka aykırı olduğu, 24.07.2006 tarihli İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi ile 11.02.2009 tarihinde yapılan Hisse Satış Sözleşmesine göre ilgili dönemlerden sorumluluğun Tedaş'a ait olduğu, yol üzerinde kaldığı, ecrimisile konu yerler üzerinde bulunan trafoların söz konusu sözleşme ile mülkiyeti Tedaş'ta kalmak kaydıyla kullanımlarına bırakıldığı, dava konusu işlem ile ecrimisil bedelinin Tedaş'tan alınmasına karar verilmiş olsa da muhatap olarak kararın kendilerine gönderilmesinin hukuka aykırı olduğu, mahalli idare olan Belediyelere ait taşınmazlar devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan mallardan sayılmayacağından 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi kapsamında kabul edilmesinin mümkün olmadığı, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nda ecrimisil talebi hakkında Belediyeye herhangi bir yetki verilmediği, yetki dışına çıkılarak encümen kararıyla karar alındığı, belirlenen fahiş miktardaki ecrimisil bedelinin tespitinin neye göre yapıldığının belli olmadığı ileri sürülerek iptali istemiyle açılan davanın yargılaması sonunda mahkemenin 23/06/2023 tarihli "dava konusu işlemlerin iptaline" kararına karşı istinaf kanunu yoluna gidilmemesi talebi, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 4. Maddesi (376), 5 Yıllık İmar Programı (ertelenen); Demetevler Mahallesi 116 ada 4 parselde bulunan 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin kamusal sosyal tesis alanı olarak kullanılması amacıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 10. Maddesi gereği 5 yıllık imar programına alınması talebi, oyçokluğuyla reddedildi.

Gündemin 5. Maddesinin görüşülmesinden önce Murat AYDIN toplantıdan ayrıldı.



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/16
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/08/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 5. Maddesi (377), İntifa Hakkı Kurulması; Fevziçakmak Mahallesi Fatih Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi bitişiğindeki alanda ikamet eden Lütfiye Sert'e ait konteynırın yerinden alınarak, mülkiyeti Düzce Belediyesi'ne ait Fevzi Çakmak Mahallesi 108 ada 80 numaralı parsel üzerine taşınması ve aynı alanda Lütfiye Sert lehine ölünceye kadar intifa hakkı kurulması talebinin, konteynırın alanının ve konumunun tam olarak belirlenmesi ve taşınması planlanan 108 ada 80 nolu parselin Düzce Belediyesince edinme sebebinin ve intifa hakkının kurulmasına hukuki açıdan engel bir durumunun olup olmadığının etraflıca araştırılmasından sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 6. Maddesinin görüşülmesinden önce Ergin ÇELİKAĞ toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 6. Maddesi (378), Tahsis Talebi; Arapçiftliği Mahallesi'nde mevcut imar planında dini tesis alanı olarak düzenlenen, mülkiyeti Düzce Belediyesine ait, 2277 ada 7 parsel numaralı parselin, Cami ve Müştemilatı olarak kullanılmak üzere Düzce İl Müftülüğü adına tahsisi talebini, süresi yirmibeş yılı geçmemek üzere ve tahsis amacına uygun olarak kullanılmak kaydıyla uygun bulan imar komisyon raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 7. Maddesi (379), Belediye Sınırlarına Katılma; Otluoğlu Köyü'nün (Kadastro Sınırları ile gösterimi yapılan köy sınırının) Düzce Belediye Sınırlarına katılma talebini, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 8. maddesi hükümleri gereği Merkez İlçe Seçim Kurulunca plebisit yapılan ve sonuçlarına göre Düzce Belediye Sınırlarına katılma talebinde bulunan Otluoğlu Köyünde mevcut yapılaşmalar, mevcut mahallemiz olan Ağa Mahallesi ile bütünleştigiinden, kaçak ve çarpık yapılaşmanın önlenerek, fen ve sağlık şartlarına uygun planlı yapılaşma sağlanacağından, Belediye sınırlarına katılması halinde yapılacak ilave imar planları ile Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütünlüğünün sağlanması çerçevesinde yapılacak her türlü hizmet ve uygulamalarda da bütünlük sağlanacağından, "Otluoğlu Mahallesi" olarak Düzce Belediyesi Belediye Sınırlarına dahil edilmesini uygun bulan imar komisyon raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 8. Maddesi (380), Belediye Sınırlarına Katılma; Mamure Köyü'nün (Kadastro Sınırları ile gösterimi yapılan köy sınırının) Düzce Belediye Sınırlarına katılma talebini, 5393 sayılı Belediye Kanununun 8. Maddesi hükümleri gereği Merkez İlçe Seçim Kurulunca plebisit yapılan ve sonuçlarına göre Düzce Belediye Sınırlarına katılma talebinde bulunan Mamure Köyü, D-100 karayolu üzerinde ve Düzce Kenti gelişme alanında olduğundan, söz konusu köydeki mevcut yapılaşmalar mevcut mahallemiz olan Mergiç Mahallesi ile bütünleştigiinden,



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/16
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/08/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

kaçak ve çarpık yapılaşmanın önlenerek, fen ve sağlık şartlarına uygun planlı yapılaşma sağlanacağından, Düzce İl Özel İdaresince onaylı mevcut imar planı da bulunduğundan, mevcut imar planı ile Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütünlüğünün sağlanması çerçevesinde yapılacak her türlü hizmet ve uygulamalarda da bütünlük sağlanacağından, söz konusu köyün "Mamure Mahallesi" olarak Düzce Belediyesi Belediye Sınırlarına dahil edilmesini uygun bulan imar komisyon raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 9. Maddesinin görüşülmesinden önce Erdem AKALIN ve Cemil AKSOY toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 9. Maddesi (381), Yapılaşma Koşulları; Akınlar (Beslanbey) Mahallesi 1567 ada 1 numaralı parselin, kademe hattına göre 25.00 m. en kesitli yol cephesinde 4 kat, TAKS: 0.35, KAKS:1.60, diğer yol cephesinde 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.30 yapılaşma koşulunda düzenlenen mevcut imar planını, kademe hattına göre hesaplanan toplam taban alanı ve inşaat alanı büyüklükleri değişmeden, kademe hattı kaldırılarak, öneri planda gösterimi yapılan kitle ölçülerine göre 4 kat olarak yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, İmar komisyonunca istenen, öneri plandaki yapı kitesinin revize edilmesi ve bu yöndeki öneri plan çalışmasının Belediye Başkanlığı'na sunulmasından sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 10. Maddesinin görüşülmesinden önce Erdem AKALIN ve Ergin ÇELİKAĞ toplantıya katıldı.

Gündemin 10. Maddesi (382), Yapı Yaklaşma Mesafesi; Hamidiye Mahallesi 50 ada 23 ve 71 numaralı parsellerin, ayrık nizam ve TAKS: 0.40 yapılaşma koşulunda düzenlenen mevcut imar planının, yapı yaklaşma mesafelerini öneri planda gösterimi yapıldığı şekilde yeniden düzenleyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri talebi, Hamidiye Mahallesi 50 ada 23 numaralı parselde daha düzgün bir yapı kitlesi oluşacağından, anılan parsellerde öneri planda ölçüleri verilen yapı kitleleri TAKS:0.40 oranını aşmadığından, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 11. Maddesi (383), Tahsis Değişikliği; Kültür Mahallesi 42 ada 13 numaralı parselin kreş-anaokulu olarak düzenlenen mevcut imar planını, ticaret+konut olarak yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, yapı adasının tamamı ticaret+konut olarak oluştuğundan, oybirliğiyle kabul edildi.



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/16
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/08/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Toplantıya 10 dakika ara verildi. 20:40'da başlayan 2. oturuma üyelerden Mustafa BİLGİN, Ergin ÇELİKAĞ, Ömer ARDAHAN, Bayram Ali KUBİLAY, Erkan DİNÇER, Ayhan CİCÜ, Nurullah YILDIZ, Leyla AĞAN, Burak COŞKUN, Hüseyin ÇİFCİ, Cansu BİRİKTİR UYANIK, Oya KOCAMAN, Hakan ÇETİN, Kudret TAŞ, Hasan GÜNDEN, İlknur BAHAR, Osman ÇELEBİ, ve Hasan KÜÇÜK'ün katıldığı görüldü

Gündemin 12. Maddesi (384), İmar Plan Değişikliği; Akınlar Mahallesi (Beslanbey) mevcut imar planında genel otopark alanı olarak düzenlenen 1591 ada 15 numaralı parselde, taşıt geri dönüş kurbu oluşturulacak şekilde 10.00 metrelik imar yolu düzenlenmesi ile 1591 ada 15 ve 16 numaralı parsellerdeki genel otopark ve sanayi alanı tahsislerinin yer seçimi ve büyüklüklerinin revize edilmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, anılan parselin, imar yolundan cephe alması sağlandığından, öneri plan kararlarına göre yapılacak 3194/18. Madde uygulaması ile, herhangi bir parselde olumsuzluk oluşmayacağından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 13. Maddesi (385), Tahsis Değişikliği; Arapçiftliği Mahallesi 139 ada 8 numaralı parselin büyüklüğü ve konumunda dikkate alınarak park alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri plan ile, 3194 sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi; "...Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır." hükmüne uygunluk sağlandığından, söz konusu parselin, büyüklüğü ve konumu gereği park alanı olarak yeniden düzenlenmesi Şehircilik İlkeleri ve planlama esaslarına uygun bir plan kararı olduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 14. Maddesi (386), Yol Düzenlemesi; Aziziye Mahallesi 734 numaralı parselin güneyindeki 10.00 metrelik imar yolunun, parsel sahibinin ilgili dilekçesi içeriğinde belirtilen gerekçeler dikkate alınarak, imar uygulamaları ile oluşan mülkiyet sınırları esas olmak üzere 7.00 metre olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, anılan parselin güneyinde daha önceki imar planı kararlarına göre yol terkleri büyük oranda 7.00 metre olarak tamamlandığından, söz konusu yolun, doğu-batı yönlerde sürekliliği olmadığından, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 15. Maddesinin görüşülmesinden önce Erdem AKALIN toplantıya katıldı.

Gündemin 15. Maddesi (387), İmar Plan Değişikliği; Kazukoğlu Mahallesi 2734 ada 8 numaralı parselin cami, park, otopark alanı ve yol olarak yeniden düzenlenmesi ile, mevcut imar planında dini tesis alanı olarak düzenlenen eski caminin bulunduğu Kazukoğlu



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/16
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/08/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Mahallesi 2722 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin, sosyal tesis alanı ve park olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, 23 Kasım 2022 depremi sonrası ağır hasar alarak yıkım işlemi tamamlanan cami yapısı nedeniyle, Kazukoğlu Mahallesi'nde oluşan cami ihtiyacının karşılanmasına olanak tanıyacağından, Düzce İli Mera Komisyonu'nun 27.02.2023 tarih 2023/04 sayılı Kararı, Düzce Valiliğinin 17/04/2023 tarih 90 sayılı Olur'u ile Kazukoğlu Mahallesi 2734 ada 8 numaralı parselin tahsis amacının değiştirilerek Maliye Hazinesi adına tescilli (mera vasfının kaldırılması) uygun bulunduğundan, öneri plan, halihazırdaki kullanımlara uygunluk sağladığından, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 16. Maddesi (388), İmar Plan Değişikliği; Kazukoğlu Mahallesi 2706 ada 1 numaralı, 2710 ada 172 numaralı parseller orman alanı olarak düzenlenmesi, halihazırda mevcut mezarların bulunduğu, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2710 ada 16 numaralı parselin mezarlık alanı olarak düzenlenmesi, ayrıca Belediyemizin Mezarlıklar Müdürlüğü'nün talebi de dikkate alınarak 15.00 metrelik imar yolu cephesi esas olmak üzere mezarlık alanının bir miktar büyütülerek düzenlenmesi ile öneri plan ile mezarlık alanı olarak düzenlenen bölümün kuzeyinin, resmi kurum alanlarının kullanım bütünlüğünün sağlanması amacıyla resmi kurum alanı olarak yeniden düzenlenmesi, Kazukoğlu Mahallesi 2712 ada 1, 2, 3 numaralı parsellerin kuzeyinde düzenlenen 15.00 metrelik imar yolunun bir miktar güneye kaydırılarak ulaşım açısından daha düzgün bir aks oluşturulması içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, söz konusu bölgedeki mezarlık alanı ihtiyacı karşılanacağından, Düzce Kadastro Müdürlüğü'nce, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a Maddesi kapsamında yapılan çalışma ile orman alanı olarak tescil edilen Kazukoğlu Mahallesi 2706 ada 1 numaralı, 2710 ada 172 numaralı parsellerin sınırları esas olmak üzere, anılan parsellerin imar planında orman alanı olarak düzenlenmesi zorunluluğu sağlandığından, öneri plan ile daha uygun bir ulaşım şeması oluşturularak, halihazırdaki kullanımlarada uygunluk sağlandığından, öneri plan için, ilgili kurumun görüşü de alındığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 17. Maddesi (389), İmar Plan Değişikliği; Metek (Koçyazı) Mahallesi 869 ada 5 numaralı parsel sahibinin ilgi dilekçesi içeriğinde belirtilen olumsuzlukların giderilmesi için anılan parsellerin yakın çevresindeki konut, park, cami ve otopark alanları ile imar yollarının yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, söz konusu parselleride kapsayan bölgede, öneri plan sonrası yapılacak imar uygulaması ile, daha önce yapılan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması sonrası oluşan parsellerde sınır değişikliği oluşacağından, talep sahibi hisseli yapıya sahip parsellerde hissedarlardan birinin hissesine haciz konulması, diğer hissedarlar



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/16
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/08/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

için herhangi bir olumsuzluk yaratmayacağından, hisseli tapuda hisselerden birinde haciz şerhi bulunması, yapı ruhsatlı binanın iskan almasında, mevcut mevzuat açısından herhangi bir kısıtlılık yaratmayacağından, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 18. Maddesi (390), İmar Plan Değişikliği; Sancaklar Mahallesi 52, 53, 553, 554, 555, 421 ve 510 parseller ve yakın çevresinde hisselerin dengeli dağılımında sağlanması için, mevcut imar planındaki konut, ticaret, park ve dini tesis alanı tahsislerinin yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları ve halihazırdaki kullanımlarda dikkate alınarak revize eden, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri imar planına uygun olarak hazırlanan taslak parselasyon planı ile, halihazırdaki kullanımlar dikkate alınarak mevcut hisselerin dengeli dağılımı sağlandığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 19. Maddesi (391), İmar Plan Değişikliği; Sancaklar Mahallesi 396 ve 385 numaralı parsellerin bağımsız olarak imar durumu almalarını sağlamak amacı ile anılan parsellerin bitişiğinde malikleri aynı olan 395, 384 ve 383 numaralı parsellerin ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile, söz konusu parsellerin bulunduğu yapı adasının 383, 384 ve 385 numaralı parselleri kapsayan bölümünün blok nizam olarak düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebini, 395 numaralı parselin ticaret alanı olarak düzenlenmesi ve 383, 384 ve 385 numaralı parsellerin blok nizam olarak düzenlenmesi çerçevesinde, öneri plandaki blok nizam kararı ile 385 numaralı parselin, imar durumu alması sağlanacağından, malikleri aynı olan 395 ve 396 numaralı parsellerden mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen 395 numaralı parselin ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile anılan parsellerin birleşerek imar durumu alması sağlanacağından, uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 20. Maddesi (392), Yapılaşma Koşulları; Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütününde, ticaret+konut alanı olarak düzenlenen 3 (üç) katlı yapı adaları/yapı adası cephelerinde yapılaşma koşulunun, TAKS:0.40, KAKS:1.20 ve 4 (dört) katlı yapı adaları/yapı adası cephelerinde TAKS:0.35, KAKS:1.40 olarak belirlenmesi ile Meclis Kararının yürürlüğe girdiği tarihten (Meclis Kararının Valilikçe kayda alındığı tarih) önce verilen imar durumları ile tapu maliki/malikleri ve müteahhit arasında noter onaylı kat karşılığı sözleşme yapılan parsellere bu Meclis Kararıyla belirlenen yapılaşma koşullarından önceki koşullara göre verilecek imar durumlarının, 31.03.2024 tarihi mesai bitimine kadar yapı ruhsatı alınması koşulu ile geçerli olması talebi, mevcut imar planında ticaret+konut tahsisli, 3 (üç) kat ve 4 (dört) kat olarak düzenlenen parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/16
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/08/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

12/05/2023 tarih 32188 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklik ile 5. Maddeye eklenen 30/a bendine uygun yapılaşma koşulları belirlendiğinden, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 21. Maddesi (393), İtiraz; Fatih (Aziziye) Mahallesi 2 ve 4 numaralı parsel sahibinin 14.07.2023 tarih ve 35352 havale sayılı dilekçesi ile, söz konusu parsellerin de bulunduğu alanda Belediyemizce yapılacak 3194/18. Madde uygulaması nedeni ile fonksiyon alanlarının yer seçimi ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını revize eden imar planı değişikliğini uygun bulan 08.06.2023 tarih ve 303 sayılı Meclis Kararına, dilekçe eki krokide gösterimi yapılan söz konusu parsellerdeki 12.00 metrelik imar yolunun kaldırılması, kuzeye ve doğuya devamının 10.00 metre olarak yeniden düzenlenmesi ile dini tesis alanı olarak düzenlenen alanın doğusundaki 7.00 metrelik imar yolunun 10.00 metre olarak düzenlenmesi içeriğiyle yaptığı itirazı, Fatih (Aziziye) Mahallesi 2 ve 4 numaralı parsellerde düzenlenen kuzey güney doğrultulu 12.00 metrelik imar yolunun kaldırılması çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, söz konusu parsellerde düzenlenen ve bir bölümü kaldırılması istenilen 12.00 metrelik yolun, doğu ve batısında, Karaca Deresi Kenarındaki 15.00 metrelik toplayıcı yol ile, D-100 Karayolu yan yol bağlantısını sağlayan kuzey güney doğrultulu 12.00 metrelik imar yolları bulunmakta olup, anılan yolun bir bölümünün kaldırılması araç ve yaya trafiği açısından olumsuz bir durum oluşmayacağından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 22. Maddesi (394), İtiraz; Beslanbey Mahallesi 1591 ada 22 parsel sahibinin 26.07.2023 tarih ve 34546 havale sayılı dilekçe ile, söz konusu parselde kapsayan alanın ticaret+konut alanı ve E:0.90 yapılaşma koşulunda düzenlenmesi içerikli imar planı değişikliğini uygun bulan 10.02.2022 tarih ve 77 sayılı Meclis Kararına, mevcut imar planında ticaret+konut alanı olarak düzenlenen parsellerin tamamın E:1.60 olarak düzenlenmesi nedeniyle, kendi parseli için de E:1.60 yapılaşma koşulunun uygulanması içeriğiyle yaptığı itirazı, söz konusu parselin bulunduğu bölgede ticaret+konut olarak düzenlenen ve yapılaşma koşulu E:0.90 olarak belirlenen yapı adalarında yapılaşma koşulunun bir önceki meclis kararında olduğu gibi E:1.40 olarak belirlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 23. Maddesi (395), İtiraz; Cedidiye Mahallesi 137 ada 6 numaralı parsel sahibinin 25.07.2023 tarih ve 34200 havale sayılı dilekçesi ile, Cedidiye Mahallesi 137 ada 6 ve 12 numaralı parsellerde ölçüleri öneri planda gösterimi yapılan yapı kitlesinin düzenlenmesi içerikli imar planı değişikliğini uygun bulan 09.02.2023 tarih ve 105 sayılı Meclis Kararına, dilekçe içeriğinde belirtilen gerekçelerle imar planındaki yapı kitlesinin ön bahçesiz olarak düzenlenmesi içeriğiyle yapılan itirazı, anılan parselin cephe aldığı 10.00



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/16
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/08/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

metrelik imar yolunda yapı yaklaşma mesafesinin, yapı ruhsatı verilen 137 ada 15 ve 18 numaralı parsellerin bu yola olan yapı yaklaşma mesafelerini birleştiren hat esas olmak üzere belirlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, daha önce yapılaşmasını tamamlamış yapı ruhsatlı binalara uygunluk sağlanacağından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 24. Maddesi (396), İtiraz; Kazukoğlu Mahallesi 2095 ada 9 numaralı parsel sahibinin 21.06.2023 tarih ve 29057 havale sayılı dilekçe ile, söz konusu parselin kuzey doğu bölümünde düzenlenen park alanının kaldırılarak konut alanı olarak düzenlenmesi, kaldırılan park alanının 2095 ada 9 numaralı parselde yeniden düzenlenmesi ile farklı fonksiyon alanları arasında 7.00 metrelik imar yolları oluşturulması içerikli imar planı değişikliğini uygun bulan 04.05.2023 tarih 243 sayılı Meclis Kararına yapılan itirazı uygun bularak, imar planı değişikliğini iptal eden ve değişiklik öncesi plan kararlarına dönülmesi içerikli 08.06.2023 tarih ve 310 ve 311 sayılı Meclis Kararlarına, ilk plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirilmesi içeriğiyle yapılan itirazı; Belediye Meclisinin 08.06.2023 tarih ve 310 ve 311 sayılı Kararları'nın iptal edilerek, yukarıda içeriği belirtilen Kazukoğlu Mahallesi 2095 ada 9 numaralı parsel ve yakın çevresi için hazırlanan imar planı değişikliğinin uygunluğu çerçevesinde, imar planı değişikliği ile mevcut imar planından kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar park alanı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Yürüme Mesafeleri ile ilgili 12. Maddesinde belirtilen hizmet etki alanı içerisinde eş değer bir alan ayrıldığından, mevcut imar planında 3.00 metrelik imar yoluna cephesi olan imar parsellerinin, imar planı değişikliğinde önerilen 7.00 metrelik imar yoluna cephelerinin sağlanması ile söz konusu parsellere imar durumu (yapı ruhsatı) verilememesi nedeniyle oluşan olumsuzluk giderileceğinden, mevcut imar planında talep sahibi parselden geçen enerji nakil hattı nedeniyle oluşan kısıtlılık, plan değişikliği sonrası yapılacak imar uygulamaları ile (tescil ve trampa işlemleri) giderilebileceğinden uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 25. Maddesi (397), Yol Boyu Ticaret; Nusrettin Mahallesi 93 ada 276 numaralı parsel sahibinin, 02.08.2023 tarih, 35340 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, oyçokluğuyla reddedildi.

Gündemin 26. Maddesi (398), İmar Plan Değişikliği; Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Fevziçakmak Mahallesi 306 ada 1 numaralı parseli kapsayan, mevcut imar planında "Park Alanı" olarak düzenlenen, öneri planda gösterimi yapılan 750 m² büyüklüğündeki alanın (16



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/16
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/08/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

m.*28m.=448 m² taban alanı) sağlık tesis alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, Ceditiye ve Fevziçakmak Mahalleleri'nde birinci kademe sağlık hizmetlerine hızlı erişim sağlanacağından, yapılan imar planı değişikliği ile Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütününde gösterimi yapılan "Sağlık Tesis Alanları" Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Madde hükümlerinde belirtilen yürüme mesafelerine göre kent merkezi ve yakın çevresinde sağlık tesis alanları yetersizliği bu bölümde giderildiğinden, Düzce İl Sağlık Müdürlüğü'nün 07.08.2023 tarih ve 221580381 sayılı yazısı ile uygun görüş de alındığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 27. Maddesi (399), İmar Plan Değişikliği; Karacahacımusca Mahallesi 104 ada 5 numaralı parsel ve 13 numaralı parselde bulunan dini tesis alanı ve sağlık tesis alanını, sağlık tesis alanını yapı adasının kuzey bölümünde yer alacak şekilde yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, yapılan imar planı değişikliği ile Sağlık Bakanlığı tarafından hazırlanan A.S.M. tip proje ölçülerine uygun sağlık tesis alanı düzenlendiğinden, dini tesis alanı için Düzce İl Müftülüğü'nün 26.04.2021 tarihli ve 1256853 sayılı görüşü alındığından, ilgili kurumun yazısında belirtilen Cami Alanı için 2000 m² büyüklük korunduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Bu birleşimde 373 no' dan 399 no' ya kadar olmak üzere 27 adet karar alındı. Gündemde görüşülecek başka konu bulunmadığından bir sonraki toplantının 04/09/2023 Pazartesi günü saat 19.00'da yapılmasına kararla toplantıya son verildi.

Hüdaver GÖSTERİŞLİ
Meclis 1. Başkan V.

İlknur BAHAR
Katip Üye

Nurullah YILDIZ
Katip Üye