



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/20
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/10/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 05/10/2023 Perşembe günü saat 18.00'de Belediye Meclis Salonu'nda, Meclis 1. Başkan Vekili Hüdaver GÖSTERİŞLİ Başkanlığında toplandı. Başkanlık Divanı yerini aldı.

Açılış ve yoklamada Üyelerden Mustafa BİLGİN, Mesut SANCAKLI, Basri KARSLIOĞLU, Ömer ARDAHAN, Ömer ARDAHAN, Bayram Ali KUBİLAY, Erdem AKALIN, Ayhan CİCÜ, Nurullah YILDIZ, Emre GÜLEÇ, Leyla AĞAN, Burak COŞKUN, Hüseyin ÇİFCİ, Cansu BİRİKTİR UYANIK, Erdoğan KEFELİ, Oya KOCAMAN, Hakan ÇETİN, İlkur YILDIRIM ACAR, Kudret TAŞ, Hasan GÜNDEN, İlkur BAHAR, Murat ÖZSOY, Ender ÇAKAR, Cemil AKSOY ve Murat AYDIN'ın katıldığı görüldü.

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

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

Gündemin 1. Maddesi (468), Ek Ödenek Konulması; Bu karar metnine ekli olarak sunulan Ek Ödenek Cetvelinde belirtilen müdürlüklere, belirtilen tutarlarda aktarma yapılması talebi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 2. Maddesi (469), Aktarma Yapılması; Bu karar metnine ekli, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu aktarma cetveline göre Destek Hizmetleri Müdürlüğü'ne ödenek aktarılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 3. Maddesinin görüşülmesinden önce Ergin ÇELİKAĞ toplantıya katıldı, Murat AYDIN toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 3. Maddesi (470), Sermaye Artırımı; Düzce Belediyesi Turizm İşletmeleri A.Ş 'nin 28.09.2023 Tarih ve 2023/06 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermayesinin 20.000.000,00-TL'den 30.000.000,00-TL'ye çıkarılması ve artırım tutarından %100'lük pay sahibi olan Kurumumuza 10.000.000,00-TL sermaye artırım bedeli yansıtılması, sermaye artırımı iş ve işlemleri için Belediye Başkanı Dr. Faruk ÖZLÜ'ye yetki verilmesi talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 4. Maddesinin görüşülmesinden önce Murat AYDIN toplantıya katıldı.



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/20
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/10/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 4. Maddesi (471), Yetki Verilmesi; Düzce Beltaş A.Ş. tarafından kamu ve özel bankalar olmak üzere faiz hariç 50.000.000,00.-TL tutarında 36 ay vadeli kredi için kullanılmak üzere, İller Bankası A.Ş.'den teminat mektubu alınması iş ve işlemleri için Belediye Başkanı Dr. Faruk ÖZLÜ'ye yetki verilmesi talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 5. Maddesinin görüşülmesinden önce İlknur BAHAR ve Murat ÖZSOY toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 5. Maddesi (472), Defin İşlemleri; Mezarlıklar Müdürlüğü cenaze hizmet sınırları içerisinde bulunan, Aziziye-Kiremitocağı, Derelitütüncü, Körpeşler, Kuyumcuhanlı, Sarayyeri ve Uzunmustafa Mahalle mezarlıklarımıza yapılacak olan defin işlemlerinde mevcutta uygulanmakta olan, ölen kişinin ikametgahı üzerinden değil de sadece usul-fürü (alt-üst soy kan bağı bulunanlar) şartına tabi olanların bu mahalle mezarlıklarımıza defin olabilmeleri talebi, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 6. Maddesinin görüşülmesinden önce Murat ÖZSOY toplantıya katıldı.

Gündemin 6. Maddesi (473), 5 Yıllık İmar Programı; Burhaniye Mahallesi 82 ada 2, 3, 4, 10, 15, 16, 17, 34, 38 ve 39 parsel sayılı taşınmazların imar planında görülen, 12.00m'lik yol üzerinde kalan parsel ve yapıların kamulaştırılması talebinin, çalışmalar tamamlandıktan sonra değerlendirilmesi oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 7. Maddesi (474), 5 Yıllık İmar Programı; Derelitütüncü Mahallesi 63 ve 169 parsel sayılı taşınmazların yol ve park alanında kaldığından 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesi gereği 5 yıllık imar programına alınmasını, 2023-2024 yılları içerisinde işlemlerine başlanması çerçevesine uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 8. Maddesinin görüşülmesinden önce Erdem AKALIN toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 8. Maddesi (475), 5 Yıllık İmar Programı; Derelitütüncü Mahallesi 63 ve 169 parsel sayılı taşınmazların yol ve park alanında kaldığından 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesi gereği 5 yıllık imar programına alınmasını, 2023-2024 yılları içerisinde işlemlerine başlanması çerçevesine uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 9. Maddesi (476), Parsel Satışı; Hamidiye Mahallesi 736 ada 9 numaralı 444.39 m² yüz ölçümlü parsel ve Aziziye Mahallesi 2085, 2086 numaralı parseller daha önce imar yolu olarak terk edilen alanlardan oluşmuş olup, özel mülkiyete konu teşkil edilerek satışı



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/20
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/10/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

İmar Kanunu'nun 18. Maddesine aykırı olduğundan ihale yoluyla satışını uygun bulmayan, Sarayyeri Mahallesi 3179 ada 8, Ağa Mahallesi 1443 ada 1, Çakırlar Mahallesi 2774 ada 3, Arapçiftliği Mahallesi 729 ada 4, 2635 ada 1, 2644 ada 1, 2643 ada 4, Kazukoğlu Mahallesi 756 ada 8, Çamköy Mahallesi 1397 ada 32, Beyciler Mahallesi 552 ada 10 ve Aziziye Mahallesi 2661 ada 1 numaralı parsellerin 2886 Sayılı Yasanın 45. maddesi uyarınca Açık Teklif Usulü arttırma ile ihale yoluyla satışının yapılmasını uygun bulan imar komisyon raporu oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 10. Maddesinin görüşülmesinden önce Erkan DİNÇER toplantıya katıldı.

Gündemin 10. Maddesi (477), İntifa Hakkı Kurulması; Fevziçakmak Mahallesi'nde Lütfiye SERT'in Fatih Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi bitişiğinde yer alan, kendilerine ait parselden Park ve Yol olarak terk ettikleri alana koyduğu konteynırın, Fevziçakmak Mahallesi 108 ada 80 parsel üzerine taşınması ve aynı alanda Lütfiye SERT lehine ölünceye kadar intifa hakkı kurulması talebi, söz konusu parsel "park ve otopark" olarak kamulaştırıldığından 2942 sayılı yasa gereği, oyçokluğuyla reddedildi.

Gündemin 11. Maddesinin görüşülmesinden önce Osman ÇELEBİ toplantıya katıldı.

Gündemin 11. Maddesi (478), Yapılaşma Koşulları; Beyciler Mahallesi 1610 ada 4 numaralı parselin, mevcut imar planındaki kademe hattına göre 25.00 m. en kesitli yol cephesinde 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS:1.30, diğer yol cephesinde 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.80 olarak düzenlenen yapılaşma koşulunu, kademe hattına göre hesaplanan toplam taban alanı ve inşaat alanı büyüklükleri değişmeden, kademe hattı kaldırılarak, öneri planda gösterimi yapılan kitle ölçülerine göre 3 kat olarak yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin, öneri plandaki yapı kitlesinin revize edilerek, bu yöndeki öneri plan çalışmasının Belediye Başkanlığı'na sunulmasından sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 12. Maddesi (479), Tahsis Değişikliği; Sancaklar Mahallesi 383 ve 384 numaralı parsellerin ticaret alanı olarak yeniden düzenlenmesi ile mevcut imar planında ayrık nizam olarak düzenlenen, Sancaklar Mahallesi 395 ve 396 numaralı parsellerin blok nizam olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri plan ile belirlenen yapılaşma koşulları, söz konusu parsellerin tevhid öncesi ayrı ayrı verilecek yapı inşaat alanlarının toplamını aşmadığından, aynı kişiye ait söz konusu parsellerin birleşerek tek bir yapı kitlesi yapılmasına olanak tanıyacağından, oyçokluğuyla kabul edildi.



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/20
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/10/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 13. Maddesi (480), Tahsis Değişikliği; Sancaklar Mahallesi 464 numaralı parselin, mevcut imar planında akaryakıt alanı (A LPG, LNG) olarak düzenlenen kuzey batı bölümünün E=1.20, Yençok=13.70 m. ve 3 kat yapılaşma koşullarında ticaret alanı olarak düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri planda ticaret alanı için önerilen yapılaşma koşulları yakın çevresindeki yapılaşma koşullarına uygun olduğundan, öneri plan ile yeniden düzenlenen mevcut akaryakıt istasyonu alanı, 1/25000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümlerinin 6.4.10.3. Maddesine ve Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı Plan Notları 18. Maddesinde belirtilen koşullara uygun olduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 14. Maddesi (481), Yol Düzenlemesi; Orhangazi Mahallesi (Yörükler) 356 ada 5 numaralı parselin batısında mevcut imar planında düzenlenen 10.00 metrelik imar yolunun kaldırılarak bir önceki imar planında olduğu gibi doğusunda yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, Orhangazi Mahallesi (Yörükler) 356 ada 5 numaralı parselin batısındaki imar yolunun parselasyon yapılırken 7.00 metre olarak terki yapılan imar yolu üzerine getirilmesiyle, Yörükler Mahallesi 356 ada 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı parsellerin de terkli imar yoluna cepheleri sağlanmış olacağından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 15. Maddesi (482), İmar Plan Değişikliği; Ağa Mahallesi 2363 ada 2 numaralı parsel, KOP'a (Kamu Ortaklık Payı) konu bir parsel olduğundan ve uygulamaya giren tüm mülkiyet sahipleri hissedar olduğundan kamulaştırma işlemleri sorununun çözülmesi ve Çay Mahallesi Muhtarlığı'nın 27.09.2023 tarih 45151 havale sayılı yazısı ile talep edilen taziye evinin yapılmasının sağlanması amacı ile mevcut imar planındaki sosyal kültürel tesis alanının sosyal tesis alanı olarak yeniden düzenlenmesi ile yakın çevresindeki otopark, park, sağlık tesis alanı ve kültürel tesis alanının yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri plana göre yapılacak imar uygulaması ile Ağa Mahallesi 2363 ada 2 numaralı parseldeki mülkiyet sorunu çözülerek taziye evi yapılabileceğinden, planlama alanının güneyinde yer alan eğitim tesis alanı tahsisli 2372 ada 3 numaralı parsel bitişiğindeki otopark alanının, söz konusu parselin doğu bölümünde düzenlenmesi ile, uygulanacak mimari proje açısından alanın daha verimli ve bütüncül kullanılması sağlanacağından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 16. Maddesi (483), İmar Plan Değişikliği; Çavuşlar Mahallesinde düzenleme sınırı ile gösterimi yapılan, 124, 125, 129, 135, 136, 137, 312, 313, 314, 350, 359, 378, 402,



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/20
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/10/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

403, 404 numaralı parseller, 912 ada 1, 2 numaralı parseller ve 913 ada 1 numaralı parselde, imar planına uygun imar parselleri oluşturmak, mevcut imar planında düzenlenen mahalle içi toplayıcı yolların terkleri yapılarak fiilen kullanıma açılmasını sağlamak, sosyal ve teknik altyapı alanlarını kamusal kullanıma kazandırmak amaçları ile, Belediyemizce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'ne göre uygulama yapılacağından, söz konusu parseller ve yakın çevresinde, hisselerin dengeli dağılımının da sağlanması için, mevcut imar planındaki konut, ilkokul ve park 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, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 17. Maddesi (484), İmar Plan Değişikliği; Çiftapınarlar Mahallesi 2824 ada 3 numaralı parselde yapılmak istenilen otel yapısı içerikli proje ve söz konusu parselin bulunduğu yapı adasında bulunan aynı durumdaki diğer parseller için, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün (4. Bölge Müdürlüğü) 02.03.2023 tarih, 1104074 sayılı görüş yazısına uygunluk sağlanması gerektiğinden söz konusu parsellerin Karayoluna olan cephelerinin kaldırılması amacı ile, Karayolu ve 2824 numaralı yapı adası arasında 5.00 metrelik yaya yolu oluşturulması içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi ve raporu, öneri plan ile Çiftapınarlar Mahallesi 2824 ada 3, 4, 5, 6 numaralı parsellerin Karayoluna olan cephelerinin kaldırılması ile söz konusu parsellerde karayolu cepheleri nedeni ile oluşan olumsuzluk giderileceğinden, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ve raporu, Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.08.2023 tarih ve 4130141 sayılı yazısı ile gönderilen Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2023 tarih ve 6704 sayılı Kararı ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu açısından uygun olduğu bildirildiğinden, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 18. Maddesi (485), Mahkeme Kararı; Kiremitocağı Mahallesi 511 numaralı parsel sahibinin dilekçesi ile, söz konusu parselde mevcut trafo binasının bulunduğu alan imar planında teknik altyapı alanı olarak ayrıldığı, Düzce 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2020/39 Esas No., 2022/116 sayılı Kararı ile söz konusu parselde TEDAŞ tarafından trafo yapmak sureti ile yapılan müdahalenin MEN'ine ve traфонun KAL'ine (yıkımına) karar verildiği, bu nedenle mevcut imar planında parsellerinde düzenlenen teknik altyapı alanının kaldırılarak, A, LPG, LNG, CNG tahsisli Kiremitocağı Mahallesi 511 numaralı parsel ile ilavesi talebi, söz konusu parselde düzenlenen teknik alt yapı alanı (trafo) tahsisinin kaldırılması ile Düzce 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2020/39 Esas No., 2022/116 sayılı Kararı gereği yerine getirilmiş olduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/20
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/10/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 19. Maddesi (486), İmar Plan Değişikliği; Mergiç Mahallesi 3124 ada 1 numaralı parselin güneyinde, mevcut imar planında doğu ve batı yönlerde devamlılığı olacak şekilde düzenlenen dere-kanal tahsisinin kaldırılarak, imar planındaki kullanımlar dikkate alınarak, konut, park, ibadet ve mezarlık alanı olarak yeniden düzenlenmesi, niteliği mezarlık olan Mergiç Mahallesi 3124 ada 5 ve 3125 ada 6 numaralı parsellerin mezarlık alanı olarak imar planına işlenmesi ile, ulaşım bağlantılarının revize edilmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, DSİ Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 02.03.2020 tarih, 143575 sayılı yazısında; "mevcut sulama sahasında ve Düzce Ovası Sulaması Rehabilitasyon Sahasında olmadığı, güneyinden geçen kanalların İdarelerine ait olmadığı ve parsel çevresinde İdarelerine ait herhangi bir sulama kanalının bulunmadığı" yönünde kurum görüşü bildirildiğinden, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.09.2023 tarih 7310601 sayılı yazısı ile, Mergiç Mahallesi 3124 ada 1 numaralı parselin güneyinde, mevcut imar planında dere-kanal olarak gösterimi yapılan tescil harici alanın, Maliye Hazinesi adına tescilinde sakınca bulunmadığı bildirildiğinden, tapu kayıtlarındaki niteliği mezarlık olan 3124 ada 5 ve 3125 ada 6 numaralı parsellerin, ilgili mevzuat gereği imar planlarında mezarlık alanı olarak düzenlendiğinden, daha uygun bir ulaşım şeması oluşturulduğundan, ayrıca bu bölge için sosyal ve teknik alt yapı standartları artırıldığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 20. Maddesi (487), İmar Plan Değişikliği; Sallar Mahallesi'nde düzenleme sınırı ile gösterimi yapılan, 114 ada 12, 13, 14, 15 ve 16 numaralı parsellerde yapılacak 3194/18. Madde uygulamasında, Kanunda belirtilen orana uygunluğun sağlanarak kamulaştırma işlemi yapılması zorunluluğunu ortadan kaldırmak amacı ile, mevcut imar planındaki konut, mesire ve park alanı tahsislerinin yer seçimleri ve büyüklüklerinin yeniden düzenlenmesi ile, ulaşım bağlantılarının mevcut plan kararları ve halihazır durum da dikkate alınarak revize edilmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri plan ile Belediyemizce kamulaştırma işlemi yapılması zorunluluğunu ortadan kalkacağından, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 21. Maddesi (488), İmar Plan Değişikliği; Sallar Mahallesi 1510 ada 1 ve 2 numaralı parsellerde düzenlenen 7.00 metrelik imar yolunun kuzey ve güney yönlerde sürekliliği bulunmadığından, başka bir parselde de cephe vermediğinden kaldırılarak konut alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, öneri plan ile Sallar Mahallesi 1510 ada 1 ve 2 numaralı parsellerde, daha önceki imar planı kararlarına göre yapılan 3194/18. Madde uygulamasına uygunluk



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/20
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/10/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

sağlandığından, kaldırılan 7.00 m'lik yolun kuzey ve güney yönlerde devamlılığı olmadığından, müstakil herhangi bir parsel cephe vermediğinden, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 22. Maddesi (489), İmar Plan Değişikliği; Sarayyeri Mahallesi'nde düzenleme sınırı içerisindeki 3183 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 numaralı, 3184 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı, 3185 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 numaralı ve 3186 ada 1, 2, 3, 4, 5 numaralı parsellerde mevcut imar planındaki konut, anaokulu, otopark ve park 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 talebinin, söz konusu parsel sahiplerince imzalanan, öneri plana göre oluşturulan parselasyon planı çalışmasının Belediye Başkanlığı'na sunulmasından sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 23. Maddesi (490), İmar Plan Değişikliği; Soğukpınar Mahallesi'nde daha önce Belediyemizce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'ne göre imar uygulaması yapılmış ancak yapılan uygulama ile halihazırdaki kullanımlarla uyumsuz parsel sınırları oluşturulması, DSI'ye ait hisselerin diğer parsel maliklerine hissedar yapılması ve hisselerin dengeli dağılımının sağlanamaması gibi sorunlar ortaya çıktığından, söz konusu parsellerde mevcut imar planındaki konut, park ve TNKA alanları tahsislerinin yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları, daha önce yapılan uygulama ve halihazırdaki kullanımlar da dikkate alınarak revize eden, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri plan sonrası düzenleme sınırı içerisindeki parsellerde yapılacak imar uygulaması ile halihazırdaki kullanımlara uygun parselasyon planı oluşturulacağından, daha önceki imar uygulaması ile bu bölgedeki bazı parsellerin DSI ile hisseli olması nedeniyle oluşan olumsuzluklar giderileceğinden, tarım dışı amaçla kullanımı yönünden izinlendirilmeyen parseller öneri planda TNKA olarak düzenlenmesi ile yasa ve yönetmeliklere uygunluk sağlandığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 24. Maddesi (491), Mahkeme Kararı; Şıralok Mahallesi 87 numaralı parsel sahibi davacı Necmi Çobanoğlu tarafından hazırlatılan, söz konusu parsel ile ilişkin imar planı değişikliği talebini uygun bulan, 09.05.2022 tarih ve 175 sayılı Belediye Meclisi Kararının iptal edilerek, 5 Yıllık İmar Programı kapsamında kamulaştırılmasını uygun bulan imar komisyonu raporunu kabul eden, Düzce Belediye Meclisi'nin 09.06.2022 tarih ve 207 sayılı Kararının, yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile Bolu İdare Mahkemesinin 2022/1400 Esas sayılı dosyası üzerinden açılan davada, Mahkemenin 18.08.2023 tarihli



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/20
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/10/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Kararı ile dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulması Kararının gereğinin yerine getirilmesi çerçevesinde, 2577 sayılı İYUK 28. Maddesi gereği mahkeme kararlarının idareye tebliğden itibaren 30 gün içinde yerine getirme zorunluluğu olduğundan, 09.06.2022 tarih ve 207 sayılı Meclis Kararının iptal edilerek 09.05.2022 tarih ve 175 sayılı Belediye Meclisi Kararının gereği uygulamanın yapılmasını uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 25. Maddesi (492), İtiraz; Kazukoğlu Mahallesi 2095 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 numaralı parseller ve 2094 ada 9 numaralı parsel maliklerinin 13.09.2023 tarih ve 42546 havale sayılı dilekçesi ve 20.09.2023 tarih ve 43868 havale sayılı dilekçeler ile, 2095 ada 9 numaralı parsel malikleri tarafından yapılan söz konusu parselin kuzey doğu bölümünde düzenlenen park alanının kaldırılarak konut alanı olarak düzenlenmesi içerikli itirazını uygun bulan, 10.08.2023 tarih ve 396 sayılı Meclis Kararına, konut alanı olarak düzenlenen alanın park alanı olarak yeniden düzenlenmesi içeriğiyle yapılan itiraz, dilekçelerde iddia edildiği gibi "imar planı değişikliği ile kamu yararına kullanma amacı dışında (başka kişiye konut alanı çıkarma) başkasına ait özel mülk olacak şekilde" yapılmış bir plan değişikliği söz konusu olmadığı gibi değer artışına yönelik yasal işlemlerde yapıldığından, oyçokluğuyla reddedildi.

Gündemin 26. Maddesinin görüşülmesinden önce Cansu BİRİKTİR UYANIK ve Hüseyin ÇİFCİ toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 26. Maddesi (493), Belediye Sınırlarına katılma; Gökçe Köyü'nün 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 Gökçe Köyü, D-100 karayolu üzerinde ve Düzce Kenti gelişme alanında olduğundan, söz konusu köydeki mevcut yapılaşmalar mevcut mahallemiz olan Şıralok Mahallesi ile bütünleştiğinden, kaçak ve çarpık yapılaşmanın önlenerek, fen ve sağlık şartlarına uygun planlı yapılaşma sağlanacağından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 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, Gökçe Mahallesi olarak Düzce Belediyesi Belediye Sınırlarına dahil edilmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 27. Maddesi (494), Otopark Yönetmeliği; Yeni ruhsat başvurularında, otopark ihtiyacını karşılamak amaçlı bağımsız bölümlerin otopark yerleşimi ile ilgili, Otopark



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/20
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/10/2023

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Yönetmeliği Madde 4/j bendi "Kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesis edilirken otopark olarak ayrılan alanların, gereken hallerde ilgili idare meclisinde bu yönde karar alınmak suretiyle eklenti olarak ilgili bağımsız bölüme tapuda tahsisi gerçekleştirilebilir. Eklenti otoparkların ortak alan olarak yönetilmesi hususu yönetim planında belirtilir. (Ek cümle:RG-31/5/2019-30790) Bu tür eklenti otoparklarda, aynı bağımsız bölüme ait iki otopark yerinin arka arkaya park düzeni şeklinde (birbirini engelleyebilecek şekilde) birlikte düzenlenmesi halinde tek bir manevra alanı gösterilmesi yeterli kabul edilir." hükmü uyarınca, eklenti otoparkların ortak alan olarak yönetilmesi ruhsat sonrası yönetim planında gösterilmek ve ilgili bağımsız bölüme tapuda tahsisi gerçekleştirmek üzere, aynı bağımsız bölüme ait iki otopark yerinin arka arkaya park düzeni şeklinde (birbirini engelleyebilecek şekilde) birlikte düzenlenmesi halinde, tek bir manevra alanı gösterilmesinin yeterli kabul edilmesi talebi ile ilgili, Otopark Yönetmeliği'nin 4. Madde (j) bendinde, otopark olarak ayrılan alanların Belediye Meclisi Kararı ile bağımsız bölümlere eklenti otopark olarak eklenmesi halinde, bu tür eklenti otoparklarda, aynı bağımsız bölüme ait iki otopark yerinin arka arkaya park düzeni şeklinde (birbirini engelleyebilecek şekilde) birlikte düzenlenmesi halinde tek bir manevra alanı gösterilmesi yeterli kabul edilebileceği belirtildiğinden, mimari projelerde, tasarımdan kaynaklı ortaya çıkan bu tür durumların çözümünü kolaylaştırmak amacıyla, kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesis edilirken, otopark olarak ayrılan alanların eklenti olarak tapuda tahsisinin gerçekleştirilmesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Bu birleşimde 468 no' dan 494 no' ya kadar olmak üzere 27 adet karar alındı. Gündemde görüşülecek başka konu bulunmadığından bir sonraki toplantının 06/11/2023 Pazartesi günü saat 18.00'de yapılmasına kararla toplantıya son verildi.

Hüdaver GÖSTERİŞLİ
Meclis 1.Başkan V.

Nurullah YILDIZ
Katip Üye

İlknur YILDIRIM ACAR
Katip Üye