



T.C.
GÖLYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

2022 YILI MAYIS AYI OLAĞAN BELEDİYE MECLİSİ TOPLANTI KARARLARI

Karar No : 2022/31 **09/05/2022**
Birleşim : 1
Toplantı Dönemi : 2022/05
Konu : 2021 Yılı Bütçe Kesin Hesap Cetvellerinin Görüşülmesi.

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 09/05/2022 Pazartesi günü saat 10:00'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda, Belediye Başkanı Yakup DEMİRCAN'ın başkanlığında MAYIS ayı 1. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mehmet DURMUŞ, İsmet COŞKUN, Nizam AYDIN, Engin KARDUZ, Haluk ÖZTÜRK, Abdullah YILDIZ ve Hayati BAL'ın katıldığı görüldü.

Gündem maddelerine geçmeden önce, Destek Hizmetleri Müdürlüğünün Şehir Aile Parkı İşletmeciliğinin Belediyemize ait olan Gölkar Sosyal Hizmetler İnş.Taah.Turz.San. ve Tic. Ltd.Şti.'ye devredilmesi teklifini, mecliste gündem dışı olarak görüşülmesini oylarınıza sunuyorum. Meclisimizce oylama yapıldı ve oy birliği ile kabul edildi. Meclis gündem maddeleri olarak görüşülmek üzere, 1. gündem maddesine geçildi.

Gündemin 1. maddesi, Mali Hizmetler Müdürlüğünün 27/04/2022 tarihli ve 2497 sayılı 2021 yılı Kesin Hesap Cetvelleri teklifini okutuyorum.

BAŞKANLIK MAKAMINA

2021 Yılı Gelir ve Gider kesin hesabın mayıs ayı Meclis toplantısında görüşülmesi için gereğini arz ederim.

Mustafa ARSLAN
Mali Hizmetler Müdürü

2021 yılı başlangıçta tahmin edilen Bütçe Gelir Ve Gideri ₺-18.106.000,00 olarak belirlenmiştir. 2021 yılı Kesin Hesap Cetvelleri 5393 sayılı Belediye Kanununun, 34/a maddesi ve 64. maddesine ve Mahalli İdareler Bütçe Ve Muhasebe Yönetmeliğinin, 40. maddesine göre Nisan ayı içinde encüme sunulmuş ve Nisan ayı sonuna kadar encümence incelenip, 26/04/2022 tarih ve 2022/41 Sayılı toplantısında görüşerek yönetmelik ve diğer mevzuata aykırı bir işlemin olmadığına dair kararını bildirmiş olup, encümenden gelen Kesin Bütçe ve Eki Cetvellerini sizlere sunuyorum" dedi.

A) Gider Bütçesi

Ekonomik sınıflandırma düzeyinde 2021 yılı Gider Bütçesi;

KOD	AÇIKLAMA	BAŞLANGIÇ ÖDENEĞİ+EK BÜTÇE (OCAK) (₺)	GERÇEKLEŞME (ARALIK) (₺)	GERÇEKLEŞME ORANI (%)
01	PERSONEL GİDERİ	3.882.650,00.-	3.576.089,57.-	91,97
02	SOSYAL GÜVENLİK DEVLET PRİMİ GİDERİ	538.500,00.-	535.046,61.-	98,40
03	MAL VE HİZMET ALIM GİDERİ	7.568.250,00.-	9.582.587,28.-	98,16
04	FAİZ GİDERİ	101.000,00.-	124,59.-	4,15
05	CARİ TRANSFERLER	148.600,00.-	283.338,43.-	99,66
06	SERMAYE GİDERİ	4.272.000,00.-	3.584.104,64.-	83,89
09	YEDEK ÖDENEK	1.595.000,00.-	0,00.-	0,00-
T O P L A M		18.106.000,00.-	17.561.291,12.-	96,99

1) **2021** yılı gerçekleşen gider bütçesi, öngörülen bütçenin altında kalmış ve bütçenin **gerçekleşme oranı % 96,99** olmuştur. Yıl içerisinde gider kalemlerinde ödenek yetersizliği nedeniyle fazla olan ödenek kalemlerinden aktarmaların mevzuata uygun olarak yapılmıştır.

B) Gelir Bütçesi

KOD	GELİRLERİN EKONOMİK SINIFLANDIRMASI	BAŞLANGIÇ ÖDENEĞİ+EK BÜTÇE (OCAK) (₺)	GERÇEKLEŞME (ARALIK) (₺)	GERÇEKLEŞME ORANI (%)
01	VERGİ GELİRLERİ	1.443.100,00.-	1.345.214,77.-	93,21
03	TEŞEBBÜS ve MÜLKİYET GELİRLERİ	2.742.400,00.-	1.802.772,75.-	65,73
04	ALINAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR	3.361.000,00.-	266.564,22.-	7,9
05	DİĞER GELİRLER	10.024.500,00.-	13.409.518,05.-	133
06	SERMAYE GELİRLERİ	535.000,00.-	126.894,00.-	23,71
TOPLAM		18.106.000,00.-	16.940.810,63.-	93,56

1) 2021 yılı Gelir Bütçesi gerçekleşme oranı % 93,56'dır.

Konu ile ilgili söz isteyen meclis üyelerinin görüş ve önerileri doğrultusunda gündem Belediye Meclisinde görüşüldü.

2021 yılı gerçekleşen bütçenin geliri giderini karşılamamış, 2017 yılı Kesin Hesap Bütçesi teklifi Belediye Meclisince uygun olduğundan oy birliği ile kabul edildi.

Karar No : 2022/32

09/05/2022

Birleşim : 1

Toplantı Dönemi : 2022/05

Konu : İmar Planı değişikliği talebinin görüşülmesi.

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 09/05/2022 Pazartesi günü saat 10:00'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda, Belediye Başkanı Yakup DEMİRCAN'ın başkanlığında olağan Mayıs ayı 1. birleşim 1. oturumuna başlandı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mehmet DURMUŞ, İsmet COŞKUN, Nizam AYDIN, Engin KARDUZ, Haluk ÖZTÜRK, Abdullah YILDIZ ve Hayati BAL'ın katıldığı görüldü.

Gündemin 2. Maddesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09/05/2022 tarih ve 2507 sayılı İmar Plan Değişikliği Talebi teklifini okutuyorum.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Düzce İli, Gölyaka İlçesi, İmamlar Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin kuzeyinde, İmamlar Mahallesi 132 ada 18 numaralı parseli kapsayan alanda bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında kullanım kararları ile ilgili, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması gerekmektedir.

Söz konusu plan değişikliği talebinin Mecliste görüşülerek karara bağlanması hususunda gereğini arz ederim.

Kalender AYDIN

İmar ve Şehircilik Müdürü

Konu ile ilgili söz isteyen meclis üyelerinin görüş ve önerileri doğrultusunda gündem Belediye Meclisinde görüşüldü.

Belediyemiz Gölyaka İlçesi, İmamlar Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin kuzeyinde, İmamlar Mahallesi 132 ada 18 numaralı parseli kapsayan alanda bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında kullanım kararları ile ilgili, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, İmar Komisyonunda görüşülmek üzere havalesi talebi, oy birliği ile kabul edildi.

Karar No : 2022/33

09/05/2022

Birleşim : 1

Toplantı Dönemi : 2022/05

Konu : İmar Planı değişikliği talebinin görüşülmesi.

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 09/05/2022 Pazartesi günü saat 10:00'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda, Belediye Başkanı Yakup DEMİRCAN'ın başkanlığında olağan Mayıs ayı 1. birleşim 1. oturumuna başlandı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mehmet DURMUŞ, İsmet COŞKUN, Nizam AYDIN, Engin KARDUZ, Haluk ÖZTÜRK, Abdullah YILDIZ ve Hayati BAL'ın katıldığı görüldü.

Gündemin 3. Maddesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 09/05/2022 tarih ve 2508 sayılı İmar Plan Değişikliği Talebi teklifini okutuyorum.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Bolu İdare Mahkemesi, 2021/917 nolu kararı ile 06/12/2017 tarih ve 48 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan Gölyaka Uygulama İmar Planlarının, 15/05/2018 tarih ve 2018/66 sayılı Gölyaka Belediye Encümen Kararıyla onaylanan parselasyon işlemine ilişkin kısmını ve Gölyaka Belediye Başkanlığının 01/07/2021 tarih ve E.825 Sayılı işlemleri hakkında yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

2577 sayılı yasanın 28. Maddesi gereği kararın Belediyeye tebliğinden itibaren 30(otuz) gün içinde işlemin tesis edilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. İlgili karar gereği;

a) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının 168 ada 6, 7 ve 8 numaralı parsellerin cephe aldığı 15.00mlik yol cephesinin planda A(ayrık) olan yapı nizamının B(bitişik) olarak değiştirilmesine,

b) Yapı nizamındaki bu değişiklikten sonra davacı 168 ada 8 nolu parselin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması sonucu oluşan cephesinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde parsel cephesini sağlayacağından parselasyon planında değişiklik yapılmasına gerek olmayacağından;

Düzce İli, Gölyaka İlçesi, Fatih Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinde, İmamlar Mahallesi 168 ada 6, 7 ve 8 numaralı parselleri kapsayan alanda bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kullanım kararları ile ilgili, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerekmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinin Mecliste görüşülerek karara bağlanması hususunda gereğini arz ederim.

Kalender AYDIN

İmar ve Şehircilik Müdürü

Konu ile ilgili söz isteyen meclis üyelerinin görüş ve önerileri doğrultusunda gündem Belediye Meclisinde görüşüldü.

Belediyemiz Gölyaka İlçesi, Fatih Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinde, İmamlar Mahallesi 168 ada 6, 7 ve 8 numaralı parselleri kapsayan alanda bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kullanım kararları ile ilgili, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, İmar Komisyonunda görüşülmek üzere havalesi talebi, oy birliği ile kabul edildi.

Karar No : 2022/34

09/05/2022

Birleşim : 1

Toplantı Dönemi : 2022/05

Konu : Yakup ŞAHİN'in 15m3'e kadar ücretsiz kullanma talebi.

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 09/05/2022 Pazartesi günü saat 10:00'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda, Meclis 1. Başkanı Yakup DEMİRCAN'ın başkanlığında olağan MAYIS ayı 1. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mehmet DURMUŞ, İsmet COŞKUN, Nizam AYDIN, Engin KARDUZ, Haluk ÖZTÜRK, Abdullah YILDIZ ve Hayati BAL'ın katıldığı görüldü.

Gündemin 4. Maddesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 27/04/2022 tarih ve 2494 sayılı Yakup ŞAHİN'in 15m3'e kadar ücretsiz kullanma teklifini okutuyorum.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

İlçemiz Açma Mahallesi, Necip Fazıl Caddesi, No:44 adresinde ikamet eden 40715179622 T.C. numaralı Yakup ŞAHİN, Belediyemize vermiş olduğu dilekçe ile aylık 15 m3'e kadar ücretsiz su kullanımı talebinde bulunmuştur. Dilekçesi ile ilgili kişi hakkında yapılan inceleme evrakları yazı ekinde sunulmuş olup, ilgili konunun Mecliste görüşülmesine, olurlarınıza arz ederim.

Erdoğan KAYA

Emlak ve İstimlak Müdürü

Konu ile ilgili söz isteyen meclis üyelerinin görüş ve önerileri doğrultusunda gündem Belediye Meclisinde görüşüldü.

Yakup ŞAHİN'in belediyemize vermiş olduğu dilekçe ve ekindeki rapor Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından araştırılmış olup, söz konusu vatandaşın maddi durumunun olmadığı belirlenmiştir. Adı geçen vatandaşımızın 15 m3'e kadar ücretsiz su kullanması teklifi Belediye Meclisince uygun olduğundan oy birliği ile kabul edildi.

Karar No : 2022/35

09/05/2022

Birleşim : 1

Toplantı Dönemi : 2022/05

Konu : Şehir Aile Parkı Devri talebinin Görüşülmesi.

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 09/05/2022 Pazartesi günü saat 10:00'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda, Meclis 1. Başkanı Yakup DEMİRCAN'ın başkanlığında olağan MAYIS ayı 1. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mehmet DURMUŞ, İsmet COŞKUN, Nizam AYDIN, Engin KARDUZ, Haluk ÖZTÜRK, Abdullah YILDIZ ve Hayati BAL'ın katıldığı görüldü.

Gündemin 5. Maddesi, Destek Hizmetleri Müdürlüğünün 09/05/2022 tarih ve 2545 sayılı Şehir Aile Parkı Devir teklifini okutuyorum.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Belediyemizde yürütülen Şehir Aile Parkı Sosyal Tesis İşletmeciliğinin %100'ü belediyemize ait olan Gölkar Sosyal Hizmetler İnş.Taah.Turz.San. ve Tic.Şti.'ye devredilmesi planlanmaktadır. Yapılacak olan devir işleminin belediyemiz meclisinde görüşülerek karar verilmesi hususunda olurlarınıza arz ederim.

Mevlüt SEZER

Destek Hizmetleri Müdürü

Konu ile ilgili söz isteyen meclis üyelerinin görüş ve önerileri doğrultusunda gündem Belediye Meclisinde görüşüldü.

5216 Sayılı Kanun' un 26'ncı maddesinde; "..... belediyesi, mülkiyeti veya tasarrufundaki hafriyat sahalarını, toplu ulaşım hizmetlerini, **sosyal tesisler, büfe, otopark ve çay bahçelerini işletebilir**; ya da bu yerlerin belediye veya bağlı kuruluşlarının **% 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketler ile bu şirketlerin % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketlere, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmaksızın belediye meclisince belirlenecek süre ve bedelle işletilmesini devredebilir."** hükmü gereğince Şehir Aile Parkının 5 yıl süreyle aylık 1.500,00-TL bedelle sermayesinin % 100' ü Gölyaka Belediyesine ait olan GÖLKAR Sosyal Hizmetler İnş.Taah.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti' ne işletmeciliğinin devri teklifi Belediye Meclisince uygun olduğundan oy birliği ile kabul edildi.

Karar No : 2022/36

12/05/2022

Birleşim : 2

Toplantı Dönemi : 2022/05

Konu : İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 12/05/2022 Perşembe günü saat 10:00'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda, Meclis 1. Başkanı Yakup DEMİRCAN'ın başkanlığında MAYIS ayı 2. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mehmet DURMUŞ, İsmet COŞKUN, Nizam AYDIN, Engin KARDUZ, Haluk ÖZTÜRK, Abdullah YILDIZ, Muharrem SÖNMEZ ve Hayati BAL'ın katıldığı görüldü.

Gündemin 1. maddesi, İmar Komisyonunun 10/05/2022 tarihli İmar Komisyonu Raporunu okutuyorum.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Günün değişim ve ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, 2 (iki) adet 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1 (bir) adet Nizam İmar Planı değişikliği talebi; 09/05/2022 tarih ve 2022/32 sayılı ve 09/05/2022 tarih ve 2022/33 sayılı Belediye Meclis kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza gönderilmiştir.

İlgili Uygulama ve Nazım İmar Plan değişiklikleri talebi komisyonumuz tarafından değerlendirilmiş olup, komisyon raporu ekte sunulmuştur. Hazırlanan komisyon raporunun görüşülerek karara bağlanması hususunda gereğini arz ederim.

Abdullah YILDIZ

İmar Komisyonu Başkanı

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Karar Tarihi : 10.05.2022

Karar Sayısı : 5

1) 09/05/2022 tarih ve 2022/32 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza sevk edilen: Gölyaka İlçesi, İmamlar Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin kuzey doğusunda bulunan 132 ada 18 numaralı parseli kapsayan alanla ilgili 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Planlama alanı, Gölyaka Belediyesi İmamlar Mahallesi sınırları içinde kalmakta ve imar planında terkleri hâlihazırda yol açma çalışmaları devam eden imar yolundan cephe alan bir parseldir. Taşınmaz, kent merkezinde bulunmakta olup yaklaşık 100 metre batısında Küçük Sanayi Sitesi yer almaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan taşınmaz, Mülkiyeti Gölyaka Belediyesine ait olan ve büyüklüğü 473,88m² olan, bir imar parseldir. Taşınmaz eski 3396 numaralı parsel olup 09/11/2020 tarihli 3402 Sayılı Yasanın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile 312 ada 18 numaralı parsel olmuştur. Söz konusu taşınmaz üzerinde yapılaşma olmayıp, açık alan niteliğindedir. Taşınmazın yakın çevresinde konut yapılaşmaları mevcuttur.

Plan değişikliği hazırlanan 132 ada 18 numaralı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticari Alan (T5) " olarak düzenlenmiş olmakla birlikte imar adasının büyük bir bölümü Kültürel Tesis Alanı planlıdır. İmar adasının kuzeyinde ve batısında 12.00m enkesitli imar yolu, doğusunda 7.00m enkesitli imar yolu, güneyinde ise 17.00 metre enkesitli imar yolu planlanmıştır.

Plan değişikliği hazırlanan 132 ada 18 numaralı taşınmaz, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticari Alan" olarak düzenlenmiş olmakla birlikte imar adası içinde, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Gelişme Konut Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, yeşil Alan düzenlemeleri de bulunmaktadır.

Mevcut İmar planında Ticaret Alanı (T5) olarak planlanan alanda plan notlarına göre Yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam 3 kat ve Taks:0.30 Kaks:0.90 olacak şekildedir. "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanan alanda ise, plan notlarına göre Yapılaşma koşulları, Emsal E:1.00 ve yükseklik Yençok:10.50metredir. Sosyal Tesis Alanında Yapı yaklaşma mesafeleri ise batıda 12 metrelik imar yolu ve güneyde 17.00 metrelik imar yolu cephesinde 10 metre diğer cephelerde ise 5 metre olacak şekildedir.

Bahse konu 312 ada 18 numaralı taşınmaza yönelik olarak, Gölyaka Belediyesi adına kayıtlı olan parsel "Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu" yapılması amacıyla "Sağlık Tesisi" alanına dönüştürülmek istenmektedir.

Mevcut Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu, Devlet Hastanesinin 3. Katında hizmet vermekte olup, konum itibariyle vakaya çıkış süresinin uzaması gerekçesiyle Sağlık İl Müdürlüğüne talepte bulunulmuş ve Gölyaka Belediyesi mülkiyetinde bulunan eski parsel numarası 3396 olan 312 ada 18 numaralı parselin konumu ve büyüklüğü açısından Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılmasına uygun olduğu açıklanarak Gölyaka Belediye Meclisi'nin 01.07.2020 tarih ve 2020/24 sayılı kararıyla Mülkiyeti belediyeye ait olan 3396 numaralı parsel (yeni 132 ada 18 parsel) 10 yıllığına Sağlık İl Müdürlüğüne tahsis edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu alanda Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılabilmesi için plan kararlarının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Plan değişikliği önerisinde, İmamlar Mahallesi 312 ada 18 numaralı parselin imar adası içinde kalan bölümü, "Sağlık Tesisi Alanı" olarak düzenlenmiştir. Yapılaşma koşulları Emsal E:1.50 ve Yükseklik en çok: 3 kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca yapı yaklaşma mesafeleri ise kuzeyde 12.00 metrelik imar yolundan 5.00 metre diğer tüm cephelerden 3.00m olacak şekilde plana işlendiği görülmektedir.

Söz konusu Gölyaka İlçesi, Kuyudüzü Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin kuzeybatısında bulunan İmamlar Mahallesi 312 ada 18 numaralı parseli kapsayan alanla ilgili Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği talebi, Nazım ve Uygulama İmar Planı bütünlüğü açısından uygun olduğundan oy birliği ile kabul edilmiştir.

Abdullah YILDIZ

Muharrem SÖNMEZ

Engin KARDUZ

Komisyon Başkanı

Üye

Üye

Konu ile ilgili söz isteyen meclis üyelerinin görüş ve önerileri doğrultusunda gündem Belediye Meclisinde görüşüldü.

Komisyon Raporunun 1. maddesi gereğince, Belediyemiz: Gölyaka İlçesi, İmamlar Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin kuzey doğusunda bulunan 132 ada 18 numaralı parseli kapsayan alanla ilgili 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği talebi, Nazım ve Uygulama İmar Planı bütünlüğü açısından uygun olduğundan komisyondan geldiği şekilde oy birliği ile kabul edildi.

Karar No : 2022/37

12/05/2022

Birleşim : 2

Toplantı Dönemi : 2022/05

Konu : İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 12/05/2022 Perşembe günü saat 10:00'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda, Meclis 1. Başkanı Yakup DEMİRCAN'ın başkanlığında MAYIS ayı 2. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mehmet DURMUŞ, İsmet COŞKUN, Nizam AYDIN, Engin KARDUZ, Haluk ÖZTÜRK, Abdullah YILDIZ, Muharrem SÖNMEZ ve Hayati BAL'ın katıldığı görüldü.

Gündemin 2. maddesi, İmar Komisyonunun 10/05/2022 tarihli İmar Komisyonu Raporunu okutuyorum.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Günün değişim ve ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, 2 (iki) adet 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1 (bir) adet Nizam İmar Planı değişikliği talebi; 09/05/2022 tarih ve 2022/32 sayılı ve 09/05/2022 tarih ve 2022/33 sayılı Belediye Meclis kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza gönderilmiştir.

İlgili Uygulama ve Nazım İmar Plan değişiklikleri talebi komisyonumuz tarafından değerlendirilmiş olup, komisyon raporu ekte sunulmuştur. Hazırlanan komisyon raporunun görüşülerek karara bağlanması hususunda gereğini arz ederim.

Abdullah YILDIZ

İmar Komisyonu Başkanı

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Karar Tarihi : 10.05.2022

Karar Sayısı : 6

2) 09/05/2022 tarih ve 2022/33 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza sevk edilen: Gölyaka İlçesi, Fatih Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinde bulunan Kanuni Caddesinin yaklaşık 100 metre güneyinde bulunan ve İpek Sokaktan cephe alan İmamlar Mahallesi 168 ada 6, 7 ve 8 numaralı parselleri kapsayan alanlar ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği hazırlanan taşınmazlar, Gölyaka Belediyesi Fatih Mahallesi içinde Pazaryerinin güney batısında, İmamlar Mahalle Caminin de yaklaşık 100 metre güneyinde yer alan 168 ada 6,7 ve 8 numaralı parseller; parsellerin bulunduğu imar adasını kapsayan ve 3194/18. Madde uygulaması yapılmış olan alandır.

Söz konusu taşınmazlardan 7 ve 8 parsel üzerinde konut yapısı, 6 parsel üzerinde ise müstemilat yapılaşması bulunmaktadır. İmar adası içinde toplam 7 adet parsel bulunmakta olup bunlar yalnızca iki tanesi boş parseldir. Taşınmazların yakın çevresinde de yapılaşmalar, büyük ölçüde oluşmuştur.

Plan değişikliği hazırlanan bölgede kadastral durum incelendiğinde kısmen imar parseli niteliğinde kısmen kadastral nitelikte parsellerin olduğu görülmektedir.

Kent merkezi ve yakın çevresinde yapılaşmaların kentsel nitelikte oluşması belediyece sağlanmak istenmektedir. Söz konusu alanda da, kent merkezinde bulunması nedeniyle 3194/18 uygulaması yapılarak imara uygun parseller üretmek ve kentsel yapılaşmanın oluşmasını sağlamak amacıyla belediye tarafından imar uygulaması çalışması yapılmıştır.

Plan değişikliği hazırlanan taşınmazlar, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı, olarak düzenlenmiştir. Taşınmazların içinde bulunduğu imar adasının kuzeyinde ve güneyinde 8.00m, batısında 15.00m, doğusunda ise 12.00m enkesitli imar yolları bulunmaktadır.

Konut alanı olarak planlanan alanda Yapı Nizamı "Ayrık Nizam" ve kat adedi, 2 kattır. İmar adasında yapılaşma koşulları Taban Alanı Katsayısı TAKS:0.40 ve Kat Alanı Katsayısı Kaks:0.80 olacak şekildedir. Söz konusu alan, İmamlar Mahallesi sınırları içinde bulunan 168 ada 6, 7 ve 8 parsellerin bulunduğu alandır.

Bahse konu alandaki konut yapılaşmaları genellikle 1 ve 2 katlı kırsal nitelikte konut yapılaşmaları olup, kent merkezinde bulunan Belediye, Kaymakamlık ve Pazaryerine olan yakınlığı nedeniyle kentin önemli gelişme alanlarından birisidir. Bahse konu alandaki parsellerin bir kısmı imar uygulaması görmüş bir kısmı ise kadastral nitelikte olan parsellerdir. Kent merkezinin yakın çevresinde yapılaşmaya ve mevzuata uygun parseller üretmek amacıyla belediye tarafından 3194/18. Madde kapsamında imar uygulaması çalışmaları yapılmaktadır. Bu alanda da 3194/18. Madde uygulaması kapsamında parselasyon işlemi yapılmıştır. Söz konusu 168 ada 6,7 ve 8 numaralı parseller daha önce ifraz yoluyla oluşmuş parseller olup yapılan 18. Madde uygulamasında da parsel sınırları korunmuştur. 18. Madde uygulamasının iptal edilmesi yönünde 168 ada 8 parsel malikinin talebi olmuş ve belediyece bu talep 01.07.2021 tarih ve 825 sayılı yazı ile cevaplandırılmıştır. Ancak konu yargıya taşınmış ve Bolu İdare Mahkemesi, 2021/917 Esas numaralı kararı ile 06/12/2017 tarih ve 48 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan Gölyaka Uygulama İmar Planlarının, 15/05/2018 tarih ve 2018/66 sayılı Gölyaka Belediye Encümen Kararıyla onaylanan parselasyon işlemine ilişkin kısmını ve Gölyaka Belediye Başkanlığının 01/07/2021 tarih ve E.825 Sayılı işlemleri hakkında yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

2018 yılında yapılmış olan 3194/18. Madde uygulamasına göre oluşan parseller , 2017 yılı onaylı Revizyon İmar Planı Plan notlarının 20. Maddesine ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesine göre imar durumu alabilir nitelikte olmakla birlikte, idari yargı bu hususu dikkate almamıştır.

2577 sayılı yasanın 28. Maddesi gereği Mahkeme kararının Belediyeye tebliğinden itibaren 30(otuz) gün içinde işlemin tesis edilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Bahse konu alanda 168 ada 7 ve 8 numaralı parseller üzerinde yanaşık düzende ruhsatlı konut yapısı bulunmaktadır. 167 ada 8 numaralı parselin cephe genişliği ise 11.64 m'dir. İmar uygulamasının dayanağı olan 2017 onaylı Revizyon Uygulama İmar Planında bu alandaki yapı nizamı Ayrık Nizamdır.

Plan notları 20. Maddesi aşağıdaki şekildedir:

20. Ayrık nizama tabi olarak düzenlenen alanlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklükleri ile ilgili 17. maddesindeki asgari ölçüleri sağlamayan kadastro parselleri ile daha önceki imar planı kararlarına göre terkleri yapılarak imar parseli haline gelen ancak mevcut imar planı kararları nedeni ile imar durumu verilemeyen parsellere o bölgenin yapı karakterine uygun, mevcut doku ile uyumlu ve çevre teşekküller dikkate alınarak çekme mesafeleri ile yapılaşma nizamı belediyesince belirlenir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2. Maddesi aşağıdaki şekildedir:

Mevcut teşekkül GEÇİCİ MADDE 2 –(1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikteki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Parsel büyüklükleri başlıklı MADDE 6 – (1) İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda ,elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Bu tespit sırasında ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen şartlar ihlâl edilemez.

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde: Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden, az olamaz.” denilmektedir.

Söz konusu 168 ada 6,7 ve 8 parsellerin bulunduğu alanda, yukarıda bahsedilen mahkeme kararında açıklanan hususlar dikkate alınarak, yapı nizamının yönetmelikte belirtildiği şekilde “Bitişik Nizam” olarak değiştirilmesi halinde 168 ada 8 numaralı parselin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması sonucu oluşan cephesinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde parsel cephesini sağlayacağından parselasyon planında değişiklik yapılmasına gerek olmayacaktır. Bu nedenlerle bahse konu yargı kararında belirtilen gerekçeler dikkate alınarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planınının 168 ada 6, 7 ve 8 numaralı parsellerin cephe aldığı 15.00mlik yol cephesinin, planda A(ayrık) olan yapı nizamının B(bitişik) olarak değiştirilmesi için plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Plan değişikliği önerisinde, İmamlar Mahallesi 168 ada 6,7 ve 8 numaralı parsellerin içinde bulunduğu imar adasının 15.00m enkesitli yola olan batı cephesinde yapı nizamı Bitişik Nizam olarak yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu Fatih Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinde bulunan ve İmamlar Mahallesi 168 ada 6, 7 ve 8 numaralı parselleri kapsayan alanlar ile ilgili Uygulama İmar Planı değişikliği talebi, Nazım ve Uygulama İmar Planı bütünlüğü açısından uygun olduğundan oy birliği ile kabul edilmiştir.

Abdullah YILDIZ
Komisyon Başkanı

Muharrem SÖNMEZ
Üye

Engin KARDUZ
Üye

Konu ile ilgili söz isteyen meclis üyelerinin görüş ve önerileri doğrultusunda gündem Belediye Meclisinde görüşüldü.

Komisyon Raporunun 2. maddesi gereğince, Belediyemiz : Gölyaka İlçesi, Fatih Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinde bulunan ve İmamlar Mahallesi 168 ada 6, 7 ve 8 numaralı parselleri kapsayan alanlar ile ilgili Uygulama İmar Planı değişikliği talebi, Nazım ve Uygulama İmar Planı bütünlüğü açısından uygun olduğundan komisyondan geldiği şekilde oy birliği ile kabul edildi.

Gündemde görüşülecek başka bir madde olmadığından meclis başkanı üyelere teşekkür ederek, Mayıs ayında görüşülüp karara bağlanması gereken gündem maddeleri için 01/06/2022 Çarşamba günü, saat 10:00'da olağan toplanmak üzere oturumu kapattı.

(İMZA)
Yakup DEMİRCAN
Meclis Başkanı

(İMZA)
Engin KARDUZ
Kâtip Üye

(İMZA)
Haluk ÖZTÜRK
Kâtip Üye