



T.C.
GÖLYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

2024 YILI EKİM AYI OLAĞAN BELEDİYE MECLİSİ TOPLANTI KARARLARI

Karar No : 2024/57 **04/10/2024**
Birleşim : 1
Toplantı Dönemi : 2024/11
Konu : İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.
MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 04/10/2024 Cuma günü saat 10:00'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda, Meclis Başkanı Muzaffer COŞKUN'un başkanlığında olağan EKİM ayı 1. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Yunus ÇALIŞKAN, Bayram COŞKUN, Adem ALTUNDAL, Haluk ÖZTÜRK, Haydar YOL, Zeliha GÖK ÜZBE, Hasan Ali GENÇ, Muhammet Enes ERGİNYAVUZ, Baki ÖZDİN ve Mustafa TURGUT'un katıldığı görüldü.

Arkadaşlar; Meclis toplantısına geçiyorum. Meclis gündeminde gündem dışı teklif bulunmaktadır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 1 adet İmar Plan Değişikliğinin görüşülmesini oylarınıza sunuyorum. Meclisimizce oylama yapıldı ve gündem dışı tüm tekliflerin meclis gündemine alınması oy birliği ile kabul edildi.

Gündemin 1. Maddesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 12/09/2024 tarihli İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Günün değişim ve ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, 2 adet 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 2 adet 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talebi; 06/09/2024 tarih 2024/55 sayılı ve 06/09/2024 tarih 2024/56 sayılı Belediye Meclis kararları ile görüşülmek üzere komisyonumuza gönderilmiştir.

İlgili İmar Planı değişikliği talebi komisyonumuz tarafından değerlendirilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Hazırlanan komisyon raporunun görüşülerek karara bağlanması hususunda gereğini arz ederim.

Adem ALTUNDAL

İmar Komisyonu Başkanı

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Karar Tarihi : 12.09.2024

Karar Sayısı : 6

Belediye İmar Komisyonu Başkanı Adem ALTUNDAL başkanlığında aşağıda imzası bulunan üyelerin iştirakiyle toplandı.

1) 06/09/2024 tarih ve 2024/55 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza sevk edilen: Gölyaka İlçesi, Açma Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin güneyinde bulunan, Açma Mahallesi 417 ada 1 numaralı parseli kapsayan alanda kullanım koşulları ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

İmar Planı değişikliği plan açıklama raporu; Düzce İli, Gölyaka İlçesi, Açma Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin güneyinde bulunan 417 ada 1 numaralı parseldir. Plan değişikliği hazırlanan parsel, 1/1000 ölçekli G25-B-25C-2C numaralı imar paftasında yer almaktadır.

Planlama alanı, Gölyaka Belediyesi Açma Mahallesi sınırları içinde kalmakta olup imar planında kısmen terkleri yapılmış imar yolundan cephe alan parsellerdir.

Açma Mahallesi 417 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 12.08.2011 tarih ve 2011/24 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olan 1 katlı 2 bağımsız bölümlü dükkan vasıflı bir yapı bulunmaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan 437 ada 1 numaralı taşınmaz, 2017 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Toplu Konut Alanı, Ayrık Nizam E:1,00

Yençok:12,50m(Ticari Üniteler Dükkanlar) kullanım tahsisi bulunmakta olup taşınmazın kuzey batı, kuzey ve doğusunda imar yolundan cephe almaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği önerisinde parselin toplu Konut Alanı kullanım tahsisinden çıkarılarak Konut + Ticaret Alanı kullanım Tahsisine döndürülmek istenmektedir. Aynı zamanda parselin kuzeyinde 128.484 m2 büyüklüğünde yeşil alan kuzeyindeki yeşil alana eklenerek oluşturulmuştur.

Yapılaşma hükümlerinden Emsal değerinde değişikliğe gidilmemiştir. Mevcut haliyle aynen korunmuştur. Yençok : 10,50 m. (3) kat olarak önerilmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliği talebi komisyonumuzca incelenmiş olup ilgili taşınmaz üzerinde bulunan Yapı Kullanma İzin Belgeli yapının ruhsat sahibinin Toplu Konut İdaresi olması ve ilgili taşınmazın bitişiğinde Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan Açma Mahalle Toki'nin bulunması sebebiyle plan tadilatı mecliste görüşülmeden ve imar komisyonunda bir karar almadan önce Toplu Konut İdaresine bahse konu imar plan değişikliği ile ilgili görüş sorulmasına olduğundan oy birliği ile kabul edilmiştir.

Adem ALTUNDAL

Haydar YOL

Mustafa TURGUT

Komisyon Başkanı

Üye

Üye

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

Yapılan görüşmeler neticesinde; 06/09/2024 tarih ve 2024/55 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza sevk edilen: Gölyaka İlçesi, Açma Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin güneyinde bulunan, Açma Mahallesi 417 ada 1 numaralı parseli kapsayan alanda kullanım koşulları ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği talebi, taşınmaz üzerinde bulunan Yapı Kullanma İzin Belgeli yapının ruhsat sahibinin Toplu Konut İdaresi olması ve ilgili taşınmazın bitişiğinde Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan Açma Mahalle Toki'nin bulunması sebebiyle plan tadilatı mecliste görüşülmeden ve imar komisyonunda bir karar almadan önce Toplu Konut İdaresine bahse konu imar plan değişikliği ile ilgili görüş sorulmasına oy birliği ile kabul edildi.

Karar No : 2024/58

04/10/2024

Birleşim : 1

Toplantı Dönemi : 2024/11

Konu : İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 04/10/2024 Cuma günü saat 10:00'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda, Meclis Başkanı Muzaffer COŞKUN'un başkanlığında olağan EKİM ayı 1. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Yunus ÇALIŞKAN, Bayram COŞKUN, Adem ALTUNDAL, Haluk ÖZTÜRK, Haydar YOL, Zeliha GÖK ÜZBE, Hasan Ali GENÇ, Muhammet Enes ERGİNYAVUZ, Baki ÖZDİN ve Mustafa TURGUT'un katıldığı görüldü.

Gündemin 2. Maddesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 12/09/2024 tarihli İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Günün değişim ve ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, 2 adet 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 2 adet 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talebi; 06/09/2024 tarih 2024/55 sayılı ve 06/09/2024 tarih 2024/56 sayılı Belediye Meclis kararları ile görüşülmek üzere komisyonumuza gönderilmiştir.

İlgili İmar Planı değişikliği talebi komisyonumuz tarafından değerlendirilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Hazırlanan komisyon raporunun görüşülerek karara bağlanması hususunda gereğini arz ederim.

Adem ALTUNDAL

İmar Komisyonu Başkanı

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Karar Tarihi : 12.09.2024

Karar Sayısı : 7

2) 06/09/2024 tarih ve 2024/56 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza sevk edilen: Gölyaka İlçesi, Yeşil Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin batısında bulunan, Yeşil Mahallesi 148, 403, 561, ve 233 adalarda bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda kullanım koşulları ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

İmar Planı değişikliği plan açıklama raporu; Düzce İli, Gölyaka İlçesi, Yeşil Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin batısında bulunan 148, 403, 561, ve 233 adalarda bulunan muhtelif parsellerdir. Plan değişikliği hazırlanan parsel, 1/1000 ölçekli G25-B-25B-2C numaralı imar paftasında yer almaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan taşınmazlar, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı, Cami Alanı, olarak düzenlenmiştir. Taşınmazların içinde bulunduğu imar adaları arasında 15.00m, 10.00m, 8.00m ve 7.00m enkesitli imar yolları bulunmaktadır.

Konut alanı olarak planlanan alanlarda 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.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği önerisinde , 148 ada 139,140,141,142,144 parseller ile 561 ada 1,2 ve 4 parsel arasındaki 10.00m imar yolu iptal edilmiş ve bu yol 561 ada 1,2 ve 3 parseller yönünde bir miktar doğuya kaydırılarak 7.00m enkesitli olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu imar adası içinde birbirine yakın ölçülerde parsel oluşturulması amacıyla bu yol, güneyde 561 ada 4 numaralı parsel içinde olacak şekilde devam ettirilmiştir. 561 ada 1 parselin kuzeyindeki imar yolu hattı da oluşturulacak olan parsel sınırına göre yeniden düzenlenmiştir.

233 ada 9 ve 10 numaralı parsellerin derinliği oldukça büyük olduğundan, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki parsel büyüklüğü ölçüleri dikkate alınarak daha küçük parseller oluşturulmasını sağlamak için 7.00m enkesitli yeni bir imar yolu düzenlenmesi yapılmıştır.. Bu düzenleme yapılırken plandaki cami alanı büyüklüğü korunmuştur. Cami alanında yapı yaklaşma mesafeleri yeni imar hatlarına göre doğu, batı ve kuzey cephede 5.00m, güney cephede ise 10.00m olarak plana işlenmiştir. Yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği hazırlanan alanlarda belediyemiz 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Ancak uygulamaya tabi tutulacak olan bazı parseller hisseli parsel olmakla birlikte bazı parseller üzerinde fiili kullanımlar bulunmaktadır. 18. Madde uygulaması kapsamında her parselin mümkün olduğunca kullanım alanları dikkate alınarak parselasyon yapılabilmesi, ayrıca yine Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi sonrasında her parsel için mümkün olduğunca kendi yerinde imar parseli oluşturulabilmesi ve hisselerin dengeli dağılımının sağlanması ve plan notlarına uygun mümkün olduğunca hisseli olmayan imar parselleri üretilmesi amacıyla bazı imar yollarının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Planlama alanındaki kadastral parsellerin, imar parseli olmasını sağlamak, ayrıca bahse konu alandaki kamusal alanları (cami alanı, imar yolları vb.) kamuya kazandırmak istenmektedir. Bahse konu alanda kent merkezine yakın olması nedeniyle ve taşınmaz ve yakın çevresinde gelişme alanları olan bölgede, yapılaşmalar gün geçtikçe artmakta olup yapılaşmalar tamamlanmadan bölgedeki imar yollarının açılır hale getirilmesiyle ulaşım ağı da güçlendirilmek istenmektedir. Bu nedenle söz konusu alanda, Mevcut imar planındaki ulaşım kararlarının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Bu düzenleme sonrasında 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesine göre uygulama yapılacak olup, önerilen yolların açılarak faaliyete geçirilmesi belediyece planlanmaktadır.

Söz konusu imar planı değişikliği talebi, ilçemizin gelişimi ve Uygulama İmar Planı bütünlüğü açısından uygun olduğundan oy birliği ile kabul edilmiştir.

Adem ALTUNDAL
Komisyon Başkanı

Haydar YOL
Üye

Mustafa TURGUT
Üye

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

Yapılan görüşmeler neticesinde; 06/09/2024 tarih ve 2024/56 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza sevk edilen: Gölyaka İlçesi, Yeşil Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin batısında bulunan, Yeşil Mahallesi 148, 403, 561 ve 233 adalarda bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda kullanım koşulları ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği talebinin uygun olduğu belirtildi ve oylamaya geçildi.

Ad okunmak suretiyle yapılan açık oylamada teklif oy birliği ile kabul edildi.

Karar No : 2024/59

04/10/2024

Birleşim : 1

Toplantı Dönemi : 2024/11

Konu : İmar Plan Değişikliği Talebinin Görüşülmesi.

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 04/10/2024 Cuma günü saat 10:00'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda, Meclis Başkanı Muzaffer COŞKUN'un başkanlığında olağan EKİM ayı 1. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Yunus ÇALIŞKAN, Bayram COŞKUN, Adem ALTUNDAL, Haluk ÖZTÜRK, Haydar YOL, Zeliha GÖK ÜZBE, Hasan Ali GENÇ, Muhammet Enes ERGİNYAVUZ, Baki ÖZDİN, Akın ŞİRİN, Mustafa TURGUT'un katıldığı görüldü.

Gündemin 3. Maddesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02/10/2024 tarih ve 7212 sayılı yazısında, İmar Plan Değişikliği Talebinin Görüşülmesi.

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi tarihli dilekçe ile Düzce İli, Gölyaka İlçesi, Açma Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin güneyinde bulunan tapuda Açma Mahallesi 304, 310, 311, 413, 420 ve 421 adalarda bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda kullanım koşullarıyla ilgili, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

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

Halil İbrahim TOPÇUOĞLU

İmar ve Şehircilik Müd. V.

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

Yapılan görüşmeler neticesinde; Düzce İli, Gölyaka İlçesi, Açma Mahallesi sınırları içinde, Gölyaka kent merkezinin güneyinde bulunan tapuda Açma Mahallesi 304, 310, 311, 413, 420 ve 421 adalarda bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda kullanım koşullarıyla ilgili, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talebinin İmar Komisyonunda görüşülmek üzere havalesi oy birliği ile kabul edildi.

Gündemde görüşülecek başka bir madde olmadığından meclis başkanı üyelere teşekkür ederek, **Kasım** ayında görüşülüp karara bağlanması gereken gündem maddeleri için **01/11/2024 Cuma günü saat 10:00'de** olağan toplanmak üzere oturumu kapattı.

(İMZA)
Muzaffer COŞKUN
Meclis Başkanı

(İMZA)
Adem ALTUNDAL
Kâtip Üye

(İMZA)
M. Enes ERGİNYAVUZ
Kâtip Üye