

T.C.
GÜMÜŞOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 04.10.2022	KARAR NO: 2022/49
GÜMÜŞOVA BELEDİYESİ MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI, SOYADI	BAŞKAN : Muharrem TOZAN ÜYELER : Turhan SADAK, Nilgün AŞCI, Kenan SÜBEKÇİ, Ufuk ÖREN, İsmail BOSTANCIOĞLU, Yaşar YILDIRIM CİBA, Zülkarneyn DURMUŞ, Olgun BULGAN, Cansu ÇAVUŞ

KONU: İlçemiz Yeni Mahallesi Bentyanı Mevkiinde Bulunan 674 Ada; 5, 6, 7, 43, 44 Parseller Ve Yakın Çevresinin Yapılaşma Koşulları İle Kullanım Kararlarını Yeniden Düzenleyen 1/1000 Ve 1/5000 Ölçekli İmar Planı Değişikliğinin Görüşülmesi.

BAŞKAN: “Gündemimizin onuncu maddesinin imar komisyonuna havale edilmesi gerekmektedir. Havale olan konunun görüşülebilmesi için oturuma 1 saat ara veriyorum.”

Oturuma 1 saat ara verildikten sonra tüm üyelerin katılımıyla 2’nci oturum başladı. Başkan söz alarak oturumu açtı.

BAŞKAN: Gündemimizin onuncu maddesi; İlçemiz Yeni Mahallesi Bentyanı Mevkiinde Bulunan 674 Ada; 5, 6, 7, 43, 44 Parseller Ve Yakın Çevresinin Yapılaşma Koşulları İle Kullanım Kararlarını Yeniden Düzenleyen 1/1000 Ve 1/5000 Ölçekli İmar planı değişikliğinin görüşülmesine geçiyorum. Konuyu izah etmesi için sözü, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdür Vekili İrfan KÖKSAL’a veriyorum.”

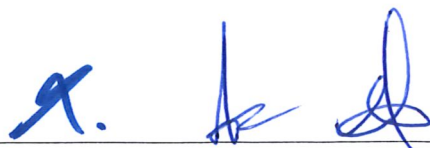
İmar ve Şehircilik Müdür Vekili İrfan KÖKSAL söz alarak; İmar komisyonu, Düzce ili, Gümüşova ilçesi Yeni Mahallesi, Bentyanı mevkiinde bulunan 674 ada;5,6,7,43 ve 44 parsellerin ve yakın çevresinin yapılaşma koşulları ile kullanım kararlarını yeniden düzenleyen 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliğinin görüşülmesi için toplanmıştır.


Yapılması düşünülen imar planı değişikliği 1/1000 ölçekli uygulama imar planının G25-B-19-B-1-A ve G25-B-19-B-1-D nolu; 1/5000 ölçekli imar planının ise G25-B-19-B nolu paftasında yer almaktadır.




Planlama alanı, Yeni Mahalle içerisinden geçen İstanbul, Dumlupınar ve Şehit Ali Raif Caddelerine cepheli 674, 677, 701 ve 706 no.lu imar adalarına isabet eden parsellerin bir kısmından oluşmaktadır. Toplamda 43,844.00 m²’den oluşan planlama alanındaki parseller; Gümüşova Belediyesi ile şahıs mülkiyetindeki parsellerinden oluşmakla birlikte, bu parsellerin bir kısmı imar uygulaması da görmüştür.

Mer’i imar planına göre 1/1000 Ölçekli Gümüşova (Düzce) İlçesi Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde olup, 15,12 ve 10 metre genişliğinde ve ulaşım hiyerarşisinde “ikinci derece yol” statüsünde planlanmış taşıt yollarından hizmet alacak şekilde planlanmış durumdadır. Alan; mer’i imar planında “Orta Yoğunlukta (121-250 k/ha) Mevcut Konut Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “Terminal”, “Belediye Hizmet Alanı” ve “Kültürel Tesis Alanı” kullanımında planlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği çalışmasında, mer’i imar planı planlama kararları ve alan kullanımlarından kaynaklı imar uygulaması sorununun ortadan kaldırılarak, kamu yararına uygun bir şekilde imar uygulamasının yapılabilmesi amaçlanmaktadır. Mer’i imar planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmış alanın büyük bir kısmına isabet eden 674 ada 6 parselde halihazırda Gümüşova Belediyesi Mekanik Bakım Atölyesi (Kademe) bulunmaktadır.



KARAR TARİHİ: 04.10.2022	KARAR NO: 2022/49 (2)
GÜMÜŞOVA BELEDİYESİ MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI, SOYADI	BAŞKAN : Muharrem TOZAN ÜYELER : Turhan SADAK, Nilgün AŞCI, Kenan SÜBEKÇİ, Ufuk ÖREN, İsmail BOSTANCIOĞLU, Yaşar YILDIRIM CİBA, Zülkarneyn DURMUŞ, Olgun BULGAN, Cansu ÇAVUŞ
<p>Bu alan şahıs mülkiyetinde olup, Gümüşova Belediyesi kiracı durumundadır. Mer'i imar planında "imar uygulaması" görmemiş bu parselin tamamının Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) içerisinde kalması imar uygulamasının yapılamamasının temelini oluşturmaktadır. Gümüşova Belediyesinin mali durumu, mevzuat uyarınca bu parselin kamulaştırılması seçeneğinin gerçekleştirilmesine de olanak sağlamaması sebebiyle, bu alana isabet eden planlama kararlarına uygun bir yapılaşmanın gerçekleşmesi mümkün görülmemektedir. Aynı zamanda, geçmişten beri süregelen mülk sahibi ile belediye arasındaki hukuki anlaşmazlıklar sebebiyle kamu hizmetlerinin sunumuna yönelik Gümüşova Belediyesinin bu parseldeki faaliyetlerinde sorunlar yaşanması planlama alanındaki bir diğer sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Aynı şekilde, 674 ada 43 parselde mevcut konut yapısı bulunmaktadır. Bu parsel de mer'i imar planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmış alana isabet etmektedir. Bu parseldeki yapının da mevzuat uyarınca kamulaştırılması seçeneğinin uygulanması Gümüşova Belediyesinin mali durumu göz önüne alındığında olanaksız durumdadır. Mevcut sorun bütün olarak değerlendirildiğinde; 674 nolu adanın bir kısmına isabet eden alandaki mevcut mülkiyet ve yapılaşma durumuna göre mer'i imar planı kararlarının uygulanmasının kamu yararı sağlamayacağı açık olup, bu alanın imar planı kararlarının kamu yararını sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.</p> <p>Plan değişikliği önerisinde Uygulama İmar Planı Değişikliği, planlama alanındaki mer'i imar planı kararlarının kamu yararına uygun bir şekilde yeniden düzenlenmesinden ibarettir. Alanda sadece kullanım kararlarına değişiklik yapılmış olup, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak kadar ilave nüfus tanımlanmamıştır. İş bu imar planı değişikliği ile birlikte hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği planlama kararlarının bütünüyle korunduğu imar planı değişikliği sonucunda;</p> <ul style="list-style-type: none">674 adaya isabet eden Belediye Hizmet Alanı daraltılmış, mevcut mülkiyet ve yapılaşma uyarınca; "Yerleşik Konut Alanı" planlanmış, yerleşiminin bölge ekonomisindeki yeri ve yerleşimin kentsel çalışma alanları ihtiyacı uyarınca "Depolama Alanı" planlanmış, terminal alanı kentin ihtiyaçları doğrultusunda yeniden değerlendirilerek batı yönde kaydırılmış ve 677 adadaki park alanının bir kısmına taşınmış,	
	

KARAR TARİHİ: 04.10.2022	KARAR NO: 2022/49	(3)
GÜMÜŞOVA BELEDİYESİ MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI, SOYADI	BAŞKAN : Muharrem TOZAN ÜYELER : Turhan SADAK, Nilgün AŞCI, Kenan SÜBEKÇİ, Ufuk ÖREN, İsmail BOSTANCIOĞLU, Yaşar YILDIRIM CİBA, Zülkarneyn DURMUŞ, Olgun BULGAN, Cansu ÇAVUŞ	
<ul style="list-style-type: none">Planlanan ilave konut alanında; 31 kişilik (2021 yılı TÜİK Gümüşova ortalama hanehalkı büyüklüğü= 3.15 kişi/hane, mer'i imar planı ortalama konut büyüklüğü = 150 m²) ilave nüfus tanımlanmış ve bu nüfusun ihtiyacı olan 310 m² park alanı planlanmış, kaldırılan park alanlarına eşdeğer alanlar; 701 ada 1 ve 706 ada parsel ile 674 ada içerisinde yeniden planlanmıştır. <p>Belirtilen nedenlerle; imar planlarının bu bölümünde değişiklik yapılması, yapılan değişikliğin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmesi imar komisyonu tarafından uygun görülmüştür. Meclise arz olunur.</p> <p>BAŞKAN: “Bu konuda söz almak isteyen var mı? Yoksa oylarınıza sunuyorum.”</p> <p>Yapılan oylama sonucunda; İlçemiz Yeni Mahallesi Bentyanı Mevkiinde Bulunan 674 Ada; 5, 6, 7, 43, 44 Parseller Ve Yakın Çevresinin Yapılaşma Koşulları İle Kullanım Kararlarını Yeniden Düzenleyen 1/1000 Ve 1/5000 Ölçekli İmar planı değişikliği ile ilgili; Belediye Başkanı Muharrem TOZAN, üyelerden Turhan SADAK, Nilgün AŞCI, Kenan SÜBEKÇİ, Yaşar YILDIRIM CİBA, Ufuk ÖREN, İsmail BOSTANCIOĞLU, Cansu ÇAVUŞ, Olgun BULGAN ve Zülkarneyn DURMUŞ kabul oyu kullanmışlardır.</p> <p>Karar oy birliği ile kabul edilmiştir.</p> <p>Alınan kararlar bu tarihten itibaren geçerlidir.</p> <p> Muharrem TOZAN Gümüşova Belediye Başkanı</p> <p> Meclis Katibi Ufuk ÖREN</p> <p> Meclis Katibi Nilgün AŞCI</p> <p>Teslim Edildiği Tarih : 07/10/ 2022 Kayıt Numarası : 2022/49</p>		