

T.C.
GÜMÜŞOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 07.12.2021	KARAR NO: 2021/41	(1)
GÜMÜŞOVA BELEDİYESİ MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI, SOYADI	BAŞKAN : Muharrem TOZAN ÜYELER : Turhan SADAK, Nilgün AŞÇI, Kenan SÜBEKÇİ, Ufuk ÖREN, İsmail BOSTANCIOĞLU, Yaşar YILDIRIM CİBA, Zülkarneyn DURMUŞ, Olgun BULGAN, Cansu ÇAVUŞ	

BAŞKAN: “Gündemimizin geri kalan 3 adet maddesinin, imar komisyonuna havale edilmesi gerekmektedir. Bu konuda söz almak isteyen var mı? Yoksa oylarınıza sunuyorum.

Yapılan oylama sonucunda; 3 adet imar ile ilgili gündem maddelerinin imar komisyonuna havale edilmesinin görüşülmesi ile ilgili; Belediye Başkanı Muharrem TOZAN, üyelere Turhan SADAK, Nilgün AŞÇI, Ufuk ÖREN, İsmail BOSTANCIOĞLU, Olgun BULGAN ve Zülkarneyn DURMUŞ kabul oyu kullanmışlardır.

Karar oy birliği ile kabul edilmiştir.

BAŞKAN: “Havale olan konuların 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 beşinci maddesi olan; Yeni Mahalle, Açmalarkırı ve Kilise mevkilerinde bulunan imar yollarının ve kamusal alanların yeniden düzenlenmesi ve derenin imar planına işlenmesi için yapılan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliklerinin görüşülmesine geçiyorum.

BAŞKAN: “İmar Komisyonu toplantısını yaparak, raporunu hazırladı. Raporu okuması için sözü Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdür Vekili İrfan KÖKSAL’a veriyorum.”

İmar ve Şehircilik Müdür V. İrfan KÖKSAL söz alarak: İmar komisyonu, Düzce ili, Gümüşova ilçesi, Yeni Mahallesi, Açmalarkırı ve Kilise mevkilerinde bulunan imar yollarının ve kamusal alanların yeniden düzenlenmesi ve derenin imar planına işlenmesi için yapılan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliklerinin görüşülmesi için toplanmıştır.

Yapılması düşünülen imar planı değişikliği 1/1000 ölçekli uygulama imar planının G25-B-19-B-1A, G25-B-19-B-1D, G25-B-19-B-2A, G25-B-19-B-2C ve G25-B-19-A-2B nolu; 1/5000 ölçekli imar planının ise G25-B-15D ve G25-B-15C paftalarında yer almaktadır.

Söz konusu planlama alanı, Yeni Mahallesi ve Kültür Mahallesi sınırları içinde, bulunan taşınmazlardan oluşmaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan Yeni Mahallede bulunan parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak düzenlenmiş olup 651/6,14,15, 16,17,18,21,22,23 parseller üzerinde park alanı düzenlemeleri bulunmaktadır. Yeni Mahalledeki taşınmazlar arasında bazılarının da üzerinden geçecek şekilde planlanan 7.00m ve 10.00m enkesitli imar yolu planlamaları bulunmaktadır. 525 ada 1 nolu Orman parseli Orman alanı olarak düzenlenmiş olmakla birlikte özel mülkiyetteki parsellerle olan sınırlarda bazı yerlerde yol ve konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Kültür mahallesi 466 ada 4 nolu parsel Sosyal Tesis Alanı olarak; 453 ada 52 ve 53, nolu parseller park alanı olarak planlıdır. Kültür Mahallesindeki taşınmazların yakın çevresi Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır.

KARAR TARİHİ: 07.12.2021	KARAR NO: 2021/41	(2)
GÜMÜŞOVA BELEDİYESİ MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI, SOYADI	BAŞKAN : Muharrem TOZAN ÜYELER : Turhan SADAK, Nilgün AŞÇI, Kenan SÜBEKÇİ, Ufuk ÖREN, İsmail BOSTANCIOĞLU, Yaşar YILDIRIM CİBA, Zülkarneyn DURMUŞ, Olgun BULGAN, Cansu ÇAVUŞ	

Gelişme Konut Alanı olarak planlanan bölümlerde yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 kat ve Taks:0.40, Kaks (E)):1.50, Mevcut Konut Alanında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 4 kat ve Taks:0.40, Kaks (E)):2.00, Sosyal Tesis Alanında Emsal : 2.00 ve yapı yüksekliği Yençok : 21.50m olacak şeklindedir.

Plan değişikliği hazırlanan alanda, Yeni Mahallede bulunan taşınmazların bulunduğu bölgede 3194/18 madde uygulaması kapsamında parselasyon çalışması yapılmak istenmektedir. Ancak mevcut imar planı kararları dikkate alındığında arazideki mevcut durumda açık olan yolların, arazi eğiminin, mevcut derenin planlamada dikkate alınmadığı bölümlerin bulunduğu, ayrıca imar yollarının dar yaya yolu olarak planlandığı görülmektedir. Söz konusu alanda 3194/18. Madde uygulaması kapsamında Dop oranının diğer bölgelerdeki alanlara göre oldukça düşük değerde (%14-15) olması nedeniyle bu bölgede kamusal alan düzenlemelerinin oldukça az olduğu Gelişme Konut Alanı olarak düzenlenen 3 katlı konut yapılaşması planlamasının bulunduğu, bölgenin yeni gelişen bölge olması nedeniyle yapılaşmalar oluşmadan kentsel -sosyal altyapılar için alanların önceden oluşturulmasının istenmesi; Kültür Mahallesi içinde bulunan ve imar parseli niteliğindeki 453 ada 52 ve 53 nolu parsellerin imar planında park alanı, mevcutta bir bölümü park alanı olarak kullanılan ve park düzenlemesi fiili olarak yapılmış olan 466 ada 4 nolu parselin tamamının Sosyal Tesis alanı olarak planlanmış olması ve mevcut arazi kullanımı ile plan kararlarının örtüşmemesi nedenleriyle plan değişikliği yapılmak istenmektedir

Plan değişikliği önerisinde; Bu nedenlerle Yeni mahalle 651 ada 6,7,10, 12,13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 nolu parsellerin bulunduğu alanda planlanmış olan 7.00m enkesitli imar yolları arazi eğimleri de dikkate alınarak 10.00m olarak yeniden düzenlenmiştir. 676 ada 10 parsel ile 651 ada 6 parsel arasındaki dere pasif yeşil alan olarak planlanmış, her iki yanında da 7.00m yol düzenlemesi yapılmıştır. 676 ada 8 parsel ile 676 ad 10 parselin bir bölümü Anaokulu alanı olarak planlanmıştır. 651/ 22,23,24 ve 25 parsellerin bir bölümü ve 651 ad 30 parselin bir bölümü Belediye Hizmet Alanı (sosyal-tesis alanı) olarak planlanmıştır. Belediye Hizmet Alanı düzenlemesinin güneyinde yeni bir 10.00m yol düzenlemesi yapılmıştır. Ayrıca 651 ada 18 ve 651 ada 30 parselin bir bölümü de yine Belediye Hizmet Alanı (sosyal-tesis alanı) olarak planlanmıştır. 649 ada 10, 11,12 ve 13 parsellerin bulunduğu alandaki 10.00m imar yolu mevcut arazideki yola göre yeniden düzenlenmiştir. 525 ada 1 nolu orman parseli sınırına göre 649 ada 20, 23, 24 ve 25 parsellerin olduğu bölümde konut alanı olarak düzenlenen bölüm orman alanına dâhil edilmiştir. Yine 525 ada 1 nolu orman parselinin komşusu olan 651/1,2,3 ve 4 nolu parsellerin olduğu bölümde orman alanı içinde düzenlenen 10.00m imar yolu, orman alanı dışında doğrultusu ve enkesiti aynı kalacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Kültür Mahallesi içinde bulunan 453 ada 52,53 nolu parseller Mevcut Konut Alanı olarak, 466 ada4 nolu parselin mevcutta park alanı olan doğu bölümü ise imar planında da park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Belirtilen nedenlerle; imar planının bu bölümünde tadilat yapılması, yapılan tadilatın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmesi imar komisyonu tarafından **uygun görülmüştür.** Meclise arz olunur.

BAŞKAN: “Bu konuda söz almak isteyen var mı? Yoksa oylarınıza sunuyorum.”

Yapılan oylama sonucunda; Yeni Mahalle, Açmalarkırı ve Kilise mevkilerinde bulunan imar yollarının ve kamusal alanların yeniden düzenlenmesi ve derenin imar planına işlenmesi için yapılan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliklerinin görüşülmesi ile ilgili; Belediye Başkanı Muharrem TOZAN, üyelere Turhan SADAK, Nilgün AŞÇI, Ufuk ÖREN, İsmail BOSTANCIOĞLU, Olgun BULGAN ve Zülkarneyn DURMUŞ kabul oyu kullanmışlardır.

KARAR TARİHİ: 07.12.2021

KARAR NO: 2021/41

(3)

**GÜMÜŞOVA BELEDİYESİ
MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLERİN
ADI, SOYADI**

**BAŞKAN : Muharrem TOZAN
ÜYELER : Turhan SADAK, Nilgün AŞÇI, Kenan SÜBEKÇİ, Ufuk
ÖREN, İsmail BOSTANCIOĞLU, Yaşar YILDIRIM CİBA,
Zülkarneyn DURMUŞ, Olgun BULGAN, Cansu ÇAVUŞ**

Karar oy birliği ile kabul edilmiştir.

Alınan kararlar bu tarihten itibaren geçerlidir.


Muharrem TOZAN
Gümüşova Belediye Başkanı


Meclis Katibi
Ufuk ÖREN


Meclis Katibi
Nilgün AŞÇI

Teslim Edildiği Tarih : 13./ 12/2021
Kayıt Numarası : 2021 / 41