



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/23  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/11/2022

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 10/11/2022 Perşembe günü saat 19:00'da Belediye Meclis Salonu'nda, Meclis Başkan Vekili Hüdaver GÖSTERİŞLİ Başkanlığında toplandı. Başkanlık Divanı yerini aldı.

Açılış ve yoklamada Üyelerden Mustafa BİLGİN, Cihat İNAN, Ergin ÇELİKAĞ, Basri KARSLIOĞLU, Bayram Ali KUBİLAY, Güler GÜNEŞ, Erkan DİNÇER, Nurullah YILDIZ, Emre GÜLEÇ, Burak COŞKUN, Hüseyin ÇİFCİ, Ahmet ÇALIŞKAN, Erdoğan KEFELİ, Oya KOCAMAN, Hakan ÇETİN, İlknur YILDIRIM ACAR, Kudret TAŞ, Hasan GÜNDEN, İlknur BAHAR, Ender ÇAKAR, Cemil AKSOY ve Hasan KÜÇÜK'ün katıldığı görüldü.

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

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

Gündemin 1. Maddesinin görüşülmesinden önce Ayhan CİCÜ toplantıya katıldı.

**Gündemin 1. Maddesi (347), Performans Programı; 2023 Mali Yılı Performans Programı** oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 2. Maddesi (348), İhaleye Çıkılması;** Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 05/11/2019 tarih 259200 sayılı ve 10/09/2021 tarih 1705270 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen Beslanbey Mahallesi 1627 ada 1 nolu parsel, 3242 ada 1 nolu parsel, 3243 ada 1 nolu parsel, 3244 ada 1 nolu parsel, 123 ada 7 nolu parsel, 121 ada 5 nolu parsel ve 127 ada 2 nolu parselleri kapsayan alanda bulunan mülkiyeti Düzce Belediyesine ait taşınmazlar üzerine "Sanayi Sitesi" yapılması amacıyla alınan, 04/08/2022 tarih ve 260 sayılı meclis kararının iptali ile, söz konusu işin arsa karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle ihaleye çıkılması talebi oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 3. Maddesinin görüşülmesinden önce Güler GÜNEŞ toplantıdan ayrıldı, Erdem AKALIN toplantıya katıldı.

**Gündemin 3. Maddesi (349), Pazar Yeri Tespiti;** 12.07.2012 tarih ve 28351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Pazar Yerleri Hakkında Yönetmelik"te belirtilen "Pazar Yeri Kuruluş Komisyonu"nun raporunda belirlenen;

Sayı: 23684786 / 301.03/23  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/11/2022

### MECLİS TUTANAK ÖZETİ

- Aziziye Mahallesi 893. Sokak ile Eski Devlet Yolu Caddesi arasında kalan 2795 ada 1, 2, 3 parseller, 2794 ada 2 parsel ve 2793 ada 2 parseller üzerine Pazartesi ve Perşembe günleri kurulan alanın Aziziye Pazarı,
- Hamidiye Mahallesi 1257. Sokak, 1258. Sokak, 1255. Sokak, 1259. Sokak ve Umut Sokak üzerine Salı günü kurulan alanın Hamidiye Pazarı,
- Çiftelipınarlar Mahallesi Ali Hamza Sokak Düzce Belediyesi Ek Hizmet binası önünden başlamak üzere Çarşıiçi Caddesine kadar olan yol üzeri ile Hacı Salih Sokak üzerine Cuma günü kurulan alanın Konuralp Pazarı,
- Güzelbahçe Mahallesi 4. Düzce Bulvarı ile 6. Düzce Bulvarı arasında kalan 146 ada 2 parsel üzerine ve 269 ada 1 parsel, 150 ada 1 parsel, 149 ada 3 parseller arasında kalan otopark olarak kullanılan yol üzerine Cumartesi günleri kurulan alanın Bahçeşehir Pazarı,
- Fevzi Çakmak Mahallesi Mimar Sinan Caddesi üzerine 374. Sokak başlangıcı ile Erel Sokak kesişimi arasında kalan yol üzerine Cumartesi günleri kurulan alanın Fevzi Çakmak Pazarı,
- Koçyazı Mahallesi Kültür Koleji arkası Türkan Sokakta 1328. Sokak ile 1350. Sokak arasında kalan yol üzerine Çarşamba günü kurulan alanın geçici açık Koçyazı (Metek Toki) Pazarı, olarak tespit edilmesi talebi, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 4. Maddesi (350), Çalışma Yönetmeliği;** 10/05/2018 tarih ve 231 sayılı meclis kararı ile onaylanan Düzce Belediyesi İtfaiye Yönetmeliğinin yürürlükten kaldırılarak, bu karar metnine ekli sunulan Düzce Belediyesi İtfaiye Yönetmeliğini uygun bulan hukuk komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 5. Maddesi (351), Çalışma Yönetmeliği;** Bu karar metnine ekli sunulan, Gençlik ve Spor Hizmetleri Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu "Düzce Belediyesi Gençlik ve Spor Hizmetleri Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği"ni uygun bulan hukuk komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 6. Maddesinin görüşülmesinden önce Cihat İNAN toplantıdan ayrıldı.

**Gündemin 6. Maddesi (352), Yapılaşma Koşulları;** Darıcık Mahallesi 1789 ada 2 numaralı parselin mevcut imar planında kademe hattına göre, TAKS:0.30, KAKS:0.80, 2 kat ve TAKS: 0.40, KAKS: 1.30, 3 kat olarak düzenlenen yapılaşma koşullarını, toplam TAKS ve KAKS koşulları değişmeden, kademe hattı kaldırılarak öneri planda gösterimi yapılan kitle ölçülerine göre 3 kat olarak yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, imar planında gösterimi yapılan yapı kitlesi ile oluşacak yapının toplam taban alanı ve toplam inşaat alanı, mevcut imar planında öngörülen toplam taban alanı ve toplam inşaat alanlarını aşmadığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Sayı: 23684786 / 301.03/23  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/11/2022

### MECLİS TUTANAK ÖZETİ

**Gündemin 7. Maddesi (353), Yol Düzenlemesi;** Sarayyeri Mahallesi 2225 ada 3 numaralı parselin bulunduğu imar adasının doğusundaki 10.00 m'lik imar yolunun kaldırılarak, kuzeyinde park ve 7.00 metrelik imar yolu düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, kaldırılması istenen imar yolundan cephe alma zorunluluğu olan parsel bulunmadığından ve Sarayyeri Mahallesi 2224 ada 5 ve 8 numaralı parsellerdeki yapılar, kaldırılması istenen imar yolundan önce ruhsatlandırılmış olup, imar yolunun kaldırılması ile söz konusu parsellere ulaşım açısından ruhsat aldığı tarihteki duruma göre olumsuzluk oluşmayacağından, kaldırılan yol alanı kadar, yeni bir yol ve park alanı oluşturulduğundan, oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 8. Maddesi (354), Tahsis Değişikliği;** Mevcut imar planında sosyal tesis alanı olarak düzenlenen Sancaklar Mahallesi 710 numaralı parsel ile kuzeyinde düzenlenen park alanının, ibadet alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Maddesindeki tabloda belirlenen küçük ölçekli ibadet alanı büyüklüğünü (1000 m<sup>2</sup>) sağladığından, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 12. maddesinin 3. fıkrasında küçük ölçekli ibadet yerleri için belirtilen yürüme mesafesine göre bu bölgede ibadet alanı ayrılması gerektiğinden, sosyal donatı alanları standartları korunduğundan, oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 9. Maddesi (355), İmar Plan Değişikliği;** Sarayyeri Mahallesi, 3031 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin kuzeyindeki 15.00 metrelik imar yolunun, yolun kuzeyindeki otopark alanının ve 2311 ada 3 parsel ile 2312 ada 1 numaralı parseller arasındaki 10.00 metrelik imar yolunun kaldırılması, kaldırılan imar yolları ve otopark alanı kadar, 2311 ada 3, 2312 ada 1 numaralı parsel ve kısmen 122 numaralı parsel üzerinde park alanı düzenlenmesi ile lise alanının büyütülerek yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, önerilen imar planı değişikliği ile daha önce kamuya terkleri yapılan yol ve otopark alanı kadar yeni bir park alanı oluşturularak lise alanı büyütüldüğünden, donatı alanı standartları (park ve lise alanları) bu bölge için iyileştirildiğinden, öneri plan ile 122 numaralı parselin de daha düzgün bir forma gelmesi sağlandığından, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 10. Maddesinin görüşülmesinden önce Ender ÇAKAR toplantıdan ayrıldı.

**Gündemin 10. Maddesi (356), İmar Planı Değişikliği;** Ağa Mahallesi 160 nolu parselde, mevcut imar planında düzenlenen "İlköğretim ve Ortaöğretim Alanları"nın, büyüklükleri korunmak üzere bu alanın batı bölümünde yeniden düzenlenmesi ile öneri okul alanlarına

Sayı: 23684786 / 301.03/23  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/11/2022

### MECLİS TUTANAK ÖZETİ

servis verecek imar yollarının 12.00 metre en kesitli olarak oluşturulması içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebinin, Düzce İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün görüşü geldikten sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 11. Maddesi (357), Tahsis Değişikliği;** Beyciler Mahallesi 378 ada 2, 4, 5, 8 numaralı ve 1691 ada 1, 3, 4 numaralı parsellerde, mevcut imar planındaki konut ve park alanı tahsislerini yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, parselasyon planı sonucu kat artışı olacak parseller, Maliye Hazinesi ile hisselendirilerek kamusal fayda sağlandığından, 25.00 metrelik imar yolu ile, kuzey-güney doğrultulu 15.00 metrelik imar yolları kesişimindeki yapı adası kenarlarının yeniden düzenlenmesiyle daha uygun bir kavşak kullanımı sağlanacağından, öneri plandaki park alanı tahsisi daha fonksiyonel bir formda olduğundan, yapılacak parselasyon planı ile tescil işlemleri tamamlanan 378 ada 2 ve 8 numaralı parseller ile 1691 ada 1, 3 ve 4 parsellerde, yol genişlemesi nedeniyle oluşan yol terki/kamulaştırma işlemleri gerekliliği kalmayacağından oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 12. Maddesi (358), İmar Plan Değişikliği;** Çamköy Mahallesi 2498 ada 29, 30 ve 31 numaralı parsellerin bulunduğu alanda, hisseli yapıdaki parsellerin müstakil olarak tescil edilmelerine olanak tanımak amacı ile, Düzce Kenti Kuzeybatı Çevreyolu ile söz konusu yola paralel olarak oluşturulan 15.00 metrelik imar yolu arasında, 7.00 metrelik imar yolu oluşturulması ile, bu bölgedeki konut alanlarını mevcut mezarlık alanının mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, yapılan imar planı değişikliği ve buna dayalı olarak yapılan parselasyon planı ile talep sahiplerinin hisseli olarak tescil edilmiş parselleri müstakil hale getirilebileceğinden, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 13. Maddesi (359), Tahsis Değişikliği;** Düzce Kent Merkezi ile Akçakoca-Ereğli-Zonguldak bağlantısını sağlayan D-655 Karayolunun Düzce Belediyesi Sınırları içinde kalan bölümünden cephe alan parseller ticaret alanı olarak düzenlenmiş ancak mevcut Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalan Çiftelipınarlar Mahallesi (Konuralp) 2824 ada 3 numaralı parselin de bulunduğu yapı adası konut alanı olarak düzenlenmiştir. Plan bütünlüğünün sağlanması amacı ile hazırlanan, 1/1000 ölçekli III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama ve 1/5000 ölçekli III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planları ile plan açıklama raporlarının, "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" 8. Madde

Sayı: 23684786 / 301.03/23  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/11/2022

### MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Hükümleri'ne göre Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne gönderilmesini uygun bulan imar komisyon raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 14. Maddesi (360), Yol Düzenlemesi;** Darıncı Mahallesi 693 numaralı parsel ve yakın çevresinde yapılacak imar uygulaması ile hisselerin de dengeli dağılımının sağlanması amacı ile, söz konusu parselin kuzey doğusunda mevcut imar planındaki 7.00 metrelik imar yolunun kaldırılarak, doğusunda halihazırda bulunan, mevcut yolun imar planına işlenmesi ve öneri planla oluşan imar adasının da yapı yaklaşma mesafelerinin mevcut yapılar dikkate alınarak 1.00 metre olarak belirlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri imar planı değişikliği ile halihazırdaki kullanımlar ve imar planı arasındaki uyum sağlandığından, düzenleme sınırı ile gösterimi yapılan bölgede yapılan imar planı değişikliği ile oluşan yeni imar adasında, yoldan çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ile yapı yapılması şartları oluşturulduğundan ve parselasyon planında hisselerin dengeli dağılımı da sağlandığından, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 15. Maddesi (361), İmar Plan Değişikliği;** Fevziçakmak Mahallesi, 108 ada 50, 61 ve 65 numaralı parsellerin bulunduğu imar adasının güneyinde, 15.00 metrelik imar yoluna olan yapı yaklaşma mesafesini, batıda 108 ada 65 numaralı parseldeki mevcut ruhsatlı yapı ve doğuda 108 ada 50 numaralı parselin doğu bölümünde 3.00 metre olmak üzere belirlenmesi ile, bu bölümde mevcut imar planında ayrıık olarak düzenlenen yapı nizamını, çekme mesafeleri ölçüleri öneri planda gösterimi yapıldığı şekilde blok nizam olarak belirlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri talebi, söz konusu parsellerin bulunduğu yapı adasında 3194/18. Maddesine göre yapılamayacağı ile ilgili 10.11.2022 tarih 1222 sayılı Belediye Encümen kararı alındığından, öneri plan ile belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri ve gösterimi yapılan blok yapı kitlesi ile daha önceki plan kararları ile belirlenen inşaat alanları planlama ilkeleri çerçevesinde mümkün olduğunca korunduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 16. Maddesi (362), İmar Plan Değişikliği;** Karacahacımusca Mahallesi 623, 635 numaralı parseller ve 485 ada 4 numaralı parselin batısında, mevcut imar planında kuzey güney doğrultulu 7.00 metre olarak düzenlenen imar yolunun kaldırılarak, daha önceki imar planı kararlarına göre imar uygulamaları ile terkleri yapılan, söz konusu parsellerin doğu bölümünde yeniden düzenlenmesi ile, öneri plan ile oluşturulan 7.00 metrelik imar yolunun batı bölümünde ayrıık olan yapı nizamının, bu bölümdeki parsel büyüklükleri dikkate alınarak blok nizam olarak belirlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, öneri imar planı değişikliği ile halihazırdaki kullanımlar, mülkiyet sınırları ve imar planı arasındaki uyum sağlandığından, yapılaşma koşulunun blok nizam



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/23  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/11/2022

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

olarak belirlenmesi ile Karacahacımusca Mahallesi 623, 635 numaralı parseller ile 485 ada 4 numaralı parselde müstakil yapılaşmaya olanak tanınacağından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 17. Maddesinin görüşülmesinden önce Burak COŞKUN toplantıdan ayrıldı.

**Gündemin 17. Maddesi (363), İmar Plan Değişikliği;** Kiremitocağı Mahallesi sınırları içerisinde, Asar Deresi ve 691. Sokak arasında kalan, mevcut imar planında park alanı olarak düzenlenen dere boşluğunun, öneri planda gösterimi yapılan bölümünün, "Sağlık Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi ile, kaldırılan park alanının aynı büyüklükte olmak üzere, söz konusu bölgenin doğusunda, mülkiyeti Belediyemiz ve T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) ait olan, Camikebir Mahallesi 194 ada 6 numaralı parselin doğu bölümünde, söz konusu parsel ile (Belediyemiz hissesi esas olmak üzere) önceki plan kararlarına göre terkleri yapılan alan ve eski kadastro yolu üzerinde yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 12. Maddesinin 2. Fıkrasında sağlık alanları için belirtilen yürüme mesafesine göre bu bölgede sağlık tesis alanı oluşturulması gerektiğinden, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi 3. Fıkrası (b) bendi hükümleri gereği mevcut imar planından kaldırılan park alanı kadar, alanın hizmet etki alanı içerisinde park alanı olarak yeniden oluşturulduğundan, söz konusu değişiklik ile imar planı bütününde donatı alanı standartları (yeni sağlık alanı oluşturulduğundan) arttırıldığından, oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 18. Maddesi (364), Mücavir Alan Talebi;** Yeşilçam, Muncurlu, Doğanlı ve Musababa Köylerinin, Belediyemiz Mücavir Alan Sınırları dışında kalan bölümünün, Belediyemiz Mücavir Alan Sınırları içerisine alınması talepleri, Düzce Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde yapılaşmaya uygun alanların bu aşamada yeterli olması nedeni ile, imara açılacak yeni alanlara ihtiyaç olmadığından, söz konusu köylerin tarihi, turistik ve tabiat güzellikleri nedeni ile planlanması, korunarak geliştirilmesi gereken bir potansiyelinin bulunmadığından, oybirliğiyle reddedildi.

**Gündemin 19. Maddesi (365), Yol Boyu Ticaret;** Şehit Bayram Gökmen Mahallesi (Yörükler) 361 ada 1 numaralı parsel sahibinin, 04.11.2022 tarih, 44211 havale sayılı dilekçesinde belirtilen, mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen söz konusu parselin, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 19/f Maddesi Hükümlerine göre, yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiğinin belirlenmesi talebini, Şehit Bayram Gökmen Mahallesi (Yörükler) 361 ada 2 numaralı parselde zemin kat işyeri olarak 2021/151 no ile ruhsatlı yapı



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/23  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

10/11/2022

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

bulunduğundan, parselin cephe aldığı imar adasının kuzey cephesinin yol boyu ticaret olarak belirlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 20. Maddesi (366), Yol Boyu Ticaret;** Uzunmustafa Mahallesi 1700 numaralı parsel sahibinin, 04.11.2022 tarih, 44211 havale sayılı dilekçesinde belirtilen, mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen söz konusu parselin, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 19/f Maddesi Hükümlerine göre, yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiğinin belirlenmesi talebini, parselin cephe aldığı imar yolunun kuzey ve güneyinde mevcut ticaret olarak teşekkül etmiş yapılar bulunduğundan, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 19/f Maddesi Hükümlerine göre, parselin bulunduğu imar adasının batı cephesinin yol boyu ticaret olarak düzenlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Bu birleşimde 347 no' dan 366 no' ya kadar olmak üzere 20 adet karar alındı. Gündemde görüşülecek başka konu bulunmadığından bir sonraki toplantının 17/11/2022 Perşembe günü saat 19:00'da yapılmasına kararla toplantıya son verildi.

Hüdaver GÖSTERİŞLİ  
Meclis 1. Başkan V.

İlknur BAHAR  
Katip Üye

İlknur YILDIRIM ACAR  
Katip Üye