



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 486

Konu : Plan Hüküm Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

04-09-2025

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 04-09-2025 Perşembe günü saat 18:00'da Meclis Salonunda, Belediye Başkanı V. Hasan GÜNDEN Başkanlığında EYLÜL ayı 2. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mehmet SAYGUN, Fahrettin YILMAZ, Mustafa TOK, Ahmet BİRİKTİR, Levent ESEN, Erkan ÖZKASAP, Ayşe Nimet ÖZER, Vedat NAİR, Servet RUTCI, Mehmet Ali ÇELİK, Burak COŞKUN, Mine MET, Vedat MACİT, Ahmet ÖZDEMİR, İshak ŞENGÜLOĞLU, Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU, Nurullah YILDIZ, Taner ALTUN, Dilale SEYYAR, Muhammed Oğuzhan ÇELEBİ, Gökhan YİĞİT, Murat AYYILDIZ, Ali DİLBER, Süheyla ŞAMANDAR, Özlem KAPOĞLU, Çağlar YIKIN, İbrahim İBRAHİMOĞLU'nun katıldığı görüldü.

Gündemin 12. maddesi, Plan Hüküm Değişikliği. Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notları, korumaya ilişkin hükümler 4.4 maddesi. Konu hakkındaki imar komisyon raporu okundu, yansıda gösterilen plan krokisi üzerinden açıklama yapıldı.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

SAYI : 68834033/192289

DİLEKÇE NO: 2025/ 190081

ADI SOYADI: Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü /
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Komisyonu, 02.09.2025 Salı günü saat 10.00'da Meclis Üyesi Nurullah Yıldız Başkanlığı'nda Meclis Üyeleri Erkan Özkasap, Muhammed Oğuzhan Çelebi ve Vedat Nair'in katılımıyla, Düzce Belediyesi Meclis Salonunda toplandı.

İSTEĞİ : Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ekinde gönderilen 25/07/2025 tarih ve 8059 sayılı kararı ile, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notları 4.4. Maddesinde yapılan Değişiklik ve plan açıklama raporunun, 2863 sayılı Kanun açısından uygun olduğuna karar verildiği bildirilmiştir. Bu çerçevede, söz konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notları 4.4. Maddesinde yapılan Değişiklik ve plan açıklama raporunun, "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" 8. Madde Hükümleri'ne göre, Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanması isteniyor.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Talep komisyonumuzca görüşülmüş olup;

- Konuralp yerleşkesi (eski) Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalan ve eğimin fazla olduğu parsellerde yol kotuna göre daha uygun yapılaşmaya olanak tanıyacağından,
- Bu plan notuna göre oluşturulacak bodrum katların kullanıma yönelik olarak farklı fonksiyonların projelendirilmesine olanak tanıyacağından,
- Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 29.07.2025 tarihli ve 7069810 sayılı yazısı ekinde gönderilen 25/07/2025 tarih ve 8059 sayılı kararı ile uygun bulunduğu bildirildiğinden, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notları Korumaya İlişkin Hükümler 4.4. Maddesi 2. Paragraftaki "Bodrum katları iskana dahil değildir. Bodrum katlarda giriş dışarıdan olabilir; ancak pencere açılmaz. Bodrum katlarda maksimum kat yüksekliği 2.40 m.dir." hükmünün iptal edilerek "Eğimli arazilerde ortaya çıkan bodrum kat yapılaşmalarında, inşaat emsal oranının % 50'sini aşmamak ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmamak koşuluyla, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğe göre bodrum katta eklenti ve/veya zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı piyesler yapılabilir." şeklinde hüküm eklenmesi, "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" 8. Madde Hükümleri gereği, oy birliği ile uygun bulunmuştur. (İmar Komisyonu)

Kararın Tarih ve Sayısı : 06.09.2025 -486

Teslim Tarihi : 12.09.2025

Teslim Kayıt No : 486



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 486
Konu : Plan Hüküm Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

04-09-2025

MECLİS KARARI

Komisyon raporunun okunmasından sonra konu ile ilgili söz isteyen meclis üyelerinin görüş ve önerileri doğrultusunda gündem Belediye Meclisinde görüşüldü.

Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ekinde gönderilen 25/07/2025 tarih ve 8059 sayılı kararı ile 2863 sayılı Kanun açısından uygun olduğuna karar verildiği bildirilen 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notları 4.4. Maddesinde yapılan değişiklik ve plan açıklama raporu, Konuralp yerleşkesi (eski) Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalan ve eğimin fazla olduğu parsellerde yol kotuna göre daha uygun yapılaşmaya olanak tanıyacağından, bu plan notuna göre oluşturulacak bodrum katların kullanıma yönelik olarak farklı fonksiyonların projelendirilmesine olanak tanıyacağından, Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 29.07.2025 tarihli ve 7069810 sayılı yazısı ekinde gönderilen 25/07/2025 tarih ve 8059 sayılı kararı ile uygun bulunduğu bildirildiğinden, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notları Korumaya İlişkin Hükümler 4.4. Maddesi 2. Paragraftaki "Bodrum katları iskana dahil değildir. Bodrum katlarda giriş dışarıdan olabilir; ancak pencere açılmaz. Bodrum katlarda maksimum kat yüksekliği 2.40 m.dir." hükmünün iptal edilerek "Eğimli arazilerde ortaya çıkan bodrum kat yapılaşmalarında, inşaat emsal oranının %50'sini aşmamak ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmamak koşuluyla, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre bodrum katta eklenti ve/veya zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı piyesler yapılabilir." şeklinde hüküm eklenmesi, "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" 8. Madde Hükümleri gereği, oybirliğiyle kabul edildi.

Hasan GÜNDEN
Belediye Başkanı V.

Dilale SEYYAR
Katip Üye

Ahmet ÖZDEMİR
Katip Üye

Çiftapınarlar Mahallesi Konuralp Ali Hamza Sokak No: 18
DÜZCE
Faks : 0 380 524 58 25
e-posta : yaziisl@duzce.bel.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat :
Numan ŞİRİN Yazı İşl.Müdürü

Telefon :
0 380 525 81 81

Kararın Tarih ve Sayısı : 04.09.2025 - 486
Teslim Tarihi : 12.09.2025
Teslim Kayıt No : 486