



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 597
Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

06-11-2025

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 06-11-2025 Perşembe günü saat 18:00'da Meclis Salonunda, Belediye Başkanı V. Hasan GÜNDEN Başkanlığında KASIM ayı 2. birleşim 1. oturumuna başladı.

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

Gündemin 17. maddesi, İmar Plan Değişikliği. Şıralık Mahallesi 13 numaralı parsel ve yakın çevresi. Konu hakkındaki imar komisyon raporu okundu, yansıda gösterilen plan krokisi üzerinden açıklama yapıldı.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

SAYI : 68834033/201135
DİLEKÇE NO : 2025/ 197201
ADI SOYADI : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
MAHALLE / KÖY ADI: Şıralık Mahallesi
ADA / PARSEL NO : -/13
PAFTA NO : G26A 19C 2B

İmar Komisyonu, 05.11.2025 Çarşamba günü saat 10.00'da Meclis Üyeleri Erkan Özkasap, Muhammed Oğuzhan Çelebi ve Vedat Nair'in katılımıyla, Düzce Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Toplantı Salonunda toplandı.

İSTEĞİ : Şıralık Mahallesi'nde mevcut imar planında Kültürel Tesis Alanı tahsisli 13 numaralı parselin, bu kullanım nedeni ile oluşan kısıtlılıktan kaynaklı mağduriyetin giderilmesi amacı ile, parsel sahipleri tarafından konut ve park alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli olmak üzere şehir ve bölge plancısına hazırlatılan imar planı değişiklikleri ve gerekçe raporları, Belediye Meclisi'nce görüşülerek karara bağlanması için Meclis gündemine alınmış, Belediye Meclisi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları başlığı altındaki 5. Madde (f) bendi: "Kültürel tesis alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." şeklinde düzenlenmiş olup, söz konusu parselin belirtilen fonksiyonlarda yapılaşma hakkı olduğundan, bu yönüyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlardan olmadığı gerekçesi ile, 08.06.2023 tarih 308 sayılı Kararı ile söz konusu imar planı değişikliği reddedilmiştir. Bu süreçten sonra, parsel sahiplerince Düzce Belediye Başkanlığı aleyhine, Düzce 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2024/270 E. Numaralı dosyasından, Kamulaştırma (Kamulaştırmasız El Atma Nedeniyle Tazminat) davası açılmış, Mahkemenin 11.02.2025 tarih 6 nolu ara kararında, taşınmazın davacı hissesini emsal karşılaştırma yolu ile belirlenmesinin istenmesine karar verilmiş, Mahkeme tarafından belirlenen bilirkişi heyetince, Şıralık Mahallesi, 13 parsel numaralı parselin toplam kamulaştırma bedeli ve dava tarihinden geriye doğru 5 yıllık toplam ecrimisil tutarı hesaplamış, bilirkişi raporu şeklinde dava dosyasına sunulmuş olup, dava karar aşamasına gelmiştir. Bu içerikteki davalar ile ilgili Yargıtay içtihatları dikkate alınarak, söz konusu davanın Belediyemiz aleyhine sonuçlanacağı, Belediyemiz Hukuk İşleri Müdürlüğü'nce belirtildiğinden, kamu zararı oluşmaması adına, anılan parseli kapsayan bölgede, imar planı değişikliği yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Kararın Tarih ve Sayısı : 06.11.2025 - 597

Teslim Tarihi : 16.11.2025

Teslim Kayıt No : 597



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 597
Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

06-11-2025

MECLİS KARARI

Bu çerçevede, Şıralık Mahallesi 13 numaralı parsel ve yakın çevresinde, mevcut imar planındaki konut, kültürel tesis, sağlık tesis ve park alanlarının yer seçimi ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mülkiyet deseni ve halihazırdaki kullanımlar da dikkate alınarak yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri'nin, Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanması isteniyor.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Talep komisyonumuzca görüşülmüş olup;

- Öneri plan ve sonrasında plan kararlarına göre yapılacak 3194/18 uygulaması ile Şıralok Mahallesi 13 numaralı parselin fonksiyon alanı ve yapılaşma koşulları kapsamında kullanımı iyileştirilmiş olacağından
- Söz konusu parselde kamusal kullanımdaki eski okul binasının bulunduğu alanının mülkiyeti de kamusal kullanıma kazandırılmış olacağından,
- Öneri plan ile bu bölgedeki sosyal ve teknik alt yapı alanı standartları korunduğundan katılanların oy birliği ile uygun bulundu. (İmar Komisyonu)

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

Şıralık Mahallesi 13 numaralı parsel ve yakın çevresinde, mevcut imar planındaki konut, kültürel tesis, sağlık tesis ve park alanlarının yer seçimi ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mülkiyet deseni ve halihazırdaki kullanımlar da dikkate alınarak yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri plan ve sonrasında plan kararlarına göre yapılacak 3194/18 uygulaması ile Şıralık Mahallesi 13 numaralı parselin fonksiyon alanı ve yapılaşma koşulları kapsamında kullanımı iyileştirilmiş olacağından, söz konusu parselde kamusal kullanımdaki eski okul binasının bulunduğu alanının mülkiyeti de kamusal kullanıma kazandırılmış olacağından, öneri plan ile bu bölgedeki sosyal ve teknik alt yapı alanı standartları korunduğundan, oyçokluğuyla kabul edildi.

Hasan GÜNDEN
Belediye Başkanı V.

Dilale SEYYAR
Katip Üye

Muhammed Oğuzhan ÇELEBİ
Katip Üye

Çiftçınarlar 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 : 06.11.2025 - 597
Teslim Tarihi : 14.11.2025
Teslim Kayıt No : 597