



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 151
Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

05-02-2026

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 05-02-2026 Perşembe günü saat 18:30'da Meclis Salonunda, Meclis 1. Başkan V. Av. Arb. Ali DİLBER Başkanlığında ŞUBAT ayı 2. birleşim 1. oturumuna başladı.

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

Gündemin 27. maddesi, İmar Plan Değişikliği. Bahçeşehir Yerleşmesi (Afetzedede Yerleşim Alanı). Konu hakkındaki imar komisyon raporu okundu, yansıda gösterilen plan krokisi üzerinden açıklama yapıldı.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

SAYI : 68834033/ 214773
DİLEKÇE NO : 2026/ 212577
ADI SOYADI : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
MAHALLE / KÖY ADI: Güzelbahçe, Bahçelievler, Sallar, Çamlievler Mahalleleri
ADA / PARSEL NO : Bahçeşehir Yerleşmesi
PAFTA NO : G26A 15C 1B
İmar Komisyonu, 03.02.2026 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 Encümen Salonunda toplandı.

İSTEĞİ : Bahçeşehir Yerleşmesi (Afetzedede Yerleşim Alanı İmar Planı) jeolojik açıdan en uygun alanlarda, kent merkezini kapsayan imar planı sınırları dışındaki ayrı bir bölgede olmak üzere oluşturulmuş, imar planlarındaki konut, ticaret, park, eğitim vb. gibi fonksiyon alanlarında uygulamalar büyük oranda tamamlanmıştır. Süreç içerisinde bu plan bitişindeki mahalleler ile Düzce kent merkezi bağlantısını sağlayan karayolunun yakın çevresi imar planları da yapılmış, Düzce Kenti ve Yakın Çevresi İmar Planları ile Bahçeşehir Yerleşimi İmar Planları bütünlük oluşturan bir planlama sınırı haline gelmiştir. Bahçeşehir Yerleşmesi'nde imar planlarının yapıldığı dönemin koşulları gereği konut alanı ağırlıklı bir yapı oluşması, yakın çevresinde çalışma alanlarının planlanmaması ve bölgenin Düzce Kent Merkezi ile güçlü ulaşım bağlantılarının bulunması, yerleşmenin gelişimini Düzce Kent Merkezi'ne bağlı hale getirmiştir. Yerleşmede yaşayan nüfusun ihtiyaç duyduğu resmi kurum, hastane gibi bölgesel ölçekteki sosyal ve teknik altyapı alanlarının Düzce Kent Merkezi'nde yer alması bu durumun önemli bir belirleyicisi olmuştur. Bahçeşehir Yerleşmesi'ndeki konut alanlarında yer seçen nüfusun ve farklı kullanım alanlarını içeren diğer fonksiyon alanlarının ihtiyaçlarına yönelik sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulmuş olmakla birlikte, Bahçeşehir bütünü kapsayan imar planlarında plandaki fonksiyona göre uygulama yapılmayan ve halihazırda kullanılmayan atıl parseller ile imar planındaki fonksiyonuna göre inşai faaliyeti tamamlanmış ancak büyük ölçüde kullanılmayan alanlar bulunmaktadır. Ayrıca imar planlarının onayından günümüze kadar yapılan uygulamalar sonucunda mevcut plan kararları ile halihazırdaki durumun örtüşmediği kullanımlar ortaya çıkmış olup, değişen ve gelişen ihtiyaçlar, yakın çevredeki imar planı kararları ile belediye ve diğer kamu kurumlarının talepleri doğrultusunda, kamu kaynaklarının daha etkin ve verimli kullanılmasını sağlamak amacıyla mevcut imar planındaki fonksiyon alanlarının yer seçimleri, büyüklükleri ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi gerekliliği oluşmuştur.

1/3

Kararın Tarih ve Sayısı : 05.02.2026 /151

Teslim Tarihi : 13.02.2026

Teslim Kayıt No : 151



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 151

Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

05-02-2026

MECLİS KARARI

Söz konusu bölge için bu içerikte hazırlanan imar planı değişikliği ile ilgili, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na kurum görüşü sorulmuş, ilgili bakanlığın 04.12.2025 tarihli ve 14252859 sayılı görüşünde; Düzce Afetzedde Yerleşim Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi ile 7269 sayılı Kanun kapsamında 02.05.2000 tarihinde onaylandığı, Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın 24.02.2012 tarih ve 1437 sayılı yazısında "İlgili idarelerde tahsisen devir işlemleri gerçekleşmiş parseller için (AFAD'a tahsisli olmayan ada ve parsellerde) afetzedde yerleşim alanı, bütününde öngörülen afet hizmetinin tamamlanmış olduğu ve normal hayata geçildiği de göz önüne alındığında, Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının herhangi bir tasarrufu kalmadığından dolayı bu tür alanlarda yapılacak olan plan değişikliklerinin Bakanlığımız görüşü alınarak ilgili idaresince (Belediye veya İl özel İdareleri) onaylayabileceği" ifadesinin yer aldığı belirtilmiştir. Belediyemizce hazırlanan ve ilgili Bakanlık tarafından incelenen imar planı değişikliği teklifinde, konut alanı artışı ile birlikte öneri nüfusun belirlendiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 kapsamında sosyal ve teknik altyapı alanlarının karşılandığı değerlendirilmesi yapılmıştır.

Bu çerçevede Bahçeşehir Yerleşmesi bütünü için hazırlanan; fonksiyon alanlarının yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları ve halihazırdaki kullanımlar da dikkate alınarak revize eden, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri'nin, Belediye Meclisi'nce görüşülerek karara bağlanması isteniyor.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Talep komisyonumuzca görüşülmüş olup;

- Öneri plan ile değiştirilen kullanım kararları yakın çevresindeki plan kararlarına uygun bir planlama çalışması olduğundan,
- Bahçeşehir imar planlarındaki fonksiyona göre uygulama yapılmayan ve halihazırda kullanılmayan parsellerin, öneri planda yeniden düzenlenen fonksiyon alanlarına göre yapılaşması ve bu yönde düzenlenmesi ile kamu kaynaklarının daha etkin ve verimli kullanılması sağlanacağından,
- Öneri plan ile, mevcut plan kararları ile halihazırdaki kullanımların örtüşmediği parsellerdeki fonksiyonlara uygun düzenleme yapıldığından,
- Değişen ve gelişen ihtiyaçlar, yakın çevredeki imar planı kararları çerçevesinde, Belediyemiz ve diğer kamu kurumlarının talepleri de karşılandığından,
- Öneri plandaki konut alanı gösterimleri ile oluşan nüfusun sosyal ve teknik alt yapı alanları ihtiyaçları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tabloda belirtilen standartlara göre karşılandığından,
- İmar planı değişikliği ile ilgili, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın uygun yönde kurum görüşü de alındığından, 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.

2/3

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 :
Sinan İNAN Yazı İşl. Müdürü

Telefon :
0 380 525 81 81

Kararın Tarih ve Sayısı : 08.02.2026 /151
Teslim Tarihi : 13.02.2026
Teslim Kayıt No : 151



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 151

Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

05-02-2026

MECLİS KARARI

Bahçeşehir Yerleşmesi bütünü için hazırlanan; fonksiyon alanlarının yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları ve halihazırdaki kullanımlar da dikkate alınarak revize eden, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri plan ile değiştirilen kullanım kararları yakın çevresindeki plan kararlarına uygun bir planlama çalışması olduğundan, Bahçeşehir imar planlarındaki fonksiyona göre uygulama yapılmayan ve halihazırda kullanılmayan parsellerin, öneri planda yeniden düzenlenen fonksiyon alanlarına göre yapılaşması ve bu yönde düzenlenmesi ile kamu kaynaklarının daha etkin ve verimli kullanılması sağlanacağından, öneri plan ile, mevcut plan kararları ile halihazırdaki kullanımların örtüşmediği parsellerdeki fonksiyonlara uygun düzenleme yapıldığından, değişen ve gelişen ihtiyaçlar, yakın çevredeki imar planı kararları çerçevesinde, Belediyemiz ve diğer kamu kurumlarının talepleri de karşılandığından, öneri plandaki konut alanı gösterimleri ile oluşan nüfusun sosyal ve teknik alt yapı alanları ihtiyaçları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tabloda belirtilen standartlara göre karşılandığından, imar planı değişikliği ile ilgili, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın uygun yönde kurum görüşü de alındığından, oyçokluğuyla kabul edildi.


Av. Arb. Ali DİLBER
Meclis 1. Başkan V.


Dilale SEYYAR
Katip Üye


Ahmet ÖZDEMİR
Katip Üye

3/3

[Faint, illegible handwritten text]

Kararın Tarih ve Sayısı : 05.02.2026 / 151
Teslim Tarihi : 13.02.2026
Teslim Kayıt No : 151