



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 251
Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

08-05-2025

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 08-05-2025 Perşembe günü saat 18:00'da Belediye Meclis Salonunda, Meclis 1. Başkan V. Av. Arb. Ali DİLBER Başkanlığında MAYIS 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, 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, İbrahim İBRAHİMOĞLU'nun katıldığı görüldü.

Gündemin 20. maddesi, İmar Plan Değişikliği. Ticaret alanları. Konu hakkındaki imar komisyon raporu okundu, yansıda gösterilen plan krokisi üzerinden açıklama yapıldı.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

SAYI : 68834033/175881

DİLEKÇE NO: 2025/ 174385

ADI SOYADI: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Komisyonu, 07.05.2025 Çarşamba günü saat 10.30'da Meclis Üyesi Nurullah Yıldız Başkanlığı'nda Meclis Üyeleri Erkan Özkasap, Muhammed Oğuzhan Çelebi ve Vedat Nair'in katılımıyla, Düzce Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Toplantı Salonunda toplandı.

İSTEĞİ : Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütünündeki (Afetzedede Yerleşim Alanı İmar Planı hariç olmak üzere) 20.00 metre ve üzeri en kesitli imar yollarından cephe alan parseller, Belediye Meclisi'nin 08.11.2018 tarih 483 sayılı Kararı ile, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19/f Maddesi Hükümleri uyarınca, yol boyu ticaret olarak belirlenmiştir. Bu yönde karar alınan parsellerden yapılaşmasını tamamlayanların büyük çoğunluğu, anılan madde kapsamında zemin katı işyeri olmak üzere yapı ruhsatı almışlardır. İmar planlarındaki çalışma alanları ile konut alanlarının imar planı kararlarıyla oluşturulan eşikler ile birbirinden ayrı alanlarda düzenlenmesi, ticaret alanı olarak düzenlenen yapı adası ve/veya parsellerde sürekliliğin sağlanması, şehircilik ilkeleri, planlama esasları arasında yer almaktadır. Ticaret ve konut alanlarının karmaşık bir düzende yapılaşmasının önüne geçilmesi amacı ile, zemin kat işyeri olarak yapılaşmasını tamamlayan imar yollarına cephe parsellerin tamamının, ticaret alanı olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Ayrıca, D-100 Karayolu ile Düzce Merkez-Bahçeşehir bağlantısını sağlayan karayoluna cephe yapı adası/parsellerin büyük bir kısmı, mevcut imar planında çalışma alanı (ticaret, sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi) olarak düzenlenmiştir. Şehirlerarası araç trafiğinin yoğun olduğu karayollarına cephe parsellerin çalışma alanı olarak düzenlenmesi, şehircilik ilkeleri, planlama esasları gereği olup, plan bütünlüğünün de sağlanması amacı ile söz konusu karayollarına cephe konut alanı tahsisli yapı adası/parsellerin ticaret alanı olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Bu çerçevede mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen;

1.Körpeşler, Sancaklar, Arapçiftliği, Çamköy Mahalleleri içerisinden geçen, 1439. Cadde'ye cephe parseller,
2.Akınlar, Karacahacımus, Körpeşler, Sancaklar, Beyciler Mahalleleri içerisinden geçen, 2580. Cadde, Servet Bucurgat Caddesi, 2423. Cadde 1596. Cadde ve 1662. Caddelere cephe parseller,

Kararın Tarih ve Sayısı : 08.05.2025- 251

Teslim Tarihi : 21.05.2025

Teslim Kayıt No : 251

251



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 251
Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

08-05-2025

MECLİS KARARI

3.Sancaklar, Çamköy Mahalleleri içerisinde geçen, Eski Akçakoca Caddesi'ne (3161. Cadde kesişimine kadar) cepheli parseller,
4.Körpeşler, Sancaklar, Beyciler Mahalleleri içerisinde geçen, 2449. Cadde ve 1698. Cadde'ye cepheli parseller,
5.Beyciler, Karaca, Metek, Cumhuriyet, Dereli Mahalleleri içerisinde geçen, 1573. Sokak, 1348. Cadde, devamında Terzioğlu Caddesi, doğuya devamında Bulut Sokak, güneye devamında Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi, Şehit Ömer Halisdemir Caddesi ve 1839. Sokak cepheli parseller,
6.Merçiç, Aziziye Mahalleleri içerisinde geçen, 1050. ve 1030. Bulvarlara cepheli parseller,
7.Merçiç, Aziziye Mahalleleri içerisinde geçen, İstanbul Caddesi'ne cepheli parseller,
8.Aziziye Mahallesi içerisinde geçen, 1012. Bulvar'a cepheli parseller,
9.Darıcı Mahallesi içerisinde geçen, Aziz Yıldırım ve 5734. Bulvar'a cepheli parseller,
10.Azmimilli ve Darıcı Mahalleleri içerisinde geçen, Gazhane Caddesi'ne cepheli parseller,
11.Orhangazi Mahallesi içerisinde geçen, Konuralp 500. Cadde'ye cepheli parseller,
12.Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri içerisinde geçen, Necmi Hoşver Caddesi'ne cepheli parseller,
13.Merçiç, Akpınar Mahalleleri içerisinde geçen, D-100 Karayolu Caddesi'ne cepheli parseller ile Doğanlı Köyü içerisinde geçen 9200. ve 9210. Sokaklara cepheli parseller, (yapı yaklaşma mesafeleri 10.00 metre olmak üzere)
14.Düzce Kent Merkezi ile Bahçeşehir Yerleşmesi bağlantısını sağlayan Karayolu'na (Zahid Kevseri Bulvarı) cepheli parselleri,
Ticaret alanı olarak yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin, Belediye Meclisi'nce görüşülerek karara bağlanması isteniyor.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Talep komisyonumuzca görüşülmüş olup;

- a)Ticaret ve konut alanlarının karmaşık bir düzende yapılaşmasının önüne geçileceğinden,
b)Mevcut imar planının büyük çoğunluğunda olduğu gibi şehirlerarası araç trafiğinin olduğu karayollarına cepheli parseller çalışma alanı olarak düzenlendiğinden, talepte tanımlanan cadde, bulvar ve sokaklardan cephe alan mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen parsellerin ticaret alanı olarak düzenlenmesi 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.

Mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen;

- 1.Körpeşler, Sancaklar, Arapçiftliği, Çamköy Mahalleleri içerisinde geçen, 1439. Cadde'ye cepheli parseller,
2.Akınlar, Karacahacımus, Körpeşler, Sancaklar, Beyciler Mahalleleri içerisinde geçen, 2580. Cadde, Servet Bucurgat Caddesi, 2423. Cadde, 1596. Cadde ve 1662. Caddelere cepheli parseller
3.Sancaklar, Çamköy Mahalleleri içerisinde geçen, Eski Akçakoca Caddesi'ne (3161. Cadde kesişimine kadar) cepheli parseller,
4.Körpeşler, Sancaklar, Beyciler Mahalleleri içerisinde geçen, 2449. Cadde ve 1698. Cadde'ye cepheli parseller,

Kararın Tarih ve Sayısı : 08.05.2025- 251

Teslim Tarihi : 21.05.2025

Teslim Kayıt No : 251

20 VUK



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 251
Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

08-05-2025

MECLİS KARARI

5.Beyciler, Karaca, Metek, Cumhuriyet, Dereli Mahalleleri içerisinde geçen, 1573. Sokak, 1348. Cadde, devamında Terzioğlu Caddesi, doğuya devamında Bulut Sokak, güneye devamında Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi, Şehit Ömer Halisdemir Caddesi ve 1839. Sokak cepheli parseller,
6.Merçiç, Aziziye Mahalleleri içerisinde geçen, 1050. ve 1030. Bulvarlara cepheli parseller,
7.Merçiç, Aziziye Mahalleleri içerisinde geçen, İstanbul Caddesi'ne cepheli parseller,
8.Aziziye Mahallesi içerisinde geçen, 1012. Bulvar'a cepheli parseller,
9.Darıcı Mahallesi içerisinde geçen, Aziz Yıldırım ve 5734. Bulvar'a cepheli parseller,
10.Azmimilli ve Darıcı Mahalleleri içerisinde geçen, Gazhane Caddesi'ne cepheli parseller,
11.Orhangazi Mahallesi içerisinde geçen, Konuralp 500. Cadde'ye cepheli parseller,
12.Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri içerisinde geçen, Necmi Hoşver Caddesi'ne cepheli parseller,
13.Merçiç, Akpınar Mahalleleri içerisinde geçen, D-100 Karayolu Caddesi'ne cepheli parseller ile Doğanlı Köyü içerisinde geçen 9200. ve 9210. Sokaklara cepheli parseller, (yapı yaklaşma mesafeleri 10.00 metre olmak üzere)
14.Düzce Kent Merkezi ile Bahçeşehir Yerleşmesi bağlantısını sağlayan Karayolu'na (Zahid Kevseri Bulvarı) cepheli parselleri, ticaret alanı olarak yeniden düzenleyen, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, ticaret ve konut alanlarının karmaşık bir düzende yapılaşmasının önüne geçileceğinden, mevcut imar planının büyük çoğunluğunda olduğu gibi şehirlerarası araç trafiğinin olduğu karayollarına cepheli parseller çalışma alanı olarak düzenlendiğinden, talepte tanımlanan cadde, bulvar ve sokaklardan cephe alan mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen parsellerin ticaret alanı olarak düzenlenmesi, oybirliğiyle kabul edildi.

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

Dilale SEYYAR
Katip Üye

Ahmet ÜZDEMİR
Katip Üye

3/3

Cedidiye Mah.İstanbul Cad.No:1 DÜZCE
Faks : 0 380 524 58 25
e-posta : yaziisl@duzce.bel.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat :
Numan ŞİRİN Yazı İşl.Müdürü

Telefon :
0 380 524 58 21
0 380 524 73 00

Kararın Tarih ve Sayısı : 08. 05. 2025 - 251

Teslim Tarihi : 21. 05. 2025

Teslim Kayıt No : 251