



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 678
Konu : Yapılaşma Koşulları

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

04-12-2025

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 04-12-2025 Perşembe günü saat 18:00'da Meclis Salonunda, Meclis 1. Başkan V. Av. Arb. Ali DİLBER Başkanlığında ARALIK ayı 2. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mehmet SAYGUN, Fahrettin YILMAZ, Ahmet BİRİKTİR, Levent ESEN, Erkan ÖZKASAP, Ayşe Nimet ÖZER, Vedat NAİR, Servet RUTCİ, Emre GÜLEÇ, Hasan GÜNDEN, Mehmet Ali ÇELİK, Burak COŞKUN, Mine MET, Vedat MACİT, Ahmet ÖZDEMİR, İshak ŞENGÜLOĞLU, Uğur GÜRİSOY, 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 32. maddesi, Yapılaşma Koşulları. Düzce Kenti Bütünü. Konu hakkındaki imar komisyon raporu okundu, yansıda gösterilen plan krokisi üzerinden açıklama yapıldı.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

SAYI : 68834033/ 205497

DİLEKÇE NO: 2025/ 54619

ADI SOYADI: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Komisyonu, 03.12.2025 Çarşamba 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 : 23.10.2025 tarih ve 54619 havale sayılı dilekçe ile, Belediyemiz Mücavir alan sınırları içerisinde kalan Çiftlik Köyü'nde mevcut imar planı kararları ile belirlenen yoğunluğun çok olduğu, bu durumun gelecekte kırsal yaşamı tamamen ortadan kaldıracak, geleneksel köy dokusunun bozulmasına neden olacağı belirtilerek yapılaşma koşullarının 2 (iki) kat TAKS:0.20 KAKS:0.40 olarak düzenlenmesi ile en fazla parsel büyüklüğünün 750 m² olarak belirlenmesi talep edilmiştir. 2013 yılı onaylı Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütününde yapılaşma koşulları 2 (iki) katlı konut ve ticaret alanlarında TAKS:0.30 KAKS:0.60 olarak, 3 (üç) katlı konut alanlarında TAKS:0.40 KAKS:1.20 olarak düzenlenmiş olup, süreç içerisinde alınan Meclis Kararları ile toplam inşaat alanı oranları, 2 (iki) katlı konut alanları için KAKS:0.80, 3 (üç) katlı konut alanları için KAKS:1.30 ve 4 (dört) katlı konut alanları için KAKS:1.60 olarak revize edilmiştir. Düzce Belediyesi Mücavir alan sınırları içerisinde katılan Hatipli Ketenciler Köyü yerleşik alan sınırları için hazırlanan ilave imar planında yapılaşma koşulları; 2 (iki) katlı konut ve ticaret alanlarında TAKS:0.30 KAKS:0.60 olarak düzenlenmiştir. Düzce Belediyesi Belediye ve Mücavir alan sınırları içerisinde katılan Mamure, Gökçe, Çerkez Taşköprü ve Kirazlı Mahalleleri ile Doğanlı Köyü'nün D-100 Karayoluna cepheli bölümlerini kapsayan, Düzce İl Özel İdaresi'nce Belediyemize teslim edilen imar planlarında, konut ve ticaret alanı fonksiyonlarındaki yapı adalarında birbirinden farklı olan yapılaşma koşulları, Belediye Meclisi'nin 04.07.2024 tarih 256 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planlarında; 2 katlı konut alanlarında TAKS:0.30 KAKS:0.60, 3 (üç) katlı konut ve ticaret alanlarında TAKS:0.40 KAKS:1.20 olarak revize edilmiştir. Tüzel kişiliği sona ererek Düzce Belediyesi Belediye sınırlarına dahil edilen ve kırsal yerleşme özellikleri devam eden Ozanlar ve Gökçe Mahalleleri'nin 05.12.2024 tarih 562 sayılı ve 08.05.2025 tarih 246 sayılı Meclis Kararları ile uygun bulunan imar planlarında yapılaşma koşulları; 2 (iki) katlı konut alanlarında KAKS:0.40 (TAKS koşulu olmaksızın), ticaret alanlarında TAKS:0.25 KAKS:0.50 olarak düzenlenmiş, parsel büyüklükleri ile ilgili 52. Madde; "3194/18. Madde uygulaması yapılamayacak yapı adaları dışında kalan alanlarda asgari parsel büyüklüğü 600m² olacağı hükmü eklenmiştir."

Kararın Tarih ve Sayısı : 04. 12. 2025 / 678
Teslim Tarihi : 10. 12. 2025
Teslim Kayıt No : 678



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 678
Konu : Yapılaşma Koşulları

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

04-12-2025

MECLİS KARARI

2013 yılı onaylı Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı'nda konut-ticaret ve bunun gibi fonksiyon alanları için belirlenen yapılaşma koşulları (TAKS ve KAKS değerleri) farklı zamanlarda alınan Meclis Kararları ve ilave olarak yapılan imar planları ile bütünlük oluşturma özelliğini yitirmiştir. Bu çerçevede mevcut uygulama imar planında konut, ticaret ve diğer fonksiyon alanlarında yapılaşma koşullarının plan bütünlüğü oluşturacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerekliliği olduğundan, konunun Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanması isteniyor.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütününde yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesi konusu komisyonumuzca görüşülmüş olup;

1-Kırsal yerleşme özelliği olan ve bu özelliği korunması gereken Ozanlar, Çakırlar, Tokuşlar, Yahyalar, Yukarı Yahyalar, Dedeler, Soğukpınar ve Gökçe Mahalleleri ile Hatipli Ketenciler, Beçi, Çiftlik, Gündolaması, Yeşilçimen, Musababa, Muncurlu, Yeşilçam, Altınpınar, Gümüşpınar ve Hacıaliler Köyleri'nin krokide gösterimi yapılan bölümlerinde yapılaşma koşullarının 2 (iki) katlı konut alanlarında TAKS koşulu olmaksızın KAKS:0.40 olarak (ana bina dışında yardımcı bina yapımına olanak tanımak amacı ile) 2 (iki) katlı ticaret alanlarında TAKS:0.20 KAKS:0.50 olarak belirlenmesi ile bu yapılaşma koşulu belirlenen ve krokide gösterimi yapılan yapı adalarında, plan notlarının parsel büyüklükleri ile ilgili 52. Maddesi kapsamında "U1" gösteriminin eklenmesi,

Plan Notları 52. Maddeye 2. Paragraf olarak "Encümen Kararı ile 3194/18. Madde Uygulaması yapılamayacağı belirlenen yapı adalarında, mevcut imar planındaki "U1" gösterimini plan değişikliğine gerek olmadan kaldırmaya idare yetkilidir." hükmünün eklenmesi,

2-Mevcut uygulama imar planında 2 (iki) katlı konut ve ticaret alanı olarak düzenlenen yapı adası/yapı adası cephelerinde yapılaşma koşulunun TAKS:0.30 KAKS:0.65 olarak (çatı arası yapımına olanak tanımak amacı ile) belirlenmesi,

3-Mevcut uygulama imar planında 3 (üç) katlı konut alanı olarak düzenlenen, yapı adası/yapı adası cephelerinde yapılaşma koşullarının TAKS:0.40 KAKS:1.20 olarak (konsol yapımını teşvik eden yapı yoğunluğunun azaltılması amacı ile) belirlenmesi,

4-Mevcut uygulama imar planında 4 (dört) katlı konut alanı olarak düzenlenen (krokide gösterimi yapılan Taks:0.60 yapılaşma koşulu olan Kent Merkezi ve D-100 Karayoluna cepheli parseller ile Orhangazi Mahallesi'nin bir bölümünü kapsayan alanlar hariç olmak üzere), yapı adası/yapı adası cephelerinde yapılaşma koşulunun TAKS:0.35 KAKS:1.40 olarak belirlenmesi,

5-Mevcut uygulama imar planında 5 (beş) katlı konut ve ticaret alanlarında (krokide gösterimi yapılan) yapılaşma koşullarının TAKS:0.35 KAKS:1.75 olarak belirlenmesi,

6-Mevcut uygulama imar planında ve Plan notları 25. Madde eki tablodaki çalışma alanları dışındaki farklı fonksiyon alanları için belirlenen yapılaşma koşullarının, kat adetlerine göre yeniden belirlenmesi önerilen TAKS ve KAKS koşulları ve 25. Madde eki tabloda gösterimi yapılan oranlara göre belirlenmesi,

7-Bu meclis kararının yürürlüğe girdiği tarihten önce parsel sahipleri ile müteahhit arasında noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılan, güncel plan kararlarına göre imar durumu alınan parseller için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ndeki ruhsatlandırma şartlarına uygun olarak, 30.06.2026 tarihi mesai bitimine kadar yapı ruhsatı başvurusu yapılması, 31.12.2026 tarihi mesai bitimine kadar yapı ruhsatı başvurularının sonuçlandırılması durumunda bu hükümler kapsamı dışında tutularak uygulama yapılır, şeklinde belirlenen yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi, plan notu eklenmesi ve uygulamada geçiş dönemi için süre belirlenmesi konuları, komisyon görüşü esas olmak üzere oybirliği ile uygun bulundu. (İmar Komisyonu)

Kararın Tarih ve Sayısı : 04.12.2025/678
Teslim Tarihi : 10.12.2025
Teslim Kayıt No : 678



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 678

Konu : Yapılaşma Koşulları

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

04-12-2025

MECLİS KARARI

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

2013 yılı onaylı Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı'nda konut-ticaret ve bunun gibi fonksiyon alanları için belirlenen yapılaşma koşulları (TAKS ve KAKS değerleri) farklı zamanlarda alınan Meclis Kararları ve ilave olarak yapılan imar planları ile bütünlük oluşturma özelliğini yitirdiğinden, mevcut uygulama imar planında konut, ticaret ve diğer fonksiyon alanlarında yapılaşma koşullarının plan bütünlüğü oluşturacak şekilde yeniden düzenlenmesi talebini,

1-Kırsal yerleşme özelliği olan ve bu özelliği korunması gereken Ozanlar, Çakırlar, Tokuşlar, Yahyalar, Yukarı Yahyalar, Dedeler, Soğukpınar ve Gökçe Mahalleleri ile Hatipli Ketenciler, Beçi, Çiftlik, Gündolaması, Yeşilçimen, Musababa, Muncurlu, Yeşilçam, Altınpınar, Gümüşpınar ve Hacıaliler Köyleri'nin krokide gösterimi yapılan bölümlerinde yapılaşma koşullarının 2 (iki) katlı konut alanlarında TAKS koşulu olmaksızın KAKS:0.40 olarak (ana bina dışında yardımcı bina yapımına olanak tanımak amacı ile) 2 (iki) katlı ticaret alanlarında TAKS:0.20 KAKS:0.50 olarak belirlenmesi ile bu yapılaşma koşulu belirlenen ve krokide gösterimi yapılan yapı adalarında, plan notlarının parsel büyüklükleri ile ilgili 52. Maddesi kapsamında "U1" gösteriminin eklenmesi,

Plan Notları 52. Maddeye 2. Paragraf olarak "Encümen Kararı ile 3194/18. Madde Uygulaması yapılamayacağı belirlenen yapı adalarında, mevcut imar planındaki "U1" gösterimini plan değişikliğine gerek olmadan kaldırmaya idare yetkilidir." hükmünün eklenmesi,

2-Mevcut uygulama imar planında 2 (iki) katlı konut ve ticaret alanı olarak düzenlenen yapı adası/yapı adası cephelerinde yapılaşma koşulunun TAKS:0.30 KAKS:0.65 olarak (çatı arası yapımına olanak tanımak amacı ile) belirlenmesi,

3-Mevcut uygulama imar planında 3 (üç) katlı konut alanı olarak düzenlenen, yapı adası/yapı adası cephelerinde yapılaşma koşullarının TAKS:0.40 KAKS:1.20 olarak (konsol yapımını teşvik eden yapı yoğunluğunun azaltılması amacı ile) belirlenmesi,

4-Mevcut uygulama imar planında 4 (dört) katlı konut alanı olarak düzenlenen (krokide gösterimi yapılan Taks:0.60 yapılaşma koşulu olan Kent Merkezi ve D-100 Karayoluna cepheli parseller ile Orhangazi Mahallesi'nin bir bölümünü kapsayan alanlar hariç olmak üzere), yapı adası/yapı adası cephelerinde yapılaşma koşulunun TAKS:0.35 KAKS:1.40 olarak belirlenmesi,

5-Mevcut uygulama imar planında 5 (beş) katlı konut ve ticaret alanlarında (krokide gösterimi yapılan) yapılaşma koşullarının TAKS:0.35 KAKS:1.75 olarak belirlenmesi,

6-Mevcut uygulama imar planında ve Plan notları 25. Madde eki tablodaki çalışma alanları dışındaki farklı fonksiyon alanları için belirlenen yapılaşma koşullarının, kat adetlerine göre yeniden belirlenmesi önerilen TAKS ve KAKS koşulları ve 25. Madde eki tabloda gösterimi yapılan oranlara göre belirlenmesi,

7-Bu meclis kararının yürürlüğe girdiği tarihten önce parsel sahipleri ile müteahhit arasında noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılan, güncel plan kararlarına göre imar durumu alınan parseller için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ndeki ruhsatlandırma şartlarına uygun olarak, 30.06.2026 tarihi mesai bitimine kadar yapı ruhsatı başvurusu yapılması, 31.12.2026 tarihi mesai bitimine kadar yapı ruhsatı başvurularının sonuçlandırılması durumunda bu hükümler kapsamı dışında tutularak uygulama yapılır, şeklinde belirleyen imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

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

Dilale SEYYAR
Katip Üye

Ahmet ÖZDEMİR
Katip Üye

Kararın Tarih ve Sayısı : 04.12.2025 / 678
Teslim Tarihi : 10.12.2025
Teslim Kayıt No : 678