



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 679
Konu : Plan Hüküm Değişikliği

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. 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 RUTCI, Emre GÜLEÇ, Hasan GÜNDEN, Mehmet Ali ÇELİK, Burak COŞKUN, Mine MET, Vedat MACİT, Ahmet ÖZDEMİR, İshak ŞENGÜLOĞLU, Uğur GÜRSOY, 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 33. maddesi, Plan Hüküm Değişikliği. Plan Notu 33. maddede değişiklik yapılması. Konu hakkındaki imar komisyon raporu okundu, yansıda gösterilen plan krokisi üzerinden açıklama yapıldı.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

SAYI : 68834033/ 205496

DİLEKÇE NO: 2025/ 203860

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 : Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı Plan Notları 33. Madde, "Yapı adasında farklı yapılaşma koşulları olacak şekilde düzenlenen parsellerde (kat adedi, yapı yoğunluğu) belirlenmesi gereken kademe hattının nasıl uygulanacağı" ile ilgili kuralları düzenlemiştir. Ancak uygulamada bu tür yapı adalarında kademe hattının belirlenmesinde tereddütler yaşanmakta olup, bu yöndeki uygulamaların kolaylaştırılmasını sağlamak amacı ile anılan maddenin yeniden düzenlenmesi zorunluluğu doğmuştur. Bu çerçevede Plan Notlarının kademe hatları ile ilgili 33. Maddesinin yazı içeriğinde belirtildiği şekilde yeniden düzenlenmesi konusunun Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanması isteniyor.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Talep komisyonumuzca görüşülmüş olup;

Plan Notları 33. Madde 3. Paragrafta "...o ada için idarece belirlenen yapı adası derinliğine göre..." ifadesinin iptal edilerek "...kademe hattı yoksa; ifadesinden sonra gelmek üzere;

1-Bitişiğindeki parselde/yapı adasında yapılaşmasını tamamlamış yapı ruhsatlı mevcut bina/binalar esas olma,

2-Yapı adası bütününde imar uygulaması ile oluşmuş parsel/parsellerin derinlikleri dikkate alınmak,

3-Yapı adası tek bir parselden oluşuyorsa, yapı adasının orta noktalarını birleştiren hat olmak,

4-Geometrisi bozuk yapı adaları da dahil olmak üzere her durumda 40 metre bina derinliğini aşmamak koşuluyla belirlenen kademe hattı esas olmak üzere oluşan kat adedi, TAKS-KAKS oranlarına göre," hükmünün eklenmesi,

5-4. paragrafın iptal edilmesi,

6-6. paragraf olarak "konut ve ticaret alanı olmak üzere farklı fonksiyonlarda düzenlenen yapı adaları ile yol boyu ticaret olarak belirlenen parsel/yapı adası cephelerindeki imar parselleri için hazırlanacak mimari projelerde, ticaret fonksiyonunda oluşturulacak bağımsız bölümlerin derinlikleri, kademe hattı belirlenmesi ile ilgili esaslar dikkate alınarak oluşturulur" hükmünün eklenmesi, oy birliği ile uygun bulundu (İmar Komisyonu)

Kararın Tarih ve Sayısı : 04. 12. 2025 / 679

Teslim Tarihi : 10 . 12. 2025

Teslim Kayıt No : 679



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 679

Konu : Plan Hüküm Değişikliği

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.

Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı Plan Notlarının "Yapı adasında farklı yapılaşma koşulları olacak şekilde düzenlenen parsellerde (kat adedi, yapı yoğunluğu) belirlenmesi gereken kademe hattının nasıl uygulanacağı" ile ilgili kuralları düzenleyen 33. maddesinde düzenleme yapılması talebini, Plan Notları 33. Madde 3. Paragrafta "...o ada için idarece belirlenen yapı adası derinliğine göre..." ifadesinin iptal edilerek "...kademe hattı yoksa;" ifadesinden sonra gelmek üzere;

1-Bitişiğindeki parselde/yapı adasında yapılaşmasını tamamlamış yapı ruhsatlı mevcut bina/binalar esas olma,

2-Yapı adası bütünüde imar uygulaması ile oluşmuş parsel/parsellerin derinlikleri dikkate alınmak,

3-Yapı adası tek bir parselden oluşuyorsa, yapı adasının orta noktalarını birleştiren hat olmak,

4-Geometrisi bozuk yapı adaları da dahil olmak üzere her durumda 40 metre bina derinliğini aşmamak koşuluyla belirlenen kademe hattı esas olmak üzere oluşan kat adedi, TAKS-KAKS oranlarına göre," hükmünün eklenmesi,

5-4. paragrafın iptal edilmesi,

6-6. paragraf olarak "konut ve ticaret alanı olmak üzere farklı fonksiyonlarda düzenlenen yapı adaları ile yol boyu ticaret olarak belirlenen parsel/yapı adası cephelerindeki imar parselleri için hazırlanacak mimari projelerde, ticaret fonksiyonunda oluşturulacak bağımsız bölümlerin derinlikleri, kademe hattı belirlenmesi ile ilgili esaslar dikkate alınarak oluşturulur" hükmünün eklenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

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

Dilale SEYYAR
Katip Üye

Ahmet SADEMİR
Katip Üye

Kararın Tarih ve Sayısı : 04.12.2025 / 679
Teslim Tarihi : 10.12.2025
Teslim Kayıt No : 679