



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 04/12/2025 Perşembe günü saat 18.00'de Belediye Meclis Salonu'nda, Meclis Başkan Vekili Av.Arb.Ali DİLBER Başkanlığında toplandı. Başkanlık Divanı yerini aldı.

Açılış ve yoklamada Üyelerden Mehmet SAYGUN, Fahrettin YILMAZ, 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 GÜR SOY, Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU, Nurullah YILDIZ, Taner ALTUN, Dilale SEYYAR, Muhammed Oğuzhan ÇELEBİ, Gökhan YİĞİT, Murat AYYILDIZ, Süheyla ŞAMANDAR, Berna SÖZAT, Özlem KAPOĞLU, Çağlar YIKIN ve İbrahim İBRAHİMOĞLU'nun katıldığı görüldü.

Toplantı yeter sayısı olduğu anlaşıldığından Aralık ayı 2. birleşim 1. oturumuna başlandı.

Gündem maddelerinin görüşülmesine geçmeden önce bir önceki birleşime ait meclis tutanak özeti oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 1. Maddesi (647), Ek Ödenek Konulması; Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu, bu karar metnine ekli taslak olarak sunulan Ek Bütçe Aktarma Tablosunda belirtilen tutarlarda aktarma yapılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 2. Maddesi (648), Aktarma Yapılması; Bu karar metnine ekli cetvelde belirtilen, müdürlükler arası ödenek aktarılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 3. Maddesi (649), Sermaye Tamamlaması; Belediyemizin ortağı olduğu şirketlerimize ait sermaye tamamlama yapılması kapsamında, Düzce Belka İnsan Kaynakları A.Ş., Düzce Beltem Temizlik ve Genel Hizmetler A.Ş., Düzce Ulaşım Hizmetleri A.Ş. ve Düzce Belediyesi Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye nakdi katkıda bulunulması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 4. Maddesi (650), Ücret Belirlemesi; 2026 yılı içerisinde zabıta ve itfaiye memurlarına verilecek aylık maktu mesainin, 2026 yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu Ekli –K Cetveli III. Aylık Maktu Fazla Çalışma Ücreti bölümünde belirlenen tutarı geçmemek üzere uygulanması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 5. Maddesi (651), Geçici İşçi Vizesi; Düzce Belediyesinde geçici işçi statüsünde çalışmakta olan teknik kariyere sahip 3 adet geçici işçinin 2026 yılında da 12 ay süre ile (3*12=36 adam/ay) çalıştırılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 6. Maddesi (652), Toplu Taşıma Güzergahları; Belediyemiz toplu taşıma güzergahında, Ulaşım Master Planı kapsamında yeni açılacak hatlar ve çalışma saatlerini, yapılan düzenlemeler çerçevesinde ekte sunulan şekli ile uygun bulan plan ve bütçe komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 7. Maddesinin görüşülmesinden önce Nurullah YILDIZ toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 7. Maddesi (653), T Plaka; Belediyemiz sınırları içinde geçmiş yıllarda verilmiş tüm T Plakaların 10 yıl süreyle geçerli olması, geçiş süreci sonunda tüm T Plakaların (Ticari) 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde süreli ve ihale yoluyla yeniden tahsis edilmesini uygun bulan plan ve bütçe komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 8. Maddesinin görüşülmesinden önce Nurullah YILDIZ toplantıya katıldı.

Gündemin 8. Maddesi (654), S Plaka; Belediyemiz sınırları içinde geçmiş yıllarda verilmiş tüm S Plakaların 10 yıl süreyle geçerli olması, geçiş süreci sonunda tüm S Plakaların (Servis) 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde süreli ve ihale yoluyla yeniden tahsis edilmesini uygun bulan plan ve bütçe komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 9. Maddesinin görüşülmesinden önce Ahmet BİRİKTİR toplantıya katıldı.

Gündemin 9. Maddesi (655), Pazar Yeri Tespiti; Aziziye Mahallesi kurulan mevcut pazar yerinin, Aziziye Mahallesi 2793 ada 5 numaralı parsel üzerine yapılmakta olan kapalı pazar yeri/fuar alanına taşınması talebi, 12.07.2012 tarih ve 28351 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Pazar Yerleri Hakkında Yönetmeliğin "Pazar yerlerinin taşınması ve kapatılması" ile ilgili 10. maddesi gereği, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 10. Maddesi (656), Kaynak Aktarılması; 07/02/2025 tarih ve 88 sayılı Belediye Meclis kararı ile satın alınan Düzce İli Esençam Köyü Hecinler mevkindeki katı atık tesisinin modernize edilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü ve Türkiye Çevre Ajansı tarafından geçtiğimiz aylarda verilmesi kararlaştırılan toplamda 20.000.000,00-TL (yirmimilyon) hibenin kullanılması için Belediye Şirketi Düzce Beltaş A.Ş.'ye aktarılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 11. Maddesi (657), Çalışma Yönetmeliği; Yazı İşleri Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Bütçe İçi İşletme Yönetmeliğini, yapılan düzenlemeler çerçevesinde bu karar metnine



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

ekli taslak olarak sunulan şekli ile uygun bulan hukuk komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 12. Maddesi (658), Çalışma Yönetmeliği; Özel Kalem Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Özel Kalem Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliğini, yapılan düzenlemeler çerçevesinde bu karar metnine ekli taslak olarak sunulan şekli ile uygun bulan hukuk komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 13. Maddesi (659), Çalışma Yönetmeliği; İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliğini, yapılan düzenlemeler çerçevesinde bu karar metnine ekli taslak olarak sunulan şekli ile uygun bulan hukuk komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 14. Maddesi (660), Çalışma Yönetmeliği; Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Park ve Bahçeler Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği'nin çalışmalar tamamlandıktan sonra değerlendirilmesi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 15. Maddesi (661), Çalışma Yönetmeliği; Muhtarlık İşleri Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Muhtarlık İşleri Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliğini, yapılan düzenlemeler çerçevesinde bu karar metnine ekli taslak olarak sunulan şekli ile uygun bulan hukuk komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 16. Maddesi (662), Çalışma Yönetmeliği; Kültür, Sanat ve Sosyal İşler Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Kültür, Sanat ve Sosyal İşler Müdürlüğü Görev, Yetki ve Sorumlulukları ile Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliği, yapılan düzenlemeler çerçevesinde bu karar metnine ekli taslak olarak sunulan şekli ile uygun bulan hukuk komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 17. Maddesi (663), Çalışma Yönetmeliği; Zabıta Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Seyahat Kartları Yönetmeliğini, 4. maddesi r bendinin "Abonman Kart: Düzce Belediyesi sınırları içinde ikamet eden öğrencilere aylık 105 (yüzbeş) biniş imkanı sağlayan elektronik kartları," olarak düzenlenmesi, 6. maddesinin "(8) 65 yaş üstü bireyler (hafta sonu da dahil olmak üzere) şehir içi toplu taşıma hizmetlerinden ücretsiz olarak yararlanır" olarak mevcut şekli ile uygulanması, 12. maddesinin "(1) Düzce Belediye sınırları içinde ikamet ettiklerini belgeleyen öğrenciler Abonman Kart almak suretiyle, aylık abonmanlık bedellerini ödeyerek toplu taşımadan 105 (yüzbeş) biniş yararlanırlar." olarak düzenlenmesi çerçevesinde uygun bulan hukuk komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 18. Maddesi (664), Çalışma Yönetmeliği; Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliğini, yapılan düzenlemeler çerçevesinde bu karar metnine ekli taslak olarak sunulan şekli ile uygun bulan hukuk komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 19. Maddesi (665), Şartlı Bağış; Mülkiyeti Belediyemize ait Konuralp Mahallesi 4784 ve 4785 numaralı parsellerin "yol" alanı olarak kullanmak üzere Düzce Belediyesi'ne şartlı-hibe yoluyla devri talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 20. Maddesi (666), Mevzi İmar Planı; Akyazı Mahallesi 104 ada 6 numaralı parselde yaşlı bakım merkezi yapılmak istendiğinden söz konusu parselin bu içerikle beraber park alanı ve ibadethane (cami) olarak düzenlenmesi ile ulaşım bağlantılarını güney bölümündeki konut alanı tahsisli bölüm ve orman sınırları dikkate alınarak düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Mevzi Uygulama 1/5000 ölçekli Mevzi Nazım İmar Planlarının ve Açıklama raporlarının, Mevzi İmar planları ve açıklama raporları ile ilgili İSKİ'nin 27.03.2025 tarih ve 1841773 sayılı kurum görüşünde belirtilen plan paftaları, plan raporu, plan notları ve sayısal verilerin ilgili kuruma gönderilerek görüşünün alınması gerektiği bildirildiğinden İSKİ'nin bu yönde kurum görüşünün alınmasından sonra değerlendirilmesi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 21. Maddesi (667), İmar Plan Değişikliği; Karacahacımusca Mahallesi 896 ada 3 numaralı parselin sağlık tesis alanı olarak düzenlenen mevcut imar planının, resmi kurum alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebinin, mevcut imar planından kaldırılmak istenen sağlık tesis alanı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek:2 Tabloda belirtilen bu bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacı ve anılan yönetmeliğin 12. Maddesinde belirtilen sağlık tesis alanları ile ilgili yürüme mesafeleri de dikkate alınarak oluşturulduğundan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Planı Değişiklikleri ile ilgi 26. Madde hükümlerine göre öneri plan ile kaldırılması talep edilen sağlık tesis alanı için hizmet etki alanı içerisinde eş değer bir alanın ayrılması yasal bir zorunluluk olduğundan, Karacahacımusca Mahallesi 896 numaralı parsel öneri plan içeriğinde belirtilen resmi kurum alanına uygun bir yer seçimi olmadığından, Göç İdaresi Müdürlüğü Hizmet Binası yer seçimi için daha uygun bir alan bulunması ile ilgili çalışma yapılmasından sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 22. Maddesi (668), Yol Düzenlemesi; Kazukoğlu Mahallesi 2567 ada 8 numaralı parselde müstakil parseller oluşturabilmek için imar yolu düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri talebi, Kazukoğlu Mahallesi 2567 ada 8

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

numaralı parselde öneri imar planı değişikliği ile parselasyon planı yapımına olanak sağlanacağından, öneri plan değişikliği sonrası yapılacak 10.00 metrelik imar yolunun alt yapı maliyetlerinin mülkiyet sahibi tarafından karşılanacağı ile ilgili noter onaylı taahhütname bulunduğundan oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 23. Maddesi (669), İmar Plan Değişikliği; Beslanbey Mahallesi'nde 18.11.2025 tarih 1854 sayılı Encümen Kararı ile düzenleme sınırları belirlenen ve gösterimi yapılan alanda ve yakın çevresinde, hisselerin dengeli dağılımının da sağlanması için, mevcut imar planındaki konut alanı, konut+ticaret alanı ve ilköğretim tesis alanı tahsislerinin yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları, daha önceki imar uygulamaları ve halihazırdaki kullanımlar dikkate alınarak revize eden ve genel otopark alanı düzenlemesi yapılan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebi, düzenleme sınırı içerisindeki sosyal ve teknik altyapı alanları ve mahalle içi toplayıcı yolların terkleri yapılarak fiilen kullanıma açılması sağlanacağından, öneri plan sonrası düzenleme sınırı içerisindeki söz konusu parsellerde yapılacak imar uygulaması ile halihazırdaki kullanımlara uygun parselasyon planı oluşturulması sağlanacağından, öneri plan ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklükleri korunduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 24. Maddesi (670), Yapı Nizamı; Aziziye Mahallesi 1207 numaralı parselin ayırık nizam olarak düzenlenen mevcut imar planının blok nizam olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi, Aziziye Mahallesi 1207 numaralı parselin bitişiğinde (kuzeyinde) bulunan mevcut yapı ruhsatlı binaya uygun olmak üzere yan bahçesiz olarak yapılaşma sağlanacağından, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi hükmü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarih ve 101916154 sayılı yazısında belirtilen kurum görüşüne de uygunluk sağlandığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 25. Maddesinin görüşülmesinden önce Servet RUTÇİ toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 25. Maddesi (671), Yapı Nizamı; Aziziye Mahallesi 2477 ve 2241 numaralı parsellerin bulunduğu yapı adasının ayırık nizam olarak düzenlenen mevcut imar planının, blok nizam olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi, Aziziye Mahallesi 2477 numaralı parselin bitişiğinde (güneyinde) bulunan mevcut yapı ruhsatlı binaya uygun olmak üzere yan bahçesiz olarak yapılaşma sağlanacağından, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi hükmü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

06.12.2024 tarih ve 101916154 sayılı yazısında belirtilen kurum görüşüne de uygunluk sağlandığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 26. Maddesinin görüşülmesinden önce Servet RUTÇİ toplantıya katıldı, Nurullah YILDIZ toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 26. Maddesi (672), Yol Düzenlemesi; Fatih (Mergiç) Mahallesi'nde Belediyemizce yapılan 3194/18. Madde uygulaması ile oluşturulan D-100 Karayolu'na cepheli 3103 ada 9, 10, 12 ve 13 numaralı parsellerin karayollarına olan cephelerinin kaldırılması amacı ile 3103 numaralı yapı adasının güney cephesinde karayolları kamulaştırma sınırından sonra olmak üzere, 5.00 metrelik yaya yolu oluşturulması ile kuzey cephedeki 15.00 metrelik imar yolunun, imar uygulaması ile oluşan parsellerin büyüklüğünün korunması için, bir miktar kuzeye kaydırılması içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi ve Plan Açıklama Raporları, öneri plan ile söz konusu parsellerin karayoluna cepheleri kaldırılmış olacağından, anılan parsellerin mevcut imar planındaki ticaret alanı fonksiyonunda yapılaşmalarına olanak tanınacağından, 15.00 metrelik imar yolunun bir miktar kuzeye ötelenmesiyle daha doğrusal bir toplayıcı yol oluşturulduğundan, öneri plan ile oluşturulan yapı adasında yeniden yapılacak imar uygulamasında mevcut parsellerin büyüklükleri değişmeyeceğinden, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 27. Maddesi (673), İmar Plan Değişikliği; Gökçe Mahallesi'nde düzenleme sınırı ile gösterimi yapılan alan ve yakın çevresinde yapılan imar uygulamalarındaki DOP oranlarına uygunluk sağlanması ve hisselerin dengeli dağılımının da sağlanması amaçları ile mevcut imar planındaki konut alanı, anaokulu alanı, ortaöğretim tesisi alanı, sanayi alanı, rekreasyon alanı ve park alanı tahsislerinin yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları, daha önceki imar uygulamaları ve halihazırdaki kullanımlar dikkate alınarak revize eden, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri plan kararlarına göre yapılacak imar uygulaması ile imar planına uygun imar parselleri oluşturulacağından, imar planında düzenlenen mahalle içi toplayıcı yolların terkleri yapılarak fiilen kullanıma açılması sağlanacağından, sosyal teknik altyapı alanlarının kamusal kullanıma kazandırılması sağlanacağından, yapılacak imar uygulaması ile mevcut parsellerde hisselerin dengeli dağılımı da sağlanacağından, öneri plan ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklükleri korunduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 28. Maddesinin görüşülmesinden önce Nurullah YILDIZ toplantıya katıldı.

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 28. Maddesi (674), İmar Plan Değişikliği; Sarayyeri Mahallesi 413 numaralı parselin fiilen spor alanı olarak kullanılmasına olanak tanımak amacıyla piknik ve eğlence (rekreasyon) alanı olarak düzenlenmesi; ayrıca kaldırılan kültürel tesis alanının yürüme mesafeleri de dikkate alınarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 3. Bendi hükümlerine göre mevcut imar planında park alanı olarak düzenlenen, Arapçiftliği Mahallesi 3027 ada 4 numaralı parselin batı bölümünde yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri talebi, öneri plan değişikliği ile Sarayyeri Mahallesi 413 numaralı parselde açık spor alanı (çocuklar ve gençlere yönelik) yapılmasına olanak tanınacağından, mevcut imar planından kaldırılan kültürel tesis alanının hizmet etki alanı içerisindeki Arapçiftliği Mahallesi 3027 ada 4 numaralı parselin batı bölümünde yeniden düzenlenmesi ile bu bölgedeki sosyal ve teknik alt yapı alanları büyüklükleri korunduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 29. Maddesi (675), İmar Plan Değişikliği; Şehit Hüseyin Kıl Mahallesi'nde (Konuralp) 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalan ve düzenleme sınırı ile gösterimi yapılan alanda içerisinde yapılacak imar uygulamasında yakın çevresinde yapılan DOP oranlarına uygunluk sağlanması ve hisselerin dengeli dağılımında sağlanması amaçları ile mevcut imar planındaki konut, ticaret, park ve genel otopark alanı tahsislerinin yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları, daha önceki imar uygulamaları ve halihazırdaki kullanımlar dikkate alınarak revize eden ve düzenleme alanının batısındaki dere doğrultusu ve en kesitini ilgili kurum görüşü doğrultusunda yeniden düzenleyen, 1/100 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebinin, öneri plan kararlarının kesinleşmesinden sonra yapılacak 3194/18 Madde uygulaması ile, imar planına uygun imar parselleri oluşturulacağından, imar planında düzenlenen mahalle içi toplayıcı yolların terkleri yapılarak fiilen kullanıma açılması sağlanacağından, sosyal teknik altyapı alanları kamusal kullanıma kazandırılacağından, öneri imar planının batı sınırını oluşturan Tabakhane Deresinde Devlet Su İşleri'nce yapılan kamulaştırma işlemlerindeki ölçüler de dikkate alınarak en kesitin 40.00 metre olmak üzere imar planı değişikliğine işlenmesi ile daha doğrusal bir akış güzergahı oluşturulduğundan, ilgili Kurumun 26.11.2025 tarih 6529171 sayılı yazısı ile uygun görüş alındığından, dere koridorunun özel mülkiyete konu bölümlerinde imar uygulaması ile kamuya terkleride sağlanacağından, "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" 8. Madde Hükümleri gereği Düzce Belediye Meclisi'nin onayından sonra Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce görüşülmek üzere gönderilmesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 30. Maddesinin görüşülmesinden önce Levent ESEN toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 30. Maddesi (676), Yapı Nizamı; Uzunmustafa Mahallesi 721 ve 722 numaralı parsellerin, ayrık nizam olarak düzenlenen yapılaşma koşullarının, blok nizam olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi, Uzunmustafa Mahallesi 721 numaralı parselin bitişiğinde (güneyinde) bulunan mevcut yapı ruhsatlı binaya uygun olmak üzere yan bahçesiz olarak yapılaşma sağlanacağından, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi hükmü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarih ve 101916154 sayılı yazısında belirtilen kurum görüşüne de uygunluk sağlandığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 31. Maddesinin görüşülmesinden önce Levent ESEN toplantıya katıldı.

Gündemin 31. Maddesi (677), İmar Plan Değişikliği; Yeşilçam Köyü'nde 18.11.2025 tarih ve 1859 sayılı Encümen Kararı ile düzenleme sınırı belirlenen parselleri kapsayan alanda, bu bölgenin yakın çevresinde yapılan imar uygulamalarındaki DOP oranlarına uygunluk sağlanması çerçevesinde, hisselerin dengeli dağılımının da sağlanması için ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları, daha önceki imar uygulamaları ve halihazırdaki kullanımlar da dikkate alınarak revize eden, düzenleme sınırının güneyindeki bölgede ise, konut alanı olarak ilave edilen alanlarda, belirlenen yapı yoğunluğuna göre hesaplanan nüfusun, sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyaçlarını yeniden oluşturan, mevcut imar planındaki konut ve park alanlarının yer seçimleri ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, Kadastro Müdürlüğüne 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a Maddesi Hükümlerine göre orman olarak tescil edilen alanları da imar planlarına aktaran, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, düzenleme sınırı içerisindeki sosyal ve teknik altyapı alanları ve mahalle içi toplayıcı yolların terkleri yapılarak fiilen kullanıma açılması sağlanacağından, öneri plan sonrası düzenleme sınırı içerisindeki söz konusu parsellerde yapılacak imar uygulaması ile halihazırdaki kullanımlara uygun parselasyon planı oluşturulması sağlanacağından, düzenleme sınırı içine giren parsellerde hisselerin dengeli dağılımı da sağlanacağından, düşük yoğunluklu konut alanı olarak düzenlenen bölge için hesaplanan nüfusun ihtiyacına yönelik Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tabloda belirlenen standartlara göre sosyal ve teknik alt yapı alanları ayrıldığından, Kadastro Müdürlüğüne 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a Maddesi Hükümlerine göre yapılan uygulamaya uygunluk sağlanacağından, yakın çevresindeki plan kararlarına uygun bir planlama çalışması olduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 32. Maddesi (678), Yapılaşma Koşulları; 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

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

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.

Gündemin 33. Maddesi (679), Plan Hüküm Değişikliği; 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-Bitişindeki 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 çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 34. Maddesi (680), Muhtelif Konular Ülkemiz gerçekleri ve özellikle yakın zamanda yaşanan deprem afetleri göz önüne alınarak, yapı güvenliğini ve taşıyıcı sistemlerin performansını en üst düzeye çıkarmak, yapıların süneklik düzeyini arttırmak, temel zemin etkileşimini güçlendirmek ve malzeme kalitesini yükseltmek amacıyla, yürürlükteki mevzuata ek olarak, ruhsat süreçlerinde hayata geçirilecek ve tebliğ tarihi itibarıyla sıfırdan projelendirilecek tüm yapılar için bağlayıcı olacak şekilde,

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

"1- Kolonlarda Etriye Düzeni: Kolonlarda süneklik düzeyinin artırılması amacıyla tüm kolonlarda etriyeler çift etriye olarak uygulanacaktır. Etriyeler kolonun tamamı boyunca devam ettirilerek kritik bölgelerde etriye sıklaştırması yapılacaktır.

2- Subasman Perdeleri: Subasman perdelerinde (su basman perdeleri) kesit kalınlığı en az 25 cm olacaktır. Bu ölçünün altında perde yapılmasına kesinlikle müsaade edilmeyecektir.

3- Donatı Çapı: Taşıyıcı sistemde kullanılacak betonarme donatılar için asgari donatı çapı Ø10 olacaktır. Ø10'dan daha küçük çaplı donatıların statik projede ve uygulamada kullanılması yasaktır.

4- Bina Önem Katsayısı: BKS=1 VE BKS=2 için verilen tanımlara girmeyen diğer binalarda (Konut, işyerleri, oteller, bina türü endüstri yapıları vb.) bina önem katsayısı =1,2 alınacaktır. (BKS=3 binalar için uygulanacaktır.)

5- Döşeme Kalınlığı: Yapılarda kullanılacak döşemeler için asgari döşeme kalınlığı 15 cm olacaktır. Bu değer altında döşeme projelendirilmesi ve uygulanması kabul edilmeyecektir.

6- Bitişik Nizam Yapılarda Dilatasyon: Bitişik nizamda yapılan binalarda iki yapı arasındaki dilatasyon boşluğu en az 10 cm olacaktır. Dilatasyon derzi tüm katlar boyunca kesintisiz devam ettirilecektir.

7- Zemin Dolgusu: 50 cm'den daha kalın betonsuz ve donatısız dolgu yapılmayacak olup, dolgunun 50 cm'yi aşmasının zorunlu olduğu hallerde uzman geoteknik mühendisince hazırlanacak zemin/dolgu iyileştirme projesi uygulanacaktır. Projede öngörülen kazı derinliğine inilemeyen durumlarda ise temel zemininin taşıma gücü ve oturma kriterlerini sağlayacak şekilde, uzman geoteknik mühendisinin belirleyeceği jet grout, mini kazık, derin karıştırma (deep mixing) veya benzeri uygun zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmadan temel imalatına başlanmayacaktır.

8- Saplama Kiriş Etriye Sıklaştırılması: Saplama kirişlerde etriye sıklaştırılması, yalnızca mesnet bölgelerinde değil, kirişin tamamı boyunca kesintisiz olarak yapılacaktır. Etriye aralıklarının artırılmasına hiçbir koşulda izin verilmeyecektir."

Maddelerinin uygulanmasını, yeni yapı stoğunun depreme karşı dayanımını ve can güvenliği standardının artırması sağlanacağından uygun imar komisyonu raporu oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 35. Maddesi (681), Kamu Yararı Kararı; Sinirci Köyü'nde 1,6226 hektar büyüklüğündeki 3069 ada 1 ve 2 numaralı parseller için, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin (d) bendi uyarınca, "konut ve ticaret alanı amaçlı imar planı" içerikli planlanmasında "Kamu Yararı Kararı" olduğuna dair karar alınması talebini, Sinirci Köyü 3069 ada 1 ve 2 numaralı parselde doğu bölümlerindeki Beyköy beldesi bağlantı yolunun mevcut imar planındaki 20.00 metre enkesite göre terklerinin yapılarak sürekliliğinin sağlanması için anılan parsellerin ticaret+konut alanı



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/26

04/12/2025

Konu: Meclis Tutanak Özeti

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

olarak imar planlarının yapılması çerçevesinde, Sinirci Köyü yaklaşık 1,6226 Ha. büyüklüğündeki 3069 ada 1 ve 2 numaralı parseller için 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14. Maddesinin (d) bendi uyarınca "ticaret+konut" içerikli imar planı yapılmasında "Kamu Yararı" olduğundan, bu yönde alınacak meclis kararı ile birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Tarım ve Orman Bakanlığına talepte bulunulması çerçevesinde uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 36. Maddesi (682), İtiraz; Darıcı Mahallesi 1421 ada 8 numaralı parselin, 4 kat, Taks:0.35, Kaks:1.60 yapılaşma koşulunda ticaret+ konut alanı olarak düzenlenen mevcut imar planının, Taks:0.35 yapılaşma koşulu kaldırılarak, E=1.40, Yençok=9.50 yapılaşma koşulunda, ticaret alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliklerini rededen 06.11.2025 tarih ve 589 sayılı Belediye Meclisi'nce kararına yapılaşma koşulunun sehven E=1.40 olarak yazıldığı belirtilerek imar planı değişikliği talebinin E=1.00 olarak belirlenmesi içeriğiyle yapılan itiraz, Söz konusu parselin bulunduğu yapı adasında tek bir parselde, imar planı bütünündeki TAKS yapılaşma koşulunun kaldırılarak, yine plan bütününde olan yapılaşma koşullarından farklı yapılaşma koşullarında, ticaret alanı olarak yeniden düzenlenmesi, hem bulunduğu yapı adasında hem de mevcut imar planının tamamında, plan bütünlüğünü bozacağından, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 37. Maddesi (683), İtiraz; Düzce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 24.11.2025 tarih ve 14075815 sayılı yazısı ile, Yahyalar Mahallesi 1812 ve 1813 ile 1858 ve 1859 numaralı yapı adaları arasında, kesinleşen imar planında ticaret+konut ve konut alanı tahsisli tescil harici alanlar ile, bitişindeki imar parsellerinin daha düzgün formlarda olmasının sağlanması amacı ile, bu kesimdeki ticaret+konut, konut ve park alanlarının yer seçimi ve büyüklüklerini yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını revize eden 09.10.2025 tarih ve 543 sayılı Meclis Kararına Yahyalar Mahallesi 1810 ada 5 numaralı parselin güneyindeki otopark alanı tahsisinin ticaret/ park alanı gibi kamusal kullanıma açık alanların bitişine konulması ve 1810 ada 1, 2 ve 5 numaralı parsellerin güneyinde Hazine adına tescil işlemleri devam eden alanın belirli bir kısmının otopark alanı olarak düzenlenmesi ile Hazine adına tescil edilecek alanda azalma olacağı belirtilerek söz konusu plan değişikliğinin düzeltilmesi/kaldırılması içeriğiyle yapılan itiraz, söz konusu parselleri kapsayan bölgede öneri plan kararlarına göre Belediyemizce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yapılacak imar uygulaması ile imar planına uygun düzgün formda parseller oluşturulacağından, yapılacak imar uygulamasında Maliye Hazinesi adına tescil edilecek alanlarda herhangi bir azalma olmayacağından, Yahyalar Mahallesi 1810 ada 5 numaralı parselin güneyindeki otopark alanı tahsisi ile imar uygulaması sonrası anılan parselin



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/26
Konu: Meclis Tutanak Özeti

04/12/2025

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

büyükliğünün korunarak, ölçülerinin daha düzgün olması sağlanacağından, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 38. Maddesi (684), Yol Boyu Ticaret; Orhangazi (Yörükler) Mahallesi 255 ada 2 numaralı, mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen parselin batısındaki 10.00 metrelik imar yolunun yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiğinin belirlenmesi talebini, Orhangazi Mahallesi 255 ada 2 numaralı parselin batısındaki 10.00 metrelik imar yolunun "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 19/f Maddesi hükümlerine göre "...gürültü ve kirlilik oluşturmamayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler..." olmak üzere, yol boyu ticaret olarak belirlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Bu birleşimde 647 no' dan 684 no'ya kadar olmak üzere 38 adet karar alındı. Gündemde görülecek başka konu bulunmadığından bir sonraki toplantının 05/01/2026 Pazartesi günü saat 18.00'de yapılmasına kararla toplantıya son verildi.

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

Dilale SEYYAR
Katip Üye

Ahmet ÖZDEMİR
Katip Üye