

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 05/02/2026 Perşembe günü saat 18.30'da 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, Mustafa TOK, 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 GÜRSOY, Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU, Nurallah 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 Şubat ayı 2. birleşim 1. oturumuna başlandı.

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

Meclis Üyeleri Vedat NAİR, Vedat MACİT, Gökhan YİĞİT, Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU, Emre GÜLEÇ, Levent ESEN, İbrahim İBRAHİMOĞLU, Taner ALTUN, Süheyla ŞAMANDAR, Berna SÖZAT ve Mehmet Ali ÇELİK'in Belediyemizin mali durumuna ilişkin soru önergesi okundu.

Gündemin 1. Maddesi (125), Aktarma Yapılması; Bu karar metnine ekli tabloda sunulan, Program Bütçe esaslarına göre hazırlanan 2026 Mali Yılı Bütçesi'nde, Mali Hizmetler Müdürlüğü tarafından yürütülen "Strateji Geliştirme ve Mali Hizmetler Faaliyeti" kapsamında yer alan ve kullanılmasına gerek kalmayan ödenekten, Gelirler Müdürlüğü'nce yürütülecek "Yerel Yönetim Gelirlerin Tahsilatı Faaliyeti"ne ödenek aktarımı yapılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 2. Maddesi (126), Aktarma Yapılması; Bu karar metnine ekli tabloda sunulan, Kültür, Sanat ve Sosyal İşler Müdürlüğü tarafından yürütülen "Sanat ve Kültür Ekonomisi Programı" kapsamında yer alan "Yerel Yönetimlerce Sanatın Desteklenmesi, Sahnelenmesi ve Kültür Ekonomisinin Geliştirilmesine Yönelik Yürütülen Faaliyetler" için ayrılan ve kullanılmasına ihtiyaç duyulmayan ödenekten, "Hayat Boyu Öğrenme" programı kapsamında yer alan "Mesleki ve Beceri Kazandırma Kursları Faaliyeti" için ödenek yetersizliği bulunan tertibe aktarım yapılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 3. Maddesi (127), Aktarma Yapılması; Bu karar metnine ekli tabloda sunulan, Muhtarlık İşleri Müdürlüğü tarafından yürütülen görev ve hizmetlerin sağlıklı bir şekilde yerine getirilebilmesi amacıyla Destek Hizmetleri Müdürlüğü tarafından yürütülen "Diğer Destek Hizmetleri" faaliyeti kapsamında yer alan ödenekten, Muhtarlık İşleri Müdürlüğü tarafından yürütülen "Muhtarlık Hizmetlerinin Desteklenmesi" faaliyetine ödenek aktarımı yapılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 4. Maddesi (128), Aktarma Yapılması; Bu karar metnine ekli tabloda sunulan, Turizm Master Planı hazırlanması kapsamında, Kültür, Sanat ve Sosyal İşler Müdürlüğü bütçesine; program bütçe sınıflandırması çerçevesinde yeni bir Program, Alt Program ve Faaliyet kodunun açılması ve bu faaliyet için ihtiyaç duyulan ödeneğin, programlar arası bütçe aktarımı yapılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 5. Maddesi (129), Kredi Talebi; Düzce (Merkez) KAP Düzenli Depolama Tesisi Yeni Lot (Lot -1 Etap 2) Yapım işi için İller Bankası A.Ş.den 74.692.497,00.- (yetmişdörtmilyonaltıyüzdoksanikibindörtüyüzdoksanyedi) TL kredi kullanılmasına, krediden kaynaklanacak anapara, faiz, denetim giderleri, komisyon, vergi, resim, harç, ücret vs. ödemelerin, İller Bankası A.Ş.ce teminat olarak alınacak Belediyemiz gelirlerinden ve İller Bankası A.Ş. ve Hazine ve Maliye Bakanlığınca dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılanmasına, kredi teminatına konu gelirlerden krediye ilişkin ödemelerin karşılanamaması halinde; İller Bankası A.Ş.ce talep edildiği takdirde bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin, aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası A.Ş. adına ipotek veya rehin edilmesine, İller Bankası A.Ş.ce talep edildiği takdirde Belediyemiz mülkiyetinde bulunan kamu yararına tahsis edilmemiş, Meclisimizce belirlenecek ve İller Bankası A.Ş tarafından uygun görülecek gayrimenkulleri İller Bankası A.Ş. ye ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş. ye terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası A.Ş. ye rehin vermeye, İller Bankası A.Ş. ce Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devam eden işlemleri yürütmeye, İller Bankası A.Ş. nin mevcut mevzuatı ve bunda meydana gelebilecek her türlü değişiklik çerçevesinde, 5393 sayılı Belediye Kanunu'un 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya Belediye Başkanı Dr. Faruk ÖZLÜ'nün yetkilendirilmesi talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 6. Maddesi (130), Kredi Talebi; Belediyemiz iştiraki olan Düzce Beltaş İnşaat A.Ş. nin yürüttüğü kamu hizmetlerinin daha etkin, verimli ve kesintisiz sürdürülebilmesi amacıyla; şirketin faaliyet alanlarında kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan 5 adet mikser alımı

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

için, satın alma maliyetlerinin kamu ve özel bankalar aracılığıyla Finansal Kiralama (Leasing) yöntemiyle 12, 24, 36 veya 48 ay taksitle karşılanması, Düzce Beltaş İnşaat A.Ş.'nin bahsi geçen finansal kiralama işlemlerini gerçekleştirebilmesi ve borçlanma yapabilmesi adına, sözleşmeleri imzalamaya ve her türlü kredi iş ve işlemleri için Belediye Başkanı Dr. Faruk ÖZLÜ'ye yetki verilmesi talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 7. Maddesi (131), Muhtelif Konular; Belediye Başkanlığımızın %96 pay sahibi olduğu şirketimiz Düzce Beltaş A.Ş.'nin iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere kamu ve özel bankalardan çek karnesi, kredi kartı ve teminat mektubu alınması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 8. Maddesi (132), Muhtelif Konular; Belediye Başkanlığımızın %100 pay sahibi olduğu şirketimiz Düzce Belka İnsan Kaynakları A.Ş.'nin iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere kamu ve özel bankalardan çek karnesi, kredi kartı ve teminat mektubu alınması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 9. Maddesi (133), Muhtelif Konular; Belediye Başkanlığımızın %100 pay sahibi olduğu şirketimiz Düzce Belediyesi Turizm İşletmeleri A.Ş.'nin iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere kamu ve özel bankalardan çek karnesi, kredi kartı ve teminat mektubu alınması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 10. Maddesi (134), Muhtelif Konular; Belediye Başkanlığımızın %100 pay sahibi olduğu şirketimiz Düzce Beltem Temizlik ve Genel Hizmetler A.Ş.'nin iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere kamu ve özel bankalardan çek karnesi, kredi kartı ve teminat mektubu alınması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 11. Maddesi (135), Muhtelif Konular; Belediye Başkanlığımızın %100 pay sahibi olduğu şirketimiz Düzce Ulaşım Hizmetleri A.Ş.'nin iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere Kamu ve Özel Bankalardan çek karnesi alınmana ilişkin 09/10/2025 tarih ve 526 sayılı meclis kararının iptal edilmesi ve Düzce Ulaşım Hizmetleri A.Ş.'nin iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere kamu ve özel bankalardan çek karnesi, kredi kartı ve teminat mektubu alınması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 12. Maddesi (136), Tarife Değişikliği; Belediyemize ait hayvan pazarı işletmesinde, 2026 yılında uygulanacak giriş tavan ücretlerinin, büyükbaş hayvan için 100,00TL+KDV, küçükbaş hayvan için 50,00+KDV olarak belirlenmesini uygun bulan plan ve bütçe komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 13. Maddesi (137), Tarife Değişikliği; 2026 yılı gelir tarifesinde, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü gelir kalemlerinden "Arazide Adres Tespiti" başlığı altına "b.3.b Kurum Dışı (Arazide) Adres Tespiti" maddesinin eklenmesi ve bedelinin 460,00TL olarak belirlenmesi ile Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü gelir kalemlerinden "C. Atık su Arıtma Tesisi Hizmetleri" başlığı altında bulunan "Notlar" kısmının, "1- Atık su arıtma tesisi bulunmayan OSB'lerdeki yönetmeliklerde belirlenen atık su parametrelerinde sınır değerleri sağlamadığı takdirde sınır değeri aşan numuneye ait ayın bertaraf bedel birim fiyatı 6 ile çarpılarak ücretlendirilecektir. 2- İdare tarafından Kamu Kurum ve Kuruluşları için belirlenen fiyatlarda %25 indirim uygulanır." şeklinde düzenlenmesini uygun bulan plan ve bütçe komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 14. Maddesi (138), Tarife Değişikliği; 2026 yılı Gelir Tarifesinde, Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü hizmetlerinden, "c. Atık su arıtma tesisi hizmetleri" "c.4 Bertaraf bedeli" başlığı altında "c.4.b Taşıma yöntemi ile atık sularını tesise ulaştıran işletmeler için bertaraf bedeli" kaleminin 100,00TL olarak belirlenmesi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 15. Maddesi (139), Destek Verilmesi; Belediyemiz sınırları içerisinde faaliyet gösteren mahalle muhtarlıklarına ait hizmet binalarının 2026 yılında doğalgaz ve elektrik faturaları toplamında aylık 3.000,00.-TL'ye kadar olan kısmının belediye bütçesinden karşılanmasını uygun bulan plan ve bütçe komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 16. Maddesi (140), Ücretsiz Seyahat Hakkı; 08/08/2024 tarih ve 314 sayılı Meclis Kararı ile 31/12/2025 (bu tarih dahil) tarihine kadar uygulanan ücretsiz seyahat hakkı, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 05/01/2026 tarihli yazısı ile Cumhurbaşkanı Kararı gereği tekrar talep edildiğinden, Resmi Gazetede Yayımlanan 31.12.2025 tarihli ve 10808 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı gereği personelin 31/12/2027 tarihine kadar (bu tarih dahil) toplu taşımadan ücretsiz yararlandırılması talebi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 17. Maddesi (141), Araç Alınması; İtfaiye Müdürlüğü hizmetlerinde kullanılmak üzere 2 adet 6X2 (arka çift dingil) yataklı kabin en az 4500 mm. dingil mesafeli istiap haddi 25 ton olan şase kamyon alınması talebi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 18. Maddesi (142), Araç Alınması; Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü ve Destek Hizmetleri Müdürlüğü hizmetlerinde kullanılmak üzere 2 adet 3 ton kaldırma kapasiteli, dizel, lastik tekerlekli, çatallı kaldırıcı-yükleyici (forklift) alınması talebi, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 19. Maddesinin görüşülmesinden önce Mustafa TOK toplantıdan ayrıldı.



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Gündemin 19. Maddesi (143), Parsel Satışı; Mülkiyeti Belediyemize ait Beslanbey Mahallesi 125 ada 5 numaralı parsel, Beyciler Mahallesi 552 ada 10 numaralı parsel, Körpeşler Mahallesi 534 numaralı parsel ve Uzunmustafa Mahallesi 341 ada 13 numaralı parsellerin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun ilgili maddelerine göre ihale yoluyla satışının yapılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 20. Maddesi (144), Trampa; Mülkiyeti Mümtaz TİMUR'a ait 1.818,00 m²lik alana sahip Konuralp Mahallesi 3179 parsel sayılı taşınmazın 1/2 hissesi ile Mülkiyeti Düzce Belediyesine ait 675,08 m²lik alana sahip Konuralp Mahallesi 215 ada 11 parsel sayılı taşınmazın tamamının 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin "e" fıkrasına göre trampa edilmesi talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 21. Maddesinin görüşülmesinden önce Mustafa TOK toplantıya katıldı.

Gündemin 21. Maddesi (145), Tahsis Talebi; Mülkiyeti Düzce Belediyesine ait Kazukoğlu Mahallesi 2722 ada 2 numaralı parselin imar planlarımızda sosyal tesis alanı olan 245.43 m² lik kısmının "Dini Eğitim ve Sosyal Hizmetlerde" kullanılmak üzere Düzce İl Müftülüğüne süresi 25 yılı geçmemek ve asli görev hizmetlerinde kullanılmak üzere, 5393 Sayılı Belediye Kanunun 75. Maddesinin (d) bendine istinaden tahsisini uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 22. Maddesinin görüşülmesinden önce Ahmet BİRİKTİR toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 22. Maddesi (146), Sınır Düzeltilmesi; Düzce Belediyesi sınırları içerisinde Demetevler ve Çakırlar Mahallelerinin arasında kalan 2710 ada 17 ve 2710 ada 18 parselleri ve DSİ'nin su kanalını da içine alacak şekilde Kazukoğlu Mahalle sınırının değiştirilmesi talebi oybirliğiyle kabul edildi.

"KAZUKOĞLU MAHALLESİ SINIR TARİFİ;

Kuzeyde 2710 ada 173 parselin içinden geçen çevre yolundan başlayıp doğu yönünde ilerleyip 2710 ada 16 parselle birleşerek 2710 ada 17 parselin batısından, kuzeye doğru 2706 ada 1 parselin içinden geçen DSİ kanalını içine alarak güneye doğru Demetevler Mahalle sınırı ile birleşerek 2710 ada 30 parselin sınırından Çevre Yolundan devam edip güneyde Kazukoğlu 2731 ada 7, 8, 27, 15, 1705 ada 6 parsel, 2732 ada 4, 5, 8, 9, 10,11, 9, 8, 7 parsellerden 3993. Sokaktan 3991. Sokakla birleşerek 1710 ada 1 parselin güneyinden Zahid Kevseri Bulvarından güneye doğru devam edip 1945 ada 2,1 parsellerden 3935. Sokaktan kuzey doğuya doğru 1944 ada 2 parselin güney batısından, batıya doğru 31, 30, 2735 ada 4 parsellerden 3960. Sokak, 2737 ada 23, 24 parselden batıya doğru 2737 ada 23, 2710 ada 74, 75, 76, 77, 80, 83, 84, 92, 94

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

parselleri kapsayarak kuzeye doğru 2710 ada 94, 95, 97, 98, 189 parselin kuzeyinden 3511. Sokakla birleşerek 2710 ada 172 ve 173 parselleri içine alarak Çevre Yoluyla birleşip sınırlanan ve bu parselleri kapsayan alandır."

Gündemin 23. Maddesinin görüşülmesinden önce Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 23. Maddesi (147), 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 raporları, mevzi imar planları ve plan açıklama raporları ilgili kurumlar ve İSKİ'nin 06.01.2026 tarih ve 3106878 sayılı yazısında belirtilen kurum görüşüne uygun olarak hazırlandığından, söz konusu parselde ulaşımın sağlanması için, güneyinde mevcut mevzi imar planı bulunan alanda düzenlenen 10.00 metrelik imar yolu nedeni ilgili parselde oluşan yol terki, bu bölgede Belediyemizce 3194/18. Maddesine göre yapılacak imar uygulaması ile giderilebileceğinden, öneri planda gösterimi yapılan yaşlı bakım evinin yapılması ile bu kullanım ile ilgili mevcut olan bölgesel ölçekteki açık büyük ölçüde giderilebileceğinden, bu yönüyle kamusal fayda bulunduğundan, öneri plandaki ibadet alanı (cami) ve park alanı gösterimleri ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartları iyileştirildiğinden, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 24. Maddesi (148), Tahsis Değişikliği; Mergiç Mahallesi 3108 ada 1, 3109 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin depolama alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri plandaki fonksiyon alanı söz konusu parsellerin bulunduğu yapı adasındaki mevcut yapılaşmaların kullanım fonksiyonu dikkate alındığında bütünlük sağladığından, Küçük Sanayi Sitesinin bitişiğinde çalışma alanları olarak düzenlenen bir bölge olduğundan, öneri plandaki yapılaşma koşulları mevcut imar planı bütünündeki çalışma alanları için belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 25. Maddesinin görüşülmesinden önce Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU toplantıya katıldı.

Gündemin 25. Maddesi (149), İmar Plan Değişikliği; Aziziye Mahallesi 440 ada 2 numaralı parsel sınırları; Aziziye Mahallesi 440 ada 2 ve 3 numaralı parsellerin batısında bulunan, mevcut imar planında yol olarak düzenlenen ve Düzce Belediyesi adına tescilli olan Aziziye Mahallesi

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

2119 numaralı parsel sınırları ile çakıştığından, bu olumsuzluğun giderilmesi ve 04.12.2025 tarih ve 63780 sayılı yazı ile talep edilen Aziziye Mahallesi 440 ada 2 ve 3 numaralı parsellerin birleştirilmesi işleminin gerçekleştirilebilmesi amaçları ile mevcut imar planındaki konut ve park alanı tahsislerinin yer seçimleri ve büyüklüklerini konut, park ve otopark alanı olarak yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını mevcut plan kararları, daha önceki imar uygulamaları ve halihazırdaki kullanımlar ve bu kesimdeki altyapı tesisleri dikkate alınarak revize eden, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, Aziziye Mahallesi 440 ada 2 ve 3 numaralı parseller için tevhit işlemi yapılmasına olarak sağlanacağından, öneri imar planı değişikliği ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklükleri korunduğundan, söz konusu parsellerin batısındaki alt yapı tesisi/hattı, öneri plan kararları ile yine kamusal kullanım alanlarında kaldığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 26. Maddesinin görüşülmesinden önce Levent ESEN toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 26. Maddesi (150), Yapı Nizamı; Azmimilli Mahallesi 157 ada 213 numaralı parselin bulunduğu yapı adasının ayrıık nizam olarak düzenlenen mevcut imar planının, yapı adasının tamamının blok nizam olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, Azmimilli Mahallesi 157 ada 213 numaralı parselin bulunduğu yapı adasında blok nizam olarak yapılaşmasını tamamlayan mevcut yapı ruhsatlı binalara uygun olmak üzere yan bahçesiz olarak yapılaşma sağlanacağından, Yapı nizamının blok olarak belirlenmesi ile oluşacak binaların cephe ölçüleri, yapı adası içerisindeki ve yakın çevresindeki mevcut yapıların cephe ölçülerine uygun bir yapılaşma olacağından, 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 27. Maddesi (151), İmar Plan Değişikliği; 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

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

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.

Gündemin 28. Maddesinin görüşülmesinden önce Mehmet Ali ÇELİK toplantıdan ayrıldı.

Gündemin 28. Maddesi (152), İmar Plan Değişikliği; Darıcı Mahallesi'nin doğu bölümü ile Fevziçakmak Mahallesi sınırları içerisinde ve D-100 Karayolu'nun güneyinde kalan bölge için, mevcut imar planına ait kurum görüşleri, plan yapmaya esas zemin etütleri esas olmak üzere, yakın çevresindeki mevcut imar planı kararları da dikkate alınarak (fonksiyon alanları, yapı yoğunlukları, yapılaşma koşulları, ulaşım bağlantıları v.b. gibi) konut alanı içerikli olmak üzere hazırlanan, planlama alanının batısındaki 19.50 m enkesitinde olan imar yolunun, devamında 20.00 m olmak üzere D100 Karayoluna kadar sürekliliğini sağlayan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ve plan açıklama raporları, konut alanı içekli imar planı değişikliği hazırlanan söz konusu alan için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının, 12.07.2025 tarihli Olur'u ile Kamu Yararı Kararı alındığından, Toprak Koruma Projesi, Valilik Makamı'nın 05.09.2025 tarih, 20906001 sayılı yazısı ile onaylandığından, Düzce İl Toprak Koruma Kurulunun 25.12.2024 tarihli toplantısında görüşülüp uygun bulunarak Tarım ve Orman Bakanlığına gönderilen ve 10.07.2025 tarih, 18299552 sayılı Tarım ve Orman Bakanlığı Oluru ile tarım dışı amaçla kullanılması uygun bulunduğu, 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, yakın çevresindeki plan kararlarına uygun bir planlama çalışması olduğundan, ayrıca planlama alanının batısındaki 19.50 metre en kesitli imar yolunun doğrusal bir güzergah olmak üzere D-100 Karayoluna (20.00 metre en kesitli) bağlantısı sağlandığından, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 29. Maddesinin görüşülmesinden önce Levent ESEN ve Mehmet Ali ÇELİK toplantıya katıldı.

Gündemin 29. Maddesi (153), İmar Plan Değişikliği; Gündolaması Köyü 3199 ada 6, 7, 8, 9 ve 11 numaralı parseller ve yakın çevresinde yapılan imar uygulamalarındaki DOP oranlarına uygunluk sağlanması ve hisselerin dengeli dağılımının da sağlanması amaçları ile mevcut imar planındaki konut, park ve 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, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, söz konusu parseller ve yakın çevresinde yapılan imar

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

uygulamalarındaki DOP oranlarına uygunluk sağlandığından, öneri planının kesinleşmesinden sonra yapılacak parselasyon planına yönelik uygulamada, hisselerin dengeli dağılımı sağlanacağından, mevcut imar planında düzenlenen mahalle içi toplayıcı yolların terkleri yapılarak fiilen kullanıma açılması sağlanacağından, sosyal ve teknik altyapı alanları kamusal kullanıma kazandırılacağından, bu bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklükleri atırıldığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Toplantıya 10 dakika ara verildi. 20.20’de başlayan 2. oturuma Üyelerden Mehmet SAYGUN, Fahrettin YILMAZ, Mustafa TOK, Levent ESEN, Erkan ÖZKASAP, Ayşe Nimet ÖZER, Vedat NAİR, Servet RUTCI, Hasan GÜNDEN, Mehmet Ali ÇELİK, Burak COŞKUN, Mine MET, Vedat MACİT, Ahmet ÖZDEMİR, İshak ŞENGÜLOĞLU, Uğur GÜRSOY, Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU, Nurallah 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.

Gündemin 30. Maddesi (154), İmar Plan Değişikliği; Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün ilgi yazısı ile gönderilen Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu’nun 16.01.2026 tarih ve 8474 sayılı kararı ile, Düzce İli, Merkez İlçe, Şehit Hüseyin Kıl Mahallesi’nde (Konuralp) 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde bulunan, kamu ve özel mülkiyetteki 1110, 1119, 1123, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1132, 1133, 1135, 1137, 1138, 1139, 1140, 1153, 1156, 1157, 1158, 1159, 2070, 3327, 3784, 3785, 3786, 3787, 3788, 3789, 3809, 3810, 4525, 4573 ve 4883 numaralı parseller ile yakın çevresine ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliklerinin ve plan açıklama raporlarının, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu açısından uygun olduğuna karar verildiği bildirildiğinden, daha önce 04.12.2025 tarih ve 675 sayılı Meclis Kararı ile Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’na gönderilmesi uygun bulunan söz konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişiklikleri ve plan açıklama raporu, 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 kesitinin 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 bu yönde uygun görüş alındığından, yapılacak imar uygulaması ile dere koridorundaki özel mülkiyete konu bölümlerin de kamuya terkleri sağlanacağından, "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" 8. Madde Hükümleri gereği, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 31. Maddesi (155), İmar Plan Değişikliği; Darıcı Mahallesi ile Şıralık Mahallesi'nin kesişiminde ve Kirazlı Mahallesi-Paşaormanı Köyü Bağlantı Yolu'nun güneyinde kalan bölge için, mevcut imar planına ait kurum görüşleri, plan yapmaya esas zemin etütleri esas olmak üzere, yakın çevresindeki mevcut imar planı kararları da dikkate alınarak (fonksiyon alanları, yapı yoğunlukları, yapılaşma koşulları, ulaşım bağlantıları v.b. gibi) konut alanı içerikli olmak üzere hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ve plan açıklama raporları, konut alanı içekli imar planı değişikliği hazırlanan söz konusu alan için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının, 12.07.2025 tarihli Olur'u ile Kamu Yararı Kararı alındığından, Toprak Koruma Projesi, Valilik Makamı'nın 05.09.2025 tarih, 20906001 sayılı yazısı ile onaylandığından, Düzce İl Toprak Koruma Kurulunun 25.12.2024 tarihli toplantısında görüşülüp uygun bulunarak Tarım ve Orman Bakanlığına gönderilen ve 10.07.2025 tarih, 18299552 sayılı Tarım ve Orman Bakanlığı Oluru ile tarım dışı amaçla kullanılması uygun bulunduğundan, 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, yakın çevresindeki plan kararlarına uygun bir planlama çalışması olduğundan, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 32. Maddesi (156), İmar Plan Değişikliği; Yahyalar Mahallesi'nde düzenleme sınırı ile gösterimi yapılan parseller ve yakın çevresinde, hisselerin dengeli dağılımının da sağlanması için, mevcut imar planındaki konut, sağlık tesisi, park ve otopark 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 planının kesinleşmesinden sonra yapılacak uygulamada hisselerin dengeli dağılımı sağlanacağından, mevcut imar planında düzenlenen mahalle içi toplayıcı yolların terkleri yapılarak fiilen kullanıma açılması sağlanacağından, sosyal ve teknik altyapı alanları kamusal kullanıma kazandırılacağından, bu bölgedeki sosyal ve teknik alt yapı alanları arttırıldığından, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 33. Maddesi (157), İmar Plan Değişikliği; Yeni Mahalle sınırları içerisinde, (Uzunmustafa Mahallesi 903 ada 2 numaralı parsel batısı) mevcut imar planında 25.00 metre olarak düzenlenen imar yolu kenarında (Hürriyet Caddesi) anılan mahalle ve yakın çevresindeki cami alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak düzenlenen dini tesis alanı tahsisinin, Düzce İl Müftülüğü'nün 06.01.2026 tarih ve 7237657 yazısı ile görülen lüzum üzerine büyüklüğü korunmak üzere Yeni Mahalle (Uzunmustafa Mahallesi) 903 ada 2 numaralı parsel ile yer değiştirilmesi talep edildiğinden, söz konusu dini tesis alanı tahsisinin büyüklüğü korunmak

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

üzere doğu bölümdeki 12.00 metrelik mahalle içi toplayıcı yol niteliğindeki imar yolu kenarında, Yeni Mahalle (Uzunmustafa Mahallesi) 903 ada 2 numaralı parselde büyüklüğü korunmak üzere düzenlemesi ile mevcut imar planından kaldırılan tescil harici alandaki dini tesis alanının ticaret+konut alanı olarak düzenlenmesi talebini, mevcut imar planındaki cami alanı tahsis çok yoğun araç ve yaya trafiğinin olduğu 25.00 metrelik imar yolu kenarında düzenlenmiş olup, cami alanı tahsisinin trafik yoğunluğu görece daha az olan mahalle içi toplayıcı yol kenarında oluşturulması daha uygun bir planlama kararı olduğundan, mevcut imar planındaki dini tesis alanı tahsisinin büyüklüğü korunmak üzere doğu bölümdeki 12.00 metrelik mahalle içi toplayıcı yol niteliğindeki imar yolu kenarında Yeni Mahalle (Uzunmustafa Mahallesi) 903 ada 2 numaralı parselde büyüklüğü korunmak üzere düzenlemesi ile mevcut imar planından kaldırılan tescil harici alandaki dini tesis alanının ticaret+konut alanı olarak düzenlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 34. Maddesi (158), İmar Plan Değişikliği; Yörükler Köyü 367 ada 3 parseli kapsayan bölgede, mevcut imar planı kararları ile oluşan kısıtlılığın giderilmesi talebi, söz konusu kısıtlılık anılan parsel ve yakın çevresinde Belediyemizce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yapılacak uygulama ile giderileceğinden, söz konusu parseli kapsayan alanda imar planında herhangi bir değişiklik yapılmaması, olumsuzluğun 3194/18. Madde uygulaması yapılarak giderilmesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 35. Maddesi (159), İtiraz; Akınlar Mahallesi 87 numaralı parsel sahiplerinin 2006, 1997, 1998, 2005 ve 2004 havale sayılı dilekçeleri ile söz konusu parsel ve yakın çevresinde 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 değişikliğini uygun bulan 04.12.2025 tarih ve 669 sayılı meclis kararına, söz konusu parselde düzenlenen otopark alanının kaldırılması ile anılan meclis kararı ile kaldırılan doğu batı doğrultulu 10.00 metrelik imar yolunun yeniden düzenlenmesi içeriği ile yapılan itiraz, dilekçe içeriğinde belirtilen, otopark alanının kaldırılması talebi, Akınlar Mahallesi 87 numaralı parselde bulunan diğer hissedarlar tarafından yapılan aynı içerikteki itiraz Belediye Meclisinin 08.01.2026 tarih ve 71 sayılı Meclis Kararı ile anılan parseli de kapsayacak şekilde, Belediyemizce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre uygulama yapılacağından ve değişiklik öncesi imar planında yer alan, parselin güney bölümünde doğu-batı doğrultulu düzenlenen ve 04.12.2025 tarihli, 669 sayılı Meclis Kararı ile kaldırılan 10.00 metrelik imar yolunun yeniden düzenlenmesine ilişkin itiraz; bu bölgede mevcut imar planındaki ulaşım bağlantıları açısından gerekli bir yol olmadığından, güneydeki kavşak noktasına çok yakın bir bağlantı olduğundan ve anılan meclis kararı ile oluşan

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

parselin bulunduğu yapı adası büyüklüğü de dikkate alınarak imar yolunun yeniden oluşturulması gerekliliği bulunmadığından, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 36. Maddesi (160), İtiraz; Beyciler Mahallesi 1616 ada 3, 4, 1617 ada 3, 4, 1614 ada 2, 626 ada 26 ve 692 ada 12 numaralı parseller malikinin 05.01.2026 tarih ve 436 havale sayılı dilekçesi ile Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütününde yapılaşma koşullarını yeniden belirleyen 04.12.2025 tarih ve 678 sayılı Meclis Kararına parsellerinin yapılaşma koşullarının değişiklikten önceki halinde kalması içeriği ile yapılan itiraz, söz konusu Meclis Kararı ile 2013 yılı onaylı Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı'nda konut-ticaret ve bunun gibi fonksiyon alanları için belirlenen ve farklı zamanlarda alınan Meclis Kararları ve ilave imar planları ile plan bütünlüğü bozulan yapılaşma koşullarında anılan revizyon plan ile belirlenen yapılaşma koşullarına uygun hale getirilerek plan bütünlüğü sağladığından, yalnızca talep sahibi parsellerde yapılaşma koşullarının değişiklikten önceki halinde kalması ile plan bütünlüğü bozulacağından, ayrıca anılan meclis kararı ile söz konusu 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 uygulamada geçiş dönemi için süre de belirlenmiş olduğundan ve parsel sahibi itiraz dilekçesi verilen tarihte imar durumu başvuru yapmış olsaydı değişiklikten önceki koşullara göre imar durumu alabileceğinden, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 37. Maddesi (161), İtiraz; Sarayyeri Mahallesi 3178 ada 4 numaralı parsel malikinin 21.01.2026 tarih ve 4669 havale sayılı dilekçesi ile Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütününde yapılaşma koşullarını yeniden belirleyen 04.12.2025 tarih ve 678 sayılı Meclis Kararına parsellerinin yapılaşma koşullarının değişiklikten önceki halinde kalması içeriğiyle yaptığı itirazı, söz konusu parselin güney bölümündeki fonksiyon alanlarının yer seçimi ve büyüklerini yeniden düzenleyen ulaşım bağlantılarını revize eden planlama çalışması kapsamında değerlendirilmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 38. Maddesi (162), İtiraz; Çamköy Mahallesi 102 ada 10 numaralı parsel sahibinin, 19.01.2026 tarih ve 4087 havale sayılı dilekçesi ile mevcut imar planındaki konut, park, sağlık tesis alanlarının yer seçimi ve büyüklüklerini, ticaret+konut, konut, park ve sağlık tesis alanı olarak yeniden düzenleyen, ulaşım bağlantılarını revize eden imar planı değişikliklerini uygun bulan, 09.10.2025 tarih ve 537 sayılı Meclis Kararına anılan parselin güneyinde imar planı değişikliği öncesinde bulunan 5.00 metrelik imar yolu olduğunu ve parselde projelendirilen ve

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

yapı ruhsatı alınan 5 bloklu sitenin girişinin kaldırılan yoldan olduğu ve bu bölümde elektrikli şarj ünitelerinin olduğu belirtilerek söz konusu imar yolunun yeniden düzenlenmesi içeriğiyle yaptığı itirazı, Çamköy Mahallesi 102 ada 10 numaralı parselde projelendirilen ve yapı ruhsatı alınan siteye giriş çıkış sağlayan bir önceki imar planında bulunan yaya yolunun plan örneğinde gösterimi yapıldığı şekilde yeniden düzenlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 39. Maddesi (163), İtiraz; Darıcı Mahallesi 1210 ada 1 numaralı parsel sahibinin 31.12.2025 tarih ve 71929 havale sayılı dilekçesi ile söz konusu parselin plan değişikliği talepleri sonrası 08.04.2016 tarih ve 206 sayılı Meclis Kararı ile Akaryakıt+LPG+CNG Tesis Alanı olarak düzenlendiği, ancak sonrasında Beyköy Beldesi bağlantısının TEM Karayolu Bağlantısı ile sağlanması nedeniyle ilgili Eski Beyköy beldesi yolundaki araç geçişlerinin azalması sonucunu doğurduğu, bu çerçevede akaryakıt istasyonu tahsisinin kaldırılarak yakın çevresindeki mevcut imar planı kararları doğrultusunda anılan parselin ticaret alanı olarak yeniden düzenlenmesi içeriğiyle yapılan itirazı, dilekçe içeriğinde belirtildiği gibi Beyköy Beldesi bağlantısının TEM Karayolu üzerinden sağlanması nedeniyle Eski Beyköy beldesi yolu üzerinde akaryakıt istasyonu ihtiyacını gerektirecek bir araç yoğunluğu olmadığından, Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı Notlarına 50. Maddesi: "Mevcut imar planında Akaryakıt İstasyonu veya çalışma alanı fonksiyonlarında düzenlenmiş olup, yakın çevresindeki parsellerde mesafe, giriş-çıkış izni v.b gibi konularda kısıtlılık oluşturan parsellerde, imar planı veya imar planı değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra, 2 yıl içinde yapı kullanma izni alınmayan parsellerdeki kullanım kararını, mevcut imar planında yakın çevredeki fonksiyon alanı veya değişiklik öncesi kullanım esas olmak üzere değiştirmeye idare yetkilidir. Bu yetki, plan notunun onaylanmasından önce yürürlükte olan imar planlarında, tanımı yapılan fonksiyon alanları için de uygulanır ve tahsis süresinin bitim tarihi imar planlarında ilgili parsel/parseller üzerine işlenir..." hükmü de dikkate alınarak, mevcut imar planındaki akaryakıt istasyonu tahsisinin kaldırılarak, anılan parselin plan örneğinde gösterimi yapıldığı şekilde ticaret alanı olarak yeniden düzenlenmesi çevresinde uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 40. Maddesi (164), İtiraz; Yeşilçam Köyü 3155 ada 2, 4, 3153 ada 2, 3, 5, 3159 ada 2, 3158 ada 2 ve 3165 ada 1 numaralı parsel sahiplerinin 1885, 1887, 1899, 1896, 2064, 2066, 2069,2070 havale sayılı dilekçeler içeriğinde belirtilen gerekçeler ile 04.12.2025 tarih ve 677 sayılı Meclis Kararına yapılan itirazlar, itirazlara konu bölgede 2013 yılı onaylı İmar Planları için alınan kurum görüşleri doğrultusunda oluşturulan mevcut derenin kuzey bölümünde kalan yapı adaları için 18.11.2025 tarih ve 1859 sayılı Encümen Kararı ile düzenleme sınırı belirlenen parselleri kapsayan alanda, imar planına uygun imar parselleri oluşturmak, mevcut imar planında düzenlenen mahalle içi toplayıcı yolların terkleri yapılarak fiilen kullanıma

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

açılmasını sağlamak, sosyal teknik altyapı alanlarının kamusal kullanıma kazandırılmasını sağlamak amaçları ile, Belediyemizce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması için daha düzgün bir parselasyon planı oluşturmak amacıyla plan değişikliği yapıldığından, bu bölümdeki yapı adalarının kuzeyindeki 15.00 metrelik imar yolu halihazırda kullanılan mevcut yol dikkate alınarak oluşturulmuş olup, anılan yolun kuzey bölümünde orman vasıflı Muncurlu Köyü 105 ada 1 numaralı parselde düzenlenmesi yönündeki itiraz ile ilgili, orman alanları Anayasanın 169. Maddesi ve 6831 sayılı Orman Kanunun 6. Maddesi gereği imar planlarına konu edilemeyeceğinden Belediyemizce yasal olarak yapılacak bir işlem bulunmadığından, mevcut derenin güney bölümü, 05.09.2014 tarih ve 438 sayılı Meclis Kararı ile belirlenen yerleşik alan sınırları içerisinde kaldığından; bu alanda, yakın çevresindeki mevcut imar planı kararları dikkate alınarak, düşük yoğunluklu konut alanı içerikli imar planı çalışmasının yapılarak konut alanları için hesaplanan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek:2 Tablodaki oranlara göre belirlendiğinden, bu çerçevede, söz konusu imar planı değişikliği, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun bir düzenleme olduğundan, anılan parsellerde imar planı değişikliği nedeni ile oluşan olumsuzluklar, söz konusu bölgede Belediyemizce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yapılacak uygulama ile giderileceğinden, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 41. Maddesi (165), Yol Boyu Ticaret; Kirazlı Mahallesi 3539 ada 5 numaralı parsel sahibinin, 30.01.2026 tarih ve 6587 havale sayılı dilekçesinde belirtilen, mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen söz konusu parselin cephe aldığı 10.00 metrelik imar yolunun "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 19/f Maddesi hükümlerine göre, yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiğinin belirlenmesi talebi, Kirazlı Mahallesi 3539 ada 5 numaralı parselin cephe aldığı 10.00 metrelik imar yolunun bu bölümünde yol boyu ticaret olarak oluşmuş yapı/yapılar bulunmadığından, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5. Maddesi "b" bendine göre, tapu kütüğünde mesken olmasına rağmen kat maliklerinin oy birliği ile karar alması halinde işyeri yapılabileceğinden, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 42. Maddesi (166), Yol Boyu Ticaret; Nalbantoğlu Mahallesi 301 ada 15 numaralı parsel sahibinin, 29.01.2026 tarih, 6357 havale sayılı dilekçesinde belirtilen, mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen söz konusu parselin kuzey bölümünde cephe aldığı 7.00 metrelik imar yolunun (otopark alanı) "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 19/f Maddesi hükümlerine göre, yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiğinin belirlenmesi talebi, Nalbantoğlu Mahallesi 301 ada 15 numaralı parselin kuzey bölümündeki yapı adalarında çalışma alanları bulunduğundan, anılan parsel bulunduğu yapı adasının kuzey bölümündeki tek parsel olduğundan, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 19/f Maddesi hükümlerine göre "...gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/4
Konu: Meclis Tutanak Özeti

05/02/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler ..." olmak üzere, oybirliğiyle kabul edildi.

Bu birleşimde 125 no' dan 166 no' ya kadar olmak üzere 42 adet karar alındı. Gündemde görüşülecek başka konu bulunmadığından bir sonraki toplantının 02/03/2026 Pazartesi günü saat 14.00'te yapılmasına kararla toplantıya son verildi.

Av. Arb.Ali DİLBER
Meclis 1.Başkan V.

Dilale SEYYAR
Katip Üye

Ahmet ÖZDEMİR
Katip Üye