



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 77  
Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.  
DÜZCE BELEDİYESİ  
Yazı İşleri Müdürlüğü

07-02-2024

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 07-02-2024 Çarşamba günü saat 18:00'da Belediye Meclis Salonunda, Meclis 1. Başkan V. Hüdaver GÖSTERİŞLİ Başkanlığında ŞUBAT ayı 2. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Mustafa BİLGİN, Mesut SANCAKLI, Ergin ÇELİKAĞ, Basri KARSLIOĞLU, Güler GÜNEŞ, Erdem AKALIN, Ayhan CİCÜ, Nurullah YILDIZ, Leyla AĞAN, Burak COŞKUN, Hüseyin ÇİFCİ, Cansu BİRİKTİR UYANIK, Oya KOCAMAN, Hakan ÇETİN, İlknur YILDIRIM ACAR, Kudret TAŞ, Hasan GÜNDEM, İlknur BAHAR, Cemil AKSOY, Murat AYDIN, Osman ÇELEBİ'nin katıldığı görüldü.

Gündemin 16. maddesi, İmar Plan Değişikliği. Mergiç Mahallesi 3139 ada 2 numaralı, 3140 ada 1 ve 2 numaralı parseller. Konu hakkındaki imar komisyon raporu okundu, yansıda gösterilen plan krokisi üzerinden açıklama yapıldı.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

SAYI : 68834033/120110  
DİLEKÇE NO : 2024/ 4712, 118368  
ADI SOYADI : Zafer Karaman/ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
MAHALLE/KÖY ADI: Mergiç Mahallesi  
ADA / PARSEL NO: 3139/2, 3140/1 ve 2  
PAFTA NO : G26A 18A 1D

İmar Komisyonu, 06.02.2024 Salı günü saat 10.30'da Meclis Üyesi Nurullah Yıldız Başkanlığı'nda Meclis Üyeleri Erdem Akalın, Mustafa Bilgin, Osman Çelebi ve Ömer Ardahan'ın katılımıyla, Düzce Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü toplantı salonunda toplandı.

İSTEĞİ : 30.01.2024 tarih 4712 sayılı dilekçe ile; 11.05.2017 tarih 237 sayılı Belediye Meclis kararı ile spor tesis alanına çevirilen Mergiç Mahallesi 3139 ada 2 parsel, 3140 ada 1 ve 2 parsellerin 2013 Düzce Revize İmar planında kabul edilen konut alanı olarak tekrar değerlendirilmesi amacıyla yapılan başvurunun 06.04.2023 tarih ve 209 numaralı Belediye Meclis kararı ile değer artış payına konu edildiği, yapılan başvuruda imar planının eski haline döndürüldüğü sebebi ile konunun değer artışına girmemesi için Belediye Meclisince görüşülmesi talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği talebi Belediye Meclisinin 06.04.2023 tarih ve 209 numaralı kararı ile 08/02/2013 yılı onay tarihli Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planında da konut alanı olarak düzenlenmiş olması sebebi ile uygun bulunmuştur. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin İkinci Bölüm, Değer Artış Payına Konu Olacak Plan Değişiklikleri Madde kapsamında değerlendirilmesi sebebi ile ilgili İmar Plan değişikliği Değer Artış Payına konu edilmiştir.

Bu çerçevede, ilgilisinin söz konusu İmar Plan Değişikliği ile 08/02/2013 yılı onay tarihli Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı'na dönmesi sebebi ile İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik kapsamında değerlendirilmemesi konusunun, Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanması isteniyor.

1/2

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

Ayrıntılı bilgi için irtibat :  
Sinan İNAN Yazı İşl.Müdürü

Telefon:  
0 380 523 01 12  
0 380 524 73 00

Kerangka Kerja : 07.02.2024 / 77  
Tahap Terdiri : 18.02.2024  
Terdapat : 77



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 77  
Konu : İmar Plan Değişikliği

T.C.  
DÜZCE BELEDİYESİ  
Yazı İşleri Müdürlüğü

07-02-2024

### MECLİS KARARI

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ :** Komisyonumuzca talep görüşülmüş olup; Mergiç Mahallesi 3139 ada 1 numaralı parsel ve 3140 ada 1 ve 2 numaralı parseller, 2013 Yılı Onaylı Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planında konut alanı tahsisli yapılaşma koşulları TAKS:0.40 KAKS:1.30 iken, parsel sahiplerinin imar planı değişikliği içerikli talebi sonrası 11.05.2017 tarih 237 sayılı Meclis Kararı ile spor tesis alanı olarak düzenlenmiştir. Daha sonra anılan parseller 06.04.2023 tarih ve 209 sayılı Meclis Kararı ile yeniden konut alanı ve yapılaşma koşulları TAKS:0.40 KAKS:1.30 olarak düzenlendiğinden, 2013 yılı onaylı imar planı kararlarına göre fonksiyon alanı ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Talep sahibinin ilgi dilekçesi üzerine yapılan incelemede, 06.04.2023 tarih ve 209 sayılı Meclis Kararı ile yapılan plan değişikliğinden sonra SPK lisanslı Değerleme Kuruluşları tarafından değer artışı tespitinin yapılarak değer artış payının tahakkukunun yapılmadığı, dolayısıyla da değer artış payının tahsil edilmediği anlaşılmıştır.

Bu çerçevede söz konusu parsellerde, 06.04.2023 tarih ve 209 sayılı Meclis Kararı ile yapılan imar planı değişikliğinin, "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" hükümleri kapsamında değerlendirilmemesi gerektiğine takdiri Belediye Meclisine ait olmak üzere katılanların oy birliği ile karar verilmiştir. (İmar Komisyonu)

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

30.01.2024 tarih 4712 sayılı dilekçe ile; 11.05.2017 tarih 237 sayılı Belediye Meclis kararı ile spor tesis alanına çevirilen Mergiç Mahallesi 3139 ada 2 parsel, 3140 ada 1 ve 2 parsellerin 2013 Düzce Revize İmar planında kabul edilen konut alanı olarak tekrar değerlendirilmesi amacıyla yapılan başvurunun 06.04.2023 tarih ve 209 numaralı Belediye Meclis kararı ile değer artış payına konu edildiği, yapılan başvuruda imar planının eski haline döndürüldüğü sebebi ile konunun değer artışına girmemesi talebinin, Mergiç Mahallesi 3139 ada 1 numaralı parsel ve 3140 ada 1 ve 2 numaralı parseller, 2013 Yılı Onaylı Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planında konut alanı tahsisli yapılaşma koşulları TAKS:0.40 KAKS:1.30 iken, parsel sahiplerinin imar planı değişikliği içerikli talebi sonrası 11.05.2017 tarih 237 sayılı Meclis Kararı ile spor tesis alanı olarak düzenlenerek, daha sonra anılan parseller 06.04.2023 tarih ve 209 sayılı Meclis Kararı ile yeniden konut alanı ve yapılaşma koşulları TAKS:0.40 KAKS:1.30 olarak düzenlendiğinden, 2013 yılı onaylı imar planı kararlarına göre fonksiyon alanı ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmadığından, talep sahibinin ilgi dilekçesi üzerine yapılan incelemede, 06.04.2023 tarih ve 209 sayılı Meclis Kararı ile yapılan plan değişikliğinden sonra SPK lisanslı Değerleme Kuruluşları tarafından değer artışı tespitinin yapılarak değer artış payının tahakkukunun yapılmadığı, dolayısıyla da değer artış payının tahsil edilmediği anlaşıldığından, söz konusu parsellerde, 06.04.2023 tarih ve 209 sayılı Meclis Kararı ile yapılan imar planı değişikliğinin, "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" hükümleri kapsamında değerlendirilmemesini uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Hüdaver GÖSTERİŞLİ  
Meclis 1. Başkan V.

İlknur BAHAR  
Katip Üye

İlknur MILDIRM ACAR  
Katip Üye

2/2

Kararın Tarihi ve Sayısı : 07.02.2024 / 77

Teslim Tarihi : 15.02.2024

Teslim Kayıt No : 77