



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 09/04/2026 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 Fahrettin YILMAZ, Mustafa TOK, Ahmet BİRİKTİR, 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.

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

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

**Gündemin 1. Maddesi (267), Aktarma Yapılması;** Program Bütçe esaslarına göre hazırlanan 2026 Mali Yılı Bütçesi'nde; Temizlik İşleri Müdürlüğü tarafından yürütülen "Katı Atık Yönetimi ve Sıfır Atık Uygulaması" faaliyet kodundan İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğü'nce yürütülecek "Katı Atık Yönetimi ve Sıfır Atık Uygulaması Faaliyeti"ne ödenek aktarımı yapılması talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 2. Maddesi (268), Kredi Talebi;** 05.02.2026 tarih ve 130 sayılı Belediye Meclis kararının iptal edilerek, Düzce BELTAŞ İnşaat A.Ş.'nin Vakıf Katılım Bankası A.Ş. den 24 veya 36 ay vadeli 50.000.000,00TL (ellimilyon) araç kredisi ve 12.000.000,00TL (onikimilyon) leasing kredisi kullanması, Düzce Beltaş İnşaat A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan araçlarının Vakıf Katılım Bankası A.Ş.'ye kredi ve leasing işlemleri için teminat olarak verilmesi, yapılacak olan her türlü iş ve işlemler için Belediye Başkanı Dr. Faruk ÖZLÜ'ye yetki verilmesi talebi, oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 3. Maddesi (269), Norm Kadro Uygulamaları;** İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün Plan ve Bütçe Komisyona sunduğu 08.04.2026 tarih ve 224356 sayılı yazısı ile, (III) sayılı Dolu Kadro Değişikliği cetvelinde alınmak istenilen kadrolardan 9. derece Bilgisayar İşletmeni kadrosunun sehven yazıldığı anlaşıldığından, 7. derece olarak düzeltilmesi ve bu karar metnine ekli sunulan, (II) sayılı Boş Kadro Değişikliği Cetveli ve (III) sayılı Dolu Kadro Değişikliği Cetveli ile, ilgili kadrolarda hizmet gereğince derece ve ünvan değişikliklerinin yapılmasını uygun bulan plan ve bütçe komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

**Gündemin 4. Maddesi (270), Tarife Değişikliği;** 13.11.2025 tarih 607 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen 2026 yılı Gelir Tarifesinde "10-Kültür, Sanat ve Sosyal İşler Müdürlüğü Hizmetleri" ile ilgili ücretler başlığı altında "d-Tiyatro ve Konser Bileti Ücretleri" kalemlerinde Düzce Belediyesi Şehir Tiyatroları tarafından sergilenecek tiyatro oyunları biletlerinin ücretsiz olması talebi, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 5. Maddesi (271), İhaleye Çıkılması;** İlimiz Akçakoca İlçesi, Osmaniye Mahallesi 98 ada 13 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan "Akçakoca Tarihi Cezaevi Restorasyon ve Çevre Düzenleme İşİ" için ihaleye çıkılması talebi, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 6. Maddesi (272), Muhtelif Konular;** Düzce Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde aşağıda belirtilen iş kollarının ses ve koku yönünden vatandaşların şikayetlerinin giderilmesi ve daha yaşanabilir bir ortam sağlanması amacıyla;

- Karayolu motorlu taşıtlar (oto lastik tamiri-rpt balans-mekanik)
- Motorlu bisiklet tamiri- motosiklet tamiri – elektrikli motor tamiri
- Motorlu nakil vasıtaları tamiri bakım ve boya, mobilya boya ve cila
- Galvaniz – kaynak –döküm-demir kapı – soba imalatı – demir doğrama işleri
- Alçı döküm işleri – mermer atölyesi – terrazzo, karo ve seramik dökümü, tuğla, kiremit ve briket imalatı
- Beton laboratuvarları – pvc ve alüminyum doğrama işlemleri
- Mezbaha – yemek üretim tesisi

mesken altlarında müstakil yapı şartı veya sanayi bölgesinde faaliyet yürütebilmelerini,

- Oto yıkama – ses sistemi montajı yapan oto uygulama merkezleri
- Ağaç işleri (marangoz, doğrama, parke mobilya, torna)
- Patlayıcı – parlayıcı – yanıcı ve kimyevi madde imal ve satışı (gübre dahil) – (av bayileri hariç)
- Yem satışı
- Tekstil atölyesi

İş kollarının ise tapu kütüğünde bulunan bağımsız bölüm (mesken) kat maliklerinin tamamının muvafakatını almak şartı ile mesken altlarında faaliyet yürütebilmelerini uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 7. Maddesi (273), İsim Verilmesi;** Demetevler Mahallesinde bulunan 4105. Sokağa Şehit Ufuk BAYSAN isminin verilmesi talebini, Nezihtütüncü Bulvarı'nda bulunan Şehit Ufuk BAYSAN kavşağı isminin, Demetevler Mahallesi'nde bulunan 4105. Sokağa taşınması çerçevesinde uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

**Gündemin 8. Maddesi (274), Tahsis Talebi;** Mülkiyeti Düzce Belediyesine ait Aziziye Mahallesi 2661 ada 4 numaralı parselin İl Göç İdaresi Müdürlüğü'ne, "Resmi Kurum Alanı" olarak kullanılmak, süresi 25 yılı geçmemek ve asli görev hizmetlerinde kullanılmak üzere, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 75. Maddesinin (d) bendine istinaden tahsisi, oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 9. Maddesi (275), Yol Düzenlemesi;** Beyciler Mahallesi 1683 ada 1 numaralı parselde müstakil parseller oluşturabilmek için imar yolu düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri talebinin, öneri planda gösterimi yapılan imar yolunun, ilgili müdürlüklerce hesaplanacak güncel yıla ait alt yapı maliyetlerinin, mülkiyet sahibi/sahipleri tarafından karşılanacağı ile ilgili noter onaylı taahhütnamenin Belediye Başkanlığına sunulmasından sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 10. Maddesi (276), İmar Plan Değişikliği;** Darıncı Mahallesi 1233 ada 3 numaralı parselin ticaret alanı olarak düzenlenen mevcut imar planının, imalathane alanı (konut dışı kentsel çalışma alanı) olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, öneri planda gösterimi yapılan çalışma alanı (imalathane) konut alanları içerisinde yer aldığından, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterimi yapılan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklükleri ile ilgili 6. Maddesi'nde belirtilen en az parsel büyüklüğü ile ilgili ölçüyü sağlamadığından, Plan Notları 17. Maddede belirtilen parsel genişliği ile ilgili ölçüleri de sağlamadığından, öneri planda gösterimi yapılan yapı yaklaşma mesafeleri, Plan Notları 49. Maddede belirtilen mesafelere uygun olmadığından, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 11. Maddesinin görüşülmesinden önce Süheyla ŞAMARDAR toplantıdan ayrıldı.

**Gündemin 11. Maddesi (277), İmar Plan Değişikliği;** Muncurlu Köyü 116 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin konut alanı olarak düzenlenen mevcut imar planının, özel eğitim tesis alanı olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Mevzi Uygulama, 1/5000 ölçekli Mevzi Nazım İmar Planı Değişiklikleri talebi, söz konusu parselleri kapsayan Düzce İl İdare Kurulu'nun 30.04.2003 tarih ve 1145 sayılı kararıyla uygun bulunan mevzi imar planı bulunduğundan, öneri Mevzi İmar Planlarında gösterimi yapılan özel eğitim alanı içerikli plan değişikliği talebi, Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı Kararları ve Plan Notları ile bu bölge için Belediyemizce hazırlanan taslak planlara uygun olduğundan, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 12. Maddesinin görüşülmesinden önce Süheyla ŞAMANDAR toplantıya katıldı.



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

**Gündemin 12. Maddesi (278), İmar Plan Değişikliği;** Şıralok Mahallesi 60 numaralı parselin güney batısındaki yapı adası hattının konut alanı olarak düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri talebi, konut alanı olarak düzenlenen terkli alan bu bölgede yapılan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması ile olduğundan kamusal kullanımda kalması gerektiğinden, (yasal olarak) konut alanı olarak tescil edilip satışı yapılamayacağından, oybirliğiyle reddedildi.

**Gündemin 13. Maddesi (279), İmar Plan Değişikliği;** Tokuşlar Mahallesi 2447 ada 1 numaralı parselin batısında mevcut imar planındaki 5.00 metrelik imar yolunun 7.00 metre olarak düzenlenmesi ve yeşil alanının ve orman alanının yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri talebi, parselin batısındaki 5.00 metrelik imar yolunun 7.00 metre olarak düzenlenmesi başka bir parselde yeniden terk oluşturmadığından, öneri planın güney bölümündeki dere kanal ve pasif yeşil gösterimi halihazırdaki duruma uygun olduğundan, söz konusu parselin doğu bölümündeki konut alanı düzenlemesi, ilgili kurum tarafından Tokuşlar Mahallesi'nde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/A uygulamasına uygun bir düzenleme olduğundan, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 14. Maddesi (280), Yapı Nizamı;** Azmimilli Mahallesi 217 ada 186 numaralı parselin ayırık nizam olarak düzenlenen mevcut imar planının blok nizam olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi, Azmimilli Mahallesi 217 ada 186 numaralı parselin bulunduğu yapı adasında blok nizam olarak yapılaşmasını tamamlayan mevcut yapı ruhsatlı binaya uygun olmak üzere yan bahçesiz olarak yapılaşması 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 15. Maddesinin görüşülmesinden önce Mustafa TOK toplantıdan ayrıldı.

**Gündemin 15. Maddesi (281), İmar Plan Değişikliği;** Düzce İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, 2053 yılı projeksiyon nüfusu kapsamında gelişme alanları olarak talep edilen, Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı sınırları içerisinde veya bitişik konumda yer alan bölgelerden, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 12.07.2025 tarih, 20104632 sayılı yazısı eki haritada, kırmızı renk ile gösterimi yapılan, tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı belirtilen, 5403 sayılı Kanuna tabii 332,2391 hektarlık alanın, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması; Düzce İl Toprak



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

### MECLİS TUTANAK ÖZETİ

Koruma Kurulu'nun 25.12.2024 tarihli toplantısında görüşülerek uygun görülmüş, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 11.02.2025 tarihli Olur'u ile Kamu Yararı Kararı alınmış, 10.07.2025 tarih, 18299552 sayılı Tarım ve Orman Bakanlığı Oluru ile uygun bulunmuştur. Söz konusu alanlar için hazırlanan Toprak Koruma Projesi de, Valilik Makamı'nın 05.09.2025 tarih, 20906001 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün anılan yazısı eki haritada kırmızı renk ile gösterimi yapılan ada ve parseller için, imar planları yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması ilgili kurumlarca uygun bulunan, Kazukoğlu ve Kuyumcuhalali Mahallelerini kapsayan bölgede, 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 talebi ve plan açıklama raporlarının, konut alanı içerikli imar planı değişikliğinin, yakın çevresinde daha önceki plan kararlarına göre yapılan parselasyon planına yönelik uygulamaları da kapsayan bölümlerdeki revizyonlar için, değiştirilen plan kararlarına göre yeniden parselasyon planı yapılması ile ilgili teknik incelemenin yapılmasından sonra değerlendirilmesini uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 16. Maddesinin görüşülmesinden önce Mustafa TOK toplantıya katıldı.

**Gündemin 16. Maddesi (282), Yapı Nizamı;** Kültür Mahallesi 27 ada 17 numaralı parselin bulunduğu yapı adasının kuzey bölümünün blok nizam olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi, Kültür Mahallesi 27 ada 17 numaralı parselin bulunduğu yapı adasında blok nizam olarak yapılaşmasını tamamlayan mevcut yapı ruhsatlı binalara uygun olmak üzere yan bahçesiz olarak yapılaşması 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 17. Maddesi (283), Yapı Nizamı;** Metek Mahallesi 759 numaralı parsel ile 761 numaralı parselin ayrıık nizam olarak düzenlenen mevcut imar planının blok nizam olarak yeniden düzenlenmesi içerikli hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi, Metek Mahallesi 759 numaralı parselin bulunduğu yapı adasında blok nizam olarak yapılaşmasını tamamlayan mevcut yapı ruhsatlı binaya uygun olmak üzere yan bahçesiz olarak yapılaşması 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



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

### MECLİS TUTANAK ÖZETİ

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 18. Maddesinin görüşülmesinden önce Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU toplantıdan ayrıldı.

**Gündemin 18. Maddesi (284), Yapı Nizamı;** Şerefiye Mahallesi 77 ada 40 numaralı parselde komşu olan ve mevcut imar planında ayrıık nizam olarak düzenlenmiş bulunan 77 ada 39 numaralı parselin de blok nizam olarak yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, Şerefiye Mahallesi 77 ada 40 numaralı parselde ayrıık olan yapı nizamını, blok nizam olarak yeniden düzenleyen imar planı değişikliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onayladığından, yapı nizamının blok olarak belirlenmesi ile oluşacak binaların cephe ölçüleri, yapı adası içerisindeki ve yakın çevresindeki mevcut yapıların cephe ölçülerine uygun bir yapılaşma olacağından, oyçokluğuyla kabul edildi.

Gündemin 19. Maddesinin görüşülmesinden önce Çağatay Alper KARAOSMANOĞLU toplantıya katıldı. Levent ESEN ve Mehmet Ali ÇELİK toplantıdan ayrıldı.

**Gündemin 19. Maddesi (285), İmar Plan Değişikliği;** Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı Plan Notlarına 53. Madde olarak; "İmar planında yapılaşma koşulları belirtilen katlı otopark yapılabilecek alanlar (parseller) dışındaki, yol dışı otopark gösterimlerinin bulunduğu bölgeleri kapsayan parselasyon planlarına yönelik imar uygulamalarında, bu gösterimler için yola terk şeklinde işlem yapılır. İmar yolu parçası niteliğinde olan bu gösterimlere cepheli imar parseli oluşturulabilir. İmar planında "otopark alanı" olarak belirlenmiş ve parselasyon planı ile parsel numarası almış alanlar, imar yolu niteliğinde değerlendirilir. Bu alanlara cepheli imar parsellerinde; yürürlükteki imar planı ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olmak kaydıyla ifraz, tevhid, yola terk ve benzeri imar uygulamaları yapılabilir. Bu alanların genel otopark olarak kullanımına yönelik her türlü işlem, uygulama projelerinin Belediye Encümeni'nce onaylanmasından sonra yapılır." hükmünün eklenmesini, Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütününde, yol dışı otopark (genel otopark) olarak gösterimi yapılan alanları da kapsayan parselasyon planına yönelik imar uygulamalarının, ilgili kurumlarca kontrol ve onay aşamasındaki sıkıntıların giderilmesi sağlanacağından uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 20. Maddesi (286), İmar Plan Değişikliği;** Aziziye Mahallesi 1206 numaralı parsel malığının 23.03.2026 tarih ve havale sayılı dilekçesinde belirtilen, Aziziye Mahallesi 1206 ve 1207 numaralı parsellerin blok nizam olarak düzenlenmesini uygun bulan 04.12.2025 tarih ve



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

### MECLİS TUTANAK ÖZETİ

670 sayılı Meclis Kararına, yapı yaklaşma mesafesinin 3.00 metre olarak düzenlenmesi (bir önceki plan kararlarına göre yapı nizamının ayrıık olarak belirlenmesi) içeriğiyle yapılan itiraz, itiraz eden 1206 numaralı parselde yan bahçesiz olarak yapılaşmasını tamamlayan mevcut 1996/7918 no ile Yapı Ruhsatlı bina bulunduğundan, mevcut yapı ruhsatlı binaya uygun olmak üzere yan bahçesiz olarak yapılaşma sağlanacağından, Aziziye Mahallesi 1206 ve 1207 numaralı parsellerin yapı nizamının blok olarak belirlenmesi ile oluşacak binaların cephe ölçüleri, yapı adası içerisindeki ve yakın çevresindeki mevcut yapıların cephe ölçülerine uygun bir yapılaşma olacağından, itiraza konu Meclis Kararı ile yapılan yapı nizamı değişikliği, 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 uygun olduğundan, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 21. Maddesinin görüşülmesinden önce Mehmet Ali ÇELİK toplantıya katıldı.

**Gündemin 21. Maddesi (287), Plan Hüküm Değişikliği;** Nalbantoğlu Mahallesi 270 ada 1 numaralı parselin de bulunduğu alanda mevcut imar planındaki konut alanı tahsisli alanları konut, park ve genel otopark alanı olarak yeniden düzenleyen ve ulaşım bağlantılarını revize eden imar planı değişikliğini uygun bulan, 05.02.2026 tarih ve 151 sayılı Meclis Kararına, söz konusu parselin otopark alanı olarak planlanması konut alanının mevcut dokuya uyumu göz önüne alınarak 3 kat olarak düzenlenmesi içeriğiyle yapılan itiraz, itiraza konu parseli de kapsayan bölgede yapılan imar planı değişikliği ilgili kurumlar arasında yapılan toplantılar sonrasında, konut alanı olarak düzenlenen tüm parseller için 2 (iki) kat, E.0.60 yapılaşma koşulunda belirlenmesi kararlaştırıldığından, bu yapı yoğunluğuna göre nüfus hesabı yapılarak, bölgede yer seçecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek:2 tabloda oranları belirtilen değerlere göre ayrılarak oluşturulan öneri imar planı değişiklikleri ve plan değişikliği raporları ile ilgili, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (Mekansal Planlar Daire Başkanlığı) uygun görüşü de alındığından, imar planı değişikliği ile itiraza konu 270 ada 1 numaralı parselin kuzey ve güney bölümleri, genel otopark alanı olarak düzenlendiğinden, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 22. Maddesinin görüşülmesinden önce Levent ESEN toplantıya katıldı.

**Gündemin 22. Maddesi (288), Mahkeme Kararı;** Yeni Mahalle (Uzunmustafa Mahallesi) 903 ada 6 numaralı parselin güney sınırında bulunan tescil harici alan ile ilgili alınan 05.02.2026 tarih ve 157 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan plan değişikliğinin Kadastro Müdürlüğü hizmet binası yapılabilmesi için resmi kurum alanı olarak düzenlenmesi içeriğiyle yapılan itiraz, Düzce İl Müftülüğü'nün 06.01.2026 tarihli talebi ve Yeni Mahalle 903 ada 2 numaralı parsel sahibinin 27.01.2026 tarihli dilekçesi ile mevcut imar planında konut alanı olarak



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

### MECLİS TUTANAK ÖZETİ

düzenlenen özel mülkiyete konu söz konusu parsel dini tesis alanı, itiraza konu dini tesis alanı olarak düzenlenen Yeni Mahalle (Uzunmustafa Mahallesi) 903 ada 6 güney sınırında bulunan tescil harici alanın ticaret+konut alanı olarak düzenlenmesi, Belediye Meclisinin 05.02.2026 tarih ve 157 sayılı kararı ile uygun bulunduğundan, söz konusu bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacı olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek:2 tabloda belirtilen oranlara göre oluşturulduğundan, dini tesis alanının kaldırılması, anılan yönetmeliğin 26. Madde (b) bendi; "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir." hükmüne göre hizmet etki alanında eş değer bir alanın ayrılmasıyla mümkün olabileceğinden, oybirliğiyle reddedildi.

**Gündemin 23. Maddesi (289), İtiraz;** Şehit Hüseyin Kıl (Konuralp) Mahallesi 1130 numaralı parsel maliğinin 12.03.2026 tarih ve 17114 havale sayılı dilekçesinde 05.02.2026 tarih ve 154 sayılı Meclis kararı 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 düzenlenmesini uygun bulunan Koruma Amaçlı İmar Planı'na, park alanının kaldırılarak parselinin bütüncül kullanımının sağlanması içeriğiyle yaptığı itiraz, imar planı değişikliğinden önceki plan kararlarında da, söz konusu parsel üzerinde park alanı düzenlemesi bulunduğundan, öneri plan kararlarının kesinleşmesinden sonra itiraza konu parseli de kapsayacak şekilde yapılacak 3194/18 Madde uygulamasında, düzenleme sınırı içerisindeki tüm parsellerden, hesaplanacak DOP miktarı kadar kesinti yapılarak, imar planına uygun imar parselleri oluşturulacağından, bu yönüyle itiraza konu parsel için herhangi bir olumsuzluk oluşmayacağından, bu bölgede yapılacak imar uygulaması ile, imar planında düzenlenen mahalle içi toplayıcı yolların terkleri sağlanarak fiilen kullanıma açılacağından, sosyal teknik altyapı alanları kamusal kullanıma kazandırılacağından, bu yönüyle de bölge düzgün ve yaşanılabilir, yüksek yaşam kalitesi olan, gelişmiş ulaşım ağına sahip, yeşil alanlar, sağlık ve eğitim hizmetlerine kolay erişilebilen bir bölge olacaktır, oybirliğiyle reddedildi.

Gündemin 24. Maddesinin görüşülmesinden önce Ahmet ÖZDEMİR toplantıdan ayrıldı.

**Gündemin 24. Maddesi (290), İtiraz;** Şıralok Mahallesi 2668 ada 2 numaralı parsel malikinin 27.03.2026 tarih ve 19980 havale sayılı dilekçesi ile Darıca 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



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

### MECLİS TUTANAK ÖZETİ

üzere hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ve plan açıklama raporlarını uygun bulan 05.02.2026 tarih ve 155 sayılı Meclis Kararına imar yollarının ve park alanının kaldırılması içeriği ile yaptığı itirazı, söz konusu parsellerin, bu bölgedeki imar planı değişikliğini uygun bulan 05.02.2026 tarih ve 155 sayılı Meclis Kararının askı sürecinde tescil işlemleri tamamlandığından, imar planının plan örneğinde gösterimi yapıldığı gibi anılan parsel sınırlarını koruyacak şekilde yeniden düzenlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 25. Maddesi (291), İtiraz;** Yörükler Mahallesi 3830 ada 1 numaralı parsel malikinin 02.03.2026 tarih ve 14387 havale sayılı dilekçesi ile Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı bütününe kapsayan ve yapılaşma koşullarını yeniden düzenleyen 04.12.2025 tarih ve 678 sayılı Meclis Kararına söz konusu parseli de kapsayacak şekilde Belediyemizce yapılan imar planı değişikliği ve 3194/18 uygulaması nedeniyle imar durumu alamadığını ve bu süreçte E:1.60 yapılaşma koşulunun E:1.40 olarak düzenlenmesi nedeniyle mağduriyet oluştuğunu belirterek imar durumunun değişiklik öncesi olduğu gibi E:1.60 olarak korunması içeriği ile yaptığı 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, oyçokluğuyla reddedildi.

Gündemin 26. Maddesinin görüşülmesinden önce Ahmet ÖZDEMİR toplantıya katıldı.

**Gündemin 26. Maddesi (292), İtiraz;** Yahyalar Mahallesi 2805 ada 2, 2806 ada 2 numaralı parseller malikinin 02.04.2026 tarih ve 21318 havale sayılı dilekçesi ile Derelitütüncü ve Dedeler Mahalleleri'nin kuzey bölümleri ile Yahyalar Mahallesi güney bölümünü kapsayan 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 raporlarını uygun bulan 08.01.2026 tarih ve 69 sayılı Meclis Kararına, Belediyemizce yapılan 3194 sayılı İmar Kanununun 18.Madde uygulaması ile oluşan söz konusu parsellere, 03.11.2025 tarihinde imar durumu ve ölçü krokisi alınarak yapı ruhsatına esas projelerin hazırlandığı, 13.02.2026 ve 31.03.2026 tarihlerinde yapı aplikasyonlarının Belediyemizce onaylandığı anılan meclis kararı ile onaylanan imar planı değişikliğinde 12.00 metrelik imar yolunun 15.00 metreye çıkarılması ile parsellerinde yeniden imar uygulaması yapılması durumu olduğundan mağduriyet yaşadığını belirterek bu kesimdeki imar yolunun



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

değişik öncesi imar planında olduğu gibi 12.00 metre olarak düzenlenmesi içeriği ile yaptığı itirazı, söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede, imar planının plan örneğinde gösterimi yapıldığı şekilde anılan parsel sınırlarını korumak üzere 2805 ada 2 numaralı parselin güneyindeki 15.00 metrelik imar yolunun 12.00 metre olarak düzenlenmesi ile 2806 ada 2 numaralı parselin batısındaki park alanının anılan parsel sınırı korunmak üzere yeniden düzenlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyonu raporu, oyçokluğuyla kabul edildi.

**Gündemin 27. Maddesi (293), İtiraz;** Çay Mahallesi 167 ada 1 numaralı parsel sahibinin, 23.03.2026 tarih, 18524 havale sayılı dilekçesinde belirtilen, mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen söz konusu parselin kuzey bölümündeki 10.00 metrelik imar yolunun yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiğinin belirlenmesi talebini, Çay Mahallesi 167 ada 1 numaralı parselin kuzeyindeki 10.00 metrelik imar yoluna cepheli mevcut binaların zemin katlarında ticari teşekküller bulunduğundan, 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 gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler ..." olmak üzere, söz konusu parselin kuzeyindeki 10.00 metrelik imar yoluna cepheli parsellerin yol boyu ticaret olarak belirlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyonu raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 28. Maddesi (294), İtiraz;** Hamidiye Mahallesi 52 ada 4, 5, 6 numaralı parsellerin sahibinin, 13.03.2026 tarih, 17446 havale sayılı dilekçesinde belirtilen, mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen söz konusu parselin, kuzeyinde cephe aldığı 15.00 metrelik imar yolunun yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiğinin belirlenmesi talebini, Hamidiye Mahallesi 52 ada 4, 5, 6 numaralı parsellerin kuzeyindeki 15.00 metrelik imar yoluna cepheli mevcut binaların zemin katlarında ticari teşekküller bulunduğundan, 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 gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler ..." olmak üzere, söz konusu parselin kuzeyindeki 15.00 metrelik imar yoluna cepheli parsellerin (Sanat Sokak) yol boyu ticaret olarak belirlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

**Gündemin 29. Maddesi (295), İtiraz;** Kirazlı Mahallesi 3539 ada 5 numaralı parsel sahibinin, 30.01.2026 tarih ve 6587 havale sayılı dilekçesinde belirtilen, Kirazlı TOKİ uygulama alanı içerisindeki ticaret birimlerinin yetersiz olduğu ayrıca anılan parselin Paşaormanı Köyü'ne ulaşım sağlayan yola cephesi gerekçeleri ile mevcut imar planında konut alanı olarak düzenlenen



T.C.  
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı: 23684786 / 301.03/8  
Konu: Meclis Tutanak Özeti

09/04/2026

MECLİS TUTANAK ÖZETİ

söz konusu parselin yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiğinin belirlenmesi talebini, Kirazlı TOKİ uygulama alanı içerisindeki ticaret birimleri yetersiz olduğundan, anılan parsel Paşaormanı Köyü'ne ulaşım sağlayan yola cepheli konumu nedeniyle bu kesimdeki ticari kullanım ihtiyacı nedenleri ile 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 gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler ..." olmak üzere, söz konusu parselin kuzeyindeki 15.00 metrelik imar yoluna cepheli 3539 ada 5 ve 6 numaralı parsellerin, yol boyu ticaret olarak belirlenmesi çerçevesinde uygun bulan imar komisyon raporu, oybirliğiyle kabul edildi.

Bu birleşimde 267 no' dan 295 no' ya kadar olmak üzere 269 adet karar alındı. Gündemde görüşülecek başka konu bulunmadığından bir sonraki toplantının 04/05/2026 Pazartesi günü saat 18.00'de yapılmasına kararla toplantıya son verildi.

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

Muhammed Oğuzhan ÇELEBİ  
Katip Üye

Çağlar YIKIN  
Katip Üye