



Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 284
Konu : Yapı Nizamı

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

09-04-2026

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 09-04-2026 Perşembe günü saat 18:00'da Meclis Salonunda, Meclis 1. Başkan V. Av. Arb. Ali DİLBER Başkanlığında NİSAN ayı 2. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Fahrettin YILMAZ, Mustafa TOK, Ahmet BİRİKTİR, Levent ESEN, Erkan ÖZKASAP, Ayşe Nimet ÖZER, Vedat NAİR, Servet RUTÇİ, Hasan GÜNDEMEN, Mehmet Ali ÇELİK, Burak COŞKUN, Mine MET, Vedat MACİT, Ahmet ÖZDEMİR, İshak ŞENGÜLOĞLU, Uğur GÜRİSOY, Nurullah YILDIZ, Taner ALTUN, Dilale SEYYAR, Muhammed Oğuzhan ÇELEBİ, Gökhan YİĞİT, Murat AYYILDIZ, Süheyla ŞAMANDAR, Berna SÖZAT, Özlem KAPOĞLU, Çağlar YIKIN, İbrahim İBRAHİMOĞLU'nun katıldığı görüldü.

Gündemin 18. maddesi, Yapı Nizamı. Şerefiye Mahallesi 77 ada 39 numaralı parsel. Konu hakkındaki imar komisyon raporu okundu, yansıda gösterilen plan krokisi üzerinden açıklama yapıldı.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

SAYI : 68834033/ 224814
DİLEKÇE NO : 2026/ 221985
ADI SOYADI : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
MAHALLE / KÖY ADI: Şerefiye Mahallesi
ADA / PARSEL NO : 77/39
PAFTA NO : G26A 19A 1C
İmar Komisyonu, 07.04.2026 Salı günü saat 10.00'da Meclis Üyesi Nurullah Yıldız Başkanlığı'nda Meclis Üyeleri Murat Ayyıldız, Uğur Gürsoy ve İbrahim İbrahimoğlu'nun katılımıyla, Düzce Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Toplantı Salonunda toplandı.

İSTEĞİ : Üzerinde "Riskli Yapı" şerhi bulunan Düzce İli, Merkez İlçesi, Şerefiye Mahallesi 77 ada 40 numaralı parsel maliklerinin dilekçeleri doğrultusunda hazırlatılan mevcut imar planında ayırık olan yapılaşma koşulunun blok nizam olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 6306 sayılı Kanununun 6. maddesi çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmıştır. Onaylanan UİP-811114924 PİN numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftası ve plan açıklama raporu askıya çıkarılmak üzere dağıtımına tabi tutulmuş; anılan plan değişikliği, Düzce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 12.12.2025 tarihinden itibaren 15 gün süre ile askıya çıkarılmıştır. Ayrıca eş zamanlı olarak plan değişikliği alanında ve ilgili muhtarlık binasında bilgilendirme ilanı yapılmış olup, askı süresi içerisinde söz konusu plan değişikliğine herhangi bir itirazda bulunulmadığı bildirilmiştir. Bu kapsamda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca UİP811114924 PİN numaralı plan değişikliğinin kesinleştiğine ilişkin bilgilendirme 09.01.2026 tarihli ve E14580051 sayılı yazıları ile yapılmıştır. Ancak, söz konusu parselin güneyinde ayırık yapı nizamında mevcut bir yapı (katlı otopark) bulunduğu, kuzey cephesinde yer alan 77 ada 39 numaralı parselin ise yürürlükteki imar planında hâlen ayırık yapı nizamında olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, Şerefiye Mahallesi 77 ada 40 numaralı parsel için imar durumu düzenlenirken blok yapı nizamının hangi bahçe yönünde uygulanacağı hususunda Belediyemizce tereddüt oluşmuş ve tereddüdün giderilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan, onaylanan blok nizam kararının uygulama esaslarına ilişkin görüş talep edilmiştir. İlgili Bakanlığın 03.03.2026 tarih ve 14758647 sayılı kurum görüşünde;

1/2

Kararın Tarih ve Sayısı : 09.04.2026 / 284
Teslim Tarihi : 14.04.2026
Teslim Kayıt No : 284





Düzce Belediyesi

Sayı : 23684786/ 284

Konu : Yapı Nizamı

T.C.
DÜZCE BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü

09-04-2026

MECLİS KARARI

"blok nizam yapılaşma kararının uygulama esaslarına ilişkin olarak plan notlarında yer alan 'planda belirtilmeyen hususların 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Uygulama İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir' hükmü doğrultusunda tarafınızca sonuçlandırılması..." ifade edilerek konunun idareimizce sonuçlandırılması gerektiği bildirilmiştir. Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Uygulama İmar Yönetmeliği hükümleri ile daha önce alınan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarih ve 101916154 sayılı kurum görüşünde yer alan; "imar planında ayrıık nizam yapılaşma kararı belirlenmiş bir parselin yapı nizamına aykırı olacak nitelikte, parselin bir veya iki tarafından yan bahçesiz uygulama yapılmasının mümkün olmayacağı değerlendirilmektedir." görüşü ile birlikte değerlendirildiğinde; Bakanlıkça onaylanan söz konusu blok nizam içerikli imar planı değişikliğinin uygulanabilmesi amacıyla, 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 Değişikliğinin, Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanması isteniyor.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Talep komisyonumuzca görüşülmüş olup;

- 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, oy birliği ile uygun bulundu. (İmar Komisyonu)

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

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.

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

Muhammed Oğuzhan ÇELEBİ
Katip Üye

Çağlar YIKIN
Katip Üye

Kararın Tarih ve Sayısı : 08.06.2026 / 284

Teslim Tarihi : 14.06.2026

Teslim Kayıt No : 284