



**SAKARYA İLİ - HENDEK İLÇESİ - AKOVA MAHALLESİ
1 NO'LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE (1317 ADA VE
ÇEVRESİNDE BULUNAN MUHTELİF PARSELLER) İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		ÖLÇEK
SAKARYA İLİ - HENDEK İLÇESİ - AKOVA MAHALLESİ 1 NO'LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE (1317 ADA VE ÇEVRESİNDE BULUNAN MUHTELİF PARSELLER) İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		1/25.000
Plan Açıklama Raporu		İMZA
SALARHA ŞEHİRCİLİK MİM. MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ	Şehir Plancısı (A Grubu)	Nihal KARAAĞAÇ
	Şehir Plancısı	Murad YAZICI
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	M. Furkan KARABULUT
	Şehir Plancısı	Sümeyye ARTAN
	Planlama Şefi	Ahmet Hakan BIÇKICI
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL

İçindekiler Tablosu

1. GİRİŞ	4
1.1. AMAÇ – KAPSAM	4
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI	5
2.1. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ	5
2.1.1. Konum ve Ulaşım	5
2.1.2. Yakın Çevre İlişkileri	6
2.1.3. İdari Yapı ve Sınırlar	7
2.1.4. Demografik ve Sosyal Yapı	8
2.2. FİZİKİ VE DOĞAL YAPI	10
2.2.1. Arazi Kullanımı	10
2.2.2. Mülkiyet Analizi	10
2.3. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR	12
2.3.1. Sakarya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	12
2.3.2. Sakarya Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
2.3.3. Nazım İmar Planı	13
2.3.4. Uygulama İmar Planı	13
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	15
4. GEREKÇE	18
5. PLAN KARARLARI	19
5.1. PLANLAMA SINIRLARI	19
5.1.1. Plan Değişikliği Onama Sınırı	19
5.2. ALAN KULLANIM KARARLARI	19
5.2.1. Seyrek Yoğunlukta Gelişme Kentsel Yerleşme Alanı (50-100 Kişi/ha)	19
5.2.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	20
5.2.3. Kentsel Donatı Alanı	20
5.3. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	20

Harita – Tablo – Şekiller Dizini

Harita 1. Sakarya İli'nin Ülke İçindeki Konumu	5
Harita 2. Hendek İlçesinin İl'deki Konumu	5
Harita 3. İl'in Bölgesel Ulaşım Bağlantıları.....	6
Harita 4. Planlama Alanının Yakın Çevresi.....	7
Harita 5. Mahalle Sınırları	7
Harita 6. İlçe İdari Bölümlenmesi	7
Harita 7. Planlama Alanına Ait Uydu Fotoğrafı	10
Harita 8. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	11
Harita 9. Mer'i 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
Harita 10. Mer'i Nazım İmar Planı	13
Harita 11. Mer'i Uygulama İmar Planı	14
Harita 12. Gecekondur Önleme Bölgesi Sınırı.....	19
Harita 13. Teklif Nazım İmar Planı Değişikliği.....	20
Tablo 1. Mülkiyet Durumu Alan Dağılımı	11
Tablo 2. Mer'i Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	13
Tablo 3. Mer'i Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	14
Tablo 4. Mer'i Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı.....	14
Grafik 1. Hendek Nüfus Grafiği	8
Grafik 2. Hendek Nüfus Artış Hızı Grafiği	8
Grafik 3. Akova YAŞLI/GENÇ ORANI.....	8
Grafik 4. Akova KADIN/ERKEK ORANI	8
Grafik 5. Akova YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI	9
Grafik 6. Akova EĞİTİM DÜZEYİ	9
Grafik 7. Mülkiyet Durumu Grafiği	11

1. GİRİŞ

1.1. AMAÇ – KAPSAM

Planlama Alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 21.03.2025 tarihli ve 800952 sayılı kararı ile “*Sakarya İli, Hendek İlçesi, Akova Mahallesi 1 No'lu Gecekondur Önleme Bölgesi*” olarak ilan edilen sınır olup toplam alan büyüklüğü 235.439,21 m²'dir. Bu kapsamda planlama çalışmaları 3194 sayılı İmar Kanunu, 775 Sayılı Gecekondur Kanunu ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu doğrultusunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütölmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; Hendek İlçesi-İkbaliye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Hendek Belediyesi iştiraki Türkay Hendek Yatırım Planlama ve Hizmet A.Ş. (Şirket) mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde sosyal konut projesi geliştirmek istemektedir. Bu durumda, sosyal konut projesi gerçekleştirilmek istenen Şirket mülkiyetindeki taşınmazlar ile planlama alanı sınırı içinde olan TOKİ mülkiyetindeki taşınmazların trampa edilmesi ihtiyacı hâsıl olmuştur. Bu amaçla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Hendek Belediye Başkanlığı arasında Trampa Protokolü hazırlanmıştır. Söz konusu Protokol'e göre bu rapora konu planlama çalışmasına müteakip imar uygulaması gerçekleştirilecek ve trampa işlemi sonuçlandırılacaktır. Bu şekilde Düzenli ve çağdaş bir yaşam alanının oluşturulabilmesi ve taşınmazların etkin kullanımı için TOKİ'ye ait taşınmazlar ile yakın çevresindeki muhtelif parsellerin birlikte bütöncöl şekilde yeniden düzenlenmesi ihtiyacı hâsıl olmuştur. Planlama çalışmaları, ilçe belediyesi ile koordineli yürütölmekte olup yerel yönetimin talepleri de dikkate alınmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğı'nin 25. Maddesi uyarınca “*Sakarya İli - Hendek İlçesi - Akova Mahallesi 1 No'lu Gecekondur Önleme Bölgesine (1317 Ada Ve Çevresinde Bulunan Muhtelif Parseller) İlişkin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*” hazırlanmış olup bu rapor, nazım imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporudur.

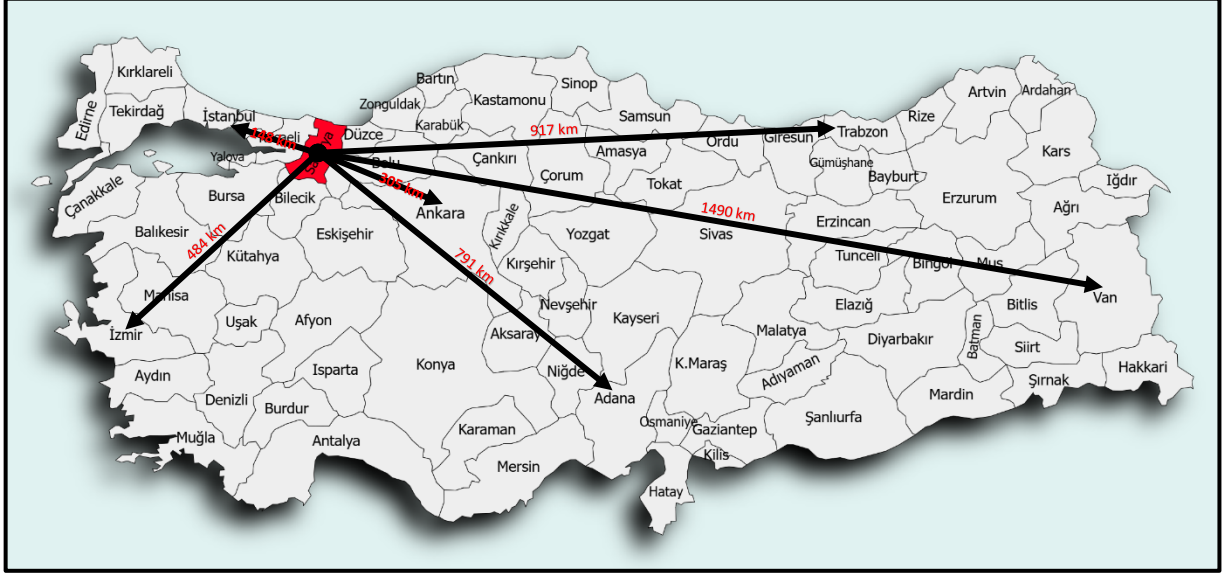
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.1. Konum ve Ulaşım

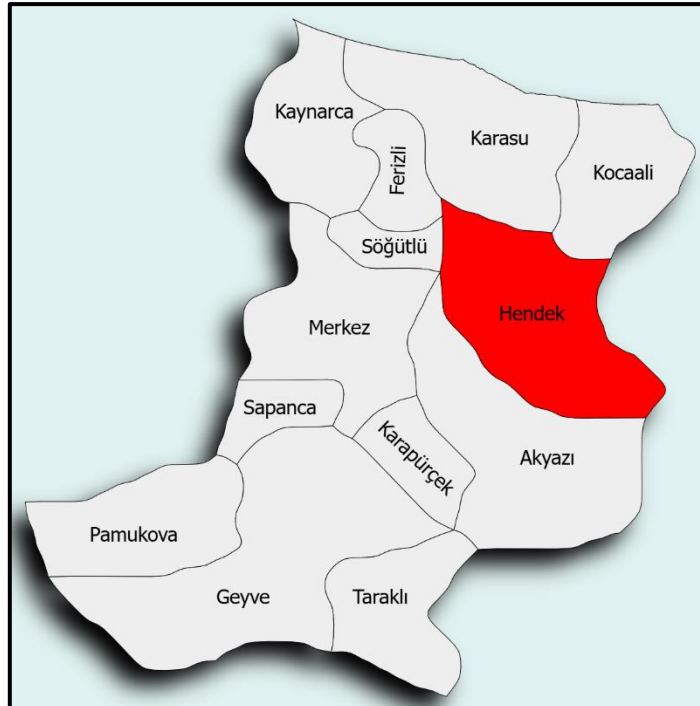
Planlama alanı; Sakarya İli, Hendek İlçesi, Akova mahallesinde yer almaktadır. Sakarya İli, Türkiye'nin kuzeydoğu kısmında yer almakta olup batıda Kocaeli'ne, güneyde Bilecik'e, doğuda Düzce'ye ve kuzeyde Karadeniz'e komşudur. İl'in Türkiye'nin önemli merkezlerinden İstanbul'a uzaklığı 148 km, Ankara'ya uzaklığı 305 km, İzmir'e uzaklığı 484 km, Adana'ya uzaklığı 791 km, Trabzon'a uzaklığı 917 km ve Van'a uzaklığı 1490 km'dir (bkz. Harita 1).

Harita 1. Sakarya İli'nin Ülke İçindeki Konumu



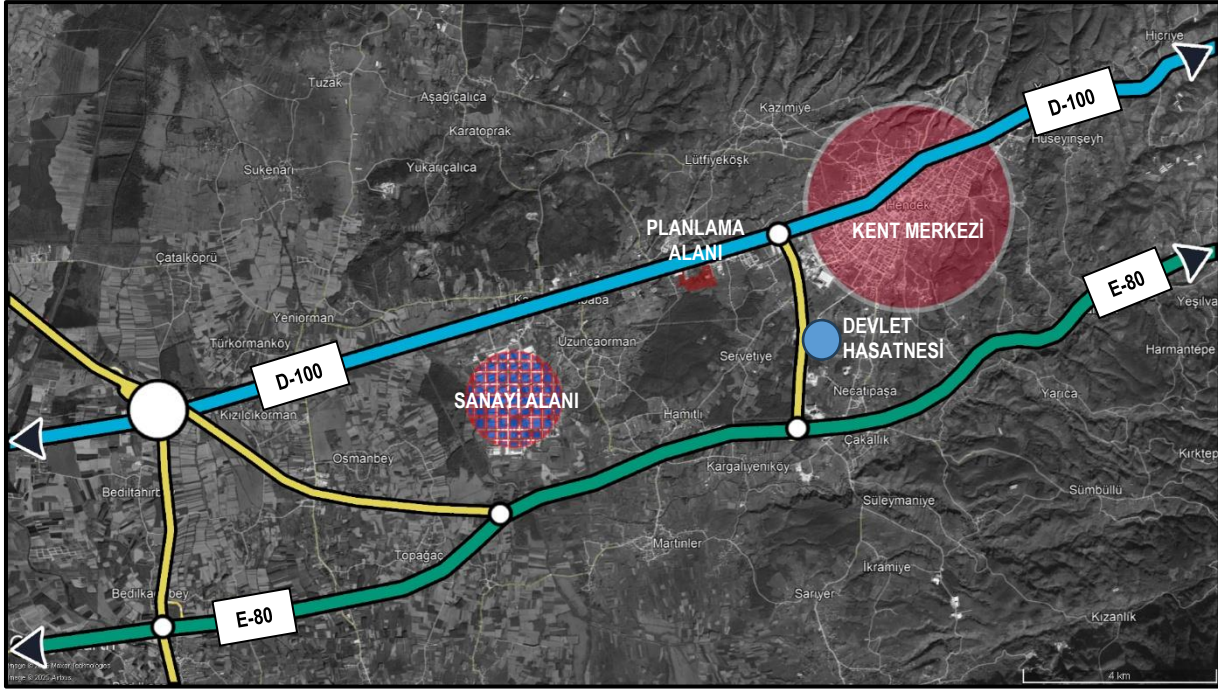
Hendek İlçesi, İl'in doğu kısmında yer almaktadır. İlçe'nin kuzeyinde Ferizli, Karasu ve Kocaali İlçeleri; batısında Söğüt İlçesi; güneyinde Akyazı ilçesi ve doğusunda Düzce İli komşudur (bkz. Harita 2).

Harita 2. Hendek İlçesinin İl'deki Konumu



hastanesi ile organize sanayi bölgesine yakındır ve iki kullanıma bağlı olarak ortaya çıkan sosyal konut ihtiyacını karşılayabilecek bir konumdadır (bkz. Harita 4).

Harita 4. Planlama Alanının Yakın Çevresi



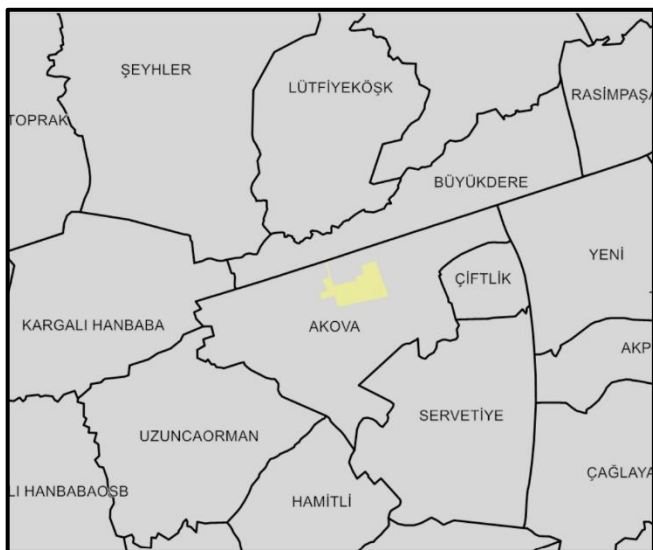
2.1.3. İdari Yapı ve Sınırlar

Planlama alanı; Sakarya İli, Hendek İlçesi, Akova mahallesinde yer almaktadır. Sakarya İli, 7 Haziran 1954 tarihinde TBMM’de kabul edilen bir yasa ile “il” ve 23 Temmuz 2004 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanan 5216 sayılı Kanun ile de Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Akova mahallesinin kuzeyinde Büyükdere mahallesi, doğusunda Çiftlik mahallesi, güneyinde Servetiye mahallesi, batısında Uzuncaorman ve Kargalı Hanbaba mahalleleri bulunmaktadır (bkz. Harita 5 ve 6).

Harita 6. İlçe İdari Bölünmesi



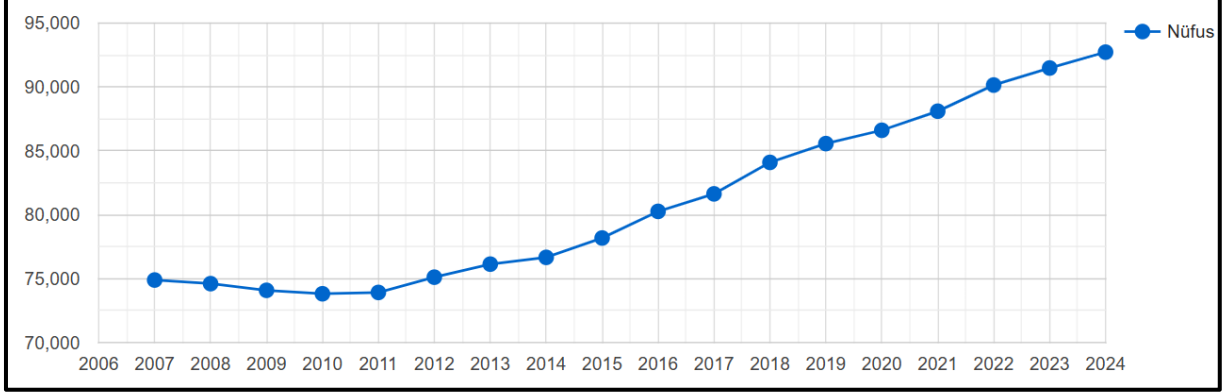
Harita 5. Mahalle Sınırları



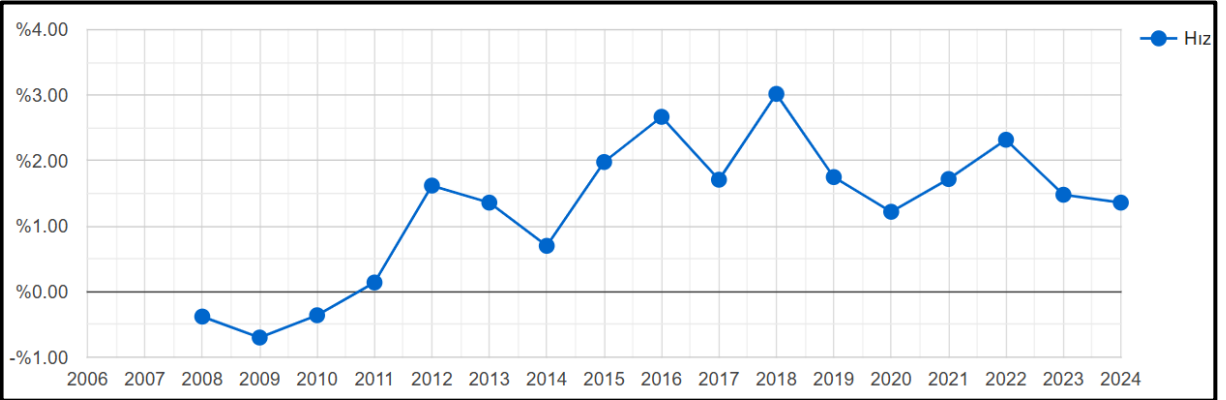
2.1.4. Demografik ve Sosyal Yapı

Hendek İlçesinin nüfusu, 2024 yılına göre 92.729 kişidir. Bu nüfus, 45.462 erkek ve 47.267 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,03 erkek, %50,97 kadındır.

Grafik 1. Hendek Nüfus Grafiği

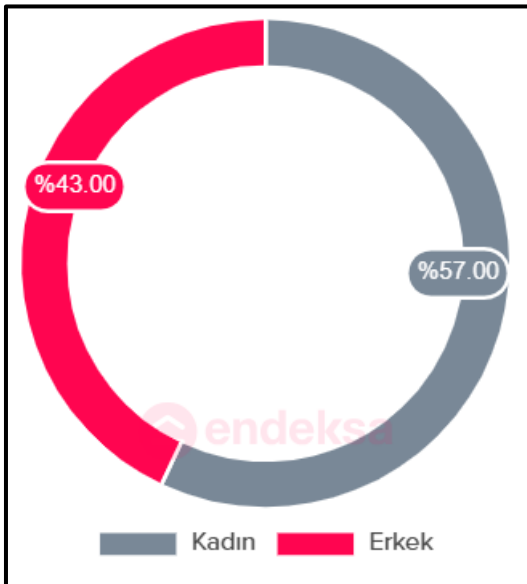


Grafik 2. Hendek Nüfus Artış Hızı Grafiği

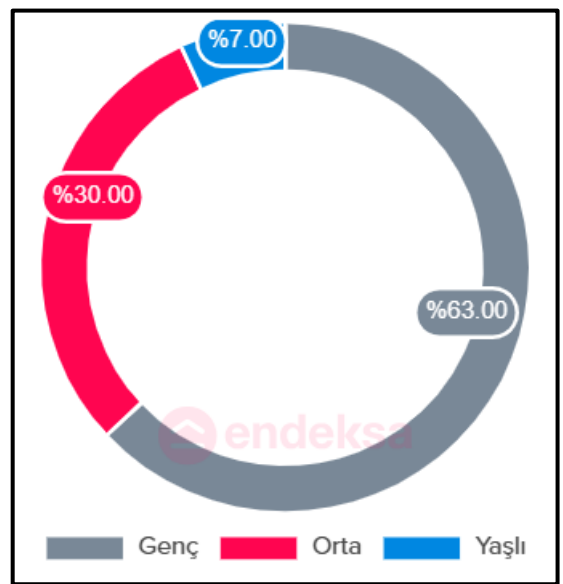


Akova mahallesinin nüfusu, 2024 yılına göre 4.243 kişidir. Bu nüfus, 1.824 erkek ve 2.419 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %43 erkek, %57 kadındır. Akova mahallesine ait bazı demografik veriler aşağıda verilmiştir.

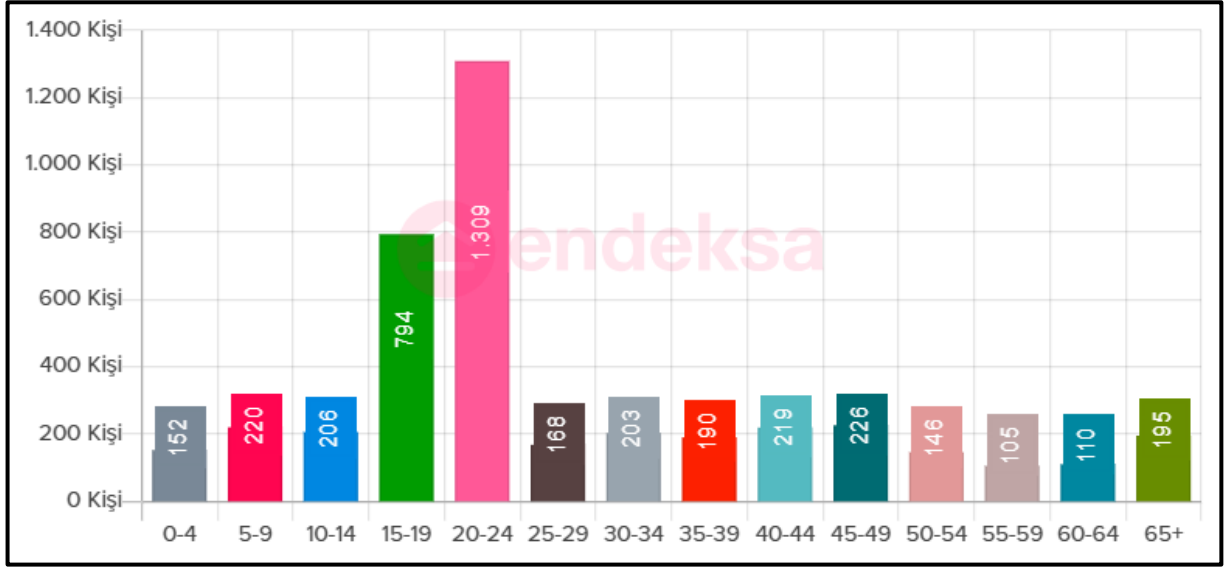
Grafik 4. Akova KADIN/ERKEK ORANI



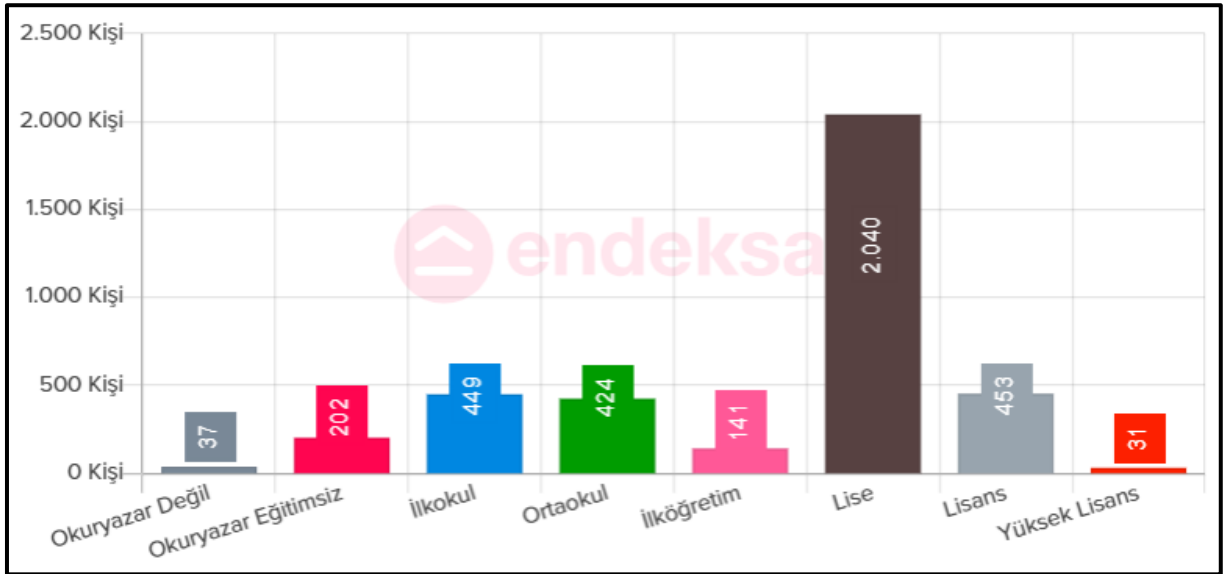
Grafik 3. Akova YAŞLI/GENÇ ORANI



Grafik 5. Akova YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



Grafik 6. Akova EĞİTİM DÜZEYİ

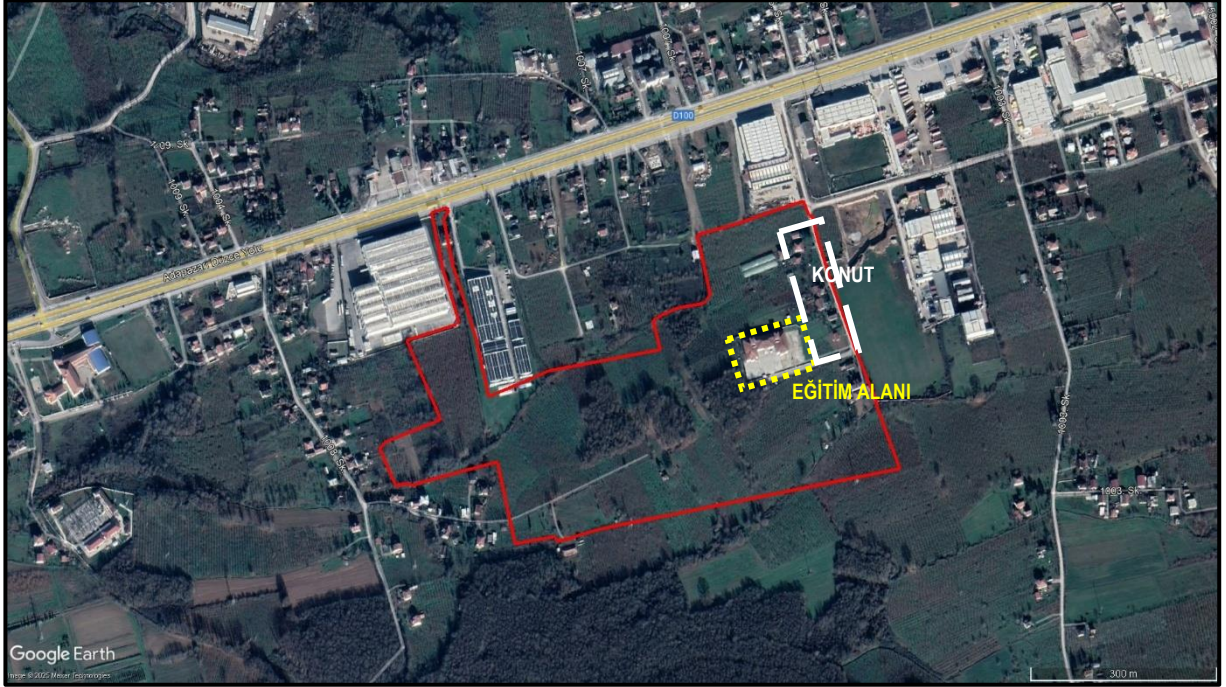


2.2. FİZİKİ VE DOĞAL YAPI

2.2.1. Arazi Kullanımı

Planlama alanı, mevcut durumda tarla vasfındadır. Sadece alanın doğusunda kısmi yapılaşma vardır. Bu kısımda mevcut durumda faaliyette olan Prof. Dr. İsmail Cerrahoğlu İlkokulu ile 1-2 katlı betonarme yapılardan oluş müstakil konutlar yer almaktadır (bkz. Harita 7).

Harita 7. Planlama Alanına Ait Uydu Fotoğrafı



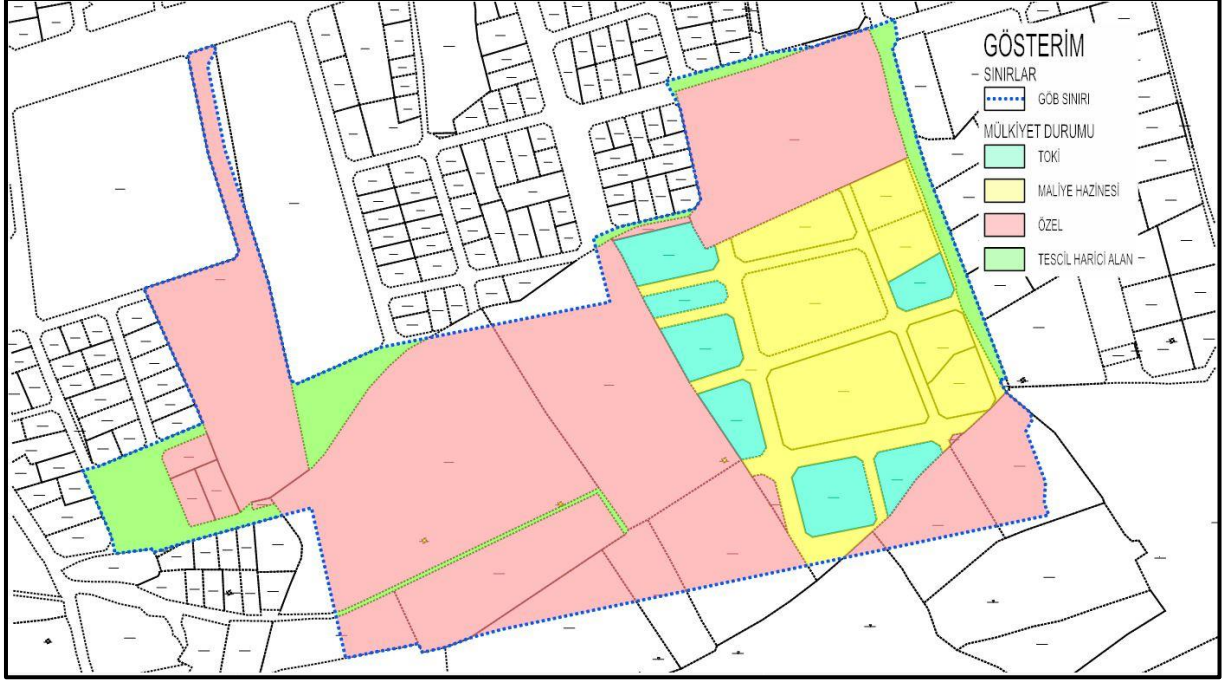
2.2.2. Mülkiyet Analizi

Planlama alanı sınırı, Gecekondur Önleme Bölgesi sınırı olup alanda TOKİ, Maliye Hazinesi, Özel ve tescil harici alan mülkiyetleri bulunmaktadır. Alanın doğusunda bir kısım alanda imar uygulaması yapılmıştır. Geri kalan kısımlar, kadastro parselidir (bkz. Harita 8). Planlama alanında; 17,455.02 m² (%7.41) TOKİ mülkiyeti, 48,334.60 m² (%20.53) Maliye Hazinesi mülkiyeti, 151,484.82 m² (%64.34) Özel mülkiyet ve 18,164.56 m² (%7.72) Tescil Harici Alan bulunmaktadır (bkz. Tablo 1 ve Grafik 7).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Hendek Belediyesi iştiraki Türkay Hendek Yatırım Planlama ve Hizmet A.Ş. (Şirket) mülkiyetindeki Sakarya İli, Hendek İlçesi, İkbaliye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1959 ada 1 parsel ve 1960 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde sosyal konut projesi geliştirmek istemektedir. Ayrıca TOKİ, aynı bölgede yer alan Şirket mülkiyetindeki 1955 ada 1-2-3-4 parsel, 1956 ada 1-2-3 ve 1957 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 parsel sayılı taşınmazları, ilerleyen süreçte gerçekleştireceği sosyal konut projelerinde değerlendirme kararı almıştır. Bu durumda, sosyal konut projesi gerçekleştirilmek istenen Şirket mülkiyetindeki taşınmazlar ile planlama alanı sınırı içerisinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki taşınmazların trampa edilmesi ihtiyacı hâsıl olmuştur. Bu amaçla Toplu Konut

İdaresi Başkanlığı ile Hendek Belediye Başkanlığı arasında Trampa Protokolü hazırlanmış olup 26.05.2025 tarihli ve 838893 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Olur'u ile protokol kabul edilmiştir. Söz konusu Protokol'e göre bu rapora konu planlama çalışmasına müteakip imar uygulaması gerçekleştirilecek ve trampa işlemi sonlandırılacaktır.

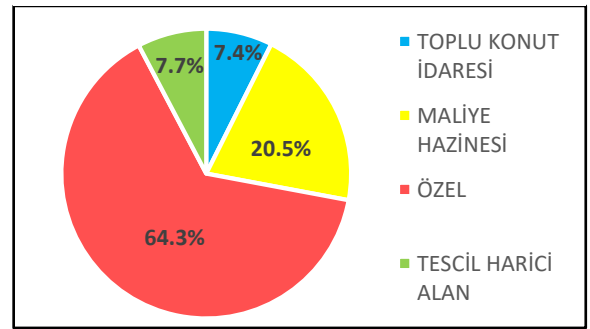
Harita 8. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



Tablo 1. Mülkiyet Durumu Alan Dağılımı

MÜLKİYET	ALAN (m ²)	ORAN (%)
TOPLU KONUT İDARESİ	17,455.02	7.41
MALİYE HAZİNESİ	48,334.60	20.53
ÖZEL	151,484.82	64.34
TESCİL HARİCİ ALAN	18,164.56	7.72
TOPLAM	235,439.37	100

Grafik 7. Mülkiyet Durumu Grafiği



2.3. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.3.1. Sakarya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 28.02.2014 tasdik tarihli Sakarya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" lejantında kalmaktadır. Plan Hükümlerinde;

"III.9. Kentsel Gelişme Alanları

Bu planın projeksiyon nüfusu, ilke ve stratejilerine göre kentsel gelişme alanı olarak gösterilen alanlar veya bu planın onayından önce onaylanan alt ölçekli plan projeksiyonlarına göre kentsel gelişmeye açılmış veya açılacak alanlardır.

V.41. Bu plan ile belirlenen Planlama Alt Bölgeleri içinde ihtiyaç olması halinde; Toplu Konut İdaresine (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na yürütülen faaliyetlerin alan kullanım türlerine ilişkin başvurular ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabii alanlara ilişkin uygulamalar, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri doğrultusunda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ilgili idaresince değerlendirilir. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir."

Hükümleri yer almaktadır.

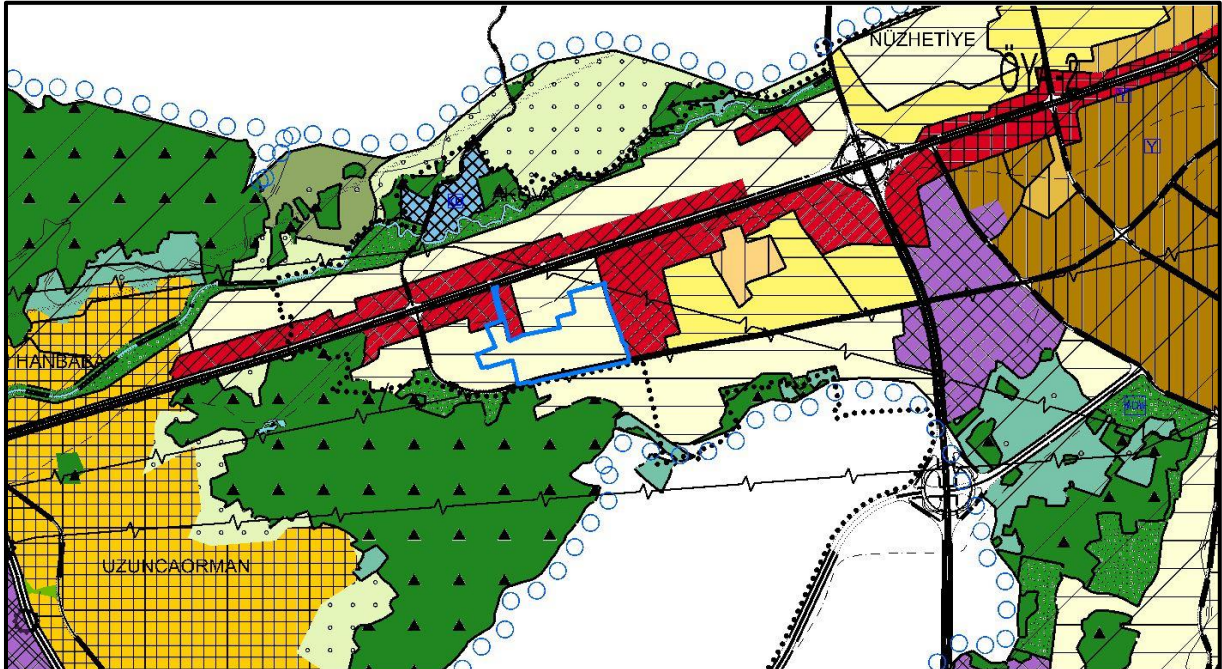
2.3.2. Sakarya Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 10.04.2023 tasdik tarihli Sakarya Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Yerleşme Alanı- (Gelişme)" lejantında kalmaktadır. Plan Hükümlerinde;

"6.1.2. GELİŞME ALANLARI (BRÜT YOĞUNLUK)

- a) Yüksek yoğunluklu yerleşme alanlarında 150-200 kişi/hektar
 - b) Orta yoğunluklu yerleşme alanlarında 100-150 kişi/hektar
 - c) Az yoğunluklu yerleşme alanlarında 50-100 kişi/hektar
 - d) Çok az yoğunluklu yerleşme alanlarında 50- ve daha az kişi/hektar"
- hükümleri yer almaktadır.

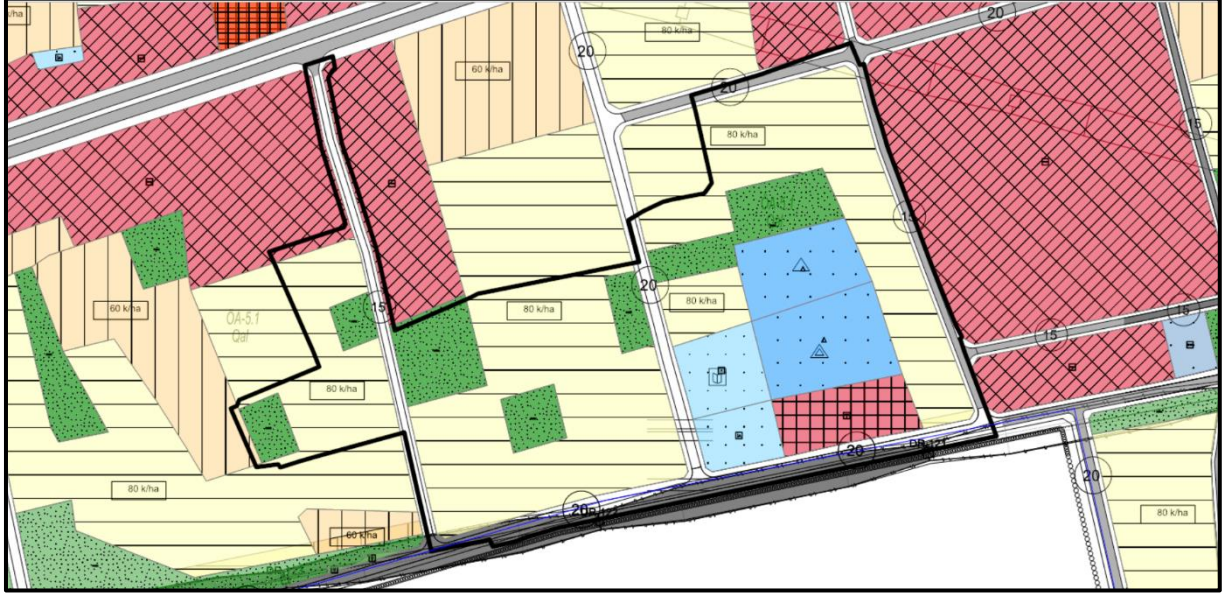
Harita 9. Mer'i 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.3.3. Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan 08.07.2013 tasdik tarihli Hendek Nazım İmar Planında, 122.024,49 m² Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı planlanmış olup bu alanlar için 80 kişi/ha yoğunluk değeri belirlenmiştir. Bu değere göre hesaplama yapıldığında planlama alanında yaşayacak nüfus 976 kişi olarak hesaplanmıştır (bkz. Harita 9 ve Tablo 1).

Harita 10. Mer'i Nazım İmar Planı



Tablo 2. Mer'i Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (80 kişi/ha)	122.024.49	52.70%
Ticaret Alanı	9.591.68	4.14%
Eğitim Alanı	25.008.07	10.80%
Sosyal Tesis Alanı	7.775.60	3.36%
İbadet Alanı	5.549.21	2.40%
Park ve Yeşil Alan	22.376.00	9.66%
Yol Alanı	39.218.64	16.94%
TOPLAM	235.439,37	100.00%

2.3.4. Uygulama İmar Planı

Planlama alanını kapsayan “Hendek İlçesi Emsal Artışı Çalışmasına Yönelik 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (Başpınar, Akova, Büyükdere, Kargalıhanbaba Mahallelerinin Bir Kısımı)”, Sakarya Büyükşehir Belediyesi’nin 11.09.2023 tarih ve 8/508 sayılı kararıyla onanmıştır.

Harita 11. Mer'i Uygulama İmar Planı



Tablo 3. Mer'i Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Gelişme Konut Alanı (E:0.60)	52.926.44	22.86%
Gelişme Konut Alanı (E:0.90)	37.253.86	16.09%
T1 Ticaret Alanı	7.714.98	3.33%
İlkokul Alanı	7.943.09	3.43%
Ortaokul Alanı	9.765.90	4.22%
Sosyal Tesis Alanı	5.719.20	2.47%
Cami	5.067.51	2.19%
Park	27.391.37	11.83%
Yol Alanı	77.761.34	33.58%
TOPLAM	235.439,37	100.00%

Planlama alanında, emsal değeri 0.60 ve 0.90 olan Konut Alanları planlanmıştır. Bu alanlar için üst ölçekli mer'i nazım imar planında 80 kişi/ha yoğunluk kararı verilmiştir. Bu yoğunluk değerine göre hesaplama yapıldığında; emsal değeri 0.60 için 75 m²/kişi, emsal değeri 0.90 için 112.5 m²/kişi kişi başına düşen ortalama inşaat alanı çıkmaktadır. Nüfus hesabı yapılırken bu ki değer ortalama olan 94 m²/kişi değeri kullanılmıştır. Bu rapora konu revizyon uygulama imar planında da aynı değer baz alınacaktır. Planlama alanı için mer'i imar planı nüfus hesabı yapıldığında 695 kişi olarak hesaplanmıştır (bkz. Tablo 4).

Tablo 4. Mer'i Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

KULLANIM	EMSAL	ALAN (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS
Gelişme Konut Alanı	0.6	52.926.44	31.755.86	338.
Gelişme Konut Alanı	0.9	37.253.86	33.528.47	357
TOPLAM		90.180.30	65.284.34	695

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Sakarya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 14/05/2025 tarihli ve E-51949768-622.02-12453648 sayılı görüş yazısında;**

“Sakarya İli, Hendek İlçesi, Akova Mahallesi 1 No'lu (Revize) GÖB alanında planlama yapılacak alanda tescilli doğal sit alanı ve tabiat varlığı (anıt ağaç ve mağara) bulunmamaktadır. Söz konusu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamaktadır. Planlama çalışmalarında tesis edilecek işlemlerin üst ölçekli planlara uygun olması zorunlu olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine uyulması, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi 6. fıkrası uyarınca onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlar için imar planları hazırlanmadan önce jeolojik-jeoteknik etüt raporları onaylanmalıdır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. maddesi uyarınca, Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması gerekmekte olup, aynı Yönetmeliğinin 35. maddesi gereğince planlar onaylandıktan sonra Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) gönderilmesi gerekmektedir. Ayrıca, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan konut projesine başlanmadan önce yürürlükteki Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmek üzere faaliyet sahibi tarafından İl Müdürlüğümüze başvuru yapılması”

- **Sakarya Valiliği İl Planlama Ve Koordinasyon Müdürlüğü'nün 14/05/2025 tarihli ve E-81629209-045.01-89111 sayılı görüş yazısında;**

“İlgi (a) yazınız ile Valiliğimizden ilgili proje için görüş talebiniz alınmıştır. İlgi (b) yazı ile Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından, 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından düzenlenmiş I (a) grubu maden işletme ruhsatı ile 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında düzenlenmiş herhangi bir arama/işletme ruhsatı bulunmadığı bildirilmiştir. Bu itibarla 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı yapılmasında Valiliğimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunu bilgilerinize rica ederim.”

- **Sakarya Büyükşehir Belediyesi Sakarya Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 23/06/2025 sayılı ve E-22275556-045.01-110057 sayılı görüş yazısında;**

“Yapılan incelemeler sonucunda; bahse konu alanda mevcut altyapı tesislerine ait işletme planları yazımız ekinde yer almaktadır. Mevcut hatların korunması ve deplase işlemlerinin gerekmesi durumunda, idaremizle iletişim halinde bulunularak teknik kurallara uygun yapılması ve maliyetlerin tarafınızca karşılanması koşuluyla bahse konu çalışmanın yapılmasında İdaremiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

- **Hendek Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20/05/2025 tarihli ve E-42670884-115.01.06-41243 sayılı görüş yazısında;**
"Yazı ekinde gönderilen taslak imar planında "Sosyal Konut Alanı" olarak planlanmış imar adalarının kurumlarımız arasında yapılan görüşmeler neticesinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanması talep edilmektedir."
- **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 08/05/2025 tarihli ve E-99762936-622.02-5835237 sayılı görüş yazısında;**
"Söz konusu ilgi yazınız ve ekinde ifade edilen Sakarya ili, Hendek ilçesi, Akova Mahallesi sınırları içinde bulunan, ekte yerleri gösterilen 1 No'lu GÖB alanında 220 konut amaçlı planlama çalışmaları yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."
- **SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Yatırım, Varlık ve Şebeke Yönetimi Direktörlüğü Kamulaştırma Birimi'nin 29/08/2025 tarihli ve 79700012-752.99-E.7542 sayılı görüş yazısında;**
"Yapılan inceleme neticesinde; Sakarya ili, Hendek ilçesi, Akova mahallesi, yazınız ekinde gönderilen plan çalışmaları yapılan muhtelif taşınmazlar üzerinde Şirketimiz kullanımında mevcut elektrik dağıtım tesisleri, planlanan trafo tesisleri olduğu tespit edilmiş olup, elektrik dağıtım tesislerine ait sayısal veriler (ITRF96-3-30) yazımız ekinde sunulmaktadır. Yapılacak olan çalışmalarda söz konusu alan üzerinde planlanan 6.00mX13.00m boyutunda trafo binalarının imar planları üzerinde belirtilmesi ve emniyet mesafeleri ile ilgili olarak Şirketimizden görüş alınarak uygulama yapılması, Plan notlarına "Yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri için Şirketimizden Ruhsat görüşü alınmasının gerektiği" ibaresinin eklenmesi şartı ile belirtilen alan üzerinde yürütülecek planlama çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca olmadığı hususunu; Bilgilerinize arz ederiz."
- **Adapazarı Gaz Dağıtım A.Ş'nin 14/05/2025 tarihli ve 2025/1367 sayılı görüş yazısında;**
"Belirtmiş olduğunuz bölgedeki mevcut hatlarımız ekli kroki de sunulmuştur. Yapılacak planın doğal gaz hatlarımız dikkate alınarak yapılması hususunu bilgilerinize arz ederiz."
- **Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 07/05/2025 tarihli ve 26106802-045-E.3110053 sayılı görüş yazısında;**
"Yazılarınızla imar planlama çalışmaları yapmak için görüş talep edilen alanlarda, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır."
- **Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 08/05/2025 tarihli ve E.41295115-752.99/1809173 sayılı görüş yazısında;**
"Söz konusu planlama alanında yeni bir proje çalışmamız bulunmamaktadır. Ancak söz konusu proje alanına karayolundan giriş-çıkış bağlantısının planlanması halinde tasarım

standartlarına uygun ve trafik güvenliği kriterlerini sağlayan projenin gönderilerek Kurum görüşümüzün alınması gerekmektedir. Bahse konu yol ağıımızda yer alan karayolunun kamulaştırma planı ekte gönderilmekte olup, imar plan çalışmalarında kamulaştırma sınırı dikkate alınarak işlemlerin yürütülmesi”

- **Orman Genel Müdürlüğü Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü’nün 26/06/2025 tarihli ve E-80659150-255.01.01-16031944 sayılı görüş yazısında;**

“İlgi sayılı yazınız ekinde bulunan krokide işaretlenen taşınmazların 6831 sayılı Orman Kanunu'nun İnci Maddesi kapsamında orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir. Ancak söz konusu taşınmazların vasıf değişikliği gerektirecek herhangi bir mahkeme kararına rastlanmadığı, idaremize ulaşmayan ve aksi hüküm içeren bir mahkeme kararının varlığı halinde ilgili hükümlerin uygulanması esas olmakla birlikte verilen bu görüşten idaremizin sorumlu olmayacağı”

- **Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar Ve Harita Dairesi Başkanlığı’nın 22/05/2025 tarihli ve E-91714819-101.27.00.00-2025245058 sayılı görüş yazısında;**

“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 21.05.2025 tarihinde yapılan incelemede, görüş talep edilen 22.86 hektarlık proje alanının, yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında ve projenin gerçekleşmesinde Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir. Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeden, ER:3525842 sayılı erişimle TOKİ projesi özel izin alanı olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan projelerin herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.”

- **Sakarya Valiliği İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 05/05/2025 tarihli ve E-40357156-754-1335335 sayılı görüş yazısında;**

“Müdürlüğümüzden talep edilen bilgiler kapsamında; Hendek İlçesi Toplanma Alanları Listesi, Sakarya İli Heyelan Duyarlılık Haritası ve İRAP Eylemlerine ait bilgiler yazımız ekinde gönderilmekte olup yukarıda açıkladığımız hususların yapılacak olan proje çalışmalarınızda esas alınması gerekmektedir.”

- **Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal Ve İşletme Dairesi Başkanlığı’nın 06/05/2025 tarihli ve E-86945433-754-524999 sayılı görüş yazısında;**

“Söz konusu mahallelerde bulunan parsel ve alanlarda NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır. Ancak TSK'ya ait tesis ve projeler bulunabileceğinden ilgili MSB İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının da görüşünün alınmasını arz ve rica ederim.”

denilmektedir.

4. GEREKÇE

Sakarya İli, Hendek İlçesi, Akova Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 0.9 ha'lık alan, gecekondu eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi yapılmasına yönelik planlı arsa ve uygun fiyatlı sosyal konut üretilmesi amacıyla 15.08.2024 tarihli ve 661743 sayılı TOKİ Başkanlık Olur'u ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmiştir. İlerleyen aşamada Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, imarlı arsa ve konut projelerini, Hendek İlçesi-İkbaliye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Hendek Belediyesi iştiraki Türkey Hendek Yatırım Planlama ve Hizmet A.Ş. (Şirket) mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde geliştirme kararı almıştır. Bu durumda, sosyal konut projesi gerçekleştirilmek istenen Şirket mülkiyetindeki taşınmazlar ile planlama alanı sınırı içinde olan TOKİ mülkiyetindeki taşınmazların trampa edilmesi ihtiyacı hâsıl olmuştur. Bu amaçla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Hendek Belediye Başkanlığı arasında Trampa Protokolü hazırlanmıştır. Ayrıca Gecekondu Önleme Bölgesi sınırı da 21.03.2025 tarihli ve 800952 sayılı TOKİ Başkanlık Olur'u ile 23.4 ha olarak revize edilmiştir. Bu şekilde düzenli ve çağdaş bir yaşam alanının oluşturulabilmesi ve taşınmazların etkin kullanımı için TOKİ'ye ait taşınmazlar ile yakın çevresindeki muhtelif parseller birlikte bütüncül şekilde yeniden düzenlenecektir. Planlama çalışmaları, ilçe belediyesi ile koordineli yürütülmekte olup yerel yönetimin talepleri de dikkate alınmıştır.

Planlama Alanı; “Sakarya İli, Hendek İlçesi, Akova Mahallesi 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen sınır olup bu kapsamda planlama çalışmaları 3194 sayılı İmar Kanunu, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu doğrultusunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yürütülmektedir.

5.2.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

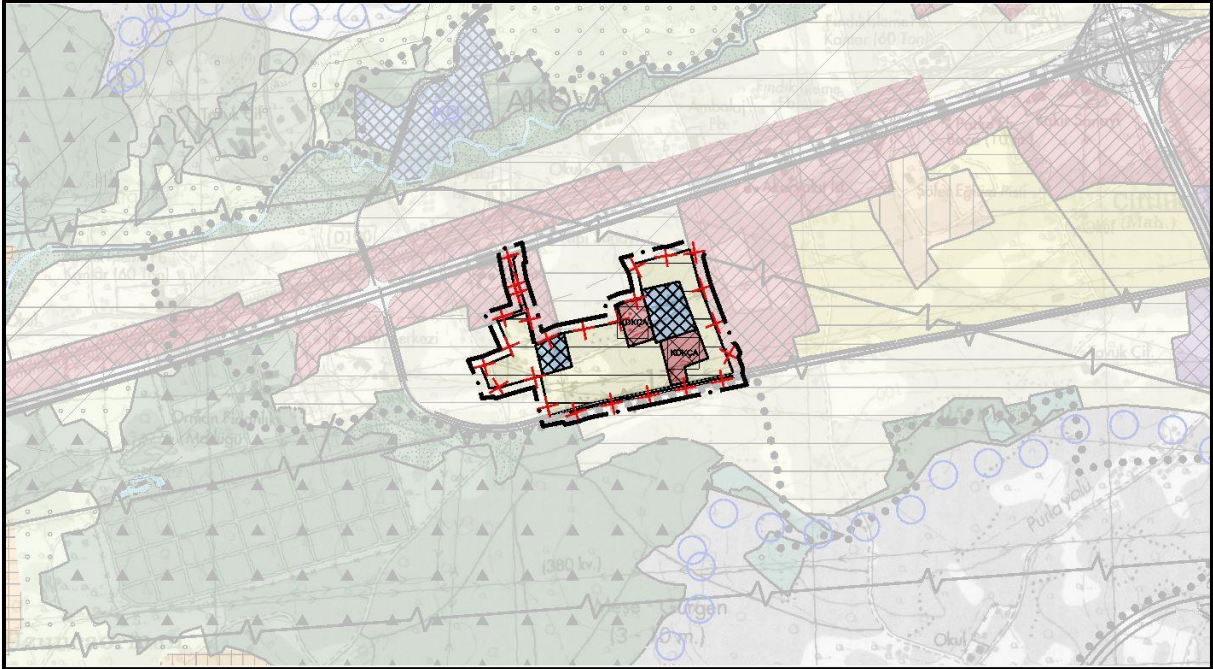
Planlama alanının doğusunda 2 adet toplam 30,061.68 m² büyüklüğünde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı planlanmıştır. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında; çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, patlayıcı-parlayıcı-yanıcı maddeler içermeyen depolar, toptan ticaret/pazarlama ve depolama alanları ile konaklama tesisleri, lokantalar, halı saha-tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonu yapılabilir. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında, parsel derinliği 40 metreden, parsel cephesi 40 metreden ve parsel büyüklüğü 2000 m²' den az olamaz. Bu alanda yapılaşma koşulları, bu plan doğrultusunda hazırlanacak nazım ve uygulama imar planında belirlenecektir.

5.2.3. Kentsel Donatı Alanı

Planlama alanında 2 adet toplam 34,660.82 m² büyüklüğünde Kentsel Donatı Alanı planlanmıştır. Bu alanda; sağlıklı toplum ve çevre oluşturmak amacı ile yapılması gereken eğitim - kampüs alanları, sağlık, dini, kültürel, idari yapılar, park, çocuk bahçeleri gibi sosyal alanlar, elektrik, doğal gaz, içme, kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme, arıtım tesisleri ile açık ve kapalı otopark yapılabilir.

5.3. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Harita 13. Teklif Nazım İmar Planı Değişikliği



**SAKARYA İLİ - HENDEK İLÇESİ - AKOVA MAHALLESİ
1 NO'LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE (1317 ADA VE
ÇEVRESİNDE BULUNAN MUHTELİF PARSELLER) İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem No: NİP-541120003
Ölçek: 1/25000

Hamdiye AYSEZEN
Uzman

Başkanlık Makamı'nın 31.12.2025 tarihli ve 990936 sayılı Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca **onaylanan Sakarya İli, Hendek İlçesi, Akova Mahallesi, 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesine (1317 Ada ve Çevresinde Bulunan Muhtelif Parseller) İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

Hamza ÇAKAN
Şube Müdürü

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak sayfası dâhil - 21 - sayfadır-

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**

Serhat GÜNKAN
İstanbul Planlama ve
Projeler Dairesi
Başkanı

Ömer CANİKLİOĞLU
Başkan Yardımcısı