

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI



**HENDEK İLÇESİ MAHMUTBEY MAHALLESİ 105 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1	YASAL DAYANAK VE GEREKÇELER.....	3
2	ÇALIŞMA KAPSAMI.....	3
3	KONUM VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER.....	3
4	ANALİZLER	4
4.1.	MEVCUT DURUM ANALİZİ.....	4
4.2.	MEVCUT VE ÖNERİ DURUM KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ	4
4.3.	GEREKLİLİK ANALİZİ	8
4.4.	KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ ANALİZİ	8
5	PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	8
6	EKLER	9
6.1.	FOTOĞRAF ALBÜMÜ	9
6.2.	PLANA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ ONAY SAYFASI	9
6.3.	KURUM GÖRÜŞÜ.....	11

1. YASAL DAYANAK VE GEREKÇELER

Sakarya İli, Hendek İlçesi Mahmutbey Mahallesi 105 ada 1 parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporudur.

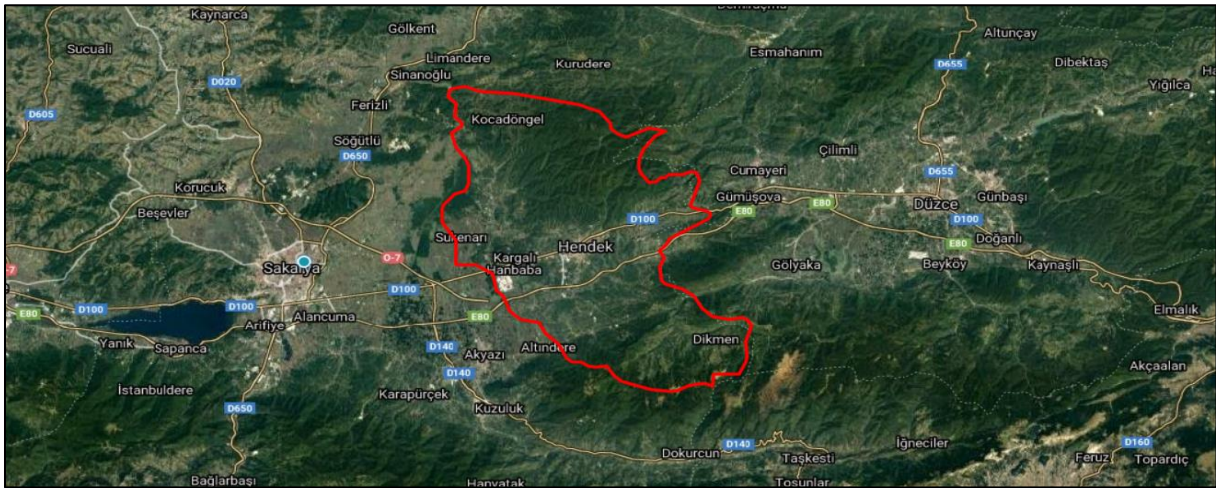
Hendek İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 17/12/2025 tarih ve 149078753 sayılı yazısında Maliye Hazinesine ait 105 ada 1 nolu parsel ile ilgili “*Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün İlçemiz Mahmutbey Mahallesi Şehit Mahmutbey Ortaokulunun bulunduğu 105 ada 1 parseldeki eğitim tesis alanında yapılacak olan spor salonu projesi için mevcuttaki imar planının yazımız ekindeki vaziyet planına uygun olarak plan tadilatının yapılması hususunda...*” denilmiş olup, bahse konu yazıya istinaden Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26 maddesine dayanılarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. ÇALIŞMA KAPSAMI

Hendek, çok küçük bir bölümü Karadeniz Bölgesi, daha büyük bölümü Marmara Bölgesi sınırları içinde kalan, İdari olarak Sakarya iline bağlı bir ilçedir. Söz konusu çalışma alanı Sakarya İli, Hendek İlçesi, Mahmutbey Mahallesi sınırlarında yer alan 105 ada 1 parseli kapsamaktadır.

3. KONUM VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER

Sakarya ili, Marmara Bölgesi'nin batısında Çatalca- Kocaeli Bölümü'nde yer almaktadır. Sakarya uluslararası yol niteliğindeki TEM ve D100 (Eski E-5) karayolu güzergâhı üzerindedir. İlin güneyinde Bilecik, doğusunda Düzce, batısında Kocaeli illeri topraklarının % 0.61'ini oluşturmaktadır. Hendek, çok küçük bir bölümü Karadeniz Bölgesi, daha büyük bölümü Marmara Bölgesi sınırları içinde kalan, İdari olarak Sakarya iline bağlı bir ilçedir. Söz konusu plan değişikliği alanı ise Mahmutbey mahalle sınırları içinde yer almaktadır.



Şekil 1 Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri



Şekil 1: Mahmutbey Mahallesi Sınırı

4. ANALİZLER

4.1. MEVCUT DURUM ANALİZİ

Plan değişiklik sınırı içindeki mülkiyet Maliye Hazinesine ait olup, parsel üzerinde Hendek Şehit Mahmutbey Ortaokulu kullanımında olan 2 adet yapı bulunmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/1
Taşınmaz No	123690372	AT Yüzölçümü(m2):	12331,00
İl/ilçe	SAKARYA/HENDEK	Bağ.Böl Nitelik:	
Kurum Adı	Hendek/HENDEK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTBEY M	Arsa Pay/Payda:	
Mevki:	Yeniköy	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla
Cilt/Sayfa No:	8/698	Kayıt Durum:	Aktif

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
690151687	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	0	1.000/1.000	12331,00	12331,00	Kadastro Müdürlüğünün Yazısıyla- 15.09.2022 15:28:11-16741	-

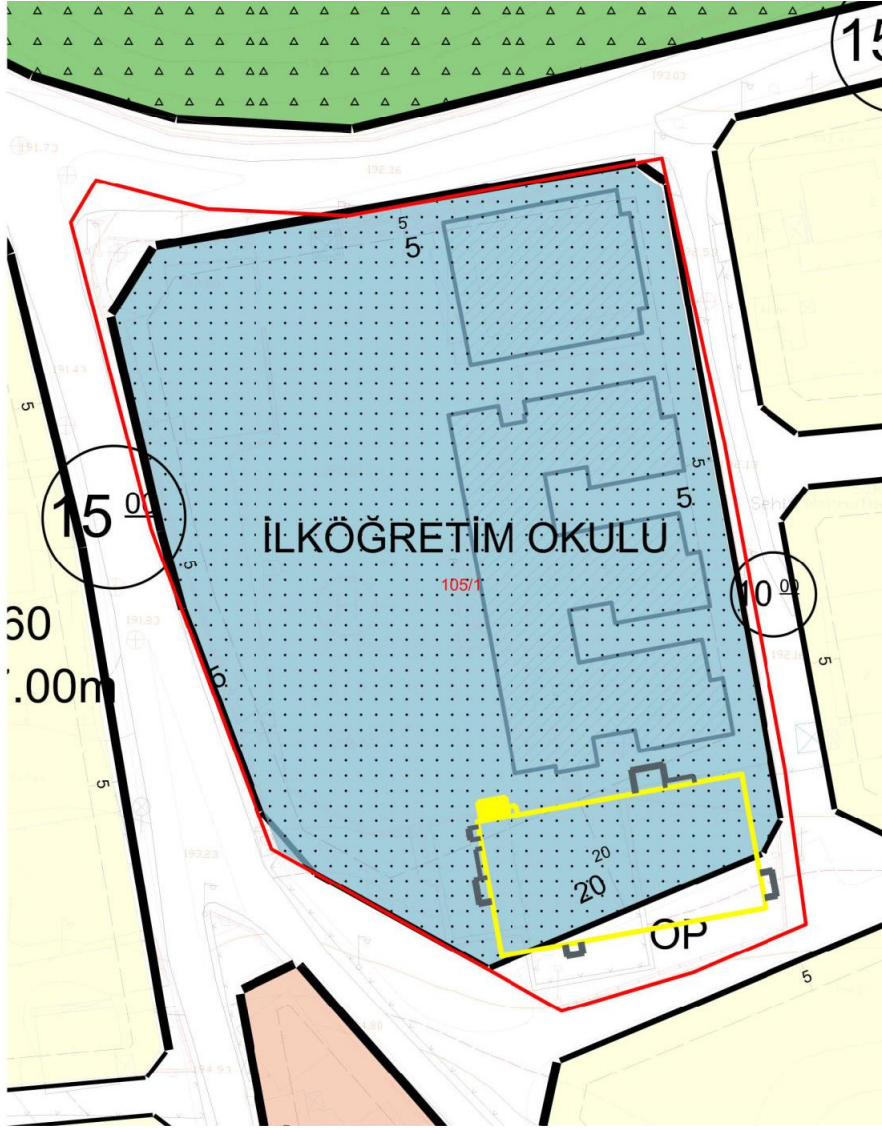
4.2. MEVCUT VE ÖNERİ DURUM KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan Sakarya İli, Hendek İlçesi, Mahmutbey Mahallesi sınırlarında yer alan 105 ada 1 parseli kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İlköğretim Alanında ve imar yolunda kalmaktadır.

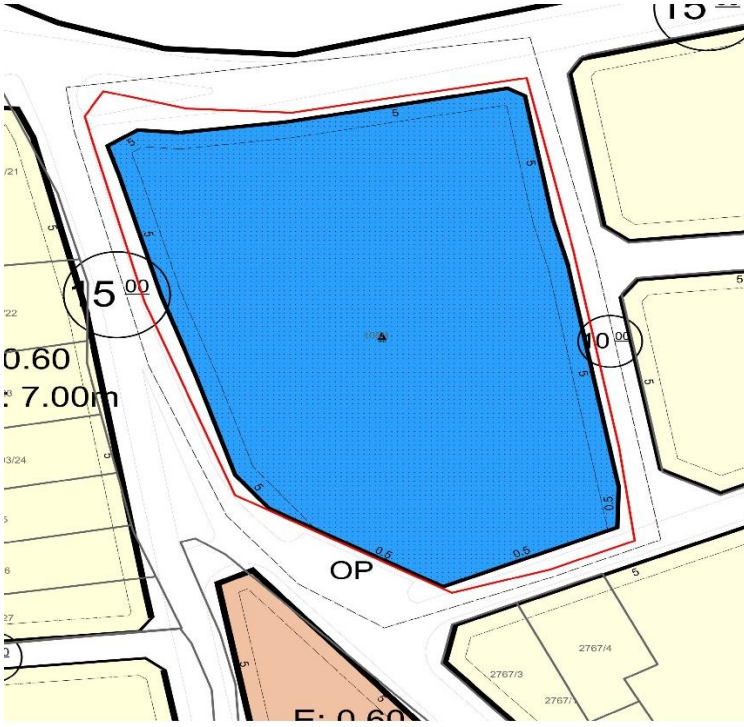


Şekil-3: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

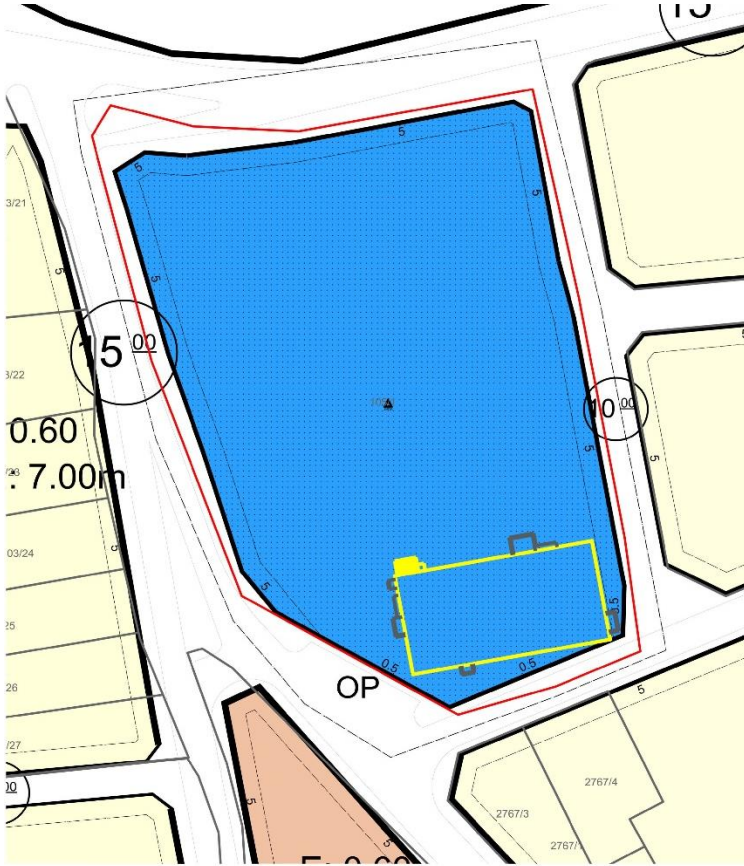


Şekil-4: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve yapılacak yapının aplikasyonunu gösterir harita

Hendek İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 17.12.2025 tarih ve 149078753 sayılı yazısına istinaden, yazı ekinde yer alan vaziyet planında yapılması öngörülen spor salonu projesi kapsamında, mevcut imar planında güneyde yer alan otopark alanı olarak ayrılan bölüm için plan değişikliğine gidilmiştir. Söz konusu otopark alanı, yapılan plan değişikliği ile parselin güneybatı kısmında planlanmış ve vaziyet planının uygulanması amacıyla çekme mesafeleri plan değişikliği ile parselin güneyinde 0.5m olacak şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca, mevcut imar planında ilköğretim alanı olarak görünen ancak fiilen ortaokul olarak kullanılan alan, yapılan plan değişikliği ile ortaokul alanı olarak planlanmış ve plandaki diğer maddi hatalar giderilmiştir.



Şekil 5 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 6. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve yapı aplikasyonu

4.3. GEREKLİLİK ANALİZİ

Hendek İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 17/12/2025 tarih ve 149078753 sayılı yazısında Maliye Hazinesine ait 105 ada 1 nolu parsel ile ilgili “*Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün İlçemiz Mahmutbey Mahallesi Şehit Mahmutbey Ortaokulunun bulunduğu 105 ada 1 parseldeki eğitim tesis alanında yapılacak olan spor salonu projesi için mevcuttaki imar planının yazımız ekindeki vaziyet planına uygun olarak plan tadilatının yapılması hususunda...*” denilmiş ve kurumuzdan plan değişikliği yapılması talep edilmiş olup, bahse konu vaziyet planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

4.4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ ANALİZİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile kamu mülkiyetindeki (Maliye hazinesi) Mahmutbey Mahallesi 105 ada 1 nolu parsel ortaokul alanı olarak planlanmış ve ilgili kurumun yazı ekindeki vaziyet planına uygun olarak çekme mesafeleri belirlenmiştir.

5. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

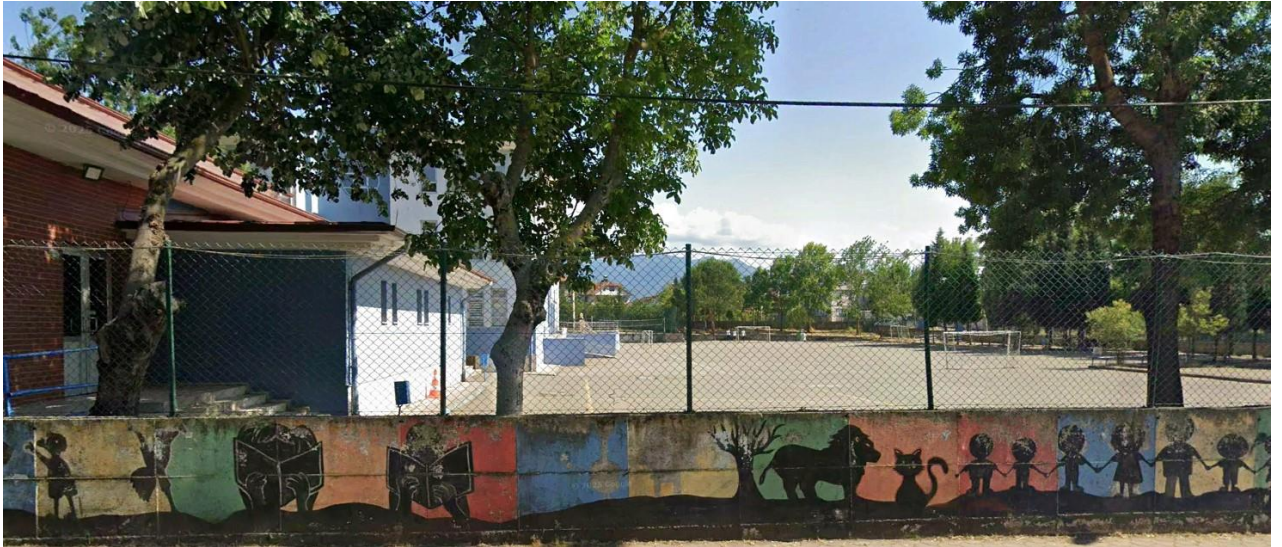
Yürürlükte olan Hendek İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

6 EKLER

6.1. FOTOĞRAF ALBÜMÜ



Fotoğraf-1: Alanı Gösterir Fotoğraf



Fotoğraf-2: Alanı Gösterir Fotoğraf

6.2. PLANA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ ONAY SAYFASI

Plan değişikliğine konu alan, Sakarya İli Hendek İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda yerleşime uygunluk açısından önemli alan 5: Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b.) Önlem Alınabilecek Alanlarda kalmaktadır.

• Bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup, zemin etüt raporu yerine kesinlikle kullanılamaz.

Sorumlu Jeofizik Mühendisinin Adı Soyadı : Erdem Orhun KUYBULU Oda Sicil No : 1810 Tc. Kimlik No : 34066744664 Tarih : 16.12.2009 İmza : 	ALTIN BURAN Jeolojik Mühendislik İmza : 
--	--

ALTIN BURAN
Jeolojik Mühendislik
Erdem Orhun KUYBULU
Altın Buran Tesisler Pa. No. 4, SAKARYA ZARFI
Tel: 0 265 217 19 62 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Oda'mız Üyesi Olup, Oda'mız Serbest Mühendislik Mühendislik Hizmetleri Yürürlüğüne Göre Jeofizik Mühendisliği Alanında Serbest Mühendislik Hizmetleri Yapmaya Yetkilidir.
Tarih : 16.12.2009
JEOLojİK MÜHENDİSLİKLERİ ODASI
JFMCO 1810 540

16 Aralık 2009

ALTIN BURAN
Jeolojik Mühendislik
Erdem Orhun KUYBULU
JFMCO Sakarya İl Temsilcisi
İmza : 

10239

İŞİ
İŞİ
İŞİ

Dr. Ramazan DEMİRTAŞ
Jeoloji Yüksek Mühendisi

Dr. Ramazan DEMİRTAŞ
Jeoloji Yüksek Mühendisi

Hali AYAYVUR
Jeoloji Müh.

1400 m. 3. kat
34. parç.

Ayhan İŞİK
Jeoloji Yüksek Mühendisi

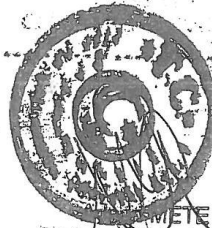
Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.

Emel DİZGİ
Jeoloji Mühendisi

M. Serhat KÖK
Jeoloji Mühendisi

Şenol T. Özmen
Jeoloji M. M. M.

Ömer Mehmet YANIK
Kamışlı Bah



Planlama ve Zarfaz Azaltma
Dairesi Başkanı

6.3. KURUM GÖRÜŞÜ



T.C.
HENDEK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Millî Eğitim Müdürlüğü



Sayı : E-91805325-755.99-149078753

Konu : Şehit Mahmutbey Ortaokulu Vaziyet Planı

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün İlçemiz Mahmutbey Mahallesi 105 ada 1 parseldeki eğitim tesis alanında yapılacak olan spor salonu projesi için mevcuttaki imar planının yazımız ekindeki vaziyet planına uygun olarak plan tadilatının yapılması hususunda;
Gereğini arz ederim.

Murat ÇEKİÇÇİOĞLU
İlçe Millî Eğitim Müdürü

Ek:

1 - MAHMUTBEY APLİKASYON PLANI SADE (1 Sayfa)

2 - MAHMUTBEY APLİKASYON PLANI (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 34FBFF87-2AA3-4E7F-B9B1-BA70E7B5BFEE Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Hükümet Konağı İlçe Millî Eğitim Müdürlüğü Hendek/Sakarya Bilgi için: Levent BUZER
Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr Şef



