



ÖZLEM ÖĞÜTCÜ İNAN
ŞEHİR PLANCISI

“özgün, özenli, özverili...”

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HENDEKSERVETİYE

Sakarya İli Hendek İlçesi Servetiye Mahallesi 1383 Ada 22 Sayılı Parsele
İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

SAKARYA · 2025



Adres

Enver Erişir İş Merkezi No:103|206
Mithatpaşa Mah. Milli Egemenlik Cad.
Kentpark Uçak Kiraathanesi Karşısı
54100 Adapazarı/SAKARYA

Telefon

+90 505 288 84 14



Online

Eposta1 ozlem@ozlempianlama.com
Eposta2 info@ozlempianlama.com
Website www.ozlempianlama.com

İçerik

İçindekiler Tablosu



Sayfa No.

01 Yasal Dayanak ve Gerekçeler	2
02 Çalışmanın Kapsamı	4
03 Konum ve Çevresel İlişkiler	5
04 Arazi Kullanış	8
05 Eşyükselti Analizi	9
06 Eğim Analizi	10
07 Bakı (Yöneliş) Analizi	11
08 Bitki Örtüsü	12
09 Mülkiyet ve Kadastro Durum	13
10 Kurum Görüşleri	14
11 Yerleşime Uygunluk Analizi	16
12 Üst Ölçekli Plan Kararları	25
13 Eşik Analizi ve Sentez	28
14 Öneri Plan Durumu	30
15 Ekler	-

Giriş

Yasal Dayanak ve Gerekçeler.



İşbu rapor; Sakarya İli, Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 Ada, 22 Sayılı Parsele İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporudur.

01

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre Uygulama İmar Planı; “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır..” şeklinde tanımlanmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Maddesine göre; mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

Plana konu Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 Ada, 22 Sayılı Parsel yürürlükte olan Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen "Mutlak Tarım Alanı" gösteriminde, kısmen "Dikili Tarım Alanı" gösteriminde kalmaktadır. Ayrıca 06.02.2024 tarihli ve 13120424 sayılı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünde söz konusu arazinin "Marjinal Tarım Arazisi" olarak sınıflandırıldığı belirtilmektedir. Plan hükümleri "8.7.4. Dikili Tarım Arazileri" alt başlığında bu alanlara ilişkin marjinal tarım arazileri koşullarının geçerli olduğu belirtilmekte ve ayrıca Madde 8.5.4.6'da "Üst ölçekli planda orman alanı ile tarımsal niteliği korunacak alan dışında kalan özel mülkiyete konu alanlarda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmış olup, İşbu plan üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 23. Maddesine göre:

”

Uygulama İmar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, detay kararlar alınması esas olup, uygulamaya dönük kararlar bu ölçekteki planlarda belirlenir.

3194 sayılı İmar Kanunu ve buna dayanılarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanan plan kapsamında kurum ve kuruluş görüşleri detaylı olarak irdelenmiş ve plan kararlarına yansıtılmıştır. Ayrıca jeolojik yapı, doğal yapı analizleri, sentez ve planlama yaklaşımı hazırlanarak plan kararları üretilmiştir.

Özet

Çalışmanın Kapsamı.

Plan Hakkında

Bu plan; imar mevzuatına ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanmış olup çalışma alanının sahip olduğu potansiyeli en iyi şekilde değerlendirmek üzere detay fonksiyon (turizm alt türü) ve yapılaşma kararlarının belirlenmesi esasıyla geliştirilmiştir.

02

a) Fonksiyon Kararı

Hazırlanan plana göre çalışma alanı üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak Otel gösterimine alınmıştır.

b) Yapılaşma Kararı

Doğa konseptine uygun olarak orta seviyeli bina yoğunluğu ve yapı yüksekliği önerilmiş olup Emsal:0.60 ve $Y_{\text{ençok}}=9.50$ metre olarak düzenlenmiştir.

Çalışma kapsamında; yukarıda bahsedilen amaç ve hedefler doğrultusunda, ilgili mevzuat hükümleri, planlama alanının konumu ve çevresel ilişkileri, konuya ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri, mevcut plan ile üst ölçekli plan kararları irdelenerek gerekli analitik etütler ve sentez hazırlanmıştır. Bahse konu planın yasal dayanakları ile kamu yararı amaçlı teknik ve nesnel gerekçeleri detaylı olarak açıklanmıştır.

Konum

Konum ve Çevresel İlişkiler.



TR42: Kocaeli, **Sakarya**, Düzce, Bolu, Yalova

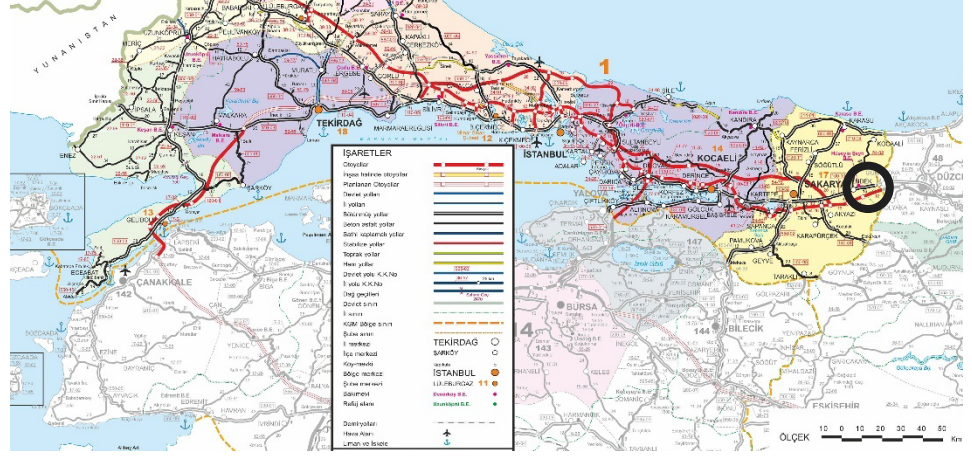


03

Harita 1 Sakarya ilinin Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri İçerisindeki Konumu ve İdari Sınırları

Sakarya ili, İBBS-II sınıfında TR42 Doğu Marmara-Kocaeli Alt Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

Sakarya uluslararası yol niteliğindeki TEM ve D100 (Eski E-5) karayolu güzergâhı üzerindedir. Güneyinde Bilecik, doğusunda Düzce, batısında Kocaeli illeri yer almaktadır. İlin yüzölçümü ülke topraklarının %0,61'ini oluşturmaktadır.



Harita 2 Karayolları 1. Bölge İçerisinde Planlama Alanının Konumu (Kaynak: www.kgm.gov.tr)

Sakarya, İstanbul- Ankara arasında bulunmasından dolayı TEM ve D100 (Eski E-5) ana yolları il sınırları içinden geçer. Bolu üzerinden İç Anadolu ve Karadeniz ile, Bilecik üzerinden Güney Marmara ve Ege ile, İstanbul üzerinden Trakya ve Avrupa ile karayolu bağlantıları vardır.

Sakarya Ankara'ya 305 km, Adana'ya 791 km, Konya'ya 520 km, İzmir'e 481 km, Trabzon'a 935 km, Bursa'ya 159 km ve İstanbul'a 148 km uzaklıktadır.

Sakarya ili merkez ilçeleri olan Adapazarı, Serdivan, Erenler, Arifiye'nin ilçe merkezlerine olan uzaklıkları ise Akyazı'ya 27 km, Ferizli'ye 31 km, Hendek 45 km, Karapürçek 20 km, Sapanca'ya 13 km. ve Söğüt'ü'ye 26 km.'dir.

Çalışma alanı ise, Türkiye Karayolları Haritası'nda Düzce İl sınırı komşuluğunda, D100 Karayolu ve Anadolu Otoyolu'na (E80) hemen hemen eşit mesafede ve çok yakın bir konumda yer almaktadır. E80 (TEM) Anadolu Otoyoluna yaklaşık 5.9 km ve 7 dakika, D100 Karayoluna 4 km, 6 dakika erişim mesafesi bulunmaktadır.



2024

Nüfus

92.729 kişi

Yüzölçümü

581 km²

Yoğunluk

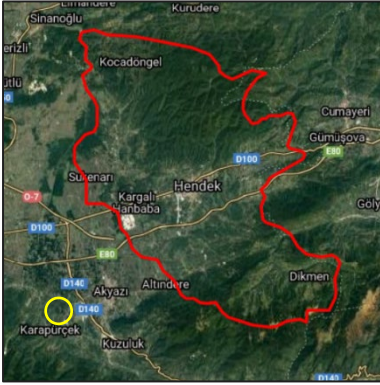
159 kişi/km²

Hendek

📍 Servetiye Mahallesi

Harita 3 Hendek İdari Sınırlar ve Planlama Alanının Konumu

Hendek ilçesi, D-100 Karayolu (Eski E-5) üzerinde Adapazarı'na yaklaşık 35 km mesafede yer almakta olup nüfusu 92.729 kişi (TUIK, 2024), yüzölçümü 581 km² ve yoğunluğu 159 kişi/km²'dir.



Harita 4 Hendek İlçe Sınırı



Harita 5 Servetiye Mahallesi Sınırları

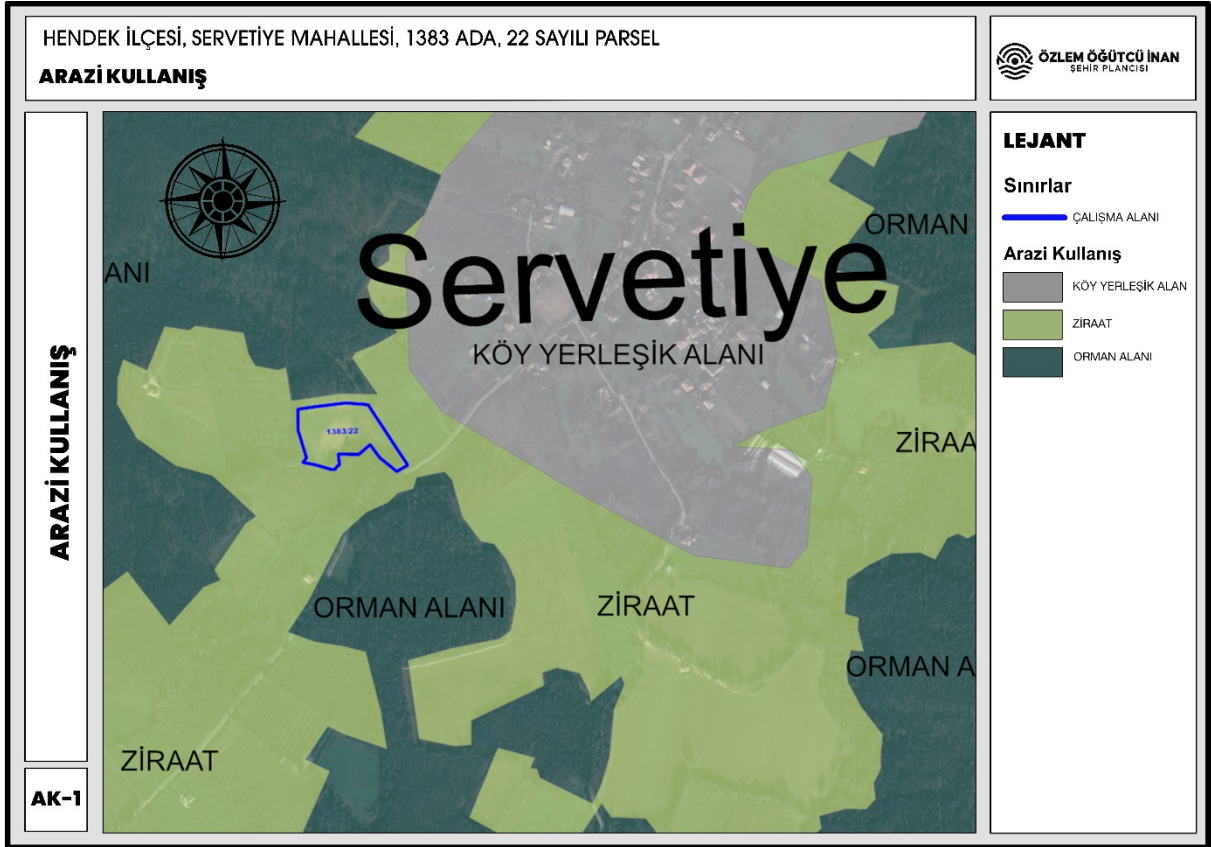


Harita 6 Sakarya İli, Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 Ada, 22 Sayılı Parsel

Planlamaya konu çalışma sahası; Hendek İlçesinin güneybatısında kalmakta olup, Hamitli mahallesinin kuzeydoğusunda, Çağlayan ve Akpınar mahallelerinin batısında, Kargalı Yeniköy mahallesinin kuzeyinde, Çiftlik mahallesinin güneyinde yer almaktadır.

Analizler

04 Arazi Kullanış.

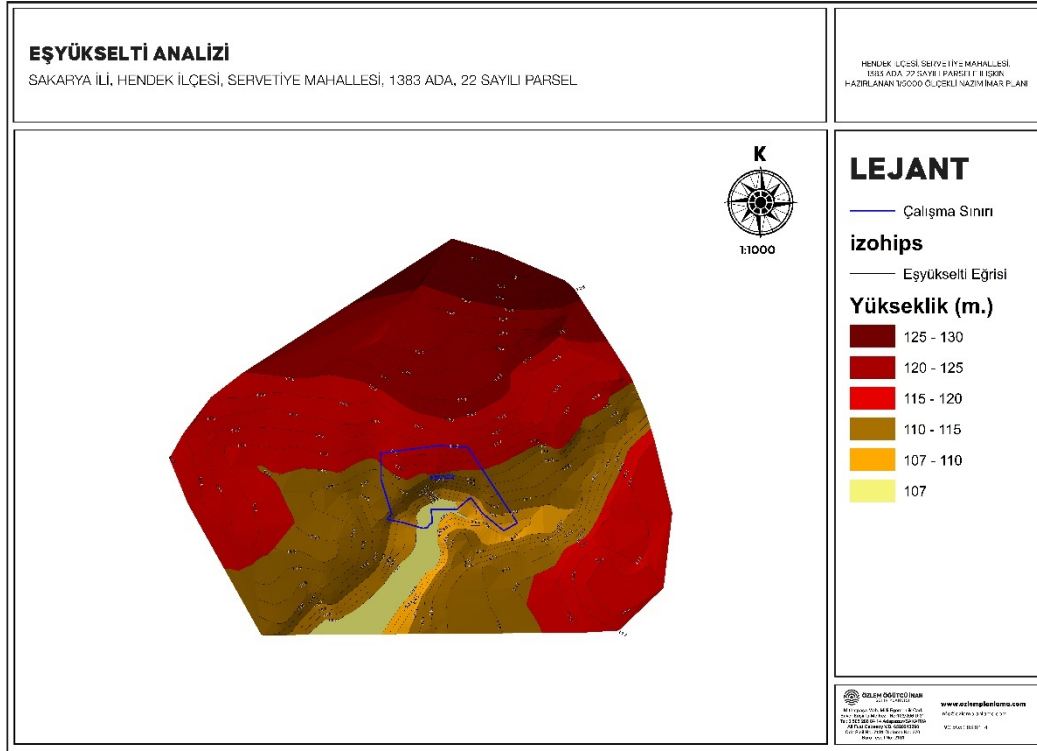


Harita 7 Arazi Kullanış

Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 ada, 22 sayılı parsel mevcut durumda herhangi bir faal işleve sahip olmayan boş bir marjinal tarım arazisidir. Çalışma alanı; orman alanları, ziraat ve kırsal yerleşme alanları ile çevrilidir.

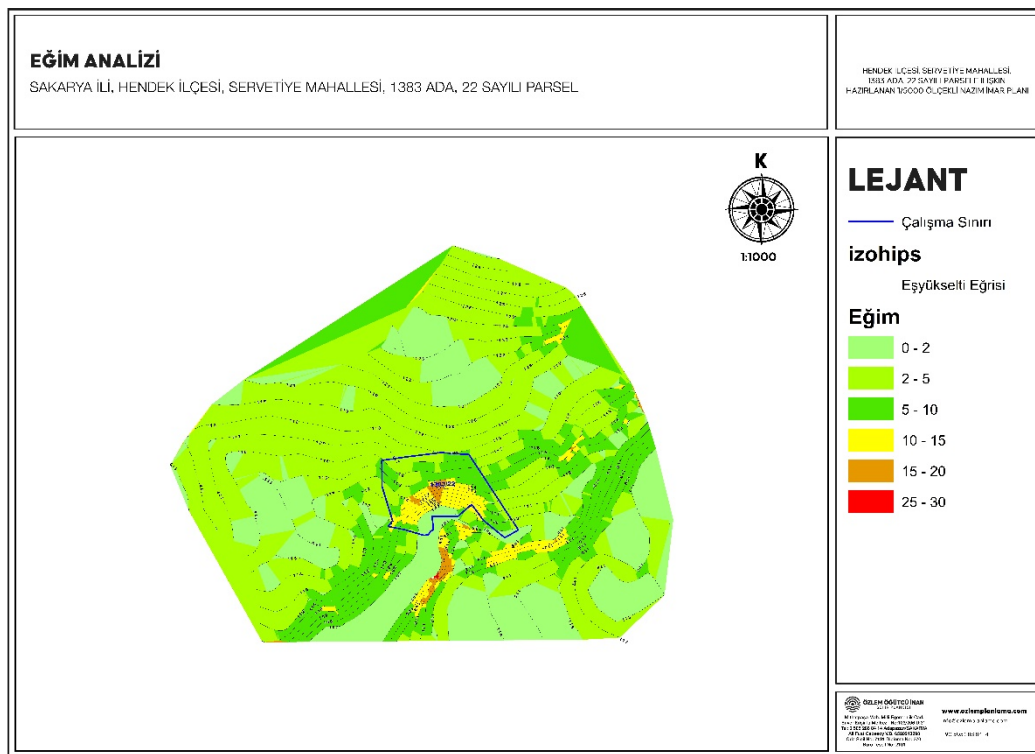
Analizler

05 Eşyüksekti Analizi.



Analizler

06 Eğitim Analizi.

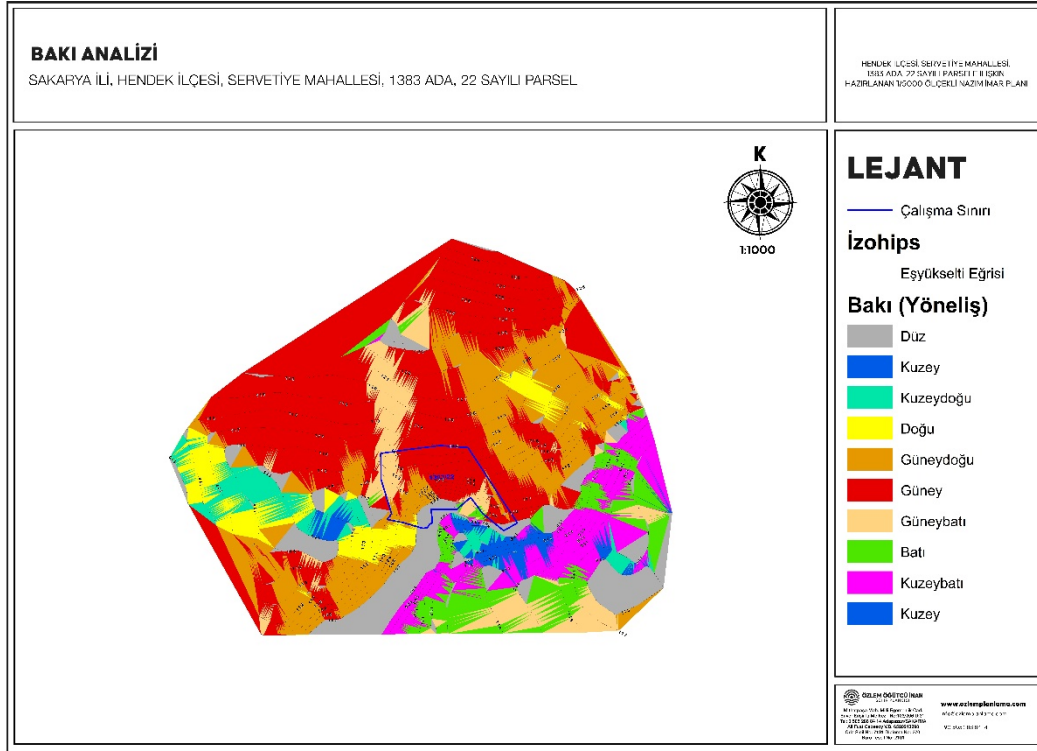


Harita 9 Eğitim Analizi

Arazinin özellikle doğu kısmında dere hattına yakın alanlar 0-2 derece arası düze yakın eğime, arazinin orta kısımları çoğunlukla 10-15 derece orta eğime sahip olup kuzey kısımlar 2-5 ve 5-10 derece arası düşük eğime sahiptir.

Analizler

07 Bakı (Yöneliş) Analizi.

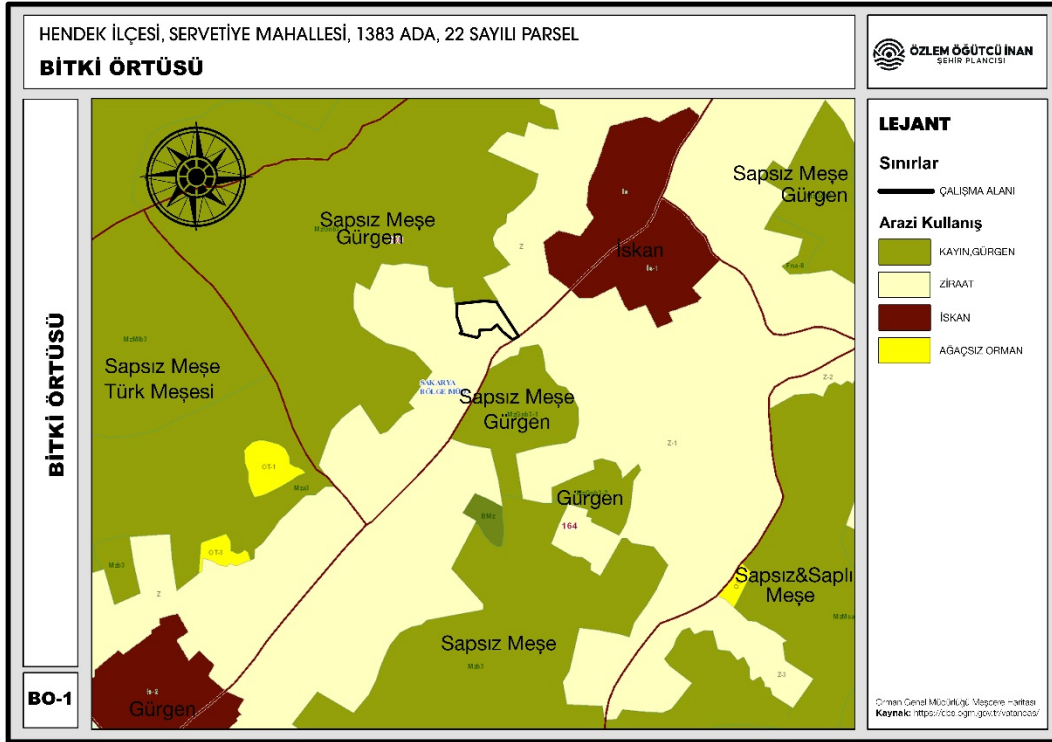


Harita 10 Bakı (Yöneliş) Analizi

Çalışma alanında büyük oranda güney ve kısmen de güneydoğu yöneliş hakimdir. Manzara yönünün de güney ve güneydoğu olduğu dikkate alındığında, alanda tasarlanan fonksiyon yönünden arazinin güçlü yanlarından birisi olduğu söylenebilir.

Analizler

08 Bitki Örtüsü.

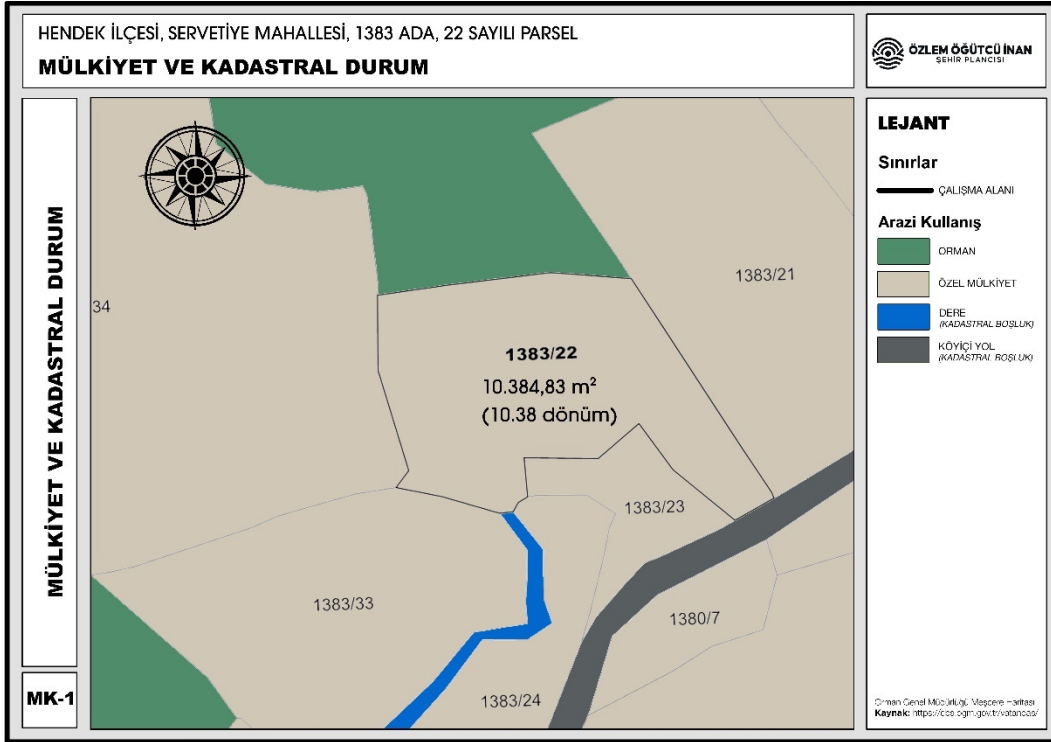


Harita 11 Bitki Örtüsü

Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 ada, 22 sayılı parsel Orman Genel Müdürlüğü Meşçere Haritalarında ziraat gösteriminde kalmakta olup alt bölgeyi çevreleyen ormanlıkların saplı ve sapsız meşe, Türk meşesi, gürgen ve diğer geniş yapraklı ağaç türleri ile çevrili olduğu görülmektedir.

Analizler

09 Mülkiyet ve Kadastral Durum.



Harita 12 Mülkiyet ve Kadastral Durum

Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 ada, 22 sayılı parsel özel mülkiyettedir. Parselin tapuda taşınmaz niteliği “Tarla” cinsindedir. Kuzey yönünde komşuluğunda orman yer almakta, güneyde 18.31 metrelik kısmı ile köyüçü kadastral yoldan cephe almaktadır. Günebatısında dere kadastral boşluğu vardır. Tapuda 10.384 m² olan parselin mülkiyet ve kadastral durum yönünden herhangi bir sorunu bulunmamaktadır.

Analizler

10 Kurum Görüşleri.



a) Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2024 tarih ve 116524 sayılı görüş yazısında;

“...Yapılan inceleme neticesinde;

Yürürlükte olan 06.02.2024 tarihli ve 13120424 sayılı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünde söz konusu arazinin “Marjinal Tarım Arazisi” olarak sınıflandırıldığı belirtilmekte ve nihai görüşün Toprak Koruma Kurulunca değerlendirilip verileceği belirtilmektedir. Söz konusu parselin doğa turizm amaçlı değerlendirilmek üzere planlanması konusunda görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir. Söz konusu Hendek İlçesi, 1383 ada, 22 sayılı parsel

yürürlükte olan Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen "Mutlak Tarım Alanı" gösteriminde, kısmen "Dikili Tarım Alanı" gösteriminde kalmaktadır.

Yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notları Doğa (Ekolojik) Turizm Alanları maddesinde yer alan hükümlerin yerine getirilmesi koşuluyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İmar Planı dosyası hazırlanarak Büyükşehir Belediyesi'ne sunulması gerekmektedir. Plan yapımı esnasında görüşleri alınacak kurum listesi ile plan notları ekte sunulmuştur. Ayrıca yapılan işlemler sonucunda Sakarya Büyükşehir Belediyesi Mali Hizmetler Gelir Tarifesi'ne göre belirlenecek olan İmar Hizmet Bedelinin ödeneceğine dair taahhütnamenin de

dosyasında bulunması gerekmektedir.”
denilmektedir.

**b) Sakarya Büyükşehir Belediye
Başkanlığı Sakarya Su ve
Kanalizasyon İdaresi Genel
Müdürlüğü’nün 18.03.2024 tarih ve
77544 sayılı görüş yazısında;**

“Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu alanda bulunan parselde İdaremiz işletmesinde bulunan herhangi bir altyapı ve üstyapı tesisimiz bulunmamakta olup çalışmanın yapılmasında İdaremiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

**c) Sakarya Valiliği İl Afet ve Acil
Durum Müdürlüğü’nün 05.03.2024
tarih ve 876499 sayılı görüş
yazısında;**

“Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı’nın 03/11/2016 tarih ve E.30417 sayılı yazısı eki CD’de bulunan Afet Etüt Raporları, Afete Maruz Bölge Kararları ve Listeleri’ dosyasında ve Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazınızda belirtilen alana ait Bakanlar Kurulu tarafından alınmış Afete Maruz Bölge Kararma rastlanılmamış olup, Müdürlüğümüz görev ve sorumlulukları içerisinde yer alan, Afet ve Acil Durum Müdahale Hizmetleri Yönetmeliğine göre hazırlanan Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP-Sakarya) kapsamında ilimizde "Toplanma alanı" ve

"Geçici Barınma Alanı olarak belirlenen alanlar içerisinde bulunmamaktadır.

İlimizdeki kamu kurum ve kuruluşları özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve gerçek kişilerin katkılarıyla Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının 29.12.2020 tarih ve E.181896 sayılı Genelge esasları doğrultusunda hazırlanarak Valilik Makamının 05.10.2021 Olur'u ile onaylanarak yürürlüğe giren ve Valilik Makamının 13.11.2023 Olur'u ile güncellenen İl Afet Risk Azaltma Planı (İRAP)'da yer alan ilgili eylemlerin göz önünde bulundurulması İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca yürütülen Bütünleşik Afet Risk Haritalarının Hazırlanması Projesi kapsamında, AFAD İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarının çalışmaları sonucunda hazırlanan Sakarya İli Heyelan Duyarlılık Haritasının planlama çalışmalarında bilgi amaçlı kullanılması, planlamaya esas kullanılmaması,

İlimiz Fay Hatları üzerinde bulunduğundan; <http://yerbilimleri.mta.gov.tr/a11asayfa.aspx> İnternet sayfasında detaylı olarak belirtilen "Fay Hatları" üzerinde yapılaşmaya gidilmemesi, fay hattına yakın alanlarda fayların yapılara etkileri araştırılarak gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmesi, "Fay Hatlarının" geçtiği noktalarda ve güzergahlarda MTA Genel Müdürlüğünden bilgi alınması, yapılaşma ve bina tasarımı konusunda 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ne uyulması, 7269 Sayılı Kamının 2. Maddesi gereğince su baskını ve taşkın riski taşıyan



alanların belirlenmesi konusunda DSİ Genel Müdürlüğünden bilgi alınması,

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'da tanımlı doğal afet tehlikelerinin (Heyelan, Çığ, Kaya Düşmesi, Sel-Su Baskını v.b.) ilgili parsel için hazırlanacak olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu sonucu yer bilimsel veriler doğrultusunda değerlendirilerek önlem ve önerilere uyulması; deprem ve sivilaşmaya yönelik tedbir ve iyileştirme çalışmalarının yerine getirilmesi, ayrıca ilgili diğer mevzuatlara

uyulması, Müdürlüğümüzden talep edilen bilgiler kapsamında; Sakarya İli Heyelan Duyarlılık Haritası, İRAP Eylemlerine ait bilgiler yazımız ekinde gönderilmekte olup yukarıda açıkladığımız hususların yapılacak olan imar çalışmalarınızda esas alınması gerekmektedir.” denilmektedir.



Değerlendirme

Afete Maruz Bölge Kararının yer almaması planlama sahası açısından önemli bir avantajdır.

ç) Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 18.03.2024 tarih ve 5140 sayılı görüş yazısında;

"...Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu taşınmaz üzerinde Şirketimiz kullanımında herhangi bir mevcut ve planlanan elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı tespit edilmiş olup belirtilen alan üzerinde Doğa Turizm Alanı (Bungalov) amaçlı her tür ve ölçekte imar plan çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca olmadığı hususu..." belirtilmektedir.

d) Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 22.08.2024 tarih ve 133423 sayılı görüş yazısında;

"...Yapılan inceleme neticesinde, Doğa turizm alanı amaçlı imar planı yapılırken planlanacak imar yolları en az 12.00 m. olarak planlanmalıdır, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği uyulmalıdır. Yapılacak tesisin ana yola bağlantısının kurulması, yol ihtiyacının karşılanması, mevcut yolların iyileştirilmesi ve tüm altyapı ve üstyapı talepleri, geçit hakkı/kamulaştırma talepleri olması durumunda Belediyemizce karşılanmayacaktır." denilmektedir.

e) Orman Genel Müdürlüğü Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 15.03.2024 tarih ve 11313422 sayılı görüş yazısında;

"Söz konusu taşınmazın 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 1. maddesi kapsamında Orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiş olup, imar plan çalışmaları ile ilgili kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak söz konusu taşınmazın vasıf değişikliğini 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 hususu..." belirtilmektedir.

f) Adapazarı Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 12.03.2024 tarih ve 2024/852 sayılı görüş yazısında;

"...Belirtilen alanda doğal gaz hattımız bulunmamakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

g) Sakarya Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Kültür İşleri Şube Müdürlüğü'nün 15.03.2024 tarih ve 4889043 sayılı görüş yazısında;

"... Yapılan inceleme neticesinde, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Servetiye Mahallesinde İlgi yazı ekinde yer alan vaziyet planında sınırları belirlenen alanlarda İlimiz Müze Müdürlüğü tarafından yapılan yüzey

incelemesinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında korunması gerekli taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Müzemiz arşivinde yapılan incelemede bahse konu alanın, ilimizdeki arkeolojik ve kentsel sit alanları içine girmediği tespit edilmiştir. Sakarya ili, Hendek ilçesi, Servetiye Mahallesinde yer alan görüş istenilen alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun kültür varlıklarının korunması mevzuatı açısından Doğa Turizm Alanı (Bungalov) Amaçlı İmar Plan Çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir. Ancak söz konusu alan ve çevresinde herhangi bir kültür varlığının görülmesi veya ortaya çıkarılması halinde çalışmaların durdurulup, yetkililerin 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği en kısa sürede (3 günü geçmemek kaydıyla) Sakarya Müze Müdürlüğüne haber verme zorunluluğu vardır. Ayrıca söz konusu alanda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi yer almamakta olup; Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.” denilmektedir.

ğ) Sakarya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 15.03.2024 tarih ve 9040747 sayılı görüş yazısında;

“...Söz konusu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamakta olup herhangi bir tescilli doğal sit alanı veya tescilli tabiat varlığı (anıt ağaç, mağara) bulunmamaktadır.

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 yönetmeliğin 35.maddesi gereğince planlar onaylandıktan sonra Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) gönderilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan projeye başlanmadan önce yürürlükteki Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmek üzere faaliyet sahibi tarafından Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) başvuru yapılması hususu...” şeklinde belirtilmiştir.

h) Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 28.08.2024 4960455 sayılı görüş yazısında;

"Söz konusu ilgi yazınız ile imar planına esas Kuruluşumuz görüşü istenilen Sakarya ili, Hendek ilçesi, Servetiye Mahallesi 1383 ada 22 numaralı parselin güney sınırından 1/25000 ölçekli haritada ismi bulunmayan dere yatağının geçtiği belirlenmiş olup anılan parsel bu derenin taşkın etkisindedir. Parselin halihazır haritasının sınır dere kotlarını (dere şev altı-şev üstü) da içerecek şekilde kurumumuza gönderilmesi durumunda taşkın durumu ve dereden çekme mesafesi hususlarında ayrıntılı görüşümüz verilebilecektir." denilmektedir.

ı) Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü (Sakarya) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün 2345230 sayılı görüş yazısında;

"Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, söz konusu parsel üzerine Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmemekle birlikte proje alanının değiştirilmesi veya genişletilmesi durumunda Teşekkülümüz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir." denilmektedir.

i) Sakarya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 07.03.2024 tarih ve 238606485 sayılı görüş yazısında;

"...Servetiye Mahallesi 1383 ada, 22 no'lu parsel üzerine Doğa Turizmi Alanı amaçlı Mevzi İmar Planı çalışması yapılması ile ilgili İl Sağlık Müdürlüğü personelinin sahada yaptığı keşif ve müracaat evraklarını incelemesi sonrası hazırlanan değerlendirme raporu ekte gönderilmiştir.

MAHALLİNDE VE DOSYASININ YAPILAN İNCELEMESİNDE;

1-Hendek ilçesi Servetiye Mahallesi 1383 ada, 22 no'lu parseldeki taşınmazın Murat ÖZTÜRK adına tapuda kayıtlı olduğu,

2-Parselin yer yer ağaçların bulunduğu boş yeşil alan olduğu,

3-Parselin güneyinde orman arazisi, kuzeyinde mezarlık-tapulu tarım arazisi, doğusunun ve batısının tapulu şahıs arazisi olduğu, kuzey ucundan Servetiye köyü yolunun geçtiği,

4-Proje sahası içerisinde herhangi bir içme suyu kaynağının bulunmadığı, tespit edilmiştir.

SONUÇ VE KANAAT:

Hendek ilçesi Servetiye Mahallesi 1383 ada, 22 nolu Doğa Turizmi Alanı amaçlı Mevzi İmar Planı çalışması planlanan yerde ihtiyaç duyulacak içme ve kullanma suyunun 17/02/2005 tarih ve 25730 sayılı İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre sağlanması, oluşacak evsel nitelikli atıksuların 19/3/1971 tarihli ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine göre, yapılacak olan sızdırmaz nitelikteki fosseptikte toplanmasının sağlanması ayrıca “yürürlükte bulunan ve konumunu ilgilendiren mevzuatlara uyması kaydı ile İl Sağlık Müdürlüğü açısından sakınca olmayacağı kanaatini bildirir değerlendirme raporudur” denilmektedir.

j) Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 06.02.2024 tarih ve 13120424 sayılı görüş yazısında;

“Bahse konu alan için yerinde inceleme yapılmıştır. Arazinin eğim, toprak derinliği, yöre ortalamasında ürün alınıp alınmama durumları dikkate alınarak marjinal tarım arazisi olarak belirlenmiştir. Ancak, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Toprak Koruma Kurulu tarafından değerlendirilip nihai görüşümüz bildirilecektir.” denilmektedir.

k) Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 12.03.2024 tarih ve 13577286 sayılı görüş yazısında;

“Söz konusu alanla ilgili olarak 20.02.2024 tarihli Toprak Koruma Kurulunda gerekli Değerlendirme yapılmış olup, Arazinin marjinal tarım arazisi olduğu; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 13. Maddesi kapsamında; toprak koruma projesi hazırlanması ve projeye uyulması şartıyla olumlu mütalaa edilerek; Kurulun 195/12 no ile oy birliği ile kabulüne karar verilmiştir.” denilmektedir.

 Değerlendirme

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Toprak Koruma Kurulu 20.02.2024 tarihli ve 195/12 no.lu kararında söz konusu çalışma alanının “marjinal tarım arazisi” olduğunu belirterek toprak koruma projesi hazırlanması ve projeye uyulması şartıyla olumlu mütalaa edilmesi plan sürecinin ilerlemesi ve yer seçimi yapılan proje için arazinin bir eşik olmadığının ortaya konması yönünden önemlidir.

l) Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Dairesi Başkanlığı’nın 22.05.2024 tarih ve 125394 sayılı görüş yazısında;

“...Yapılan inceleme neticesinde,

1- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik’in “Binaların Yerleşimi” ile ilgili 21.Maddesi (Özellikle 21/7 “(Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Orman alanlarına bitişik parsel



oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10m yol bırakılır.” hükmü dikkate alınmalıdır.)

2- Plan yapılacak sınırlar içerisinde, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin” Binaların Yerleşimi” ile ilgili 21.Maddesi ve “Binaya Ulaşım Yolları” ile ilgili 22. Maddesindeki hükümlerine uyulması şartıyla, Daire Başkanlığımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

m) Hendek Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 27.02.2024 tarih ve 9930207 sayılı görüş yazısında;

“...Servetiye Mahallesi 1383 ada 22 nolu parsel Sakarya İl İdare Kurulunun 20.03.2001 tarih ve 1500 sayılı kararı ile onaylanan Servetiye Mahallesi kırsal yerleşim alan sınırları dışında kalmaktadır. denilmektedir.

Analizler

11 Yerleşime Uygunluk Analizi

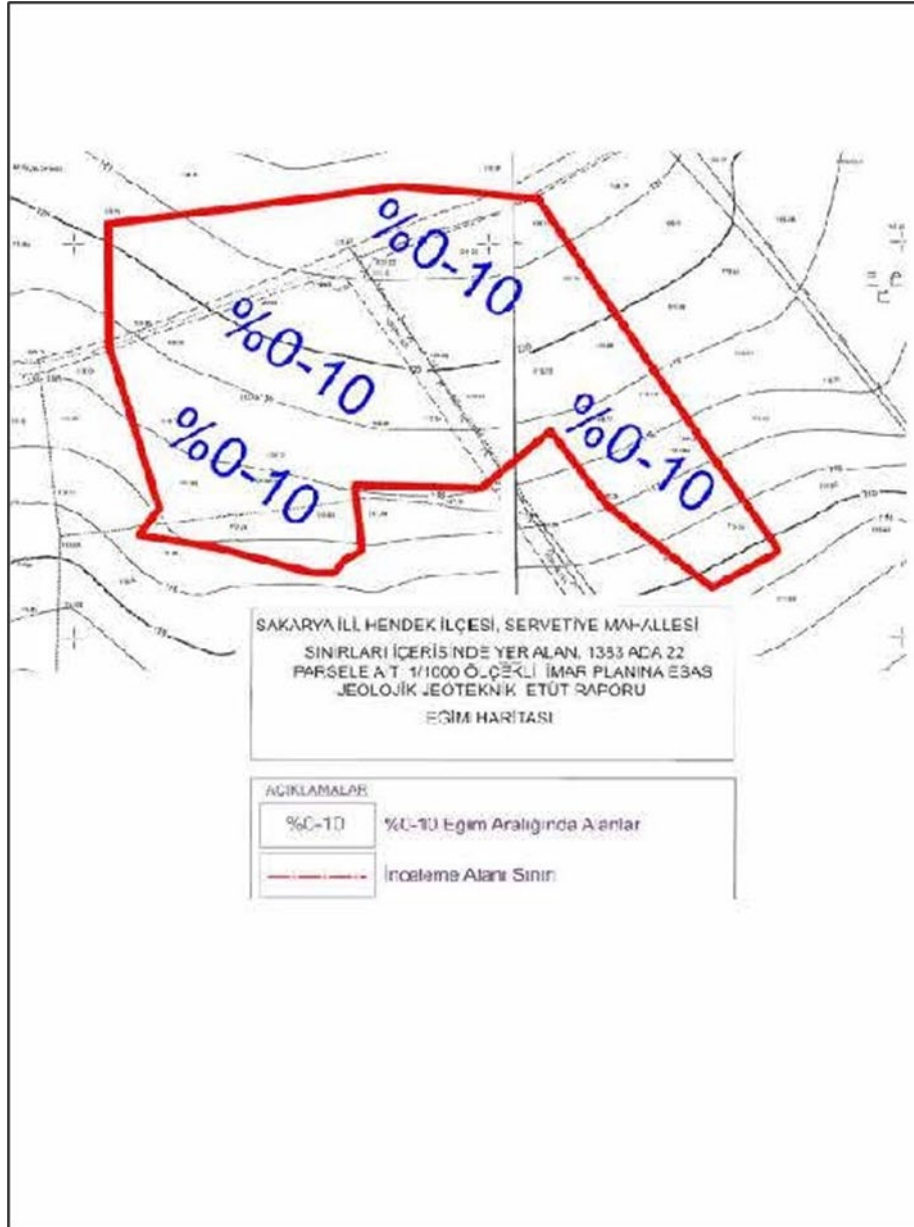


MRC Geoteknik Ltd. Şti. tarafından hazırlanan Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi 1383 ada 22 sayılı parselde 2 adet 1/5000 ölçekli G25-A-24-C, G25-A-25-D ve 2 adet 1/1000 ölçekli G25-A-24-C -2-C, G25-A-25-D-1-D nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen toplam 1.04 ha. Büyüklüğündeki alanın imar planı için jeolojik ve jeoteknik etüt yapılarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır. imar planı için jeolojik ve jeoteknik etüt yapılarak yerleşime uygunluk durumu ortaya konmuştur.

Raporu İlgili Bölümleri ile Sonuç ve Öneriler Bölümünde;

1Bu çalışma ile Sakarya İli, Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2 adet 1/5000 ölçekli G25-A-24-C, G25-A-25-D ve 2 adet 1/1000 ölçekli G25-A-24-C -2-C, G25-A-25-D-1-D, nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen toplam 1383 ada 22 parseli kapsayan 1.04 ha. Büyüklüğündeki alanın imar planı için jeolojik ve jeoteknik etüt yapılarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır. İnceleme alanında Doğa Turizm (Bungalov) yapılması planlanmaktadır.

2. İnceleme alanında, arazi ve sondaj çalışmaları kapsamında 2 adet 15.00 m, olan toplam derinliği 30.00 m. jeoteknik sondaj kuyusu açılmıştır. Ayrıca incleme alanı ve çevresindeki faylar için yapılan paleosismolojik çalışmalar kapsamında 3 adet hendek açılmıştır. İnceleme alanındaki zemin birimlerin fiziksel, indeks ve mekanik parametrelerini belirleyebilmek amacıyla SPT numuneleri, kaya birimlerin mekanik ve fiziksel parametrelerini belirleyebilmek amacıyla karot numuneleri alınmıştır. Ayrıca çalışma



Harita 15 Eğim analizi

Alanına ait birimlerin elastik-dinamik parametrelerinin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; 2 profilde 39 metre açılımlı, 3 metre jeofon, 6 metre ofset mesafeli MASW (S dalgası), aynı hatlarda 2 profilde 36 metre açılımlı, 3 metre jeofon, 3 metre ofset mesafeli Sismik Kırılma (P dalgası), ve 2 noktada 30 dk süreyle Mikrotremör, fay araştırmalarına yönelik 3 adet ERT çalışmaları yapılmıştır. Açılımlı, 3 metre jeofon, 3 metre ofset mesafeli Kırılma (P dalgası) olacak şekilde 4 profilde MASW-kırılma çalışmaları, 4 noktada 30 dk süreyle Mikrotremör çalışmaları ve 3 adet ERT çalışmaları yapılmıştır.

3. İnceleme alanı için daha önce onaylanmış 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır. Hendek belediyesinde yapılan araştırmalarda inceleme alanı için daha önce yapılmış 1/25 000 ölçekli

çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. İnceleme alanı içerisinde yapılaşma bulunmamaktadır.

Sakarya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 06.11.2023 tarih ve 740852 sayılı yazısına göre inceleme alanı içerisinde herhangi bir "Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır" (EK-1).

4. İnceleme alanında eğim % 0 –10 arasında olup genelde düz bir topoğrafyaya sahiptir.

5. İnceleme alanı 4.50 m'ye kadar Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait Sarımsı Kahverengi Renkli, Az Kumlu, Az Siltli, Killi Çakıl birimler, 4.50 m'den sonra 15.00 m'ye kadar Pliyosen yaşlı Örencik Formasyonuna ait Kahverengimsi Grimsi Renkli, Gevşek Tutturulmuş Kumtaşı birimler ile temsil edilmektedir.

6. İnceleme alanında jeofizik çalışma olarak: 2 adet MASW-Kırılma, 2 adet mikrotremör ve fay araştırmalarına yönelik 3 adet ERT yöntemi uygulanmıştır. Değerlendirmelerden elde edilen sismik hızlar, ortam jeolojisine göre ele alındığında, en üstte yer alan seviye (yaklaşık olarak 1 – 12 metre) için daha düşük seviyede hız değerleri elde edilmiştir. Vs hızına bakılarak ortamın çok sıkı kum, çakıl birimlerden oluştuğu söylenebilir. İlk tabakada elde edilen hız değerleri Vp 397-418 m/sn ve Vs 180-246 m/sn değer almaktadır. İkinci tabakada killi gevşek kum, çakıl tabakalarının varlığından söz edilebilir. İkinci tabakada hız değerleri Vp 723-747 m/sn ve Vs 354-358 m/sn değer almaktadır. İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların Vp hızı 397-418 m/sn aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların sökülebilirliği "çok kolay" olarak 2.tabakaların Vp hızı 723-747 m/sn aralığında belirlenmiş olup 2.tabakaların sökülebilirliği "kolay" olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma çalışmalardan elde edilen S Dalga hızı (Vs30) değerleri 297-335 m/sn aralığında olup Kohezyonsuz zeminlerin Vs30 Hızlarına göre Sınıflandırılmasına göre (Özaydın,1982) "Çok Kat-Katı" grubu zeminler olarak yorumlanabilir. İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların elastisite modülü 1227-2092 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "zayıf" olarak, 2.tabakaların elastisite modülü 5496-5761 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların dayanımı "orta" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların kayma modülü 448-847 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "zayıf-" olarak, 2.tabakaların kayma modülü 2028-2174 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların dayanımı "orta" olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların bulk modülü 1316-1581 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların sıklık durumu "az-" olarak, 2.tabakaların kayma modülü 5492-6326 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 2.tabakaların sıklık durumu "az" olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında yapılan MASW Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların yoğunluk değeri 1.38-1.40 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların yoğunluğu "düşük" olarak, 2.tabakaların yoğunluk

değeri 1.61-1.62 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların yoğunluğu “orta” olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların poisson oranı 0.24-0.37 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların zemin özelliği “gözeneksiz-gözenekli/porozlu” olarak, 2.tabakaların poisson oranı 0.33-0.36 aralığında belirlenmiş olup 2. Tabakaların zemin özelliği “gözenekli/porozlu” olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında alınan Mikrotremör ölçüm sonuçlarına göre Alüvyon ve Örencik Formasyonuna ait birimlerin Zemin Hâkim Titreşim Periyodu ortalama $T_0=0.59-0.65$ olarak belirlenmiş olup ölçüt tanımı “A-B”dir. Mikrotremör ölçüm sonuçlarına göre Alüvyon ve Örencik Formasyonuna ait birimlerin zeminin büyütme etkisi ortalama 2.01-2.23 olarak hesaplanmıştır. Tehlike düzeyi C (Yüksek) olarak hesaplanmıştır. Olası bir deprem anında zemin depremi bu değer kadar büyütür. Çalışma alanı için zemin grupları, yerel zemin sınıfları ile spektrum karakteristik periyotları düzeltilmiş ve kayma dalga hızları kullanılarak, TC Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) uyarınca belirlenmiştir. Çalışma alanında jeofizik çalışmaları sonrasında Vs30 hızlarına bakılarak zeminler "ZD" olarak belirlenmiştir.

7. İnceleme alanındaki zemin birimlere yapılan zemin sınıfı deneyleri sonucuna göre Alüvyona Ait birimlerde % 25 GrP, % 75 GrCl birimleri belirlenmiştir.

8. Alüvyona Ait birimler Kıvamlilik İndeksi sınıflamasına göre “Yarı Katı (Çok Sert)” olarak değerlendirilmiştir

9. Alüvyona Ait birimlerin Sıkışma İndeksi sınıflamasına göre sıkışabilirlik derecesi “Orta sıkışabilir” olarak değerlendirilmiştir

10. Alüvyona Ait birimlerin Plastiklik derecesi “Plastik” olarak değerlendirilmiştir.

11. İnceleme alanında Alüvyona ait kohezyonsuz birimlerin SPT-N30 değerleri R aralığında Değişmekte olup, buna göre rölatif sıklığı “Çok Sıkı” olarak belirlenmiştir.

12. Alüvyona Ait birimlerden alınan zemin SPT numunelerinden yapılan Atteberg limitlerianalizleri sonuçları değerlendirildiğinde; Plastise İndeksi oranına göre şişme potansiyeli “Düşük-Orta” olarak, Likit Limit oranına göre şişme potansiyeli “Düşük-” olarak değerlendirilmiştir. Alüvyona Ait birimlerin Chen-1975’e göre Şişme Derecesi “Düşük- Orta” dır.

13. Pliyosen yaşlı Örencik Formasyonuna ait Kahverengimsi Grimsi Renkli, Gevşek Tutturulmuş Kumtaşı birimlerde yapılan karotlu sondajlarda karot yüzdesi %14–98 arasında değişmekte iken RQD değerlerine bakıldığında % (0–25) değerleri arasında değişmektedir. Genel olarak RQD değerlerine göre kaya birimlerin “Çok Zayıf” kaya sınıfına, nokta yükleme deneyi değerlerinden hesaplanan tek eksenli basınç dayanımı değerleri incelendiğinde Deere ve Miller, 1966’ya göre Çok Düşük Dayanımlı Kayaç sınıfına,

nokta yükleme deneyi dayanımı değerleri incelendiğinde Bieniawski 1975'e göre **Çok Düşük Dayanımlı Kayaç** sınıfına girmektedir.

14. Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca hazırlanan ve 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı resmi gazetede yayınlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" uyarınca inceleme alanında yapılan MASW çalışmaları neticesinde VS30=297-335 m/sn aralıklarında belirlenmiş olup inceleme alanındaki zemin birimlerin yerel zemin sınıfı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği – 2018'e göre "ZD" zemin sınıfı olarak yorumlanabilir.

15. Alüvyona ait birimlerde yapılan oturma analizleri incelendiğinde Oturma miktarları tekil ve radye temeller için kabul edilebilir sınırlar içerisinde. Ayrıca farklı oturma problemleri gelişebilir. Bu durumun yapısal hasarlara neden olmaması için özellikle bina yüklerini zemine homojen olarak aktarabilecek temel tipi seçimi ve tasarımı önem kazanmaktadır. Tüm projelerde bu durum göz önünde bulundurulmalıdır. Oturma ile ilgili yapılan hesaplamalar arazinin genel karakteristik yapısını yansıtmakta olup parsel bazında zemin etütlerinde detaylı bir şekilde irdelenmelidir.

16. İnceleme alanındaki "Pliyosen" yaşlı Pliyosen yaşlı Örencik Formasyonuna ait Kahverengimsi Grimsi Renkli, Gevşek Tutturulmuş Kumtaşı olan kaya birimlerde oturma, sıvılaşma, şişme v.b. problemi beklenilmemektedir.

17. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak mevsimsel yağışlar ve beslenme koşullarına bağlı olarak yeraltı sularının oluşabileceği, oluşacak yeraltı suyu seviyelerinin değişiklik gösterebileceği hususu dikkate alınmalıdır.

18. İnceleme alanlarının da içinde olduğu Sakarya İli Hendek İlçesi'nde kalan inceleme alanı "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"nda en büyük yer ivmesi ($g > 0.620$) olan alanda kalmaktadır. Bölgede yapılacak binalarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"nde belirtilen (2018) hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

19. İnceleme alanındaki zemin olarak nitelendirilen Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler iri çakıllı birimler olduğundan, Pliyosen yaşlı Örencik Formasyonuna ait Kahverengimsi Grimsi Renkli, Gevşek Tutturulmuş Kumtaşı olan kaya birimler olduğundan ve inceleme alanında yeraltı suyu olmadığı için sıvılaşma beklenmemektedir.

20. İnceleme alanındaki paleosismolojik çalışmalar Cumhuriyet Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Jeoloji Mühendisliği Bölümü Öğretim Üyesi Doç. Dr. Fikret KOÇBULUT tarafından yapılmış olup ayrıntılı raporu EK-7'de verilmiştir. İnceleme alanı bu raporun sonuç ve önerilerinde "Bu çalışma kapsamında Sakarya İli, Hendek ilçesinde etüt sahası (Sakarya İli, Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi 1383 Ada 22 Parsel Alanının, İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt sahası) sınırı içinden ve yakınlarından geçen

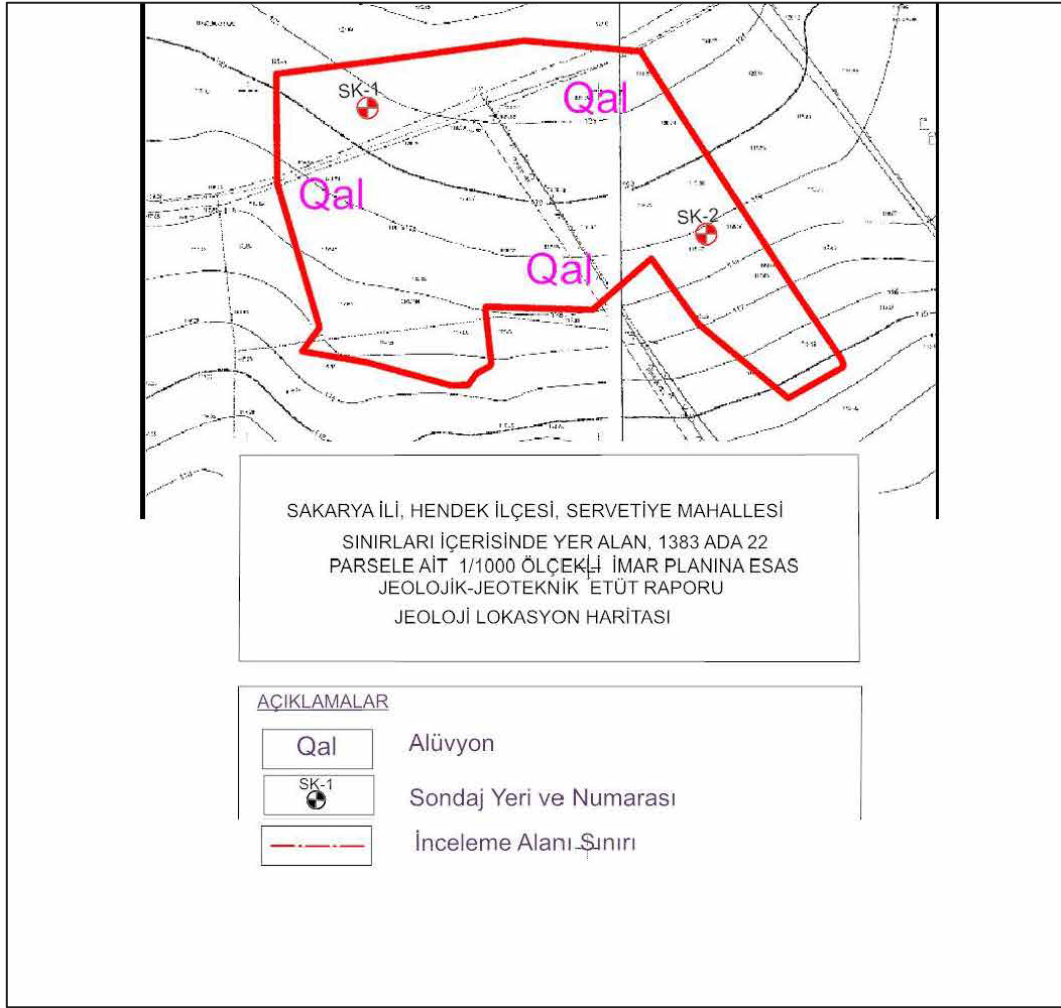
Karadere segmenti üzerinde toplam 3 adet fay kazısı/hendek çalışması gerçekleştirilmiştir. Hendeklerin Servetiye 2 rumuzlu hendek kazısı etüt sahası sınırının içinde yer alırken, Servetiye 1 ve Servetiye 3 rumuzlu hendek kazıları etüt sahası sınırı dışındadır. Açılan hendeklerde (Servetiye 1, Servetiye 2 ve Servetiye 3) yüzey faylanması oluşturmuş, herhangi bir deprem aktivitesi ile ilişkili fay gözlenmemiştir.

21. Sonuç olarak; Etüt sahası (Sakarya İli, Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi 1383 Ada 22 Parsel Alanının, İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt sahası) sınırları içinde kalan alan ve yakın civarı paleosismolojik açıdan incelenmiş ve elde edilen bulgular yüzey faylanması tehlikesi açısından değerlendirilmiştir. Elde edilen veriler değerlendirildiğinde, 1383 Ada 22 Parsel Alanının, yüzey faylanması tehlikesi açısından yapılaşmaya uygun olduğu sonucuna varılmıştır. Buna bağlı olarak, parsel alanı sınırları içinde paleosismolojik açıdan Fay Sakınım Bandı/ Uygun Olmayan Alan (UOA-1) önerilmemektedir. Ancak, çalışma alanının yakınında orta-büyük ölçekte deprem üretebilecek aktif fayların varlığı dikkate alındığında, yapılacak yapılarda bu bölgesel deprem riskinin göz önünde bulundurulması ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulması son derece büyük önem taşımaktadır.” şeklinde değerlendirilmiştir.

22. İnceleme alanında hâkim eğim aralığı % 0–10, arasında değişmekte olup düz bir topoğrafya sunulmaktadır. İnceleme alanı içerisinde Aktif heyelan, akma vb. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak kontrolsüz ve derin kazı çalışmalarında stabilite problemleri gelişebilir. MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı sınırları içerisinde herhangi bir heyelan alanı bulunmamaktadır.

23. İnceleme alanları içerisinde akar dere veya kuru dere yatakları bulunmamaktadır. Planlama öncesinde taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

24. Bu kapsamda inceleme alanı için yapılan tüm bu çalışmalardan elde edilen veriler değerlendirilmiş olup inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi 1 kategoride değerlendirilmiştir.



Harita 13 İnceleme Alanında Yapılan Jeofizik Çalışmaların Sondaj Lokasyon Haritası

Önemli Alan 5.1 (ÖA-51): Mühendislik Problemleri Açısından (Oturma, Taşıma Gücü v.b.) Önem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini üst kısımlarda 4.50 m'ye kadar "Kuvaterner" yaşlı Alüvyona ait Sarımsı Kahverengi Renkli, Az Kumlu, Az Siltli, Killi Çakıl birimler, 4.50 m'den sonra 15.00 m'ye kadar "Pliyosen" yaşlı Örencik Formasyonuna ait Kahverengimsi Grimsi Renkli, Gevşek Tutturulmuş Kumtaşı birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. YAS yoktur. Alüvyona ait zemin birimler kıvamlılık indisine göre "Yarı Katı (Çok Sert)" sıkışabilirlik derecesi "Orta", Plastiklik derecesi "Plastik", Şişme Derecesi "Düşük-Orta" dır. Laboratuvar verilerine göre Alüvyona ait birimlerin çoğu non-plastiktir. Pliyosen yaşlı Örencik Formasyonuna ait Kahverengimsi Grimsi Renkli, Gevşek Tutturulmuş Kumtaşı olan kaya birimler, RQD değerlerine göre kaya birimlerin "Çok Zayıf" kaya sınıfına, nokta yükleme deneyi değerlerinden hesaplanan tek eksenli basınç dayanımı değerleri incelendiğinde Deere ve Miller, 1966'ya göre Çok Düşük Dayanımlı Kayaç sınıfına, nokta yükleme deneyi dayanımı değerleri incelendiğinde Bieniawski 1975'e göre Çok Düşük Dayanımlı Kayaç sınıfına girmektedir.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında üst kısımlarda bulunan Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait zemin birimlerde şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, altyapı (kanalizasyon, boru hattı v.b.) tüm yapıların depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

· Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

25. İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007) ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) hükümlerine uyulmalıdır.

26. Bu çalışma ile Sakarya İli, Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi içerisinde yer alan 2 adet 1/5000 ölçekli G25-A-24-C, G25-A-25-D ve 2 adet 1/1000 ölçekli G25-A-24-C -2-C, G25-A-25-D-1-D, nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen toplam 1383 ada 22 parseli kapsayan 1.04 ha. Büyüklüğündeki alan için imar planına esas olarak hazırlanan bu rapor, zemin etüt raporu yerine hiçbir şekilde kullanılamaz.”

Analizler

12 Üst Ölçekli Plan Kararları.



MEVCUT PLAN

Turizm Tesis Alanları



Meri Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgesi
1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plana konu Hendek İlçesi,
Servetiyi Mahallesi, 1383 Ada,
22 Sayılı Parsel 'Kırsal Yerleşme
Alan Sınırı'' dışında kalmakta olup
Sakarya Büyükşehir Belediye
Meclisinin 14.07.2025 tarihli ve
7/402 sayılı kararı ile onaylanan
ve yürürlükte olan Kuzey ve Doğu
Planlama Alt Bölgesi 1/25000
ölçekli Çevre Düzeni Planı
Değişikliğinde "Turizm Tesis
Alanı" gösteriminde kalmaktadır.

İnfoğrafik 1 Yürürlükte Olan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.12 TURİZM ALANLARI

3.12.2 TURİZM TESİS ALANLARI

TURİZM YATIRIMI KAPSAMINDA BULUNAN VEYA TURİZM İŞLETMESİ FAALİYETİNİN YAPILDIĞI TESİSLERİN VE BUNLARIN AYRINTILARI İLE TAMAMLAYICI UNSURLARININ YER ALDIĞI, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK YASASI VE TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK KOŞULLARI UYARINCA YAPILAŞMIŞ/YAPILAŞACAK ALANLARDIR.

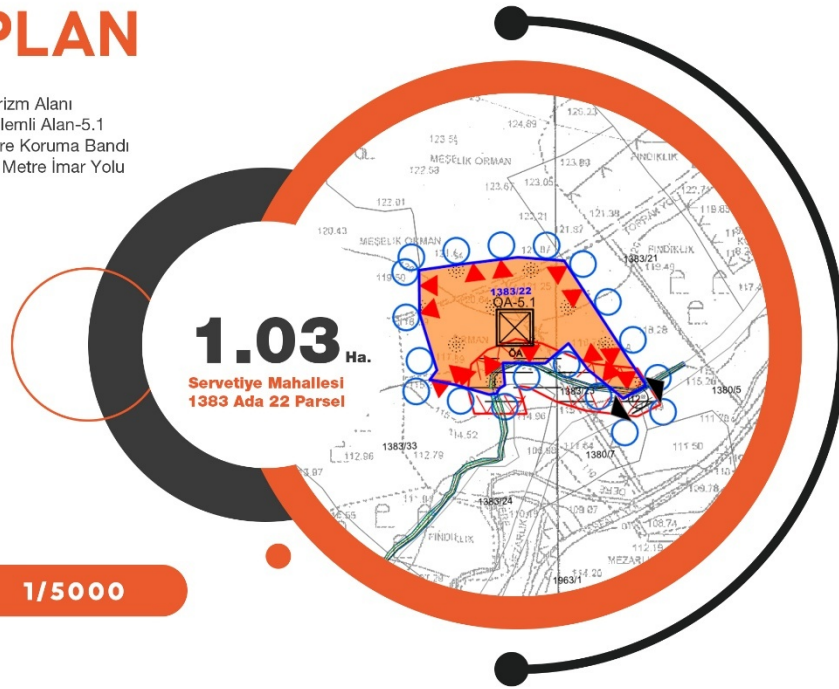
1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri

1/25000 Planın hükümlerine göre söz konusu parselde otel alanı olarak planlanması yönünden herhangi bir engel bulunmadığı ve alt ölçekli imar planları hazırlanmasında herhangi bir engel olmadığı anlaşılmaktadır. Onaylı Jeolojik-jeoteknik etütler, yerinde yapılan incelemeler, planlama araştırmaları ve analitik etütleri ile tüm kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alındığında projeye ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.



MEVCUT PLAN

Turizm Alanı
Önemli Alan-5.1
Dere Koruma Bandı
12 Metre İmar Yolu



Sakarya İli Hendek İlçesi Servetiye Mahallesi 1383 Ada 22 Sayılı
Parşele İlişkin Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

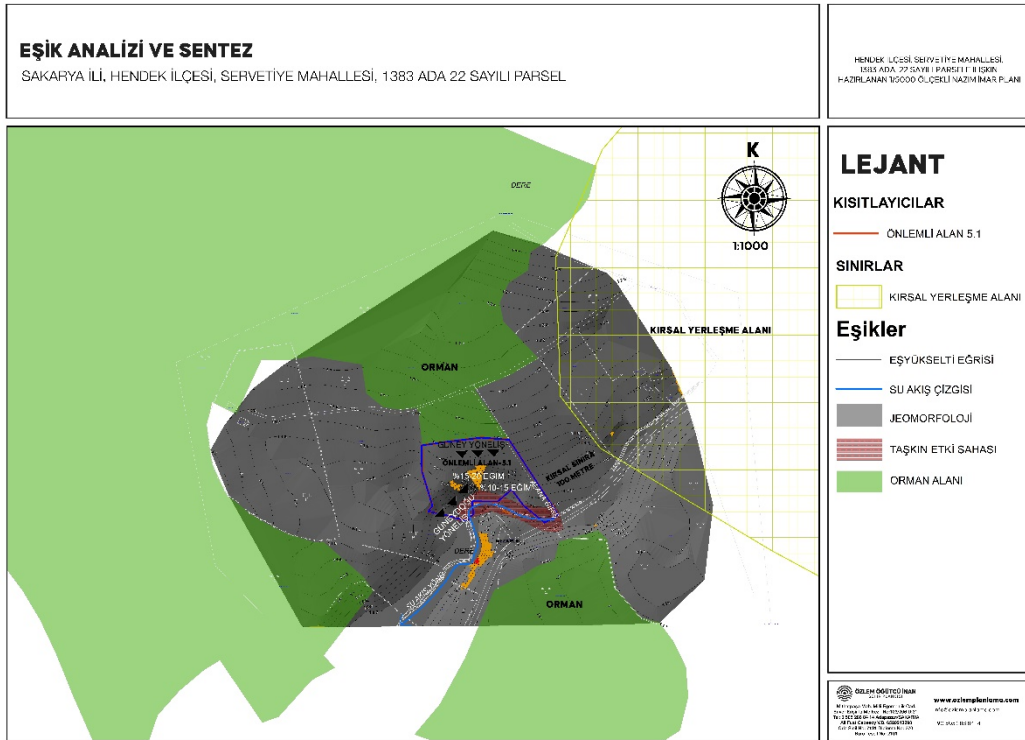
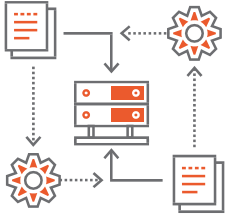
İnfoğrafik 2 Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarih ve 11/537 sayılı kararı ile onaylanan ve askı sonrası itiraz olmadığından kesinleşerek yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı G25A24C ve G25A25D paftalarında, Turizm Alanı gösteriminde kalmakta ve söz konusu parşel 12 Metrelik İmar Yolundan cephe almaktadır.

Sentez

13 Eşik Analizi ve Sentez.



Harita 14 Eşik Analizi ve Sentez

Planlama alanı güneyden cephe almakta, topografyanın yerleşime elverişliliği yönünden (eğim, baki, eşyükselti, jeomorfoloji) güçlü yanları bulunmakta, tamamı kırsal yerleşme alanı dışında yer almaktadır. Yerleşime uygunluk yönünden Önlemlili Alan-5.1 olarak belirlenmiştir. Güneyindeki dere ve kuzeyindeki orman ana eşikleri oluşturmakta olup yapı yaklaşma sınırını da belirleyici faktörlerdir.

Potansiyeller

- Alanın güçlü ulaşım ağlarına yakın ve ulaşılabilir/erişilebilir bir lokasyonda olması (E80 ve D100 karayollarına eşit mesafede/6-7 dakika erişim süresi)
- Hendek ilçesi önemli bir noktada yer alan alışveriş, yeme-içme ihtiyacının giderilebileceği Anadolu Otoyolu üzerinde yer alan Parshop Outlet, Keskinoğlu ve Tempo Dinlenme Yeme-içme Tesislerine oldukça yakın yürüme mesafesinde bir konumda bulunması (yaklaşık 1.5 km)
- Doğal ortamlara yakın konaklama türlerine olan talebin her geçen yıl artması
- Orman alanlarının içinde olması ve güçlü doğal yapı ilişkisi
- Bakı ve panoramik manzara yönünden güçlü olması
- Altbölgenin doğa ile uyumlu konsept otel geliştirmeye (taş otel vb.) uygun olması
- Üst ölçek planlarda aranan minimum 3 dönüm parsel büyüklüğü şartını fazlasıyla sağlaması (10.38 dönüm)
- Köy yerleşik sınırına yakın olması ve yapılaşmaya elverişliliği
- Arazinin herhangi bir heyelan, aktif fay vb. afet riski içermemesi
- Marjinal tarım arazisi olması dolayısıyla tarımsal üretim performansının/kabiliyetinin zayıf olması ve alternatif kullanımların değerlendirilebilirliği
- Su kaynağının varlığı (dere vb.)
- Drenaj sorunu ve göllenme, sellenme vb. risklerin olmaması
- Çalışma alanının güney köy içi yoldan cephe alması ve herhangi bir ulaşım sorununun bulunmaması

Sorunlar

- Köyün yetersiz sosyal ve teknik altyapı olanakları
- Turizm aktivitelerinin alt bölgede henüz yeterince gelişmemiş olması
- Alt bölgede doğa odaklı turizm birliklerinin olmayışı
- Kamu-özel sektör iş birliklerinin zayıf olması
- Turizm türlerine ilişkin yönetsel ve hukuki anlaşmazlıklar ve boşluklar

Plan Kararları

14 Öneri Plan Durumu



ÖNERİ PLAN

Otel Alanı
Önemli Alan-5.1
Dere Koruma Bandı
12 Metre İmar Yolu
E=0.60
Yençok=9.50

1.03 Ha.
Servetiye Mahallesi
1383 Ada 22 Parsel

1/1000

Sakarya İli Hendek İlçesi Servetiye Mahallesi 1383 Ada 22 Sayılı
Parcele İlişkin Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

İnfoğrafik 3 Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1388 ada, 22 sayılı parsel; Mevcut 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0.60 ve Yençok=9.50 m. yapılaşma şartlarında “Otel Alanı” olarak planlanmıştır.

Ekler

Ek-A: Kurum ve Kuruluş Görüşleri.



Ekler

Ek-B: Tapu Bilgileri

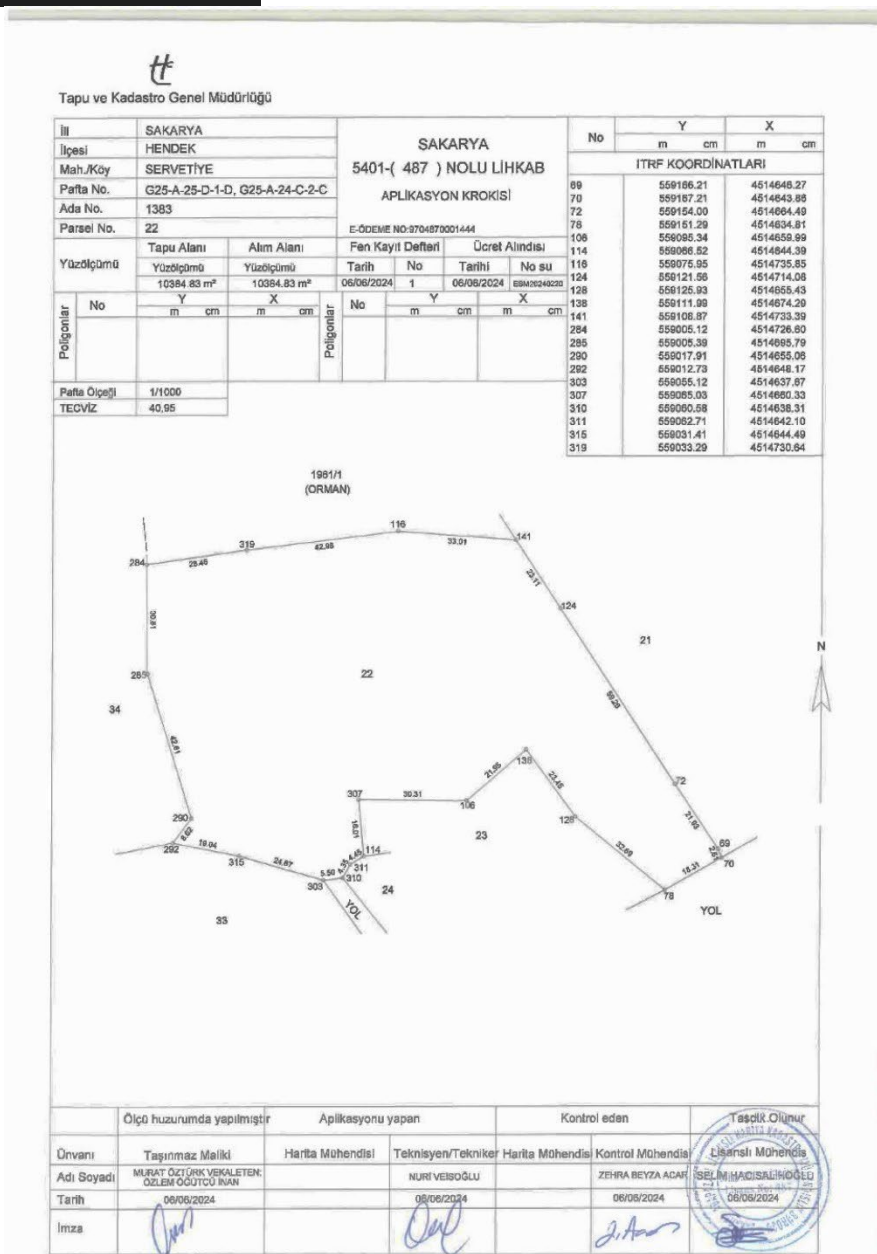
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA
	İlçe:	HENDEK
	Mahalle/Köy:	SERVETİYE
	Mevki:	Sünnetçi Kuyusu
	Ada:	1383
	Parsel:	22
	Yüz Ölçümü:	10.384.83 m ²
Niteliği:	Tarla	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	MURAT ÖZTÜRK : ŞÖKRÜ Oğlu
	Hissesi:	Tam
	Hisseye düşen m ² :	10.384.83
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	96126506
	Edinme Nedeni:	Satış
	İşlem Bedeli:	500.000,00
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:
	30/12/2020 - 15411	Siciline uygundur
Tarih: 30/12/2020 Abdullah H. FESME Tarih: 30/12/2020		

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Şekil 1 Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 Ada, 22 Sayılı Parsel Tapu Senedi

Ekler

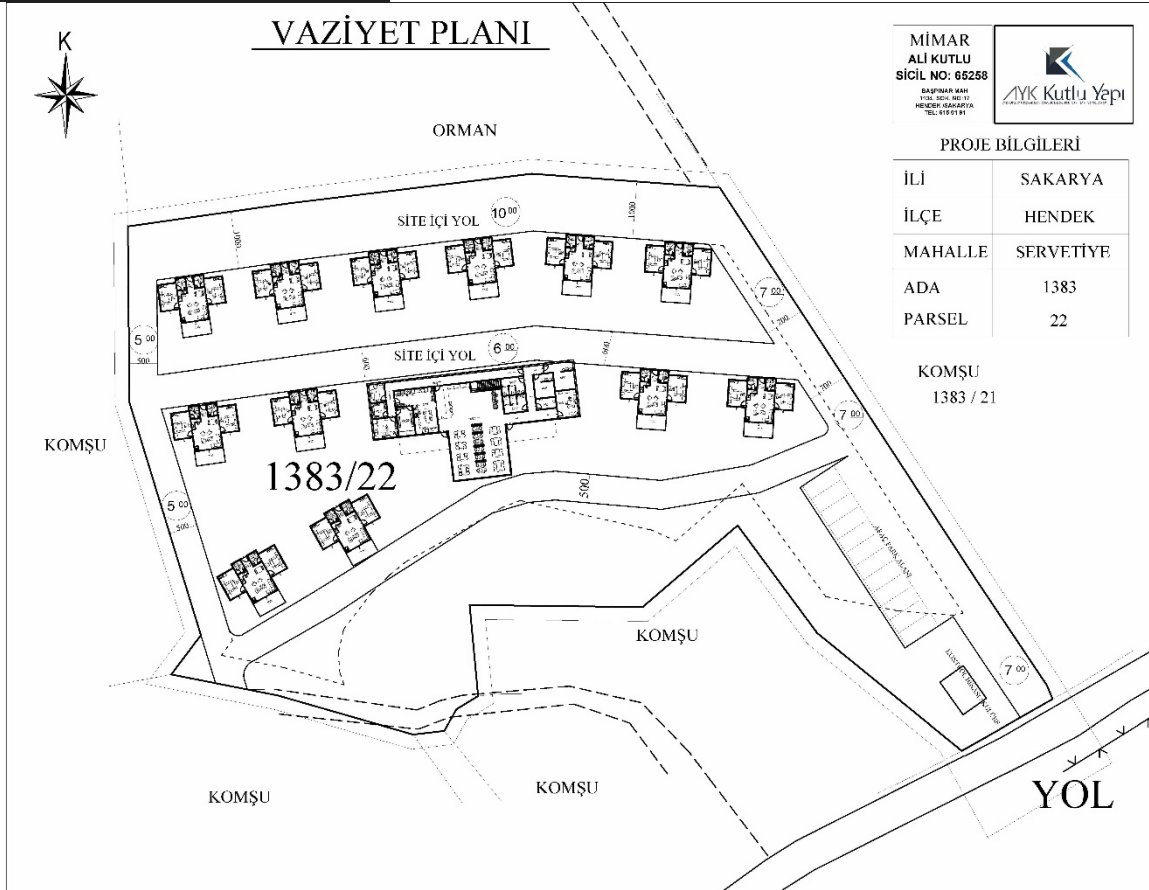
Ek-C: Aplikasiyon Krokisi.



Şekil 2 Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 Ada, 22 Sayılı Parsele Ait LİHKAB onaylı Aplikasyon Krokisi

Ekler

Ek-D: Vaziyet Planı.



Şekil 2 Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 Ada, 22 Sayılı Parsele Ait Vaziyet Planı

Ekler

Ek-E: Fotoğraf Albümü.



Batı Manzara (1)



Kuzeybatı Manzara (2)



Güney Manzara (3)



Köyiçi Yol (Hamitli Yönü) (4)



Alana Giriş Noktası (5)

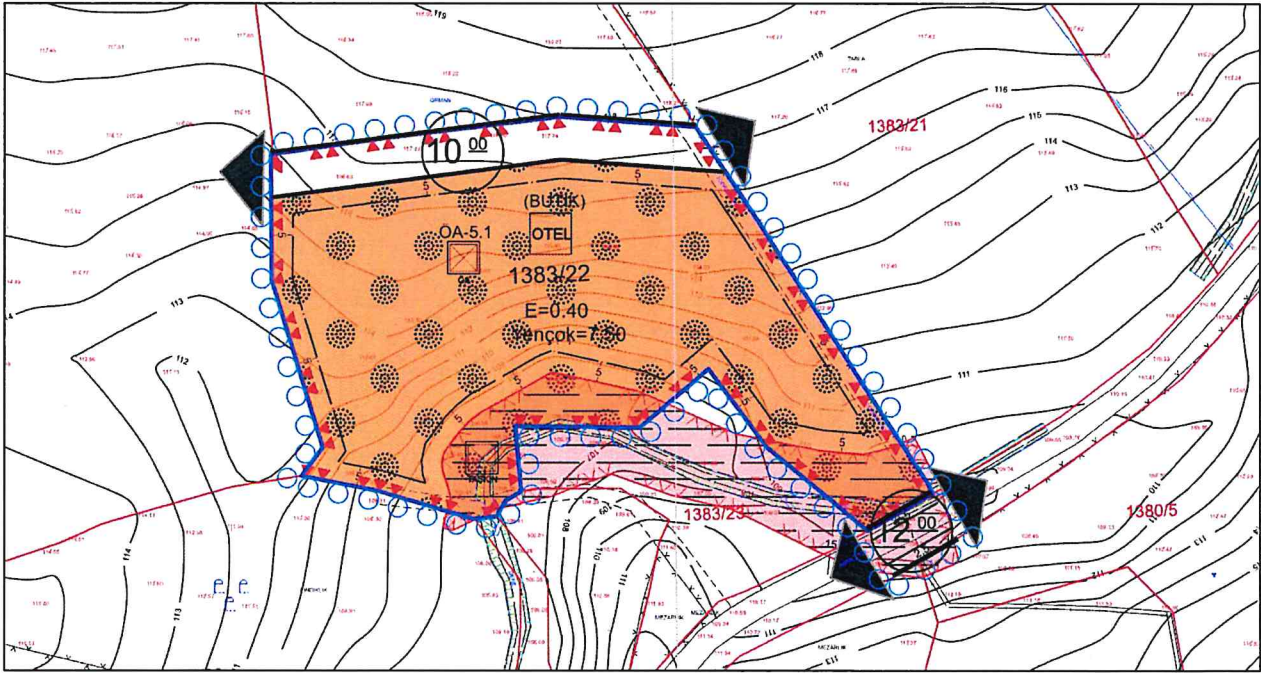


Köyiçi Yol (Servetiye Yönü) (6)

Meclis Kararı

Değiştirilerek Kabul Edilmiş Hali.

Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 24.06.2026 tarihli ve 118 sayılı raporuna istinaden; Hendek İlçe Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 111 sayılı kararı ile kabul edilen Servetiye Mahallesi, 1383 ada, 22 sayılı parselle yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın E=0.40 ve Yençok=7.50m. yapılaşma şartlarında ve "OTEL ALANI (Butik Otel) olarak Komisyon Raporu eki plandaki şekliyle değiştirilerek kabul edilmiştir. Planın değiştirilerek kabul edilmiş halinde parselin kuzey hattında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Madde 21 (7) "Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır." hükmü uyarınca 10 metre yol planlanmış ve yoldan 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.



Şekil 3 Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 24.06.2026 Tarihli ve 118 Sayılı Raporu Eki Değiştirilerek Kabul Edilmiş Hali (1/1000)

Açıklama: Söz konusu plan Sakarya Büyükşehir Belediyesinin 13.07.2026 tarihli ve 7/373 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

