



**SAKARYA İLİ - HENDEK İLÇESİ - AKOVA MAHALLESİ
1 NO'LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE (1317 ADA VE
ÇEVRESİNDE BULUNAN MUHTELİF PARSELLER) İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKIDIR

SAKARYA İLİ - HENDEK İLÇESİ - AKOVA MAHALLESİ 1 NO'LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE (1317 ADA VE ÇEVRESİNDE BULUNAN MUHTELİF PARSELLER) İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		1/1.000	
Plan Açıklama Raporu		ADI- SOYADI	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 YAKLAŞIMI	19
5.2. PLANLAMA SINIRLARI	19
5.2.1. Plan Değişikliği Onama Sınırı	19
5.3. ALAN KULLANIM KARARLARI	20
5.3.1. Konut Alanları	20
5.3.2. Kentsel Çalışma Alanları	20
5.3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	21
5.3.4. Ulaşım Kararları	23
5.3.5. Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar	23
5.3.6. Yerleşime Uygunluk Durumu	23
5.4. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE ALAN DAĞILIMI	25

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. Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı	19
Harita 13. Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği	25
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
Tablo 5. Konut Alanı Dağılımı ve Nüfus Hesabı	20
Tablo 6. Alan Dağılımı	25
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 Gecekondu 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 Gecekondu Kanunu ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu doğrultusunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülmektedir.

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 bütüncül şekilde yeniden düzenlenmesi ihtiyacı hâsıl olmuştur. Planlama çalışmaları, ilçe belediyesi ile koordineli yürütülmekte olup yerel yönetimin talepleri de dikkate alınmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25. Maddesi uyarınca “*Sakarya İli - Hendek İlçesi - Akova Mahallesi 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesine (1317 Ada Ve Çevresinde Bulunan Muhtelif Parseller) İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği*” hazırlanmış olup bu rapor, uygulama imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporudur.

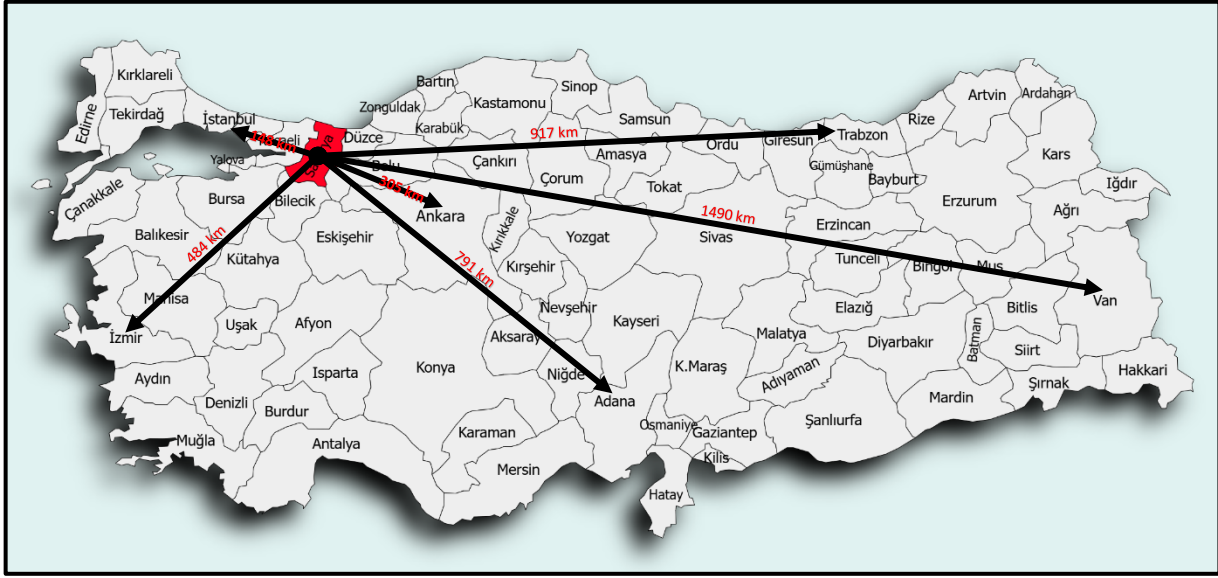
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.1. Konum ve Ulaşım

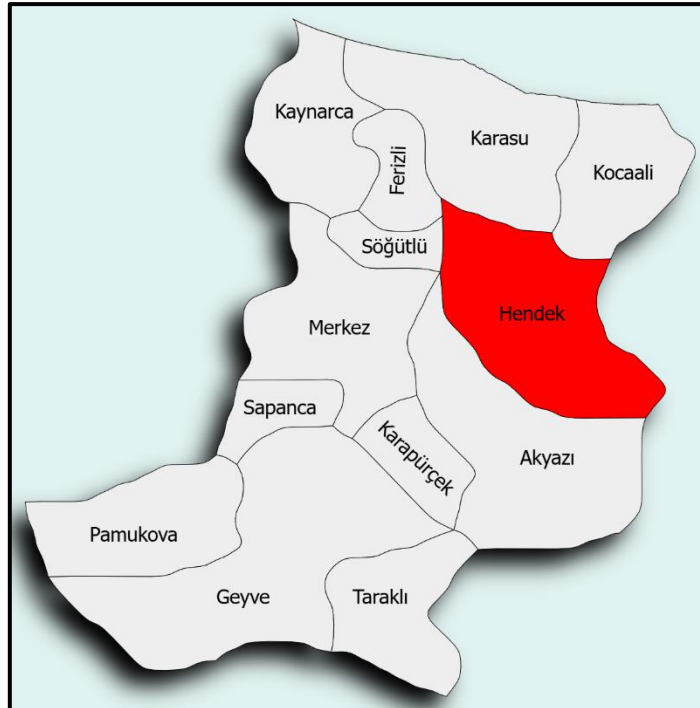
Planlama alanı; Sakarya İli, Hendek İlçesi, Akova mahallesinde yer almaktadır. Sakarya İli, Türkiye'nin kuzeydoğu kısmında yer almakta olup batıda Kocaeli'ne, güneyde Bilecik'e, doğuda Düzce'ye ve kuzeyde Karadeniz'e komşudur. İl'in Türkiye'nin önemli merkezlerinden İstanbul'a uzaklığı 148 km, Ankara'ya 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



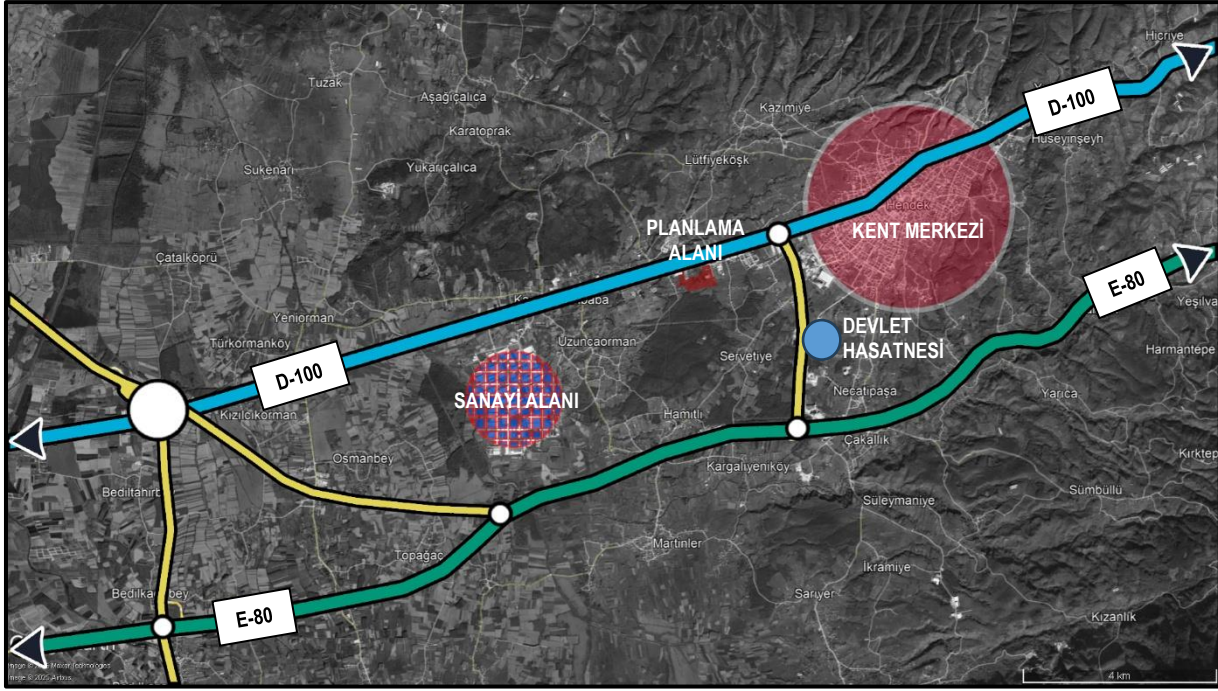
Hendek İlçesi, İl'in doğu kısmında yer almaktadır. İlçe'nin kuzeyinde Ferizli, Karasu ve Kocaali İlçeleri; batısında Söğüt İlçesi; güneyinde Akyazı ilçesi ve doğusunda Düzce İli komşudur (bkz. Harita 2).

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



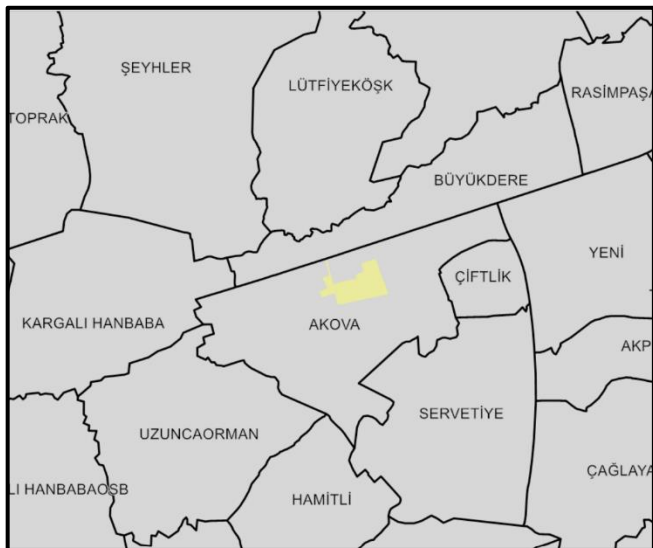
2.1.3. İdari Yapı ve Sınırlar

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



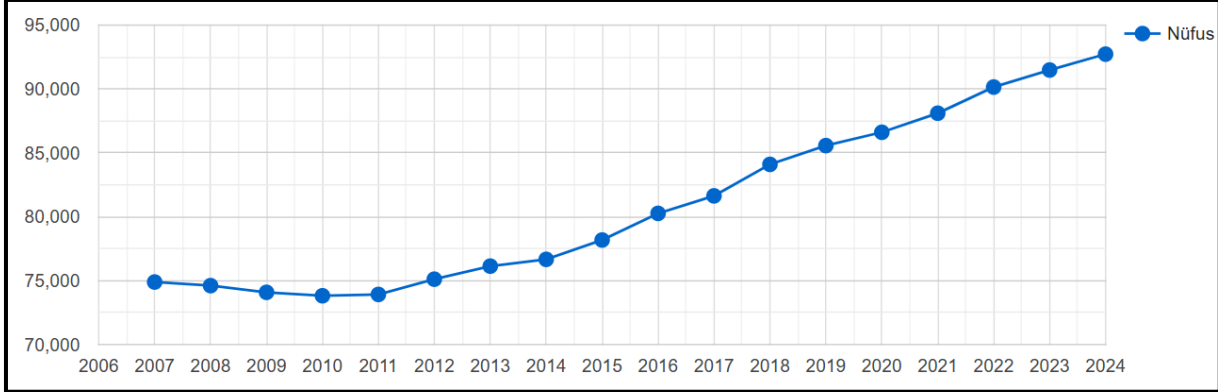
Harita 5. Mahalle Sınırları



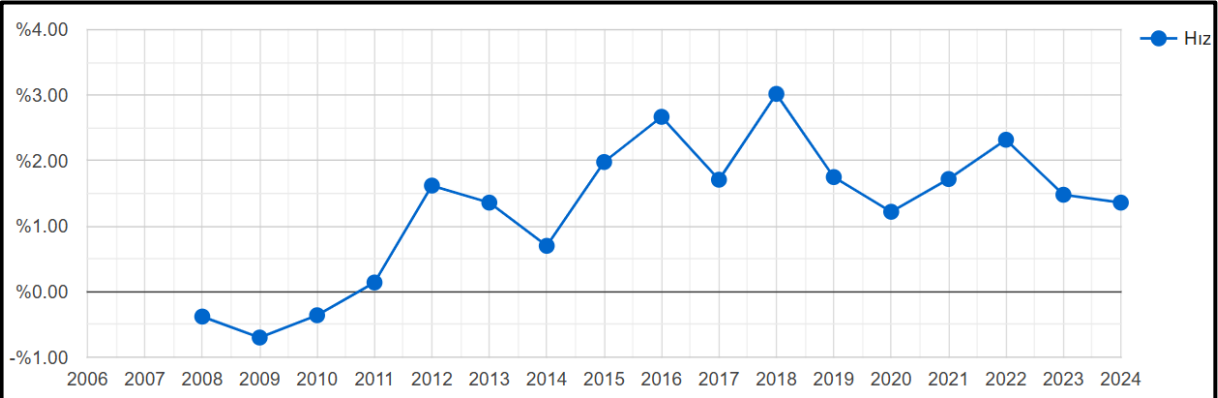
2.1.4. Demografik ve Sosyal Yapı

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

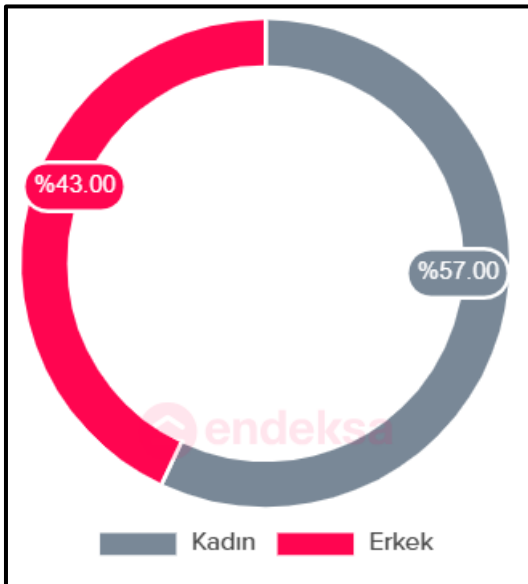


Grafik 2. Hendek Nüfus Artış Hızı Grafiği

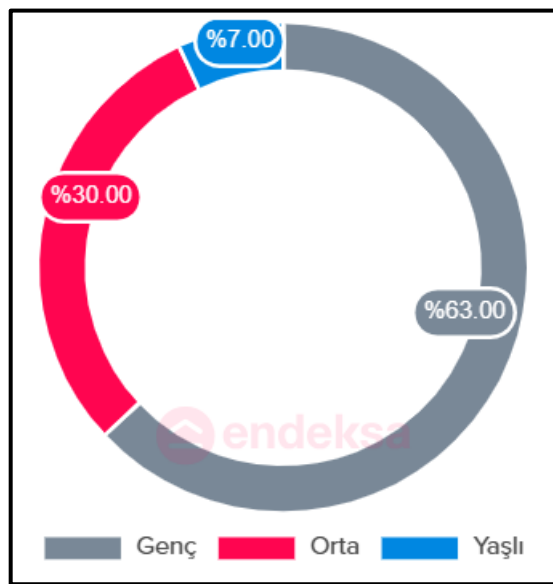


Akova mahallesinin nüfusu, 2024 yılına göre 4.243 kişidir. Bu nüfus, 1.824 erkek ve 2.419 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %43 erkek, %57 kadındır. Akova mahallesine ait bazı demografik veriler aşağıda verilmiştir.

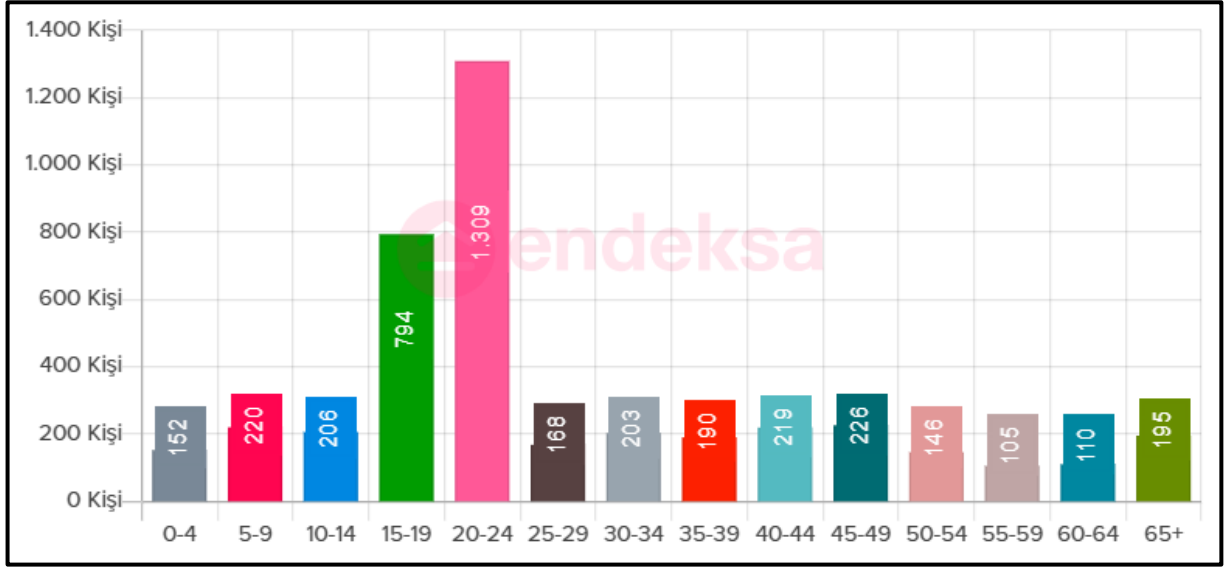
Grafik 4. Akova KADIN/ERKEK ORANI



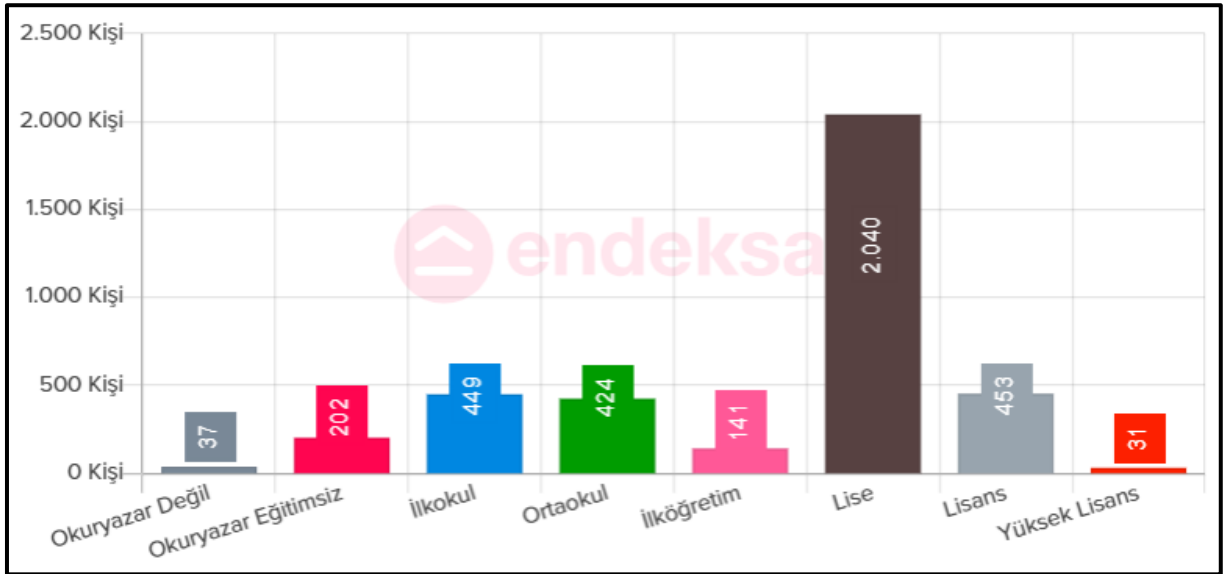
Grafik 3. Akova YAŞLI/GENÇ ORANI



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



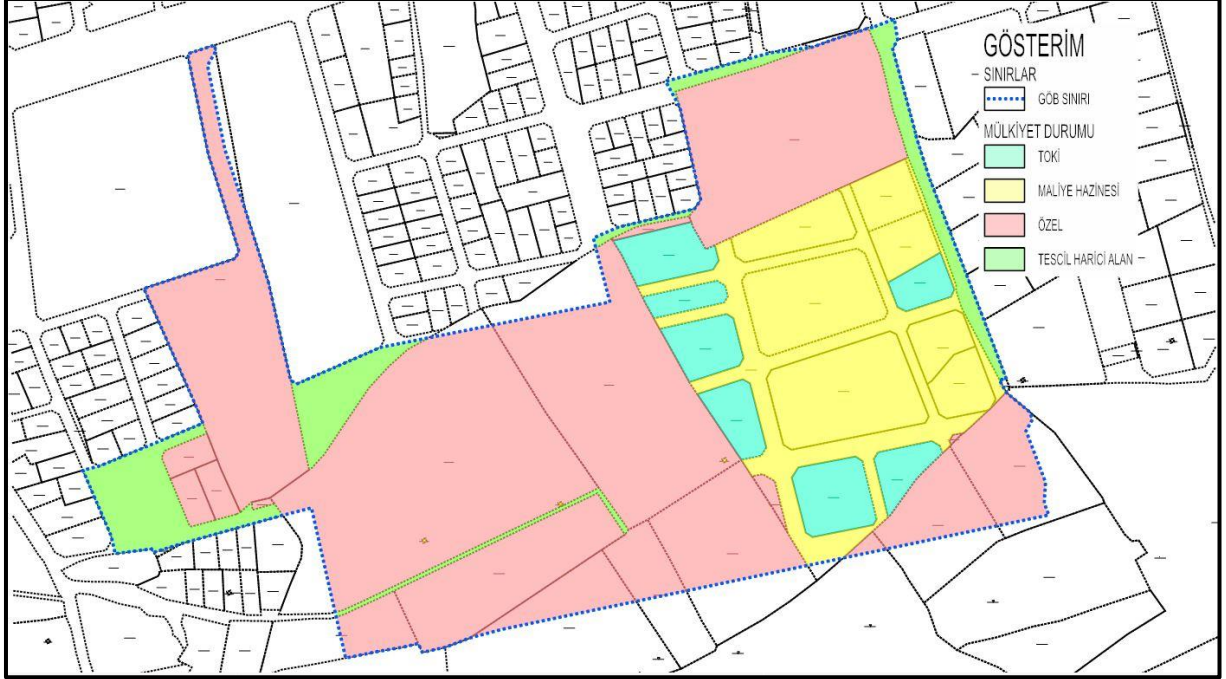
2.2.2. Mülkiyet Analizi

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 sonuçlandırılacaktır.

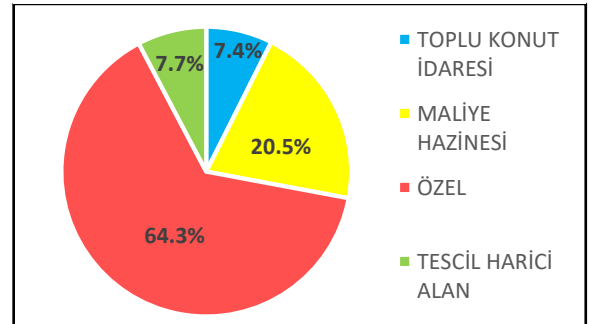
Harita 8. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



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.

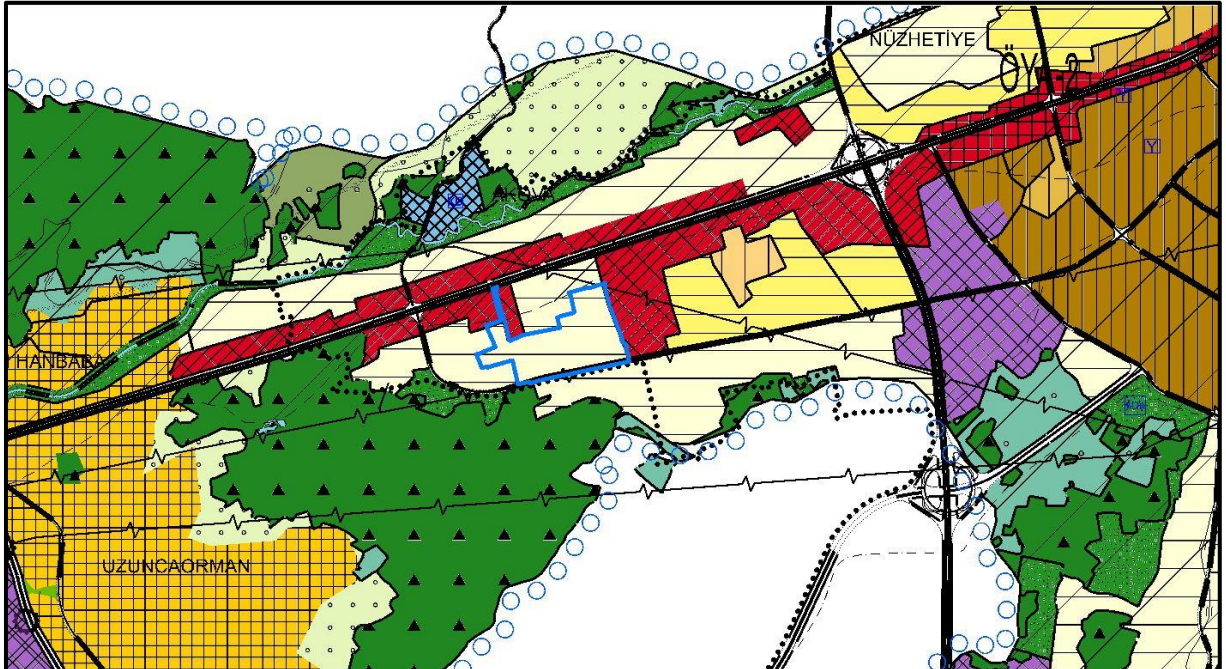
2.3.2. Sakarya Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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 10 ve Tablo 2).

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 değerinin ortalaması 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 ağımızda 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.

5.3. ALAN KULLANIM KARARLARI

5.3.1. Konut Alanları

Konut Alanları, üst ölçek plan doğrultusunda bu plan ile iskana açılmış alanlardır. Konut Alanları için 0.60 ve 0.90 emsal değerleri belirlenmiştir. Emsal değeri 0.60 olan Konut Alanlarının toplam büyüklüğü 64,925.38 m² ve emsal değeri 0.90 olan Konut Alanlarının toplam büyüklüğü 23,337.42 m² olup toplam Konut Alanı büyüklüğü 88,262.8 m²'dir (bkz. Tablo 5).

Tablo 5. Konut Alanı Dağılımı ve Nüfus Hesabı

KULLANIM	EMSAL	ALAN (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS
Gelişme Konut Alanı	0.6	64,925.38	38,955.23	414.
Gelişme Konut Alanı	0.9	23,337.42	21,003.68	223.
Ticaret-Konut Alanı	0.9	8,602.84	2,322.77	25.
TOPLAM		96,865.64	62,281.673	638.

Kişi başına düşen ortalama konut alanı büyüklüğü, nazım imar planı doğrultusunda 94 m²/kişi olarak belirlenmiş olup planlama alanında yaşayacak nüfus 638 kişi olarak hesaplanmıştır (bkz. Tablo 1). Mer'i uygulama imar planında hesaplanan nüfus değeri 695 kişi olup revizyon imar planında 57 kişi eksilmiştir.

5.3.2. Kentsel Çalışma Alanları

5.3.2.1. Ticaret- Konut Alanı

Planlama alanının güneydoğusunda toplam 8,602.84 m² büyüklüğünde Ticaret-Konut Alanı planlanmıştır. Ticaret-Konut Alanında yapılaşma koşulları E:0,90 ve Yençok:3 Kat olarak belirlenmiştir.

Ticaret-Konut Alanında; konut kullanımının yanında iş merkezleri, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri gibi ticari birimler; yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro gibi hizmet birimleri; sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler; lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler ve konaklama tesisleri yer alabilir. Bu alanda konut kullanımı tek başına yer alamaz; konut kullanımı ile birlikte ticaret kullanımı birlikte yer alabilir. Bu alanı konut kullanım oranı en fazla %30'dur.

5.3.2.2. Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanının kuzey batısında 1 adet 1.993,59 m² büyüklüğünde Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Belediye Hizmet Alanında; belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamında kalan hizmetlerin yerine getirilebilmesi için gerekli teknik-idari-sosyal-kültürel tesisler ile mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan diğer tesisler ve ticari birimler yer alabilir. Bu alanda yapılaşma şartları, E=1.00 ve Yençok:4 kat şeklinde belirlenmiş olup uygulama, belediyesince onaylanacak mimari avan proje doğrultusunda yapılacaktır.

5.3.2.3. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

Planlama alanının doğusunda 2 adet toplam 29,304.64 m² büyüklüğünde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı planlanmıştır. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında; çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen 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. Bu alanda yapılaşma şartları, E=0.80 Yençok:12.00 m. şeklinde belirlenmiştir. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında, parsel derinliği 40 metreden, parsel cephesi 40 metreden ve parsel büyüklüğü 2000 m²' den az olamaz. Bu alanlarında komşu parsellerden çekme mesafesi planda belirtilmemiş ise 3 metreden az olamaz.

5.3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

5.3.3.1. Anaokulu Alanı

Planlama alanının batısında 1 adet 2.669,07 m² büyüklüğünde Anaokulu Alanı planlanmıştır. Anaokulu Alanında, Millî Eğitim Bakanlığı'na bağlı ve 3-5 yaş aralığı çocuklara eğitim veren okul ve okula hizmet veren yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir. Bu alanda ihtiyaç duyulması halinde ilgili kurum görüşü doğrultusunda kreş yapılabilir. Bu alanda yapılaşma şartları E=1.00 ve Yençok:2 Kat şeklinde belirlenmiş olup uygulama, Millî Eğitim Bakanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

5.3.3.2. İlkokul Alanı

Planlama alanının doğusunda 1 adet 7.943,09 m² büyüklüğünde İlkokul Alanı planlanmıştır. Mevcut durumda faaliyette olan Prof. Dr. İsmail Cerrahoğlu İlkokulu, revizyon planda korunmuştur. İlkokul Alanında, Millî Eğitim Bakanlığı'na bağlı ve 5-9 yaş aralığı çocuklara eğitim veren okul ve okula hizmet veren yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir. Bu alanda, Millî Eğitim Bakanlığı'nın uygun görmesi halinde imar planı değişikliği gerekmeksizin ortaokul tesisi ya da ilkokul tesisi ile birlikte ortaokul tesisi yapılabilir. İlkokul alanında yapılaşma şartları E=1.00 ve Yençok:4 Kat şeklinde belirlenmiş olup uygulama, Millî Eğitim Bakanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

5.3.3.3. Lise Alanı

Planlama alanının kuzey doğusunda 1 adet 7,741.15 m² büyüklüğünde Lise Alanı planlanmıştır. Lise Alanında, ortaokuldan sonra dört yıllık eğitim ve öğretim veren Millî Eğitim Bakanlığı'na bağlı okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir. Bu alanda, Millî Eğitim Bakanlığı'nın uygun görmesi halinde imar planı değişikliği gerekmeksizin mesleki ve teknik öğretim tesisi yapılabilir. Lise Alanında yapılaşma şartları E=1.00 ve Yençok:4 Kat şeklinde belirlenmiş olup uygulama, Millî Eğitim Bakanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

5.3.3.4. Sağlık Tesisi Alanı

Planlama alanının batısında 1 adet 2.098,27 m² büyüklüğünde Sağlık Tesisi Alanı planlanmıştır. Sağlık Tesisi Alanında, Sağlık Bakanlığı'na bağlı hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser, poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü vs. sağlık hizmeti veren tesisler ve bu tesislere hizmet eden ticari birimler yer alabilir. Bu alanda yapılaşma şartları E=1.00 ve Yençok:3 Kat şeklinde belirlenmiş olup uygulama, Sağlık Bakanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

5.3.3.5. Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanının merkezinde 1 adet 2.257,23 m² büyüklüğünde Sosyal Tesis Alanı planlanmıştır. Sosyal Tesis Alanında, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanda, ilgili kurumların uygun görüşünün alınması kaydıyla özel sosyal tesis alanı da yapılabilir. Sosyal Tesis Alanında yapılaşma şartları E=1.00 ve Yençok:3 Kat şeklinde belirlenmiş olup uygulama, belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

5.3.3.6. Semt Spor Alanı

Planlama alanının merkezinde 1 adet 2.154,28 m² büyüklüğünde Semt Spor Alanı planlanmıştır. Semt Spor Alanında, yakın çevresine hizmet edecek futbol, basketbol, voleybol, tenis kortu vb. spor faaliyetlerini içeren açık spor tesisleri ile yardımcı birimler (soyunma odaları, wc, kantin vb.) yer alabilir. Ayrıca bu alanda, açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak kaydıyla kapalı otoparklar yapılabilir. Bu alanda seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, E=0.20 ve Yençok:2 Kat yapılaşma koşullarında, bağımsız bölüm oluşturmayan büfe-lokanta-pastane-çayhane gibi ticari birimler yapılabilir. Alanda uygulama, belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

5.3.3.7. Cami

Planlama alanının merkezinde 1 adet 2.044,41 m² büyüklüğünde Cami planlanmıştır. Bu alanda, ibadet etmek ve dini hizmetleri yerine getirmek amacıyla yapılan cami ve külliyesi, caminin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla camiye ait lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar ile açık ve/veya zemin altı kapalı otopark yer alabilir. Cami alanında, caminin vasfı ve görünüşünün önüne geçmeyen, gürültü ve kirlilik oluşturmayan, giriş-çıkışları cami yerinin girişlerinden ayrı olan ve bağımsız bölüm oluşturmayan camiye hizmet veren 1 katlı ticari birimler yapılabilir. Bu ticari birimlerin toplam taban alanı, caminin taban alanını geçemez. Cami alanında yapılaşma şartları, E=1.00 ve Yençok=Serbest şeklinde belirlenmiş olup uygulama, belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

5.3.3.8. Park

Planlama alanında 7 adet toplam 12,788.01 m² büyüklüğünde Park planlanmıştır. Park alanları, sosyal ve teknik altyapı alanları ile ilişkili olacak şekilde ve erişilebilirlik mesafeleri gözetilerek planlanmıştır. Park alanı, bölgenin yeşil alan ve dinlenme ihtiyacını karşılamak üzere doğal değerleri ortaya çıkaracak şekilde çevreyle uyumlu tasarlanan aktif yeşil alandır. Bu alanda, birim taban alanı 50 m²'yi, toplam taban alanı ise 0,03'ü geçmeyen Yençok:4,50 m. yüksekliğinde 1 katlı, kalıcı olmayan ve sökülüp-takılabilir elemanlardan oluşan temelsiz yapılar (kafeterya, büfe, çay bahçesi, muhtarlık, trafo, taksi durağı, umumi hela vb.), açık hava spor ve oyun alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu ve bisiklet parkuru vb.) ile muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit yer alabilir.

5.3.4. Ulaşım Kararları

5.3.4.1. Bölünmüş Taşıt Yolu

Mevcut planın ana ulaşım bağlantıları korunmuş olup devamlılıkları bozulmamıştır. Planda 20 metre genişliğinde planlanmış olan bölünmüş taşıt yolları, planlama alanı ile alt bölgeler arasındaki erişimi sağlayan toplayıcı/dağıtıcı niteliğindeki yollardır.

5.3.4.2. Taşıt Yolu

Mevcut planda yer alan taşıt yolları revizyon kapsamında yeniden düzenlenmiş olup planda 15, 12, 10 metre genişliğinde planlanmış olan taşıt yolları; planlama alanındaki fonksiyonlara nihai erişimi sağlayan yollardır.

5.3.4.3. Yaya Yolu ve Bölgesi

Yaya yolu ve bölgesi şeklinde planlanmış olan yollar, yaya ve servis yolu niteliğinde olup bu yollardan parsellere otopark giriş-çıkışı verilebilir.

5.3.5. Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar

5.3.5.1. Enerji Nakil Hattı Ve Koruma Kuşağı

Mevcut planda gösterilmiş olan enerji nakil hatları ve koruma alanları, revizyon plana aynen aktarılmıştır. Enerji Nakil Hattı ve ona ait Koruma Kuşağının altında kalan yapı adalarında, Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği hükümlerine uyulacak olup ilgili kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

5.3.6. Yerleşime Uygunluk Durumu

Mevcut plan sınırı içinde belirli bir bölgenin revizyonu yapıldığı için mevcut plana ait imar planına esas jeolojik etüt raporu yeterli görülmüş ve yeni rapor hazırlanmamıştır. Mevcut plandaki yerleşime uygunluk durumu, revizyon imar planına aynen aktarılmıştır. Planlama alanının tamamı, yerleşime

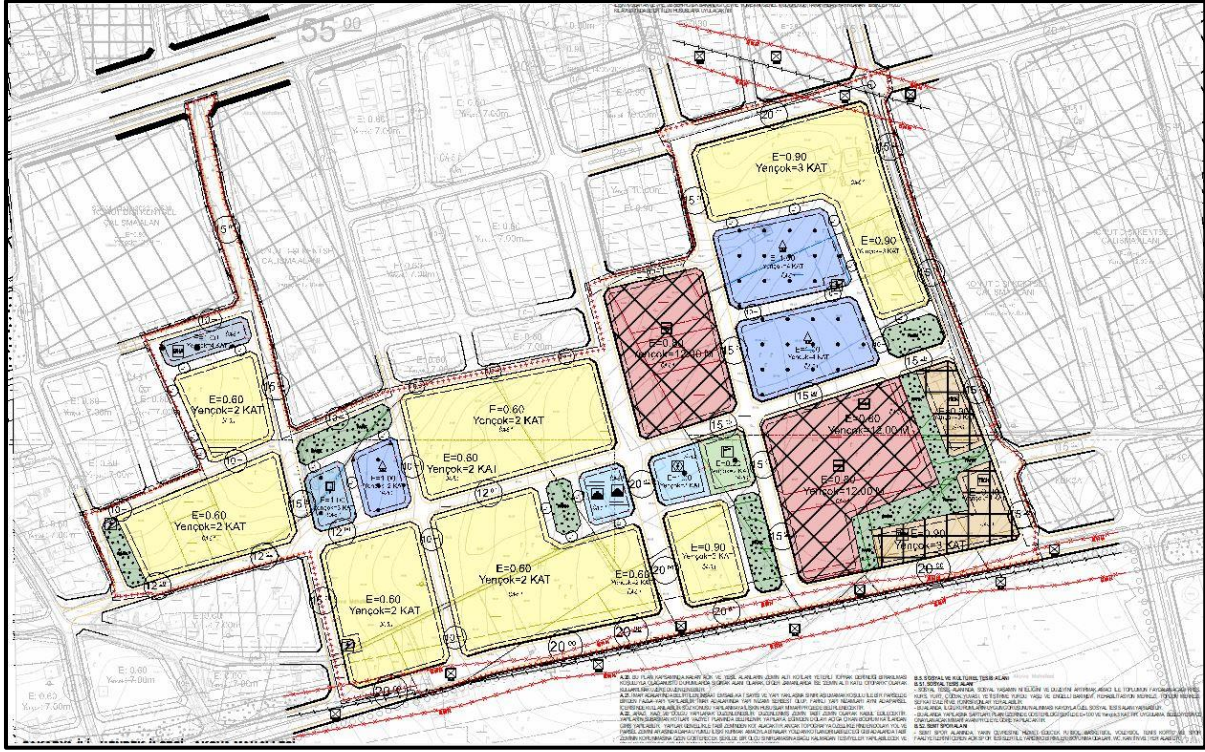
uygunluk açısından “Önemli Alanlar 5. Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlarda (Öa-5)” kalmaktadır.

5.3.6.1. Önemli Alanlar 5. Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Öa-5)

“Bu alanlar Ulu Dere’ye ait yatağın her iki tarafında dar ve uzun bir koridor ve Hendek ilçe merkezinin kurulduğu kesimlere karşılık gelmektedir. Bu alanlarda her türlü yapılaşmalarda parsel bazı sondajlı zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek şişme, farklı oturma, sivilaşma ve taşıma gücü problemleri dikkate alınarak değerdendirmelidir. Yapılan değerdendirmelerin sonuçlarına göre gerekli zemin iyileştirmeleri projelendirilerek olası jeoteknik sorunlar mutlak suretle önlenmelidir. Bu alanlarda yer altı su seviyesi 3.00 ile 10.00 metre arasında olması nedeniyle çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yer üstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir. Ayrıca Ulu Dere yatağına yakın kesimlerde yağışlı mevsimlerde taşkın olma tehlike ve riskine karşın, akarsu yatağı boyunca gerekli ıslah çalışmaları ve DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.”

5.4. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE ALAN DAĞILIMI

Harita 13. Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği



Tablo 6. Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN (m²)	ORAN (%)
Gelişme Konut Alanı (E:0.60)	64,925.38	27.58%
Gelişme Konut Alanı (E:0.90)	23,337.42	9.91%
Ticaret-Konut Alanı	8,602.84	3.65%
Konut Dışı Kentsel Çalışma Al.	29,304.64	12.45%
Belediye Hizmet Alanı	1,993.59	0.85%
Anaokulu Alanı	2,669.07	1.13%
İlkokul Alanı	7,943.09	3.37%
Lise Alanı	7,741.15	3.29%
Sağlık Tesisi Alanı	2,098.27	0.89%
Sosyal Tesis Alanı	2,257.23	0.96%
Semt Spor Alanı	2,154.28	0.92%
Cami	2,044.41	0.87%
Park	12,788.01	5.43%
Yol Alanı	67,579.99	28.70%
TOPLAM	235,439.37	100.00%

**SAKARYA İLİ - HENDEK İLÇESİ - AKOVA MAHALLESİ
1 NO'LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE (1317 ADA VE
ÇEVRESİNDE BULUNAN MUHTELİF PARSELLER) İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem No: NİP-54111999
Ölçek: 1/1000

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 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

Hamza ÇAKAN
Şube Müdürü

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak sayfası dâhil - 26 - sayfadır-

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

Serhat GÜNKAN
İstanbul Planlama ve
Projeler Dairesi
Başkanı

Ömer CANİKLİOĞLU
Başkan Yardımcısı