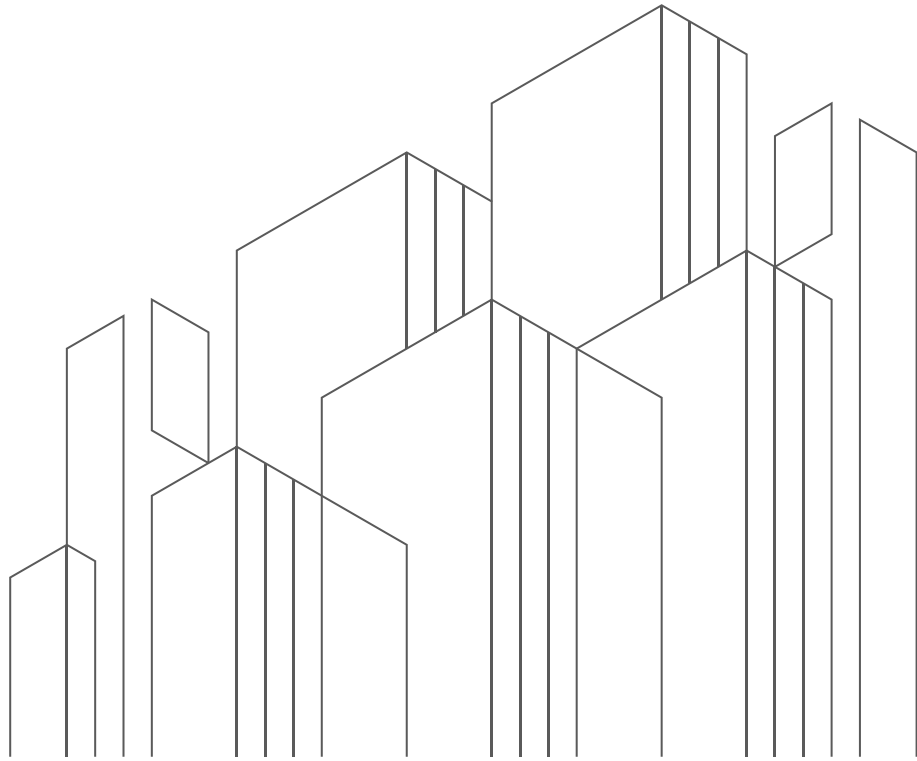




HENDEK KURTKÖY (YEŞİLYURT)

SAKARYA İLİ HENDEK İLÇESİ, KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1 ÇALIŞMANIN KAPSAMI.....	7
2 YASAL DAYANAKLAR.....	7
3 PLANIN GEREKÇESİ.....	12
4 KONUM VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER.....	13
5 TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ	18
6 PLAN HİYERARŞİSİ VE PLAN KRONOLOJİSİNDEKİ YERİ	21
6.1 SAKARYA İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	21
6.2 MERKEZ PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI... ..	22
6.3 YEŞİLYURT (SAKARYA) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	30
6.4 YEŞİLYURT (SAKARYA) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	32
6.5 KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	33
7 ANALİTİK ETÜTLER.....	34
7.1 DOĞAL YAPI ANALİZİ	34
Yükseklik (Eşyüksekti) Analizi	34
Eğim Analizi.....	36
Bakı (Yöneliş) Analizi	37
İklim Özellikleri ve Meteorolojik Parametrelerin Analizleri.....	40
Bitki (Arazi) Örtüsü Analizi	47
Arazi Kullanım (Toprak) Kabiliyeti Analizi	51
7.2 JEOLJİK YAPI ANALİZİ	54
Genel Jeoloji.....	54
Jeomorfoloji.....	55



Depremsellik.....	59
Yerleşime Uygunluk Analizi	64
7.3 ARAZİ KULLANIŞ.....	70
7.4 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI	75
Yaş Grupları ve Cinsiyet Dağılımı	80
Göç.....	82
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	86
Toplam Bağımlılık Oranı	87
Eğitim.....	88
Sağlık	92
7.5 SOSYO-EKONOMİK YAPI.....	93
7.6 KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ANALİZİ.....	98
7.7 FİZİKSEL YAPI ANALİZİ.....	107
Mülkiyet Analizi	112
Kat Adedi Analizi.....	115
TAKS Analizi.....	116
KAKS Analizi.....	118
8 EŞİK ANALİZİ VE SENTEZ	120
9 PLANLAMA YAKLAŞIMI	123
10 PLAN KARARLARI.....	125
10.1 ALAN DAĞILIMI	127
10.2 NÜFUS KARARI	128
10.3 KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (DONATI) STANDARTLARI KONTROLÜ	129
10.4 AÇIK VE YEŞİL ALAN SİSTEMİ	130
10.5 ULAŞIM SİSTEMİ	131



10.6 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	132
11 PLAN HÜKÜMLERİ.....	137
12 EKLER.....	146
12.1 KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	146
12.2 FOTOĞRAF ALBÜMÜ	179

Haritalar

Harita 1 Planlama Çalışması Yapılacak Jeolojik Etüdü Yapılan Alan	7
Harita 2 Sakarya İlinin Türkiye İstatistik Bölge Birimleri İçerisindeki Konumu ve İdari Sınırları (Kaynak: Ofis Çalışmaları, 2024)	13
Harita 3 Hendek İlçesinin Türkiye ve Sakarya İli İçerisindeki Konumu	14
Harita 4 Karayolları Ulaşım Haritası	15
Harita 5 Ulaşım Haritası İçerisinde Sakarya İli ve Planlama Alanı	16
Harita 6 Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü ve İdari Mahalle Sınırları İçerisindeki Yeri (Kaynak: Ofis Çalışmaları, 2024)	17
Harita 7 Sakarya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	21
Harita 8 Planlama Alanının Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	22
Harita 9 Yeşilyurt (Sakarya) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	30
Harita 10 Yeşilyurt İmar Planı Ö:1/1000	32
Harita 11 Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	33
Harita 12 Yükseklik (Eşyüksekti) Analizi	35
Harita 13 Eğim Analizi	37
Harita 14 Yöneliş (Bakı) Analizi.....	39
Harita 15 Arazi (Bitki) Örtüsü Analizi	51
Harita 16 Arazi Kullanım (Toprak) Kabiliyeti Analizi.....	53
Harita 17 Jeoloji Haritası.....	55
Harita 18 Jeomorfoloji	58
Harita 19 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	60
Harita 20 Türkiye Diri Fay Haritası Serisi - Adapazarı Paftası.....	61

Harita 21 Diri Fay Haritası - Hendek.....	62
Harita 22 Arazi Kullanış.....	72
Harita 23 Revize Büyükova Listesinde Yer alan Sakarya Ovası (15.11.2024 tarihli ve 32723 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak yürürlüğe giren en son ve güncel ova sınırlarıdır.)	73
Harita 24 Eski ve Yeni Büyükova Sınırlarının Mukayese Edilmesi.....	74
Harita 25 Toplam Bağımlılık Oranı.....	87
Harita 26 İlçe SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası	93
Harita 27 SASKİ yazı eki kroki	99
Harita 28 DSİ görüş yazısı eki Maşat Deresi Taşkın Sahası.....	104
Harita 29 Sakarya İli Otoyol ve Devlet Yolu Ağı	107
Harita 30 Özel Halk Otobüsü Güzergâhları.....	111
Harita 31 Mülkiyet Analizi.....	114
Harita 32 Kat Adedi Analizi	115
Harita 33 TAKS Analizi	117
Harita 34 KAKS Analizi	119
Harita 35 Eşik Analizi ve Sentez.....	122
Harita 36 Hendek İlçesi Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	125
Harita 37 Lejant.....	126
Harita 38 Açık ve Yeşil Alanlar	130
Harita 39 Ulaşım Kademelenmesi	131
Harita 40 Eğitim Alanları Hizmet Etki Alanları	132
Harita 41 Sağlık Tesisi Alanları Hizmet Etki Mesafeleri (b1,r=500m; b2,r=2500m)	133
Harita 42 Cami Alanları (2 adet, r=1500m olarak kabul edildi.).....	134
Harita 43 Yapılaşma Nizamı ve Standartları.....	136

Tablolar

Tablo 1 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde Uygulama İmar Planı Tanımları.....	8
Tablo 2 Hendek Ovası ve Çevresi Aylık Sıcaklık Ortalamaları	40
Tablo 3 Aylık Yağış Ortalamaları ve Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	42

Tablo 4 Ortalama Nispi Nem Oranı (%)	43
Tablo 5 Ortalama Güneşlenme Süresi.....	44
Tablo 6 Ortalama Bulutluluk.....	44
Tablo 7 Hâkim Rüzgar Yönü.....	45
Tablo 8 Ortalama Basınç	46
Tablo 9 Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü İdaresindeki Toplam Orman Varlığı	50
Tablo 10 Hendek İlçesi Arazinin Niteliklerine Göre Dağılımı (Hektar)	51
Tablo 11 Hendek Ovası ve Çevresi'nin İlçe Sınırları Dahilinde Arazilerin Kullanma Kabiliyet Sınıflarına Göre Miktarı (Hektar)	53
Tablo 12 Arazi Kullanış Fonksiyon Analizi	70
Tablo 13 Hendek İlçesi 2009-2023 Yılları arası Nüfus Değişimi.....	75
Tablo 14 Hendek İlçesi Nüfus Artış Hızı	76
Tablo 15 Planlama Alanına Giren Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Değişimi (2009-2023)	78
Tablo 16 Mahallelere Göre Yaş Grupları Dağılımı.....	80
Tablo 17 Sakarya'ya En Fazla Net Göç Veren İlk Beş İl (2023 Yılı)	82
Tablo 18 Sakarya'nın İstanbul'dan Aldığı Göç, İstanbul'a Verdiği Göç ve Net Göç (2019-2023).....	83
Tablo 19 Sakarya'nın Kocaeli'nden Aldığı Göç, Kocaeli'ye Verdiği Göç ve Net Göç (2019-2023).....	83
Tablo 20 Sakarya'nın Ankara'dan Aldığı Göç, Ankara'ya Verdiği Göç ve Net Göç (2019-2023).....	84
Tablo 21 Sakarya'nın Bursa'dan Aldığı Göç, Bursa'ya Verdiği Göç ve Net Göç (2019-2023).....	84
Tablo 22 Sakarya'nın Düzce'den Aldığı Göç, Düzce'ye Verdiği Göç ve Net Göç (2019-2023).....	85
Tablo 23 Sakarya İl Düzeyinde Uluslararası Göç	85
Tablo 24 Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (2009-2023)	86
Tablo 25 Sakarya İli Örgün Eğitim Öğrenci Sayısı (2023-2024)	88
Tablo 26 Hendek İlçesi 2023-2024 Eğitim Öğretim Yılı Genel Durumu.....	91
Tablo 27 Sakarya İli 2023 Yılı Sağlık Sektörü İstatistikleri	92
Tablo 28 İlçe SEGE 2022 Çalışmasında Kullanılan Değişkenler	94

Tablo 29 İlçelerin Sakarya İli Bazında Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralamaları (2017 ve 2022 Yılları).....	95
Tablo 30 Sakarya İli Önemli Ekonomik Göstergeler (2023)	96
Tablo 31 2019 Yılı Aralık Ayı Özel Halk Otobüsü Hatları ve Taşıdığı Yolcu Sayısı	109
Tablo 32 Özel Halk Otobüsü Seferleri (Yeşilyurt-Adapazarı).....	111
Tablo 33 Mülkiyet Dağılım Cetveli	112
Tablo 34 TAKS Değerleri Hesap Cetveli.....	116
Tablo 35 KAKS Değerleri Hesap Cetveli	118
Tablo 36 Fonksiyon Türleri ve Dağılımı	127
Tablo 37 Nüfus Kararları.....	128
Tablo 38 Donatı Standartları Cetveli.....	129

Grafikler

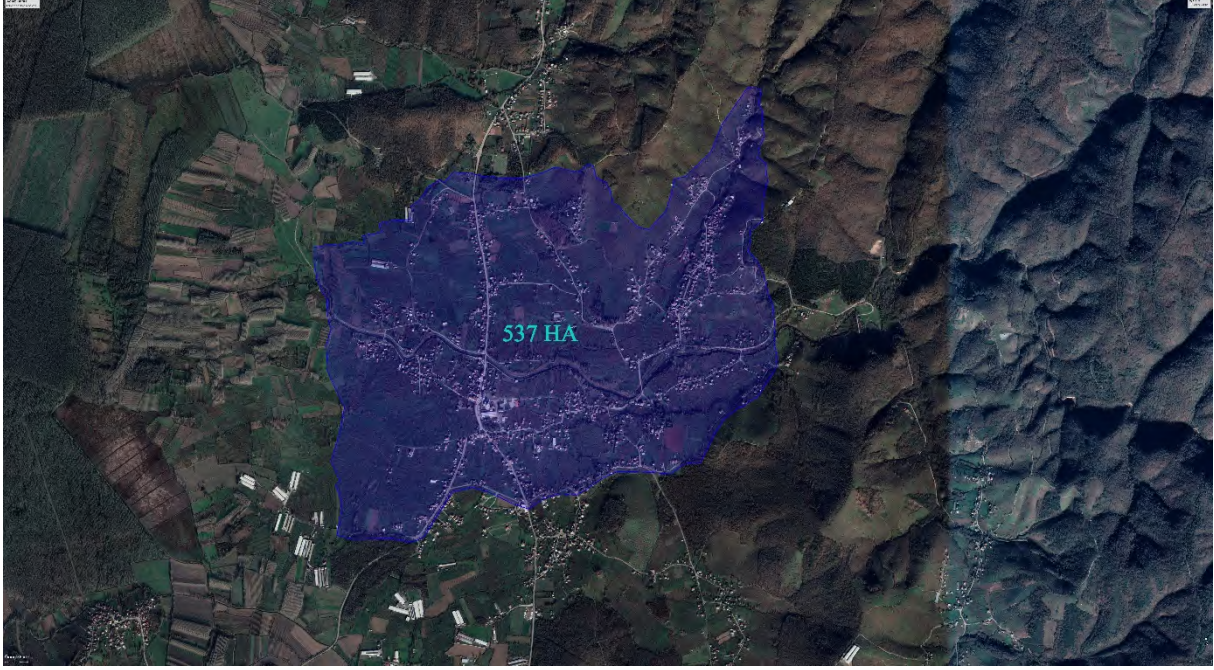
Grafik 1 Aylık Ortalama Sıcaklıklar.....	41
Grafik 2 Aylık Ortalama Yağış Miktarı	43
Grafik 3 Arazi Kullanış Dağılım Cetveli (Hektar)	71
Grafik 4 Hendek İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi (2009-2023)	76
Grafik 5 Nüfus Artış Hızı (%).....	77
Grafik 6 Planlama Alanına Giren Mahallelerin Son 15 Yıla Ait Nüfusları (2009-2023)....	79
Grafik 7 Mahalle Nüfus Payları (2023 Yılı)	79
Grafik 8 Planlama Alanına Giren Mahallelere İlişkin Cinsiyet ve Yaş Aralıklarına Göre Nüfus Dağılımı (Nüfus Piramidi).....	81
Grafik 9 Mülkiyet Dağılım Grafiği	113
Grafik 10 Rastlantısal TAKS Saçılım Grafiği.....	116
Grafik 11 Rastlantısal KAKS Saçılım Grafiği.....	118

Şekiller

Şekil 1 Lejant.....	31
Şekil 2 14.11.2024 tarihli ve 9141 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı 2nci Madde	74

1 ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Bu plan; yaklaşık 537.17 hektarlık alana sahip Hendek İlçesi Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın hazırlanması işlemidir.



Harita 1 Planlama Çalışması Yapılacak Jeolojik Etüdü Yapılan Alan

2 YASAL DAYANAKLAR

Bu planın dayandığı temel yasal dayanak 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleridir. Planlama sürecinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen çalışmalar yapılacaktır. Planlama "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" (Bundan sonra MPYY olarak anılacaktır) ile belirtilen tanımlar, esaslar ve standartlar çerçevesinde yapılacaktır. Konusu ve ilgisine göre diğer kanun ve yönetmelik hükümleri de dikkate alınmış olup raporun ilerleyen bölümlerinde yerine göre ilgili mevzuat hükümleri detaylı olarak incelenmiştir.

Tablo 1 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde Uygulama İmar Planı Tanımları

3194 sayılı İmar Kanunu'nda "Uygulama İmar Planı" tanımı	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "Nazım İmar Planı" tanımı
<p>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.</p>	<p>Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörelin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı ifade eder.</p>

Tanımlar dikkatle incelendiğinde, uygulama imar planının nazım planların genel ilke hedef ve kararlarına uygun olarak hazırlanması gerektiği belirtilmektedir. Bu planın dayanağı da Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'dır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Bölümü olan "İmar Planları Dair Esaslar" kısmında 24. Madde olan "Uygulama İmar Planı" altbaşlığında;

MADDE 24 – (1) Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir.

(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.

(4) Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.

(5) Araç trafiğine ayrılmış şerit sayısını azaltmamak ve ilgili TSE standartlarına uymak kaydıyla; taşıt yollarının yaya, engelli ve bisiklet kullanımına ayrılmış kısımlarının genişlikleri, nazım imar planında değişikliğe gerek olmaksızın uygulama imar planında artırılabilir.

(6) Uygulama imar planlarında, öncelikle engelliler, çocuklar ve yaşlılar gibi kamu ortak mekânlarını kullanmakta zorluk çeken ve hareket kısıtlılığı bulunan kişilerin kentsel kullanımlara, sosyal altyapı alanlarına erişimini ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla tasarım ilkeleri geliştirilmesi esastır.

(7) Uygulama imar planlarında yaya ve bisiklet yolları ile bisiklet park yerleri uygulama ilkeleri geliştirilmesi esastır.

(8) İlgili mevzuatına göre koruma altına alınmış, tescil edilmiş doğal ve kültürel varlıklar, bunların ayrılmaz parçası olan eklentileri, bahçe avlu duvarları, varsa tescilli tek yapıların koruma alanları, sokak dokuları gibi bütünleyici unsurları ile varsa koruma alan sınırları planlarda ayrıntılı olarak

gösterilir. Ayrıca, varsa tescile değer yapıların tespit edilmesi halinde değerlendirilmek üzere ilgili idaresine bildirilmesi esastır.

(9) Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır.

(10) Uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde, aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında aşağıdaki analiz ve araştırmalar yapılır:

a) Nazım imar planı kararlarının analizi.

b) Planlama alanının sınırları.

c) Mevcut yapı yoğunluğu ve doku analizi.

ç) Yapı adalarının ve yapıların konumu ve özellikleri.

d) Yapılaşma ve yaklaşma mesafeleri.

e) Mevcut nüfus yoğunluğu ve dağılımı.

f) Sosyal altyapı tesisleri.

g) Teknik altyapı tesisleri.

ğ) Mülkiyet yapısı ve kamu mülkiyetindeki alanlar.

h) Tescilli eser, anıt vb. tarihi ve kültürel varlıklar.

ı) Hizmetlere erişilebilirlik.

İ) (Değişik:RG-7/6/2024-32569) Deprem, sel/taşkın, kütle hareketi (heyelan, çığ, kaya düşmesi ve benzeri), tsunami, yangın ve benzeri gibi doğal afet tehlikelerini gösteren, yerleşime uygunluk durumunu belirlemeye yönelik jeolojik-jeoteknik, mikrobölgeleme etütleri, hidrolojik-hidrojeolojik yapı, yangın ve benzeri gibi afete maruz ve riskli alanlar, aktif fay hatları için belirlenen fay sakinim zonları/tampon bölgeler, kitlesel göçler, varsa endüstriyel/kimyasal kazalar gibi kentsel risklere ilişkin analizler, varsa iklim değişikliğinden etkilenebilirlik ve risk analizleri, meteorolojik parametrelerin analizleri.

J) Topografya, eğim vb. eşikler.

K) Göl, baraj, akarsu, taşkın alanı, yeraltı ve yüzeysel su kaynakları vb. hidrolojik, hidrojeolojik yapı.

L) Ulaşım sistemi ve kademelenmesi, durak-istasyon noktaları.



- m) Trafik düzeni ve güvenliği, yollar ve kavşaklar ile ilgili ilkeler, yapı ve tesislerden karayoluna geçiş yolu bağlantısı yapılabilecek kesimler.*
- n) Yaya bölgeleri, yaya ve bisiklet yolları.*
- o) Otopark kapasitesi ve dağılımı.*
- ö) Açık ve kapalı alan kullanımları ve ilişkileri.*
- p) Toplanma alanları.*
- r) Hizmet alanlarının yer seçimi ve büyüklüğü.*
- s) Kentsel tasarım projesi yapılacak alanlar ve ilkeleri.*
- ş) Ulaşım güzergahları.*
- t) Havalimanı, liman ve iskeleler.*
- u) Gar ve istasyon alanları.*
- ü) Lojistik alanlar.” denilmekte olup plan yapımına ait esaslar ve gerekli çalışmalar tanımlanmıştır.*



3 PLANIN GEREKÇESİ

Meskûn ve kırsal nitelikli mahallelerin gerek kent merkezine yakınlığı gerek D-100 Karayoluna yakın olması ve gerekse Sakarya 2. Organize Sanayi Bölgesine yakın olması plan sahası genelinde kentleşme baskısını da beraberinde getirmektedir. Bu bağlamda sürdürülebilir koruma, kullanma ve gelişme dengesini kuran, güvenli, sağlıklı ve yaşanabilir kırsal alanları oluşturmak, doğal ve ekonomik verilere dayalı çok nitelikli özellikler taşıyan, Hendek ilçe vizyonuna ve gereksinimlerine katkıda bulunacak şekilde; fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun yaşama, çalışma, dinlenme ile sosyal ve teknik altyapı alanlarını oluşturmak, meskûn kırsal alanların göç vermemesi, saçaklı gelişmelerin ve ruhsatsız/plansız yapılaşmanın önüne geçmek, tarım, mera, orman gibi doğal nitelik taşıyan alanlara olan baskıyı asgari düzeye indirmek planın hazırlanmasının da temel gerekçelerini oluşturmaktadır.

Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kurtköy Mahallesi kapsayan alan “Kırsal Yerleşim Alanı”, “Mevcut Kırsal Yerleşim” gösteriminde kalmakta olup, plan hükümlerinde belirtilen koşullar gereği mevcut dokuyu dikkate alacak şekilde uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı, kırsal yerleşik alanlar (eski köy statüsündeki alanlar) ile sınırlı olup herhangi bir alternatifi de bulunmamaktadır. Söz konusu imar planının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde dengeyi bozucu nitelikte olmayan, ekonomik, ekolojik ve toplumsal kayıplar bakımından toplum aleyhine sonuçlar doğurmayan, kişiler ve toplum yararı birlikte gözetildiğinde olumlu sonuçlar doğuracağı, toplum adına sosyal fayda sağlayacağı ve nihai olarak kamuya yarar sağlayacağı değerlendirilmektedir.

4 KONUM VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER

Kurtköy Mahallesi, Sakarya İli, Hendek İlçesi sınırlarında olup, D-100 Karayolu üzerinde yer almaktadır. Plana konu mahalle konum olarak Hendek kent merkezinin kuzey batısında bulunmaktadır.

Sakarya ili, İBBS-II (NUTS-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 Sakarya İlinin Türkiye İstatistik Bölge Birimleri İçerisindeki Konumu ve İdari Sınırları

(Kaynak: Ofis Çalışmaları, 2024)

Hendek İlçesinin kuzeyinde Karasu ve Kocaeli İlçeleri, kuzeybatısında Ferizli ve Söğütü İlçeleri, batısında Adapazarı İlçesi, güney ve güneybatısında Akyazı İlçesi yer almaktadır.

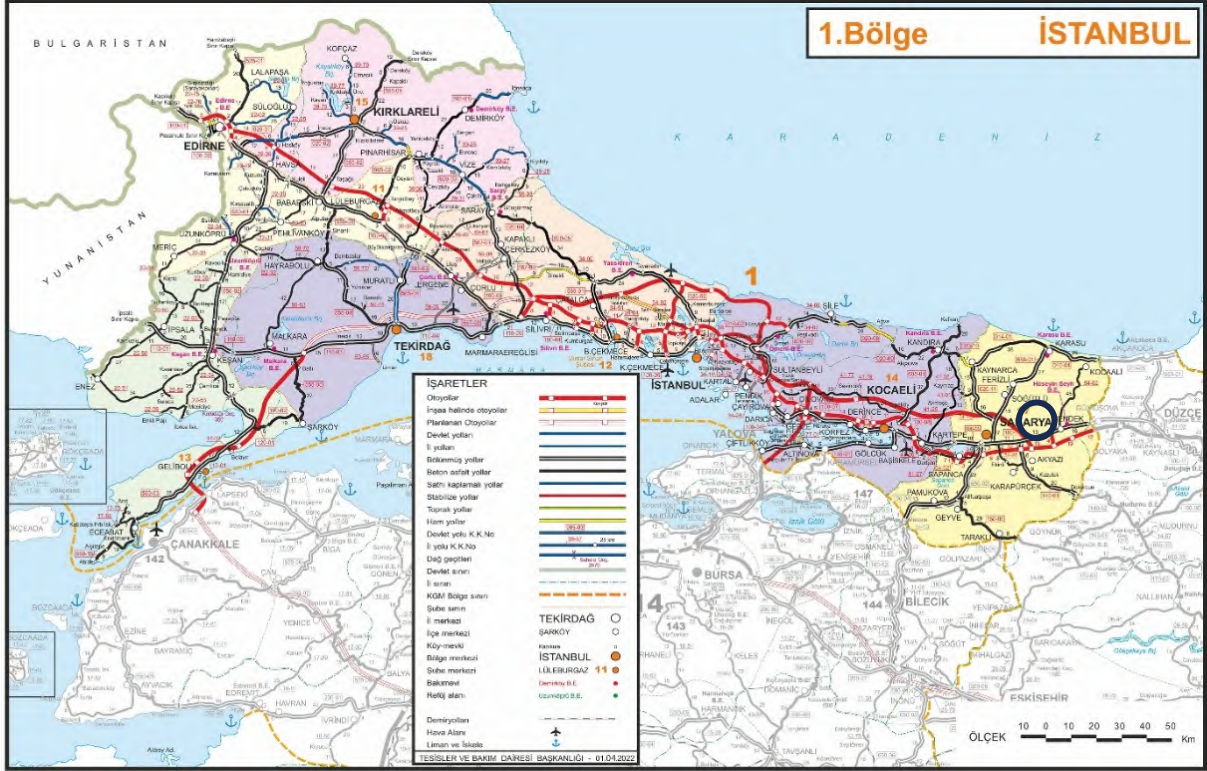


Harita 3 Hendek İlçesinin Türkiye ve Sakarya İli İçerisindeki Konumu

(Kaynak: Ofis Çalışmaları, 2024)

Hendek ilçesinin yüzölçümü 646 km² olup 4824 km² yüzölçümüne sahip Sakarya ilinin %13.39'luk kısmını oluşturur.

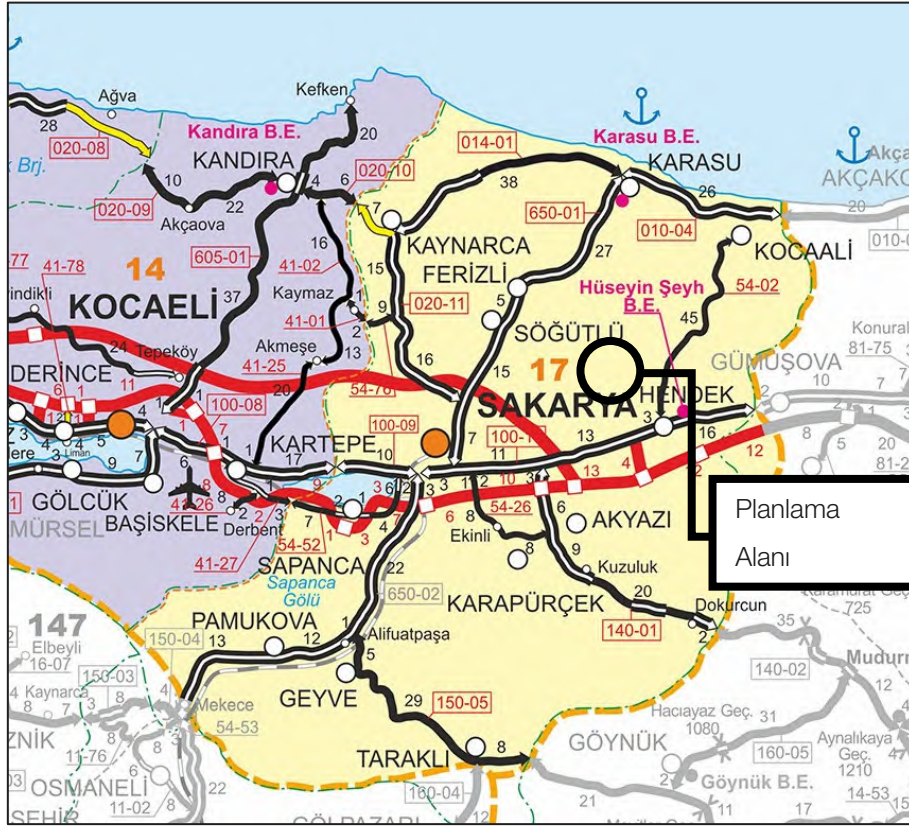
Sakarya ili, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'ne bağlı olup ulaşım haritası aşağıdaki gibidir:



Harita 4 Karayolları Ulaşım Haritası

Kaynak: KGM 1. Bölge Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, Kaynak:www.kgm.gov.tr

Planlamaya konu alan D100, TEM ve KMO otoyollarına oldukça yakın bir konumda yer almaktadır. Ulusal ve uluslararası karayolu güzergahları üzerinde ulaşılabilirliği yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Hendek, Akyazı ve Söğütü ilçelerine köy grup yolları ile ulaşılabilir. Hendek, Akyazı ve Söğütü ilçelerine köy grup yolları ile ulaşılabilir.

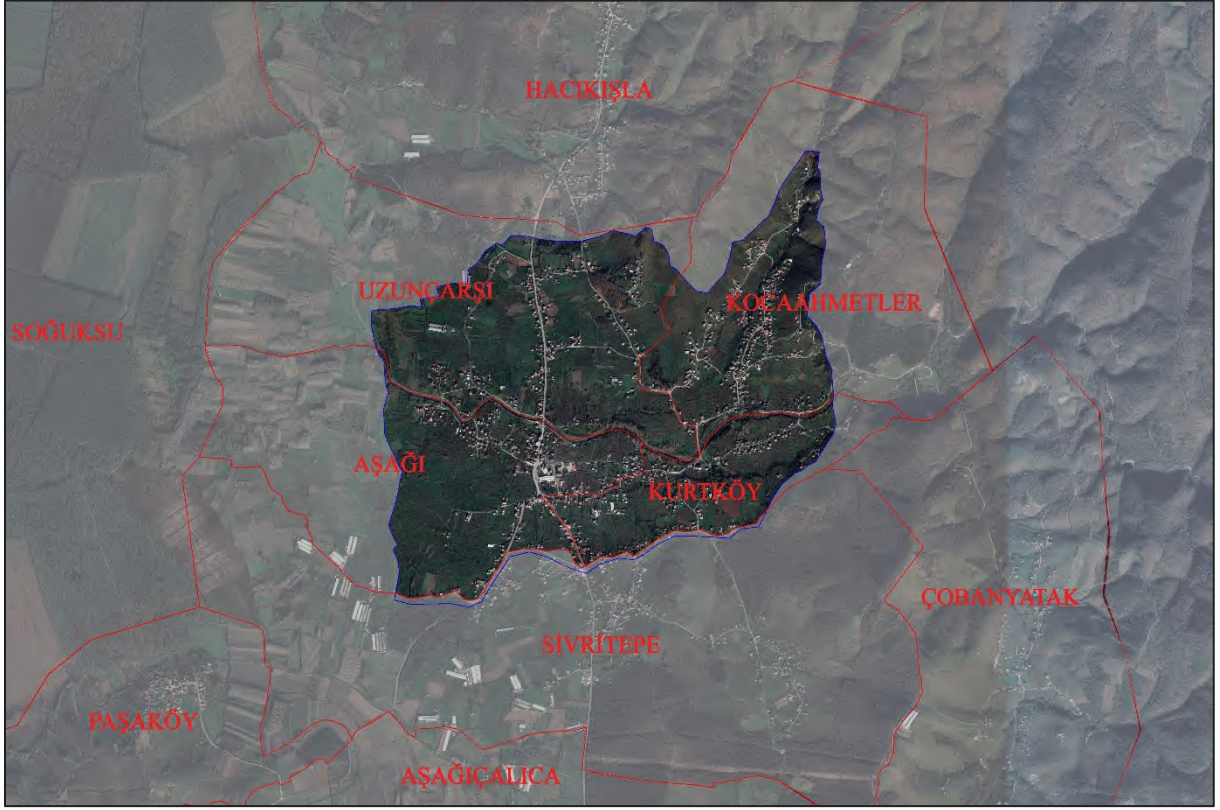


Harita 5 Ulaşım Haritası İçerisinde Sakarya İli ve Planlama Alanı

Hendek ilçesinde demiryolu ve hava ulaşımı yoktur. İlçenin tamamında elektrik bulunmakta olup, köy ve merkeze bağlı mahallelerin tamamı ulusal elektrik şebekesine bağlıdır.

Planlama alanı, Kuzey Marmara Otoyolu Akyazı Kavşağına (KMO) yaklaşık 13 km, TEM (E-80) Otoyolu Hendek Gişelerine 8 km, Hendek Kent Merkezine 7.5 km, Adapazarı Kent Merkezine 30 km. mesafede yer almaktadır.

Planlama alanının doğusunda Büyükdere ile Akova Mahalleleri ve Devlet Ormanı, kuzeybatısında Yukarıçalca Mahallesi, batısında Sakarya 2. Organize Sanayi Bölgesi (2.OSB), güneyinde Yayalar ve Hamitli Köyleri yer almaktadır.



Harita 6 Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü ve İdari Mahalle Sınırları İçerisindeki Yeri

(Kaynak: Ofis Çalışmaları, 2024)

5 TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

İlkçağlarda bölgenin hâkimi Bitinyalı'lardan hiçbir eser yoktur. Daha sonra bu bölgeye hâkim olan Romalılar, Bizanslılar ve Selçuklulardan Bizans dönemine ait civar köylerde mezarlar ve kalıntılar bulunmuştur. Haraklı, Dikmen ve Nuriye'de bunların örneklerine rastlanmıştır. Ancak Hendek'te önemli bir iz yoktur. Bunun sebebi olarak o zamanlar Hendek Ovası'nın bataklık olup yerleşime uygun olmaması gösterilir.

Hendek ve çevresinin nüfuslanması ancak 18. yüzyılın sonlarına doğru Osman Gazi'nin fütuhâtı ile başlayan fetih akınlarından birinin kumandanı olan Konuralp'in henüz adı konmamış olan bugünkü Adapazarı Havzası ve çevresini fethetmesiyle başlamıştır. Kasabaya bir süre "Konuralp" dendiği de eldeki belgeler ve Kurtköy (Yeşilyurt) yetlerinden öğrenilmektedir. Orhan Bey'in kasabaya gelerek burayı gördüğü, karşılaştığı iltifattan dolayı Şeyh İbn-ü İbrahim'e kasabayı vakfettiğini hicri 700 tarihini taşıyan Berat Vakıfname Vesikası'nda belirtilmektedir.

O dönemlerde bu yeni fetih alanları Batı Türkistan ve Azerbaycan'dan akın edip gelen ve Anadolu'nun muhtelif yerlerinden yaylaklar, kışlaklar edinmiş Türk boyları ve aşiretleri için yeni yerleşme alanları oluşturmaktaydı. Hendek ve çevresinin nüfuslanmasında bu boyların ve aşiretlerin rolü olmuştur. Türk boylarından bir kısmı Sakarya Nehri'nin kolları arasında kalan bölgeye köyler kurarak buranın nüfuslanmasını sağlamışlardır.

Miladi 1401 yılında Hendek'te Şemsi Paşa Vakfisi tarafından bir han, bir hamam ve 35 dükkân yapıldığına dair Topkapı Sarayı Kütüphanesi'nde belgeler vardır.

1500'lü yıllarda Bağdat seferleri için yapılan ünlü Bağdat yolu kalıntıları Hendek'e bugünkü Kemalpaşa Caddesi, Eski Düzce Caddesi, Hüseyin Şeyh ve Kalayık'tan geçmekteydi. Ayrıca İstanbul-Anadolu şosesi Sakarya Nehri üzerinde yer alan Jüstinians Köprüsü üzerinden geçerek Hendek-Bolu yönünde devam ediyordu. Bu işlek yol üzerinde Erenler Köyü ve Adapazarı civarında pazarlar kurulurdu. Her hafta kurulan pazara civar köyler ve göçebe aşiret halkı gelir, mahsullerini satarlardı. Her meslek erbabı belli yerlerde toplanırdı. Zamanla bu Pazar yerlerine önce pazarcılar yerleşmiş, daha sonra diğer halkın bu pazar yerleri etrafına yerleşmeleriyle ilk nüfuslanma gerçekleşmiştir. Yerleşilen bu pazar yerleri zaman içinde nüfuslanarak büyümüş ve birbirleriyle bütünleşmişlerdir.



Evlıya Çelebi Seyahatnamesi'nde 17. yüzyılda Hendek'i Yeniçeri Serdarı Kethuda (Kalayık) yeri ve Subaşı olan 150 hanelik bir kasaba olarak anar.

1800'lü yıllarda Kocaeli Sancağı'na bağılı küçük bir yerleşim yeri olan Hendek 93 Harbi denen 1876 Osmanlı-Rus Savaşı sonrası göçlerle önem kazanmıştır. 1877-1888 yıllarına ait muhacirun defterinde bu bölgeye 2000 Kafkasya göçmeni yerleştirildiği yazmaktadır. 241 Laz, 580 Gürcü, sayısı belirtilmeyen Çerkez ve Abaza bölgeye yerleştirilmiştir.

1890 yılına ait nüfus sayımında Hendek Nahiyesi'nde 10.025 Müslüman, 300 Rum Ortodoks, 1800 Ermeni-Gregoryan, 875 Kıpti olmak üzere 13.000 kişi yaşamaktaydı. Bu sayıya nahiyeye bağılı köylerde dahildir. Zira Akyazı'da o dönemde Hendek'e bağılı Aksaray Köyü idi. 1890 İstatistiklerinde Hendek'te toplam 37 cami, 1 kilise, 6 çeşme, 2 hamam, 32 han, 3 fırın, 110 dükkân, 26 çiftlik ve 35 öğrencilik bir rüştiyesi vardı. 1890 yılında demiryolunun Adapazarı'na ulaştırılması bölgede zirai faaliyetleri arttırmış ve ülkenin değişik yerlerinden şehir ve çevresine göçleri hızlandırmıştır. Hendek, Cumhuriyetten önce Kocaeli Mutasarrıflığı'na bağılı kaza haline getirilmiştir. 1907 yılında da belediye kurulmuştur.

Cumhuriyetten sonra Tekel kurulmuş, uzun yıllar tek sanayi kuruluşu olarak varlığını sürdürmüştür. Hendek halkı, tütüncülerinin %1 bağışları ile 1945-1946 yılında Hendek Ortaokulu'nu kurmuştur. Bu hamam ve aynı yerdeki binada eskiden Hendek Rüştiyesi bulunmaktaydı.

1950'lerde ekonomik nedenlerle oluşan iç göçlerle Karadeniz kökenli vatandaşların tercih ettiği bir bölge olmuştur. 1980 sonrası iç göçlerden Güneydoğu kökenli vatandaşların bu bölgeyi tercih ettiği bilinmektedir. Sosyal hareketliliğin bir diğer yansıması da zaman içinde ilçenin bir yandan göç alırken diğer yandan da Adapazarı, İzmit ve İstanbul'a göç vermesidir. Ancak üst üste yaşanan deprem felaketlerinden sonra günümüzde göç almaktadır.

Hendek'in gerek ismi ve gerekse yerleşim zamanı konusunda çeşitli Kurtköy (Yeşilyurt) yetler bulunmaktadır. Bir Kurtköy (Yeşilyurt) yete göre Hendek, küçük bir kasaba iken bu kasabada tek bir han varmış. Bundan dolayı (Hantek) diye anılmış ve zamanla Hendek'e dönüşmüştür. Başka bir Kurtköy (Yeşilyurt) yete göre Hendek, XII. yüzyılda Orta Asya'dan Ön Asya ve batıya yapılan Türk göçleri sırasında, Selçuklu Devleti zamanında



Türkistan'a bağlı "Cürcan" bölgesindeki "Handak" tan göç eden Türk kabilelerinden bir kısmı şimdiki Turanlar Mahallesi'ne gelerek bu kasabayı kurmuşlar ve kendi öz yurtlarının adı olan "Handak" adını buraya vermişlerdir. Handak zamanla "Hendek" olarak değişmiştir. Diğer bir Kurtköy (Yeşilyurt) yete göre ise kasabanın konumunun çok iyi ve düz bir saha üzerinde bulunması ve yalnız kuzey ve güneyden sıralanan dağlarla kuşatılmasının getirdiği coğrafi yapıdan dolayı halk arasında "Hendek" diye anılagelmiştir.

Kurtköy mahallesi, Hendek ovasının kuzey batısında, D-100 Karayolunun kuzeyinde yer almaktadır. Sakarya il merkezine 40 km, Hendek ilçesine 15 km uzaklıktadır. Kurtköy mahallesi köyün, 4 adet Rum köyünün ortasına, ileri karakol vazifesi görmek için, Kurtbey tarafından kurulduğu sanılmaktadır. Adının da buradan geldiği Kurtköy (Yeşilyurt) yet edilmektedir. 1990 yılında "Kurtköy" adıyla belediye statüsü olarak beldeye dönüşmüştür. 1992 yılında beldenin adı Yeşilyurt olarak değiştirilmiştir. Daha sonra belediyenin kaldırılması ile Hendek mücavir alanına Yeşilyurt Merkez Mahallesi adıyla dahil olmuştur. 2015 yılında Yeşilyurt Mahallesinin adı Uzunçarşı Mahallesi olarak değiştirilmiştir.

6 PLAN HİYERARŞİSİ VE PLAN KRONOLOJİSİNDEKİ YERİ

6.1 SAKARYA İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

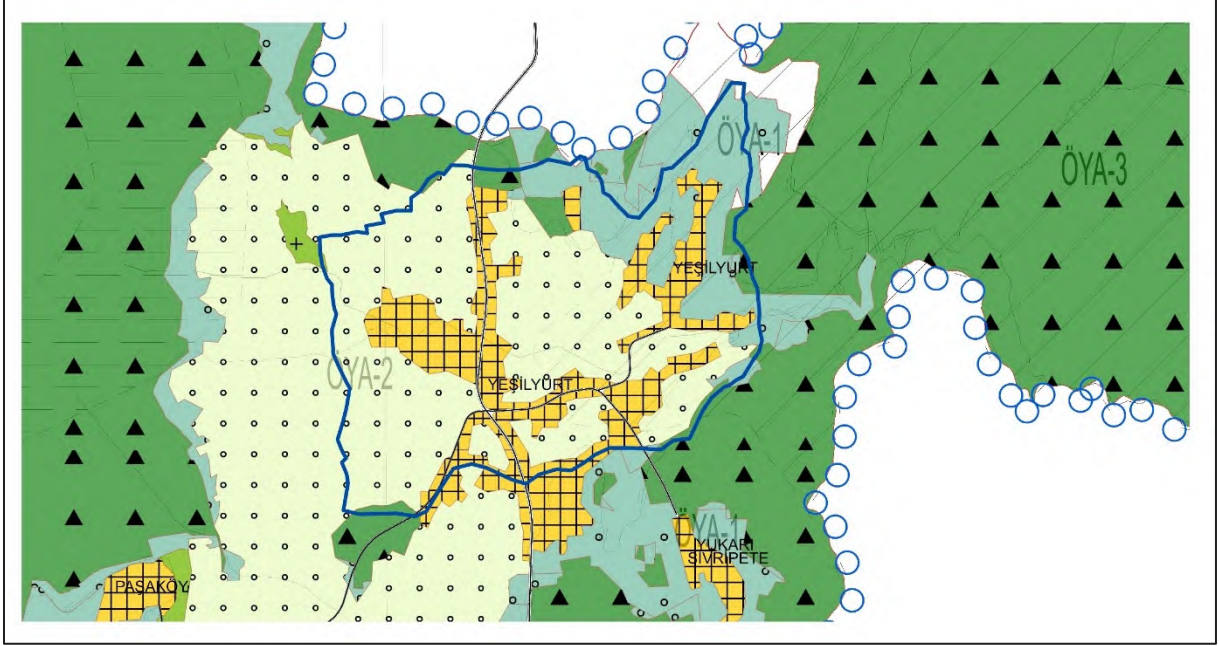
Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 28.02.2014 tarih ve 3171 sayılı oluru ile onaylanan “Sakarya İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda söz konusu planlama alanı kırsal yerleşme alanı, mevcut tarım alanı, diğer tarım alanı ve orman alanı olarak planlanmıştır. Doğusunda ve güneyinde doğal eşik olarak orman alanlarıyla, batısında ve kuzeyinde yine doğal eşik olarak tarım alanları ile çevrelendiği bir konumda bulunmaktadır.



Harita 7 Sakarya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

6.2 MERKEZ PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2023 tarihli ve 4/227 sayılı kararı ile onaylanan Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Kırsal Yerleşme Alanı, Mutlak Tarım Alanı, Diğer Tarım Alanı ve Orman Alanı gösteriminde kalmaktadır.



Harita 8 Planlama Alanının Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümleri, “6.2. Kırsal Yerleşme Alanları” maddesinde;

“Kırsal yerleşme alanları genelde tarım alanları içinde bağımsız olarak kalan eskiden köy ya da mahalle statüsünde olan alanlardır.

Bu alanlar, güncel veriler üzerinden (hava fotoğrafları, arazi kullanımı, varsa hâlihazır harita, vb.) mevcut yapılar göz önüne alınarak tespit edilmiş olup, sınırları şematiktir. Kırsal yerleşme alanlarının bu plandaki sınırları imar durumuna esas oluşturamaz. İlgili belediyesince planı olmayan köy ve mahallelerin kırsal alan sınır tespitlerinin onaylı ve güncel hâlihazır haritalar esas alınarak yaptırılması zorunludur. “Kırsal Yerleşme Sınırı”, yerleşmelerin mevcut ve müstakbel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde ilgili belediyesince belirlenerek, Büyükşehir Belediye Meclisi’nce onaylanacaktır. Bu sınırlar

belirlenirken 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda verilen kullanım kararları ile sınırlayıcılar (orman, rekreasyon alanı vb.) dikkate alınacaktır. Müteakiben 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Revizyonu hazırlanacak olup,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanıncaya kadar;

Kırsal yerleşme sınırları içerisinde kalmak, yeni oluşturulacak parselin kadastral bir yola cephesi olması şartı ile;

- Cephesi 20 m.'den,
- Derinliği 25 m. 'den,
- Alanı 600 m² 'den, az olamaz.
- Çıkma sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.

Yapılacak olan konut için yapılaşma şartları;

- Emsal(E)=0.40'ı
- Kat adedi iki (2)'yi, geçemez
- Çekme mesafeleri: yoldan 5m., komşu parsellerden 3 m. olacaktır.
- Bir parselde birden fazla konut amaçlı yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla konut yapılması halinde konutlar arası mesafe 10 m. 'den az olamaz. Konut yapılarının zemin katları ticari (yöre halkının gününbirlik ihtiyacını karşılayacak olan bakkal, kasap, kuaför, tamirci, kahvehane, düğün salonu, çay bahçesi, büfe, otopark vb.) olarak kullanılabilmesi gibi tek bir ticari yapı da yapılabilir.
- Çatı arası kullanıma izin verilemez.
- Eğimden kazanılan katlar emsale dahildir.
- Parselde yapılacak samanlık, kömürlük, müştemilatlar ile zati ihtiyaç olan ahır vb. de yapılabilir. Söz konusu yapılar 250 m²'yi Emsal %10'u aşamaz.

1. Kırsal yerleşim alanlarında mevcut dokuyu dikkate alan, yeni gelişme alanlarında ise mevcut doku ile bütünleşecek şekilde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmadan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilir. Bu plan kapsamında bu alanlarda konut, tarımsal

depolama yapıları ile tarım faaliyetlerinin gerektirdiği diğer yapılar, eğitim, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler ile dini tesisler yer alabilir.

2.Kırsal yerleşimin ihtiyacı olan sosyal donatı (dini tesis, okul, sosyal tesis, sağlık ocağı, vb.) tesislerine ait yapılara belediyesince izin verilir. Bu alanlarda yapılacak yapının,

- Emsali; 0,60'ı geçemez
- Yapı yüksekliği; yapının özelliğine bağlı olarak belediyesince belirlenecektir.
- Çekme mesafesi; yoldan ve komşu parsellerden en az 10 m. olacaktır.
- Kırsal yerleşme alanlarında brüt yoğunluk; 50 kişi/hektardır.

3.İlgili idarelerce mevzuata uygun olarak hazırlanmış ve onaylanmış köy yerleşik alan sınırı bulunan mahallelerde, kırsal yerleşme alan sınırları belirleninceye kadar, var olan köy yerleşik alan sınırı bulunan mahallelerde, kırsal yerleşme alan sınırları belirleninceye kadar, var olan köy yerleşik alan sınırına göre uygulama yapılacaktır.” denilmektedir.

Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümleri “9. Tarım ve Orman Alanları” maddesinde;

Bu Planın Su Toplama Havzası dışındaki alanlar ile aşağıdaki hükümler geçerli olacaktır. Genel Hükümler 19. Maddede tanımlanan bölgede besicilik faaliyeti yapılamaz.

Tarım alanlarında yapılacak her türlü işlemde 5403 sayılı kanun ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik ve genelgeler uyarınca işlem yapılacak olup, ilgili bakanlığın taşra teşkilatından gerekli izinler alınır. Tarım dışı kullanım taleplerinin, öncelikle verimi en düşük tarım alanlarında değerlendirilmesi esastır. Tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve başka kullanıma dönüştürülemez.

Bu alanlarda entegre nitelikli tesisler yapılamaz.

Tarım alanlarındaki işlemlerde; plandaki tarım gösterimi (marjinal, mutlak, özel ürün, dikili tarım arazisi) dikkate alınacaktır. Ancak İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınacak olan görüşle plandaki tarımsal sınıflandırmada farklılık olması durumunda, müdürlüğün görüşü esas alınacaktır.

Bu alanlarda tek başına bağ evi yapılamaz.

Bu plan üst ölçekli nazım imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup köy yerleşik alanı sınırları içerisinde hazırlanmaktadır.

9.1. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

Mutlak tarım arazilerinde aşağıda belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir yapılaşmaya izin verilemez.

Küçük ve büyükbaş hayvancılık tesisleri (ahır ve ağıl), arhane, sera, mandıra ve yetiştirilen ürünün yetiştirildiği yerde depolanmasını gerektiren tarımsal amaçlı depolara ilişkin başvurulara izin verilecek olup, bu başvurulara ilişkin olarak; Söz konusu tesislere gerekli olan müştemilat ve bakıcı evi/evleri yer alabilir.

Bu tesisler için aranılan şartlar:

- ✓ *Parsel büyüklüğünün, 5000 m²'den az olmaması,*
- ✓ *Parselin bir kadastral yola cephesi olması,*
- ✓ *İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşün alınması,*
- ✓ *İçme-kullanma suyu havzalarında kalan alanlara ilişkin SASKİ'den gerekli izinlerin alınması,*
 - ✓ *Parselin karayoluna, ormana, demiryoluna, enerji nakil hattı, gaz veya petrol boru hattı vb... yakın olması durumunda ilgili kurum görüşünün alınması, Kentsel yerleşim alanlarına ve onaylı imar planlarına 500 metreden yakın olmaması, kırsal yerleşim alanına 300 metreden yakın olmaması, Gerekmemektedir. Seralarda mesafe şartı aranmaz.*
- ✓ *Yetiştirilen ürünün yetiştirildiği yerde depolanmasını gerektiren tarımsal amaçlı depolarda;*
 - *Sakarya Ticaret Borsası'ndan uygunluk görüşünün alınması zorunludur.*
 - *Söz konusu tesis yukarıda belirtilen mesafe şartlarını sağlamıyor ise;*

Çevreye ilişkin gürültü ve çevre kirliliği oluşturmayacağına dair Sakarya Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığından görüş alınması zorunludur.

- Yukarıda belirtilen görüşlerin olumlu olması halinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre diğer ilgili kurum görüşleri alınarak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılması gerekmektedir.

✓ Yapılaşma şartları:

- ✓ Emsal (E)=0.30' dur.
- ✓ Bu faaliyet için gerekli olan bakıcı evinin, 1500 m²'ye kadar inşaat alanı için 75 m²; 3000 m² kadar inşaat alanı için 150 m²; 3000 m² ve daha fazla inşaat alanı için 250 m² olacak şekilde yapılmasına da izin verilir. Bu yapılar toplam emsal alanına dahildir.
- ✓ Yapı yükseklikleri; (yençok) 7,50 metreyi geçemez. Ancak tesisin ihtiyacı olan müştemilatlarda yapı yüksekliği, yapının teknik özelliğine göre belirlenecektir.
- ✓ Tesisin yapı yaklaşma mesafesi yoldan ve komşu parsellerden 5 metre olarak düzenlenecektir.

Ayrıca, bu alanlarda yeni maden işletme ruhsatı ile OSB taleplerine izin verilmez.

9.2. DİĞER TARIM ALANLARI VE ÖZEL MAHSUL ALANLARI

Özel Mahsul Alanlarında:

Tarım, hayvancılık ve konut amaçlı yapılar yapılamaz. Ayrıca, bu alanlarda yeni maden işletme ruhsatı verilemez.

Diğer Tarım Alanlarında (Marjinal ve Dikili Tarım Arazileri):

Tarımsal/hayvancılık amaçlı faaliyetlerde; kırsal kalkınma yatırımlarının desteklenmesi çerçevesinde, 5403 sayılı kanuna göre gerekli iznin alınması şartıyla, "tarım ve hayvancılığa yönelik" tesisler yer alabilir. Bu tesisler için;

ARANILAN ŞARTLAR:

- ✓ Parsel büyüklüğünün, 5000 m²'den az olmaması,
- ✓ Parselin bir kadastral yola cephesi olması,

- ✓ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşün alınması,
- ✓ İçme-kullanma suyu havzalarında kalan alanlara ilişkin SASKİ'den gerekli izinlerin alınması,
- ✓ Parselin karayoluna, ormana, demiryoluna, enerji nakil hattı, gaz veya petrol boru hattı vb... yakın olması durumunda ilgili kurum görüşünün alınması,
- ✓ Kentsel yerleşim alanlarına ve onaylı imar planlarına 500 metreden yakın olmaması, kırsal yerleşim alanına 300 metreden yakın olmaması, (seralarda mesafe şartı aranmaz)
- ✓ Küçük ve büyük baş hayvancılık tesisleri (ahır ve ağıl), arhane, sera ve mandıra hariç; 500 m²'den büyük inşaat alanına sahip kümes, kuluçkahane ve damızlık kanatlı işletmeleri, yumurta üretim ve paketlenme, soğuk hava depoları, tarımsal amaçlı depo taleplerinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması, gerekmektedir.

YAPILAŞMA ŞARTLARI:

- ✓ Emsal (E)=0.30' dur.
- ✓ Bu faaliyet için gerekli olan bakıcı evinin, 1500 m²'ye kadar inşaat alanı için 75 m²; 3000 m² kadar inşaat alanı için 150 m²; 3000 m² ve daha fazla inşaat alanı için 250 m² olacak şekilde yapılmasına da izin verilir. Bu yapılar toplam Emsal alanına dâhildir.
- ✓ Yapı yüksekliği; (yençok) 7,50 metreyi geçemez. Ancak tesisin ihtiyacı olan müştemilatlarda yapı yüksekliği, yapının teknik özelliğine göre belirlenecektir.
- ✓ Tesisin yapı yaklaşma mesafesi yoldan ve komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
- Bu alanlarda, aşağıda belirtilen şartlara uyulması koşuluyla beton santrali tesisi yapılabilir. Söz konusu tesisler için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır.

BU TESİSLER İÇİN ARANILAN ŞARTLAR:

- ✓ Parselin bir kadastral yola cephesi olması,



- ✓ Parsel büyüklüğü, 10000 m²' den az olmaması,
- ✓ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşün alınması,
- ✓ Parselin karayoluna, ormana, demiryoluna, enerji nakil hattı, gaz veya petrol boru hattı vb... yakın olması durumunda ilgili kurum görüşünün alınması,
- ✓ Kırsal yerleşim alan sınırına 500 m., kentsel yerleşim alan sınırına 1000 m. den daha yakın olmaması,
- ✓ Planda gösterilen ana ulaşım akslarının üzerinde, koruma alanlarının bitişiğinde yer almaması, gerekmektedir.

YAPILAŞMA ŞARTLARI:

Emsal:0,05

9.3. ORMAN ALANLARI

1. Bu alanlar içerisinde **6831 sayılı "Orman Kanunu'na"** ve bu kanunda değişiklik yapan **"3373 sayılı kanuna"** göre orman mülkiyetindeki parsellerde doğal karakterin korunarak geliştirilmesi esastır.

2. Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından yürütülen ağaçlandırma ve kesim etkinlikleri dışında başka faaliyetlere izin verilmez. Bekçi kulübesi vb. gibi kamuya ait zorunlu hizmet tesisleri dışında yapılaşmaya gidilemez. Yol yapım, onarım, bakım, drenaj işlemleri Orman Su İşleri Bakanlığı'nın izniyle sürdürülür. Ancak; farklı kullanım amacıyla yapılacak ön tahsisler için bakanlığın ve valiliğin görüşü alınarak ve ilgili mevzuat uyarınca işlem yapılabilir.

3. Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'nce tahsisi yapılan alanlar, Orman Su İşleri Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmak kaydı ile 1/25000 ölçekli plan değişikliğine gerek kalmaksızın tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

4. Orman alanlarında plan değişikliği gerektirecek faaliyetler için ilgili bakanlığın onayı alınacaktır.



5. Bu planda orman alanı olarak gösterilmiş alanlardaki maden ocağı işletmesi taleplerinde “maden alanları” maddesinde belirtilen şartlargeçerlidir.

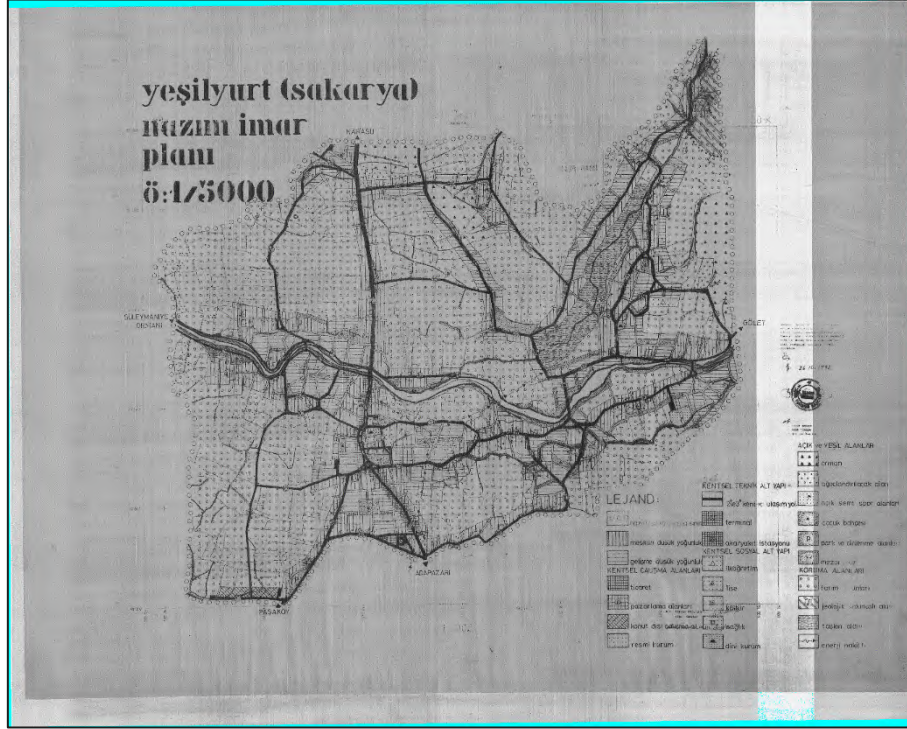
6. Bu planda orman alanı olarak gösterilmiş alanlarda ancak; özel mülkiyete konu alanlar “ağaçlandırılacak alanlara ilişkinplan hükmü” kapsamında değerlendirilecektir.

7. Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından belirlenmiş orman içi dinlenme alanlarında izcilik, gençlik ve spor faaliyetleri, kamp alanları belirlenerek kullanıma açılabilir.

Müteakiben 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Revizyonu hazırlanacak olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanıncaya kadar burada belirtilen ilgili 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları geçerlidir.

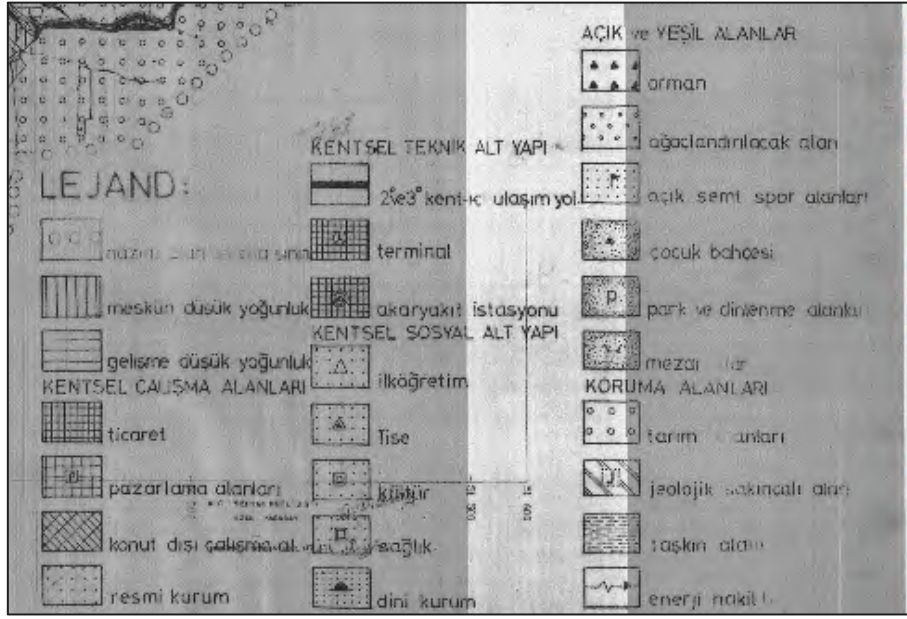
6.3 YEŞİLYURT (SAKARYA) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İller Bankası 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğünce 09.04.1996 tarihinde hazırlanan ve Yeşilyurt Belediye Meclisininin 07.06.1996 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanan 1 (bir) paftadan ibaret Yeşilyurt (Sakarya) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.



Harita 9 Yeşilyurt (Sakarya) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Kronolojik olarak söz konusu planın onayından sonraki süreçte Sakarya İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ilk defa 2010 yılında), Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı (2014 yılında) onaylanmış, 2014 yılında önceki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yerine 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. Nitekim 1/25000 ölçekli nazım imar planı dahi 2023 yılında revize edilmiştir. Orman Bölge Müdürlüğü'nün 2024 yılına ait yazısında Orman Kadastro Haritalarının güncellendiği belirtilmektedir. Söz konusu planın yine güncel kadastro haritaları esas alınarak revize edilmesi ihtiyacı vardır. Ayrıca jeolojik ve jeoteknik etütler yapılmış, halihazır haritalar güncellenmiştir. Bununla birlikte kırsal yerleşme alanlarında yapılaşma şartları 0.40 emsale çıkarılmış olup Yeşilyurt Nazım İmar Planı ihtiyaca cevap vermemekte, uygulanmasının mümkün olmadığı durumlar bulunmakta, plan ana kararlarının etkilenecek kısımlarda yenilenme ihtiyacı bulunduğundan revize edilmesi zaruriet doğmaktadır.



Şekil 1 Lejant

Planın güneybatısında terminal alanı, hemen batısına da bir adet akaryakıt istasyonu planlanmıştır. Planın kuzeydoğu kısmı jeolojik sakıncalı alan olarak kısıtlanmıştır.

Planda meskûn düşük yoğunluklu ve gelişme düşük yoğunluklu yerleşme alanları planlanmıştır. Ticaret, pazarlama alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı ve resmi kurum çalışma alanlarını oluşturur. Kentsel sosyal altyapı alanları ise ilköğretim, lise, kültür, sağlık ve dini kurumdur. Açık ve yeşil alanlar; orman, ağaçlandırılacak alan, açık semt spor alanı, çocuk bahçesi, park ve dinlenme alanı ile mezarlıklardır. Koruma alanları; tarım alanı, jeolojik sakıncalı alan, taşkın alanı ve enerji nakil hattıdır.

Eski planda özellikle dikkat çeken hususlardan birisi yerleşmenin ortasından geçen enerji nakil hattıdır. TEİAŞ'dan alınan güncel kurum görüşlerine göre söz konusu planlama sınırında herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmediği belirtilmektedir.

6.4 YEŞİLYURT (SAKARYA) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İller Bankası 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğünce 09.04.1996 tarihinde hazırlanan ve Yeşilyurt Belediye Meclisinin 07.06.1996 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanan 16 (on altı) paftadan ibaret Yeşilyurt (Sakarya) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

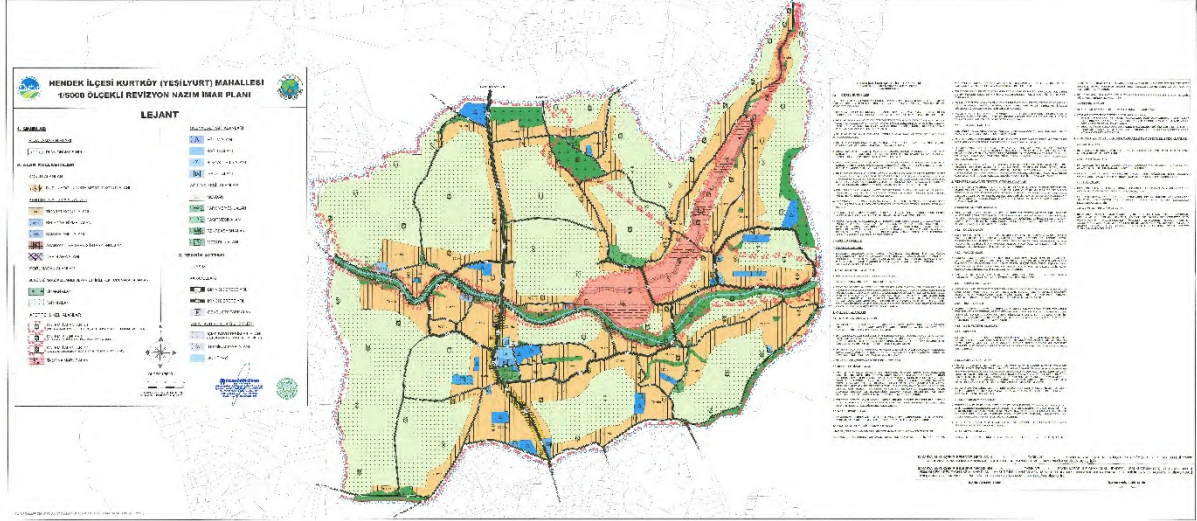


Harita 10 Yeşilyurt İmar Planı Ö:1/1000

Söz konusu imar planında mahalle büyük oranda Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS/KAKS=0.10/0.20 yapılaşma şartlarında, merkez arter ise Ayrık Nizam, 3 Kat, 0.10/0.30 yapılaşma şartlarında planlanmıştır. Yaya yolları 6, 7 ve 8 metre olarak değişmektedir. Gelişme alanlarında oluşturulacak yeni parseller için asgari parcel büyüklüğü 1000 m²'dir. Plan notlarında yine toplu konut yapılacağı durumlarda bulunduğu yerin emsaline %10 ilave edilerek uygulama yapılacağı belirtilerek toplu konutun teşvik edilmek istendiği anlaşılmaktadır. Tarım alanlarında minimum ifraz şartı olarak 5000 m² ve kadastral yola cephe şartı istenmekte, emsal 0.05 azami yapı inşaat alanı 250 m² olacağı belirtilmektedir.

6.5 KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

Hendek İlçesi, Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarihli ve 5/284 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Harita 11 Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

Nazım imar planı plan onama sınırı yaklaşık 537 hektar olup 70 kişi/ha düşük yoğunlukta konut alanları ile 10.888 kişilik bir nüfus planlaması yapılmıştır. Alan dağılımlarına bakıldığında %50.89'u tarım alanı, %28.1'i konut alanı, yaklaşık %10'u yol alanı, %3.47'si açık ve yeşil alanlar, %2.7'si orman alanı, yaklaşık %2'si sosyal donatı alanları ve diğer alanlar ile karakterizedir.

7 ANALİTİK ETÜTLER

7.1 DOĞAL YAPI ANALİZİ

Sakarya'ya bağlı olan ilçenin yüzölçümü 581 km²'dir ve ilçe merkezinin denizden yüksekliği ise 180 metredir. Kuzeyde Karasu ve Kocaali, güneyde Akyazı, batıda Adapazarı, Söğütü ve Ferizli ilçeleri doğuda ise Düzce bulunmaktadır. İlçenin en yüksek noktası kuzeyinde bulunan Çam Dağı'nın uzantısı olan 1308 m ile Fındıklı Tepe'dir (Çolfaoğlu, 2006: 15).

İlçenin su kaynakları kuzeyinde bulunan dağ kütlelerinden akan Ulu Dere, Güldibi Deresi, Gavur Deresi, Degirmen Dere ve Kamilsanlı Deresidir. Ayrıca bu akarsular da aktıkları doğrultularda vadiler oluşturmuşlardır (Çolfaoğlu, 2006: 20).

Marmara ve Batı Karadeniz Bölgelerinin geçiş noktasında olan Hendek'de, yazın nemli ve sıcak hava geçişleri görülmekte kışın ise Balkanlar üzerinden gelen hava kütlelerin etkisinde kalarak tropikal hava görülmektedir (Çolfaoğlu, 2006: 34).

İlçedeki arazinin yaklaşık % 50'si, koru ve baltalık orman alanı (29.500 hektar) ile kaplı olup, bunun 22.900 hektarı koru ormanı, 6.600 hektarı da baltalık ormanı kaplamaktadır. Ormanlardaki ağaç türleri çoğunlukla meşe, kavak ve akasya şeklinde görülmektedir. Fakat ilçenin önemli bir geçiş noktası üzerinde olması sebebiyle yol etrafında yerleşimler artmakta olup yoğun kentleşme nedeniyle doğal alanlar baskı altındadır.

Yükseklik (Eşyükselti) Analizi

Planlama alanında en düşük rakım 24 metre, en yüksek 128 metredir. Harita, yükseklik aralıklarına göre renklendirilmiştir:

21-30 metre (Açık Mavi): Alçak bölgeler, genellikle akarsu yataklarına veya düz ovalara denk gelmektedir.

31-40 metre (Açık Yeşil): Alçak düzlükler, tarım ve yapılaşma için uygun alanlardır.

41-50 metre (Yeşil): Hafif yükselteli alanlar, tarımsal faaliyetler ve konut gelişimi için elverişlidir.

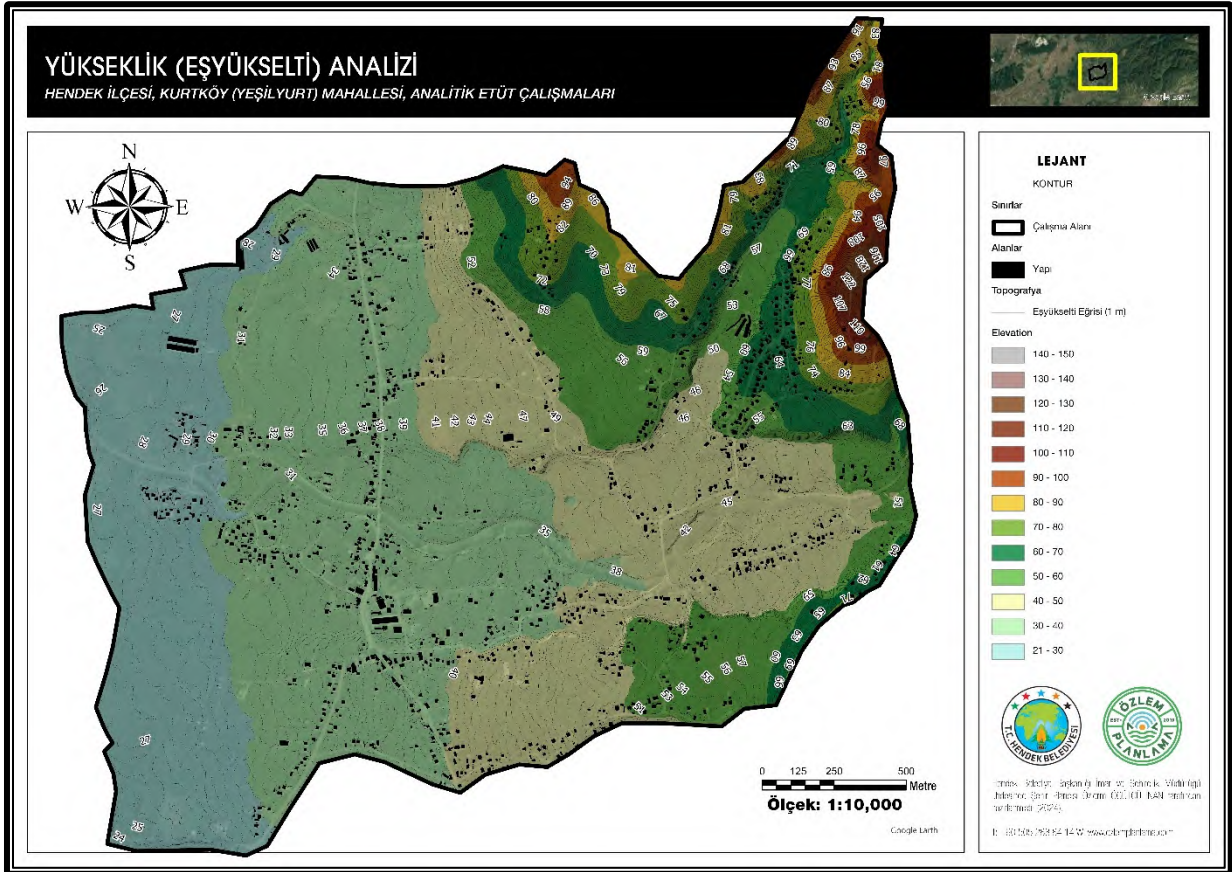
51-60 metre (Açık Sarı): Orta yükseklikte, dikkatli yapılaşma gerektiren alanlardır.

61-70 metre (Sarı): Yüksek düzlüklere doğru geçiş bölgeleri, erozyon riskine dikkat edilmesi gereken alanlardır.

71-80 metre (Turuncu): Daha yüksek eğim ve yüksekliklere sahip alanlar, tarımsal kullanıma sınırlı şekilde uygundur.

81-100 metre (Koyu Turuncu): Dik yamaçlar ve yüksekliklerin başladığı bölgelerdir.

100 metre ve üzeri (Kahverengi tonları): Çok dik ve yüksek alanlar, genellikle koruma veya doğal alan olarak bırakılmalıdır.



Harita 12 Yükseklik (Eşyüksekti) Analizi

Kullanım Önerileri:

Alçak Bölgeler (21-40 metre):

- Yerleşim ve tarımsal faaliyetler için uygundur.
- Drenaj sistemleri ve taşkın kontrol tedbirleri alınmalıdır.

Orta Yükseklikler (41-70 metre):

- Yeşil alanlar, kamu tesisleri ve düşük yoğunluklu yapılaşma için idealdir.
- Erozyon kontrol önlemleri planlanabilir.

Yüksek Bölgeler (71 metre ve üzeri):

- Koruma bölgeleri, turizm alanları veya ormanlık alanlar olarak değerlendirilebilir.
- Yapılaşma sınırlamaları gerekmektedir.

Eğim Analizi

Eğim Kategorileri ve Alan Dağılımı:

%0-2 (Düz ve düze yakın alanlar): Genellikle tarımsal faaliyetlere uygun olan bu alanlar, haritada açık yeşil renkle belirtilmiştir.

%2-5 (Hafif eğimli alanlar): Tarım ve yapılaşma için elverişli olabilir.

%5-10 (Orta derecede eğimli alanlar): Planlama yapılırken dikkat edilmesi gereken bölgelerdir.

%10-15 (orta-yüksek derecede eğime sahip alanlar): Erozyon riskine karşı tedbir gerektirebilir.

%15-20 (Yüksek derecede eğimli alanlar): Dikkate değer eğim oranına sahip, yerleşim ve tarım için zorluklar taşıyan alanlardır.

%20-30 (Dik eğimli alanlar): Yapılaşma ve kullanım kısıtlamaları gerekebilir.

%30-45 (Çok dik yamaçlar): Stabilite sorunları ve doğal afet riski taşıyan bölgelerdir.

%45-100 (Aşırı dik alanlar/uçurum): Bu bölgeler doğal koruma alanı olarak değerlendirilebilir.

Kullanım ve Planlama İçin Öneriler:

Düz ve Hafif Eğimli Alanlar (%0-10):

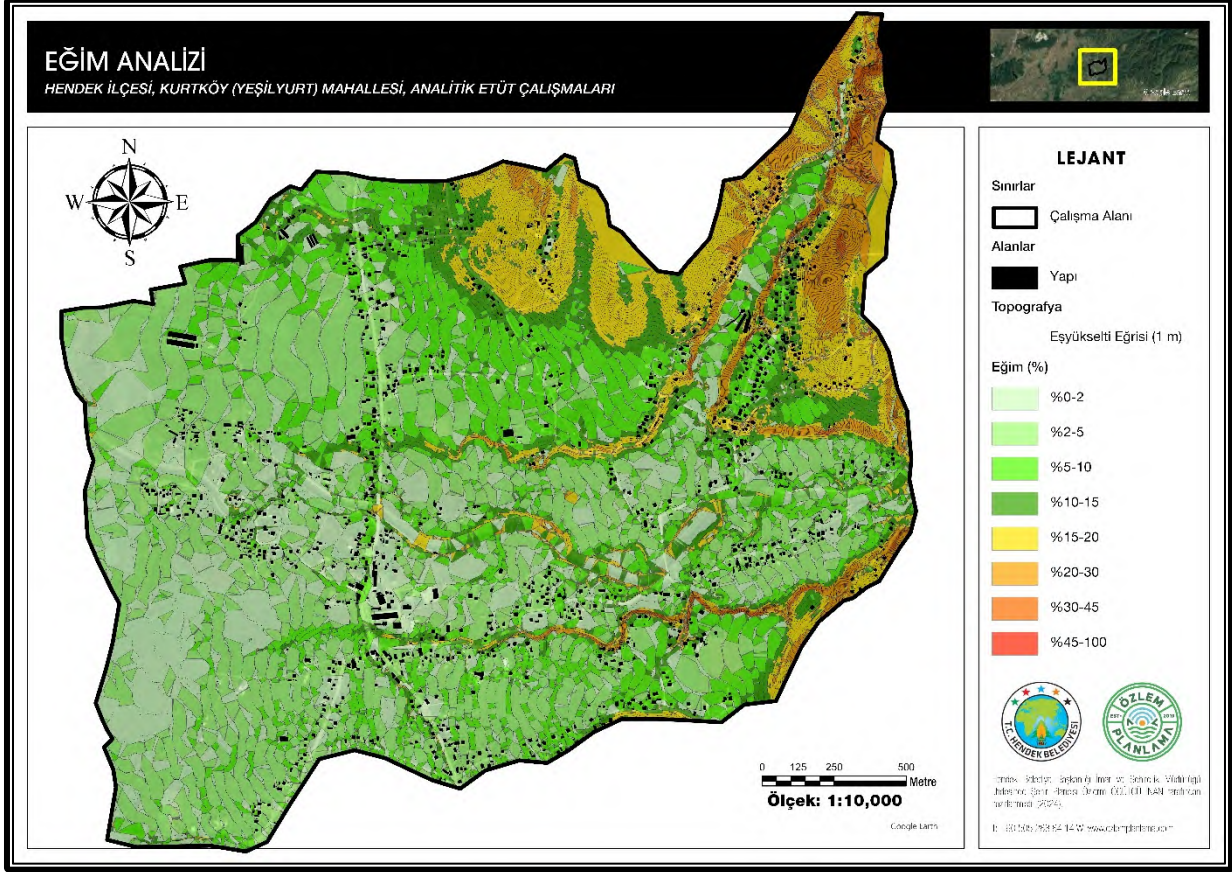
- Tarım, altyapı ve konut planlaması için öncelikli alanlardır.
- Bu alanlarda drenaj sistemleri ve tarımsal üretim desteklenebilir.

Orta Derecede Eğimli Alanlar (%10-30):

- Kontrollü yapılaşma önerilir.
- Teraslama ve bitki örtüsü koruma uygulamaları planlanabilir.

Dik ve Aşırı Dik Alanlar (%30 ve üzeri):

- Doğal afet riski nedeniyle yapılaşmaya dikkat edilmelidir.
- Ormanlaştırma ve erozyon kontrol önlemleri alınmalıdır.



Harita 13 Eğim Analizi

Bakı (Yöneliş) Analizi

Haritada, farklı yönlere bakan yüzeyler çeşitli renklerle temsil edilmiştir:

Düz Alanlar (Gri):

- Geniş düz alanlar genelde yapılaşma ve tarımsal faaliyetler için uygundur.
- Güneş alma durumu eşit olduğundan, çok amaçlı kullanılabilir.
- Bu alanlar genelde vadi tabanları ve ova benzeri bölgelerde görülmektedir.

Kuzey (Mavi):

- Daha az güneş alan, soğuk ve nemli bölgelerdir.
- Tarımsal faaliyetler için sınırlı uygunlukta; nem seven bitkiler ekilebilir.
- Konut yerleşimi için dikkat edilmelidir, kış aylarında daha zor koşullar yaratabilir.

Kuzeydoğu (Açık Mavi):

- Sabah güneşini alan, serin bölgelerdir.
- Bahçecilik ve özel tarımsal kullanım için uygundur.
- Rüzgâr etkisine dikkat edilmelidir.

Doğu (Sarı):

- Sabah güneşini tam alır, ısınma açısından avantajlıdır.
- Konut yerleşimi ve tarım için oldukça uygun bölgeler.

Güneydoğu (Açık Yeşil):

- Sabah güneşini bolca alır, ılıman ve güneşli alanlardır.
- Tarım için çok uygundur ve enerji verimliliği yüksek konutlar için değerlendirilebilir.

Güney (Kırmızı):

- Güneşi en fazla alan, sıcak bölgelerdir.
- Tarım için en verimli alanlar, özellikle güneş seven bitkiler için idealdir.
- Konutlar için enerji tasarrufu sağlanabilir, ancak yazın aşırı sıcaklığa dikkat edilmelidir.

Güneybatı (Pembe):

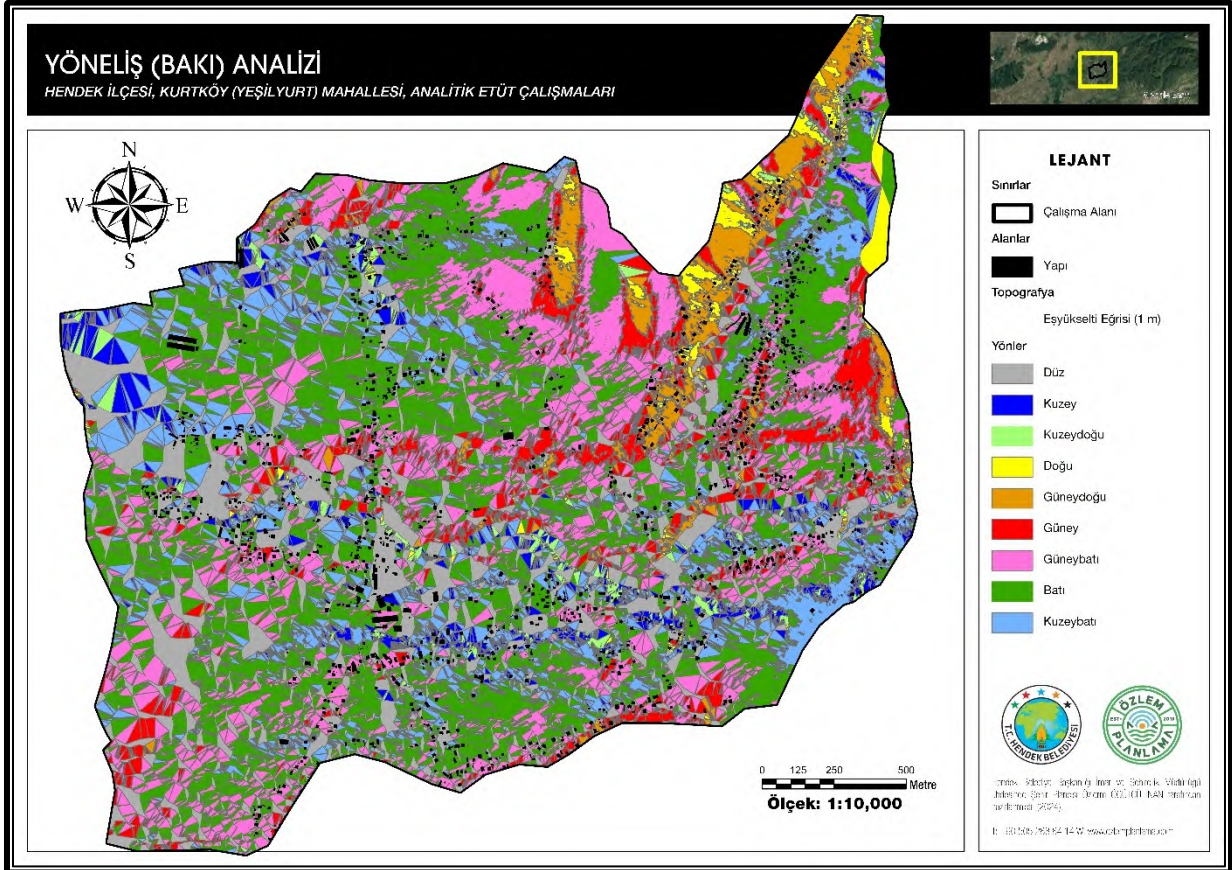
- Öğleden sonra güneşi alan, sıcak bölgelerdir.
- Tarım ve yerleşim için uygundur.

Batı (Mor):

- Öğleden sonra güneşi alan, sıcak ve rüzgârlı alanlardır.
- Tarım için elverişli olup, rüzgâr korumaları gerekebilir.

Kuzeybatı (Koyu Yeşil):

- Rüzgâr alan, serin ve gölgeli bölgelerdir.
- Yapılaşma için sınırlandırma ve peyzajın koruma amaçlı (ağaçlandırma/bitkilendirme) kullanılması gerekebilir.



Harita 14 Yöneliş (Bakı) Analizi

Güney ve Güneydoğu Yönelimleri:

- Tarım, güneş enerjisi panelleri ve konut yerleşimleri için öncelikli alanlar.
- Güneşi bolca aldıkları için sera ve güneş enerjisi tesisleri de planlanabilir.

Kuzey ve Kuzey Yönelimleri:

- Açık ve yeşil alanlar, ağaçlandırma ve bitkilendirmeler ile ekolojik tarım için ayrılmalıdır.
- Yerleşim için öncelikli olarak tercih edilmemelidir, ancak soğuğa dayanıklı tarımsal üretim yapılabilir.

Düz Alanlar:

- Çok yönlü kullanım olanağı sunar. Konut, tarım ve kamusal alanlar için uygundur.

İklim Özellikleri ve Meteorolojik Parametrelerin Analizleri

Araştırma alanı coğrafi konumu nedeni ile karasal Akdeniz (Ege) iklim bölgesi ile Batı Karadeniz Bölgesi iklimi etkisi altında bulunmakta olup, bazen birinin bazen diğerinin etkisi altında kalan, fakat hiçbir zaman bu iki ayrı iklim tipine sokulamayan bir geçiş alanında bulunmaktadır. Genel olarak bölgede ortalama ve mutlak sıcaklık farklarının büyük olmaması karasal etkilerden ziyade, deniz etkisinin üstünlüğünü göstermektedir.

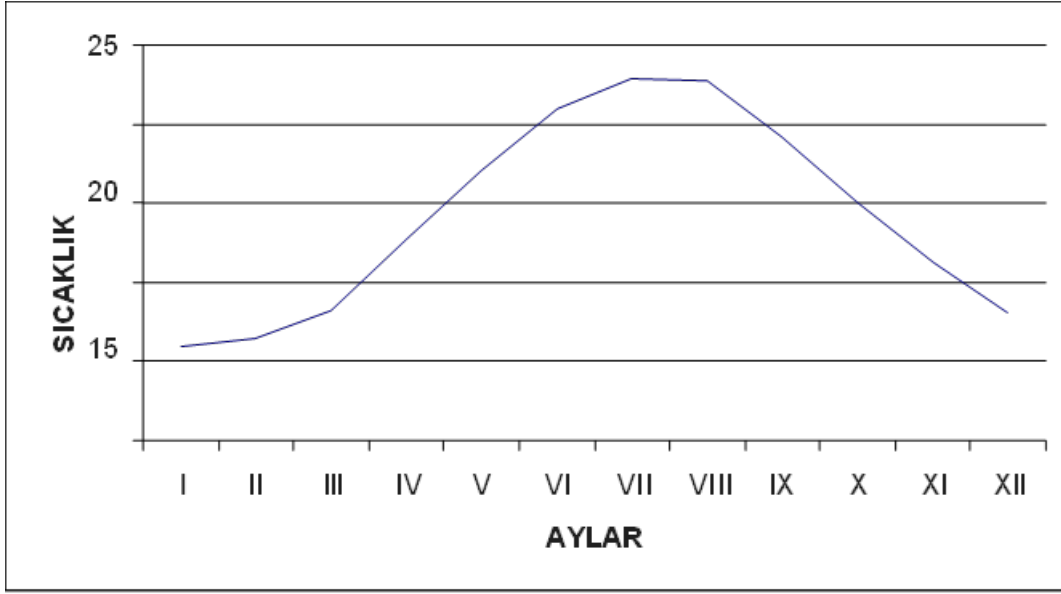
İklim sert değildir. Bu iklim özellikleri, Hendek şehrinin hinterlandını oluşturan kırsal alanlarda ziraat yapmayı kolaylaştırmaktadır. İklim elemanları arasında özellikle ikisi bölgedeki yaşayışı diğer iklim elemanlarına göre daha çok etkiledikleri için öne çıkmaktadırlar. Bunlar sıcaklık ve yağıştır.

Sıcaklık

Sakarya ilinde Adapazarı meteoroloji istasyonundan alınan 1950-2000 yılları arasında kapsayan 50 yıllık rasat sonuçlarına göre çalışma alanında kaydedilen ortalama aylık sıcaklık değerleri gösterilmiştir. Bu değerler incelendiğinde yıllık, ortalama sıcaklık değerinin 14.2 olduğu tesbit edilir.

Tablo 2 Hendek Ovası ve Çevresi Aylık Sıcaklık Ortalamaları

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Yıllık
Hendek Ovası	5.9	6.4	8.2	12.7	17.0	21.0	22.9	22.7	19.2	15.0	11.2	8.1	14.2



Grafik 1 Aylık Ortalama Sıcaklıklar

Sıcaklık koşullarına bakıldığında ve tablo incelendiğinde yıllık ortalama sıcaklıklar açısından Marmara Bölgesi'nin genel karakterini yansıtmaktadır. Genel olarak 12-15°C arasında değişen Marmara Bölgesi yıllık ortalama sıcaklık değerleri (Darkot, B-Tuncel M 1981) içinde kalan yıllık ortalama sıcaklık (Hendek 14.2 °C) Akdeniz makrokliması etkisinin bu alanda halen devam edebildiğini göstermektedir.

Tablo'ya göre ortalama sıcaklığın en yüksek değere ulaştığı ay 22.9 °C ile Temmuz ayıdır. En düşük olduğu ay ise 5 °C ile Ocak ayıdır. Hendek'te yaz aylarında ortalama sıcaklık 22.2°C, kış aylarında ise 6.8°C'dir.

Hendek Ovası'nın kuzeybatı kesimde yer alan Kocaeli plato sahası Karadeniz ikliminin ovanın içlerine kadar sokulmasına, yaz ve kış sıcaklıkları arasındaki farkın az olmasına neden olmaktadır.

Hendek Ovası ve çevresinde sıcaklığa etki eden bir diğer faktör ise ovanın güneyinde yer alan yüksek dağlık küttedir. Yüksekliği 1700 m. civarında olan bu dağlık kütle, ovanın güneyinde bir set oluşturarak güneyden gelen kontinental hava kütlelerinin ova içlerine sokulmasını engellemektedir.

Sıcaklık koşulları Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliği gösterir. Kışın zaman zaman Anadolu ve Balkanlardan gelen soğuk hava kütlelerinin etkisi hissedilir ve bazı yıllarda kış mevsimi, en soğuk ay olan ocak ayında bile sıcaklık ortalaması 5.9 °C'dir.

Yağış

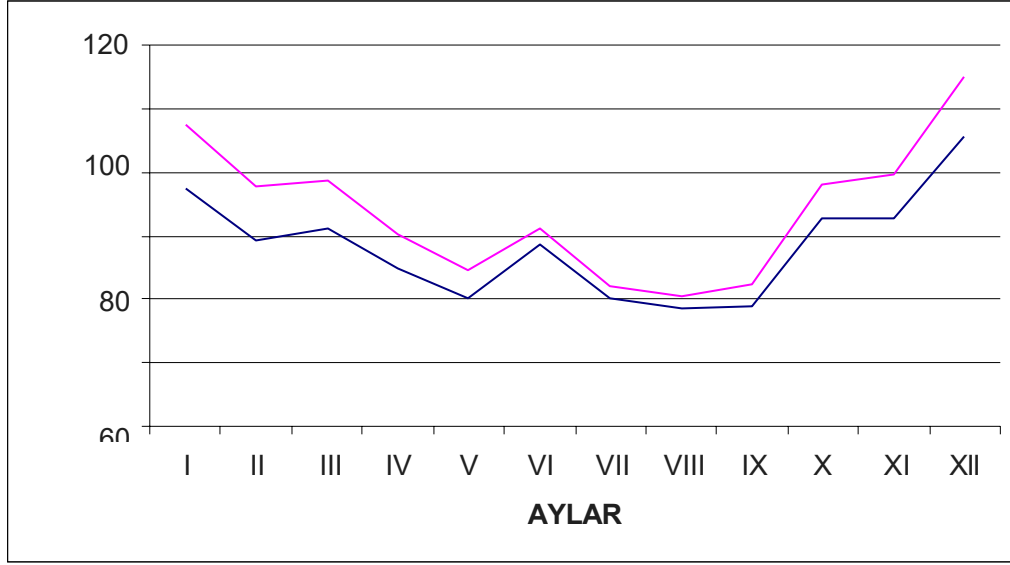
Sakarya'ya ait 50 yıllık rasat süresi içinde elde edilen ortalama yağış değeri 680.7 mm'dir. Şehre ait ortalama yağış değerini başka şehirlerimizinki ile kıyasladığımızda ise, Konya (325.9 mm), Van (380.4 mm), Zonguldak (1220.2 mm), Tekirdağ (575.4 mm), Şanlıurfa (463.1 mm), Eskişehir (373.9 mm), Antalya (1052.3 mm), İzmir (690.4 mm) ve Rize'ye (2300.4 mm) göre pek çok kıyı ve iç bölgelerimize göre oldukça yüksek miktarda yağış aldığı görülmektedir. Ayrıca bölgenin aldığı yağışların belli bir mevsimde toplanmadığı, Karadeniz ikliminin etkisiyle mevsimlere hatta aylara dağıldığı görülmektedir. Bu dağılım içerisinde en yüksek yağış miktarı Aralık (91.4 mm) ve Ocak (74.9 mm) aylarına, en düşük yağış miktarı ise Ağustos (37.0 mm) ve Eylül (39.7 mm) aylarına aittir.

Tablo 3 Aylık Yağış Ortalamaları ve Ortalama Yağışlı Gün Sayısı

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Yıllık Ortalama
Aylık yağış ortalaması	74.9	58.3	61.9	49.5	40.3	57.0	39.9	37.0	37.9	65.5	65.3	91.4	680.7
Ortalama yağışlı gün	20	17.1	15.1	11.1	8.6	5.5	3.8	4.1	6.7	10.7	14.0	18.7	135.4

Hendek Ovası ve çevresinde yağışın mevsimlere dağılışına baktığımızda ise, en fazla yağışın kış aylarında (224.6 mm) alındığı görülmektedir. Daha sonra sırasıyla, sonbaharda (170.5 mm), ilkbaharda (151.7 mm) ve yaz aylarındaki (133.9 mm) yağış miktarı gelmektedir. Bölgede yağışlar daha çok yağmur şeklinde düşmektedir.

Yağışlarla ilgili verilerden de anlaşılacağı üzere ova ve çevresi dört mevsimde de yağış almaktadır. Bu durum bazı bitkilerin sulamaya ihtiyaç duymadan yetiştirilmesine imkan tanımakta ise de kurak geçen yıllarda ve 2. ürün ekilişlerinde sulama problemleri yaşanmaktadır.



Grafik 2 Aylık Ortalama Yağış Miktarı

Nispi Nem ve Güneşlenme Süresi

Havanın nispi neminin yüksekliği oranında bitkinin terlemeyle olan su kaybı ve zeminde buharlaşma azalır. Buna bağlı olarak toprağın su kaybı ve bitkilerin su sarfiyatı ve su ihtiyacı azalır.

Tablo 4 Ortalama Nispi Nem Oranı (%)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Yıllık
Nispi nem Ortalaması	74	72	72	71	71	69	70	72	73	76	74	73	72

Tablo incelendiği zaman Hendek Ovası ve çevresinin 50 yıllık rasat süresince nispi nem oranının % 72 olduğu görülmektedir. Bu oranlar Türkiye’de nispi nemlilik şartlarıyla mukayese edilirse, bölgenin orta derecede nispi neme sahip olduğu anlaşılmaktadır. Kış dönemi ortalama nispi nem oranı % 73, yaz dönemi ortalama nispi nem oranı ise % 70’dir.

Kış aylarında nem oranının daha yüksek olması (% 73), yaz aylarında ise düşük olması (%70) nispi nem oranının sıcaklıkla ters orantılı olmasının bir sonucudur.

Bulutluluk

Hendek Ovası ve çevresinde ortalama güneşlenme süresi yaz mevsiminde 31.96, ilkbaharda 18.77, sonbaharda 17.13, kışın 8'dir.

Tablo 5 Ortalama Güneşlenme Süresi

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Yıl Ortalaması
Ortalama güneşli gün süresi (sa/gün)	2.36	3.23	4.24	6.18	8.35	10.39	11.21	10.36	8.12	5.48	3.53	2.41	75.86

Sıcaklığın fazlaştığı yaz mevsiminde bulutluluğun azalması, güneş ışınlarının atmosferde refleksiyonunu ve absorpsiyonunu hafifleterek güneş ısısının çok daha büyük kısmının bölgeye ulaşmasını sağlar. Bu hal yaz mahsullerinin gelişmesini kolaylaştırır, tenebbüt devrelerini kısaltabilir. Ovada açık günlerin Temmuz ayı olması, ovadaki mahsullerin yetişmesini kolaylaştırdığı gibi yetiştirme süresini kısaltmıştır.

Ovada kapalı günlerin soğuk mevsime tekabül eden Ocak ayında olması, ortalama bulutluluk devresinin yüksek olması atmosfere yönelen ısı enerjisinin çok büyük bir kısmının atmosferin alt tabakalarında tutarak, atmosferin zemine yakın kısımlarda az ısı kaybetmesine dolayısıyla suhunetin çok fazla düşmemesine neden olmaktadır. Ovada sıcaklığın artmasına karşılık bulutluluğun azalması, sıcaklığın azaldığı devrede bulutluluğun artması iklimi mutedilleştirmekte ve ziraat üzerinde müspet bir etki yapmaktadır.

Tablo 6 Ortalama Bulutluluk

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Yıllık
Bulutluluk Ortalama	7.9	8.0	6.6	6.2	3.9	4.1	2.2	3.6	3.3	5.9	7.6	7.1	5.5

Basınç ve Rüzgarlar

Tablo 7 Hâkim Rüzgar Yönü

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Yıllık Ortalama
Hakim Rüzgâr Yönü	NE	NE	NE	N	NE	N	NE	NE	NE	N	N	N	NE

Hendek Ovası ve çevresinde dört mevsimde kuzey sektörlü rüzgârların hakimiyeti görülür. İlkbahar mevsiminde hakim rüzgâr yönünün NE olduğu ortaya çıkar. Bu durum kıştan ilkbahara geçerken Türkiye'yi etkisi altında bulunduran genel basınç sisteminin bir sonucudur. Kuzey sektörlü rüzgârlar Karadeniz'in nemli ve serin hava etkinliğini sürdürüp, vejetasyon döneminin gecikmesini sağlar. İlkbahar mevsiminde havaların erken ısınmaya başlaması ve dolayısıyla yetiştirme devresinin iç kesimlere göre biraz erken başlamasına neden olur.

Yaz mevsiminde genellikle kuzey sektörlü rüzgârların (NE) hakim olduğu görülür. Yazın Türkiye'yi etkisi altına alan basınç merkezinin ortaya çıkardığı bir durumdur. Bu devrede zemine yakın hava tabakalarının hareketi çok düzenli bir manzara arz eder. Bütün Türkiye üzerinde bilhassa NE ve NW'dan esen rüzgârlar hakimdir. Kuzeyden Karadeniz'den gelen bu rüzgârlar hava sıcaklığının yükselmesini önledikleri gibi buharlaşma şiddetinin azalmasına yol açar.

Sonbahar mevsiminde de NE rüzgârı hakimdir. Frekansı biraz azalmakla beraber yaz rüzgârını meydana getiren basınç şartlarının tümü bölgede etkili olur. Kuzey sektörlü sonbahar rüzgârları estikleri yerlerde Karadeniz'in nemli ve serin havasının etkisini hissettirir.

Kış mevsiminde de hakim rüzgâr yönünün NE olduğu görülür ancak SW'den esen rüzgârın hızı daha fazla olduğu için etkisi daha yoğun bir şekilde hissedilmektedir. Bu rüzgârların yönleri kışın Türkiye'yi etkisi altına alan Polar Kontinental ve Tropikal Kontinental hava kütleleri arasında teşekkül eden cephe sistemiyle ilgilidir. Kuzey sektörlü olanlar bu mevsimde soğuk ve nemli, güney sektörlü olanlar ılık ve nemli hava getirirler. Kış mevsiminde bol yağış düşmesine neden olurlar. Güneybatı sektörlü rüzgârların bir diğer özelliği fırtına özelliğine daha fazla sahip olmalarıdır.

Kuzey sektörlü rüzgârlar, bütün yıl boyunca hakim rüzgârlardır. Kışın oldukça şiddetli, nemli ve soğuktur, yağışlara yol açmaktadır. Yazın ise Marmara'ya nemli ve serin havasını getirir. Bu serin ve nemli rüzgârlar getirdiği nemi sahada kuzey yamaçlara bırakır.

Rüzgâr, kirlı havayı taşımakta önemli rol oynar. Kentlerdeki kirlı havayı uzaklara götürmekte, bazen de çevredeki kirlı havayı burada getirmektedir. Ayrıca hakim rüzgâr yönü dikkate alınmadan Hendek Ovası'nda kurulan 2. Organize Sanayi Bölgesi, NE'daki Küçük Sanayi Sitesindeki kirleticiler gerekli tedbirler alınmazsa rüzgârlar tarafından kente getirilerek hava kirliliğinin artmasına neden olabileceği gibi, ovadaki zirai ürünlere zarar da verecektir.

Ortalama Basınç

Sakarya Meteoroloji istasyonununun 30 yıllık rasat sonuçlarına bakarsak yaz aylarında diğere mevsimlere göre daha alçak bir basıncın etki ettiğini gösterir.

Tablo 8 Ortalama Basınç

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Yıl Ort.
Ortalama Yerel Basınç (mb)	1016.8	1015.3	1013.7	1010.3	1010.9	1009.7	1008.9	1009.9	1012.8	1015.5	1016.0	1015.8	1013.0

Kış dönemi kuzeyden sokulan soğuk ve çok soğuk hava kütleleriyle Akdeniz üzerinden sokulan nispeten ılık etki yapan hava kütlelerinin etkisi altında kalır. Bu hava kütleleriyle birlikte kış dönemi etkili olan en önemli sistem Orta Akdeniz'de oluşarak, ilk önce Türkiye'nin batı kıyılarını ve sonra Marmara Bölgesi'ni etkileyen gezici alçak basınç sistemidir. Kış mevsiminde sokulan gezici alçak basınçlar ve bağılı cephe sistemleri kütleleri daha çok yağış getirici etki yapar. Kış döneminde yüksek basınç sistemleri (daha çok Sibiryaya-Asor sistemli) etkili olduğunda yağış oluşumunu azaltır ve kış mevsimi daha sert geçer.

Yaz döneminde dünya genelinde etkili olan basınç sistemlerinin kuzeye doğru yer değiştirmesi nedeniyle Asor yüksek basınç ve Basra alçak basıncı etkili olur. Bu hava kütleleri genel hatları ile sıcak ve kurak dönem oluşturur. Kuraklık karakteri Karadeniz iklimi özelliklerinin etkili olduğu Hendek Ovası ve çevresinde azalır.

Tabloyu incelersek ovada 30 yıllık ortalamalara göre ortalama basınç 1013 mb'dır. Basıncın en yüksek olduğu ay 1016.8 mb ile Ocak, en düşük basınç değeri 1008.0 mb ile Temmuz ayıdır.

Görüldüğü gibi Hendek Ovası ve çevresinde iklim şartları ziraat için ideal değerlere sahiptir. Uygun iklim koşulları, verimli topraklar ve ova içinden geçen Sakarya Nehri'nin kolları ile çevredeki dağların yamaçlarından inerek ovada akan Dinsiz Nehri, Uludere, Aksu ile birleştiğinde ziraat faaliyetleri için ideal koşullar kendiliğinden oluşmaktadır. Bölgede toprak nemini devamlı muhafaza etmekte, kuraklık veya karasallık gibi sorunlar yaşanmamaktadır. Yağışların mevsimlere dağılmış olması Hendek Ovası'nda genellikle sulamaya gerek duyulmadan ziraat yapılmasına olanak vermektedir. Bütün bu olumlu etkenlerin bir araya gelmesiyle birçok zirai ürün kolaylıkla yetiştirilebilirken birim alandan yüksek verim elde edilmektedir. Uygun iklim koşulları ve toprak şartlarının etkisiyle ormanlık alanlar ilçenin yarısına yakın yer kaplamaktadır.

İklimin elverişli olması ovada ziraat yanında diğer iktisadi faaliyetlerin gelişmesine de olanak vermektedir. D-100 ve TEM Karayollarıyla ulaşım imkânları gelişmiştir. Küçük Sanayi Sitesi, İkinci Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulmasıyla ovada sanayi faaliyetleri hızla yer almaktadır. Bütün bunlara bağlı olarak Hendek Ovası ve çevresinde yerleşme hız kazanmaktadır.

Bitki (Arazi) Örtüsü Analizi

Bitki topluluklarının dağılışı belli ekolojik şartlara bağlıdır. Özellikle iklim, dağılışı da belirleyici bir rol oynamaktadır. Buna karşılık günümüz iklim şartlarına uymayan bazı türlerin belli noktalarda bulunması, o bölgenin paleoklimatik şartları ile ilgilidir. Bunun yanında bir bölgenin paleoklimatik şartlarını anlayabilmek için bitkiler bize çok yardımcı olurlar. Özellikle polen analizi yöntemi yoluyla paleocoğrafya şartlarını ortaya çıkarmak ve iklimde meydana gelen değişimleri tespit etmek mümkündür.

Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğusunda yer alan Sakarya ili, Kuzey Anadolu Orman Kuşağı içinde yer almaktadır. İli doğudan ve güneyden çevreleyen dağlarla platoların büyük bir kesimi kuzeyden ve batıdan deniz etkilerine açıktır. Bu nedenle bu dağlar üzerinde sık bir orman örtüsü oluşmuştur. Karadeniz ve Akdeniz iklim özelliklerini taşıyan ağaçlardan oluşan ormanlar vardır. Yükseklerde ibreli, eteklerde yayvan yapraklı ağaçlardan meydana

gelen ormanlar, asırlarca süren olumsuz insan etkileri sonucu geniş ölçüde tahribata uğramış ve giderek azalmaya başlamıştır.

Hendek ilçesi yüzölçümünün % 48'i ormanla kaplıdır. Bu oran, Türkiye'deki diğer yerlerle kıyaslandığında oldukça yüksektir. İlçenin toplam orman alanı 29.557 hektar olup bunun 19.943 hektarı normal koru, 2.993 hektarı bozuk koru, 6.065 hektarı normal baltalık, 556 hektarı bozuk baltalık sahadır.

Araştırma alanının N-NE'sunda yer alan Çam Dağı ve güneyinde yer alan yüksek doruklar gür bir orman örtüsüne sahiptir. Çünkü buralarda gür orman örtüsünün meydana gelmesine neden olan sıcaklık ve yağış şartları elverişlidir.

Adapazarı ve Hendek'in kuzeyinde uzanan alçak platoların üzeri ve bu sahanın güneyinde bulunan yüksek alanlar nemli ormanlar sınıfına girmektedir. Sakarya Nehri- Adapazarı ve Hendek Ovaları çevresindeki alçak platolar üzerindeki ormanlar büyük çoğunlukla tahrip edilmiş olmasına karşılık bazı sahalarda tutunabilmiştir.

Dağların etekleri ve platolar; kocayemiş, şimşir, akdiken, kermes meşesi, ardıç, çoban püskülü, böğürtlen, dikenli mersin, ayı üzümü ve orman gülü türlerinden oluşan maki türü ağaççıklarla kaplıdır.

Kıydan 700 m. irtifaya kadar olan kesimlerde kayın (*fagus orientalis*) hakimiyetinde karışık ormanlar yer alır. Burada karışık ormanları temsil eden türler ise; gürgen (*carpinus betulus*), kestane (*castanea sativa*), meşe (*quercus dschorochensis*) ve ıhlamurdur (*Tilia*).

Güneydeki yüksek sahalarda yükselti ile birlikte kayınların boylarının uzadığı, gerçek anlamda orman karakteri kazandığı görülür. 700 m. den sonra iğne yapraklı ağaçlar katılmaya başlar. Dişbudak ormanlarının yanı sıra karaağaç ve kızılağaçlarda geniş topluluklar oluşturur.

Sakarya Vadisi, Karadeniz etkilerinin güneye doğru sokulmasını sağladığından Adapazarı-Hendek depresyonunun güneyinde kuzeye bakan yamaçlar kayın ormanları ile kaplı bulunmaktadır.

Hendek Ovası'nın güneyinde bulunan tepeler kestane-kayın karışığı bodur ormanlarla kaplı iken yükseklerle doğru koru şeklinde kayın ormanları hakim olmaktadır. Burada kayın altında *hododendron ponticum* (orman gülü) sık ve yaygın orman altı tabakası oluşturur.



Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

Kireçsiz kahverengi orman toprakları killi olmaları nedeniyle aynı zamanda serin topraklardır. Bu özelliklerinden dolayı sıcak ve kurak sahalarda yağış azlığının yani kuraklığın bitkiler üzerindeki olumsuz etkisini azaltır.³⁶

Ova çevresindeki yamaçlarda yer alan kahverengi orman toprağı organik maddece zengindir. PH derecesi düşük olan asit karakterdeki bu topraklar yıkanmanın fazlalığı dolayısıyla kireçsizdirler. Sahip oldukları mekanik yapıları bakımından toprak suyunun korunmasına çok elverişli olan bu topraklar, bitkilerin gelişmesine son derece uygun bir ortam teşkil eder. Bu topraklar üzerinde gelişmiş olan bitki örtüsünün diğer özelliği nemli ormanlar oluşudur

Ovada yer alan alüvyal topraklar organik maddece zengin olup bitki hayatının gelişmesine en elverişli topraklardır. Ancak bu sahalarda tamamıyla ziraat alanları halindedir.

Araştırma sahasından İstanbul-Ankara (D100 ve TEM) Karayolu gibi önemli yolların geçmesi, yol boyunca yerleşim yerlerinin yoğun olması ormanlık alanların tahrip edilmesine ve ziraate açılmasına neden olmuştur. Ovalık sahanın dışındaki platoluk sahalarda ise aşırı kesimden dolayı asli orman örtüsü tahrip edilmiş bulunmaktadır. Orman örtüsü ancak ulaşılması zor olan sahalarda korunabilmiştir. (Çam Dağı'nın yüksek kesimleri ve güneydeki yüksek alanlarda).

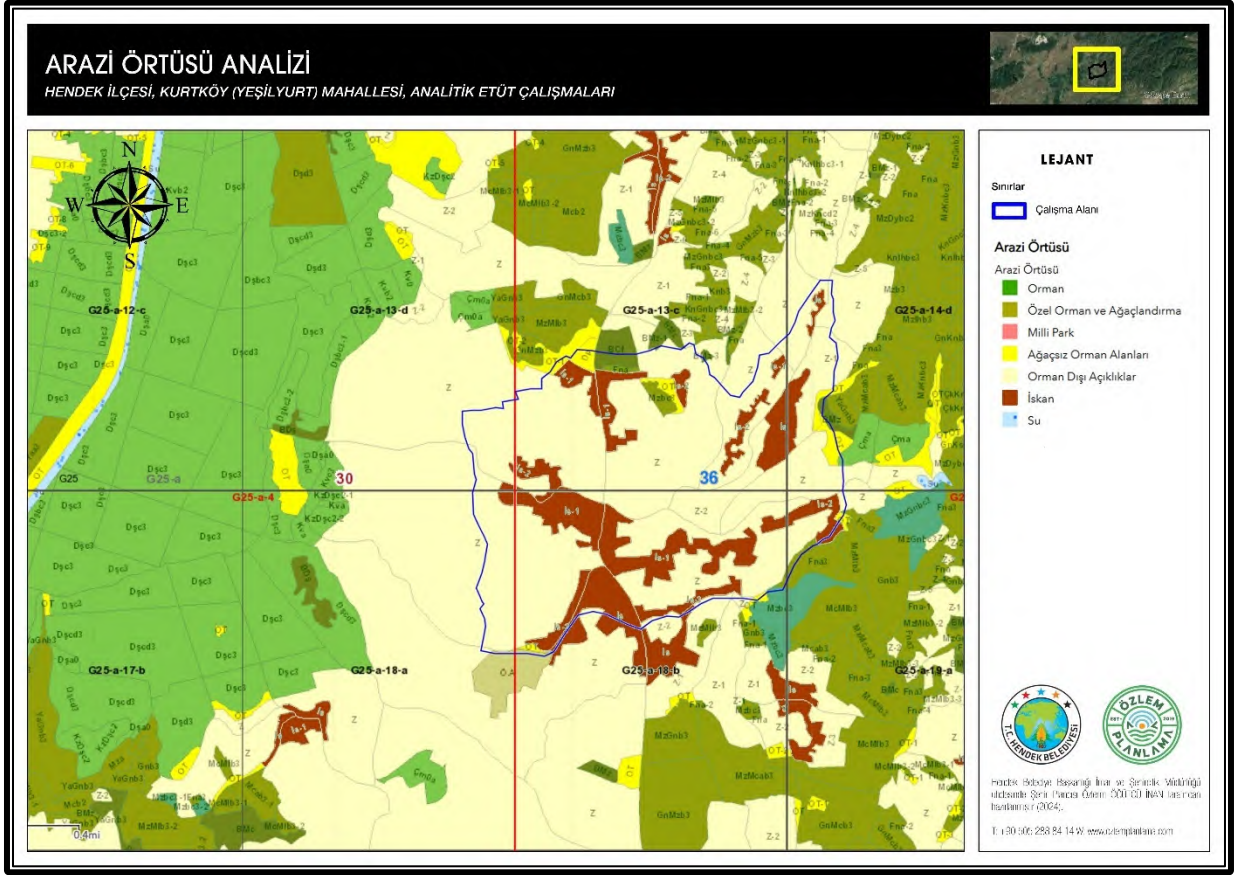
Tablo 9 Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü İdaresindeki Toplam Orman Varlığı

İşletme Müdürlüğü	Normal Kapalı (Ha.)	Normal Kapalı (%)	Boşluklu Kapalı (Ha.)	Boşluklu Kapalı (%)	TOPLAM (Ha.)†
	Toplam= 311.315		Toplam= 40.094		Toplam= 351.409
Karasu	23.091	%98,3	405	%1,7	23.496
Hendek	30.513	%95,3	1.510	%4,7	32.023
Adapazarı	34.756	%93,7	2.340	%6,3	37.096
Gebze	28.855	%72,9	10.719	%27,1	39.574
Gölcük	37.237	%92,0	3.256	%8,0	40.493
Akyazı	39.653	%97,1	1.200	%2,9	40.853
İzmit	56.806	%90,0	6.330	%10,0	63.136
Geyve	60.404	%80,8	14.334	%19,2	74.738

Kaynak: (OGM Resmi İnternet Sitesi, 2024)

Hendek Orman İşletme Müdürlüğü idaresinde 30.513 hektar normal kapalı 1.510 hektar boşluklu kapalı olmak üzere toplam 32.023 hektar orman varlığı bulunmaktadır.

Planlama alanı yakın batısında büyük kısmı dişbudak ormanları olmak üzere kızılçam ve kavak ağacı karışık ormanlar ve sulama kanalı bulunmaktadır. Plan alt bölgesi içerisinde (kuzey iç bölüm) sapsız meşe ve ağaçsız orman alanı, kuzeyinde fındık ve bozuk fidanlık, kuzeybatı sınırında ağaç deposu ve ağaçsız orman alanları, doğusunda bozuk sapsız meşe ve ağaçsız orman alanı ile uzaklaştıkça sapsız meşe, gürgen, kayın ağaçlarının karakterize olduğu baltalık ormanlar, güneydoğusunda sapsız meşe ve fındıklıklar, uzaklaştıkça macar meşesi ve gürgen, güney batısında özel ağaçlandırma alanı yer alır. Planın doğusunda Kurtköy Barajı yer almakta olup görece küçük bir barajdır. Planlama alanının büyük kısmı ziarat ve iskan arazilerinden oluşur.



Ova, sahip olduğu verimli ziraat toprakları yanında ziraat için gerekli uygun iklim koşullarına ve su kaynaklarına da (Sakarya Nehri'nin kolları Dinsiz Çayı, Uludere v.b) sahiptir. Sakarya Havzası'nda yer alan ovada Marmara ve Batı Karadeniz iklim bölgesinin özellikleri hüküm sürmektedir. İklimi ılıman ve rutubetli, yıllık yağış ortalaması 680 mm civarındadır. Yazları serin ve kışları ılıman geçer. İlçe dört mevsimde de yağış almaktadır. Bu durum bazı bitkilerin sulamaya ihtiyaç duymadan yetiştirilmesine imkân tanımakta ise de kurak geçen yıllarda ve ikinci ürün ekilişlerinde sulama problemleri yaşanmaktadır.

Hendek Ovası'nda iklim şartları itibariyle yetiştirilen zirai ürünlerde çeşitlilik söz konusudur. Zirai ürünler içerisinde ekonomik değere haiz en önemli ürün fındıktır. Diğer ürünler sırasıyla buğday, mısır, patates, şekerpancarı, soya, soğan ile az miktarda kuru fasulye ve sarımsaktır. Sebzeçilik genellikle aile işletmeciliği şeklinde yapılmakla birlikte özellikle Hendek'e yakın ve ovada kurulu kırsal yerleşmelerde yaygınlaşmıştır. En çok lahana, salatalık, kabak, ıspanak, patlıcan, marul, taze soğan, bamya vs. ekilişleri yapılmaktadır.

Meyvecilikte ana ürün fındık olup üretimi yapılan alan 141 bin 564 dekadır. Elma, armut, erik, kiraz, kestane, ceviz, dut, incir, ayva ve vişne diğer yetiştirilen meyvelerdir. Yetiştirilen ürünlerde çeşitlilik zirai faaliyetlerin bütün seneye yayılmasını sağlamaktadır.

Ovada gelişmiş karayolu ulaşımı sayesinde üretilen zirai ürünlerin ülkenin başka bölgelerine gönderilmesiyle ticari boyut kazanmıştır. Başlangıçta orman ürünlerinin karayolu sayesinde ülkenin çeşitli yerlerine gönderilmesinden sonra başta fındık olmak üzere buğday, mısır, patates, soğan, çeşitli sebze ve meyveler ülkenin değişik bölgelerine gönderilebilen ticari mallar arasında yer almaya başlamışlardır. Sakarya ilinde üretilen toplam zirai gayri safi hasılaya Hendek ilçesinin katkısı % 10.85'dir.

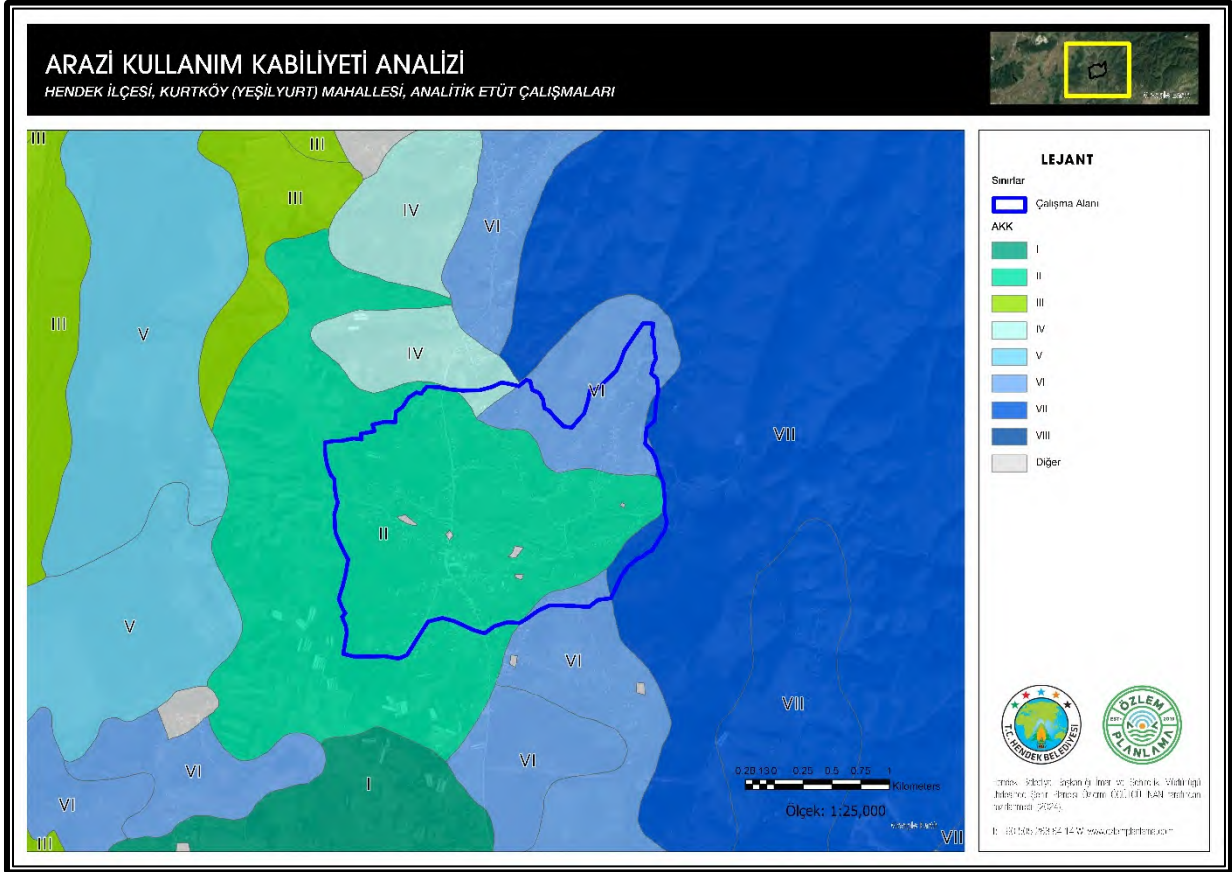
Hendek Ovası'nda ziraatin gelişmesinde toprak şartları da önemli rol oynamaktadır. Ovadaki hakim toprak gruplarını kolüvyal topraklar, kireçsiz kahverengi orman toprakları ve alüvyal topraklar oluşturmaktadır. Ovanın önemli bir ziraat alanı olması nedeniyle bölge topraklarının hemen tümünün kültür bitkileri yetiştirilmesi amacıyla kullanılması toprağın sahip olduğu zirai değeri göstermektedir.

Tablo 11 Hendek Ovası ve Çevresi'nin İlçe Sınırları Dahilinde Arazilerin Kullanma Kabiliyet Sınıflarına Göre Miktarı (Hektar)

I	II	III	IV	V-VIII	Toplam
1.419	10.003	4.685	1.846	41.047	59.000

Hendek Ovası ve çevresinde arazilerin kullanma kabiliyeti sınıflarına baktığımızda % 19.3'ünü ziraat potansiyeli yüksek olan I. ve II. sınıf ziraat topraklarının oluşturduğunu görürüz. Bu topraklar, Hendek Ovası'nda en verimli zirai ürünlerinin yetiştiği topraklardır.

Planlama alanı'nda büyük oranda II. sınıf ziraat topraklarından, kısmen VI. sınıf topraklardan ve çok az da IV. ve VII. sınıf arazilerden oluşmaktadır.



Harita 16 Arazi Kullanım (Toprak) Kabiliyeti Analizi

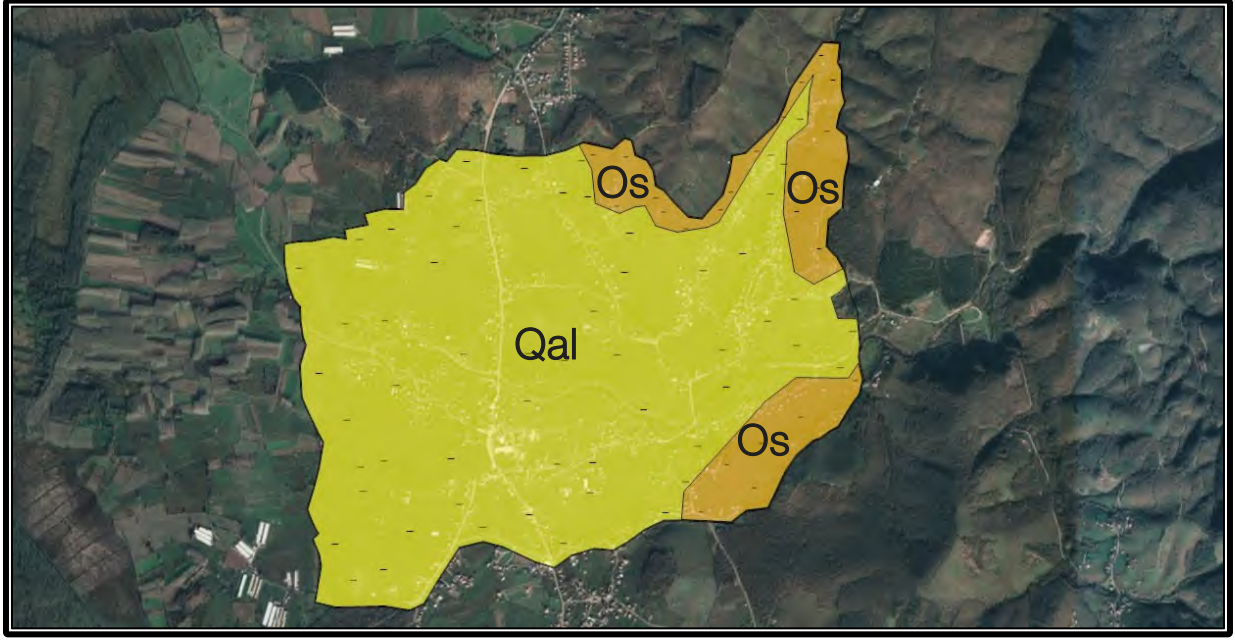
7.2 JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Genel Jeoloji

Sakarya İli Hendek İlçesi, Yeşilyurt Mahallesi sınırları dahilinde akarsu kanalı, taşkın ovası ve art bataklık ortamında depolanmış ve yeraltı su seviyesinin yüzeye çok yakın olduğu Alüvyon (Qal) ve yeraltı su seviyesinin yüzeye yakın olmadığı Soğuksu Formasyonu (Os) oluşmuştur. İnceleme alanı sınırları dahilinde yapılan çalışmalar değerlendirildiğinde, zeminin üstünde 0,30 m. nebati toprak bulunmakta olup nebati topraktan sonra Alüvyon formasyonuna ait killi , siltli birim ve altında siltli kum ve kum birimler Soğuksu Formasyonuna ait iri bloklulu çakıl göztenmiştir. İnceleme alanında yapılan gözlemler sonucunda Alüvyon formasyonuna ait birimlerde yer altı su seviyesinin yaklaşık 1,50- 13,00 arasında olduğu belirtilmektedir.

Sakarya ilinde yüzeylenen en yaşlı birim Soğuksu Formasyonudur (Paleozoik). Çok düşük dereceli metamorfizma geçirmiş mor, pembe ve beyaz renkli sleyt, kuvars, kumtaşı araldanmasından oluşmaktadır. Birim, Kaya (1982) tarafından adlandırılmıştır.

Sakarya ili kuvaterner (Q) yaşlı, pekişmemiş alüvyon zemin üzerinde yer almaktadır. İnceleme alanının temelini oluşturan bu birim bölgesel olarak Pliyosen ile geçiş göstermektedir. Sedimanter zeminleri oluşturan Kuvaterner yaşlı birimler genel olarak iri taneli havza kenarı ve ince taneli havza içi olarak önce iki kategoriye ayrılır. Havza kenarı sedimanları başlıca eski ve yeni alüvyon yelpazesi tortulları ve delta tortullarından oluşur, genişlikleri 2-3 km arasında değişen kuşaklar halinde uzanırlar. Havza içi sedimanlar ise başlıca menderesli nehir, taşkın ovası, bataklık ve göllerde çökelmiş olan, göreceli olarak daha ince taneli sedimanlardır.



Harita 17 Jeoloji Haritası

Jeomorfoloji

Sakarya'da yeryüzü şekilleri içerisinde platolar ağırlıklı durumdadır. İl alanın yüzde 43'ünü oluşturan platolar, yer yer ormanlarla kaplıdır. İlin en önemli platosu batıdan il topraklarına girerek Sakarya Vadisi'ne kadar sokulan Kocaeli Platosu'dur. Sakarya'da Kocaeli Platosu dışında kalan platolar genellikle Samanlı Dağları'yla Çamdağı kütesinin, Hendek, Akyazı, Sapanca'ya doğru uzanan kesimlerinde dizilmiş durumdadır. Bu platolardan bazıları; Hendek - Akyazı arasında Çiğdem, Turnalı ve Gındıra Platoları, Keremali Platosu, Akyazı'nın kuzeyinde Acelle ve Karagöl, Geyve yöresinde Katırözü, Soğucak, Çataltepe ve Ziyarettepe Platoları'dır.

İl'deki yeryüzü şekillerinin platolardan sonra ikinci önemli grubunu dağlar oluşturmaktadır. İl topraklarının yüzde 33,6'lık bölümünü dağlar kaplamaktadır. İldeki tek düzenli sıradağ Samanlı Dağları'dır. Bolu'nun güneyinde düzenli ve yüksek sıra dağlar oluşturan Köroğlu Dağları'nın batı uzantısı olan Samanlı Dağları, ilde Hendek, Akyazı ve Sapanca Gölü'nün güneyinde kalan bölgeyi bütünüyle kaplar. Samanlı Dağları, batıya doğru uzanarak İzmit Körfezi ve Gemlik Körfezi arasını doldurur. Samanlı Dağları pek yüksek değildir. İl alanında bulunan başlıca doruklar; Sakarya Ovası'nın doğu ucunda yer alan 1.543 metre yükseltili Keremali Dağı ile güneydeki 1.467 metre yükseltili Karadağ'dır. Keremali dağı aynı zamanda ilin en yüksek noktasıdır. İlde 880 metre ile önemli bir dağ olan Çamdağı,

Akçakoca ve Bolu Dağı'nın uzantısı durumundadır. Geniş bir tabana yayıldığından dolayı ilin yeryüzü şekilleri arasında önemli bir konuma sahiptir.

Çalışma sahası Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğusunda Aşağı Sakarya Vadisi'nde olup Hendek ilçesi sınırları içinde yer alır. Batısında Adapazarı Ovası ve Mudurnu Bataklığı'ndan NE-SW doğrultusunda yüksekliği fazla olmayan bir eşik alanıyla ayrılır. (Sakalderebaşı Tepe, 347 m, Ermişler Tepe, Tilki Tepe, Erenler Tepe 154.9 m, Gölcük Tepe, Salman Tepe). Güneybatısında yer alan Akyazı Ovası'ndan NW-SE doğrultusunda eşik alanıyla ayrılır. (Kalaycıbayırı Tepe 147 m, Hacıaçma Tepe 213 m).

Hendek yöresinin morfolojisinde E-NE ve W-SW uzanım sırtlar ile bunlar arasında yer alan eğimli düzlükler belirgindir. Güneydeki yüksek dağlar Karadağ ve Keremali Dağlarıdır. Kuzeyde 150-200 m seviyelerdeki Çam Dağı'nın parçalarını oluşturan tepelik alanlar tarafından sınırlandırılmıştır. Doğu sınırını Çam Dağı kütlesi ile Hendek çevresindeki kademeler oluşturur.

Adapazarı ve onun doğuya doğru uzantısını oluşturan Hendek depresyonu Kuzey Marmara çukurları dizisinin yer aldığı tektonik bir çöküntü sahasının kara içindeki devamını teşkil etmektedir. Bugün kalınca bir alüvyal dolguya sahip olarak bir ova meydana getiren saha ve kuzeyindeki plato, Aşağı Sakarya ve tabileri tarafından drene edilmektedir. Genç tektonik hareketlerinde tesirli olduğu, flüvyal bir tekamül sonucu bugünkü şeklini almış bir depresyondur.

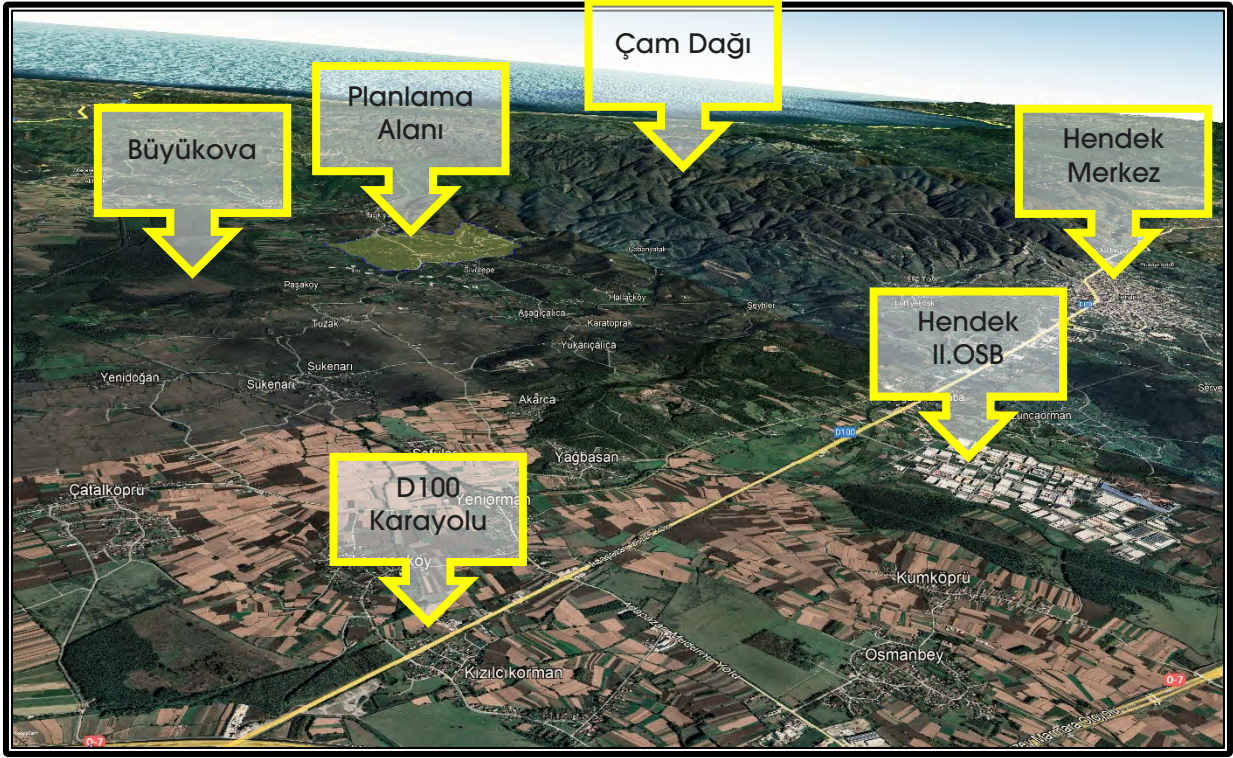
Adapazarı Ovası esasında bir ovalar bütünüdür. Kuzeydeki Söğütlü Ovası, batıdaki Gökçeören Ovası-Arifiye Ovası, merkezi kısımda Adapazarı Ovası'nın kendisi, kuzeydoğuda Süleymaniye Ovası, güneydoğuda Akyazı Ovası ve doğuda Hendek Ovası'dır. Adapazarı Ovası'nın kendi içinde ayrıldığı bu küçük birimler de ovanın genel özelliklerini yansıtmaktadır. Ovaların tümünde genel eğim N-NE'ya doğrudur. Taban suyunun yüksekliği ve bir çok alanın bataklık ve göl olmasından dolayı DSİ bu alanlarda bol miktarda drenaj kanalı açmak suretiyle bataklık ve gölleri kurutarak tarıma açmıştır. Yine de yağışlı dönemlerde bir çok alan sular altında kalmaktadır.

Ortalama yüksekliği 160 m. olan, yüksekçe, alüvyonlu bir yelpaze olan Hendek Ovası, yaprak şeklinde iri malzemedan ince malzemeye doğru değişen birleşmiş Neojen

maddelerden meydana gelen ve Adapazarı sahasına doğudan Hendek'e yakın yerden giren bir nehir sistemi tarafından merkezi havzaya bırakılan bir çöküntüden hasıl olmuştur.

Hendek Ovası ve çevresi Pliyosen-Pleistosen Dönemi çökelleri üzerinde gelişmiş ve aşınımından korunmuş dolgu düzlükleri üzerindedir. Yüzey Miyosen dönemi aşınım yüzeyinden aktarılan ve Kolüviyal-Pleistosen dolguları, dönemin havza sınırını teşkil eden fayın denetiminde çökelmişlerdir. Fay hattının kuzeyindeki yamaçlar, bükülmüş ve yarılmış Miyosen Dönemi aşınım yüzeyinin bozulması ile oluşmuştur. Vadilerde gençleşme görülmektedir. Başka bir deyişle Çam Dağı göreceli yükselmeye devam etmektedir. Kuzeydeki yamaçlarda uygun rasyon ve Pliyosen-Pleistosen çökellerinde heyelan görülmektedir.

Araştırma sahasına bütün olarak bakıldığı zaman en yüksek kısımların kuzey ve güneyde yer aldığı kolayca anlaşılabilir. Kuzeyde Çam Dağı'nın en yüksek yeri olan Fındıklı Tepe 990 m., Orduluyolu Tepe, Yılmabaşı Tepe ve Üçpınar Tepe; güneyde Keremali Dağları üzerinde Dikmen Tepesi 1729 m, Karadağ üzerinde Vakar Doruğu 1500 m. doruk kesimleri oluşturmaktadır. Bu yüksek doruklar aynı zamanda yörenin su bölümü çizgisini oluşturmaktadır. Bu doruk alanları Ulu Dere, Güldibi Deresi, Gavur Deresi gibi derelerle derin vadilerle yarılmıştır. Ovada yer alan en önemli dere, bugün güneyde Akyazı doğusundaki yamaçlardan başlayarak Hendek Ovası'nı NW-SE istikametinde geçerek Mudurnu Suyu ile birleşen Dinsiz Deresi'dir. Çalışma sahası N-S çevre kısımlarından merkeze doğru bir alçalma eğilimindedir. Eski İstanbul-Ankara yolu doğal bir vadiyi izlemekteydi. Karayolunun güneyinde yükselti iyice düşer. Hendek Ovası'nın içinde bulunduğu bu kısmın yükseltisi 160 m, civarındadır. Ovayı kuzey ve güneydeki yükseltilerden ayıran dik yamaçlar genellikle fay dikliklerine karşılık gelmektedir.



Harita 18 Jeomorfoloji

Sakarya'nın doğusunda Akova'nın uzantısını meydana getiren Hendek Ovası, Yaklaşık 250-300 m. olan ve Tersiyer yaşlı volkanik kompleksden müteşekkil uzunca bir eşikle Düzce Havzası'ndan ayrılır.

Hendek Ovası ile onu kuzey ve güneyden çeviren dağlık alanlardan oluşan morfolojik şekiller aynı zamanda iklim, bitki örtüsü ve beşeri faaliyetler bakımından da değişik coğrafi manzaralar meydana getirirler. Ovalık alan çevresine nazaran iklimi farklı, toprağı derin ve elverişli, ziraat ve endüstri işlerinde kullanılabilecek bol suyu olan, ulaşım bakımından elverişli (TEM, D-100), nüfusu artmakta olan bir yerleşme ve tarım sahasıdır. Ovası kuzey ve güneyden sınırlandırmış olan Çam Dağı, Karadağ ve Keremali Dağları yüksek sahalarının ise tamamı ile başka bir görünüşleri vardır. Bunlar arızalı oluşları ve sık bir ormanla örtülü bulunuşları dolayısı ile insan için yerleşmeye elverişli olmayan bölgeleri teşkil etmişler ve ovanın çevresinde onunla her bakımdan tezdalar gösteren bir coğrafi manzara meydana getirmişlerdir.

Planlama alanı Doğan Tepe, Çayır Tepe'nin batı eteklerinde kuvaterner çökelleri üzerindedir. Cumhuriyet Tepe ve Çayırılık Tepe'nin ise güneybatısındadır. Doğan Tepe'den

doğan Kurtköy Deresi planlama alanının ortasından geçer ve çalışma alanının batısında araziye dağılır.

Depremsellik

İnceleme alanı Sakarya ili Hendek Belediyesi sınırları dahilinde olup, Deprem Bölgesi içinde yer almaktadır.

Ülkemizde Doğu Anadolu ve Kuzey Anadolu Fay kuşakları, gerek tarihsel gerekse güncel depremlerle (en son 17 Ağustos 1999 Gölcük-Arifiye ve 12 Kasım 1999 Düzce depremleri) bir kez daha kanıtlanmış olduğu gibi, Türkiye'nin iki büyük deprem kuşağıdır. Yapılan deprem çalışmalarında bölgemizde depremlerin 39 derece - 41 derece N. Enlemleri ile 29 derece 32 derece E. Boylamlarının sınırladığı alanda yoğunlaşmıştır. Bu sınırlar içinde Deprem Araştırma Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan istatistik çalışmasına göre 1901-1970 yılları arasında aletsel olarak magnitüdü 4,2 veya daha yüksek magnitüdde 162 deprem kaydedilmiştir.

Yakın tarihimiz boyunca elde edilen kayıtlardan bölgede tahribata sebep olmuş depremler şunlardır:

- 1 - 14 Eylül 1509 İstanbul civarı (40 - 70 Derece N,29 - 30 Derece E)
- 2 - 28 Şubat 1855 Bursa civarı (40 - 1 8 Derece N, 29 - 1 0 Derece E)
- 3 - 20 Haziran 1943 Adapazarı-Hendek (40-67 derece N, 30 - 86 derece E)
- 4 - 26 Mayıs 1957 Abant (40 - 67 Derece N, 30 - 86 Derece E)
- 5 – 22 Temmuz 1967 Adapazarı - Mudurnu vadisi.

Bu depremlerde etkilenen alanlar şunlardır.

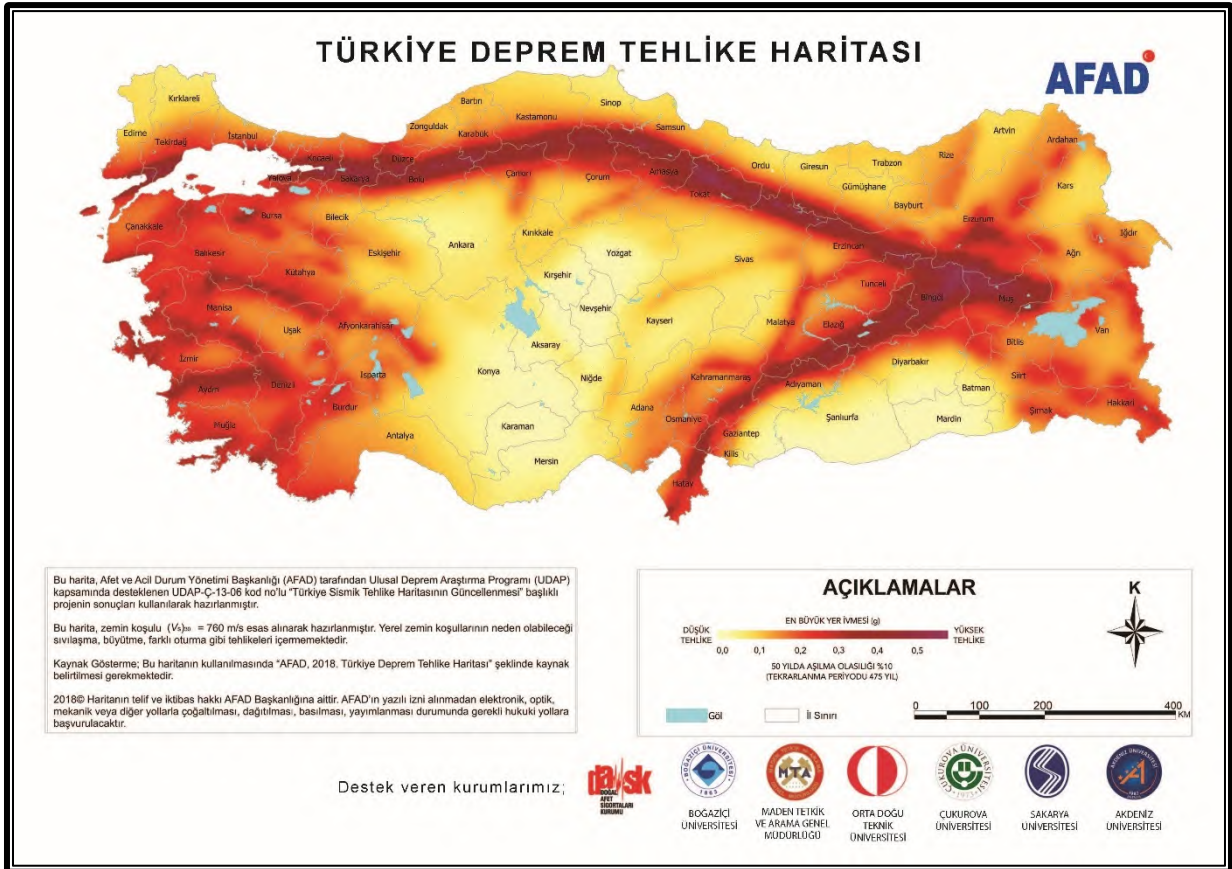
- a. Abant Gölü Akyazı ilçesi, E - W doğrultulu uzanan Dokurcun vadisi (Mudurnu vadisi)
- b. Sakarya il merkezi, Merkez kayalar köyü, Sapanca ilçesi
- c. Geyve ilçesi merkezi ve köyleri, Doğançay Bucak merkezi ve köyleri.
- d. Pamukova ilçesi ve köyleri

6 - 17 Ağustos 1999 Marmara depremi. Bu deprem ile 300 km boyunda 40 km genişliğinde bir kara parçası yer değiştirmiştir. En büyük yanal atım 4,7 m olmuştur.

7 – 12 Kasım 1999 Düzce depremi.

Bu bilgilerden anlaşıldığına göre çalışma alanımızda depremler 4,2 - 5,5 magnitüdde ve en kısa süreli 25 yıllık periyotta yoğunlaşmıştır. Yine hasar tespit raporları incelenince çalışma alanımızın az veya çok depremlerden etkileneceği anlaşılır. En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bu haritaya göre inceleme alanı Yüksek Tehlikeli Deprem bölgesi içinde yer almaktadır.

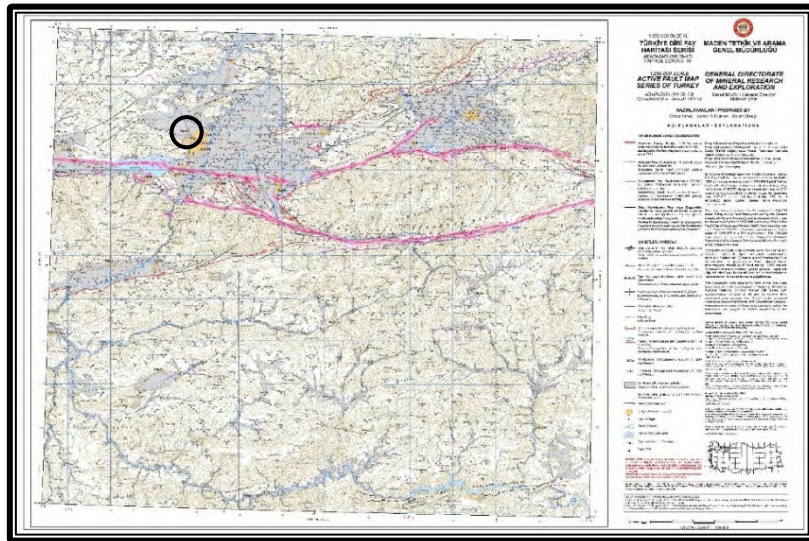


Harita 19 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

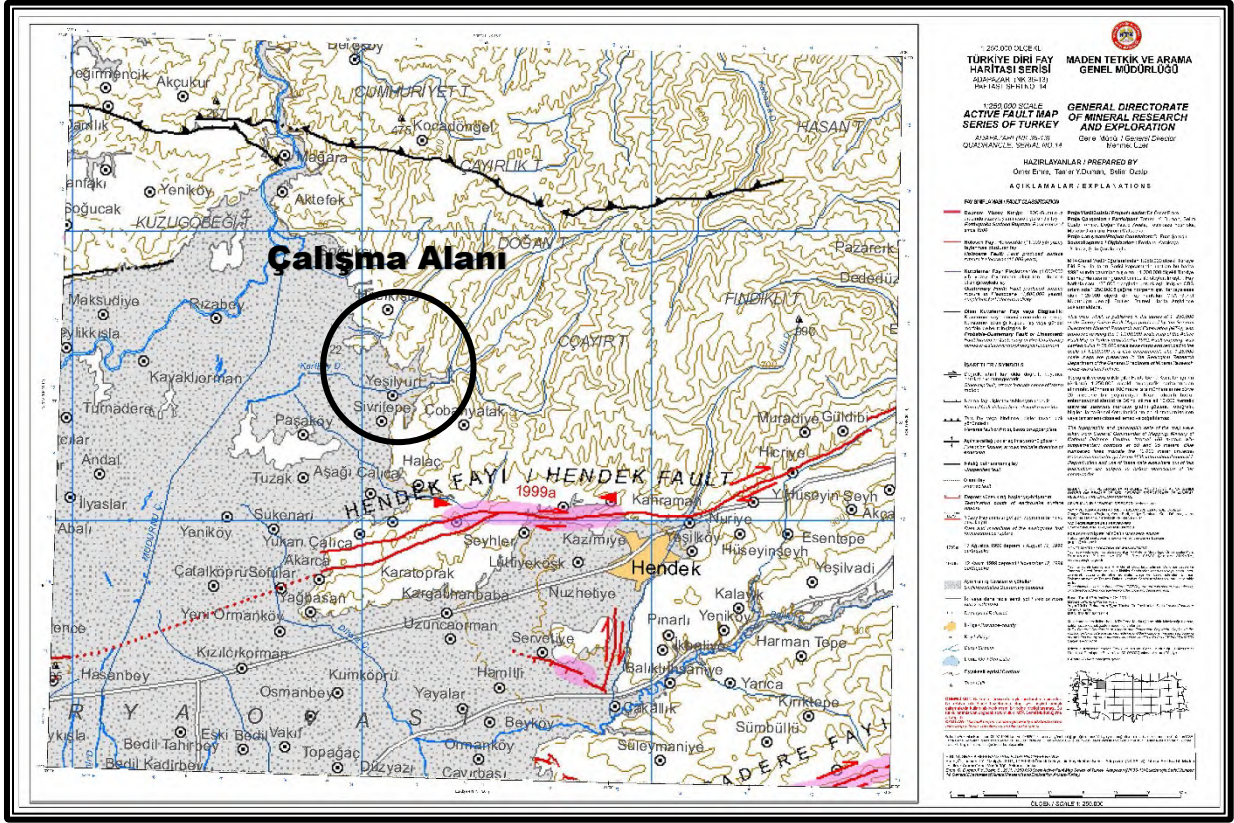
Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ)

Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ), Doğu Anadolu ile Ege Denizi arasında tüm Kuzey Anadolu'yu kesen sağ yanal atımlı büyük bir fay zonudur. Anadolu yerkabuğu plakasının güncel tektoniği, Avrasya ve Arap plakalarının etkileşmesi altında gelişmiştir. Arap plakası, Anadolu plakacığının altına dalarken onu 20+3 mm/yıllık bir hızla kuzeye itmekte ve Anadolu plakacığının doğu ve batıya hareketine neden olmaktadır. Bu etki ile orta ve batı Anadolu'nun saat tersi yönde dönmesiyle batıya hareketi ortaya çıkmaktadır. Anadolu'nun bu hareketi KAFZ boyunca sağ yanal atımlı bir yırtılmaya neden olmaktadır. Anadolu plakası Avrasya plakasından bu fay zonu ile ayrılmaktadır. Anadolu B-GB'ye 30 mm/yıllık bir hızla hareket etmektedir.

KAFZ, Bolu'dan sonra daralmakta ve ana fay Düzce Ovası'nın güneyinden geçmektedir. Düzce Ovası'nın batı kenarından batıya uzanan fay birbirine koşut birkaç kola ayrılmaktadır. Bunlardan biri Abant ile Dokurcun arasında uzanmaktadır. Dokurcun Vadisi boyunca uzanan bu kol Akyazı'nın 7 km güneyinden geçip batıya ilerlemekte ve Sapanca'ya doğu ilerlemektedir. İkinci bir fay Gölyaka'dan başlayıp Hendek'in güneyinden Akyazı'ya uzanmaktadır. Bunların dışındaki iki koşut kol Düzce Ovasının KB'sından başlayıp Hendek'in kuzeyinden Adapazarı Ovasına uzanmaktadır. Sapanca Gölü'nün kuzeyinden geçen bir fayın bunun uzantısı olduğu kuşkusuzdur. Bu zonun en uzaktaki kolu GB'ya Pamukova ve Geyve'ye uzanmaktadır. Bu kol İznik depresyonu ve Gemlik'e doğru bağımsız bir kol olarak uzanmaktadır.



Harita 20 Türkiye Diri Fay Haritası Serisi - Adapazarı Paftası



Harita 21 Diri Fay Haritası - Hendek

17 Ağustos 1999 Depremi

17 Ağustos Depremi; Marmara Denizi'nin doğusunda olmuştur. Etkisinin en fazla hissedilen yerler Adapazarı, İzmit, Gölcük ve Yalova çevreleri olmuştur. Depremin büyüklüğü $M=7.4$ olarak açıklanmıştır. Gözlenebilen yüzey kırığı 125 km'yi bulmaktadır. Depremden sonra 5.00 m'ye varan yüzey atımları gözlenmiştir.

KAFZ'nun kuzey kolu üzerinde ve İzmit ilçesi yakın çevresinde tarihsel döneme ait deprem verilerine bakıldığında bunların sayısının 20 adet olduğu belirlenmiştir. Bunlar sırası ile;

1. 170 yılında 7 şiddetinde,
2. 268 yılında 8 şiddetinde,
3. 350 yılında 8 şiddetinde,
4. 24.8.358 tarihinde 9 şiddetinde,
5. 359 yılında 8 şiddetinde,
6. 02.12.362 tarihinde 8 şiddetinde,
7. 26.01.446 tarihinde 8 şiddetinde,
8. 08.12.447 tarihinde 9 şiddetinde,



9. 467 yılında 6 şiddetinde,
10. 25.09.478 tarihinde 9 şiddetinde,
11. 488 yılında 8 şiddetinde,
12. 500 yılında 8 şiddetinde,
13. 15.08.553 tarihinde 10 şiddetinde,
14. 26.10.470 tarihinde 8 şiddetinde,
15. 14.09.1509 tarihinde 9 şiddetinde,
16. 25.05.1672 tarihinde 8 şiddetinde,
17. 25.05.1719 tarihinde 9 şiddetinde,
18. 02.09.1754 tarihinde 9 şiddetinde,
19. 19.04.1878 tarihinde 8 şiddetinde,
20. 10.07.1894 tarihinde 10 şiddetinde olmuş depremlerdir.

Yerleşime Uygunluk Analizi

Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre;

İnceleme alanı içerisinde 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler dolayısıyla alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanunun 2. Maddesi kapsamında İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 11.03.2022 tarih ve E-40357156-622.02-263489 sayılı yaası gereğince Bakanlar Kurulunca alınmış herhangi bir " Afete maruz bölge" kararı bulunmamaktadır.

İnceleme alanının Jeolojisini kuvaterener yaşlı alüvyon ve alt ordovisyen yaşlı soğuksu formasyona ait kil, silt, kum, çakıl ve iri bloklu çakıl birimler oluşturmaktadır.

İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10, %10-20, %20-30, %30-40, %40-50, >%50 arasında değişmektedir. Formasyona ait zemin birimler kıvamlilik indisine göre gevşek, Orta Sıkı, Sıkı ve Çok Sıkı ,Yumuşak, Orta Katı, Katı, Katı, Çok Katı ve Sert, sıkışabilirliğe Göre Orta sıkışabilirlik, düşük ve kuru dayanımlı, Orta ve Yüksek plastisiteli, şişme özelliğine göre Düşük, Orta ve Yükseklerdir.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine van[dığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar 5-1 (Ö.A.5-1) ve Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-3) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1, ÖA-5.1 ve ÖA-3 simgesi ile gösterilmiştir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (Ö.A-2.1):

İnceleme alanında topoğrafik eğim %20,30, %30-40, %40-50, >%50 arasında değişmektedir. Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılmalı kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapılan ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılan ile desteklenmelidir.

Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Alüvyon ve soğuksu formasyonuna ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Alüvyon ve soğuksu formasyonuna ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Zemin ve temel etüt çalışmaları statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.



İnceleme alanı dahilinde kalan ve süreklimevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ görüşü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemlenilen Alan 5.1 (Ö.A-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma Açısından Sorunlu Alanlar:

Bu alanlarda yapılaşma öncesi ve sonrasında alınması gereken önlemler şunlardır;

Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmalar olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, bina ve bina türü yapılar için parsel bazlı temel ve zemin etüt raporunda gerekli çalışmalar yapıp tekrar değerlendirilmelidir.

Yeraltı ,yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.

Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelebilecek zemin büyütmesi, şişme, oturma, taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatların yapılması gerekir.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında zeminin şişme oturma ve sıkışabilirlik özelliği ayrıntılı olarak irdelenmeli, karşılaşılabilecek mühendislik sorunlarına karşı gerekli önlemler belirlenmelidir.

Deprem yönetmeliğinde yer alan elastik tasarım spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun yapılar ile korunmalıdır.



Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı zemin etkileşimine uygun temel zemini geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

Her türlü yapılaşmada *Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

(Ö.A-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini , Alüvyon Formasyonuna (Qal) ve Soğuksu Formasyonunun (Os) oluşturduğu ve eğim değerinin %0-10, %0-20, %20,30, %30-40, %50, >%50 arasında olduğu alanlardır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-3) olarak değerlendirilmiş ve rapor eki uygunluk haritalarında Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-3) " simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir, Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri, zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Yapılaşmaya gidilmeden önce E-99762936-754-2544245 sayı numarası ile alınan aşağıda yazılan D.S.İ görüşüne uyulmalıdır. D.S.İ Görüşüne Göre "İlgi yazı ile Sakarya ili, Hendek ilçesi, Yeşilyurt Mahallesinde yaklaşık 536 hektar sahada imar plan revizyonu yapılacağından bahisle Kuruluşumuz görüşü istenmektedir.

Konu incelenmiş olup, alan içerisinde Kuruluşumuza ait herhangi bir sulama projesi bulunmayıp, alanda Kurtköy Deresi ve Maşat Deresi bulunmaktadır. Kurtköy deresi önceki yıllarda kuruluşumuzca ıslah edilmiş olup ıslah tesisi korunmalı; Kurtköy deresinin her iki sahilinde en az 8 metre genişlikte işletme bakım yolu bırakılmalıdır. Maşat Deresi ise 2,50 metre taban genişliğinde, 2,30 metre akım derinliğinde 1 / 1.5 şev eğimli toprak kanal



olarak ıslah edilmeli, derenin uygun bir sahilinde en az 6.00 metre genişlikte işletme bakım yolu bırakılmalıdır.

Önerilen ıslah gerçekleştirilmeden ekli sayısal haritada işaretlenmiş bulunan taşkın etki sahalarında yeni yapılaşmalara izin verilmemelidir. Plan sahasında bulunan kesiti yetersiz yol geçiş yapılan, hidrolik olarak yeterli kapasitede olmalı ve menfezlerin minimum boyutu 2,00 m x 2,00 m olmalı, çok gözlü menfez şeklinde geçiş yapısı yapılmamalıdır. Menfezlerin belirli aralıklarla Belediyesince temizlenerek, tıkanması önlenmelidir. Derelerin yol geçişi olmayan kısımlarında köprü veya menfez yapılmak istenmesi halinde, Karayolu Yol boyu Mühendislik Yapılan İçin Afet Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda hidrolik kesit belirlenmelidir. Geçiş yapılarının (köprü, menfez) hidrolik açıdan uygunluğu için DSİ 32. Şube Müdürlüğü (Sakarya) görüşü alınmalıdır.

Plan sahasında yeraltı ve yerüstü sularının miktar ve kalitesini etkileyecek faaliyetlerde bulunulmamalıdır. Planlama sahası içerisinde kalan bütün dereler için belirtilen taşkın kontrol tedbirlerinin yanı sıra, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen hususlar dikkate alınmalıdır.

Plan çalışmalarında 2006/27 sayılı "Dere Yataklan ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi'nde ve 3 Mayıs 2019 tarihli 30763 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği'nde' belirtilen hususlara uyulmalıdır" denmektedir.

Yukanda açıklanan D.S.İ görüş ve mevcut halihazırda riskli görülen alanlar dikkate alınarak su baskını açısından önlemler alan sınırları belirlenmiştir. Ayrıca yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmasına müsaade edilmemelidir.

Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.

Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Su baskını riskine karşılık olarak, alınması gereken tüm tedbirler İmar Plan Notlarında belirlenmeli ve yapılaşma sürecinde bu hususa dikkat edilmelidir.



Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tiim yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Mevcut şevler ve inşaat aşamasında oluşacak şevler uzun süre açıkta bırakılmamalı ve uygun istinat yapılan ile desteklenmelidir.

Yapı temelleri homojen olan aynı birim üzerine oturtulmalıdır.

İnceleme alanında yüzey, çevre ve yas sulannın yeraltına sızarak birimlen zayıflatmaması için yüzey suyu drenaj sisteminin oluşturulması gerekmektedir.

Açılacak temel kazılarında kendi, komşu parsellerin ve yolların güvenliğinin sağlanması gerekmektedir.

Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite problemi beklenmeyen kesimlerine oturtulmalı yada taşıttırılmalıdır.

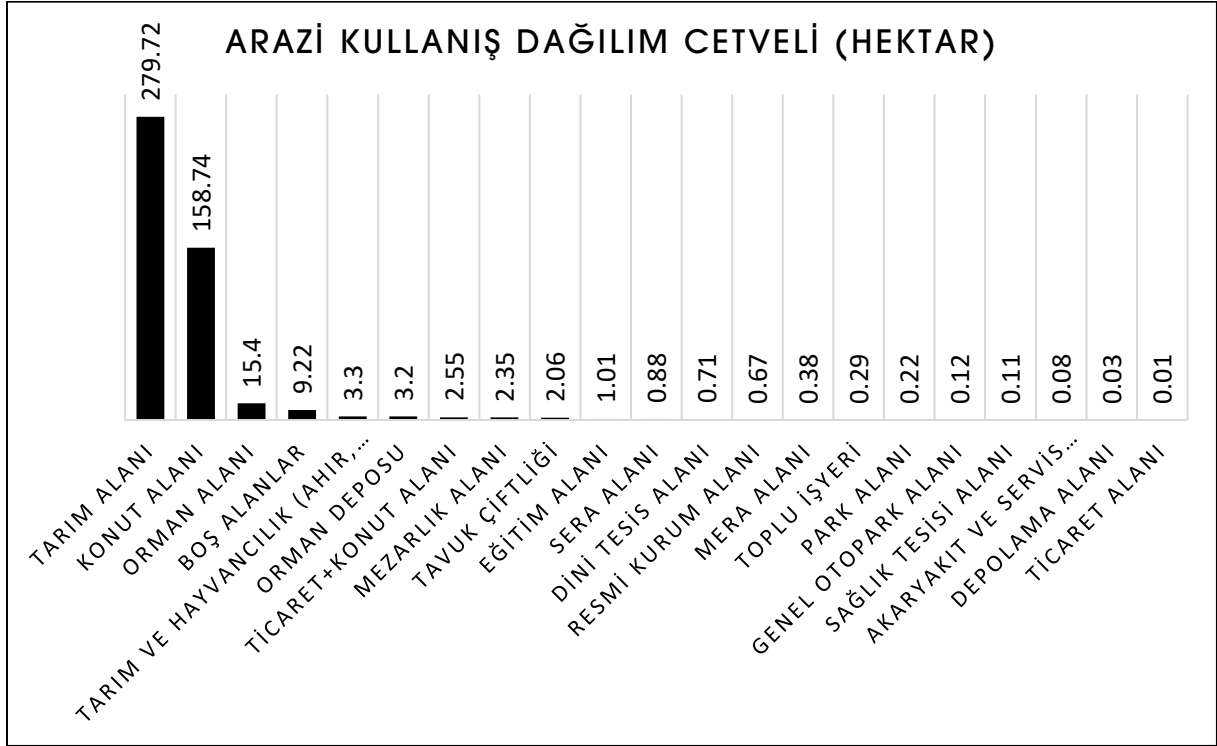
Nihai olarak onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile sonuç ve öneriler bölümlerine uyulması esastır. Söz konusu rapor parsel bazlı zemin etüt raporu olarak kullanılamaz. Statik projeye esas değerler, parsel bazında yaptırılacak zemin etüt raporu sonuçları ile belirlenmelidir.

7.3 ARAZİ KULLANIŞ

Kurtköy (Yeşilyurt) adı ile anılan Kurtköy, Yeşilyurt, Kocaahmetler ve Uzunçarşı Mahallelerinin planlama alanına konu kısımlarından oluşan alan yaklaşık 481,15 hektar yüzölçümüne sahip olup en geniş yer tutan fonksiyon %58.14 ile tarım alanlarıdır. Planlama konu alan içerisinde konut yapılmış parsellerin toplam oranı %32, ticaret ve konut+ticaret gibi kente özgü fonksiyonlar alanda çok düşük oranda bulunmakta, bu da alanın kırsal kimliğinin sayısal ifadesi olarak araziyi betimlemektedir.

Tablo 12 Arazi Kullanış Fonksiyon Analizi

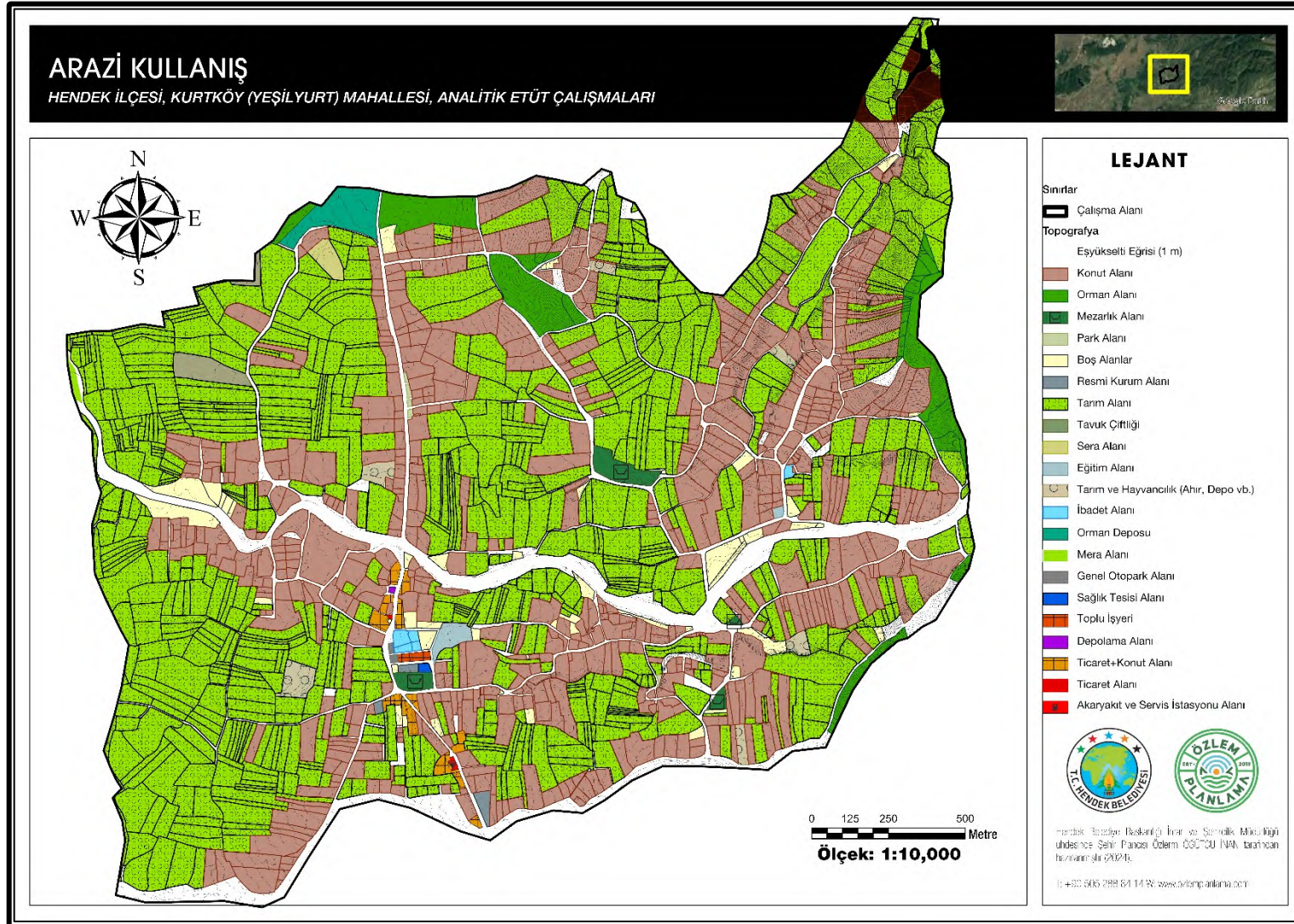
Fonksiyon	Alan (ha)	Oran (%)
Konut Alanı	158.74	32.99%
Orman Alanı	15.41	3.20%
Mezarlık Alanı	2.35	0.49%
Park Alanı	0.22	0.05%
Boş Alanlar	9.23	1.92%
Resmi Kurum Alanı	0.67	0.14%
Tarım Alanı	279.72	58.14%
Tavuk Çiftliği	2.06	0.43%
Sera Alanı	0.88	0.18%
Eğitim Alanı	1.02	0.21%
Tarım ve Hayvancılık (Ahır, Depo vb.)	3.31	0.69%
Dini Tesis Alanı	0.71	0.15%
Orman Deposu	3.21	0.67%
Mera Alanı	0.38	0.08%
Genel Otopark Alanı	0.12	0.03%
Sağlık Tesisi Alanı	0.12	0.02%
Toplu İşyeri	0.30	0.06%
Depolama Alanı	0.04	0.01%
Ticaret+Konut Alanı	2.56	0.53%
Ticaret Alanı	0.02	0.00%
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0.08	0.02%
Genel Toplam	481.15	100.00%



Grafik 3 Arazi Kullanış Dağılım Cetveli (Hektar)

Konut Alanları ve Kentleşme

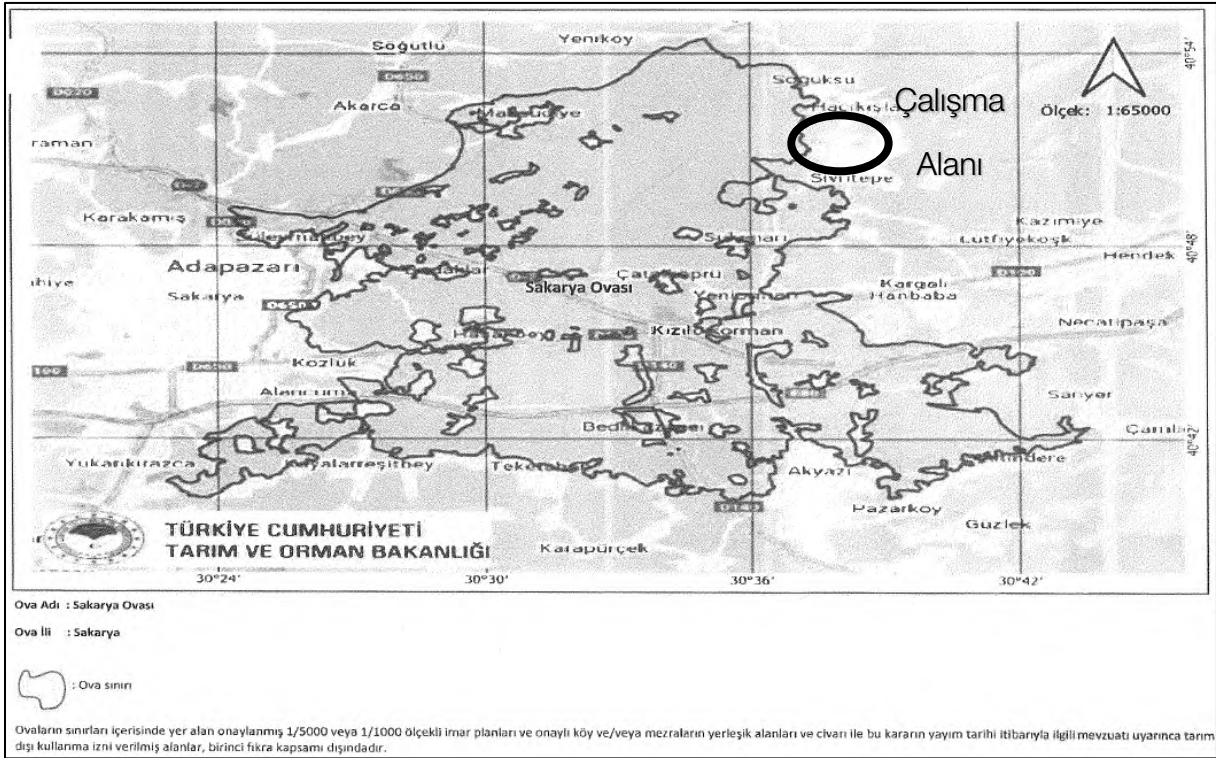
Konut alanlarının Hendek Merkez, Adapazarı Yolu ile Hacıkışla-Soğuksu Mahalleleri doğrultusunda ve doğuda doğal eşik sınırlarına kadar (orman alanları ve tepelikler) dayandığı görülmektedir. Yerleşme morfolojisi organik, yaygın, dağınık ve saçaklı kırsal karaktere sahiptir. Fındıklık yoğun tarım alanları üzerinde ise yapılaşma baskısı bulunmakta, imara konu olmamasına rağmen kaçak yapılaşmalar artmaktadır. Doğu-batı ekseninde yerleşmenin ortasından geçen Kurtköy deresi planlama alanını ikiye bölen doğal eşiktir. Cadde boyu aralıklarla görülen ve Kurtköy Merkez Cami etrafında yoğunlaşan zemin kat ticaret olarak kullanılan apartmanlar görülür. Yerleşme genelinde kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları zayıf olup merkez etrafında toplanmıştır (eğitim, sağlık, mezarlık, muhtarlık binası, ptt vb.).



Harita 22 Arazi Kullanış

Büyük Ova Koruma Alanları

15.11.2024 tarihli ve 32723 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak yürürlüğe giren 14.11.2024 tarihli ve 9141 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile bazı ovaların büyükova koruma alanı olarak belirlenmesine ilişkin ekli kararın yürürlüğe konulmasına 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 14 üncü maddesi gereği karar verilmiştir. Söz konusu karar ekinde Revize Büyükova Listesi içerisinde “Sakarya Ovası” da yer almaktadır.



Harita 23 Revize Büyükova Listesinde Yer alan Sakarya Ovası (15.11.2024 tarihli ve 32723 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak yürürlüğe giren en son ve güncel ova sınırlarıdır.)

Söz konusu yeni karar ile birlikte büyükova sınırları planlama çalışması yapılan alanın batı sınırlarına kadar genişletilmiştir. Kararın 2'nci maddesinde; “ovaların sınırları içerisinde yer alan onaylı planlı alanlar ile bu Kararın yayımı tarihi itibarıyla ilgili mevzuatı uyarınca tarım dışı izni verilmiş alanlar birinci fıkraya kapsamı dışındadır.” denilmektedir. Bu plan çalışması da mevcut onaylı planlı alan sınırları içerisinde yapılmakta olup mevcut plan kararlarının dışında bir karar alınmamakta; plan ile çakışan kısımların Kurtköy Deresi ve tarım alanlarına denk geldiği tespit edilmiş olup mevzuata uygundur.

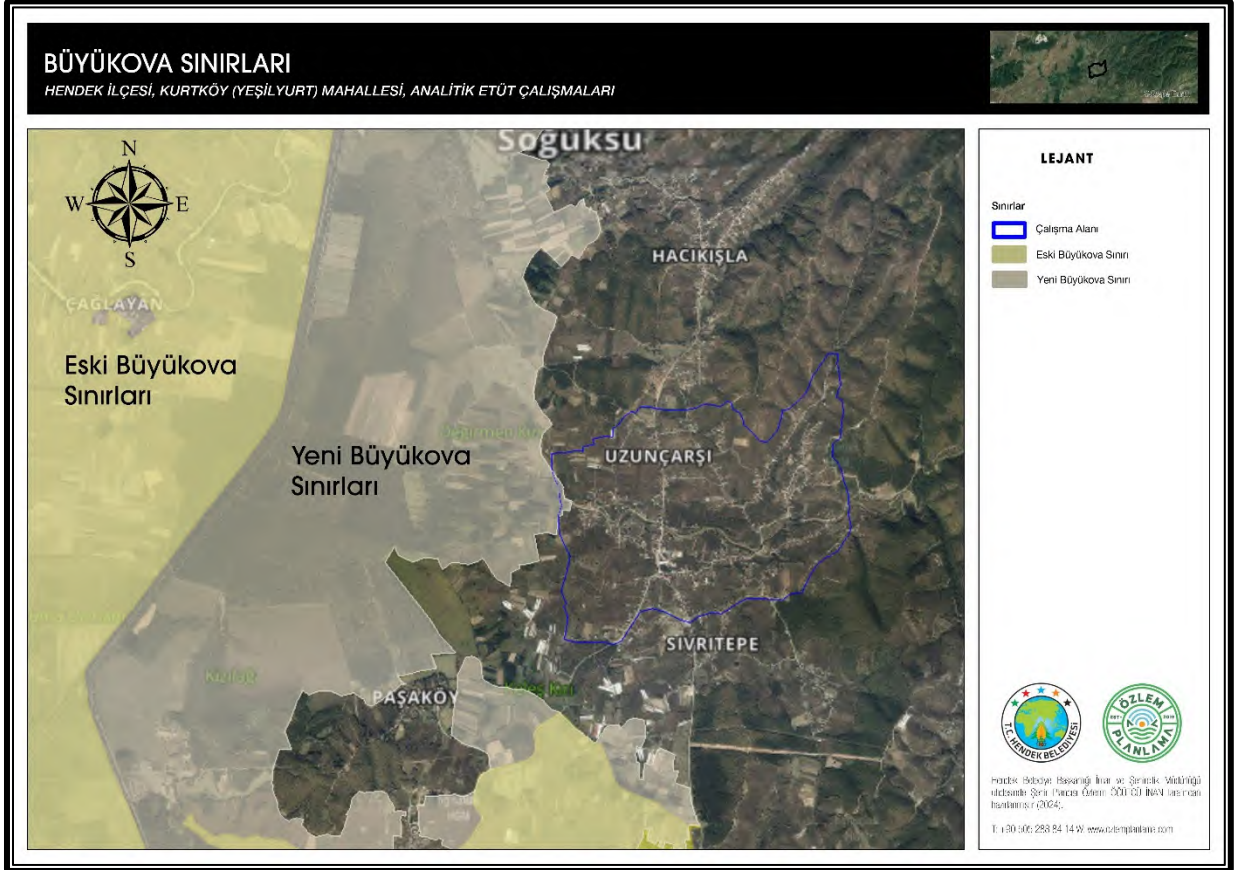
14/11/2024 TARİHLİ VE 9141 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARININ EKİ KARAR

Büyük ova koruma alanları

MADDE 1- (1) Tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erozyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği, ekli liste ile haritalarda adları ve sınırları gösterilen ovalar, büyük ova koruma alanı olarak belirlenmiştir.

(2) Ovaların sınırları içerisinde yer alan onaylı planlı alanlar ile bu Kararın yayımı tarihi itibarıyla ilgili mevzuatı uyarınca tarım dışı kullanıma izni verilmiş olan alanlar, birinci fıkraya kapsamı dışındadır.

Şekil 2 14.11.2024 tarihli ve 9141 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 2nci Madde



Harita 24 Eski ve Yeni Büyükova Sınırlarının Mukayese Edilmesi

7.4 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişidir. Nüfus artış hızı 2007 yılında binde 13,1, 2022 yılında binde 7,1 iken 2023 yılında binde 1,1'e düşmüştür.

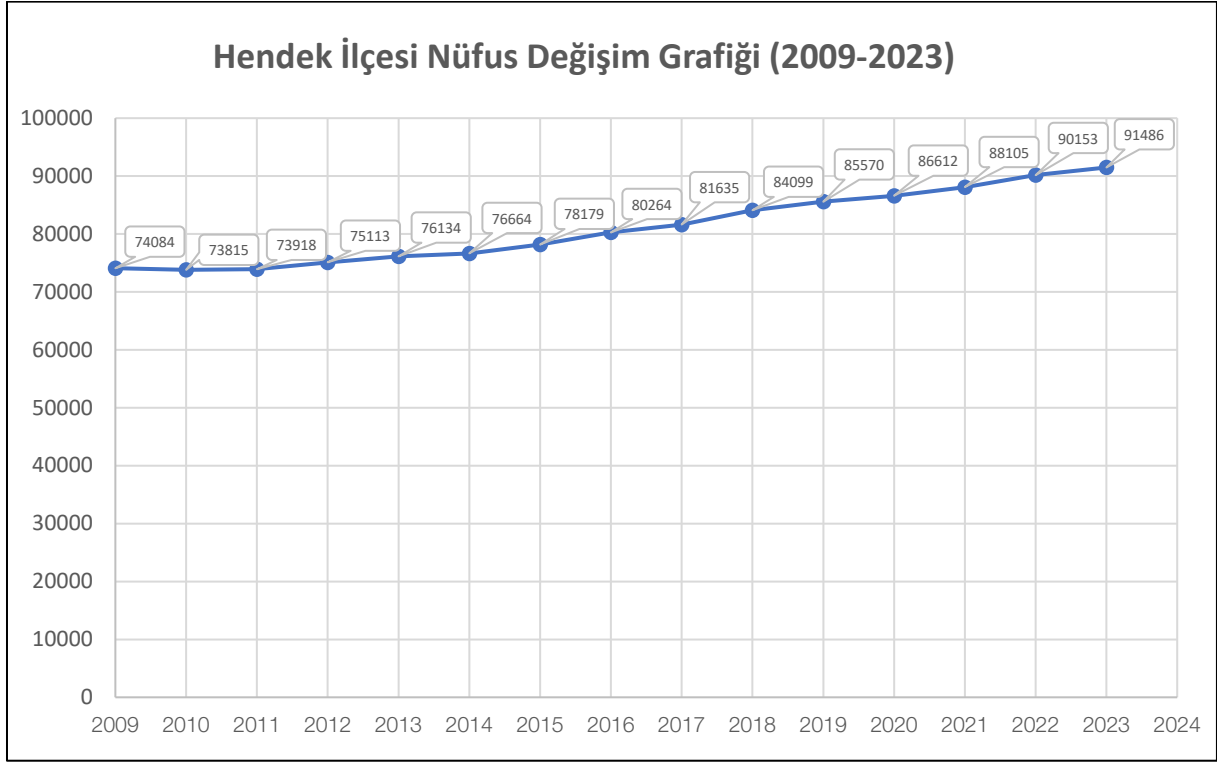
Sakarya ili nüfusu ADNKS 2023 yılı sonuçlarına göre 1 milyon 98 bin 118 kişidir. Nüfus artış hızı 2022-2023 yılı arasında binde 16,6 gerçekleşmiş olup Türkiye nüfus artış hızı ortalamasının oldukça üstündedir.

Hendek ilçesi nüfusu 2009 ile 2011 yılları arasında durağan ve negatif yönlü iken 2011 yılından günümüze kadar artarak büyümüştür.

Tablo 13 Hendek İlçesi 2009-2023 Yılları arası Nüfus Değişimi

Yıllar	Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2009	74084	36829	37255
2010	73815	36828	36987
2011	73918	36955	36963
2012	75113	37459	37654
2013	76134	37956	38178
2014	76664	38021	38643
2015	78179	38953	39226
2016	80264	39958	40306
2017	81635	40598	41037
2018	84099	41378	42721
2019	85570	42237	43333
2020	86612	42909	43703
2021	88105	43660	44445
2022	90153	44277	45876
2023	91486	45204	46282

Hendek ilçesinin 2023 yılına ait nüfusu 91 bin 486 kişi olup cinsiyet dağılımı 45 bin 204 erkek, 46 bin 282 kadın nüfusundan oluşmaktadır.



Grafik 4 Hendek İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi (2009-2023)

Hendek ilçe nüfus artış hızının (%) yıllara göre hesaplaması yapıldığında;

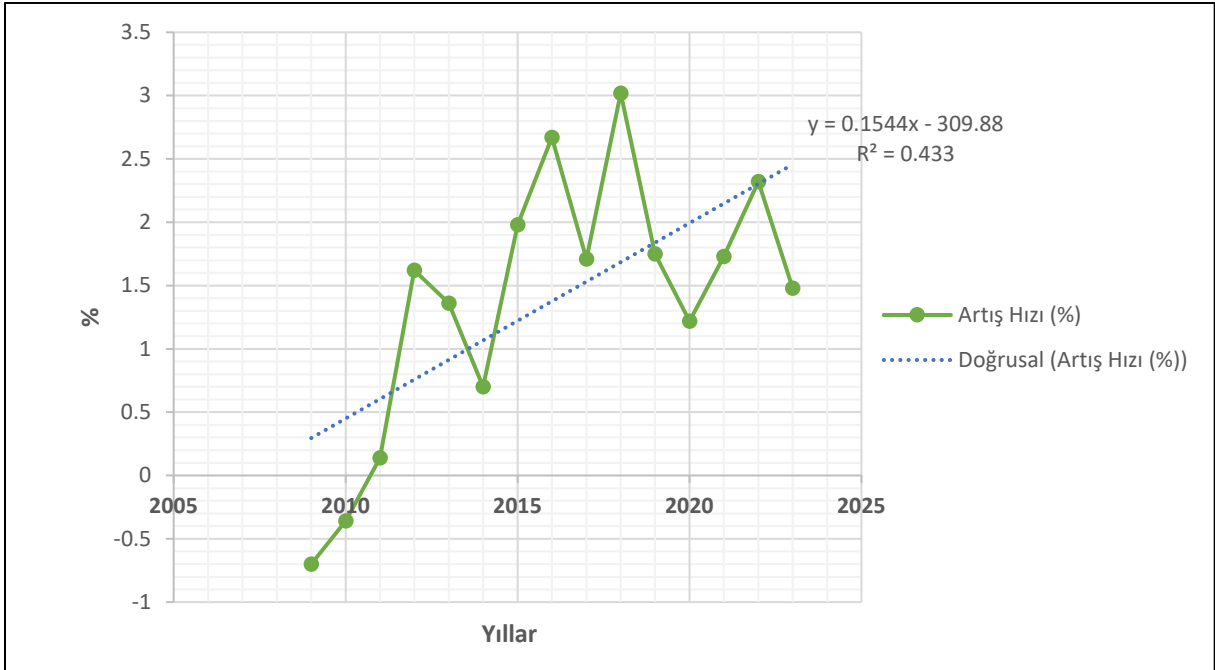
$$\text{Nüfus Artış Hızı (\%)} = \frac{\text{Bir Yılın Nüfusu} - \text{Bir Önceki Yılın Nüfusu}}{\text{Bir Önceki Yılın Nüfusu}} \times 100$$

Tablo 14 Hendek İlçesi Nüfus Artış Hızı

Yıl	Nüfus	Artış Hızı (%)
2009	74084	-0.70
2010	73815	-0.36
2011	73918	0.14
2012	75113	1.62
2013	76134	1.36
2014	76664	0.7
2015	78179	1.98
2016	80264	2.67
2017	81635	1.71
2018	84099	3.02
2019	85570	1.75
2020	86612	1.22
2021	88105	1.73
2022	90153	2.32
2023	91486	1.48

2009 yılında 74.084 olan ilçe nüfusu, 2023 yılında 91.486'ya ulaşmıştır. Bu, 15 yıl içinde toplamda %23,5'lik bir artışa karşılık gelmektedir. 2012-2013 ve 2015-2018 dönemlerinde artış hızının %1,5-3,0 bandında seyrettiği görülmektedir. Bu, ilçenin belirli yıllarda daha fazla göç aldığını veya doğal nüfus artış oranlarının yükseldiğini işaret etmektedir.

2018-2023 arasında artış hızında görece bir stabilizasyon sağlanmış, yıllık artış oranları %1,2 ile %2,3 arasında değişmiştir.



Grafik 5 Nüfus Artış Hızı (%)

Sonuç olarak, Hendek ilçesinin nüfus artış hızı, ekonomik ve sosyal dinamiklerle uyumlu bir şekilde istikrarlı bir artış trendi sergilemektedir. Ancak, planlama süreçlerinde, artış hızındaki dönemsel değişimlerin ve ilçenin çevresel kapasitesinin göz önünde bulundurulması kritik önem taşımaktadır.

Kurtköy, Yeşilyurt, Uzunçarşı ve Kocaahmetler Mahallelerinin toplam nüfusu 2009 yılında 2807 kişi iken, 2023 yılında 2512 kişiye gerileyerek %10,5'lik bir azalma yaşanmıştır. Kurtköy Mahallesi: 2009 yılında 662 olan nüfus, 2023 yılında 604 olarak kaydedilmiştir. Bu, yaklaşık %8,8'lik bir azalmaya işaret etmektedir. Yeşilyurt Mahallesi: 2009 yılında 517 olan nüfus, 2023 yılında 494'e düşmüştür; bu da yaklaşık %4,5'lik bir azalma demektir. Uzunçarşı Mahallesi: 2009 yılında 674 olan nüfus, 2023 yılında 536'ya gerilemiştir; bu, yaklaşık %20,5'lik bir düşüşü göstermektedir. Kocaahmetler Mahallesi: 2009 yılında 954 olan nüfus, 2023 yılında 878'e düşerek yaklaşık %8'lik bir azalma yaşamıştır.

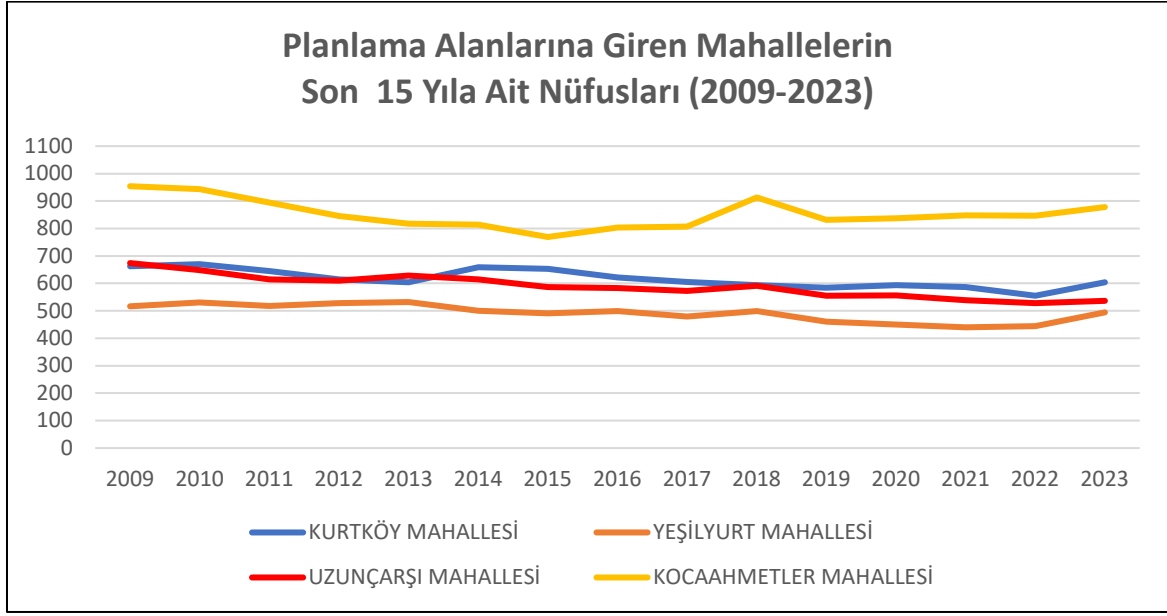
Tablo 15 Planlama Alanına Giren Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Değişimi (2009-2023)

Yıl	Kurtköy Mahallesi	Yeşilyurt Mahallesi	Uzunçarşı Mahallesi	Kocaahmetler Mahallesi	Toplam
2009	662	517	674	954	2807
2010	670	530	648	943	2791
2011	645	518	614	895	2672
2012	614	528	610	846	2598
2013	604	532	628	818	2582
2014	659	500	615	814	2588
2015	653	491	586	769	2499
2016	622	499	583	804	2508
2017	605	479	572	807	2463
2018	594	499	591	913	2597
2019	584	461	555	832	2432
2020	593	450	556	837	2436
2021	587	440	539	848	2414
2022	555	444	528	847	2374
2023	604	494	536	878	2512

Kocaahmetler Mahallesi, bölgenin en stabil nüfus yapısını sergileyen mahallesi olarak dikkat çekmektedir. Bu mahalledeki artış eğilimi, yerel dinamiklerin incelenmesini ve sürdürülebilir bir planlama yaklaşımının geliştirilmesini gerektirmektedir.

Uzunçarşı ve Yeşilyurt mahallelerindeki sürekli nüfus azalması, bölgenin cazibesinin artırılması için stratejik adımlar atılmasını zorunlu kılmaktadır.

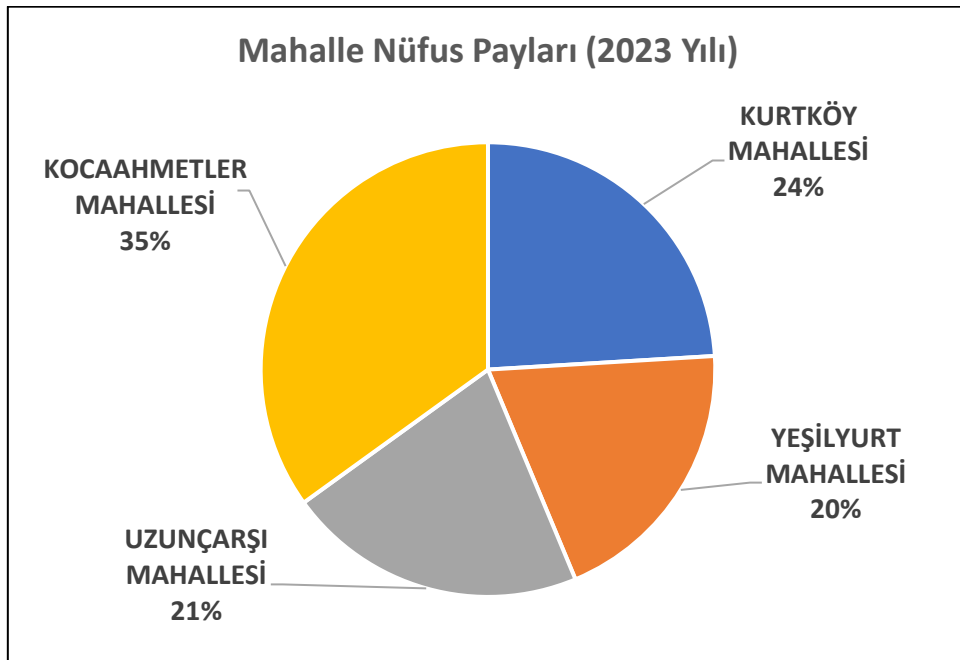
Kurtköy Mahallesi, toparlanma eğilimi göstermektedir. Bu mahalledeki olumlu değişimlerin sürdürülebilirliğini sağlamak için kentsel hizmetlerin ve altyapının geliştirilmesi önerilmektedir.



Grafik 6 Planlama Alanına Giren Mahallelerin Son 15 Yıla Ait Nüfusları (2009-2023)

Hendek İlçe nüfusu 91.486, planlama alanına giren mahallelerin toplam nüfusu 2.512 kişidir. Bu durumda ilçe nüfusu içindeki payı %2.75'dir.

Mahallelerin planlama alanı içerisinde en fazla payı %35 alan Kocaahmetler Mahallesi sırasıyla %24 Kurtköy Mahallesi, %21 Uzunçarşı Mahallesi ve son sırada %20 ile Yeşilyurt Mahallesi takip etmektedir.



Grafik 7 Mahalle Nüfus Payları (2023 Yılı)

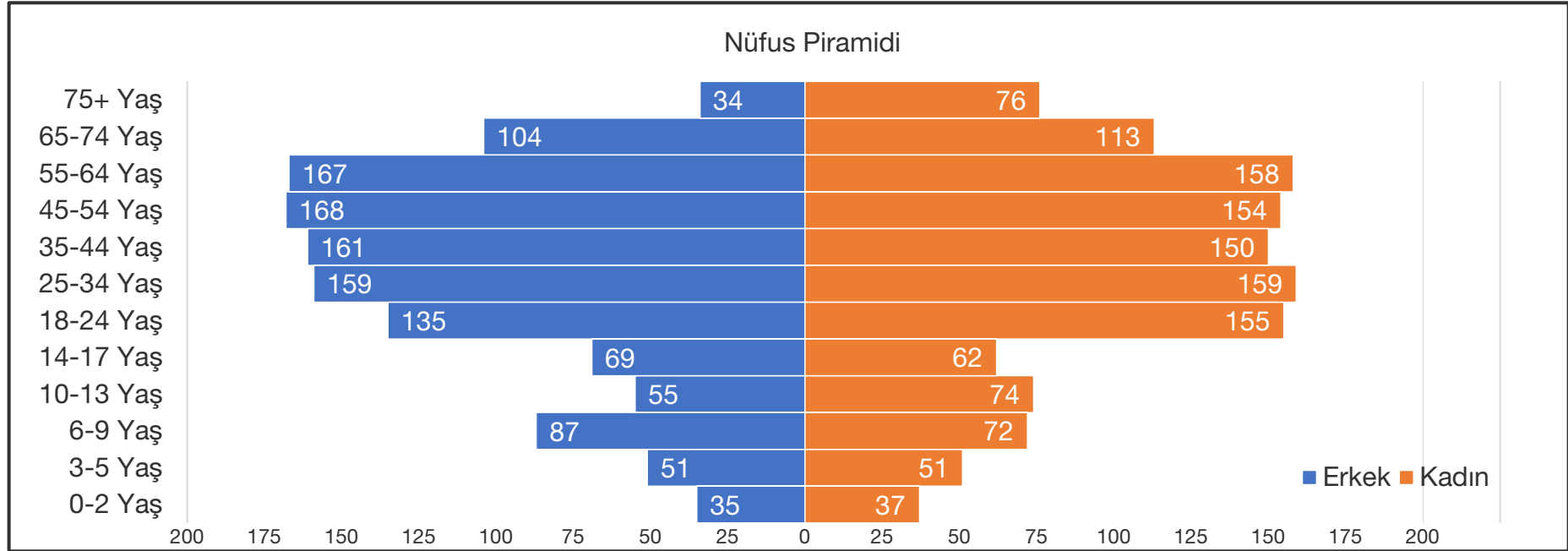
Yaş Grupları ve Cinsiyet Dağılımı

Yaş gruplarının dağılımına bakıldığında; çocuk ve genç nüfus (0-17 yaş), toplam nüfusun önemli bir kısmını oluşturmaktadır (toplam 595 kişi, %24). Orta yaş grubu (18-54 yaş), nüfusun büyük çoğunluğunu kapsamaktadır (toplam: 1505 kişi, %60). Yaşlı nüfus (55+ yaş), toplamın kalan kısmını oluşturmaktadır (toplam: 386 kişi, yüzde yaklaşık 16). Mahallelerin Toplam Bağımlılık Oranı %46.5'dir.

Tablo 16 Mahallelere Göre Yaş Grupları Dağılımı

MAKS Verileri	Uzunçarşı Mahallesi			Kurtköy Mahallesi			Yeşilyurt Mahallesi			Kocaahmetler Mahallesi			Çalışma Alanı
	Yaş Aralığı	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	
<i>0-2 Yaş</i>	6	9	15	8	9	17	6	5	11	15	14	29	72
<i>3-5 Yaş</i>	9	7	16	11	11	22	12	11	23	19	22	41	102
<i>6-9 Yaş</i>	16	17	33	23	18	41	12	17	29	36	20	56	159
<i>10-13 Yaş</i>	12	16	28	10	15	25	13	16	29	20	27	47	129
<i>14-17 Yaş</i>	23	19	42	12	10	22	13	10	23	21	23	44	131
<i>18-24 Yaş</i>	22	36	58	35	40	75	29	30	59	49	49	98	290
<i>25-34 Yaş</i>	35	25	60	41	44	85	26	29	55	57	61	118	318
<i>35-44 Yaş</i>	40	37	77	32	29	61	32	34	66	57	50	107	311
<i>45-54 Yaş</i>	36	34	70	38	39	77	41	24	65	53	57	110	322
<i>55-64 Yaş</i>	34	31	65	50	45	95	25	25	50	58	57	115	325
<i>65-74 Yaş</i>	20	24	44	26	26	52	20	24	44	38	39	77	217
<i>75+ Yaş</i>	7	19	26	6	17	23	9	16	25	12	24	36	110
TOPLAM	260	274	534	292	303	595	238	241	479	435	443	878	2486

Kaynak: MAKS İstatistikleri Veritabanı 2024.



Grafik 8 Planlama Alanına Giren Mahallelere İlişkin Cinsiyet ve Yaş Aralıklarına Göre Nüfus Dağılımı (Nüfus Piramidi)

Bu piramit, "durağan/dengeli nüfus yapısı" ile "daralan nüfus piramidi" arasında bir geçiş formudur. Durağan/dengeli nüfus piramidi; nüfus artış hızının düşük olduğu, ancak çalışma çağındaki nüfusun güçlü olduğu toplumlara özgüdür. Türkiye gibi gelişmekte olan ve doğurganlık oranı azalan ülkeler için tipiktir. Daralan nüfus piramidi; çocuk ve genç nüfusun giderek azaldığı, yaşlı nüfusun arttığı toplumlarda görülür. Genellikle düşük doğum oranları ve uzun yaşam beklentisiyle karakterizedir. Bu piramit, toplumsal olarak ekonomik açıdan aktif nüfusun güçlü olduğu ancak doğum oranlarının düştüğü ve yaşlı nüfusun arttığı bir geçiş sürecini temsil etmektedir.

Göç

Türkiye iç göç hareketleri yoğun ve hızlı değişim yaşanan bir ülkedir. İller arası göç, ekonomik fırsatlar ve istihdam, politik faktörler, eğitim ve kariyer imkanları, sosyal ve kültürel faktörler, iklim değişikliği ve doğal afetler, yaşam kalitesi ve yaşam maliyeti gibi faktörlere bağlı olarak şekillenmektedir.

Bu bölümde; Sakarya ilinin TÜİK istatistiklerine bağlı olarak 2019, 2020, 2021, 2022 ve 2023 yıllarındaki diğer illerden aldığı göçleri, diğer illere verdiği göçleri ve nihayetinde net göç sayıları, sosyolojik kavramlar ve olgular eşliğinde değerlendirilmektedir.

Sakarya'nın 2019 ve 2023 Yılları Arasında Diğer İllerden Aldığı Göç, Diğer İllere Verdiği Göç ve Net Göç İstatistikleri

Sakarya ilinin 2019-2023 yılları arasında en fazla göç aldığı ve yine en fazla göç verdiği ilk beş il sırasıyla İstanbul, Kocaeli, Ankara, Bursa ve Düzce illeridir. 2020-2021 yılında küresel ölçekli Covid-19 pandemik felaketi, 2023 yılındaki Kahramanmaraş Depremi yine göçü ve nüfus hareketlerini etkileyen en önemli olaylardır.

Tablo 17 Sakarya'ya En Fazla Net Göç Veren İlk Beş İl (2023 Yılı)

Yıl	Göç Alan İl	Göç Veren İl	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç
2023	SAKARYA	İSTANBUL	15,554	8,718	6,836
2023	SAKARYA	KOCAELİ	4,792	3,526	1,266
2023	SAKARYA	HATAY	1,359	194	1,165
2023	SAKARYA	MALATYA	917	126	791
2023	SAKARYA	KAHRAMANMARAŞ	706	137	569

Sakarya'nın son beş yıllık aldığı göçte temel nedenler eğitim, iş olanakları, daha iyi konut ve yaşam koşullarıdır.

Tablo 18 Sakarya'nın İstanbul'dan Aldığı Göç, İstanbul'a Verdiği Göç ve Net Göç (2019-2023)

1. İstanbul			
Yıllar	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç
2019	11.006	9.742	1.264
2020	10.669	7.347	3.322
2021	13.251	8.809	4.442
2022	13.430	8.648	4.782
2023	15.554	8.718	6.836

Değerlendirme: İstanbul, Sakarya'nın aldığı ve verdiği göçte en üst sırada yer almaktadır. Net göç bağlamında Sakarya, İstanbul'a verdiğiğinden fazla göç almakta olup son 5 senede net göçte %540'lık bir artış yaşanmıştır. İstanbul'da artan yaşam maliyetleri, İstanbul'un yerleşme olarak doğal sınırlarına ulaşmış olması, trafikte geçirilen uzun süreler bu göçte etkili faktörler arasındadır.

Son beş yılda Sakarya İstanbul'a yıllık ortalama 8650 kişi göç vermiş ve İstanbul'dan yıllık ortalama 12780 kişi ise göç almıştır.

Tablo 19 Sakarya'nın Kocaeli'nden Aldığı Göç, Kocaeli'ye Verdiği Göç ve Net Göç (2019-2023)

2. Kocaeli			
Yıllar	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç
2019	3.619	3.602	17
2020	2.747	3.145	-398
2021	3.717	3.443	274
2022	3.873	3.551	332
2023	4.792	3.526	1.266

Değerlendirme: Kocaeli, Sakarya'dan göç alan iller arasında ikinci sırada yer almaktadır. Sanayi ve iş gücü imkanlarının güçlü olması, bu ildeki artışın temel nedenidir. 2023 yılında aldığı göç ve net göç özellikle dikkat çekicidir. Kocaeli, İstanbul'dan en fazla göç alan illerden biri iken, Sakarya'da Kocaeli'den en fazla göç alan illerdendir. Öte yandan Düzce'de Sakarya'dan en fazla göç alan ildir. Büyükten küçüğe yönlü göç akışı yaşanmaktadır.

Son beş yılda Sakarya Kocaeli'ye yıllık ortalama 3450 kişi göç vermiş ve Kocaeli'den yıllık ortalama 3750 kişi ise göç almıştır.

Tablo 20 Sakarya'nın Ankara'dan Aldığı Göç, Ankara'ya Verdiği Göç ve Net Göç (2019-2023)

3. Ankara			
Yıllar	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç
2019	1.508	1.809	-301
2020	1.381	1.478	-97
2021	1.812	2.013	-201
2022	1.776	1.718	58
2023	1.758	1.729	29

Değerlendirme: Sakarya ve Ankara arasında göç hareketlerinde beş senelik periyotta hacim olarak çok büyük değişim yaşanmadığı görülmektedir. Alınan ve verilen göçün büyük çoğunlukla kamu çalışanlarının merkez - taşra teşkilatları arasındaki karşılıklı hareketler olduğu mütalaa edilmiştir.

Son beş yılda Sakarya Ankara'ya yıllık ortalama 1750 kişi göç vermiş ve Ankara'dan yıllık ortalama 1650 kişi ise göç almıştır.

Tablo 21 Sakarya'nın Bursa'dan Aldığı Göç, Bursa'ya Verdiği Göç ve Net Göç (2019-2023)

4. Bursa			
Yıllar	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç
2019	1.442	1.238	204
2020	909	1.223	-314
2021	1.627	1.335	292
2022	1.508	1.392	115
2023	1.674	1.446	228

Değerlendirme: Sakarya ve Bursa arasında göç hareketlerinde beş senelik periyotta hacim olarak çok büyük değişim yaşanmadığı görülmektedir. Alınan ve verilen göçün imalat sanayi ve otomotiv sektörü ya da eğitim kaynaklı olduğu mütalaa edilmiştir.

Son beş yılda Sakarya Bursa'ya yıllık ortalama 1330 kişi göç vermiş ve Bursa'dan yıllık ortalama 1435 kişi ise göç almıştır.

Tablo 22 Sakarya'nın Düzce'den Aldığı Göç, Düzce'ye Verdiği Göç ve Net Göç (2019-2023)

5. Düzce			
Yıllar	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç
2019	1.475	1.387	88
2020	986	877	109
2021	1.382	1.304	78
2022	1.370	1.298	72
2023	1.442	1.741	-299

Değerlendirme: Düzce ve Sakarya illeri arasındaki karşılıklı nüfus hareketleri uzun yıllardır devam etmektedir.

Son beş yılda Sakarya Düzce'ye yıllık ortalama 1320 kişi göç vermiş ve Düzce'den yıllık ortalama 1330 kişi ise göç almıştır.

Sakarya İli Düzeyinde Uluslararası Göç

Bölgemizdeki savaşlar, uluslararası ve diplomatik krizler, daha iyi eğitim, iş ve kariyer, yaşam koşulları arayışı söz konusu göçlerde en önemli faktörlerdir. Son yıllarda gelen ve giden göç nüfusu dengeye ulaşmıştır.

Tablo 23 Sakarya İl Düzeyinde Uluslararası Göç

İl Düzeyinde Uluslararası Göç							
Yıl	İl	Gelen	Erkek Gelen	Kadın Gelen	Giden	Erkek Giden	Kadın Giden
2022	SAKARYA	5,890	3,258	2,632	5,828	3,260	2,568
2021	SAKARYA	8,147	4,419	3,728	4,392	2,439	1,953
2020	SAKARYA	5,230	2,870	2,360	4,428	2,358	2,070
2019	SAKARYA	7,828	4,143	3,685	4,414	2,525	1,889
2018	SAKARYA	9,981	5,199	4,782	4,284	2,382	1,902
2017	SAKARYA	6,300	3,368	2,932	5,523	3,230	2,293
2016	SAKARYA	10,958	6,173	4,785	2,863	1,657	1,206

Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü

Sakarya ilinde her yıl ortalama hanehalkı büyüklüğü düşmektedir. Kentsel yaşam tarzının yaygınlaşması (kentleşme), çekirdek aile sayısının artması, kadın istihdamındaki artış, göç eden tekil bireyler, düşük doğurganlık oranına bağlı yaşlanan nüfus hanehalkı ortalama büyüklüğünün aşağı yönlü hareketindeki etmenlerdir.

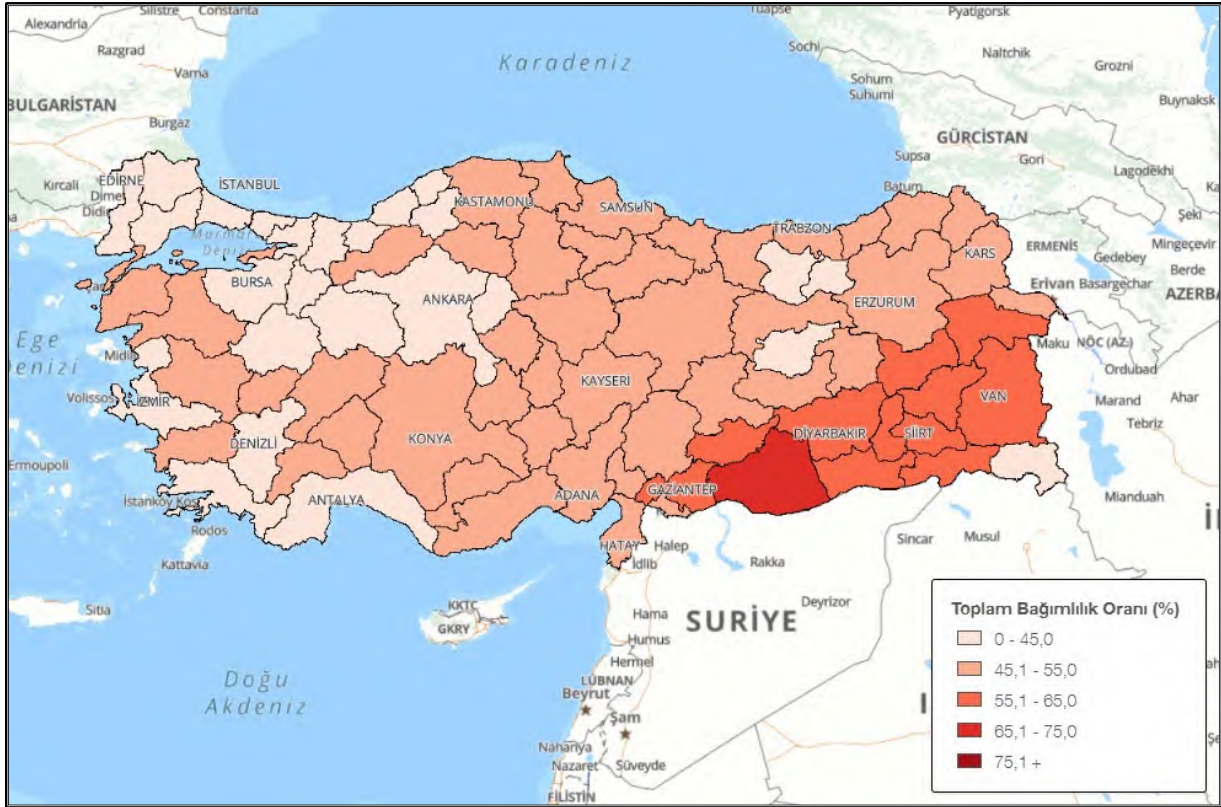
Tablo 24 Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (2009-2023)

Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü		
Yıl	İl	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (Kişi Sayısı)
2023	SAKARYA	3.2
2022	SAKARYA	3.2
2021	SAKARYA	3.3
2020	SAKARYA	3.4
2019	SAKARYA	3.4
2018	SAKARYA	3.5
2017	SAKARYA	3.6
2016	SAKARYA	3.6
2015	SAKARYA	3.6
2014	SAKARYA	3.7
2013	SAKARYA	3.7
2012	SAKARYA	3.8
2011	SAKARYA	3.9
2010	SAKARYA	4
2009	SAKARYA	4.1

Toplam Bağımlılık Oranı

Sakarya ilindeki toplam yaş bağımlılık oranı %45'tir (TÜİK, 2023). Bu oran, çalışma çağındaki her 100 kişiye karşılık 45 bağımlı (çocuk ve yaşlı) bireyin bulunduğunu gösterir. Toplam yaş bağımlılık oranı, çocuk bağımlılık oranı (0-14 yaş grubunun 15-64 yaş grubuna oranı; %29.2) ve yaşlı bağımlılık oranının (65 yaş ve üzeri nüfusun 15-64 yaş grubuna oranı; %15.8) toplamından oluşur.

Sakarya'nın toplam yaş bağımlılık oranı (%45), Türkiye ortalamasının (%46,3) biraz altındadır. Ancak, yaşlı nüfusun artışı ve çocuk nüfusun azalması gibi demografik değişimler, gelecekte sosyal politikaların ve hizmetlerin bu eğilimlere göre yeniden düzenlenmesini gerektirebilir.



Harita 25 Toplam Bağımlılık Oranı

Planlama alanına giren mahallelerin toplam yaş bağımlılık oranı (%27,23 genç, %19,27 yaşlı) %46.45'dir.

Eğitim

2023-2024 Eğitim-Öğretim yılında; 110 anaokulu, 281 ilkokul, 36 imam hatip ortaokulu ile birlikte 251 ortaokul olmak üzere 642 temel eğitim kurumu ve 67 genel ortaöğretim, 24 imam hatip lisesi ile birlikte 80 mesleki ve teknik ortaöğretim ve olmak üzere toplam 147 ortaöğretim kurumu ve 5 milletlerarası (2 ilkokul, 1 ortaokul, 2 lise) okul bulunmaktadır. İl genelinde resmi/özel olmak üzere toplam 794 okulumuz bulunmaktadır.

İlde net okullaşma oranları okul öncesinde 5 yaş düzeyinde %97,60; ilkokulda %94,53 ortaokulda %91,05 ilköğretimde %95,19 ve ortaöğretimde %97,29'dur. Derslik başına düşen öğrenci sayısı ilkokul ve ortaokulda 24, ortaöğretimde ise 27'dir.

Sakarya ilinde 7.264 resmi, 1.548 özel olmak üzere toplam 8.812 derslik bulunmaktadır. 2023-2024 Eğitim-Öğretim yılında resmi okul/kurumlarında 477 okul ve kurum Müdürü (55'i görevlendirme) ve 12.684 öğretmen normu olup 11.602 öğretmen görev yapmaktadır. 27.107 okul öncesi, 64.991 ilkokul, 58.114 ortaokul, 68.480 ortaöğretim olmak üzere toplam 218.692 örgün eğitim öğrencisi, açık öğretim öğrencileri ile birlikte 229.617 öğrenci eğitim-öğretim görmektedir.

Tablo 25 Sakarya İli Örgün Eğitim Öğrenci Sayısı (2023-2024)

Öğrenci Sayısı 2023-2024 (Örgün Eğitim)	Resmi	Özel	Toplam
		200.322	18.370
Öğrenci Sayısı (Açıköğretim Dahil)	10.925		229.617
Okul Öncesi	22.898	4.209	27.107
Meb Dışı Kurumlar*	3.665	1.510	5.175
İlkokul	60.731	4.260	64.991
Ortaokul	53.121	4.993	58.114
İmam Hatip Ortaokulu**	9.766	-	9.766
Ortaöğretim	63.572	4.908	68.480
Genel Ortaöğretim	24.116	3.255	27.371
Mesleki Ortaöğretim***	34.278	1.653	35.931
İmam Hatip Lisesi	5.178	-	5.178
Açıköğretim (Ortaokul+Lise)	10.925		10.925



*MEB Dışı Kurumlar; ASPB bağlı 3 yaş ve üzeri ve DİB'e bağlı 4-6 yaş kurs öğrencilerini kapsar. Okulöncesi kademesine dahildir.

**İHO öğrenci sayıları Ortaokul kademesine dâhil edilmiştir.

***19.721 Mesem Öğrencisi Mesleki Ortaöğretim kademesine dâhil edilmiştir.

Sakarya ilinde iki yükseköğretim üniversitesi mevcuttur. Sakarya Üniversitesi ve Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi (SUBÜ). Sakarya Üniversitesi'nde 2023-2024 Eğitim Öğretim Dönemi itibariyle 15 fakülte, 6 enstitü, 2 yüksekokul ve 3 meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Sakarya Üniversitesi'nde 2023 yılı öğrenci sayısı 53.418, akademik personel sayısı 1.641'dir. Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi'nde (SUBÜ) 6 fakülte, 1 yüksekokul, 15 meslek yüksekokulu, 1 enstitü bulunmaktadır. SUBÜ'de 2023 yılı öğrenci sayısı 25.899, akademik personel sayısı 631'dir.

Hendek'in nüfusu TÜİK 2023 verilerine göre 91.486'dir. Nüfus açısından Sakarya'da 5.sırada yer almaktadır. İlçemiz nüfusu % 28,03'ü "20" yaş altı; % 29,23'si "20 dâhil-40" yaş arası; % 28,45'si "40 dâhil-60" yaş arası; % 12,56'ü "60 dâhil-80" yaş arası ve % 1,73'i "80" ve üzeri yaş grubundadır. Kırsal bölgelerin şehir merkezlerine verdiği iç göç sebebiyle kırsal bölgelerdeki birçok okul/dersliğin işlevsiz hâle gelmesi Hendek ilçesinde eğitim planlaması ve eğitimi olumsuz etkilemektedir.

Hendek; yerel, ulusal ve uluslararası etkinlik ve organizasyonların yoğun olarak gerçekleştirildiği bir ilçedir. İlçe genelinde Eğitim Fakültesi, Meslek Yüksek Okulu, 1 kütüphane, 2 aktif sinema, 1 yüzme havuzu işletmesi bulunmaktadır. Sivil toplum kuruluşlarının varlığı ve sayısı açısından Hendek'te ciddi bir hareketlilikten söz edilebilir. Mesleki ve teknik eğitim alanlarının, arz-talep dengesinin kurulabilmesi açısından istihdama dönük güncellemesinin yapılması gerekmektedir. İlçede hemen hemen her branşta yoğun bir spor aktivitesi yapılmaktadır. Bireysel ve takım sporlarında ülke ve dünya ölçeğinde bireysel ve takım sporları başarıları sağlanmaktadır. İlçede Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi Hendek Meslek Yüksekokulu bulunmakta; bilgisayar programcılığı, elektrik, elektronik teknolojisi, dijital dönüşüm elektroniği, otonom sistemleri teknikerliği, robotik ve yapay zeka, makine, makine resim ve konstrüksiyon, imalat yürütme sistemleri operatörlüğü, mobilya ve dekorasyon, muhasebe ve vergi uygulamaları, endüstri ürünleri tasarımı, iç mekan tasarımı, işletme yönetimi ve inşaat teknolojisi dallarında eğitim verilmektedir.



2023-2024 eğitim-öğretim yılı Hendek ilçesi genelinde; 5 resmi bağımsız anaokulu, 26 resmi 1 özel ilkokul, 26 resmi 1 özel ortaokul, 9 genel ve mesleki teknik lise 2 özel lise, 1 Özel Eğitim Uygulama Merkezi 1. Kademe, 1 Özel Eğitim Uygulama Merkezi 2. Kademe, 1 Özel Eğitim İş Uygulama Merkezi, 1 Mesleki Eğitim Merkezi, 1 Halk Eğitim Merkezi ve 1 Öğretmenevi bulunmaktadır. Okulöncesi, İlköğretim ve Ortaöğretimde toplam 69 okul, 14991 öğrenci, 834 öğretmen, 687 derslik bulunmaktadır.

Hendek ilçesinde Abdurrahman Gürses Öğrenci Yurdu (672 kişilik kapasiteli erkek yurdu) ve Hendek Yurdu (1352 kişilik kapasiteli kız yurdu) olmak üzere 2 adet yurt bulunmaktadır.

Planlama alt bölgesinde ise Yeşilyurt İlkokulu, Yeşilyurt Ortaokulu, Yeşilyurt İmam Hatip Ortaokulu ve Kocaahmetler İlkokulu olmak üzere 4 adet eğitim tesisi yer almaktadır.

Tablo 26 Hendek İlçesi 2023-2024 Eğitim Öğretim Yılı Genel Durumu

Eğitim Kademesi	Okul Sayısı	Öğrenci Sayısı			Öğretmen Sayısı	Derslik Sayısı
		Erkek	Kız	Toplam		
Bağımsız Anaokulu	5	254	211	465	25	14
Anasınıfı*	(41)	347	437	784	36	28
Bağımsız Anaokulu (Özel)	1	20	16	36	8	4
Anasınıfı (Özel)*	(1)	3	1	4	1	2
Kreşler**	3	43	23	63	12	12
OKUL ÖNCESİ TOPLAM	9 (42)	667	688	1352	82	62
İlkokul (Resmi)	26	2706	2684	5390	293	140
Özel Eğitim Uygulama Merkezi 1. Kademe	1	27	9	36	-	-
İlkokul (Özel)	1	36	41	77	6	4
İLKOKUL TOPLAMI	28	2769	2734	5503	299	144
Ortaokul (Resmi)	26	2587	2403	4990	273	317
Özel Eğitim Uygulama Merkezi 2.Kademe	1	20	10	30	-	-
Ortaokul (Özel)	1	35	42	77	7	4
ORTAOKUL TOPLAMI	28	2642	2455	5097	280	321
Genel Ortaöğretim	4	623	743	1370	141	40
Mesleki Ortaöğretim	6	1221	954	2175	191	105
Özel Eğitim Uygulama Merkezi 3.Kademe	1	23	14	37	-	-
Genel Ortaöğretim Özel	2	102	53	155	43	15
ORTAÖĞRETİM TOPLAMI	12	1969	1764	3733	375	160
GENEL TOPLAM	77	8047	7641	15688	1036	687

*Diğer okullar bünyesinde olduğundan dolayı okul, öğretmen ve derslik sayıları genel toplama dâhil edilmemiştir.

** Kurum olarak Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığına bağlı fakat öğrenci ve öğretmen sayıları eğitim istatistiklerini etkilememektedir.

*** Tahsisli derslik kullanılıyor.

Kaynak: Hendek İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü 2024-2028 Stratejik Planı.

Sağlık

Sakarya ilinde 15'i kamu hastanesi, 5'i özel hastane olmak üzere toplam **20** hastane bulunmaktadır. Kamu hastanelerinde 2.111 hasta yatağı, özel hastanelerde 362 hasta yatağı olmak üzere toplam **2.473** yatak mevcuttur. İlimiz 10.000 kişiye düşen hasta yatak sayısı bakımından Türkiye ortalamasının altında bulunmaktadır. 10.000 kişiye düşen hasta yatak sayısı Türkiye ortalamasında **30,1** iken Sakarya'da **22,9**'dur.

Sakarya ilinde kamu hastanelerinde 543 uzman doktor, 653 pratisyen hekim, özel hastanelerde ise 321 uzman doktor, 34 pratisyen hekim bulunmaktadır. Uzman Hekim başına düşen nüfus Türkiye'de 906 iken Sakarya'da 1.041'dir. Yatak ve doktor yetersizliği nedeniyle hastaların bir bölümü çevre illere sevk edilmektedir. Sakarya 1000 yataklı Şehir Hastanesi projesinde 26.07.2021 tarihinde yer teslimi yapılmış olup, projede **2023** yıl sonu itibariye fiziki gerçekleşme oranı % 69'dur. Sakarya ili sağlık alanında **2023** yıl sonu itibariyle önemli istatistiki bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

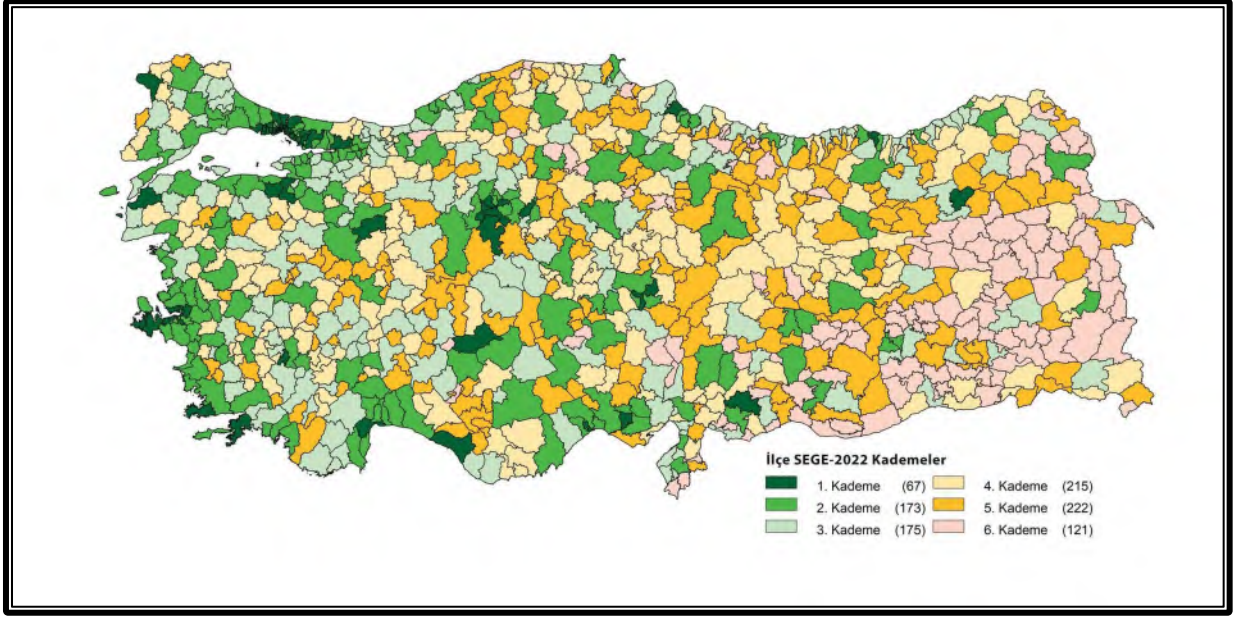
Tablo 27 Sakarya İli 2023 Yılı Sağlık Sektörü İstatistikleri

Sakarya İli 2023 Yılı Sağlık Sektörü İstatistikleri			
	Kamu	Özel	Toplam
Hastane Sayısı	15	5	20
Yatak Sayısı	2.111	362	2.473
On Bin Kişiye Düşen Yatak Sayısı	Türkiye: 30,1		Sakarya: 22,9
Uzman Dr. Sayısı	543	321	864
Pratisyen Dr.+ Aile Hk. Sayısı	653	34	687
Uzman Diş Hekimi Sayısı	13	29	42
Diş Hekimi Sayısı	155	296	451
Uzman Hekim Başına Nüfus	Türkiye: 906		Sakarya: 1.041
Hemşire Sayısı	2.295	250	2.545
Ebe Sayısı	786	26	812
Bebek Ölüm Hızı (Binde)	Türkiye: 9,1		Sakarya: 5,1

Hendek İlçe Devlet Hastanesi (Hemodiyaliz Ünitesi ve Ağız Diş Sağlığı Polikliniği dahil), merkezde 1, 2 ve 3 no'lu Aile Sağlığı Merkezleri, kuzeydeYeşilyurt Aile Sağlığı Merkezi ve güneyde Çamlıca Aile Sağlığı Merkezi ve ayrıca özel sektörde 2 özel ağız diş polikliniği ve 5 özel diyetisyen bulunmaktadır.

7.5 SOSYO-EKONOMİK YAPI

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü'nün SEGE (İlçeleri Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması) Araştırması 2022 Raporuna göre Hendek İlçesi'nin Türkiye'deki 973 ilçe içerisinde genel sıralaması 253, Skoru 0,328 olup 3.Kademe İlçeler arasında olduğu görülmektedir.



Harita 26 İlçe SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Resmi İnternet Sitesi

Sakarya İli içerisindeki sıralamasına bakıldığında Hendek İlçesinin 6. sırada ve 3. Kademe olduğu görülmektedir. 2017 yılına kıyasla il içerisindeki sıralaması 1 basamak, genel ilçeler arasında 8 basamak düşmüştür. Özellikle Serdivan ilçesindeki yükseliş dikkat çekicidir. 2017 yılında Türkiye içerisindeki ilçeler arasında 216'ncı sıradayken, 2022 yılında 139 basamak yükselerek 77'nci sıraya ve il içerisinde de 3'üncü sıradan 1'inci sıraya yükselmiştir. Hendek ilçesi merkez bloğu dışındaki ilçeler arasında Sapanca ile birlikte en gelişmiş ilçeler arasında olduğu söylenebilir. Öte yandan Akyazı ilçesi, 5 yıllık periyotta 37 basamak yükselerek 325'inci sıradan 288'inci sıraya yükselmiştir.

SEGE araştırmalarında kullanılan 56 değişken ise aşağıdaki gibidir;

Tablo 28 İlçe SEGE 2022 Çalışmasında Kullanılan Değişkenler

	Veri Kaynağı*	Yılı	Birimi
Demografi Değişkenleri			
1 Nüfusun Türkiye Payı	TÜİK	2020	Binde
2 Nüfus Yoğunluğu	TÜİK, HGM	2020	Kişi/km ²
3 Net Göç Hızı	TÜİK	2016-2020	Binde
4 Şehirleşme Oranı	Çalışma Ekibi	2019	Yüzde
5 Toplam Doğurganlık Hızı	TÜİK	2019	Çocuk Sayısı
6 Ortalama İlk Evlenme Yaşı-Kadın	TÜİK	2018-2020	Yaş
7 Kaba Boşanma Hızı	TÜİK	2018-2020	Binde
İstihdam ve Sosyal Güvenlik Değişkenleri			
1 Çalışma Çağındaki Nüfusun (15-64) Payı	TÜİK	2020	Yüzde
2 Aktif Çalışanların Çalışma Çağı Nüfusuna Oranı	SGK	2020	Yüzde
3 Aktif Kadın Çalışanların Çalışma Çağı Kadın Nüfusuna Oranı	SGK	2020	Yüzde
4 Ortalama Günlük Kazanç	SGK	2020	TL
5 Primi Devlet Tarafından Ödenen Nüfus Oranı	SGK	2020	Yüzde
6 İmalat Sanayii İş Yeri Türkiye Payı	SGK	2020	Binde
7 Hizmetler Sektörü İş Yeri Türkiye Payı	SGK	2020	Binde
8 Kişi Başına Sosyal Yardım Tutarı	ASHB	2019-2020	TL
Eğitim Değişkenleri			
1 Özel Okulların Toplam Okula Oranı-İlköğretim	MEB	2019-2020	Yüzde
2 Ortalama LGS Puanı	MEB	2018-2019	Puan
3 Ortalama TYT Puanı	ÖSYM	2019-2021	Puan
4 Üniversite Öğrencisi Sayısının Toplam Nüfusa Oranı	YÖK	2019-2020	Yüzde
5 İlkokul ve Üzeri Mezunu Oranı-Kadın	TÜİK	2019	Yüzde
6 Üniversite Mezunu Oranı	TÜİK	2019	Yüzde
Sağlık Değişkenleri			
1 Bebek Ölüm Hızı	TÜİK	2017-2019	Binde
2 Kişi Başına Hekim Sayısı	SB	2019	Kişi
3 Kişi Başına Diş Hekimi Sayısı	SB	2019	Kişi
4 Kişi Başına Toplam Sağlık Personeli Sayısı	SB	2019	Kişi
5 Kişi Başına Hastane Yatağı Sayısı	SB	2019	Adet
6 Kişi Başına Eczane Sayısı	TİTCK	2020	Adet
Finans Değişkenleri			
1 Kişi Başına Banka Şubesi Sayısı	BDDK	2020	Adet
2 Kişi Başına POS Cihazı Sayısı	BDDK	2020	Adet
3 Kişi Başına Kartlı Ödeme Tutarı	BKM	2020	TL
4 Kişi Başına Belediye Gideri	HMB	2019-2020	TL
5 İşletmelerin Net Ticari Satış Tutarının Türkiye Payı	STB	2019	Yüzde

	Veri Kaynağı*	Yılı	Birimi
Rekabetçilik Değişkenleri			
1 Faal İşletme Sayısının Türkiye Payı	STB	2019	Yüzde
2 Sanayi Elektrik Tüketiminin Türkiye Payı	TEDAŞ	2019	Yüzde
3 Kurulan İşletme Sayısının Türkiye Payı	TOBB	2020	Yüzde
4 Gayrimenkul Birim Satış Fiyatı	TKGM	2019-2020	TL
5 OSB'lerde Üretim Yapılan Parsel Sayısının Türkiye Payı	STB	2020	Yüzde
6 Yatırım Teşvik Belgeli Yatırım Tutarının Türkiye Payı	STB	2019-2020	Yüzde
7 Turizm Tesisleri Yatak Kapasitesinin Türkiye Payı	KTB	2020	Yüzde
8 Kişi Başına Tarımsal Üretim Değeri	TÜİK	2020	TL
Yenilikçilik Değişkenleri			
1 Yüksek ve Orta-Yüksek Teknolojili İmalat Sanayii Sektörlerinde İş Yeri Sayısının Türkiye Payı	SGK	2020	Yüzde
2 Bilgi Yoğun Hizmetler Sektöründe İş Yeri Sayısının Türkiye Payı	SGK	2020	Yüzde
3 Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu Oranı	TÜİK	2019	Yüzde
4 İşletme Başına Ar-Ge ve Tasarım Merkezi Sayısı	STB	2021	Adet
5 TGB'lerdeki Firma Sayısının Türkiye Payı	STB	2020	Yüzde
6 Kişi Başına Faydalı Model Başvurusu Sayısı	TÜRK PATENT	2019-2020	Adet
7 Kişi Başına Marka Başvurusu Sayısı	TÜRK PATENT	2019-2020	Adet
8 Kişi Başına Patent Başvurusu Sayısı	TÜRK PATENT	2019-2020	Adet
Yaşam Kalitesi Değişkenleri			
1 Atık Hizmeti Verilen Nüfus Oranı	TÜİK	2018	Yüzde
2 Kişi Başına Kiralanabilir AVM Alanı	AYD	2020	m ²
3 Hane Başına ADSL Abonesi Sayısı	Superonline-Türksat-Türknet-Türk Telekom-Vodafone	2020	Adet
4 Kişi Başına Sinema Koltuğu Sayısı	KTB	2020	Adet
5 Akaryakıt İstasyonu Sayısının Türkiye Payı	Başarsoft Bilgi Teknolojileri	2021	Yüzde
6 Kadın Sürücü Belgesi Sahipliği Oranı	NVİGM	2020	Yüzde
7 Pasaport Sahipliği Oranı	NVİGM	2020	Yüzde
8 Kişi Başına Mesken Elektrik Tüketimi	TEDAŞ	2019	kWh
Değişken Sayısı: 56			

* Kişi başı ve hane başı şeklinde hesaplanan değişkenler için kullanılan nüfus ve hane sayısı verileri TÜİK'ten temin edilmiştir.

Tablo 29 İlçelerin Sakarya İli Bazında Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralamaları (2017 ve 2022 Yılları)

İlçe Adı	Genel Sıralama 2017	Genel Sıralama 2022	İl içindeki Sıralama 2017	İl içindeki Sıralama 2022	Skor 2017	Skor 2022	Kademe 2017	Kademe 2022
Adapazarı	74	87 (-13)	1	2 (-1↓)	1,493	1,392	2	2
Arifiye	140	106 (34)	2	3 (-1↓)	0,972	1,148	2	2
Serdivan	216	77 (139)	3	1 (+2↑)	0,586	1,527	2	2
Sapanca	231	177 (54)	4	4 (—)	0,493	0,695	3	2
Hendek	245	253 (-8)	5	6 (-1↓)	0,437	0,328	3	3
Erenler	283	179 (104)	6	5 (+1↑)	0,295	0,690	3	2
Karasu	306	285 (21)	7	7 (—)	0,209	0,159	3	3
Akyazı	325	288 (37)	8	8 (—)	0,147	0,153	3	3
Pamukova	335	346 (-11)	9	9 (—)	0,119	0,024	3	3
Söğütü	403	367 (36)	10	11 (-1↓)	-0,054	-0,077	3	3
Geyve	418	355 (63)	11	10 (+1↑)	-0,087	-0,043	3	3
Kocaeli	455	468 (-13)	12	13 (-1↓)	-0,130	-0,253	3	4
Kaynarca	478	520 (-42)	13	14 (-1↓)	-0,181	0-,351	4	4
Ferizli	486	397 (89)	14	12 (+2↑)	-0,196	-0,139	4	3
Karapürçek	667	597 (70)	15	16 (-1↓)	-0,497	-0,453	5	4
Taraklı	689	584 (105)	16	15 (+1↑)	-0,538	-0,437	5	4

Tablo 30 Sakarya İli Önemli Ekonomik Göstergeler (2023)

ÖNEMLİ EKONOMİK GÖSTERGELER			
GSYİH ve SOSYAL YAŞAM ENDEKSİ			
Kişi Başına GSYİH Miktarı (TL)	Türkiye: 311.110 TL		Sakarya: 284.969 TL
Sosyal Yaşam Endeksinde Türkiye Sıralamasındaki Yeri	2'nci		
DIŞ TİCARET			
İhracat 2023 Ocak-Kasım (İller Sıralamasında 8 nci)	5.514.975.000 \$		
İthalat 2023 Ocak-Kasım (İller Sıralamasında 11 nci)	3.612.709.000 \$		
Dış Ticaret Hacmi 2023 Ocak-Kasım (İller Sıralamasında 8 nci)	9.127.684.000 \$		
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı 2023 Ocak-Kasım	% 152		
Dış Ticaret Dengesi 2023 Ocak-Kasım	+ 1.902.266.000 \$		
MALİYE			
Vergi Gelirleri Tahakkuk (TL) 2023	26.890.270.863		
Vergi Gelirleri Tahsilat (TL) 2023	25.401.110.703		
Tahsilat Oranı-2023	% 94		
Genel Bütçe Giderleri (TL) 2023	19.507.255.000		
BANKACILIK			
Toplam Nakdi Kredi (TL) 2023/9 (İller Sıralamasında 24 üncü)	75.372.050.000		
Toplam Mevduat (TL) 2023/9 (İller Sıralamasında 22 nci)	70.996.191.000		
İSTİHDAM ve SOSYAL GÜVENLİK			
4/a Kapsamında SSK'lı Sayısı	2021	2022	2023



	236.187	247.111	248.558
Kayıtlı İşsiz Sayısı (İŞ-KUR) 2023-Aralık			28.076
Kayıtlı İşgücü (İŞ-KUR) 2023-Aralık			77.586
TARIM			
Tarım Sektörünün Üretim Değeri (TL)			6.525.173.000
Tarım Alanlarının İl Arazisindeki Ağırlık Durumu			% 42,37
Tarımsal Arazilerin Sulanma Durumu			% 21,72
Tarımsal Destekleme Miktarı (TL) 2022			315.000.000
Tarımsal Örgüt Sayısı (186.866 Üye)			165
Gıda İşletme Sayısı			10.814
SANAYİ			
Organize Sanayi Bölgeleri Sayısı			9
Organize Sanayi Bölgeleri Alanı (Ha.)			2.300
Organize Sanayi Bölgeleri Fiili İstihdamı			29.710
Küçük Sanayi Siteleri Sayısı			9
Küçük Sanayi Sitelerinde Toplam İşyeri Sayısı			1.202
Küçük Sanayi Sitelerinde Toplam Çalışan Sayısı			3.175

7.6 KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ANALİZİ

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 31.12.2019 tarihli ve E.40670 sayılı görüş yazısında;

"Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın İller Bankası 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğünce hazırlanmış ve mülga Yeşilyurt Belediye Meclisi'nin 07.06.1996 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir. Bahse konu Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi, Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak belirlenmiş olup, ilgili planın plan hükümlerine göre, mahallenin Kırsal Alan Sınırının belirlenerek onaylanmasına müteakip, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revize edilmelidir." denilmektedir.

Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.09.2024 tarihli ve 15834368 sayılı görüş yazısında;

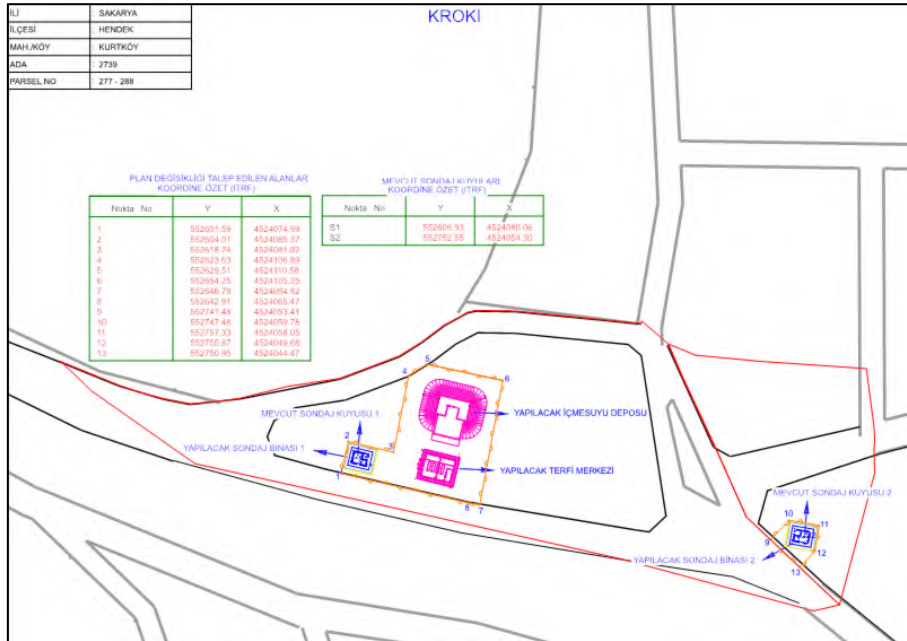
"Bahse konu 07/06/1996 onay tarihli imar planında yapılacak revizyon çalışmasında, imar planındaki tarım alanı dışındaki bölgeler için revizyon çalışması yapılacağı ve tarım alanları için herhangi bir yeni karar alınmayacağı hususlarından bahsedilmekte olup imar plan yapımı kapsamında kurumlardan genel görüş alındığından tarım alanları /revizyonu/değişiklikleri için yeni bir hüküm getirilmeyecek olan revizyon işlemleri için kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir. Bu çerçevede, 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 21.maddesinde, "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." denildiğinden 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. Ancak, tarım arazileri ile ilgili bir işlem yapılması durumunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca "Toprak Koruma Kurulundan" izin alınması gerekmektedir." denilmektedir.

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 05.01.2024 tarihli ve 3115487 sayılı görüş yazısında;

“Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Bakanlığımız sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi, ANT Akaryakıt Boru Hattı ve Mania Planı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.” denilmektedir.

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2024 tarihli ve 72676 sayılı görüş yazısında;

“Mülkiyeti Belediyenize ait Hendek İlçesi, Kurtköy Mahallesi (Uzunçarşı Mah.), 2739 ada, 288 parsel numaralı taşınmaza içme suyu deposu, terfi merkezi ve sondaj binası ve mera vasıflı 2739 ada, 277 parselde sondaj binası yapılması planlanmakta olup ekte krokide koordinatları belirtilen tesis alanlarının yapılacak revizyon imar planlarında kullanım amacına uygun olacak şekilde yapılması hususunda...” denilmektedir.



Harita 27 SASKİ yazı eki kroki

Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 16.01.2024 tarih ve 1428053 sayılı görüş yazısında;

“Bahse konu alanda herhangi bir yeni proje ve kamulaştırma çalışmamız bulunmamaktadır.” denilmektedir.



AGDAŞ'ın 22.01.2024 tarih ve 277 sayılı görüş yazısında;

“Belirtmiş olduğunuz alanda doğal gaz hattımız ve yatırım programımız bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 23.01.2024 tarih ve E.2869856 sayılı görüş yazısında;

“Sakarya ili Hendek ilçesi Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesiine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına esas olmak üzere Kuruluşumuz görüşünün talep edildiği ilgede kayıtlı yazı incelenmiş olup ekli haritada sınırları belirtilen söz konusu planlama alanı dâhilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 26.01.2024 tarih ve 114410 sayılı görüş yazısında;

“30.11.2022 tarih ve 32029 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliğinin, Tanımlar başlıklı 3. Maddesinin p bendi “p) Sessiz alan: Bakanlık ve/veya yetkili idare tarafından belirlenmiş? kırsal alanda trafik, endüstri veya rekreasyon faaliyetlerinden kaynaklanan her türlü gürültü rahatsızlığına maruz kalmayacak şekilde ayrılan alanı, şehirleşmiş alanda ise belirlenmiş bir çevresel gürültü gösterge değerinin üzerinde etkilenmenin olmadığı alanı, ifade eder.” ve Görev, yetki ve sorumluluklar başlıklı 5. Maddesinin, Büyükşehir, il, ilçe, belde belediyeleri ve il özel idareleri başlıklı 3. Fıkrasının ç bendi “ç) İmar planı çalışmalarında ve ruhsatlandırma aşamasında gürültü yönetimine ilişkin hususları dikkate almakla ilgili hususlarda gerekli tedbirleri alır.” hükümlerini taşımaktadır. İlgili sayılı yazıda belirtilen imar planı çalışmalarına konu edilen alanda? faaliyetleri kapsamında gürültü kaynağına sahip olabilecek planlama alanları (ticaret, turizm, sanayi, depolama, konut dışı kentsel çalışma, akaryakıt alanları vb.), ile çevresel gürültüden etkilenebilecek planlama alanları (konut, okul, sağlık alanları vb.) arasında çevresel gürültünün mesafe aracı ile azaltım tedbirlerinin ve ayrıca plan çalışmalarına konu edilen alanda sessiz alanların mümkün ise oluşturulması gerektiği değerlendirilmiştir. Bu kapsamda ilgili sayılı yazıda belirtildiği üzere İlimiz Hendek İlçesi Kurtköy (Yeşilyurt) mahallesiine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli

Uygulama İmar Planı revizyon çalışmaları ile ilgili planlamada öncelikle Hafriyat toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkları Kontrolü Yönetmeliğı, Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliğı, Isınmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliğı ilgili hükümleri ve yukarıda izahı verilen değerlendirme hususları (çevresel gürültünün mesafe aracılığı ile azaltımı/sağlık koruma bantlarını ile mümkün ise sessiz alanların oluşturulması) olmak üzere 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağılı yönetmelikleri ile diğeri ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, ayrıca planlamada iklim değışikliğı parametrelerinin göz önünde bulundurulması ve dere yataklarının doğal yapısının bozulmasının engellenmesi, binaların aşırı iklim olaylarından daha az etkilenecekleri şekilde planlamanın yapılması ve yapılaşmada enerji verimli, iklim duyarlı/ekolojik özellikli yerel yapı malzemesinin kullanımı ile yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının yaygınlaştırılması hususunda..." denilmektedir.

Sakarya Valiliğı Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliğı İl Müdürlüğü'nün 8507031 sayılı görüş yazısında;

"Konunun Hazine taşınmazları yönünden değerlendirilmesinde; değışikliğı konu imar planı sınırı, MEBİS CBS Sisteminde incelenmiş olup alan içerisinde 43 adet Hazine taşınmazı kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanda bahse konu imar planı çalışmalarının hazırlanmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı, Hazine taşınmazlarının fiili durumları, taşınmazların vasfı ve üzerindeki işlem durumları (tahsis vb.) dikkate alınarak bu doğrultuda planlama yapılması, üzerinde işlem olmayan taşınmazların Hazine menfaati gözetilerek Konut, Ticaret, Konut-Ticaret vb. fonksiyonlarla planlanması gerekmektedir.

Söz konusu plan alanı sınırları içinde doğal sit alanı bulunmamaktadır. Plan alanı sınırları içinde, mülga Bursa Kültür ve Tabiat Koruma Kurulu tarafından, 20.10.1995 tarih ve 4722 sayılı kararı ile tescil edilen, 2759 ada 1 parsel üzerindeki Y: 554004.43- X: 4523733.96 ve Y: 553997.16 – X: 4523737.48 koordinatlı (ITRF-3 derece) , 2730 ada 27 parsel üzerindeki Y: 553968,84 – X: 4523753.81, Y:553977.75- X: 4523756.84, Y: 553962.31, X: 4523770.90 ve Y: 553948.07– X: 4523794.21 koordinatlı (ITRF-3 derece), 2730 ada 26 parsel üzerindeki Y: 553935.12 – X: 4523777.79 koordinatlı (ITRF-3 derece) tescilli çınar ağaçları bulunmaktadır. Koordinatları belirtilen tescilli çınar ağaçlarına Kocaeli Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun izni alınmadan herhangi bir müdahalede bulunulmaması gerekmektedir.



Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi 1. fıkrasının (c) bendinde "Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma ve yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek ve her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, hükmü kapsamında yetki verilmiştir. Bu uygulamak veya uygulanmasını sağlamak," itibarla; tescilli çınar ağaçlarının bulunduğu parsellerin sınırları içinde planlama, 06.12.2016 tarih ve 29910 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik "in kapsamında yapılması gerekmekte olup aynı yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (7) fıkrasında "Korunan alanlar dışında bulunan tescilli ağaç, ağaç toplulukları ve korunma alanını içeren imar planları; tabiat varlıklarının korunma alanlarına ilişkin Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunca verilen karara uygun olarak ilgili idaresince onaylanır." denilmektedir.

Bu bağlamda tescilli çınar ağaçlarının bulunduğu parsellerde yapılacak planlamanın yukarıda belirtilen hükümler gereği Kocaeli Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulması gerekmektedir. 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. Bakanlığımızın 19.08.2008 tarihli ve 10337 sayılı Genelgesi gereği 15.10.1999 tarih öncesi İmar Planına Esas Etütlerin bu Genelge formatına uygun olarak yenilenmesi, bu tarihten sonra ise plana esas etüt raporlarının irdelenmesi, gerekiyorsa yenilenmesi gerekmektedir 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." denilmektedir.



Değerlendirme:

Söz konusu tescilli ağaçların alımları yapılarak yerinde tespitleri yapılmıştır. Planda Park Alanı içerisinde kalacak şekilde değerlendirilmiştir. Tescilli tabiat varlıkları mevzuat gereği uygulama imar planı kapsamında gösterimi yapılabilen olup bu planın ölçeği gereği konusu değildir. Öte yandan plan kararlarında dikkate alınmıştır. Alt ölçekli planlarda eşzamanlı olarak tabiat varlıkları koruma bölge komisyonundan da uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü Hendek Orman İşletme Müdürlüğü 10794519 sayılı görüş yazısında;

“T.C Hendek Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.01.2024 tarih ve E-42670884 - 115.01.99 - 28478 sayılı yazılarına konu Hendek İlçesi Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi sınırları içerisinde planlanan mevcut imar planı revizyonu hakkında yapılan inceleme neticesinde; yazı ekinde gönderilen NCZ formatlı proje alanı içerisinde 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 1.maddesi kapsamında alanlara da isabet etmesi nedeniyle planın revize edilmesinin Orman Sayılan alanlara da isabet etmesi nedeniyle planın revize edilmesinin uygun olacağı hususunda;

Kurtköy Mahallesine ait Orman Kadastro Çalışmasına ait Orman Kadastro Haritaları ekte CD ortamında gönderilmiştir.” denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 2544245 sayılı görüş yazısında;

“Konu incelenmiş olup, alan içerisinde Kuruluşumuza ait herhangi bir sulama projesi bulunmayıp, alanda Kurtköy Deresi ve Maşat Deresi bulunmaktadır. Kurtköy deresi önceki yıllarda kuruluşumuzca ıslah edilmiş olup ıslah tesisi korunmalı; Kurtköy deresinin her iki sahilinde en az 8 metre genişlikte işletme bakım yolu bırakılmalıdır. Maşat Deresi ise 2.50 metre taban genişliğinde, 2,30 metre akım derinliğinde 1/1.5 şev eğimli toprak kanal olarak ıslah edilmeli, derenin uygun bir sahilinde en az 6.00 metre genişlikte işletme bakım yolu bırakılmalıdır. Önerilen ıslah gerçekleştirilmeden ekli sayısal haritada işaretlenmiş bulunan taşkın etki sahalarında yeni yapılaşmalara izin verilmemelidir. Plan sahasında

bulunan kesiti yetersiz yol geçiş yapıları, hidrolik olarak yeterli kapasitede olmalı ve menfezlerin minimum boyutu 2,00 m x 2,00 m olmalı, çok gözlü menfez şeklinde geçiş yapısı yapılmamalıdır. Menfezlerin belirli aralıklarla Belediyesince temizlenerek, tıkanması önlenmelidir.

Derelerin yol geçişi olmayan kısımlarında köprü veya menfez yapılmak istenmesi halinde, Karayolu Yol boyu Mühendislik Yapıları İçin Afet Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda hidrolik kesit belirlenmelidir. Geçiş yapılarının (köprü, menfez) hidrolik açıdan uygunluğu için DSİ 32. Şube Müdürlüğü (Sakarya) görüşü alınmalıdır.

Plan sahasında yeraltı ve yerüstü sularının miktar ve kalitesini etkileyecek faaliyetlerde bulunulmamalıdır. Planlama sahası içerisinde kalan bütün dereler için belirtilen taşkın kontrol tedbirlerinin yanı sıra, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen hususlar dikkate alınmalıdır. Plan çalışmalarında 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi'nde ve 3 Mayıs 2019 tarihli 30763 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği'nde" "belirtilen hususlara uyulmalıdır." denilmektedir.



Harita 28 DSİ görüş yazısı eki Maşat Deresi Taşkın Sahası



Sakarya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 233788594 sayılı görüş yazısında;

“Kamulaştırmaz el atma davalarına sebebiyet vermemek amacıyla Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğin 5.Maddesine istinaden, Sağlık alanı tesisi olarak ayrılan yerlerle ilgili olarak düzenleme ortaklık alanı (DOP) dahil edilerek sağlık tesis alanları belirlenmesi, maliye hazinesine ait arazilerin seçilmesi, özel mülkiyetli alanların (şahıs) arazilerinin seçilmemesi ve ilgili sağlık tesis alanlarında herhangi bir özel mülkiyet arazisi var ise tarafımıza ivedilikle bilgi verilmesi hususunda...” şeklinde belirtilmiştir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 793568 sayılı görüş yazısında;

“Teşekkülümüzce yapılan incelemede; söz konusu planlama sınırı içerisinde mevcut demiryolu hattı ve Teşekkülümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz bulunmadığı tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkülümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır. Yapılacak olan tüm çalışmalarda, planlama ve askı süreçleriyle ilgili Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü (Sakarya) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 2260391 sayılı görüş yazısında;

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

Sakarya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 263489 sayılı görüş yazısında;

İlgi yazınızda, İlimiz Hendek İlçesi, Yeşilyurt (Kurtköy) Mahallesinde yazınız ekindeki sayısal veride belirtilen alanda, yaklaşık 536 hektarlık alan için 1996 yılında İller Bankası tarafından yapılmış imar planında revizyon çalışması yapılacağından, söz konusu alan için imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna atlık oluşturması adına kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.



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 Kararına rastlanılmamıştır.

Afet ve Acil Durum Müdahale Hizmetleri Yönetmeliğine göre hazırlanan Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP-Sakarya) kapsamında ilimizde "Geçici Barınma Alanları" ve "Toplanma Alanı" olarak belirlenen alanlar içerisinde söz konusu alanda 2 (iki) adet toplanma alanı bulunmakta olup, geçici barınma alanı bulunmamaktadır.

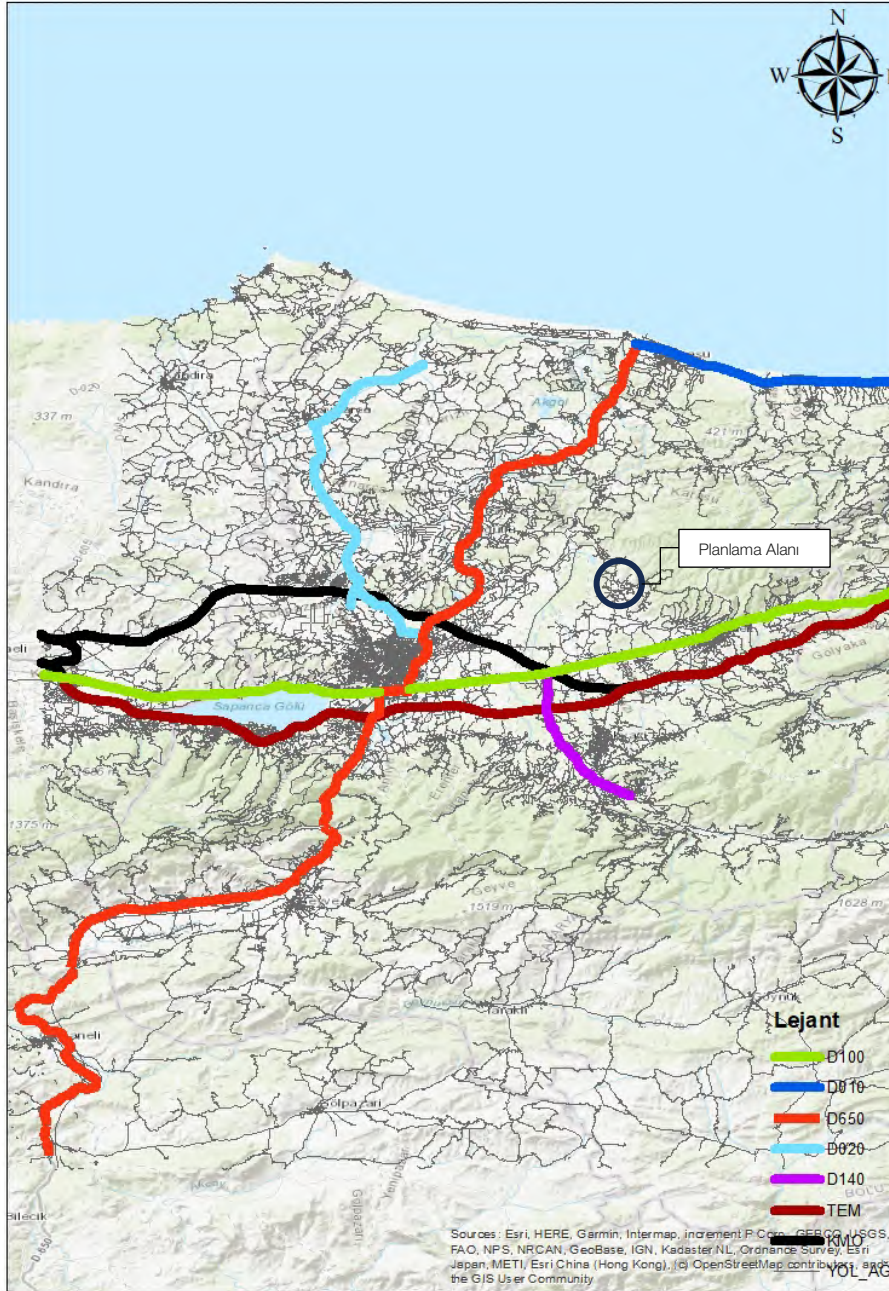
Afet ve Acil Durum Müdahale Hizmetleri Yönetmeliğine göre hazırlanan Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP-Sakarya) kapsamında ilimizde "Toplanma alanı" olarak belirlenen park, bahçe, kamu alanları vb. alanların dikkate alınması hususunda..." denilmektedir.

7.7 FİZİKSEL YAPI ANALİZİ

Ulaşım

Otoyol ve Devlet Yolları Ağı

Şehrin kent merkezi ve yakın çevresinden geçen otoyol ve devlet yolları aşağıdaki haritada gösterilmektedir.



Harita 29 Sakarya İli Otoyol ve Devlet Yolu Ağı

Şehirden geçen otoyol ve devlet yolları aşağıda başlıklar halinde sunulmuştur:

D-650: Kuzey-güney istikametinde Sakarya Karasu'dan başlayıp Ferizli, Söğütlü, Erenler, Serdivan, Pamukova gibi Sakarya ilçelerinden geçip, Antalya'daki D-400 karayoluna kadar uzanmaktadır.

O-4(TEM): Ankara ve İstanbul illerini birbirine bağlayan otoyol, Kocaeli, Sakarya, Düzce ve Bolu illerinden geçmektedir. Sakarya içerisinde Sapanca, Adapazarı, Akyazı ve Hendek ilçelerinden geçmektedir.

D-100: Türkiye'yi batıdan doğuya boydan boya geçen ana yollarından biridir. Anadolu tarafında Kocaeli Çayırova'dan başlayıp Sakarya Hendek ve Düzce Gümüşova ilçelerinden geçmektedir. Sakarya ilini batıda Kocaeli, doğuda Düzce iline bağlamaktadır.

D-140: Sakarya ilinin Akyazı ilçesinden başlayıp Ankara'nın Kalecik ilçesinde sona ermektedir. Sırasıyla Sakarya, Bolu ve Ankara illerinden geçmektedir. 3 ayrı bölümden ve 6 kısımdan oluşan yolun toplam uzunluğu 295 km'dir.

D-010: Sakarya, Düzce, Zonguldak, Bartın, Kastamonu, Sinop, Samsun, Ordu, Giresun, Trabzon, Rize, Artvin, Ardahan ve Kars illerinin topraklarından geçmektedir. 3 parça ve 27 kısımdan oluşan yolun toplam uzunluğu 1474 km'dir.

D-020: Edirne ve Sakarya illeri arasında 11 bölümden oluşan karayolu 402 km uzunluğundadır. Sırasıyla Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli ve Sakarya illerinden geçmektedir. Sakarya'nın Kaynarca ilçesinden geçerek Adapazarı yakınındaki D-650 devlet yolunda son bulmaktadır.

O-7(KMO): Kuzey Marmara Otoyolu Sakarya şehrinin kuzeyinden geçmekte olup, Hendek ilçesinde TEM Otoyolu ile birleşerek İstanbul'u Ankara'ya bağlamaktadır. Yaklaşık 40 km otoyol kesimi Sakarya iline hizmet vermektedir. Mevcut durumda günlük 2.000 taşıta (YOGT) hizmet verdiği tahmin edilmektedir. Otoyolun bu kesimi 2021 yılı başından itibaren hizmete açılmıştır.

Özel Halk Otobüsü Hatları

Sakarya’da Hendek ilçesine toplu ulaşım özel halk otobüsleri ile sağlanmaktadır. Özel Halk Otobüslerine ilişkin veriler aşağıdaki gibidir:

Özel halk otobüsleri 593 araç ile hafta içi günlerde yaklaşık 106.015 yolcuya hizmet vermektedir. Hendek ilçesi ve Donatım arasında 24 araç günlük yolcu sayısı 6840’dır. Yeşilyurt ile Adapazarı arasında günlük 8 araç toplam günlük yolcu sayısı 720’dir. Özel halk otobüslerine ait hat bilgileri ve her bir hattın 2019 yılı Aralık ayı verilerine göre taşıdığı günlük yolcu sayısı aşağıdaki gibidir:

Tablo 31 2019 Yılı Aralık Ayı Özel Halk Otobüsü Hatları ve Taşıdığı Yolcu Sayısı

Hat Adı	Günlük Yolcu Sayısı	Araç Sayısı
A.Fuat Paşa - Donatım Garaj	2080	16
Abalı - İhsaniye Garaj	200	1
Adliye / Kirazca - Donatım Garaj	5600	28
Akyazı - Donatım Garaj	4750	19
Andal - İhsaniye Garaj	320	2
Aralık - Ofis Garaj	440	2
Arifiye - Donatım Garaj	12285	39
Aşağı Çalica - İhsaniye Garaj	440	4
Aşağıdereköy - Donatım Garaj	450	2
Aşırlar - Ofis Garaj	140	1
Bekirpaşa / Kadıköy - Yeni Cami	400	2
Çaybaşı Yeniköy - Yeni Cami	1350	10
Çaykışla - Yeni Cami	500	4
Değirmendere - Yeni Cami	720	6
Erenler - Gar Meydanı	1560	4
Esence - İhsaniye Garaj	210	1
Esentepe/Kırcaali - Donatım	230	1
Ferizli - Ofis Garaj	3910	23
Geyve - Donatım Garaj	3360	28
Hacımercan - Donatım Garaj	150	1
Hataplı - İhsaniye Garaj	100	1
Hendek - Donatım Garaj	6840	24
Hendek Devlet Hastanesi -	1200	8
İkizce - İhsaniye Garaj	560	4
Kamışlı -Yeni Cami	630	3
Kampüs Saü –Çarşı	4800	8
Karadere - İhsaniye Garaj	150	1

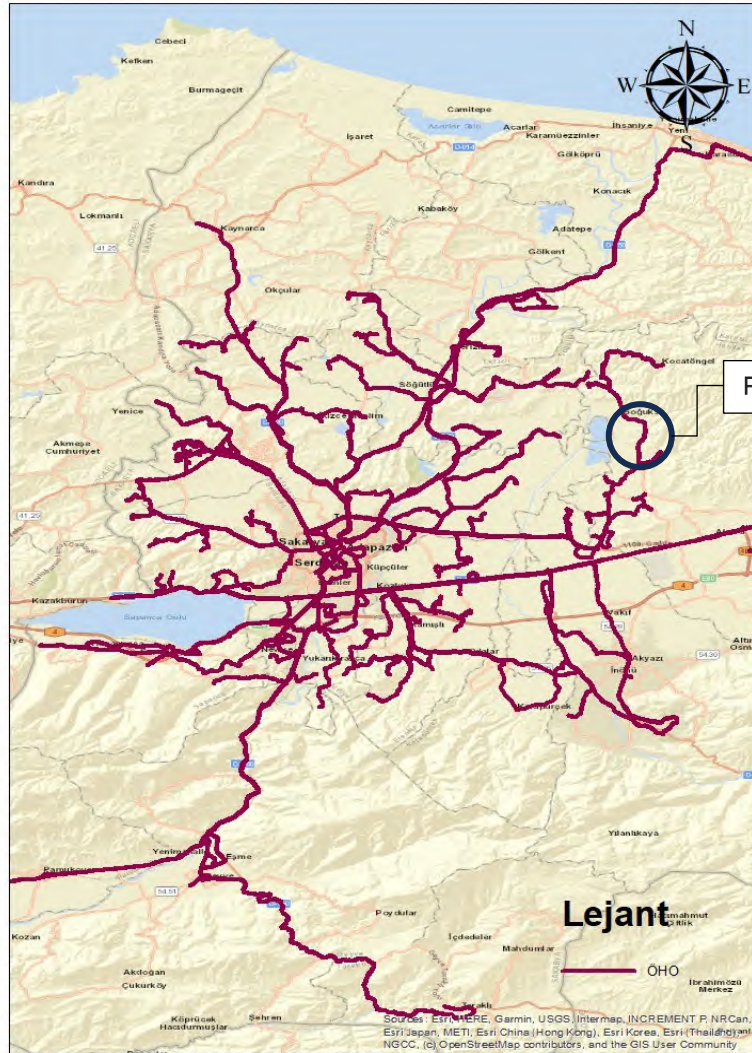
Karapürçek - Yeni Cami	1920	12
Karasu / Kocaali - Yeni Terminal	4560	76
Kavaklıorman - İhsaniye Garaj	200	2
Kayalar - Yeni Cami	680	2
Kaynarca - İhsaniye Garaj	2025	15
Kayrancık - İhsaniye Garaj	120	1
Kazımpaşa - Ofis Garaj	6765	41
Kemaliye - Yeni Cami	900	6
Kışlaçay - Donatım Garaj	350	2
Korucuk-Ofis Garaj	10250	25
Kurudil - İhsaniye Garaj	350	2
Kuzuluk - Donatım Garaj	1800	20
Küçücek - Yeni Cami	1440	12
Nehirkent - Yeni Cami	1200	6
Ormanköy - İhsaniye Garaj	500	4
Pamukova - Donatım Garaj	2760	24
Sapanca - Donatım Garaj	10250	50
Söğütlü - Ofis Garaj	4640	29
Taraklı - Donatım Garaj	360	9
Taşlık - İhsaniye Garaj	250	1
Van/Bağlar Mah. - İhsaniye Garaj	400	2
Yeşilyurt - İhsaniye Garaj	720	8
Yukarıdereköy - Donatım Garaj	200	1
Toplam	106.015	593

Yeşilyurt (Kurtköy) ile Adapazarı arasında; hafta içi 9 adet, hafta sonu 8 adet otobüs seferi olmak üzere her gün belirli saatlerde özel halk otobüsü ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Salı günleri ise Hendek Merkezde kurulan Salı Pazarı dolayısıyla Yeşilyurt'tan Hendek'e sabah saat 09:00 ve 11:00 olmak üzere 2 sefer, Hendek'ten dönüş için ise saat 10:30 ve 13:00'te olmak üzere 2 sefer düzenlenmektedir.

Tablo 32 Özel Halk Otobüsü Seferleri (Yeşilyurt-Adapazarı)

YEŞİLYURT-ADAPAZARI							
HAFTA İÇİ				CUMARTESİ-PAZAR			
GÜZERGAH	YEŞİLYURT	ADAPAZARI	GÜZERGAH	GÜZERGAH	YEŞİLYURT	ADAPAZARI	GÜZERGAH
SOĞUKSU	07:00	08:00	KOCATÖNGEL	SOĞUKSU-KOC.	08:00	11:00	SOĞUKSU.KOC.
SOĞUKSU-KOC.	08:00	11:00	SOĞUKSU.KOC.	AKTFK-KOC-PAŞ	09:00	13:00	SOĞUKSU.PAŞ.KOC
AKTFK-KOC-PAŞ	09:00	13:00	SOĞUKSU.PAŞ.KOC	KOCATÖNGL-KOC	10:00	15:00	AKTEFEK-KOC.
KOCATÖNGL-KOC	10:00	15:00	AKTEFEK-KOC.	AKTEFEK-KOC.	11:00	16:00	KOCATÖNGL-KOC
AKTEFEK-KOC.	11:00	16:00	KOCATÖNGL-KOC	SOĞUKSU	13:00	17:00	SOĞUKSU.PAŞ.KOC
SOĞUKSU	13:00	17:00	SOĞUKSU.PAŞ.KOC	SOĞUKSU	15:00	18:00	AKTEFEK-KOC.
SOĞUKSU	15:00	18:00	AKTEFEK-KOC.	AKTEFEK	17:00	19:00	SOĞUKSU.KOC.
AKTEFEK	17:00	19:00	SOĞUKSU.KOC.	KOCATÖNGEL	18:00	21:00	SOĞUKSU.KOC.
KOCATÖNGEL	18:00	21:00	SOĞUKSU.KOC.				
SALI GÜNLERİ YEŞİLYURT-HENDEK							
GÜZERGAH	YEŞİLYURT	HENDEK	GÜZERGAH				
HACIKIŞLAR-KOC	09:00	10:30	KOC-YEŞİLYURT				
KOC-HACIKIŞLA	11:00	13:00	YEŞİLYURT-HACIKIŞLA				
GÜZERGAH AÇIKLAMASI							
Araçlar Soğuksu Mahallesinden saat başına 20 dakika kala hareket edecektir.							
Araçlar Aktefek ve Kocatöngel mahallelerinden saat başına 30 dakika kala hareket edecektir.							

Kaynak: Sakarya Büyükşehir Belediyesi Resmi İnternet Sayfası, 2024.


Harita 30 Özel Halk Otobüsü Güzergâhları

Kaynak: 2035 Vizyonu Sakarya Ulaşım Ana Planı.

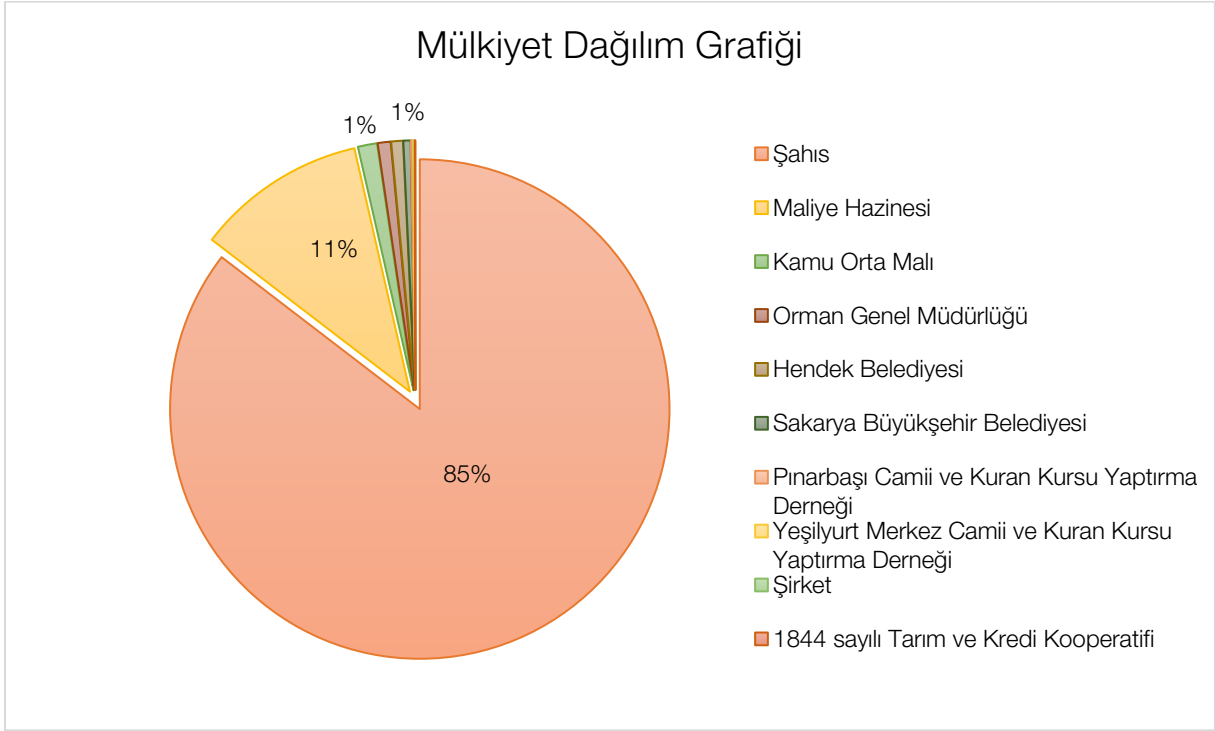
Mülkiyet Analizi

Hendek İlçesi, Kurtköy, Yeşilyurt, Kocaahmetler ve Uzunçarşı Mahallelerinin çalışma sınırına giren kısımlarında yaklaşık 570 hektarlık alanda 1614 adet parsel üzerinde yapılan mülkiyet dağılım çalışması sonuçlarına göre alan yüzölçümlerinin %85'i "Özel (Şahıs) Mülkiyeti" kapsamındadır. %11'lik pay Maliye Hazinesi, %1,24'lük kısım "Kamu Ortak Malı", %0.83'lük pay "Orman Genel Müdürlüğü", %0.76'lık pay "Hendek Belediyesi", %0.46'lık pay "Sakarya Büyükşehir Belediyesi" ve geri kalan diğer mülkiyetlere dahildir.

Plan alt bölgesi kamusal alan yüzölçümü yönünden kısıtlı arsa kaynağına sahiptir. İmar planlarında yol alanı yüzölçümlerinin asgari %10-15 alan kapladığı göz önünde bulundurulduğunda donatı alanlarının üretiminde Arsa ve Arazi Düzenlemesine İlişkin Yönetmelik (18. Madde Yönetmeliği) ve 2025 yılı itibariyle gündeme gelen ve imar mevzuatına giren "İmar Hakkı Aktarımı" seçeneği dışında bir seçenek bulunmamaktadır.

Tablo 33 Mülkiyet Dağılım Cetveli

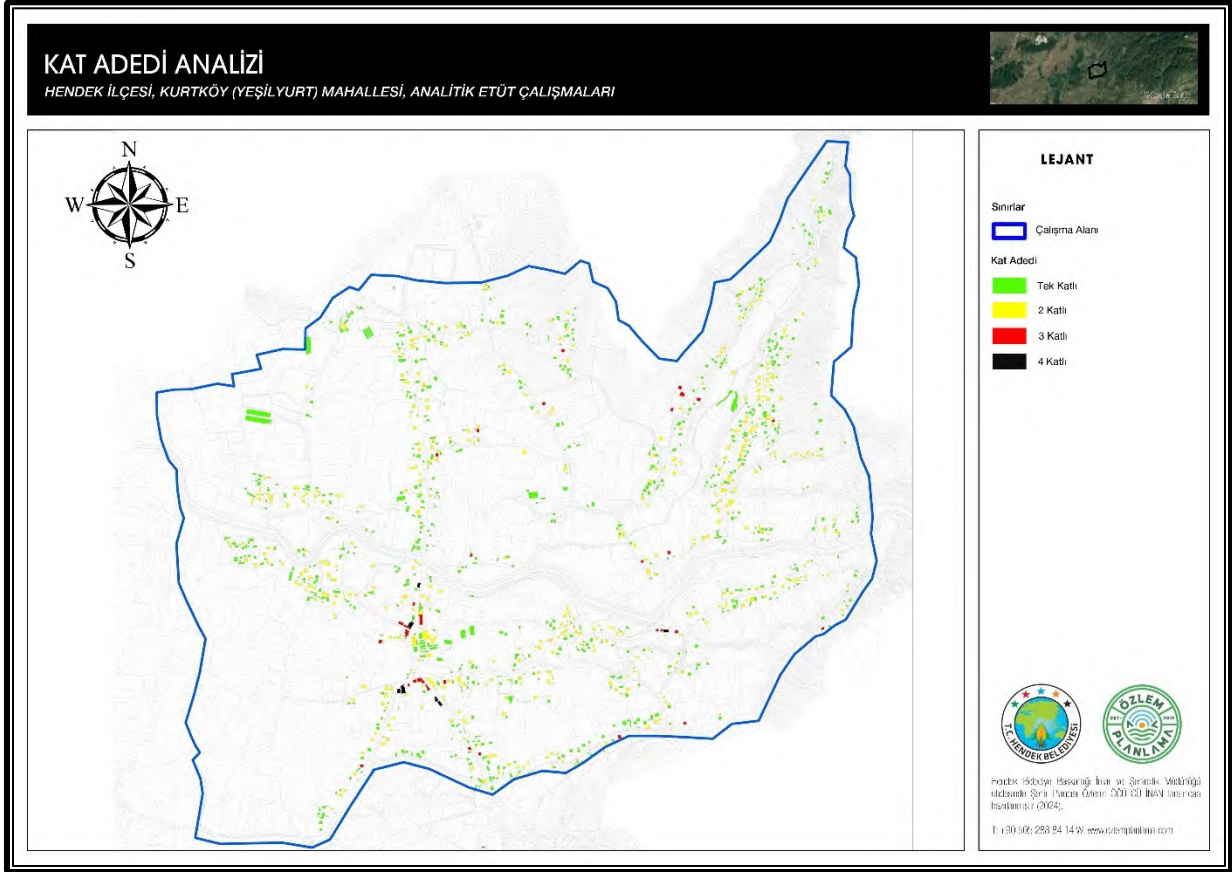
Mülkiyet	Alan (m ²)	Oran (%)
Şahıs	4873360	%85.41
Maliye Hazinesi	628521	%11.02
Kamu Orta Malı	70727	%1.24
Orman Genel Müdürlüğü	47524	%0.83
Hendek Belediyesi	43155	%0.76
Sakarya Büyükşehir Belediyesi	26497	%0.46
Pınarbaşı Camii ve Kuran Kursu Yaptırma Derneği	8212	%0.14
Yeşilyurt Merkez Camii ve Kuran Kursu Yaptırma Derneği	4512	%0.08
Şirket	2354	%0.04
1844 sayılı Tarım ve Kredi Kooperatifi	1141	%0.02
Toplam	5706003	%100



Grafik 9 Mülkiyet Dağılım Grafiği

Kat Adedi Analizi

Planlama alanında fonksiyonuna bakılmaksızın (sundurma, ahır, konut vb.) 1678 yapının 1066 adedi tek katlı (%63), 562 adedi 2 katlı (%33), 41 adedi 3 katlı (%3) ve 7 adedi 4 katlı yapılardan oluşmaktadır. Merkez alanı ve çevresinde kat adedi artmakta olup yer yer 3 ve 4 katlı yapılar görülmektedir.



Harita 32 Kat Adedi Analizi

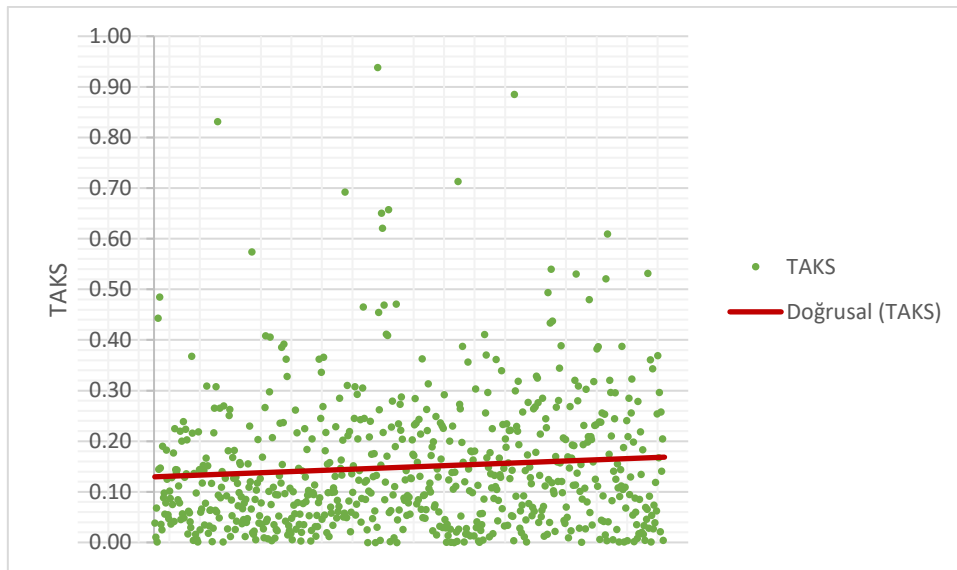
TAKS Analizi

Çalışma alanında üzerinde en az bir yapı olduğu tespit edilen 667 parsel baz alınarak, yapıların büyüklüğü veya türü (konut, ahır, resmi kurum vb.) dikkate alınmaksızın yapıların taban alanı kat sayısı analizinde (parsele denk gelen tüm yapıların taban alanları toplamı (parsel1bina1, parsel1bina2, parsel1bina3 vb.) coğrafi bilgi sistemi programlarıyla analizi yapılmış ve toplam yüzölçümleri ile planlama alanındaki oranları hesaplanmıştır.

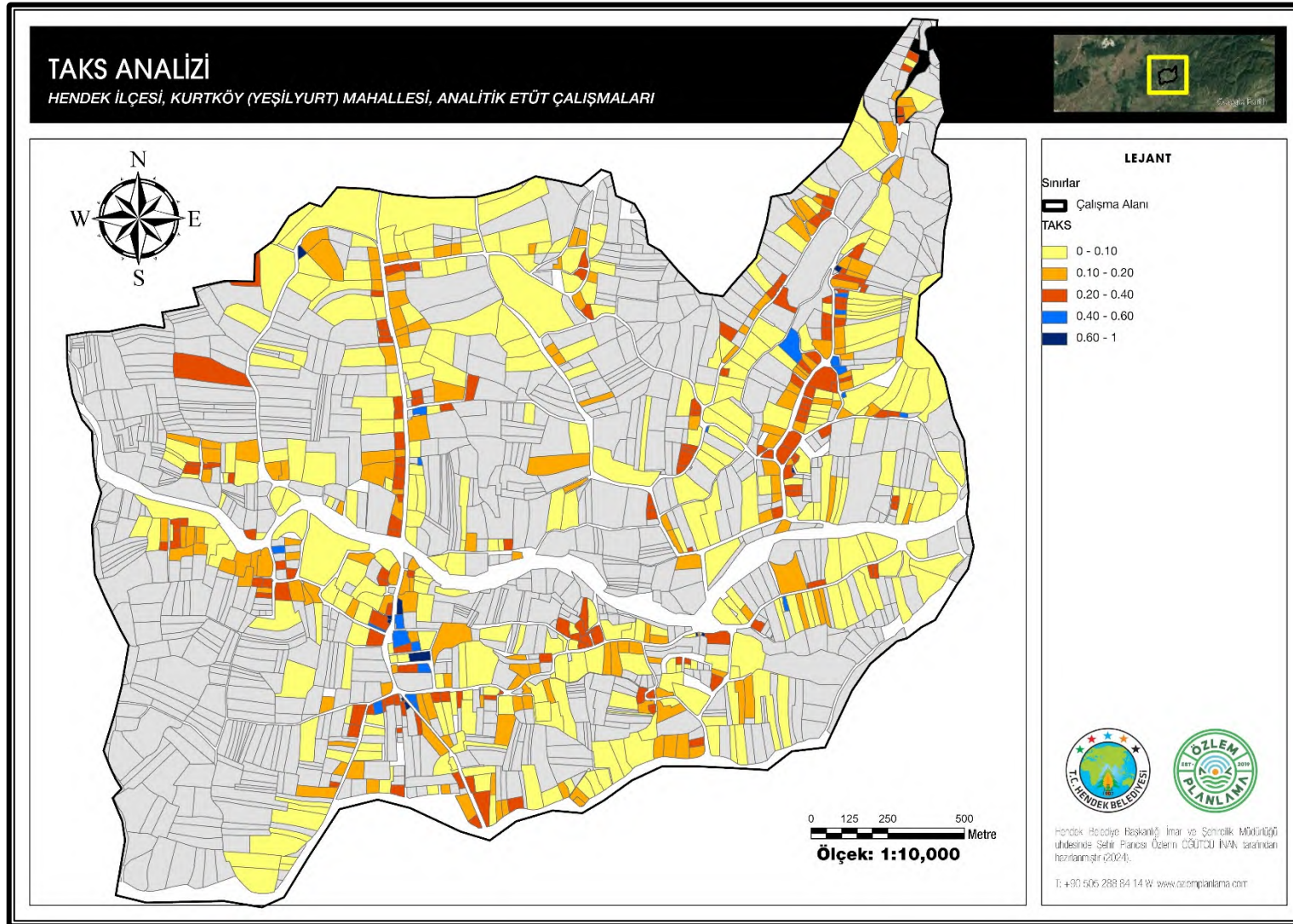
Tablo 34 TAKS Değerleri Hesap Cetveli

TAKS Aralığı	Değişken Sayısı	Yüzölçümü Toplamı (m ²)	Yüzölçümü Oranı (%)
0<n<=0.1	305	1.788.589	%75.44
0.1<n<=0.2	177	353.467,6	%14.91
0.2<n<=0.4	154	203.524,8	%8.58
0.4<n<=0.6	20	20.161,4	%0.85
<=1	11	5.109,351	%0.22
Toplam	667	2.370.852	%100

Ortanca (medyan) değer 0.11, aritmetik ortalama 0.14, standart sapma 0.15 olarak hesaplanmıştır. Hendek Kurtköy (Yeşilyurt) mevcut plana bağlı olarak oldukça kısıtlı bir yapılaşma düzeni içerisindedir ve tarım alanlarına baskı ve saçaklanma maksimum seviyelere çıkmıştır. Merkez ve çevresinde TAKS değerleri kentsel düzeydedir.



Grafik 10 Rastlantısal TAKS Saçılım Grafiği



Harita 33 TAKS Analizi

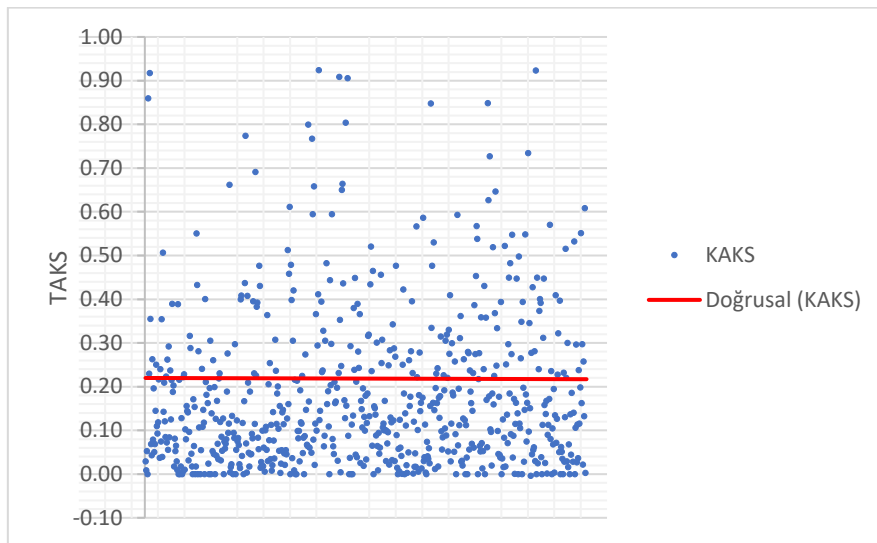
KAKS Analizi

Çalışma alanında üzerinde en az bir yapı olduğu tespit edilen 667 parsel baz alınarak, yapıların büyüklüğü veya türü (konut, ahır, resmi kurum vb.) dikkate alınmaksızın yapıların kat alanı kat sayısı analizinde parsele denk gelen tüm yapıların yapı inşaatları alanları toplamı (parsel1bina1, parsel1bina2, parsel1bina3 vb.) coğrafi bilgi sistemi programlarıyla analiz edilmiş ve toplam yüzölçümleri ile planlama alanındaki oranları hesaplanmıştır.

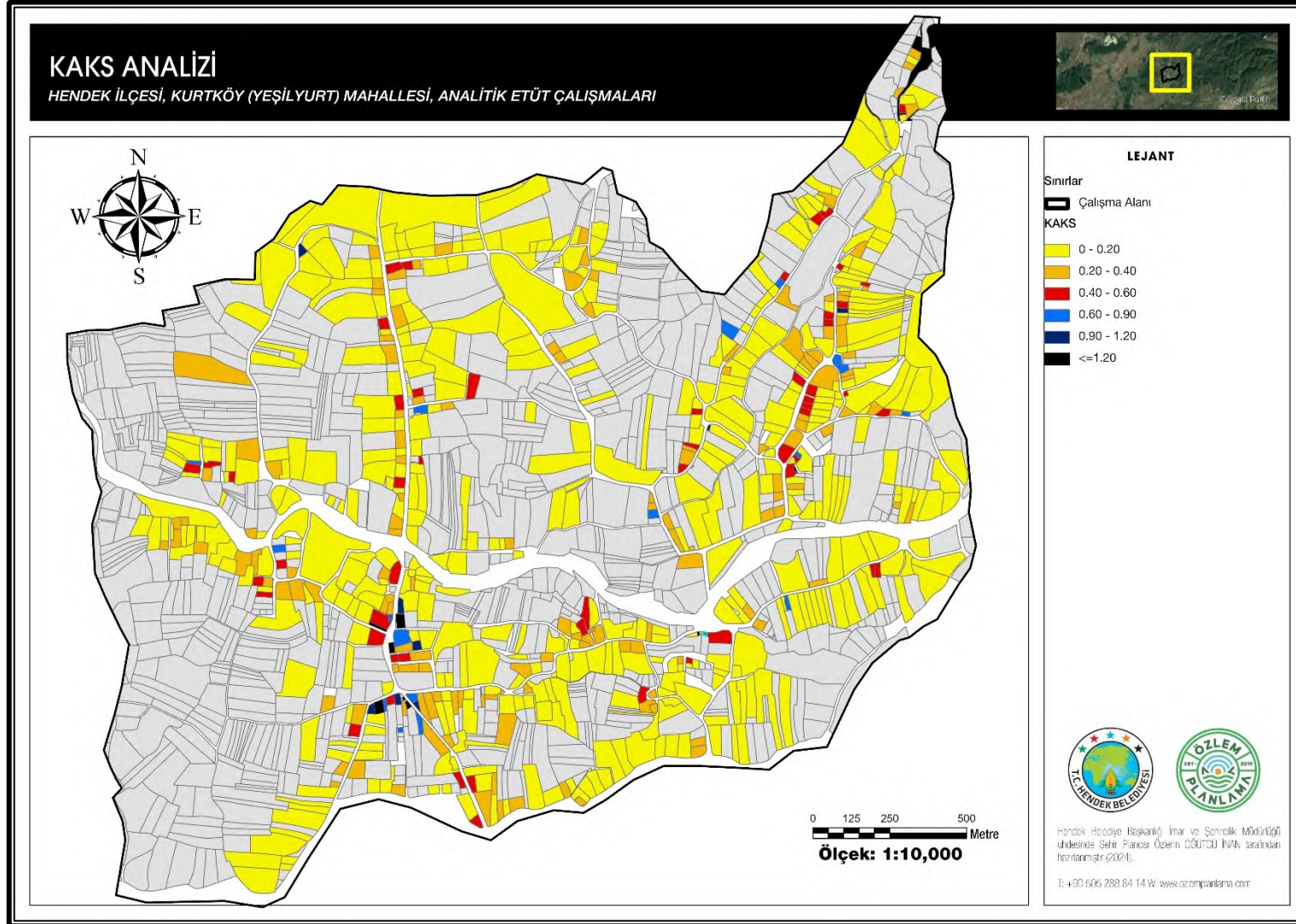
Tablo 35 KAKS Değerleri Hesap Cetveli

KAKS Aralığı	Değişken Sayısı	Yüzölçümü Toplamı (m ²)	Yüzölçümü Oranı (%)
0<n<=0.2	436	2067422.546	%87.20
0.2<n<=0.4	143	220862.2507	%9.32
0.4<n<=0.6	53	58184.56606	%2.45
0.6<n<=0.9	18	15043.06527	%0.63
0.90<n<=1.20	8	5155.28821	%0.22
n>1.20	9	4184.576816	%0.18
Toplam	667	2.370.852	%100

Ortanca (medyan) değer 0.13, aritmetik ortalama 0.22, standart sapma 0.38 olarak hesaplanmıştır. Hendek Kurtköy (Yeşilyurt) mevcut plana bağlı olarak oldukça kısıtlı bir yapılaşma düzeni içerisindedir ve tarım alanlarına baskı ve saçaklanma maksimum seviyelere çıkmıştır. Merkez ve çevresinde KAKS değerleri kentsel düzeydedir.



Grafik 11 Rastlantısal KAKS Saçılım Grafiği



Harita 34 KAKS Analizi



8 EŞİK ANALİZİ VE SENTEZ

Kurtköy, Yeşilyurt, Kocaahmetler ve Uzunçarşı mahallelerini kapsayan planlama alanı, kırsal yerleşme alanı, geniş tarım alanları ve kısmen orman alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu yerleşmenin Sakarya yerleşmeler bütünü içindeki konumu incelendiğinde, alanın temel olarak kuzeydoğuda doğal bir eşik olan Çam Dağı etekleri ile, batıda Büyükova Koruma Alanları, kuzey ve güneyde Soğuksu ve Sivritepe yerleşmeleri ile sınırlandırıldığı görülmektedir.

Çalışma alanında yapılacak her türlü planlama için Sakarya il bütününde düşünülen planlama kararları, politikaları ve stratejileri etkilidir.

Planlama alt bölgesi yakın çevresinde yer alan diğer yerleşmelerden tarihsel gelişim açısından farklılık göstermektedir. Geçmişte belde belediyesine ev sahipliği yapmıştır. Temel geçim kaynağı ormancılık, tavukçuluk, fındıkçılık ve tarımdır. Hizmetler sektörü kısmen gelişmektedir. Sahip olduğu okulları ve sağlık ocağı ile çevre köyler için kasaba merkezi niteliğindedir.

Alanın eş yükselti analizi incelendiğinde yerleşim açısından engebeli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Yüksek eğimli alanlar genel olarak planlama alanının kuzeydoğusunda ve güneydoğusunda yoğunlaşmaktadır.

Planlama alanındaki sosyal donatı alanları büyük oranda yetersiz olup, ihtiyacı karşılamamaktadır. Alanda eksikliği duyulan donatılar incelendiğinde; park, altyapı elemanları, spor tesisi, otopark, kütüphane, kapsamlı sağlık tesisi, kapalı ve nitelikli halk pazarı, eğlence merkezi, sosyal tesisler ve kültür merkezidir. İmar mevzuatına ait donatı standartlarına göre yapılan hesaplamalarda mevcut ilköğretim, sağlık, aktif yeşil alan gibi donatılar yetersiz kalırken alanda sosyal tesis, lise gibi donatıların hiç bulunmadığı görülmektedir.

Yerleşmelere hizmet eden ve Büyükşehir Belediyesinin yetkisindeki yolların kapasiteleri geliştirilmelidir. Özellikle Adapazarı yönü bu noktada ön plana çıkmaktadır.

Çalışma alanı doğal eşikler bakımından incelendiğinde ise, öncelikli olarak alanın merkezinden geçen "Kurtköy Deresi" eşiği göze çarpmaktadır. Alanın kuzey, doğu ve



güneydoğu kesimi ile güneybatı kesimindeki orman alanları da bir diğer doğal eşiği oluşturmaktadır.

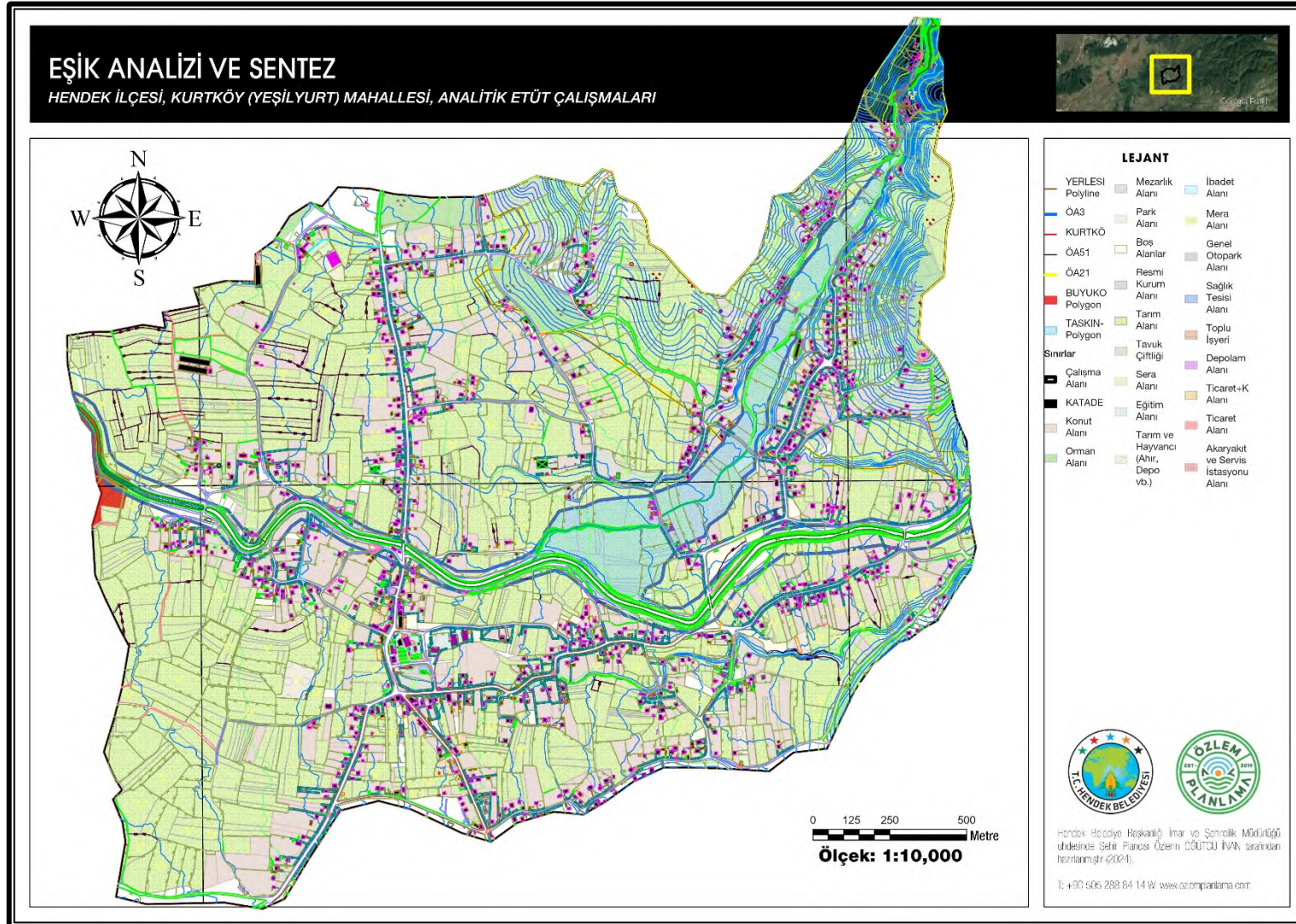
Hâkim rüzgâr kuzeydoğu yönlüdür ve yerleşmenin özellikle kuzey sektörlü rüzgarlara açık olarak teşekkül ettiği gözlenmiştir. Yalıtım yerleşme için önemli bir maliyet kalemidir.

Maşat deresi ve çevresi ile güney bölgelerdeki düzlükler drenaj sorunlu bölgelerdir ve yağmur suları kanalları gerekmektedir.

Alanın verimli tarım alanları kuzeydoğu kesimdeki eteklerden beslenir. Kocaahmetler mahallesinin bu kesimlerinde yüzey suları ve yeraltı sularını engelleyici topografyaya olası müdahalelerden kaçınmakta fayda bulunmaktadır.

Söğütlü OSB ve Hendek OSB ile Yukarıçalıca KSS'ye yakın konumda bulunması, planlama alt bölgesinin kırsal yaşama dönüş, düşük barınma fiyatları ve yüksek hava, su ve toprak kalitesi ile tercih edilen bölgeler arasına gireceği öngörülmektedir. Sosyal ve teknik altyapıda iyileştirmeler ile söz konusu çalışma alanlarına kaliteli ulaşım hizmetleri bu eğilimi hızlandıracaktır.

Tarım alanlarının saçaklı gelişme ile baskı altına girdiği görülmüştür. Yetersiz konut arzı tarım alanlarının kontrolsüz yapılaşma baskısı ile karşı karşıya kalmasına neden olmaktadır. Tarım alanlarını yapılaşmaya açmaksızın kompakt yerleşme hedeflerine uygun olarak taban alanı ve kat alanı kat sayılarında iyileştirmeye gidilmesi ve mülkiyet ekseninde sosyal barışa hizmet edecek öte yandan ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarını üretecek plan kararlarının geliştirilmesi gerekmektedir.



Harita 35 Eşik Analizi ve Sentez

9 PLANLAMA YAKLAŞIMI

Hendek Kurtköy (Yeşilyurt) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında planlama ilkeleri şu şekildedir:

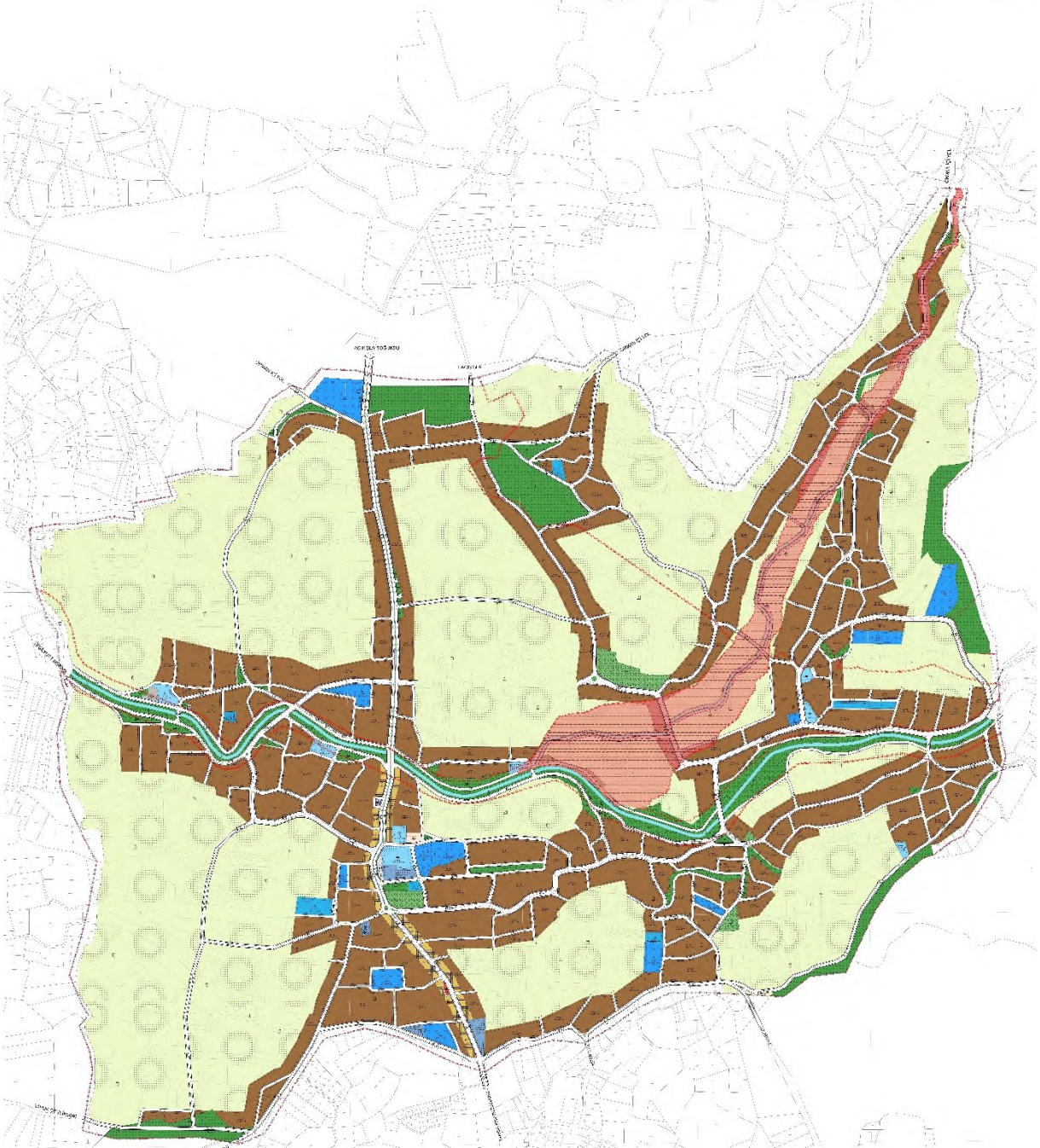
- Planlama alanı içinde yer alan doğal peyzaj, doğal ekosistem ve geleneksel yerleşme dokusu gibi eşsiz değerler mutlak suretle korunacaktır.
- Planlama alanı içinde yer alan doğal peyzaj, doğal ekosistem ve geleneksel yerleşme dokusu gibi eşsiz değerlerin, koruma / kullanma dengesi ilkelerine bağlı olarak kullanım potansiyelleri ön plana çıkarılacak ve sürdürülebilirliği sağlanacaktır.
- Planlama alanı içinde yer alan doğal peyzaj, doğal ekosistem ve geleneksel kırsal yerleşme dokusu ön plana çıkarılacak ve planlama alt bölgesi için kimlik oluşturacak biçimde değerlendirilecektir.
- Planlama alanında, makro ölçekli ulaşım yatırımlarının maksimum seviyeye ulaştırdığı kentsel büyüme trendi mutlak suretle kontrol altına alınacaktır. Plan kararları bu bağlamda değerlendirilecektir.
- Planlama alanında yer alan düzensiz ve kontrol dışı gelişen yapılaşma eğiliminin, korunması gerekli doğal peyzaj, doğal ekosistem ve geleneksel kırsal yerleşme dokusuna zarar vermesi ve bölgenin kırılğan yapısında olumsuz etkiler bırakması nedeni ile tarım, orman ve dere koruma alanları üzerindeki baskıları en aza indirilecektir.
- Planlama alanının tümünü oluşturan doğal peyzaj, doğal ekosistem ve geleneksel kırsal doku alanlarında koruma-kullanma dengesi gözetilerek bölgenin karakterine uygun kullanım şartları belirlenecek ve bölgenin kontrolsüz ve plansız şekilde gelişmesinin önüne geçilecektir.
- Planlama alanında yer alan yerleşme alanlarında bölgenin kırsal dokusuna ve karakterine uygun yoğunluklar verilecek ve planlama alanında yoğunluk değerleri mümkün olduğu kadar düşük tutulacaktır.
- Dere yataklarının korunmasına yönelik karar ve yaklaşımlar, ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde oluşturulacaktır.
- Kurtköy deresi ve Maşat deresi için belirlenen taşkın sahası ve önlemleri alan sınırları koruma kullanma kararları bu bağlamda değerlendirilecektir.



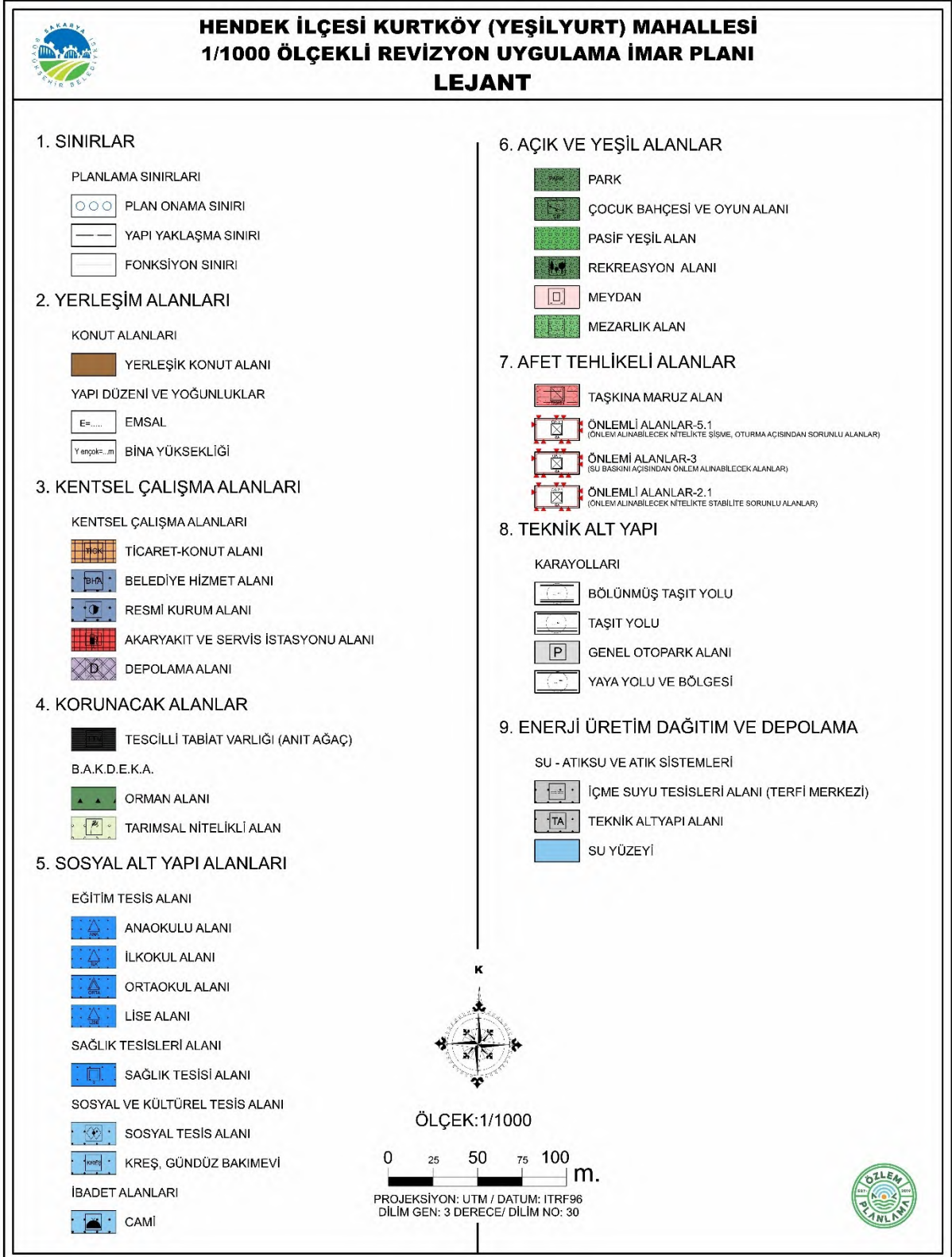
- Planlama alanında yaşayacak nüfusun sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları mevzuatta belirlenen standartlara uygun şekilde karşılanacaktır.
- Fizik mekân ile sosyal yapı arasında dengenin kurulması sağlanacaktır. Fizik mekân için önerilen koruma yaklaşımının, bölgenin doğal gelişimine engel olmaması ve bölge halkının çağın gerektirdiği ihtiyaçlara uygun gereksinimlerinin koruma kullanma dengesini bozmadan organize edilmesi sağlanacaktır.
- Ekonomik ve sektörel yapının bölgenin kimlik ve karakterine uygun biçimde gelişimi sağlanacaktır.
- Yeni istihdam alanlarının seçiminde bölgenin kimlik ve karakteri birincil ölçüt olacaktır. Bölgeye doğal eğilimin dışında nüfus çekecek büyük ölçekli yatırımlar sürdürülebilir koruma ilkelerine ters düşeceği için ön görülmeyecektir. Bunun yerine bölge nüfusunu istihdam eden yerel değerleri ön plana çıkaran istihdam olanakları değerlendirilecektir.

10 PLAN KARARLARI

Nihai olarak yapılan araştırmalar, analitik etütler, alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile eşik analizi, sentez ve değerlendirmeler ışığında üretilen planlama yaklaşımına ve onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun bir plan hazırlanmıştır.



Harita 36 Hendek İlçesi Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

**Harita 37 Lejant**

10.1 ALAN DAĞILIMI

Plan kararları sonrası yoğunluk kararı, fonksiyon türleri ve dağılımları aşağıdaki gibidir:

Tablo 36 Fonksiyon Türleri ve Dağılımı

ALAN DAĞILIMI (KENT KARAKTER TABLOSU)				
PLAN ADI		HENDEK İLÇESİ KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
ÖLÇEĞİ		1/1000		
İLİ		SAKARYA		
İLÇESİ		HENDEK		
PLANLAMA ALANI		537.17 Hektar		
PLAN NÜFUSU		10320 Kişi		
YAPAN KURUM		HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI		55 m ²		
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)	Kişi Başı Alan (m ²)
TARIMSAL ALAN	28	51.39%	2760556.69	267.50
ORMAN ALANI	9	2.73%	146475.73	14.19
CAMİ	2	0.13%	7201.06	0.70
OTOPARK	1	0.02%	1201.39	0.12
BHA	2	0.10%	5293.14	0.51
İLKOKUL ALANI	5	0.40%	21417.05	2.08
LİSE ALANI	2	0.39%	21107.44	2.05
PARK	54	2.52%	135185.09	13.10
KONUT	182	25.86%	1388946.82	134.59
MEZARLIK	4	0.44%	23428.97	2.27
SAĞLIK TESİSİ	6	0.29%	15689.6	1.52
TİCARET-KONUT	15	0.54%	28761.32	2.79
SU YUZEYİ	11	0.79%	42262.43	4.10
PASİF YEŞİL	18	0.07%	4013.44	0.39
ANAOKULU	2	0.07%	4016.55	0.39
DEPOLAMA	1	0.01%	355.15	0.03
TEKNİK ALTYAPI	1	0.00%	231.11	0.02
İÇME SUYU TESİS	1	0.03%	1413.99	0.14
SOSYAL TESİS	5	0.20%	10829.84	1.05
REKREASYON	4	0.23%	12486.43	1.21
BAKIM AKARYAKIT	1	0.01%	389.68	0.04
MEYDAN	2	0.03%	1439.49	0.14
ÇOCUK BAHÇESİ	1	0.01%	465.53	0.05
RESMİ KURUM	2	0.09%	4872.16	0.47
KREŞ BAKİMEVİ	1	0.03%	1733.73	0.17
ORTAOKUL ALANI	3	0.40%	21224.91	2.06
YOL		13.23%	710776	68.87

10.2 NÜFUS KARARI

Plan kararları ile önceki plana kıyasla yeni bir alan yerleşmeye açılmamıştır. Konut Alanı olarak planlanması öngörülen alanların toplam yüzölçümü 1.388.946 m² (138,89 hektar) olarak ölçülmüştür. Ayrıca yine nüfus hesabına dahil olan Ticaret-Konut (TİCK) Alanları'nın yüzölçümü 28.761 m² (2,81 hektar) olarak hesaplanmıştır.

Tablo 37 Nüfus Kararları

Nüfus Hesap Cetveli	Konut Alanı (E=0.40)	Ticaret-Konut Alanı (TİCK) (E=0.90)	Ticaret-Konut Alanı (TİCK) (E=0.60)
Alan (m ²)	1388946	2159	26603
TYİA*	555578	1943	15962
Nüfus (**KBİA=55 m ² NHKO=%100)	10101	-	-
Nüfus (KBİA=55 m ² ***NHKO=%66)	-	23	192
Plan Nüfus Kararı	10320 Kişi		

*TYİA=Toplam Yapı İnşaat Alanı

**KBİA=Kişi Başı İnşaat Alanı

***NHKO=Nüfus Hesabına Katılım Oranı, Ticaret-Konut Alanlarında 3 kat planlanmış ve zemin katın ticaret olacağı ve diğer 2 katın konut olacağı varsayımıyla %66'lık bir katılım oranı esas alınmıştır.

10.3 KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (DONATI) STANDARTLARI KONTROLÜ

Planlama alanında yer alan kentsel donatı alanları mevzuattaki donatı standartlarını karşılayacak niteliktedir. Eğitim ve sağlık alanları hususiyetle erişilebilirlik mesafeleri dikkate alınarak planlanmıştır. Planlama alanındaki kentsel donatı alanlarının ilgili yönetmelikteki büyüklüklere göre durumu şu şekildedir:

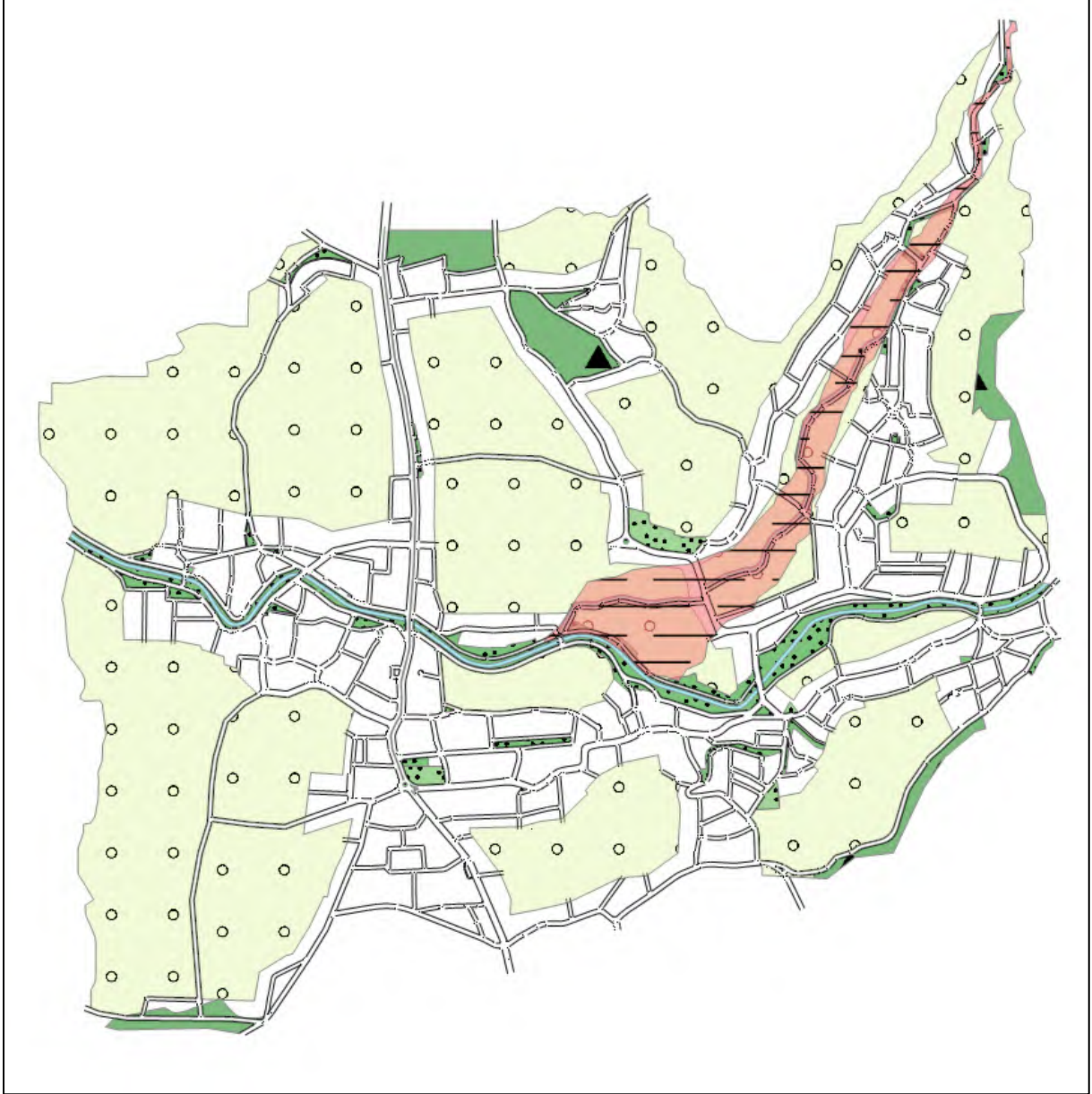
Tablo 38 Donatı Standartları Cetveli

DONATILAR	Adet	Durum (m ²)	Kişi Başı Alan (m ²)	Standart (Kişi Başı m ²)	Olmaması Gereken (m ²)	Fark
Anaokulu	2	4016.56	0.39	0.5	5160	-1144
İlkokul	5	21417.05	2.08	2	20640	+777.05
Ortaokul	3	21224.91	2.06	2	20640	+584.91
Lise Grubu	2	21107.44	2.05	2	20640	+467.44
Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar	61	149576.55	14.49	10	103200	+46376
Sağlık Tesisleri Alanı	6	15689.6	1.52	1.5	15480	+209.6
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	5	10829.84	1.05	1	10320	+509.84
İbadet Yeri	2	7201.06	0.70	0.5	5160	+2041

Anaokulu çağı (3-6 yaş grubu) planlama alt bölgesinde %4.10'luk bir dilimi ifade etmektedir. $10320 \times \%4.10 = 423$ çocuk projeksiyonuna göre anaokulu ihtiyacı hesaplanmıştır. 4016 m² alanın 0.90 emsal 3 kat ile; 2811 m² açık (6.64 m² /çocuk), 3614 m² kapalı (olmak üzere toplam 6425 m² brüt alan planlanmıştır. Çocuk başına 15 m² gibi uluslararası normların oldukça üstünde

10.4 AÇIK VE YEŞİL ALAN SİSTEMİ

Kırsal yerleşim alanı içerisinde; dere ile bağlantılı park ve dinlenme alanları ile rekreasyon alanları oluşturularak, halkın rekreasyon ihtiyacının da karşılanması hedeflenmiştir. Böylelikle kırsal yerleşim alanının merkezi ile doğu ve batısı arasındaki açık alanlar (orman, tarım) arasında sürekli bir yeşil sistem oluşturulmuştur.



Harita 38 Açık ve Yeşil Alanlar

10.5 ULAŞIM SİSTEMİ

Planlama alanının ulaşım bağlantılarını 20 metre enkesitinde olan bölünmüş taşıt yoluna (1. kademe yol) bağlanan 15 m. ve 10 m'lik toplayıcı taşıt yolları (2. kademe yollar) ile 7 metrelik yaya yolları oluşturmaktadır. Mevcut planlar, yerindeki uygulamalar, topografya ile mülkiyet/kadastral durumlar ile verilen yoğunluk kararları ile çalışma, dinlenme ve donatı alanları planlaması yönlendirici olacak şekilde optimum kesitte çözümler geliştirilmiştir.



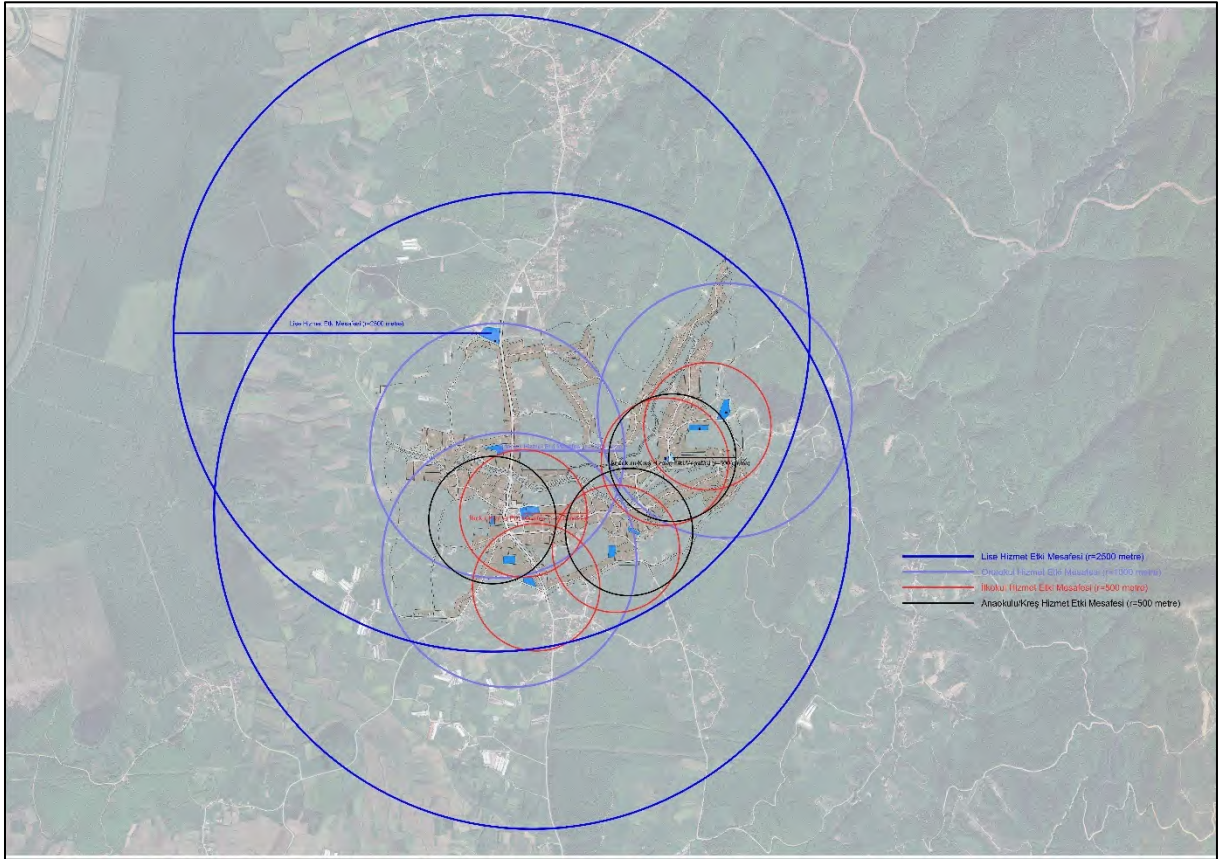
Harita 39 Ulaşım Kademelenmesi

10.6 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

10.6.1 EĞİTİM ALANLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12'inci maddesinde "İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir." denilmektedir.

Eğitim Alanları (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise) mülkiyet, önceki plan kararları ve nüfus alt bölgelerinin hizmet etki alanları dikkate alınarak en uygun alanlarda çözümlenmiştir.

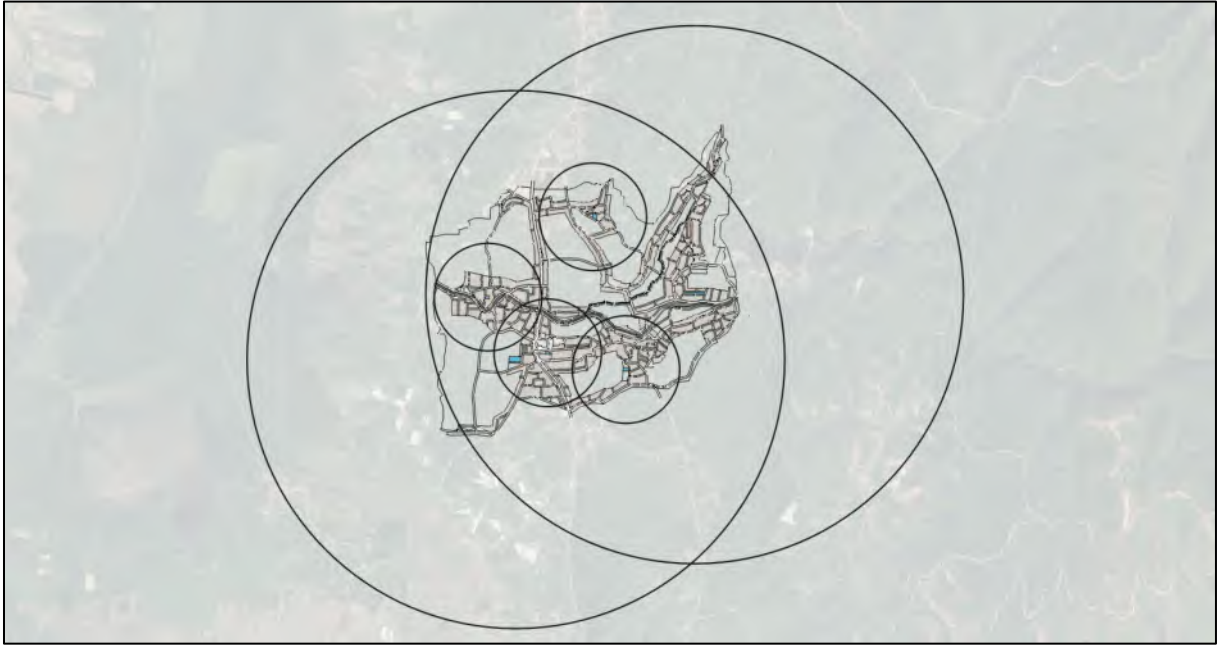


Harita 40 Eğitim Alanları Hizmet Etki Alanları

(Lise r=2500m; Ortaokul r=1000m; İlkokul, Anaokulu, Kreş r=500m)

10.6.2 SAĞLIK ALANLARI

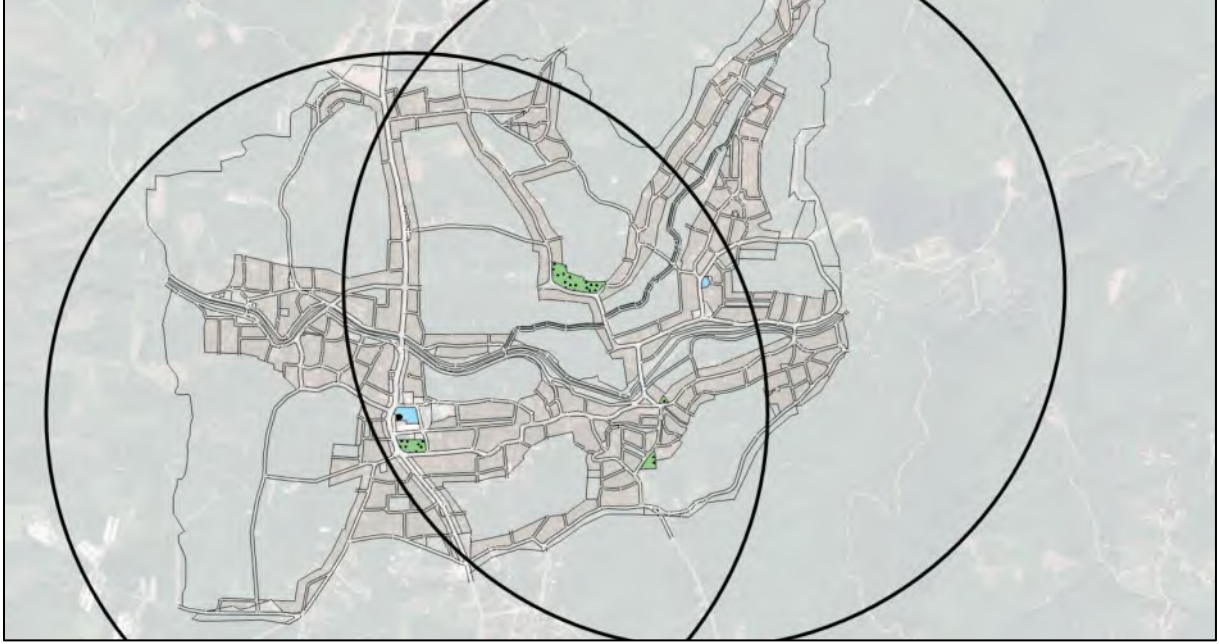
Planlama alanında 6 adet sağlık tesis alanı planlanmıştır. Sağlık tesisleri, eski plan kararları ve nüfus alt bölgelerinin hizmet etki alanları dikkate alınarak en uygun alanlarda çözümlenmiştir. Bu kapsamda MPYY Ek-2 Tablo dikkate alınarak yüzölçümü 2000 m²'den küçük olarak planlanan 4 adet sağlık tesisi birinci basamak tesisine (Aile Sağlık Merkezi) uygun, 2 adet 3000 m²'den büyük tesis ise aile sağlığı merkezi hizmetlerini de içerecek şekilde basamak sağlık tesisi (Toplum Sağlığı Merkezi, Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi, Doğum ve Çocuk Bakım Evi gibi) yapımına uygun olarak planlanmıştır. Söz konusu üst basamak tesislerin yaya etki mesafeleri teorik 2500 metre olarak öngörülmekte ve Hacıoğlu, Soğuksu, Sivritepe başta olmak üzere yakın çevredeki kırsal yerleşmelere hizmet edebilecek şekilde sağlık talebini karşılaması planlanmaktadır.



Harita 41 Sağlık Tesis Alanları Hizmet Etki Mesafeleri (b1,r=500m; b2,r=2500m)

10.6.3 İBADET ALANLARI

Planlama alanında toplam yüzölçümleri yaklaşık 7200 m² olan 2 adet cami alanı planlanmıştır. Mevcut cami alanları Ek-2 tabloya göre gereksinim duyulan donatı alanlarını karşılamakta olup ayrıca mezarlık alanlarına da yakınlığı ile yerelin ihtiyacını karşılayabilecek konumdadır.

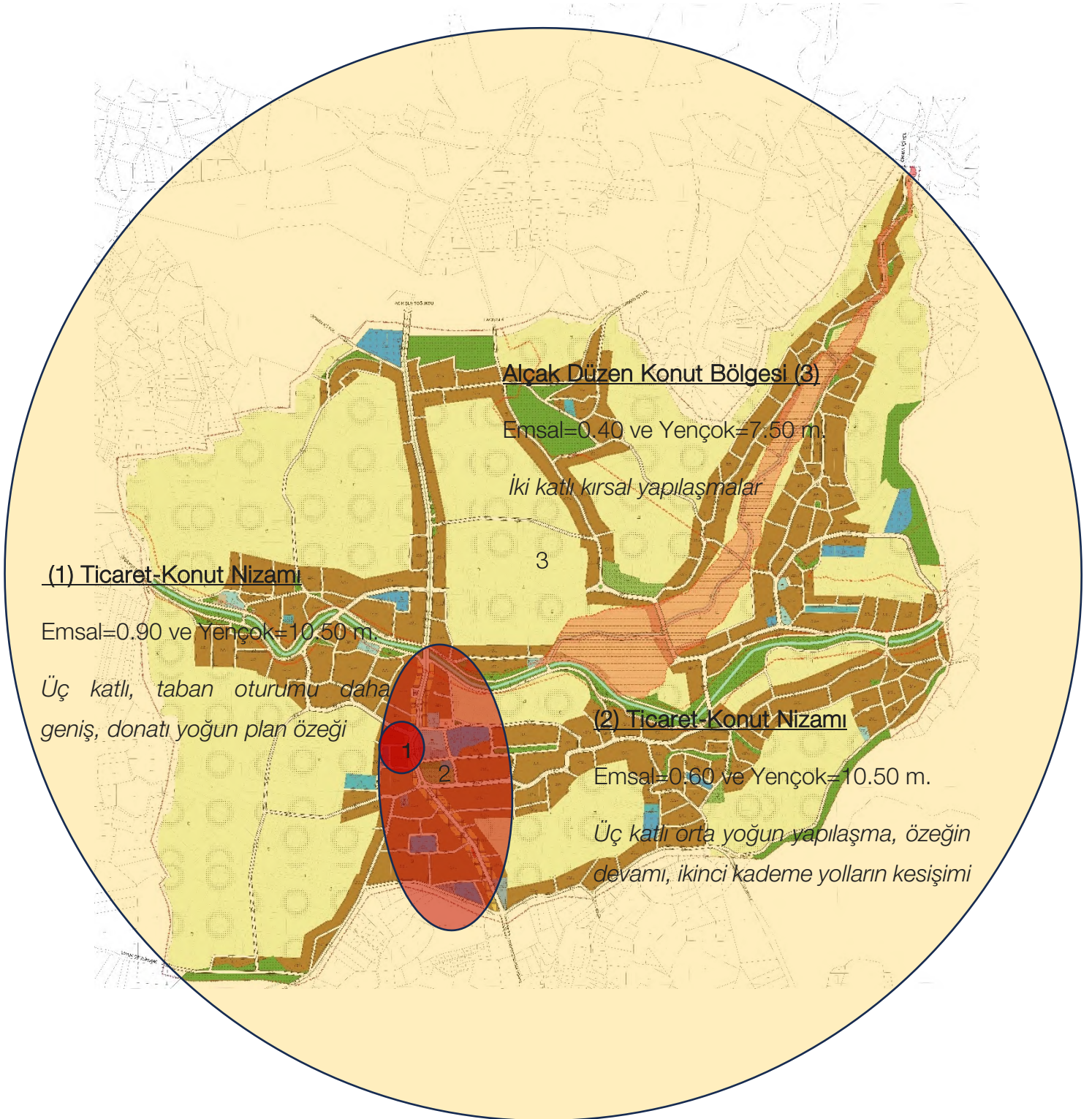


Harita 42 Cami Alanları (2 adet, r=1500m olarak kabul edildi.)

10.7 YAPILAŞMA NİZAM VE STANDARTLARI

Planlama alanında 20 metrelik arterde yerleşmeler bütününe kapsayan çalışma alanının özeği olarak kabul edilen belediye hizmet alanı, cami ve otopark alanının bulunduğu kısmın karşısında kalan parsellere ilişkin; plan fonksiyon kararları (TİCK), TAKS ve KAKS analizleri, önceki plan kararları dikkate alınarak 0.90 katsayısı ile tanımlanmış ve yapı yüksekliği azami üç katı 10.50 metre olarak belirlenmiştir. Ticareti aktivitelerin en yoğun gerçekleşeceği öngörülen kısımda bir alt kademe emsalden farklı olarak tabanda bir miktar daha genişleme öngörülmüştür. Öyle ki bir alt kademe Ticaret-Konut Alanlarında Emsal=0.60 olarak belirlenirken yükseklik değeri yine 10.50 metre olacak şekilde korunmuştur (dere ile güney plan sınırı arasındaki bölüm). Kurtköy (Yeşilyurt) mahallesi geneli **alçak düzen bölgesi** olacak şekilde Emsal=0.40 ve Yençok=7.50 m. yapılaşma şartlarında Meskûn Konut Alanı olarak önceki imar planı sınırlarında planlanmıştır. Raporun evveliyatında da zikredilen 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında verilen yapılaşma kararlarının plan alt bölgesinde uygulanamayışı, alt bölgede dağınık ve saçaklı gelişme eğilimini artırmış ve tarım alanlarına baskıyı artırmıştır. Bu eksende üst ölçekli planlarda kırsal yerleşik alanlarda verilen yoğunluk ve yapılaşma tavsiyeleri planın temel kararlarını etkileyen hususlardandır. Ayrıca önceki planda verilen bitişik nizam kararları yerine emsal ve yükseklik ile nizamın şekillenmesi kararlaştırılmıştır.

¹ [es.t. alçak imar nizamı] [Alm. Flachbau] [Fr. batiments peu eleves] [İng. low buildings zone]: İki kattan yüksek olmayan yapıların yer aldığı ve yapı düzeninin ancak bu yükseklikteki yapıların yapılmasına elverişli bulunduğu kent bölgesi, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Ruşen Keleş]



Harita 43 Yapılaşma Nizamı ve Standartları

11 PLAN HÜKÜMLERİ

AMAÇ

BU PLANIN AMACI; İNSAN, TOPLUM, ÇEVRE İLİŞKİLERİNDE KİŞİ VE AİLE MUTLULUĞU İLE TOPLUM HAYATINI YAKINDAN ETKİLEYEN FİZİKSEL ÇEVREYİ SAĞLIKLI BİR YAPIYA KAVUŞTURMAK, YATIRIMLARIN YER SEÇİMLERİNİ VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİ YÖNLENDİRMEK VE TOPRAĞIN KORUNMA, KULLANMA DENGESİNİ EN RASYONEL BİÇİMDE BELİRLEMEK ÜZERE HAZIRLANMIŞ OLAN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE UYUMLU; BUNLARIN YOĞUNLUK VE DÜZENİNİ, YOLLARI VE UYGULAMA İÇİN GEREKLİ İMAR UYGULAMA PROGRAMLARINA ESAS OLACAK UYGULAMA ETAPLARINI VE ESASLARINI VE DİĞER BİLGİLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE GÖSTERMEK VE BU PLAN İLE ÖNGÖRÜLEN YAPILAŞMANIN HANGİ ESASLAR DÂHİLİNDE YAPILACAĞINI BELİRLEMektir.

KAPSAM

BU PLAN HÜKÜMLERİ HENDEK İLÇESİ KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KAPSAR VE UYGULAMA ALANI PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI OLAN ALANLARDA GEÇERLİDİR.

YASAL DAYANAK

5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU, 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA HAZIRLANMIŞTIR.

A) GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLA İLE SAKARYA 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI, KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZİM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3. PROJE HAZIRLANMASI, YAPI RUHSATI VE ARAZİ DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN UYGULAMALAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE BAKANLIKÇA ÇIKARILAN DİĞER YÖNETMELİKLERDE YER ALAN TANIMLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLİR.



4. PİS SU SİSTEMİ OLMAYAN ALANLARDA; 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK, KANALLAR, BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU, HİÇBİR ŞEKİLDE GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ. TURİSTİK TESİSLERDE, ATIK SU ARITMA TESİSİ KURULMASI ZORUNLUDUR. ATIK SU SİSTEMİNİN, ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN BELGELENMEDEN VE ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN, YAPIYA İSKÂN İZİNİ VERİLMEZ.

5. DSİ TAŞKIN ALANLARI, ULUSAL ULAŞIM AKSLARI KORUMA KUŞAKLARI, SU KAYNAK VE HAVZALARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, BORU HATLARI, GİBİ KORUMA ALANLARINDA PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MEVCUT MEVZUAT HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA KURUM GÖRÜŞLERİNE GÖRE HAREKET EDİLECEKTİR.

6. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLER İLE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT AMAÇLI İMAR DURUMU VERİLEMEZ.

7. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLARDA DEVLET SU İŞLERİ'NDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMADAN VE GEREKLİ İSLAH TESİSLERİ YAPILMADAN YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.

8. YOL, YEŞİL ALAN, PARK, OTOPARK VB. DONATI ALANLARININ KAMUYA TERKİ SAĞLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

9. SİT VE KORUMA ALANLARINDA İLGİLİ MEVZUATI KAPSAMINDA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA KURULLARI VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KOMİSYONLARININ KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

10. DOĞAL ARAZİ VE BAHÇELER HAFREDİLEREK BOŞALTILMAK SURETİYLE OLUŞAN EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. MEVCUT ARAZİNİN KENDİNE ÖZGÜ DOĞAL YAPISI BOZULAMAZ.

11. KAZI VE İNŞAAT YAPIMI SÜRESİNCE, YÜKLENİCİ TARAFINDAN ÇEVRENİN GÜVENLİĞİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAİ FAALİYETİN DEVAMINA İZİN VERİLMEZ.

12. YAPILACAK İNŞAATLARDA 18 MART 2018 TARİHLİ VE 30364 (MÜKERRER) RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

13. 19.01.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN SAKARYA İLİ, HENDEK İLÇESİ, YEŞİLYURT MAHALLESİNİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA UYULMASI ESASTIR.

14. YOĞUN AĞAÇLIK ALANLARDA; İMAR DURUMU PARSELDEKİ AĞAÇLARIN KORUNMASINA YÖNELİK OLARAK AĞAÇ RÖLEVESİ ALINDIKTAN SONRA BELİRLENECEKTİR. BU PARSELLERDE BİNA VEYA BİNALARIN KONUMLARI, YÜKSEKLİKLERİ, GABARİLERİ VE RENKLERİ MEVCUT AĞAÇLAR DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR. AĞAÇLARIN KESİLMESİNİN ZORUNLU OLDUĞU DURUMLARDA ORMAN İDARESİNDEN ALINACAK GÖRÜŞE GÖRE KARAR VERİLECEKTİR.

B) UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. İMAR PLANI ONAMA SINIRLARINDA KALAN ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI VE PARSELASYON PLANLARI; BİR İMAR ADASINDAN AZ OLMAMAK VE BÜTÜNLÜK TAŞIYACAK ŞEKİLDE, BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRDÜĞÜ BÜYÜKLÜKTE VE ALANDA TEK ETAP VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

2. PLANDA YAPILAŞMA DÜZENİ EMSAL GÖSTERİMİYLE TANIMLANAN VE AYRIK VEYA BLOK NİZAM YERLEŞİM DÜZENİNE SAHİP YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS=0.40'İ GEÇEMEZ. ANCAK, EMSAL DEĞERİ İLE ÇEKME MESAFESİ BELİRLENİP TAKS DEĞERİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE TAKS=0.60'İ GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPTIRMAYA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

3. DAHA ÖNCE DOP KESİNTİSİ YAPILMAMIŞ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'İN 7. MADDESİNE GÖRE PARSELASYON PLANI YAPILMAYACAK/YAPILAMAYACAK PARSELLERDE İMAR PLANLARINDAN DOLAYI OLUŞAN TERKİN %45'İ GEÇMESİ VE BEDELSİZ YAPILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİNİN AŞILMAMASI ŞARTIYLA%45'İN ÜZERİNDEKİ TERKEDİLECEK KISMIN TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILMASINDA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. SÖZ KONUSU PARSELLERDE İFRAZ İŞLEMİ DE YAPILMASI HALİNDE TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILACAK OLAN ALAN İFRAZ SONUCUNDA OLUŞAN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ALANLARI ORANINDA PAYLAŞTIRILIR.

4. BU PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KRİTERLERİ (TAKS, KAKS, EMSAL, YENÇOK VB.) YENİ YAPILACAK YAPILARDA GEÇERLİDİR. ANCAK;

- MEVCUT TEK KATLI YAPILARA; MEVZUATTAKİ DİĞER HÜKÜMLERE UYGUN OLMASI ŞARTI İLE YAPILDIĞI TARİHTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE SADECE BİR KAT İLAVESİ YAPILABİLİR. FAKAT 17 AĞUSTOS 1999 DEPREMİ ÖNCESİ YAPILAN YAPILARA HIÇBİR SURET İLE KAT İLAVESİ VERİLEMEZ.

5. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ MİNİMUM MAHAL ALAN ŞARTINA GÖRE YAPI YAPILMASINA MÜSAİT OLMAYAN PARSELLERİN KOMŞU PARSEL/PARSELLERİN PARSELASYON İŞLEMLERİNİ TAMAMLAMIŞ OLMASI VE ÜZERİNDE YAPI BULUNMAMASI DURUMUNDA TEVHİD EDİLMESİ ZORUNLUDUR. BU PARSELLERE TEVHİD EDİLMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

6. BU PLANDA BELİRLENEN EMSAL DEĞERLERİNİN AŞILMAMASI ŞARTIYLA MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE İKİLİ, ÜÇLÜ VE DÖRTLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFESİNİ 2 M. YE DÜŞÜRMEYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

7. EĞİMDEN DOLAYI ORTAYA ÇIKAN KATLARDA İSKÂN EDİLEBİLECEK ALANLAR EMSAL HESABINA DÂHİLDİR.

8. İMAR UYGULAMALARINDA VE İMAR-İNŞAAT DURUMU DÜZENLENMESİ SIRASINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL SINIRLARIN KORUNMASI GEREKTİĞİ HALLERDE; ORTALAMA 3 METREYE KADAR YOL GÜZERGÂHINI VE ADA İÇİNDEKİ KAMUSAL FONKSİYONLARINAYIRIM HATLARINI DÜZELTMEYE, TRAFİK VE YAYA YOLLARINI BELEDİYE ALEYHİNE OLMAMAK KAYDIYLA YAZILI DEĞERDEN 3.00 M'YE KADAR GENİŞLETMEYE, AYRICA KARAYOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE İMAR HATTI-PARSEL-KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDA ORTALAMA 3 METREYE KADAR İMAR HATTINI DÜZENLEMESİ HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

9. AYRIK NİZAMLI YAPI ADALARINDA; ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE EKSİK KATLI YAPI YAPILABİLİR. BU YERLERDE FARKLI ÇATI TİPLERİNİ BELİRLEMESİ HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

10. KAMUYA AİT ALANLAR İLE HER TÜRLÜ YEŞİL VE AÇIK ALANLARDA AFET DURUMUNDA KULLANILMAK ÜZERE (TOPLANMA MERKEZİ, WC, DUŞ VB.) MAKSİMUM 250 M²'Yİ GEÇMEYEN TEK KATLI MUHTARLIK BİNASI, AFET ANINDA GEREKLİ OLABİLECEK ALET VE TECHİZATLARIN KONULACAĞI YAPILAR YAPILABİLİR.

11. BİTİŞİK NİZAMDA ÖN BAHÇE MESAFESİ SIFIRDIR. ANCAK OLUŞMUŞ DURUMA İSTİKAMET HATTI VE ÇEKME MESAFESİ VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

11. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA

- ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN YÜKSEK VE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN EN UZAK NOKTASI 10 M VEYA DAHA FAZLA VEYA PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN AŞAĞIDA VE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN EN UZAK NOKTASI 10 M VEYA DAHA FAZLA İSE TABİİ ZEMİNDEN KOT VERMEYE HENDEK BELEDİYESİ HARİTA BİRİMİ YETKİLİDİR.

12. İFRAZ ŞARTLARI

- KONUT İMARLI YAPI ADALARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERDE;
 - KÖŞE BAŞI PARSEL İSE CEPHE UZUNLUĞU 20.00 M. DEN,
 - ARA PARSEL İSE CEPHE UZUNLUĞU 18.00 M. DEN,
 - PARSEL DERİNLİĞİ 25.00 M. DEN,

- ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 600 M² DEN AZ OLAMAZ.
- TİCARET-KONUT İMARLI YAPI ADALARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERDE;
 - KÖŞE BAŞI PARSEL İSE CEPHE UZUNLUĞU 20.00 M. DEN,
 - ARA PARSEL İSE CEPHE UZUNLUĞU 18.50 M. DEN,
 - PARSEL DERİNLİĞİ 25.00 M. DEN,
 - ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DEN AZ OLAMAZ.
- FARKLI YAPILAŞMA KOŞULLARI BULUNAN PARSELLERDE İFRAZ VE TEVHİT TALEPLERİNİ, KADEME HATTI, PARSEL DURUMU VE MEVCUT YAPILAŞMANIN DİKKATE ALINMASI SURETİYLE DEĞERLENDİRMEYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

13. BAHÇE MESAFELERİ

- BU PLANDA BAHÇE MESAFELERİ BELİRTİLEN VE BELİRTİLMİYEN ALANLARDA; YAPILAŞMASI KISMEN VEYA TAMAMEN TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARININ CEPHE ALDIĞI İMAR YOLU BOYUNCA İMAR ADALARINDA BİNA DERİNLİĞİNİN 7 M. OLARAK SAĞLANMASI AMACIYLA ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- MEVCUT YAPILAŞMA DURUMUNA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFELERİNDE İMAR YOLU BOYUNCA BULUNAN ADALARDA İSTİKAMET BELİRLEMeye HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

14. ÇIKMALAR

- ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE; KAPALI MEKÂN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNE GİRİŞ MERDİVENLERİ YAPILABİLİR. ANCAK PARSEL SINIRINA 1,5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

15. YÜKSEKLİKLER

- PLANDA BELİRTİLEN YENİ ÇOK DEĞERİNİN AŞILMAMASI ŞARTI İLE İSTENİLEN ÖLÇÜLERDE KAT YÜKSEKLİĞİ KULLANILABİLİR. ANCAK, HİÇBİR SURET İLE KAT YÜKSEKLİKLERİ 2.60 METREDEN AZ OLAMAZ.
- SUBASMAN KOTU MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE 0.20 METRE İLE 1.20 METRE ARASINDA VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- MEVZUATA UYGUN MEVCUT YAPILARIN ZEMİN KATINDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.

16. SAÇAKLAR

- SAÇAKLAR ÇIKMALARDAN SONRA EN ÇOK 0.5 METRE YAPILABİLİR. KENDİ BAHÇESİ İÇİNDEKİ BİNA GİRİŞLERİNDE VE ZEMİN KATTAKİ DÜKKÂN, MAĞAZA GİBİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE PARSEL SINIRINI TAŞMAYACAK VE DERİNLİĞİ 1.80 M'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE GİRİŞ SAÇAKLARI YAPILABİLİR.
- SAÇAK ALTLARI VE ÜSTLERİ HİÇBİR ŞEKİLDE KAPALI ALAN HALİNE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

17. ÇATILAR

- BODRUM HARIÇ 2 KATI GEÇMEYEN AYRIK NİZAM BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

C) ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

1.1. YERLEŞİK KONUT ALANI

- ANALİTİK ETÜTLER VE BULGULAR NETİCESİNDE KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI BÜYÜKLÜĞÜ ASGARI 55 M² OLARAK HESAPLANMIŞ OLUP, KIRSAL KARAKTERİN KORUNMASI AMACIYLA YAPILACAK YENİ KONUTLARDA DA BU STANDART ESAS ALINACAKTIR.
- KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M² DEN AZ OLMAMAK ŞARTIYLA, ZEMİN KATLARINDA GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYEN, İMALAT DIŞI GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ FAALİYETLERE YÖNELİK ZEMİN KATIN İŞYERİ OLARAK RUHSATLANDIRILMASINDA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. İLGİLİ YÖNETMELİKLER ÇERÇEVESİNDE OTOPARK GEREKSİNİMİ HESABININ YAPILMASI VE AYRILMASI ZORUNLUDUR.
- BU ALANLARDA ASMA KAT YAPILAMAZ.
- MEYDANA VE/VEYA 10 METRE VE ÜZERİ KESİTE SAHİP YOLLARA CEPHELİ KONUT ALANI FONKSİYONUNDA KALAN PARSELLERDEKİ ZEMİN KATLARDA OLASI TİCARET TALEPLERİNE YÖNELİK BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMASI HALİNDE EMSAL VE YAPILAŞMA KOŞULLARI AYNI KALMAK KAYDIYLA BU PLANDAKİ "2.1. TİCARET+KONUT ALANLARI" MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. ZEMİN KAT TİCARET TALEBİNE İLAVE OLARAK EMSAL VE YAPILAŞMA ŞARTLARININ DA DEĞİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TALEPLERE İLİŞKİN UYGULAMALAR İLGİLİ MEVUZATA UYGUN OLARAK HAZIRLANAN VE SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İLE YAPILABİLİR.

2. ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET + KONUT ALANLARI

- BU ALANLAR; TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TİCARET + KONUT, KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYAHUTTA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.
- BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TİCARET TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TİCARET TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR. BU BİNALARIN YOLA BAKAN CEPHESİ TİCARİ AMAÇLI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ ŞARTIYLA GERİ KALAN KISMI ZEMİN KATTAN İTİBAREN KONUT OLARAK TERTİPLENEBİLİR.
- PLANDA TİCARET-KONUT İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VERECEK NİTELİKTE OLUŞUMLAR YER ALABİLİR.
- BU ALANLARDA YANICI, PARLAYICI VE PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

2.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE İSE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN “GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ” ALINACAKTIR.
- BU ALANLARDA EN FAZLA OLMAK ÜZERE;
 - İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, EMSAL (E) = 0.20 VE
 - YENÇOK = 9.50 METRE OLACAKTIR.
- EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE; BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, SOSYAL TESİSLER YER ALABİLİR. ANCAK ALANDA “LPG İKMAL İSTASYONU” İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLERİN HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.

2.3. DEPOLAMA ALANLARI

- HER TÜRLÜ TARIM, GIDA, SANAYİ, MAMUL, HAMMADDE, ARA VE ANA MALI DEPOLAMAK AMACIYLA AYRILAN VE DÜZENLENEN ALANLARDIR.
- BU ALANLARDA “GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ” UYARINCA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE “SAĞLIK KORUMA BANDI” BIRAKILACAKTIR.

- BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI OTOYERLER, GARAJLAR, ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİ TÜRÜ İHTİYACA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
- BU ALANLARDA 29.09.1987 GÜN VE 19589 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİM, İTHAL, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜĞÜ" NDE BELİRTİLEN HER TÜRDE VE ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMASI İLE BİNASI YAPILAMAZ.
- EN AZ OLMAK ÜZERE YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERDE;
 - PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, 2000 M²,
 - PARSEL CEPHESİ 25 METRE, PARSEL DERİNLİĞİ 50 METRE,
 - İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL): 0.60,
 - Y_{ENÇOK}=10.50 METRE OLACAKTIR.

3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.1. PARK

- TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE, FUAR, AMAÇLI ALANLAR BOTANİK VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELÂDAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ. 30.000 M² VE DAHA BÜYÜK PARK ALANLARINDA PARK ALANININ DAHA NİTELİKLİ KULLANILMASINI TEMİNEN KULLANIMI PARK İLE BÜTÜNLEŞECEK SPOR TESİSLERİ, SOSYAL TESİSLER İLE GÜNÜBİRLİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTLARI;
 - EMSAL(E) =0.05,
 - Y_{ENÇOK}= 4.50 METRE OLACAKTIR.
- BU ALANLAR ÖNCELİKLE AFET VE KRİZ DURUMUNDA KENTİN GEÇİCİ İDARİ, TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE TASARLANACAK, DİĞER ASLİ FONKSİYONLARI BU KAPSAMDA OLUŞTURULACAKTIR.

3.2. REKREASYON ALANLARI

- KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENME, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOYER GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MİNİ GOLF, GO-KART, GİBİ SPORTİF



FAALİYETLERİN, HAYVAN BARINAKLARININ, HAYVANAT BAHÇESİ, ARBORETUM GİBİ KULLANIMLARIN DA YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

- BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTLARI;
 - MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 5.000 M²,
 - PARSEL CEPHESİ: 40 M. VE PARSEL DERİNLİĞİ: 50 M.DEN AZ OLAMAZ.
 - EMSAL(E)=0.10,
 - YENÇOK= 6.50 METREDİR.
- BU ALANDA PEYZAJ PROJESİ YAPILMADAN VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

12 EKLER

12.1 KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ



T.C.
SAKARYA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-71897669-230.99-15834368
Konu : Kurtköy İmar Plan Revizyonuna Esas
Kurum Görüş Talebi

17.09.2024

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 05.09.2024 tarihli ve E-42670884-115.01.06-34724 sayılı yazımız.

İlgi yazınızda özetle, bahse konu 07/06/1996 onay tarihli imar planında yapılacak revizyon çalışmasında, imar planındaki tarım alanı dışındaki bölgeler için revizyon çalışması yapılacağı ve tarım alanları için herhangi bir yeni karar alınmayacağı hususlarından bahsedilmekte olup imar plan **yapımı /revizyonu/değişiklikleri** kapsamında kurumlardan genel görüş alındığından tarım alanları için yeni bir hüküm getirilmeyecek olan revizyon işlemleri için kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Bu çerçevede, **7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un** 21.maddesinde, "**19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar iznli kabul edilir.**" denildiğinden **5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu** kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. Ancak, tarım arazileri ile ilgili bir işlem yapılması durumunda **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca "Toprak Koruma Kurulundan"** izin alınması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Ali Ulvi ÖZERDEM
Vali a.
İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9B700515-58D2-40A7-ACC3-5B1817838486 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Sakarya Cad. Yeni Mah. No.373 Erenler/SAKARYA

Tel: (0264) 241 20 13 Faks: (0264) 241 20 16

E-Posta: 54.taad@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

EPD Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özgür BALTA
Mühendis





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
DOĞAL GAZ İŞLETME VE PİYASA İŞLEMLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : 67905369-405.02.99 - E.2430423
Konu : İmar Çalışmaları Hk.

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Hendek Belediye Başkanlığı (Hendek Belediye Başkanlığı)'nın 17/08/2021 Tarih ve 5124 Sayılı Yazısı

İlgi yazınızda özetle; Sakarya ili Hendek ilçesi Merkez Hendek, Çamlıca ve Kurtköy Mahallelerinde 1/1000 Öçekli Uygulama İmar Plan çalışması yapılacağından bahisle Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Yazınız tarafımızdan incelenmiş olup, Hendek Merkez Mahallesi plan sınırları içerisinde Kuruluşumuza ait, mevcut 18 inç çapındaki Pazarcık (İzmit) - Karadeniz Ereğli Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH) ile 20 inç çapındaki Adapazarı Düzce Doğal Gaz Loop Hattı (DGLH)'nin geçtiği tespit edilmiştir.

Söz konusu plan sınırları ile DGİBH/DGLH'larını gösteren harita Ek'te gönderilmektedir.

Konu ile ilgili olarak, 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Buna göre;

1- DGİBH/DGLH'larının derinliği, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle, projelendirmenize esas bölgelerdeki ihtiyaç duyulan DGİBH derinlik ve koordinat bilgilerinin BOTAŞ İstanbul İşletme Müdürlüğümüz (Tel: 0216 560 40 00) ile irtibata geçilerek, teknik personelimiz tarafından özel dedektörler ile sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,

2- DGİBH/DGLH'ları güzergâhında kazı yapılmaması ve boru hattımıza 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise ilgili İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek görevlendirilecek personelimiz nezaretinde yapılması,

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Adres	: Eskişehir Yolu 25. km. Yapraklı Mevkii 06790, Etimesgut/ANKARA	Bilgi için	: Alp ENGİN Başmühendis
Telefon	: 0 (312) 299 8282	Telefon	: 031 22973971
Faks	: 0 (312) 299 8300	e-Posta	: alp.engin@botas.gov.tr
İnternet Adr.	: www.botas.gov.tr	Kep Adresi	: botas.dogalgaz-ibm@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 3



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
DOĞAL GAZ İŞLETME VE PİYASA İŞLEMLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



3- Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, 'Kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + ilave her kat için 0.5 metre' olacak şekilde belirlenmesi,

4- Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, '10 metre+ kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + ilave her kat için 0.5 metre' olacak şekilde belirlenmesi,

5- Yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler, içerisinde suni ve/veya hayvansal gübre bulunan binalar, akaryakıt istasyonları, sıkıştırılmış doğal gaz (CNG), LPG ve LNG istasyonları, doğal gaz çevrim santralleri arasında asgari 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi,

6- Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-66 kV (66 kV dâhil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre mesafede olacak şekilde projelendirilmesi,

7- DGİBH boyunca Kuruluşumuz adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması,

8- DGİBH ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DGİBH güzergâhının boş bırakılarak Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmesi ve üzerinin açık tutulması,

9- DGİBH güzergâh şeridi üzerinde hiçbir şekilde her türlü ağaç ve köklü bitkinin dikilmemesi,

10- DGİBH güzergâhı üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca DGİBH/DGLH güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması,

11- Dağıtım Firmasına ait olan RMS-A tesisi ile ilgili olarak, bölgede faaliyet gösteren Dağıtım Firmasından ayrıca görüş alınması

gerekmektedir.

Ayrıca, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılacak çalışmalar sırasında, DGİBH/DGLH'nda oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu İdarenize ait olacaktır.

Sonuç olarak; Kurtköy ve Çamlıca Mahalleleri için söz konusu imar çalışmalarının yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, Hendek Merkez Mahallesinde yapılacak çalışmalar için, boru hattımız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmalara önlenmesi için, öncelikle **BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.**

Adres	: Eskişehir Yolu 25. km. Yapraklı Mevkii	Bilgi için	: Alp ENGİN
	06790, Etimesgut/ANKARA		Başmühendis
Telefon	: 0 (312) 299 8282	Telefon	: 031 22973971
Faks	: 0 (312) 299 8300	e-Posta	: alp.engin@botas.gov.tr
İnternet Adr.	: www.botas.gov.tr	Kep Adresi	: botas.dogalgaz-ibm@hs01.kep.tr

Sayfa 2 / 3



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
DOĞAL GAZ İŞLETME VE PİYASA İŞLEMLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



BOTAŞ İstanbul İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek sahada dedektörle DGİBH/DGLH'nın tespitinin yapılması ve çalışmalarda kullanılmak üzere koordinat verilerinin alınması, yukarıda bahse konu teknik emniyet kriterlerinin plan notlarına işlenmesi, akabinde yukarıda belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanan koordinatlı vaziyet planı ve varsa özel geçiş projelerinin ilgili İşletme Müdürlüğümüze gönderilerek nihai görüşümüzün alınması gerekmektedir.

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
Dilvin ÇENELİ TUĞRUL
Müdür V.

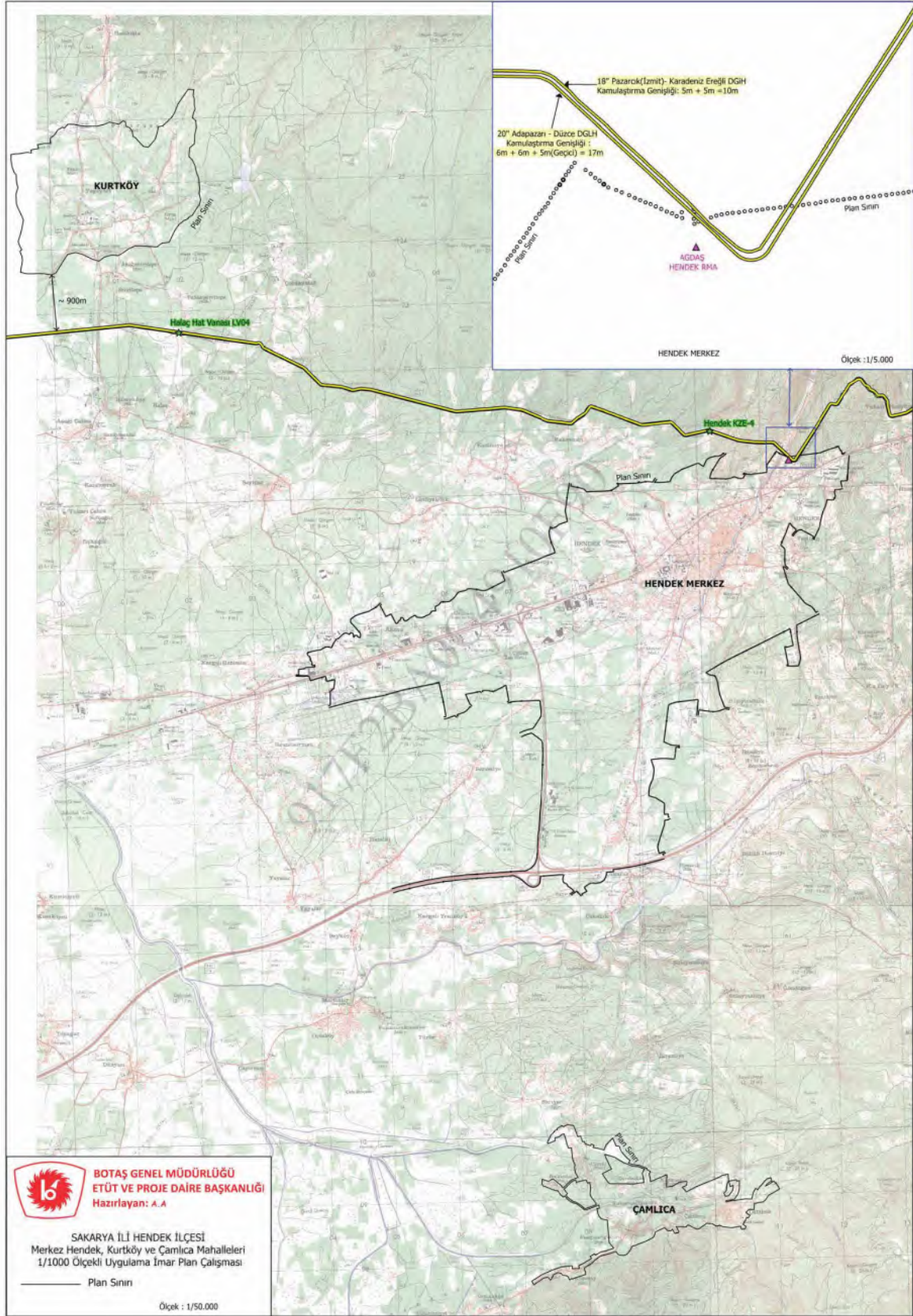
[E-İmzalı]
Ümit Can BAŞARAN
Doğal Gaz İşletme ve Piyasa
İşlemleri Bölge Müdürü V.

EK:
1- Harita (1 Adet)

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Adres : Eskişehir Yolu 25. km. Yapraklı Mevkii Bilgi için : Alp ENGİN
06790, Etimesgut/ANKARA Başmühendis
Telefon : 0 (312) 299 8282 Telefon : 03122973971
Faks : 0 (312) 299 8300 e-Posta : alp.engin@botas.gov.tr
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr Kep Adresi : botas.dogalgaz-ibm@hs01.kep.tr

Sayfa 3 / 3





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı



Sayı : 26106802-045-E.2869856
Konu : Görüşler

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : 04/01/2024 Tarih ve 28478 Sayılı Yazı

Sakarya ili Hendek ilçesi Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesiine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına esas olmak üzere Kuruluşumuz görüşünün talep edildiği ilgede kayıtlı yazı incelenmiş olup ekli haritada sınırları belirtilen söz konusu planlama alanı dâhilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederiz.

[E-İmzalı]
Argun AKYAZI
Daire Başkan Yardımcısı

[E-İmzalı]
Fatih SEL
Daire Başkanı

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: bTJlbdNIVHp1bc9INlpYSUFmays1Zz09

Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok
06800, Bilkent/ANKARA
Telefon : 0 (312) 297 20 00
Faks : 0 (312) 266 0733-34
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Semih YILDIZ
Başmühendis
Telefon : 0312 297 2549
e-Posta : semih.yildiz@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.genelmudurluk@hs01.kep.tr



T.C.
SAKARYA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-51949768-622.02-8507031
Konu : Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi İmar Planı
Revizyonuna Esas Kurum Görüşü

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 04.01.2024 tarihli ve 42670884-115.01.99-28478 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile; Hendek İlçesi, Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında revizyon çalışmalarına esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Konunun Hazine taşınmazları yönünden değerlendirilmesinde; değişikliğe konu imar planı sınırı, MEBİS CBS Sisteminde incelenmiş olup alan içerisinde 43 adet Hazine taşınmazı kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanda bahse konu imar planı çalışmalarının hazırlanmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı, Hazine taşınmazlarının fiili durumları, taşınmazların vasfı ve üzerindeki işlem durumları (tahsis vb.) dikkate alınarak bu doğrultuda planlama yapılması, üzerinde işlem olmayan taşınmazların Hazine menfaati gözetilerek Konut, Ticaret, Konut-Ticaret vb. fonksiyonlarla planlanması gerekmektedir.

Söz konusu plan alanı sınırları içinde doğal sit alanı bulunmamaktadır. Plan alanı sınırları içinde, mülga Bursa Kültür ve Tabiat Koruma Kurulu tarafından, 20.10.1995 tarih ve 4722 sayılı kararı ile tescil edilen, 2759 ada 1 parsel üzerindeki Y: 554004.43- X: 4523733.96 ve Y: 553997.16 – X: 4523737.48 koordinatlı (ITRF-3 derece) , 2730 ada 27 parsel zerindeki Y: 553968,84 – X: 4523753.81, Y: 553977.75- X: 4523756.84, Y: 553962.31, X: 4523770.90 ve Y: 553948.07– X: 4523794.21 koordinatlı (ITRF-3 derece), 2730 ada 26 parsel üzerindeki Y: 553935.12 – X: 4523777.79 koordinatlı (ITRF-3 derece) tescilli çınar ağaçları bulunmaktadır. Koordinatları belirtilen tescilli çınar ağaçlarına Kocaeli Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun izni alınmadan herhangi bir müdahalede bulunulmaması gerekmektedir.

Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi 1. fıkrasının (c) bendinde "*Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma ve yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek ve her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak,*" hükmü kapsamında yetki verilmiştir. Bu itibarla; tescilli çınar ağaçlarının bulunduğu parsellerin sınırları içinde planlama, 06.12.2016 tarih ve 29910 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "**Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**"in kapsamında yapılması gerekmekte olup aynı yönetmeliğin 3 ncü maddesinin (7) fıkrasında "*Korunan alanlar dışında bulunan tescilli ağaç, ağaç*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 08CC87B7-67A4-41DE-AA19-A14782473027

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Resmi Kurumlar Yerleşkesi D Blok Sakarya

Bilgi için: Ahmet YAZGAN

Telefon: (0264) 2513653-57-58-59 Faks: (0264) 2513662

Şehir Plancısı

e-posta: sakarya@csb.gov.tr KEP Adresi: sakaryacevreveshircilik@hs01.kep.tr

KEP Adresi: sakaryacevreveshircilik@hs01.kep.tr





toplulukları ve korunma alanını içeren imar planları; tabiat varlıklarının korunma alanlarına ilişkin Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunca verilen karara uygun olarak ilgili idaresince onaylanır." denilmektedir.

Bu bağlamda tescilli çınar ağaçlarının bulunduğu parsellerde yapılacak planlamanın yukarıda belirtilen hükümler gereği Kocaeli Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulması gerekmektedir.

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. Bakanlığımızın 19.08.2008 tarihli ve 10337 sayılı Genelgesi gereği 15.10.1999 tarih öncesi İmar Planına Esas Etütlerin bu Genelge formatına uygun olarak yenilenmesi, bu tarihten sonra ise plana esas etüt raporlarının irdelenmesi, gerekiyorsa yenilenmesi gerekmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 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.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Nedim ARSAL
İl Müdürü

Ek: Hazine Taşınmazları Listesi (Bir sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 08CC87E7-67A4-41DE-AA19-A14782473027

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Resmî Kurumlar Yerleşkesi D Blok Sakarya

Telefon: (0264) 2513653-57-58-59 Faks: (0264) 2513662

e-posta: sakarya@csb.gov.tr KEP Adresi: sakaryacevrevesehircilik@is01.kep.tr

KEP Adresi: sakaryacevrevesehirlik@is01.kep.tr

Bilgi için: Ahmet YAZGAN
Şehir Plancısı





Tarih : 22.01.2024
Sayı : 2024/277

**T.C.
HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Konu : Kurtköy İmar Plan Revizyonuna Esas Kurum Görüşü
İlgi : 04.01.2024 Tarih ve E-42670884-115.01.99-28478 Sayılı Yazınız.

İlgi yazınız ile; Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesinde mevcut imar planı günümüz ihtiyaçlarına artık cevap veremediğinden, belirtilen alanlar için mevcut imar plan revizyon çalışmalarına esas kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi talep edilmiştir.

Belirtmiş olduğunuz alanda doğal gaz hattımız ve yatırım programımız bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

Yusuf Ziya KARAHAN
Yatırım Planlama ve Hrt. Müdürü

Emre UĞUR
Müşteri Hizmetleri Müdürü

AGDAŞ ADAPAZARI GAZ DAĞITIM A.Ş.

Şeker Mh. Prof. Dr. Sabahattin Zaim Bulvarı No:8 54100 Adapazarı / Sakarya Tel: 0264 888 2 888 Fax: 0264 274 09 38

Çağrı Merkezi
444 54 99

f t i n
agdasadapazari

DOĞAL GAZ ACIL
187 7/24
GÜVENGESİNİZ

www.agdas.com.tr
info@agdas.com.tr



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
3. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-99762936-754-2544245
Konu : Sakarya Hendek Yeşilyurt (Kurtköy) İmar
Plan Revizyonuna Esas Kurum Görüş
Talebi hakkında

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05.07.2022 tarihli ve 42670884-115.01.99-12887 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile Sakarya ili, Hendek ilçesi, Yeşilyurt Mahallesiinde yaklaşık 536 hektar sahada imar plan revizyonu yapılacağından bahisle Kuruluşumuz görüşü istenmektedir.

Konu incelenmiş olup, alan içerisinde Kuruluşumuza ait herhangi bir sulama projesi bulunmayıp, alanda Kurtköy Deresi ve Maşat Deresi bulunmaktadır. Kurtköy deresi önceki yıllarda kuruluşumuzca ıslah edilmiş olup ıslah tesisi korunmalı; Kurtköy deresinin her iki sahilinde en az 8 metre genişlikte işletme bakım yolu bırakılmalıdır. Maşat Deresi ise 2,50 metre taban genişliğinde, 2,30 metre akım derinliğinde 1/1.5 şev eğimli toprak kanal olarak ıslah edilmeli, derenin uygun bir sahilinde en az 6.00 metre genişlikte işletme bakım yolu bırakılmalıdır.

Önerilen ıslah gerçekleştirilmeden ekli sayısal haritada işaretlenmiş bulunan taşkın etki sahalarında yeni yapılaşmalara izin verilmemelidir. Plan sahasında bulunan kesiti yetersiz yol geçiş yapıları, hidrolik olarak yeterli kapasitede olmalı ve menfezlerin minimum boyutu 2,00 m x 2,00 m olmalı, çok gözlü menfez şeklinde geçiş yapısı yapılmamalıdır. Menfezlerin belirli aralıklarla Belediyesince temizlenerek, tıkanması önlenmelidir.

Derelerin yol geçişi olmayan kısımlarında köprü veya menfez yapılmak istenmesi halinde, Karayolu Yol boyu Mühendislik Yapıları İçin Afet Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda hidrolik kesit belirlenmelidir. Geçiş yapılarının (köprü, menfez) hidrolik açıdan uygunluğu için DSİ 32. Şube Müdürlüğü (Sakarya) görüşü alınmalıdır.

Plan sahasında yeraltı ve yerüstü sularının miktar ve kalitesini etkileyecek faaliyetlerde bulunulmamalıdır. Planlama sahası içerisinde kalan bütün dereler için belirtilen taşkın kontrol tedbirlerinin yanı sıra, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen hususlar dikkate alınmalıdır.

Plan çalışmalarında 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi'nde ve 3 Mayıs 2019 tarihli 30763 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği'nde' belirtilen hususlara uyulmalıdır.

Gereğini rica ederim.

Oğuzhan KARABULUT
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E0297862-A8E6-4204-99C2-B0AD0554E052

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DSİ 3. Bölge Müdürlüğü Taşköprü Caddesi No:2 26020

Bilgi için: Bülent DÜLGER

Odunpazarı/ESKİŞEHİR

Başmühendis V.

Telefon: (222) 211 11 00 Belgegeçer (Fax): (222) 211 11 10

Keş Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr





Ek: DSİ Görüş (Kurtköy revizyon taslağı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E0297862-A8E6-4204-99C2-B0AD0554ED52

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-e-bys>

Adres: DSİ 3. Bölge Müdürlüğü Taşköprü Caddesi No:2 26020

Bilgi için: Bülent DÜLGER

Osmanpaşa/ESKİ ŞEHİR

Eğitimci Mühendis V.

Telefon: (222) 211 11 00 Belgegeçer (Fax): (222) 211 11 10

KeP Adresi: dsi.gukmud@ns01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

KEP Adresi: dsi.gukmud@ns01.kep.tr

2/2





T.C.
HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : E-85532869-100-23382
Konu : Hendek İlçesi Kurtköy Mahallesi 135 Ada
1 Nolu Parsele İlişkin Plan Tadilatı Teklifi

19.06.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 17.05.2023 tarihli ve 85421345-045.99-86967 sayılı yazı.

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığının ilgi tarih sayılı yazısında belirtilen? Kurtköy Mahallesi Kocaahmetler Mevkiinde tapununun 135 ada 1 nolu Mezarlık niteliğindeki parsel Büyükşehir Belediyesine ait olup Hendek Yeşilyurt 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Alanı"nda ve Hendek Kurtköy 1/1000 Uygulama imar planında Konut alanı, Park alanı ve bir kısmı da yol alanında kalmaktadır.

Yukarıda belirtilen parselle ilgili olarak Kocaahmetler Mahalle Muhtarlığının 21.03.2023 tarihli dilekçesinde sübyen mektebi ve kreş yapılmasına uygun hale getirilmesi ile ilgili çalışmanın yapılması talep edilmiş bulunmaktadır.

Konuya ilişkin Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı görüşü ekte sunulmuş olup, söz konusu parselde "Eğitim Tesis Alanı" olarak öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin hazırlanarak Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığına iletilmesi halinde konunun değerlendirilerek karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanacağı belirtilmiştir.

Bahsi geçen parsel ile ilgili talep edilen işlemin yapıp yapılamayacağı hususunun tarafınızca değerlendirilerek müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

Ertuğrul GÖKSİNİR
Müdür

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: vBcIUF-Lcvf7z-xeKhxB-Sqvyaq-IyK/RnEW Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-e-bys>

Kemaliye Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:11 54300
Telefon No: (264)444 54 03 Dahili: 1201 Faks No: (264)614 64 56
e-Posta: bilgi@hendek.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.hendek.bel.tr>
Kep Adresi: hendekbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mukadder BİYİKLİ
Ekonomist
Telefon No:





Ek:

- 1- Üst yazı
- 2- Hendek Yeşilyurt 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Sureti
- 3- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sureti
- 4- Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı'nın Hendek Mahallesi Kurtköy İlçesi 135 Ada 1 Parcele İlişkin Görüşü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: VBcIUF-Lcvf7Z-xeKhxB-Sqvyaç-IyK/kMEW Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Kemaliye Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:11 54300
Telefon No: (264)444 54 03 Dahili: 1201 Faks No: (264)614 64 56
e-Posta: bilgi@hendek.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.hendek.bel.tr>
Kep Adresi: hendekbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mukadder BIYIKLI
Ekonomist
Telefon No:







T.C.
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85421345-045.99-86967

17.05.2023

Konu : Hendek İlçesi Kurtköy Mahallesi 135 Ada 1 Nolu Parsele İlişkin Plan Tadilatı Teklifi

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 30.03.2023 tarihli ve 85532869-100-21493 sayılı yazımız.

İlgi yazıda belirtilen; Kurtköy Mahallesi Kocaahmetler Mevkiinde tapunun 135 ada 1 nolu Mezarlık niteliğindeki parsel ile ilgili dilekçe yazımız ekinde gönderilmiş olup, ilgili muhtarlığa iletilmek üzere Belediyenize bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde;

Hendek İlçesi Kurtköy Mahallesi 135 ada 1 nolu parselin mülkiyeti mezarlık olarak Büyükşehir Belediyemize ait olup Hendek Yeşilyurt 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Alanı"nda ve Hendek Kurtköy 1/1000 Uygulama imar planında Konut alanı, Park alanı ve bir kısmı da yol alanında kalmaktadır.

Konuya ilişkin Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı görüşü ekte sunulmuş olup, söz konusu parselde "Eğitim Tesis Alanı" olarak öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin hazırlanarak tarafımıza iletilmesi halinde konunun değerlendirilerek karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulabileceği hususunu;

Bilgilerinize rica ederim.

Ali OKTAR
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek:

- 1- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sureti
- 2- Hendek Yeşilyurt 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Sureti
- 3- Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı'nın Hendek Mahallesi Kurtköy İlçesi 135 Ada 1 Parsele İlişkin Görüşü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: X9+FTu-QZKJZg-vr/5VW-7UeMV3-pBcgD7JF Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Mithatpaşa Mah. Kudüs Cad. No:45/6 Adapazarı
Telefon No: 4444054 Faks No: (264)999 16 74
e-Posta: imar@sakarya.bel.tr İnternet Adresi: <https://sakarya.bel.tr/>
Kep Adresi: sbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yunus DEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No:2491





T.C.
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-31122031-135.05-85131
Konu : Hendek İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 135
Ada, 1 Parsel Hk.

03.05.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 28.04.2023 tarihli ve 70940575-135.05/84601 sayılı yazı.

İlgi yazıda; Hendek İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 135 ada, 1 parsel nolu ‘Mezarlık’ vasıflı taşınmazına; sübyan Mektebi ve kreş yapılmasına uygun hale getirilmesi için gereken çalışmaların yapılması talep edildiği ve Kurtköy 1/1000 Uygulama imar planında Konut, Park ve yol alanında kaldığı belirtilmiş olup Daire Başkanlığımızca değerlendirilip bilgi verilmesi istenmektedir.

Söz konusu taleple ilgili Cenaze ve Defin Hizmetleri Şube Müdürlüğünün 28/04/2023 tarih ve 84601 tarihli yazısında; “Sübyan Mektebi ve Kreş yapımı, uygun olacağı” görüşü bildirilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Semih BAYRAKTAR
Mezarlıklar Dairesi Başkanı

Ek: İlgi Yazı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9UgBLZ-BuJIBt-1j/dm+-Yph4xX-0AzBiJq9 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yağcılar Mh. Yorgalar Mezarlığı Arkası Adapazarı
Telefon No: (264)444 40 54 Faks No: (264)277 02 80
e-Posta: mezarlik.planlama@sakarya.bel.tr İnternet Adresi:
<https://www.sakarya.bel.tr>
Kep Adresi: sbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ahmetcan OKTAY
Memur
Telefon No:





T.C.
SAKARYA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-95147967-754-233788594
Konu : Kurum Görüşü

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 04.01.2024 tarihli ve 42670884-115.01.99-28478 sayılı yazımız.

İlgi sayılı yazımızda İlçeniz, Kurtköy Mahallesinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında revizyon yapılacağı belirtilerek Kurum görüşümüz istenmektedir.

Kamulaştırmamız el atma davalarına sebebiyet vermemek amacıyla Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğin 5.Maddesine istinaden, Sağlık alanı tesisi olarak ayrılan yerlerle ilgili olarak düzenleme ortaklık alanı (DOP) dahil edilerek sağlık tesis alanları belirlenmesi, maliye hazinesine ait arazilerin seçilmesi, özel mülkiyetli alanların (şahıs) arazilerinin seçilmemesi ve ilgili sağlık tesis alanlarında herhangi bir özel mülkiyet arazisi var ise tarafımıza ivedilikle bilgi verilmesi hususunda,

Bilgilerinize arz ederim

Prof. Dr. Aziz ÖĞÜTLÜ
İl Sağlık Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 21D91652-BF82-47FE-8500-3B5D3AC95E85

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

15 Temmuz Camili Mh. Resmî Daireler Yerleşkesi C Blok Adapazarı/SAKARYA
54200
Telefon No: 02642513550
e-Posta: İnternet Adresi: <https://sakaryaism.saglik.gov.tr/>
Kep Adresi:

Bilgi için: Mert DEMİRTOK
Telefon No: 02642767239





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.41295115- 752.99 / 1428053
Konu : İmar Planları

16.01.2024

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: 04/01/2024 tarihli ve 28478 sayılı yazınız.

İlgi kayıtlı yazıda; Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kurtköy Mahallesinde yapılan imar planlarına ilişkin görüşümüz istenmektedir.

Bahse konu alanda herhangi bir yeni proje ve kamulaştırma çalışmamız bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Remzi TURHAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "pwpuh93EA186" Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Hamidiye Mah. Kemergaz Cad. No: 170 PK 34408 Kağıthane/ İSTANBUL

Bilgi için : Ayçıl ÖZKAN

İmar Planlama ve Uygulama Şehir Plancısı

Telefon No : 212 312 5000

Faks: 212 312 5070

Tel - Faks: 312 44 98066-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm1bolge@hs01.kep.tr

e-posta : aozkan@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -





T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı



Sayı : E-54356954-750-3115487

05 Ocak 2024

Konu : Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kurtköy
Mahallesi Revizyon İmar Planına Esas
Kurum Görüşü

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 04.01.2024 tarihli ve 42670884-115.01.99-28478 sayılı yazınız.

Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kurtköy Mahallesine ait yapılacak olan Revizyon İmar Planına esas birlik/kurum görüşü ilgi ile istenmiştir.

Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Bakanlığımız sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi, ANT Akaryakıt Boru Hattı ve Mania Planı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.

Arz ederim.

05 Ocak 2024

Deniz ÇUKACI
Deniz ÇUKACI
Harita Mühendisi

H. F. YALÇIN
Deniz Mühendis Albay
Bölge Başkanı

Dağıtım:

Gereği:

Hendek Belediye Başkanlığına
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

Lojistik Genel Müdürlüğüne

11-01-2024

Deniz ÇUKACI
İmar ve Şehircilik Müd. me
Harita Mühendisi

Doğrulama Kodu: 6633FF4D-1C45-4954-A47B-3255C3CCFA60

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

EMLAK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
msb.insblg41@hs01.kep.tr / 9 175 1300
0 262 343 43 23
KEP Adresi : msb.insblg41@hs01.kep.tr

Bilgi için: THS.De.Me. Deniz
ÇUKACI
Harita Mühendisi
Telefon No:(262) 343 43 23-
1310





T. C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü
Hendek Orman İşletme Müdürlüğü



Sayı : E-13964046-255.01.01-10794519

Konu : GÖRÜŞ

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Kemaliye Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:11 54300 HENDEK/SAKARYA

İlgi : 04.01.2024 tarihli ve 42670884-115.01.99-28478 sayılı yazınız.

İlgi yazınıza konu Yeşilyurt Mahallesi ile ilgili Kurum Görüşümüz sorulmuş olup, konuyla ilgili olarak Müdürlüğümüzce kurulan komisyon marifetiyle 25.01.2024 tarihinde incelenmiş, olup sonuç bölümüne göre;

T. C HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.01.2024 tarih ve E-42670884 - 115.01.99 - 28478 sayılı yazılarına konu Hendek İlçesi Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi sınırları içerisinde planlanan mevcut imar planı revizyonu hakkında yapılan inceleme neticesinde; yazı ekinde gönderilen NCZ formatlı proje alanı içerisinde 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 1.maddesi kapsamında **Orman Sayılan** alanlara da isabet etmesi nedeniyle planın revize edilmesinin uygun olacağı hususunda;

Kurtköy Mahallesine ait Orman Kadastro Çalışmasına ait Orman Kadastro Haritaları ekte CD ortamında gönderilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Hakan KIZILARSLAN
İşletme Müdürü

Ek: 1 Adet CD

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F26DE10F-C40A-40CC-8EB4-C7DAC90D4781
Rasımpaşa Mah. Fiskobünlük Cad.No: 2 54300-Hendek/SAKARYA
Telefon No: 2646146094 Belge Geçer No: 2646146094
e-posta: hendekisl@ogm.gov.tr/sakaryaobm.ogm.gov.tr
KEP Adresi: ogm@ogm.hsui.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Bilgi için: İbrahim KESİM
Bilgisayar İşletmeni





T.C.
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-22275556-045.01-72676
Konu : Kurtköy İmar Plan Revizyonuna Esas
kurum Görüş Talebi

12.01.2024

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 04.01.2024 tarihli ve 42670884-115.01.99-28478 sayılı yazımız
b) 29.12.2023 tarihli ve E-64354831-756.02-71620 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazıda; Hendek İlçesi, Kurtköy(Yeşilyurt) Mahallesi'ne ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İller Bankası 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve Yeşilyurt Belediye Meclisi'nin 07/06/1996 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanmış ancak mevcut imar planı günümüz ihtiyaçlarına artık cevap veremediğinden planlarda revizyon işleminin yapılması planlanmakta olup ilgili çalışmanın yapılıp yapılamayacağı hususunda kurum görüşünüz talep edilmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda daha önce tarafınıza iletilen ilgi (b) yazımız şeklinde revizyon yapılması talep edilmiş ancak gelen revizyon görüşünde eski planlar iletilmiştir.

İlgi (b) yazımızdaki talebimiz doğrultusunda mülkiyeti Belediyenize ait Hendek İlçesi, Kurtköy Mahallesi (Uzunçarşı Mah.), 2739 ada, 288 parsel numaralı taşınmazın içme suyu deposu, terfi merkezi ve sondaj binası ve mera vasıflı 2739 ada, 277 parselde sondaj binası yapılması planlanmakta olup ekte krokide koordinatları belirtilen tesis alanlarının yapılacak revizyon imar planlarında kullanım amacına uygun olacak şekilde yapılması hususunda gereğini arz ederim.

Hüseyin CİNAL
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:
1- İlgi (b) Yazı (1 Sayfa)
2- Kroki (1 Sayfa)
3- Sayısal Plan (.ncz)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: MCVc0B-gRrHSQ-clNXo8-gX2FWL-d08taaxD Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ficisleri-belediye-ebys>

Mithatpaşa Mah. Kudüs Cad. No: 45/5 Adapazarı/Sakarya
Telefon No: 2648882000 Faks No: (264)277 54 29
e-Posta: bilgi@sakarya-saski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.sakarya-saski.gov.tr>
Kep Adresi: saski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mervener SALTİK KILIÇ
Mühendis
Telefon No:





T.C.
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-64354831-756.02-71620
Konu : Plan Değişikliği (Hendek, Kurtköy, 2739
ada, 277 ve 288 nolu parseller)

29.12.2023

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 27.09.2023 tarihli ve 63747 sayılı yazımız.
b) 25.12.2023 tarihli ve 71163 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazımızda özetle; Hendek İlçesi, Kurtköy Mahallesi (Uzunçarşı Mah.), 2739 ada, 277 parsel numaralı taşınmaz içmesuyu deposu, terfi merkezi ve sondaj binası; 2739 ada, 288 parsel ise sondaj binası yapılması planlandığı belirtilip yapılacak revizyon imar planı çalışmalarında söz konusu tesislerin dikkate alınması talep edilmiştir.

Cevaben gelen ilgi (b) yazınızda, Kurtköy Mahallesi ait imar planında revizyon çalışmalarına başlanıldığı ve ilgi (a) yazı ile talep ettiğimiz değişikliğin yazı ekindeki öneri haliyle dikkate alınacağı bildirilmektedir.

İlgi (b) yazı ekinde tarafımıza gönderilen öneri imar planı sınırları da dikkate alınarak yapılan değerlendirme neticesinde proje kapsamında değişiklik yapılmış olup içmesuyu deposu, terfi merkezi ve sondaj binalarının son yerleşim durumları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Buna göre mülkiyeti Belediyenize ait Hendek İlçesi, Kurtköy Mahallesi (Uzunçarşı Mah.), 2739 ada, 288 parsel numaralı taşınmaz içmesuyu deposu, terfi merkezi ve sondaj binası ve mera vasıflı 2739 ada, 277 parselde sondaj binası yapılması planlanmakta olup ekte krokide koordinatları belirtilen tesis alanlarının yapılacak revizyon imar planlarında kullanım amacına uygun olacak şekilde ayrılması hususunda gereğini arz ederim.

Hüseyin CİNAL
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1- Kroki (1 Sayfa)
- 2- Sayısal Veri (.ncz)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: v7vvsi-y7cMur-spCIFO-RJ514i-s3wYN+E8 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icerileri-belediye-ebys>

Mithatpaşa Mah. Kudüs Cad. No: 45/5 Adapazarı/Sakarya
Telefon No: 2648882000 Faks No: (264)277 54 29
e-Posta: bilgi@sakarya-saski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.sakarya-saski.gov.tr>
Kep Adresi: saski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Cihat ÇOLAK
Mühendis
Telefon No:(264)888 20 00-(2772)



İLİ	: SAKARYA
İLÇESİ	: HENDEK
MAH.KÖY	: KURTKÖY
ADA	: 2739
PARSEL NO	: 277 - 288

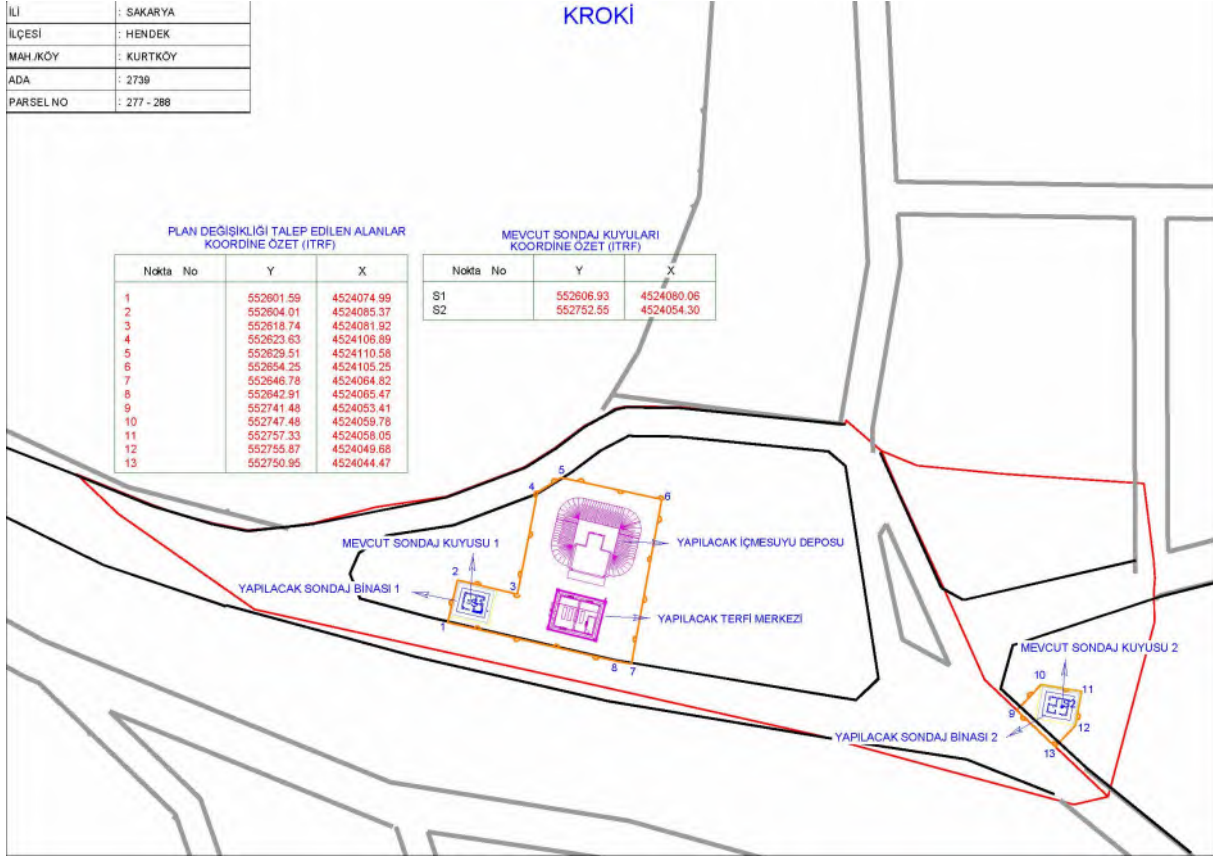
KROKİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLEN ALANLAR
KOORDİNE ÖZET (ITRF)

Nokta No	Y	X
1	552601.59	4524074.99
2	552604.01	4524085.37
3	552618.74	4524081.92
4	552623.63	4524106.89
5	552629.51	4524110.58
6	552654.25	4524105.25
7	552646.78	4524064.82
8	552642.91	4524065.47
9	552741.48	4524053.41
10	552747.48	4524059.78
11	552757.33	4524058.05
12	552755.87	4524049.68
13	552750.95	4524044.47

MEVCUT SONDAJ KUYULARI
KOORDİNE ÖZET (ITRF)

Nokta No	Y	X
S1	552806.93	4524080.06
S2	552752.55	4524054.30





T.C.
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-40272756-115.01.06-114410
Konu : Kurtköy İmar Plan Revizyonuna Esas
Kurum Görüş Talebi

26.01.2024

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 04.01.2024 tarihli ve 42670884-115.01.99-28478 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda; 'İlçemiz Kurtköy (Yeşilyurt) mahallesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İller Bankası 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğüne hazırlanmış ve Yeşilyurt Belediye Meclisinin 07/06/1996 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Mevcut imar planı (ek1,2) günümüz ihtiyaçlarına artık cevap veremediğinden planlarda revizyon işleminin yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Yazımız ekinde belirtilen alanlar için mevcut imar plan revizyon çalışmalarına esas kurum görüşünüzün bildirilmesi hususunda,' denilmektedir.

30.11.2022 tarih ve 32029 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliğinin, Tanımlar başlıklı 3. Maddesinin p bendi "p) Sessiz alan: Bakanlık ve/veya yetkili idare tarafından belirlenmiş? kırsal alanda trafik, endüstri veya rekreasyon faaliyetlerinden kaynaklanan her türlü gürültü rahatsızlığına maruz kalmayacak şekilde ayrılan alanı, şehirleşmiş alanda ise belirlenmiş bir çevresel gürültü gösterge değerinin üzerinde etkilenmenin olmadığı alanı, ifade eder." ve Görev, yetki ve sorumluluklar başlıklı 5. Maddesinin, Büyükşehir, il, ilçe, belde belediyeleri ve il özel idareleri başlıklı 3. Fıkrasının ç bendi "ç) İmar planı çalışmalarında ve ruhsatlandırma aşamasında gürültü yönetimine ilişkin hususları dikkate almakla ilgili hususlarda gerekli tedbirleri alır." hükümlerini taşımaktadır. İlgi sayılı yazıda belirtilen imar planı çalışmalarına konu edilen alanda? faaliyetleri kapsamında gürültü kaynağına sahip olabilecek planlama alanları (ticaret, turizm, sanayi, depolama, konut dışı kentsel çalışma, akaryakıt alanları vb.), ile çevresel gürültüden etkilenebilecek planlama alanları (konut, okul, sağlık alanları vb.) arasında çevresel gürültünün mesafe aracılığı ile azaltım tedbirlerinin ve ayrıca plan çalışmalarına konu edilen alanda sessiz alanların mümkün ise oluşturulması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda? ilgi sayılı yazıda belirtildiği üzere İlimiz Hendek İlçesi Kurtköy (Yeşilyurt) mahallesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyon çalışmaları ile ilgili ? planlamada öncelikle Hafriyat toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkları Kontrolü Yönetmeliğı, Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliğı, Isınmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliğı ilgili hükümleri ve yukarıda izahı verilen değerlendirme hususları (çevresel gürültünün mesafe aracılığı ile azaltımı/sağlık koruma bantlarını ile mümkün ise sessiz alanların oluşturulması) olmak üzere 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağılı yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, ayrıca planlamada iklim değişikliği parametrelerinin göz önünde bulundurulması ve dere yataklarının doğal yapısının bozulmasının engellenmesi, binaların aşırı iklim olaylarından daha az etkilenecekleri şekilde planlamanın yapılması ve yapılaşmada enerji verimli, iklim duyarlı/ekolojik

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: j s E M I W - 6 V G / P C - a U U r j 4 - 8 T B z v t - m H X E I H X U Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Tiğçılar Mah. Yenicami Sok. No:43 Adapazarı / Sakarya
Telefon No: (264)444 40 54 Dahili: 2148 Faks No: (264)999 16 71
e-Posta: cevre.koruma@sakarya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.sakarya.bel.tr>
Kep Adresi: sbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hatice Nur DEMİRBAŞ
Memur
Telefon No:(264)289 30 00-(2151)





özelliikli yerel yapı malzemesinin kullanımı ile yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının yaygınlaştırılması hususunda?

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Sungur Mehmet YENİ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: jSrMiW-6VG/PC-aUUrj4-8TBzvt-mHXEIHxU Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Tığçılar Mah. Yenicami Sok. No:43 Adapazan / Sakarya
Telefon No: (264)444 40 54 Dahili: 2148 Faks No: (264)999 16 71
e-Posta: cevre.koruma@sakarya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.sakarya.bel.tr>
Kep Adresi: sbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hatice Nur DEMİRBAŞ
Memur
Telefon No:(264)289 30 00-(2151)





T.C.
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : 85421345-115.01.02-E.40670
Konu : Çamlıca ve Kurtköy İmar Planları
Revizyon Talebi

31/12/2019

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Hendek Belediyesi'nin 04/11/2019 tarih ve 13374 sayılı yazısı

İlgi yazı ile Hendek İlçesi, Çamlıca Mahallesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda uyuşmayan kısımlar ile, Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi'ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı günümüz koşullarına cevap veremediği ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanı"nda kalmasından bahisle 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının revize edilmesinin gerektiği belirtilmiştir.

Yapılan incelemede;

Hendek İlçesi, Çamlıca Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2017 tarih ve 3/174 sayılı kararı ile kesinleştiği tespit edilmiştir. İlgi yazınız ile belirtildiği üzere, Çamlıca Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda öngörülen yollar ile mevcut ve/veya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda planlanan yolların örtüşmesinin sağlanması, halihazır ile plan arasındaki kayıklığın giderilmesi amacıyla, tarafınızca hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin tarafımıza sunulması akabinde, konu değerlendirilebilecektir.

Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın İller Bankası 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğüne hazırlanmış ve mülga Yeşilyurt Belediye Meclisi'nin 07.06.1996 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir. Bahse konu Kurtköy (Yeşilyurt) Mahallesi, Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak belirlenmiş olup, ilgili planın plan hükümlerine göre, mahallenin Kırsal Alan Sınırının belirlenerek onaylanmasına müteakip, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revize edilmelidir.

Gereğini rica ederim.



TASNİF DIŞI



T.C.
HENDEK KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü



Sayı : E-43715543-622.03-11016432

Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 07.12.2023 tarihli ve 42670884-115.01.99-27558 sayılı yazımız.

İlgi sayılı yazınız ile ilçemiz Kurtköy 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılacak revizyon imar plan çalışmaları kapsamında planlanma alanında yer alan taşınmazların mülkiyet bilgilerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu sebeple imar plan çalışmalarında kullanılmak üzere Kurtköy, Yeşilyurt, Uzunçarşı, Kocaahmetler Mahallelerine ait kamu ve diğer kurumlara ait (Maliye Hazinesi, kamu ortak malı, Hendek Belediyesi, Sakarya Büyükşehir Belediyesi, SEDAŞ, TEİAŞ..vb.) mülkiyet bilgilerinin sayısal ortamda tarafımıza verilmesi talep edilmiştir.

Müdürlüğümüzce imar plan çalışmalarında kullanılmak üzere Kurtköy, Yeşilyurt, Uzunçarşı, Kocaahmetler Mahallelerine ait kamu ve diğer kurumlara ait (Maliye Hazinesi, kamu ortak malı, Hendek Belediyesi, Sakarya Büyükşehir Belediyesi, SEDAŞ, TEİAŞ..vb.) mülkiyet bilgilerinin TAKBİS sisteminden sayısal ortamda verilmesinin sistem olarak mümkün olmadığı ve Hendek Belediye Başkanlığı ile yapılan Web Tapu Protokolü gereği tüm tapu mülkiyet bilgilerinin Hendek Belediye Başkanlığı tarafından sorgulanabilir olması dolayısı ile talebiniz yerine getirilememiştir;

Bilgilerinize arz ederim.

Mustafa ESEN
Tapu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 95000F54-50A1-4712-9F5A-135E64DF6CE6

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Başpınar Mh. Stadyum yanı No:19 Hendek/ SAKARYA

Telefon No: (0264) 280 10 79 - 81 Faks No: (0264) 615 61 27

e-posta: hendek-tsm@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : hendekim@tkgm.h801.kep.tr

Bilgi için: Soykan BİNGÖL
Tekniker



TASNİF DIŞI



T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa)
Emlak Servis Müdürlüğü



Sayı : E-42688118-754-793568
Konu : Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kurtköy
(Yeşilyurt) Mahallesi Dair 1/5000
Ölçekli NİP ve 1/1000 Ölçekli UİP
Revizyonu Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Hendek Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 04.01.2024 tarihli ve 42670884-115.01.99-28478 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Sakarya ili, Hendek ilçesi, Kurtköy (Yeşilyurt) mahallesine ait /5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İller Bankası 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğünce hazırlandığı ve Yeşilyurt Belediye Meclisinin 07/06/1996 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylandığı belirtilmiş olup;

Mevcut imar planlarının günümüz ihtiyaçlarına artık cevap veremediğinden imar planlarında revizyon işleminin yapılmasına ihtiyaç duyulduğu belirtilerek; yazı ekinde belirtilen alanlar için Mevcut İmar Planı Revizyon çalışmalarına esas Teşekkül görüşümüz istenilmiştir

Teşekkülümüzce yapılan incelemede; söz konusu planlama sınırı içerisinde mevcut demiryolu hattı ve Teşekkülümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz bulunmadığı tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkülümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır. Yapılacak olan tüm çalışmalarda, planlama ve askı süreçleriyle ilgili Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir. Bu hususta;

Bilgi ve gereğini arz/rica ederiz.

İzzet İleriş YÜKSEL
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Necmettin ACAR
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Hendek Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 37209AF4-727F-4DF9-9C4A-2EA98FDBAE73

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tedd-ebys>

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57
KEP Adresi : tedd.1bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Meltem Ulviye
ÖZBEK
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No: (216) 348 80 20-
4768





T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa)
Emlak Servis Müdürlüğü



Sayı : E-42688118-754-766903
Konu : Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kurtköy
(Yeşilyurt) Mahallesine Dair 1/5000
Ölçekli NİP ve 1/1000 Ölçekli UİP
Revizyonu Hk.

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 04.01.2024 tarihli ve 42670884-115.01.99-28478 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Sakarya ili, Hendek ilçesi, Kurtköy (Yeşilyurt) mahallesine ait /5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İller Bankası 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğünce hazırlandığı ve Yeşilyurt Belediye Meclisinin 07/06/1996 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylandığı belirtilmiş olup;

Mevcut imar planlarının günümüz ihtiyaçlarına artık cevap veremediğinden imar planlarında revizyon işleminin yapılmasına ihtiyaç duyulduğu belirtilerek; yazı ekinde belirtilen alanlar için Mevcut İmar Planı Revizyon çalışmalarına esas Teşekkül görüşümüz istenilmiştir.

İmar Kanunu'nun 8e maddesinde belirtildiği üzere, "Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir" denilmektedir.

Teşekkülümüzce de konuya ilişkin, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup, tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinde Teşekkülümüz görüşü tarafınıza bildirilecektir.

Bilgilerinize rica ederiz.

İzzet İltiş YÜKSEL
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Necmettin ACAR
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 427BBC12-1F52-4CF9-8A75-593CEF8C08CF

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tedd-ebys>

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL

Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57

KEP Adresi : tedd.1bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Meltem Ulviye

ÖZBEK

Şehir ve Bölge Plancısı

Telefon No: (216) 348 80 20-

4768





T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
5.Bölge Müdürlüğü (Sakarya)
Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-54426194-754-2260391
Konu : Kurtköy İmar Plan Revizyonuna Esas
Kurum Görüş Talebi

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 04.01.2024 tarihli ve 42670884-115.01.99-28478 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kurtköy(Yeşilyurt) mahallesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde günümüz ihtiyaçlarına artık cevap veremediğinden revizyon işleminin yapılmasına ihtiyaç duyulduğu belirtilerek, yazı ekinde belirtilen alanlar için mevcut imar plan revizyon çalışmalarına esas kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

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

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.

Muhammed Vefa RUMELİ
Bölge Müdür Yardımcısı

Yüksel YAVUZ
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2C8E5F1B-85E4-497D-BD8B-813D88100999

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

KEP Adresi : teias.5bolgemd@hs01.kep.tr

Bilgi için: Burak YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No: (264) 275 10 30-
1436





T.C.
SAKARYA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : E-40357156-622.02-263489

Konu : Görüş ve Teklifler

HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11.03.2022 tarihli ve 42670884-115.99-9885 sayılı yazımız.

İlgi yazınızda, İlimiz Hendek İlçesi, Yeşilyurt (Kurtköy) Mahallesinde yazımız ekindeki sayısal veride belirtilen alanda, yaklaşık 536 hektarlık alan için 1996 yılında İller Bankası tarafından yapılmış imar planında revizyon çalışması yapılacağından, söz konusu alan için imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna atlık oluşturması adına kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

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 Kararına rastlanılmamıştır.

Afet ve Acil Durum Müdahale Hizmetleri Yönetmeliğine göre hazırlanan Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP-Sakarya) kapsamında İlimizde "Geçici Barınma Alanları" ve "Toplanma Alanı" olarak belirlenen alanlar içerisinde söz konusu alanda 2 (iki) adet toplanma alanı bulunmakta olup, geçici barınma alanı bulunmamaktadır.

Afet ve Acil Durum Müdahale Hizmetleri Yönetmeliğine göre hazırlanan Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP-Sakarya) kapsamında İlimizde "Toplanma alanı" olarak belirlenen park, bahçe, kamu alanları vb. alanların dikkate alınması hususunda;

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Hüseyin KAŞKAŞ
İl Afet ve Acil Durum Müdürü

Ek: Toplanma alanları bilgisi ve google earth görüntüsü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A6D507E0-128E-4C15-82F2-660212CD7571

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

Camili 2 Mahallesi 1662 Ada Adapazarı SAKARYA Telefon No: (264) 251 35 29

Belge Geçer No: (264) 251 35 30

Bilgi için:Ercan DÜLGER

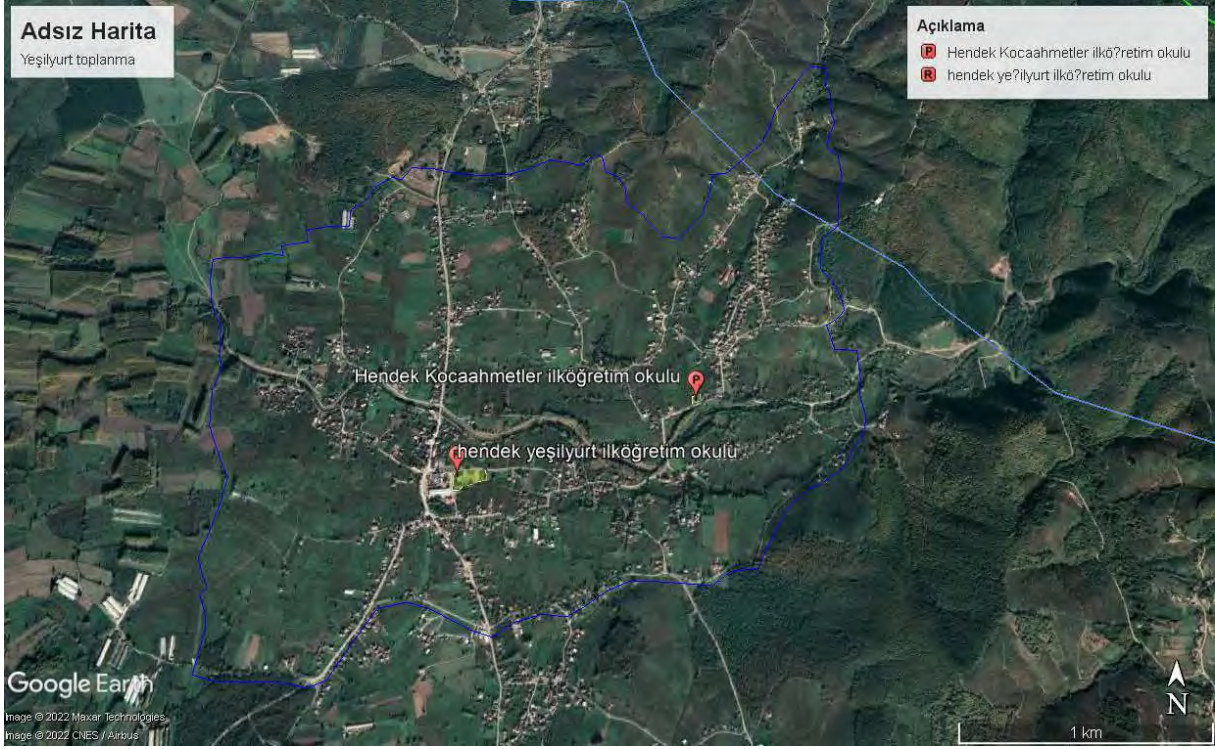
Şehir Plancısı

e-Posta: sakaryamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://sakarya.afad.gov.tr>

KEP Adresi: sakaryaafad@hs01.kep.tr

KEP Adresi: sakaryaafad@hs01.kep.tr







T.C.
HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-42670884-115.99-9885
Konu : Yeşilyurt(Kurtköy) İmar Plan Revizyonuna
Esas Kurum Görüş Talebi

11.03.2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlçemiz sınırları içinde yer alan Yeşilyurt(Kurtköy) Mahallesinde yazımız ekindeki sayısal veride belirtilen alanda, yaklaşık 536 hektarlık alan için 1996 yılında İller Bankası tarafından yapılmış imar planında revizyon çalışması yapılacaktır. Söz konusu alan için revizyon imar planına esas ve jeolojik-jeoteknik raporuna altlık oluşturması adına kurum görüşünüzün bildirilmesi hususunda, Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Turgut BABAOĞLU
Belediye Başkanı

Ek:

- 1- Kml uzantılı dosya
- 2- Ncz uzantılı dosya
- 3- CD(İmar plan örneği ve 2013 yılına ait halihazır örneği-Fiziki ek gönderilecektir)

Dağıtım :

DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
(Dsi 32. Şube Müdürlüğü- Sakarya)
SAKARYA İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: KSeQyE-XmcjMG-iWzplA-ePeURt-Mi3Z2hw0 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ficisleri-belediye-e-bys>

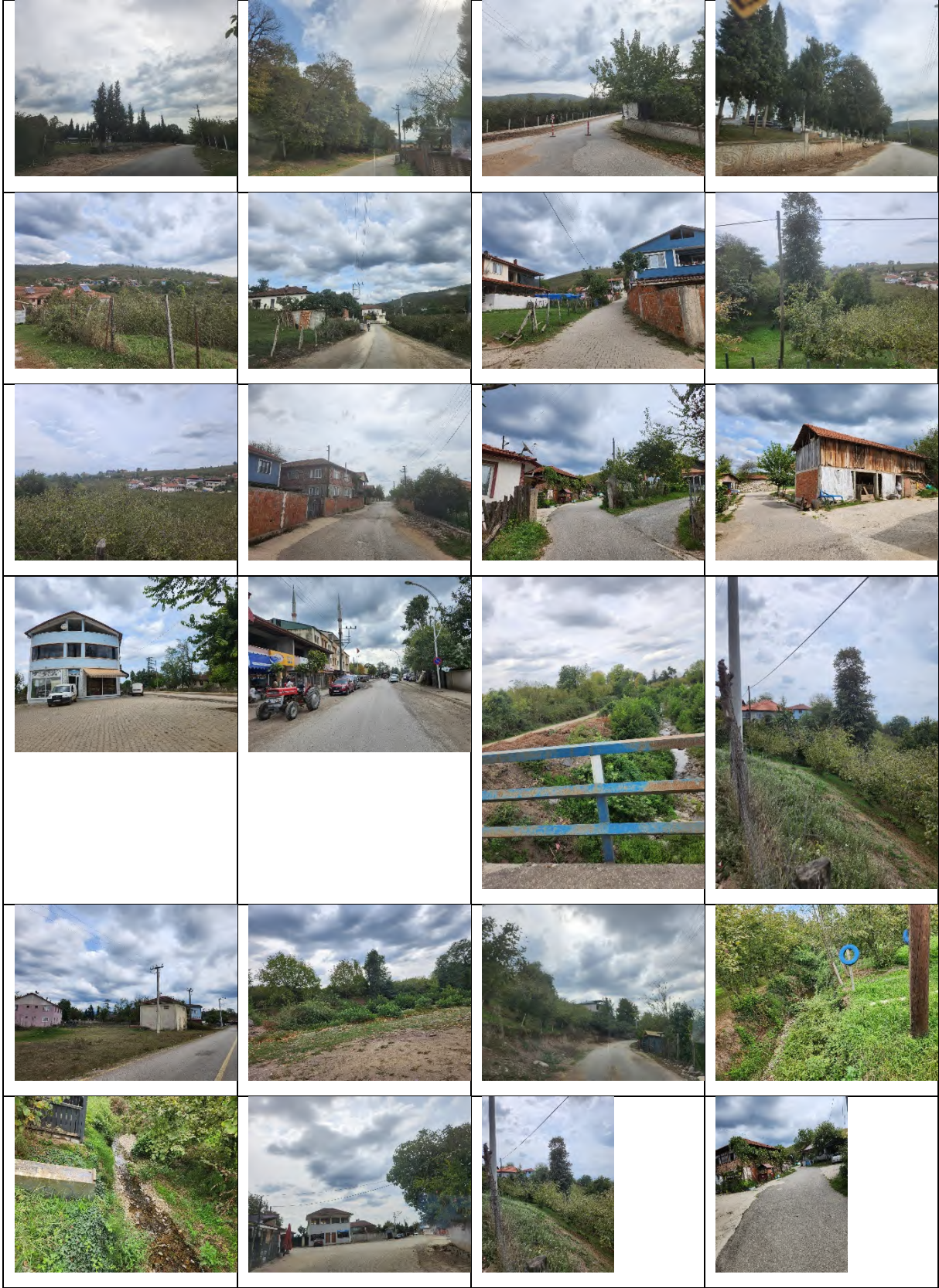
Başpınar Mah. Şehit Mehmet Kiraz Cad. No : 8 54300 Hendek/ Sakarya
Telefon No: (264)614 61 52 Dahili: 90 Faks No: (264)614 61 56
e-Posta: imar@hendek.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.hendek.bel.tr>
Kep Adresi: hendekbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Emrah TUNÇ
Şehir Plancısı
Telefon No:92



12.2 FOTOĞRAF ALBÜMÜ





Kolaj 1 Arazi Çalışmaları, Aralık 2024