SAKARYA İLİ, HENDEK İLÇESİ, HİCRİYE, GÜLDİBİ, ESENTEPE, AKÇAYIR VE BEYLİCE MAHALLE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ ALANA İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

K

ÖLÇEK:1/5000

PLAN HÜKÜMLERİ

1. YASAL DAYANAK

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

2. KAPSAM

- HENDEK İLÇESİ, HİCRİYE, GÜLDİBİ, ESENTEPE, AKÇAYIR VE BEYLİCE MAHALLE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ ALANA İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPOR İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. PLANLAMANIN HEDEFİ

- BU PLAN KAPSAMI DÂHİLİNDE, ARAZİ KULLANIMI, YERLEŞME VE YAPILAŞMANIN PLAN, FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞMASININ SAĞLANMASI, AFET ETKİLERİNİN AZALTILMASI, DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL ÇEVRENİN, EKOLOJİK SİSTEMLERİN KORUNMASI, YAŞATILMASI VE GELİŞTİRİLMESİ, ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN, BUGÜNKÜ VE GELECEK KUŞAKLARIN SAĞLIK VE YAŞAM DÜZEYİNİN GELİŞTİRİLMESİ, ÜLKEMİZİN VE BÖLGESİNİN VİZYONUNA KATKI BULUNACAK ŞEKİLDE; YAŞAMA, ÇALIŞMA, DİNLENME EYLEMLERİ İLE SANAYİ, HİZMETLER SEKTÖRÜ VE BU FAALİYETLERİN TAMAMINDAKİ EYLEMLERİ İÇEREN MEKÂNIN SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞTURULMASI İLE BİRLİKTE; PLANLAMA KAPSAMINDA; KENTSEL SOSYAL ALTYAPI HİZMETLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ, TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ, ULAŞIM BAĞLANTILARININ GÜÇLENDİRİLMESİ, MÜLKİYET SORUNLARININ ÇÖZÜMLENMESİ, YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİ, HEDEFLENMEKTEDİR.

4. GENEL HÜKÜMLER

- KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUMLARI VE BÜYÜKLÜKLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI HAZIRLANIRKEN, ALANIN JEOLOJİK DURUM, TOPOĞRAFYA, MÜLKİYET YAPISI, BİTKİ ÖRTÜSÜ V.B. GİBİ ÖZELLİKLERİNE GÖRE VE ONAYLI İMAR UYGULAMALARI NEDENİYLE, PLAN BÜTÜNLÜĞÜ BOZULMAYACAK ŞEKİLDE VE TOPLAM STANDARTLARIN ALTINA DÜŞÜLMEMEK ŞARTI İLE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

5. ÖZEL HÜKÜMLER

- T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. DOĞAL GAZ İŞLETME VE PİYASA İŞLEMLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 67905369-405.02.99 - E.2530297 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
- T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İSLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-99762936-754-2125083 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
- T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İTFAİYE DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 04.03.2022 TARİHLİ VE E77572876180.9939324 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
- T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.04.2022 TARİHLİ VE E.41295115- 752.99/792406 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
- T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 19.04.2022 TARİHLİ VE E40272756754441 20 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
- T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAKARYA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA VE YATIRIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 27.04.2022 TARİHLİ VE E22275556115.01.9926980 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
- T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK ILETIM ANONIM SIRKETI GENEL MÜDÜRLÜGÜ 5.BÖLGE MÜDÜRLÜGÜ (SAKARYA) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜGÜ'NÜN E-54426194-754-1120693 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

6. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

6.1. KONUT ALANLARI

- YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MEVCUT KONUT ALANLARINDA PLAN YOĞUNLUĞUNU ARTTIRAN PLAN REVİZYONLARI YAPILAMAZ. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI BU KAPSAMIN DIŞINDA KALMAKTADIR.

6.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- **TİCARET ALANLARI** TİCARET ALANLARININ KADEMELENMESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA GÖSTERİLECEKTİR. BÜYÜK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, BÜYÜK İŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, SHOWROOMLARA HİZMET EDEN HİZMET ALANLARI İLE YİNE SHOWROOMLARA HİZMET EDEN BASİT TADİLAT İÇEREN ÜRETİM İÇERMEYEN İMALATHANELER, BÜYÜK OTELLER VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, DÜĞÜN SALONU, GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, RESTORANLAR, FIRIN AMAÇLI İŞ YERLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER (KONGRE, SEMİNER, TİYATRO, SİNEMA VB.), TIBBİ HİZMETLER AMAÇLI YAPILARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZ EDEN GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ. BU ALANLARDA GEREKTİĞİNDE ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI DA YAPILABİLİR.
- **TOPLU İŞYERLERİ** BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENEKE, KAĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN DE YER ALDIĞI ALANLARDIR.
- **BELEDİYE HİZMET ALANI** BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, EĞİTİM AMAÇLI TESİSLER, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.
- **KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI** ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELERİN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLARIN, TOPTAN TİCARET PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARININ, KONAKLAMA TESİSLERİNİN, LOKANTALARIN, HALI SAHA, TENİS KORTU GİBİ AÇIK SPOR TESİSLERİ VE DÜĞÜN SALONUNUN YAPILABİLECEĞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARIDIR.
- **AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYON ALANLARI** İMAR PLANLARINDA AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

6.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.3.1. PARK ALANI

- TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE, FUAR, AMAÇLI ALANLAR BOTANİK VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR.

6.4. TEKNİK ALT YAPI

6.4.1. ULAŞIM

- UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANMASI AŞAMASINDA BU PLANDA GÖSTERİLEN YOLLAR DIŞINDA ALANIN İHTİYACI OLAN ARAÇ VE YAYA YOLLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA DÜZENLENECEKTİR.
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR
- KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE BELİRLENEN KAMULAŞTIRMA PLANLARINA UYULACAKTIR.
- PLANDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6.4.2. TEKNİK ALTYAPI

- KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK,PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI,İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO,HER TÜRLÜ ENERJİ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIMLARINDAKİ ALANLARDIR.
- BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR DOĞRULTUSUNDA AYRILACAKTIR.
- BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLAR İMAR PLANLARINDA ÖNERİLEN AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

- MEVCUT KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- DEPOLAMA ALANI
- TOPLU İŞYERLERİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK PARK VE YEŞİL ALAN

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

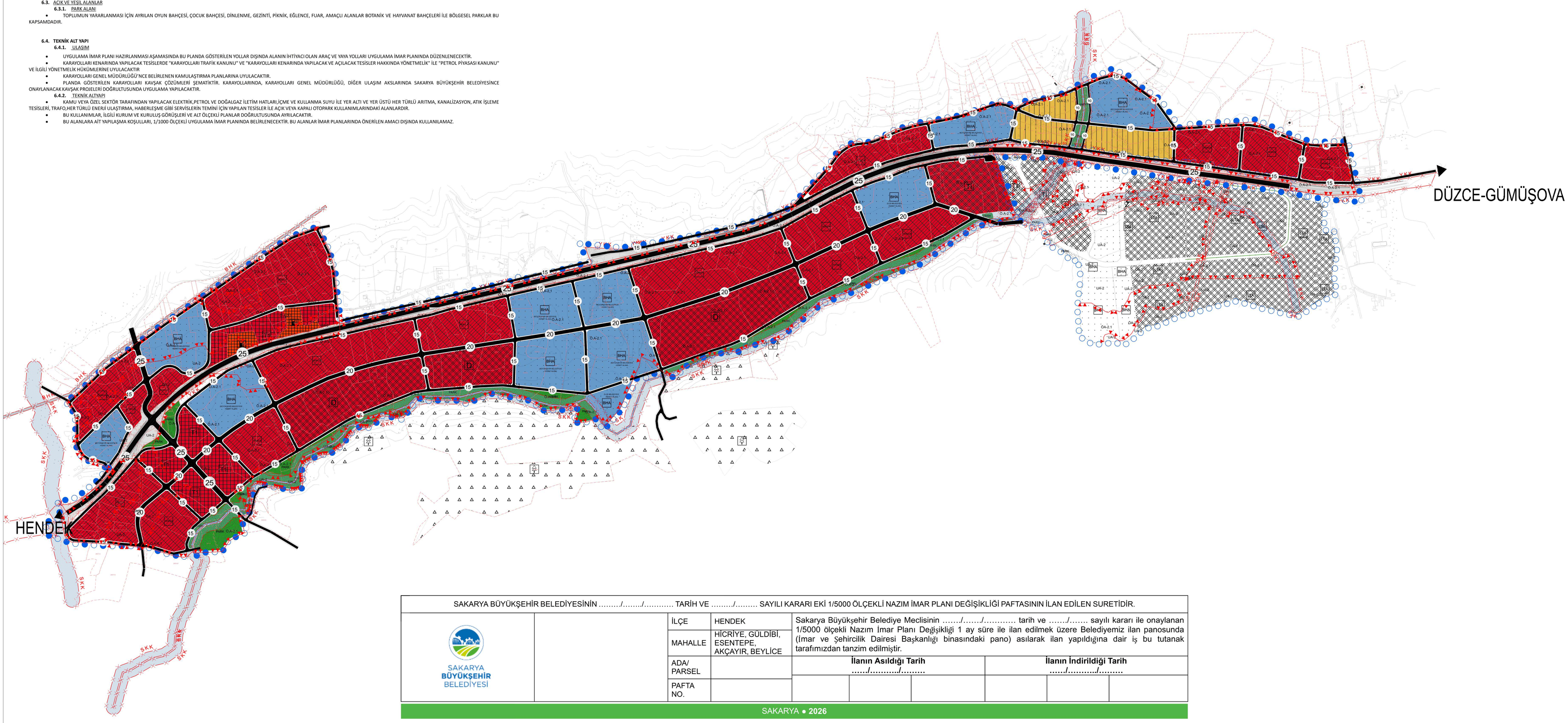
- 25 OTOYOL (25 M)
- 20 1.DERECE YOL (20 M)
- 15 2.DERECE YOL (15-12 M)

KORUMA ALANLARI

- BORU HATTI KORUMA ALANI
- KARAYOLU KORUMA ALANI
- SU KANALI KORUMA ALANI

JEOLOJİK YAPI

- UA-2 UYGUN ALANLAR 2
- OA-2.1 ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1
- JEOLOJİK SINIR



SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN ……/……/…… TARİH VE ……/…… SAYILI KARARI EKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PAFTASININ İLAN EDİLEN SURETİDİR.								
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		İLÇE	HENDEK	Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin ……/……/…… tarih ve ……/…… sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 1 ay süre ile ilan edilmek üzere Belediyemiz ilan panosunda (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı binasındaki pano) asılarak ilan yapıldığına dair iş bu tutanak tarafımızdan tanzim edilmiştir.					
		MAHALLE	HİCRİYE, GÜLDİBİ, ESENTEPE, AKÇAYIR, BEYLİCE					
		ADA/ PARSEL		**İlanın Asıldığı Tarih** ……/……/……			**İlanın İndirildiği Tarih** ……/……/……		
		PAFTA NO.							

SAKARYA ● 2026