



# SAKARYA İLİ KARASU İLÇESİ İHSANİYE MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



## PLAN AÇIKLAMA RAPORU



BİGE İNŞAAT™  
www.bige.com.tr info@bige.com.tr

**BİGE İNŞAAT**  
TAAHHÜT A.Ş.



ISO 9001:2015

Şair Arşı Cd., Çavuşkuşu Sk., No:12/2 Göztepe Kadıköy / İSTANBUL  
Tel : +90 216 478 51 33 - 34 Fax : +90 216 478 51 22  
Web : www.bige.com.tr Mail: info@bige.com.tr

**İÇİNDEKİLER**

<b>TABLO LİSTESİ .....</b>	<b>4</b>
<b>GRAFİK LİSTESİ .....</b>	<b>4</b>
<b>HARİTA LİSTESİ .....</b>	<b>4</b>
<b>FOTOĞRAF LİSTESİ .....</b>	<b>5</b>
<b>1 PLANLAMA ALANININ KONUMU.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 PLANLAMA ALANIN YERİ VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 tarihsel gelişim idari yapı ve yönetsel bölüntü .....</b>	<b>8</b>
<b>2 PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN POLİTİKALARI VE YAKLAŞIMLARI .....</b>	<b>9</b>
2.1.1 1/100.000 Ölçekli Sakarya İli Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı Ölçeğinde Değerlendirilmesi.....	9
2.1.2 Sakarya İli Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı Ölçeğinde Değerlendirilmesi .....	10
<b>3 araştırma ve analiz çalışmaları .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 FİZİKSEL YAPI .....</b>	<b>11</b>
3.1.1 Topoğrafik Analizler .....	11
3.1.1.1 Eşyükselti Analizi.....	11
3.1.1.2 Eğim Analizi .....	12
3.1.1.3 Bakı (Yöneliş) Analizi .....	12
3.1.2 Eşik Analizi.....	13
3.1.3 İklim ve Bitki Örtüsü.....	14
3.1.3.1 İklim .....	14
3.1.3.2 Bitki Örtüsü.....	15
3.1.4 Kıyı Kenar Çizgisi .....	15
3.1.5 Planlama Alanına İlişkin Jeolojik ve Jeoteknik Rapor .....	15
3.1.5.1 Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Köyüne Ait Arazinin Nazım Plana ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu .....	15
<b>3.2 DEMOGRAFİK YAPI .....</b>	<b>19</b>

3.2.1.1 Yaş ve Cinsiyet Durumu .....	20
3.2.1.2 Planlama Alanı ve Çevresi Nüfus Projeksiyonları .....	21
3.2.1.3 Hanehalkı Büyüklüğü.....	23
3.2.1.4 Göç Hareketleri.....	24
<b>3.3 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI .....</b>	<b>25</b>
3.3.1 Sosyal ve Kültürel Yapı .....	25
3.3.1.1 Eğitim Durumu .....	25
3.3.2 Ekonomik Yapı.....	27
3.3.2.1 İşgücü Durumu .....	27
3.3.2.1.1 Aylık ve Günlük Alışveriş .....	29
<b>3.4 SEKTÖREL YAPI .....</b>	<b>30</b>
<b>3.5 TEKNİK ALTYAPI.....</b>	<b>30</b>
3.5.1 Karayolu Ulaşımı.....	30
3.5.2 Demiryolu Ulaşımı .....	31
3.5.3 Denizyolu Ulaşımı.....	32
3.5.4 Havayolu Ulaşımı .....	33
3.5.5 Planlama Alanı Ulaşım Yapısı.....	34
<b>3.6 ARAZİ KULLANIM .....</b>	<b>34</b>
<b>3.7 MÜLKİYET YAPISI.....</b>	<b>36</b>
<b>4 KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>37</b>
<b>5 SENTEZ.....</b>	<b>44</b>
<b>6 PLAN TEKLİFİ .....</b>	<b>45</b>
6.1 İŞİN TANIMI.....	45
6.2 TANIMLAR .....	45
6.3 YASAL DAYANAK.....	46
6.4 AMAÇ KAPSAM GEREKÇE .....	47
6.5 YÖNTEM .....	47
<b>6.6 HALİHAZIR HARİTA VE KOORDİNAT BİLGİSİ .....</b>	<b>47</b>
6.6.1 1/5.000 Ölçekli Halihazır Harita Bilgisi .....	47
6.6.2 1/1.000 Ölçekli Halihazır Harita Bilgisi .....	48
<b>7 PLAN KARARLARI.....</b>	<b>49</b>
<b>7.1 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI .....</b>	<b>50</b>

7.1.1 ALAN KULLANIMLARI.....	51
7.1.1.1 Konut Alanları .....	51
7.1.1.1.1 Gelişme Konut Alanları .....	51
7.1.1.2 Kentsel Çalışma Alanları .....	52
7.1.1.2.1 Ticaret Alanları.....	52
7.1.1.3 Turizm Alanları .....	53
7.1.1.3.1 Günübirlük Tesis Alanları.....	53
7.1.1.4 Kentsel Sosyal Altyapı Alanları .....	54
7.1.1.4.1 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları.....	54
7.1.1.5 Açık ve Yeşil Alanlar .....	55
7.1.1.5.1 Park Alanı .....	55
7.1.1.5.2 Rekreatif Alan.....	55
7.1.1.6 Teknik Altyapı ve Ulaşım.....	56
7.1.1.6.1 Ulaşım .....	56

**TABLO LİSTESİ**

Tablo 1: İhsaniye Mahallesi Nüfus Projeksiyonları.....	22
Tablo 2: İşgücü Durumu .....	27
Tablo 3:Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları ve Dağılımları .....	51

**GRAFİK LİSTESİ**

Grafik 1: Sakarya İli Yıllık Yağış ve Ortalama Sıcaklık Grafiği .....	14
Grafik 2: Sakarya İli Karasu İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	19
Grafik 3: İhsaniye Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	19
Grafik 4: Karasu İlçesi Cinsiyet Dağılımı .....	20
Grafik 5: Karasu İlçe Geneli Kadın-Erkek Yaş Grupları Dağılımı .....	20
Grafik 6: İhsaniye Mahallesi Cinsiyet Dağılımı .....	21
Grafik 7: İhsaniye Mahallesi Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı.....	21
Grafik 8: İhsaniye Mahallesi Nüfus Projeksiyonları .....	23
Grafik 9: İhsaniye Mahallesi Hane Büyüklüğü.....	23
Grafik 10: İhsaniye Mahallesi Göç Hareketleri .....	24
Grafik 11: İhsaniye Mahallesi Göç Hareketleri .....	25
Grafik 12: Karasu İlçe Geneli Eğitim Durumu .....	26
Grafik 13: İhsaniye Mahallesi Eğitim Durumu.....	26
Grafik 14: Planlama Alanı ve Çevresi Hanede Çalışan Kişi Sayısı.....	27
Grafik 15: Planlama Alanı ve Çevresi Sosyal Güvence Durumu .....	28
Grafik 16: Planlama Alanı ve Çevresi Gelir Durumu.....	28
Grafik 17: Planlama Alanı ve Çevresi Gelir Durumu.....	29
Grafik 18: Planlama Alanı ve Çevresi Gelir Durumu.....	29

**HARİTA LİSTESİ**

Harita 1:Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri .....	6
Harita 2: Planlama Alanının İl ve İlçe Sınırları İçindeki Yeri .....	7
Harita 3: Sakarya İli İlçe Sınırları .....	7
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi .....	8
Harita 5: Sakarya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	9
Harita 6: Sakarya İli Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	10
Harita 7: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Eşyüksekti Analizi.....	11

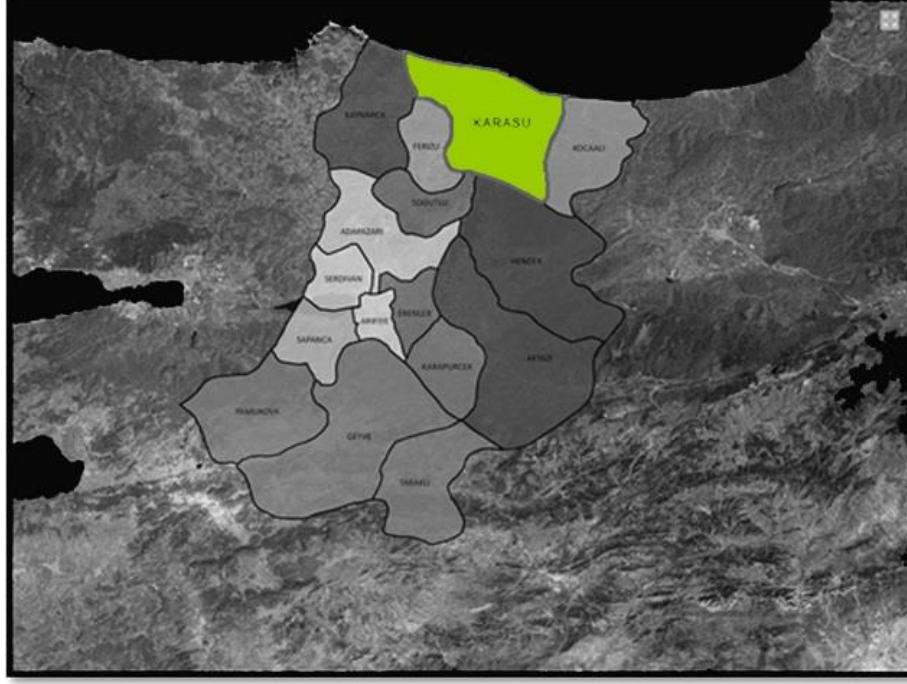
Harita 8: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Eğim Analizi .....	12
Harita 9: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Bakı (Yöneliş) Analizi .....	13
Harita 10: Planlama Alanı ve Çevresi Eşik Analizi .....	14
Harita 11: Sakarya İli Yol Ağı ve Karasu İlçesi Ulaşım .....	31
Harita 12: Adapazarı-Karasu Limanı-Ereğli-Zonguldak-Bartın Demiryolu Projesi .....	32
Harita 13: Planlama Alanının Çevre Havalimanlarına Olan Mesafeleri .....	33
Harita 14: Planlama Alanı Ulaşım Analizi .....	34
Harita 15: Planlama Alanı ve Çevresi Arazi Kullanım Analizi .....	35
Harita 16: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi .....	36
Harita 17: Sentez Paftası .....	44
Harita 18: 1/5.000 Ölçekli Hâlihazır Harita Bilgisi .....	48
Harita 19: 1/1.000 Ölçekli Hâlihazır Harita Bilgisi .....	48
Harita 20: Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi İmar Planı ve Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi Rezerv Yapı Alanı İmar Planı Onay Mercileri .....	49
Harita 21: Konut Alanları Dağılımı .....	52
Harita 22: Kentsel Çalışma Alanları Dağılımı .....	53
Harita 23: Turizm Alanları Dağılımı .....	54
Harita 24: Kentsel Sosyal Altyapı Alanları Dağılımı .....	55
Harita 25: Açık ve Yeşil Alanlar Dağılımı .....	56
Harita 26: Yol ve Otopark Alanı Dağılımı .....	57
Harita 27: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	58

## FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Köyüne Ait Arazinin Nazım Plana ve Uygulamalı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası .....	18
Fotoğraf 2: Karasu Port/ Karasu Limanı .....	33
Fotoğraf 3: Planlama Alanına Ait Fotoğraflar .....	36
Fotoğraf 4: Planlama Alanı Bisiklet Yolu Kesiti .....	57



Harita 2: Planlama Alanının İl ve İlçe Sınırları İçindeki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışması 2025

Sakarya il merkezine 51 km uzaklıkta bulunan Karasu İlçesi, coğrafi konumu itibariyle Marmara Denizi'nin Batı Karadeniz ile birleştiği yerde bulunmaktadır. (Harita:2)

Karasu İlçesinin Doğusunda Kocaali İlçesi, güneyinde Hendek İlçesi, güneybatısında Ferizli İlçesi, batısında Kaynarca İlçesi ve Ferizli İlçesi, kuzeyinde de Karadeniz ile çevrilidir. (Harita:3)

Harita 3: Sakarya İli İlçe Sınırları



Kaynak: Ofis Çalışması 2025

Planlama alanı Karasu ilçe merkezinin batısında yer almakta olup yaklaşık 20,40 ha büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanı İhsaniye Mahallesi'nin Karadeniz kıyısında yer almaktadır. (Harita: 4)

*Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi*



*Kaynak: Ofis Çalışması 2025*

## **1.2 TARİHSEL GELİŞİM İDARİ YAPI VE YÖNETİMSEL BÖLÜNTÜ**

Planlama alanını içerisine alan İhsaniye Mahallesi 2012 yılı öncesine kadar mücavir alan sınırlarındayken 6360 sayılı Kanununun 06.12.2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle, 30 Mart 2014 yerel seçimlerinden sonra ise Karasu Belediyesi'ne bağlı mahalle konumuna gelmiştir.

Planlama alanında mevcutta üst ölçekli olarak 1/100.000 ölçekli Sakarya İli Çevre Düzeni Planı ve Sakarya İli, Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Planlama Alanı sınırları içerisine giren alt ölçekli herhangi bir plan bulunmamasıyla beraber alanın tamamı plansızdır.

## 2 PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

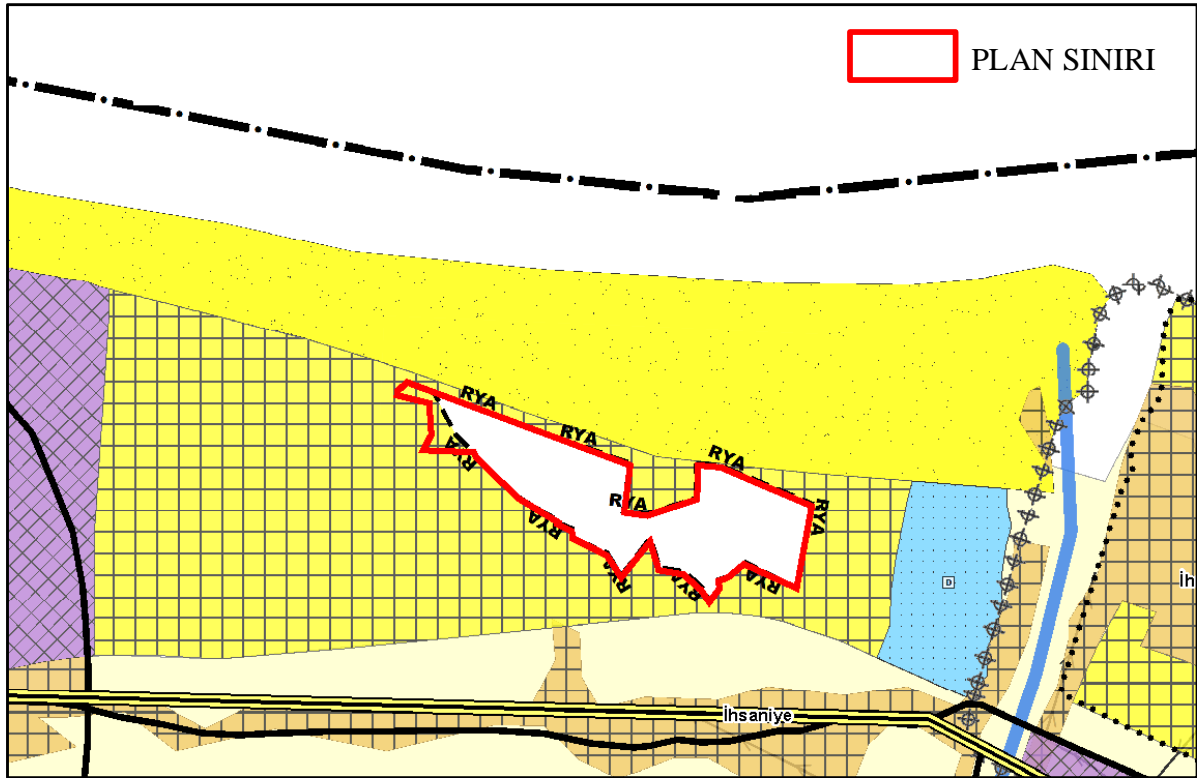
### 2.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN POLİTİKALARI VE YAKLAŞIMLARI

Planlama alanını sınırları içerisinde alan iki adet üst ölçekli plan bulunmaktadır. Bunlar; “Sakarya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” ile “Sakarya İli Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” dır.

#### 2.1.1 1/100.000 Ölçekli Sakarya İli Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı Ölçeğinde Değerlendirilmesi

Sakarya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanının büyük çoğunluğu “Rezerv Yapı Alanı” olarak gösterilmiştir. Planlama alanının kuzeybatısında yer alan bir kısmı ise “Kentsel Gelişme Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır. (Harita: 5)

Harita 5: Sakarya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

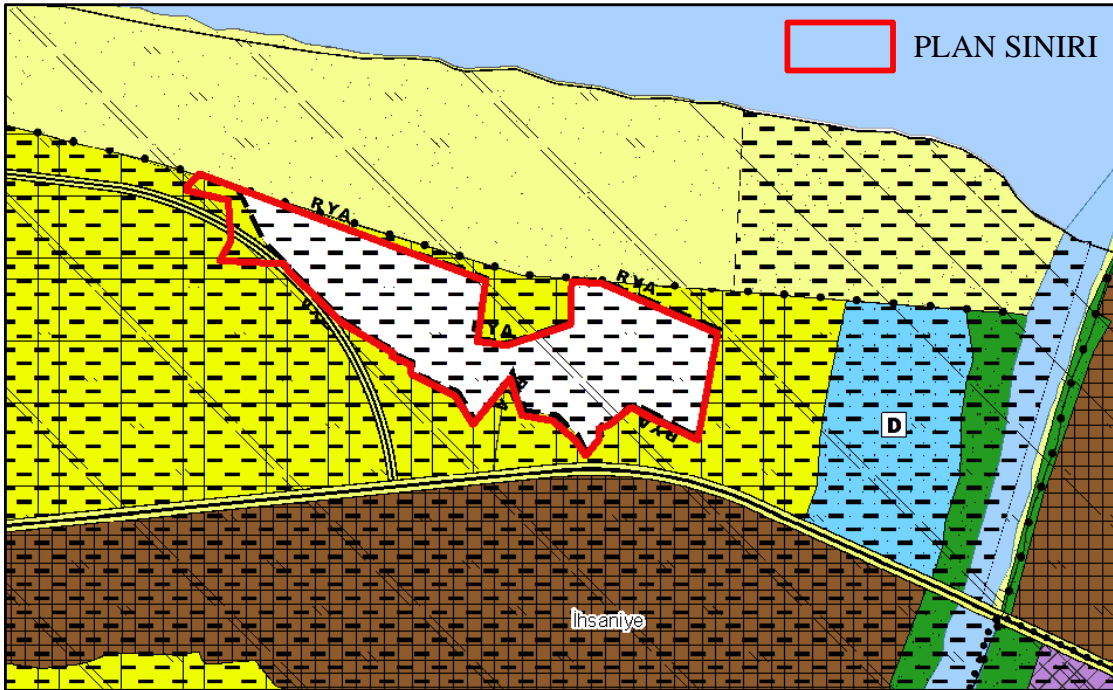


Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü Resmî Web Sitesinde Yer Alan Veriler Kullanılarak Hazırlanmıştır

## 2.1.2 Sakarya İli Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı Ölçeğinde Değerlendirilmesi

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı incelendiğinde 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile uyumluluk gösterdiği görülmekle beraber planlama alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanının çoğunluğu “Rezerv Yapı Alanı” olarak gösterilmiştir. Planlama alanının kuzeybatısında ise bir kısım alan “Kentsel Gelişme Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır. (Harita: 6)

Harita 6: Sakarya İli Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



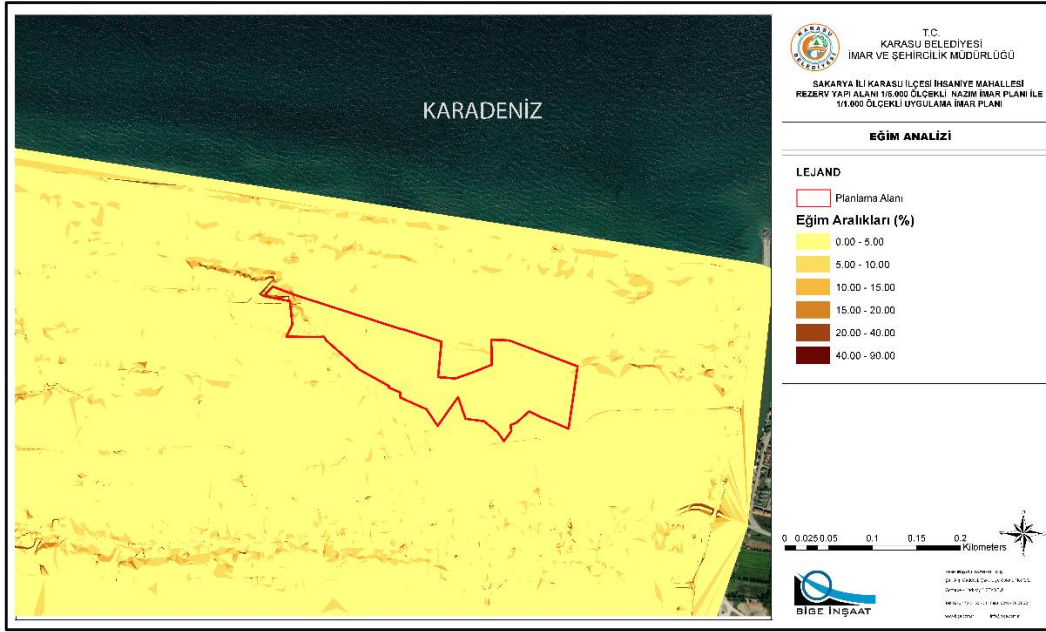
Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü Resmî Web Sitesinde Yer Alan Veriler Kullanılarak Hazırlanmıştır.



### 3.1.1.2 Eğim Analizi

Planlama alanına ait eğim analizine bakıldığında eğim değerlerinin genel olarak %0 ile %5 arasında yoğunlaştığı görülürken planlama alanının sadece kuzeybatısındaki eğimin planlama alanı genelinden daha yüksek olduğu görülmektedir. Planlama alanı yakın çevresi ele alındığında ise eğimin genelde %0 ile %5 arasında olduğu ancak yer yer eğimin değişiklik gösterdiği görülmektedir. (Harita:8)

Harita 8: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Eğim Analizi

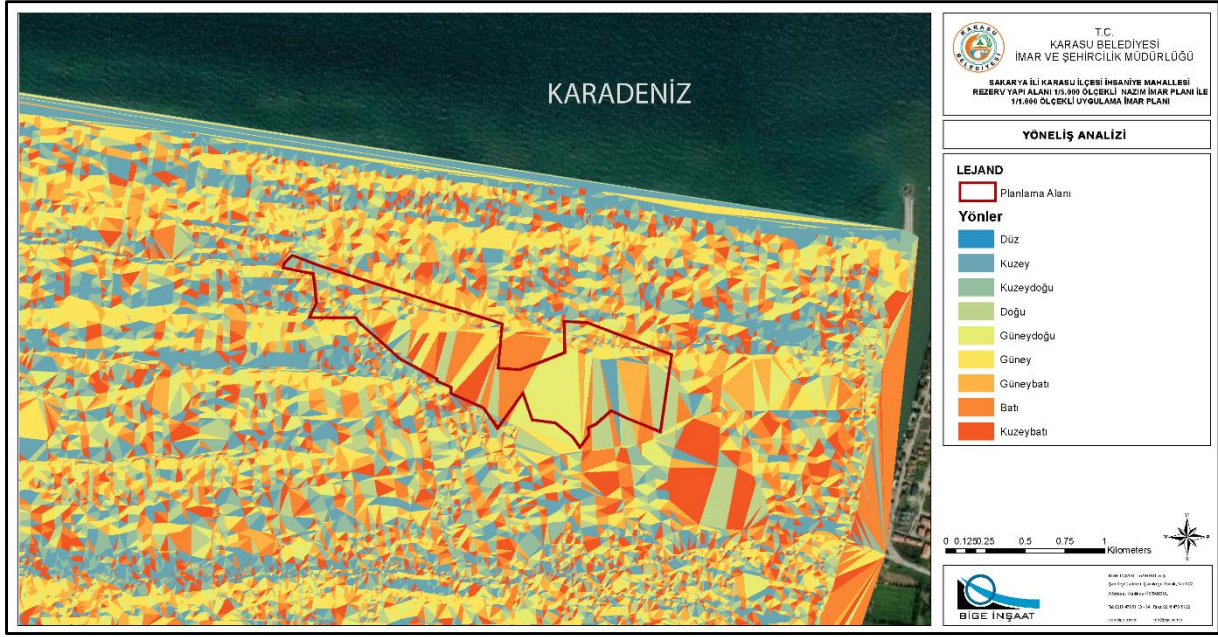


Kaynak: Ofis Çalışması 2025

### 3.1.1.3 Bakı (Yöneliş) Analizi

Planlama alanı genelinde yoğun olarak “Güney” ve “Güneybatı” yönelişleri dikkat çekmektedir. Bunun yanın sıra planlama alanında “Doğu” ve “Güneydoğu” yönelişlerinin de olduğu görülmektedir. Planlama alanı çevresine bakıldığında ise planlama alanın güneydoğusu hariç planlama alanı çevresinde yoğun olarak bir yöneliştten bahsedilememekte olup planlama alanı dışında “Düz” yöneliş görülmektedir. Planlama alanının güneydoğusunda ise “Kuzeybatı” ve “Doğu” yönelişler dikkat çekmektedir. (Harita:9)

Harita 9: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Bakı (Yöneliş) Analizi



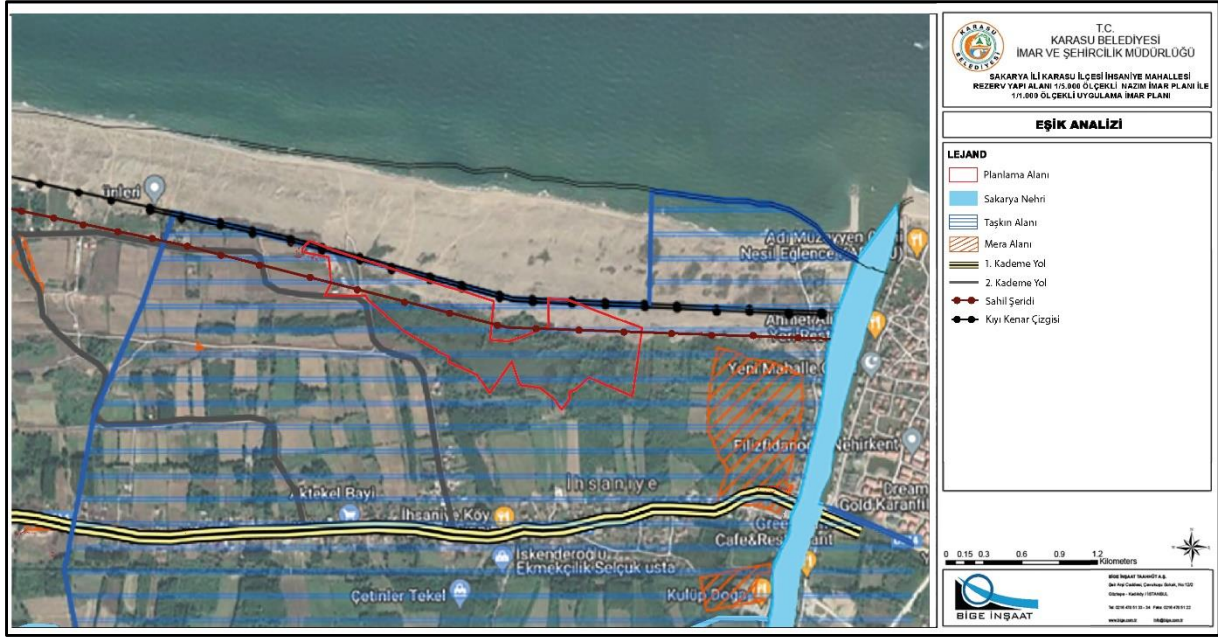
Kaynak: Ofis Çalışması 2025

### 3.1.2 Eşik Analizi

Planlama alanında yerleşimi kısıtlayan birtakım eşikler bulunmaktadır. Sakarya Nehri, taşkın alanı, kıyı kenar çizgisi, sahil şeridi, ulaşım aksları bu eşikleri oluşturmaktadır.

Planlama alanı içinde yer alan önemli eşiklerden biri kıyı kenar çizgisidir. Kıyı kenar çizgisi kıyıda ve sahil şeridinde planlama yapılabilmesi için gereklidir. Planlama alanı ve yakın çevresindeki Sakarya Nehri ise doğal bir eşik oluşturmasının yanı sıra planlama alanının tamamını taşkın alanı içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı çevresindeki eşiklere bakıldığında ise mera alanları ve ulaşım aksları önemli eşikler olarak görülmektedir. İhsaniye Mahallesi'nde yerleşim 1. Kademe yol olan Kaynarca-Karasu yolu etrafında şekillenmiştir. Bu yol, yolun güneyinde kalan kısmın kıyıya ve planlama alanına erişiminin kısıtlanmasına neden olmaktadır. Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan ve Kaynarca Karasu yoluna bağlı olan sadece bir adet 2. Kademedeki yol bulunmaktadır. (Harita: 10)

## Harita 10: Planlama Alanı ve Çevresi Eşik Analizi



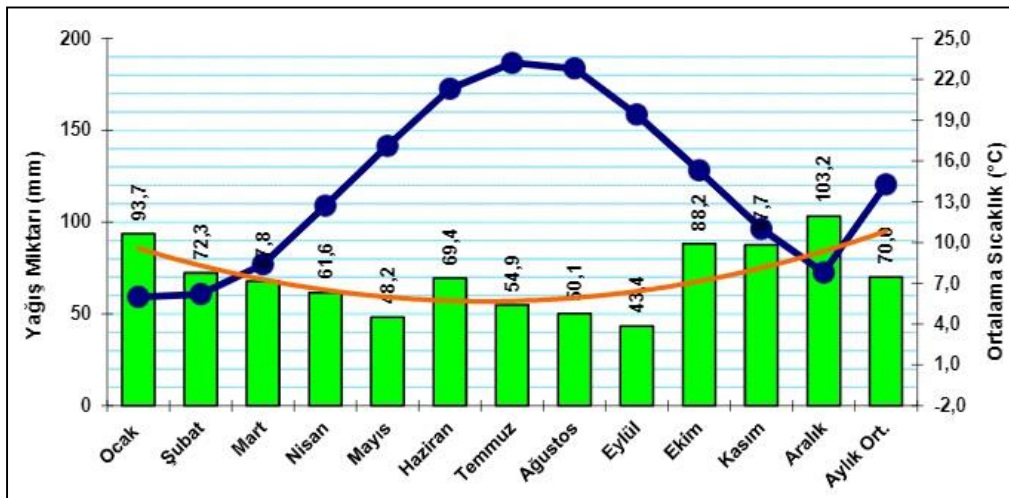
Kaynak: Ofis Çalışması 2025

### 3.1.3 İklim ve Bitki Örtüsü

#### 3.1.3.1 İklim

Sakarya İlinin iklimi hem Marmara Bölgesi iklimi hem de Karadeniz iklimi özelliklerini taşır. Sakarya, rutubetli bir havaya ve ılıman iklime sahiptir. Kışlar bol yağışlı ve az soğuk, yazlar ise sıcak olur. Bu iklim yapısı Sakarya İlini doğal bitki örtüsü yönünden zengin kılmaktadır. (Grafik:1)

Grafik 1: Sakarya İli Yıllık Yağış ve Ortalama Sıcaklık Grafiği



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

### 3.1.3.2 Bitki Örtüsü

Sakarya ili Karasu ilçesinde Akdeniz bitki örtüsü haricinde bütün ağaç çeşitleri bulunmaktadır. İlçede fındık tarımı yapılmaktadır. Dağların etekleri ve platolar fındık ağaçlarıyla kaplıdır. Vadilerde ekili ve dikili tarım yapılmakta olup meyve ve sebze yetiştiriciliği yapılmaktadır.

Planlama alanının kuzey bölgesini teşkil eden ve “Karasu Kıyıları Önemli Bitki Alanı” olarak isimlendirilen alan oldukça geniş ve zengin bir kumul vejetasyonuna sahiptir. Kumullar üzerinde Bern Sözleşmesi listesinde yer alan bazı türler de bulunmaktadır. Karasu kumulları üzerinde özellikle ön kıyıda başta kum zambakları olmak üzere, çok sayıda kumul bitkisi yayılış göstermektedir.

### 3.1.4 Kıyı Kenar Çizgisi

Planlama alanının kuzeyinin bir kısmını belirleyen kıyı kenar çizgisi, Sakarya Valiliğince oluşturulan komisyonca aktarılan ve valilikçe uygun görülen 3621 sayılı Kıyı Kanunu 22.06.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlar Genel Müdürlüğü tarafından kıyı kenar çizgisi aktarımı yapılmıştır.

### 3.1.5 Planlama Alanına İlişkin Jeolojik ve Jeoteknik Rapor

Planlama alanına ilişkin jeolojik ve jeoteknik raporu “02.05.2012 tarihinde onaylanan Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Köyüne Ait Arazinin Nazım Plana ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu” dur. (Fotoğraf: 1)

#### 3.1.5.1 Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Köyüne Ait Arazinin Nazım Plana ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

İnceleme alanında yapılan Jeolojik –Jeofizik ve jeoteknik veriler ile arazi ve laboratuvar verileri dikkate alındığında mevcut arazinin tamamında açılan sondaj kuyuları oturma potansiyelinin beklenmesi, yer altı suyunun 0,70-4,00m arasında değişmesi ilk 7,50m için zemin grubu ve sınıfının C-Z4 olması birimlerin Güncel alüvyona ait siltli kum olması kayma dalga hızının  $V_{s2ort}=293,85$  m/sn olması  $T_a=0,20$ ve  $T_b=0,90$  olması, DES sonucunda alınan ölçümler doğrultusunda yerin elektrik yapısı gerçek özdirenç (hesaplanmış) değerlerine göre yüzeyden 100 metre derinliğe kadar ortalama 7 Ohm-m ile 20 Ohm-m özdirenç aralığında değişen değerlere sahip olması taşıma gücünün  $d_f:1,00m$  için  $q=2,10-3,16kg / cm^2$   $cm^2$  arasında değişmesinden dolayı parsellerimizin tamamı Önemli Alan (Ö.A.1.1) olarak değerlendirilmiştir.

## SONUÇ VE ÖNERİLER

Sakarya İli Karasu İlçesi, İhsaniye Köyünde bulunan mücavir alan içerisinde yer alan alanın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına esas ve 1/1.000 ölçekli Uygulamalı İmar Planına esas olması amacı ile jeolojik- jeoteknik etüdünün değerlendirme işi, JEOTASARIM 2000 JEOLojİ MÜHENDİSLİK MÜŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. tarafından üstlenilmiştir.

1. İnceleme alanında yapılan 50 adet 15-20,00 m derinlikli zemin etüt sondajları ile 16 adet Düşey Elektrik Sondajı (DES) ve 28 adet sismik kırılma verilerine göre mevcut alanımızın tamamının gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkı olan siltli kum malzemelerinden oluştuğu belirlenmiştir.
2. Zemin taşıma gücü Mütemadi (şerit) temel için, temel derinliği 1,50m olarak kabul edilmiştir. İzin verilebilir taşıma gücü değeri SPTN değerine göre  $q=2,44- 4,30\text{kg} / \text{cm}^2$  arasında değişmektedir. Zemin emniyet gerilmesi hesabı ayrıntılı olarak hazırlanacak parsel bazı zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı irdelenmelidir.
3. İnceleme alanının genelinde Plio-Kuvaterner yaşlı güncel alüvyona ait birimler mevcuttur.
4. Proje alanı Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 1. Derece deprem kuşağı içinde yer almaktadır.
5. 06.03.2007 gün ve 26454 sayılı resmî gazetede yayınlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
6. İnceleme alanında çığ, heyelan, kaya düşmesi, vb. doğal afet riski bulunmamaktadır. Bölgedeki dere, akarsu yatağı bulunmaktadır. Su baskını riskinin parsel gelinde zemin etüdü yapılırken ayrıntılı olarak değerlendirilmesi önerilir. Ayrıca deprem bölgesinde bulunmaktadır.
7. İnceleme alanında açılan 50 adet sondaj kuyusunda yeraltı suyunun 0,70-4,00m arasında değiştiği gözlenmiştir.
8. İnceleme alanında etkin yer ivmesi katsayısı ( $A_0$ ) = 0,40 ve bina önem katsayısı=1,0 dir. Zemin grubu: C- Z4 olup, spektrum karakteristik periyotları  $T_A= 0,20$  ve  $T_{11} = 0,90$ 'dır.
9. İnceleme alanında yapılan Jeolojik -Jeofizik ve jeoteknik veriler ile arazi ve laboratuvar verileri dikkate alındığında mevcut arazinin tamamında açılan sondaj kuyularında, güncel alüvyona ait birimlerin olması, 0,50-9,00m arası birimlerin gevşek-orta sıkı kum olması; yer altı suyunun 0,70-4,00 m arasında değişmesi, oturma potansiyeli ve 0,50-17,00m arasında sıvılaşma potansiyeli beklenmesi, ayrıca yapılan sismik kırılma ölçümlerinde ilk 6,70 metrede

$V_{s10n}=153\text{m/sn}$ , olması nedeni ile inceleme alanının tamamı Önlemlili Alan Ö.A.1.1 (sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alan) olarak değerlendirilmiştir.

**10.** İncelenmesi yapılan alanın genelinde 0,50-9,0üm arasındaki birimler gevşek-orta sıkı kum nedeni ile şişme potansiyeli düşüktür. Ancak yeraltı suyunun yüksek olması 0,50-9,0üm arasındaki birimlerin gevşek-orta sıkı kum olması nedeni ile oturma potansiyeli yaşanabileceği düşünülmektedir. Parsel bazında zemin etüt çalışmaları yapılırken ayrıntılı olarak değerlendirilmelidir.

**11.** İnceleme alanında açılan 50 adet sondaj kuyusunda yeraltı suyu 0,70-4,00m arasında değişmektedir. İnceleme alanı geneli için 0,50-17,00 m arasındaki birimlerin gevşek-orta sıkı kumlu birimler olduğu gözlenmiştir. Bu nedenle inceleme alanı için sıvılaşma potansiyeli daha sonra parsel bazında zemin etüt çalışmaları yapılırken ayrıntılı olarak değerlendirilmelidir.

**12.** İnceleme alanında yapılan DES sonucunda alınan ölçümler doğrultusunda yerin elektrik yapısı, gerçek özdirenç (hesaplanmış) değerlerine göre yüzeyden 100 metre derinliğe kadar ortalama 7 Ohm-m ile 20 Ohm-m özdirenç aralığında değişen değerlere sahip bir yapıda yer aldığı gözlenmiştir. Bu yapıya ait DES 1 O ve DES 11 ölçümleri sonucunda 0-12, S metre arası siltli kum-kum, 12,5-30 metre arası kil-silt, 30-70 metre arası siltli kum-kum birimlerine; DES 12 ve DES 13 ölçümleri sonucunda 0-70metre arası siltli kum-kum, 70-100 metre arası ise kumtaşı birimlerine tekabül etmiştir. Ayrıca alanda yapılan diğer DES çalışmalarında 0-80 metre arası siltli kum-kum birimlerine tekabül ettiği alanda yapılan sondajlarla uyumlu olduğu gözlenmiştir.

**13.** Yapılan sismik çalışmalar sonuçlarında kayma modülünün  **$G_{ort} = 368\text{kg/cm}^2$** ,  **$G_{ort} = 1618\text{kg/cm}^2$**  olması birinci tabakanın gevşek, ikinci tabakanın orta sağlam olduğunu göstermektedir. Tabaka kalınlığı  **$h_{ort} = 6,70\text{ m}$**  olarak hesaplanmış olup; Zemin H.Titreşim Periyodu  **$T_{oort} = 0,78\text{sn}$** , yapı salınım periyodu yer salınım periyodundan uzaklaştırılmalıdır. Yapılan sismik çalışmada birinci tabakada kayma dalga hızı  **$V_{s1\text{ ort}} = 153\text{ m/sn}$** , ikinci tabakada kayma dalga hızı  **$V_{s20,,1} = 288\text{ m/sn}$**  olarak bulunmuştur.

**14.** Bu rapor Nazım imar planına ve Uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik rapor olup; pafta bazında hazırlanmıştır. **Parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılmaz.**

Fotoğraf 1: Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Köyüne Ait Arazinin Nazım Plana ve Uygulamalı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İLİ	SAKARYA
İLÇE	KARASU
BELDE	
KÖY /MAH	İHSANİYE
MEVKİİ	
PAFTA	
ADA	
PARSEL	
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/5000 NAZIM PLANI VE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

Hüseyin ZEDEN  
Jeolojik Mühendisi  
16.09.2012

KOMİSYON  
Hayrettin TUDUN  
Jeolojik Mühendisi  
16.09.2012

Hıdır ERKOÇAK  
İnşaat Mühendisi  
24.09.2012

25/09/2012  
Ali Ekber KIR  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ş. Md.  
Şb.Md

28.09/2012  
Ali Ekber KIR  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ş. Md.  
Md.Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı  
Genelge gereğince onanmıştır.

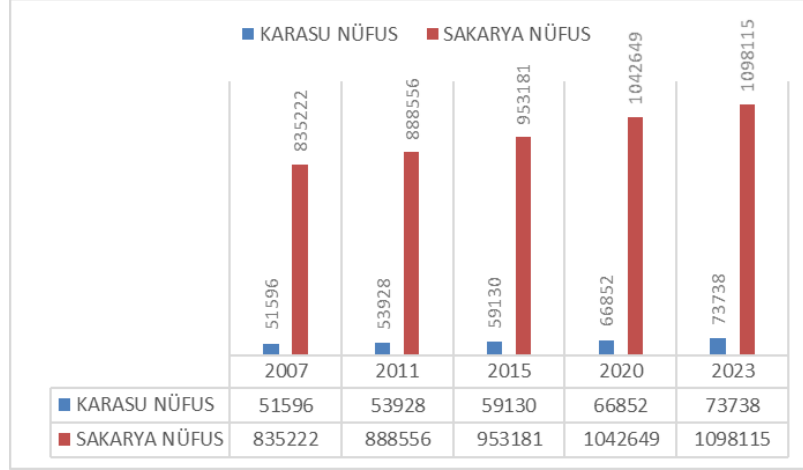
ONAY  
...../2012  
Mühür  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ş. Md.

Kaynak: Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Köyüne Ait Arazinin Nazım Plana ve Uygulamalı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası Kullanılarak Hazırlanmıştır.

### 3.2 DEMOGRAFİK YAPI

Sakarya İlinin 2023 yılı nüfusu 1.098.115 kişi olmakla beraber Karasu ilçesinin nüfusu ise 2023 yılı itibari ile 73.738 kişi olduğu görülmektedir. Sakarya ili nüfusu 2007 yılından beri bir artış durumunda olmakla beraber bu artışın ana sebepleri ise turizm, sanayi ve hizmet sektörünün hızla büyümesidir. Ayrıca İstanbul'a yakın olan konumu ile de son yıllarda göç alan bir yer olarak karşımıza çıkmaktadır. (Grafik: 2)

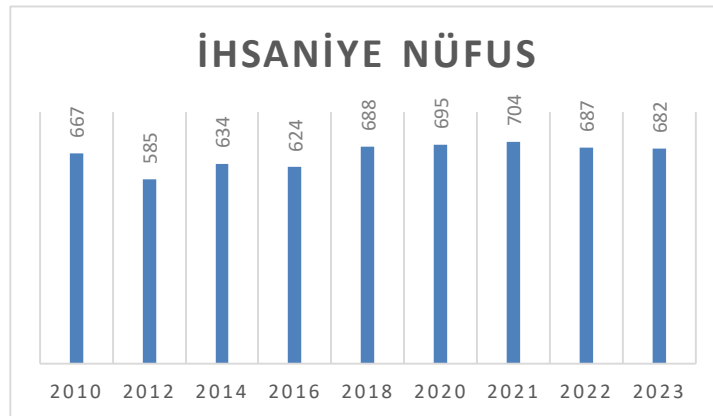
Grafik 2: Sakarya İli Karasu İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi



Kaynak: TÜİK,2023

Planlama alanı içerisinde nüfus bulunmamakla beraber İhsaniye Mahallesi nüfusuna bakıldığında ise 2023 yılı itibari ile nüfusun 682 kişi olduğu görülmektedir. İhsaniye Mahallesi'nde 2010-2012 yılları, 2014-2016 ve 2021-2023 yılları arasında bir nüfus azalışı görülse de 2016-2021 yılları arasında nüfus sürekli artış halindedir. Bu durumun sebebi de özellikle turizm başta olmak üzere sanayi ve hizmetler sektörünün gelişimi ile bölgeye gelen nüfus olarak karşımıza çıkmaktadır. (Grafik: 3)

Grafik 3: İhsaniye Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

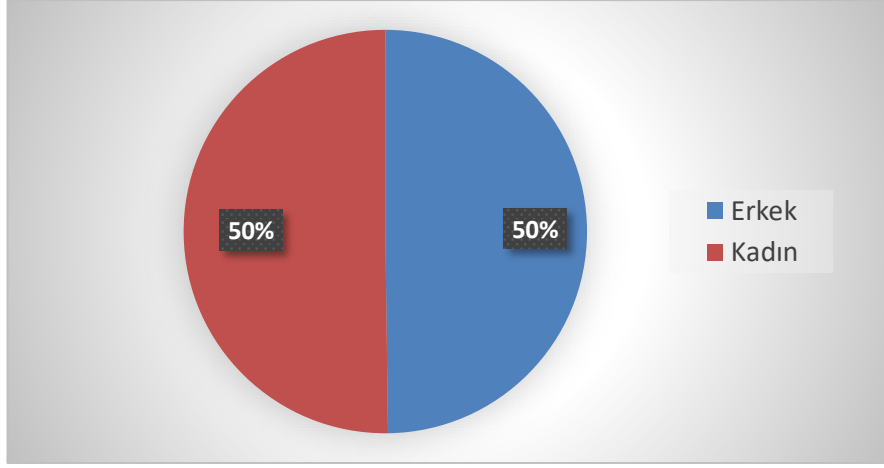


Kaynak: TÜİK,2023

### 3.2.1.1 Yaş ve Cinsiyet Durumu

Karasu ilçesi 2023 yılı nüfusu 73.738 kişi olup bunun yaklaşık %50'sini erkek, %50'sini ise kadın nüfusu oluşturmaktadır. (Grafik: 4)

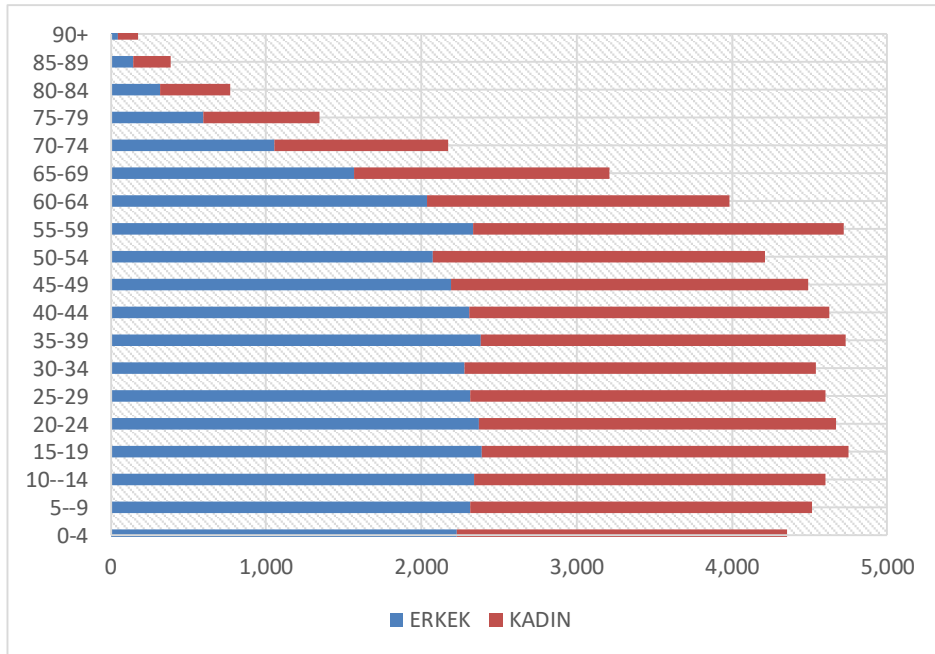
Grafik 4: Karasu İlçesi Cinsiyet Dağılımı



Kaynak: TÜİK,2023

Karasu turistik bir ilçe olup nüfusu yazları artmakta kışları ise azalmaktadır. İstanbul'a yakın olmasından dolayı yaz aylarında nüfusu ciddi oranlarda artmaktadır. İlçede yaşayan nüfus daha çok orta yaş grubu (25-59) ve genç yaş grubu (0-24) kişilerden oluşmaktadır. (Grafik: 5)

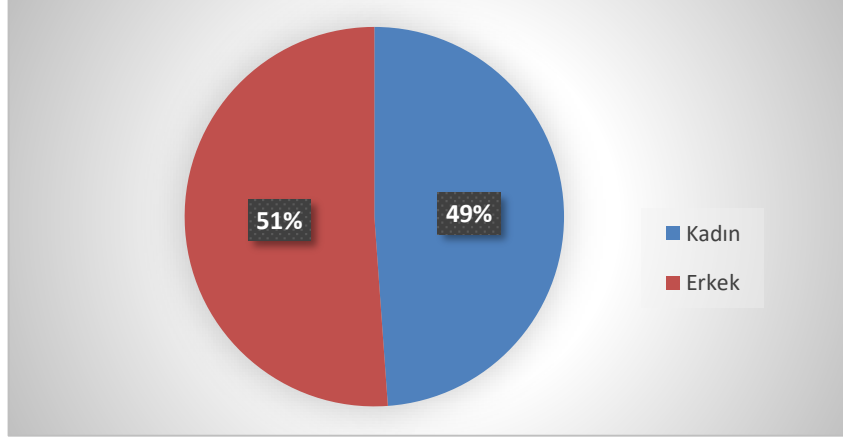
Grafik 5: Karasu İlçe Geneli Kadın-Erkek Yaş Grupları Dağılımı



Kaynak: TÜİK,2020

İhsaniye Mahallesi'nin nüfusunu oluşturan 682 kişinin çoğunluğunun erkek olduğu tespit edilirken nüfusun 329 kişisini kadınlar geriye kalan 353 kişisini de erkekler oluşturmaktadır. (Grafik: 6)

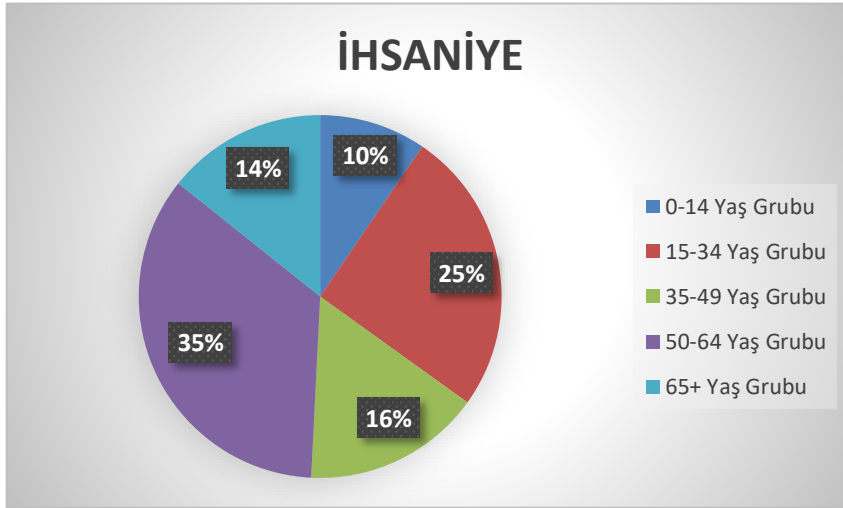
Grafik 6: İhsaniye Mahallesi Cinsiyet Dağılımı



Kaynak: TÜİK,2022

İhsaniye Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımında İhsaniye Mahallesi'nin %35'ini 50-65 yaş grubu, %25'inin 15-34 yaş grubu, %16'sını 35-49 yaş grubu, %14'ünü 65+ yaş grubu ve %10'unu da 0-14 yaş grubu oluşturmaktadır. (Grafik: 7)

Grafik 7: İhsaniye Mahallesi Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı



Kaynak: İhsaniye İmar Planı Anket Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.

### 3.2.1.2 Planlama Alanı ve Çevresi Nüfus Projeksiyonları

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre Sakarya ilinin toplam nüfusu 1.098.115 kişi, Karasu ilçesi toplam nüfusu ise 73.738 kişidir.

Nüfus projeksiyon hesapları matematiksel yöntemler kullanılarak yapılmıştır. Bu yöntemle göre 2011-2013-2015-2017-2019-2021 ve 2023 yılları olmak üzere toplamda 7 yıl veri girdisi olarak kullanılmış ve sonucun daha sağlıklı olması adına ikişer yıllık aralıklar yakalanmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda 2011 ve 2015 yılı nüfusu kullanılarak 2013 yılı nüfusu, 2015 ve 2019 yılı nüfusu kullanılarak 2017 yılı, 2019 ve 2023 yılı nüfusu kullanılarak 2021 yılı nüfusu hipotetik olarak hesaplanmıştır. Elde edilen nüfus verilerinin ardından doğrusal, logaritmik, bileşik faiz ve üstel fonksiyon yöntemleri olmak üzere 4 farklı yöntem kullanılarak nüfus projeksiyonları hesaplanmış ve bunların ortalaması alınarak beşer yıl aralıklarla ortalama nüfus projeksiyon değerleri elde edilmiştir. (Tablo: 1)

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre planlama alanı ve çevresinin nüfusu 682 kişidir.

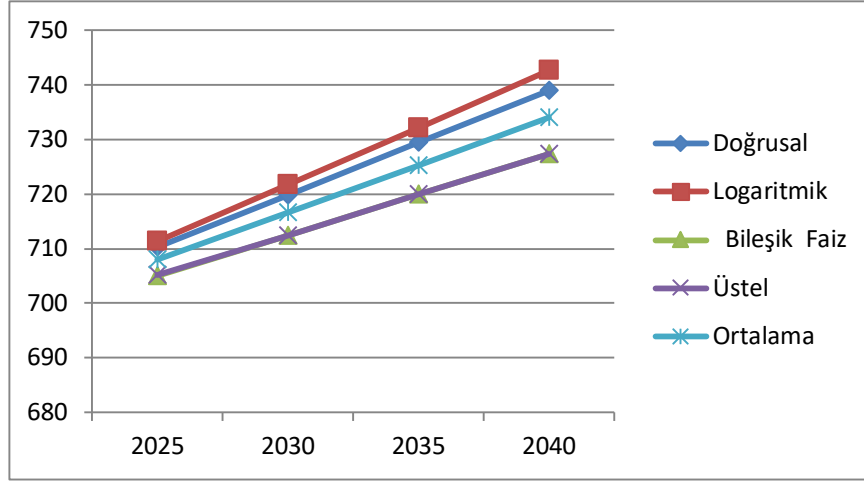
Planlama alanının matematiksel yöntemler ile hesaplanan 2040 yılı nüfus projeksiyon hesaplarına bakıldığında nüfusun arttığı görülmektedir. 2040 yılı plan dönemi ortalama projeksiyon nüfusuna göre İhsaniye Mahallesi nüfusu 734 kişiye çıkmaktadır. (Grafik: 8)

*Tablo 1: İhsaniye Mahallesi Nüfus Projeksiyonları*

Yıllar	Nüfus (kişi)				
2011	641				
2013	643				
2015	646				
2017	652				
2019	669				
2021	704				
2023	682				
Projeksiyon Nüfusları (kişi)					
	Doğrusal	Logaritmik	Bileşik Faiz	Üstel	Ortalama
2025	710	711	705	705	708
2030	720	722	712	712	717
2035	729	732	720	720	725
2040	739	743	727	727	734

*Kaynak: Ofis Çalışması 2025*

Grafik 8: İhsaniye Mahallesi Nüfus Projeksiyonları

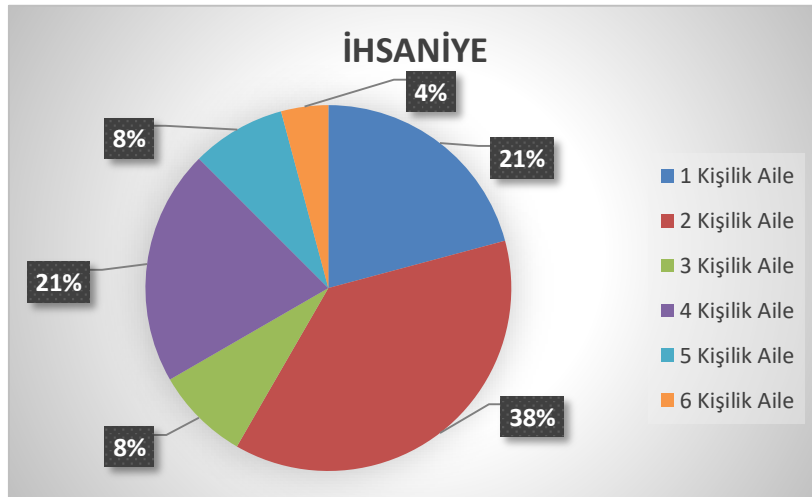


Kaynak: Ofis Çalışması 2025

### 3.2.1.3 Hanehalkı Büyüklüğü

Sakarya ilinin 2022 yılı ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,22 olmakla beraber Karasu İlçesinin ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 2,93 olduğu görülmektedir. Karasu'daki hanehalkı büyüklüğünün Sakarya genelinde az olmasının sebebi ise 50 yaş üstü grubunun doğurgan çağıdaki nüfustan fazla olması ve doğurgan çağıdaki nüfusun bölgeden göç etmesi ile açıklanabilmektedir.

Grafik 9: İhsaniye Mahallesi Hane Büyüklüğü



Kaynak: İhsaniye İmar Planı Anket Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.

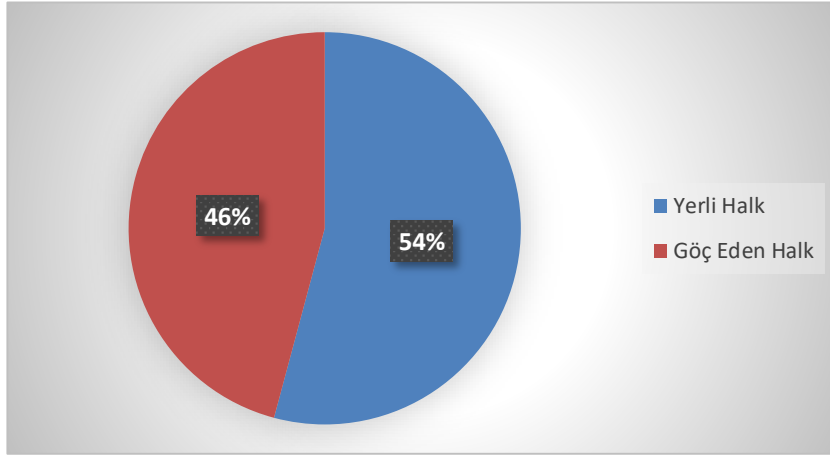
İhsaniye Mahallesinin ortalama hanehalkı büyüklüğüne dair resmi bir bilgi bulunmamaktadır. İhsaniye Mahallesinin hanehalkı büyüklüğüne ilişkin yapılan ankette mahallenin %38'inin 2 kişilik ailelerden %21'ini 1 kişilik ailelerden, %8'inin 3 kişilik ailelerden, %21'inin 4 kişilik

ailelerden %8'inin 5 kişilik ailelerden ve %4'ünün 6 kişilik ailelerden oluştuğu görülmektedir. (Grafik: 9)

### 3.2.1.4 Göç Hareketleri

Karasu ilçesi göç hareketliliğinin ön planda olduğu kentlerden olup mevsimsel göçler özellikle dikkat çekmektedir. Yaz ve kış nüfusu arasında farklılaşma fazla olmakla beraber kentin sayfiye özelliğinin olması ve büyük kentlere yakınlığı bu durumu sağlayan temel etmelere dendir. Yaz kış arasındaki nüfus farklılaşması yaz aylarında hizmetlerin yetersizliğini de beraberinde getirmektedir. Kışın göçler sonucu azalan nüfus sebebi ile bölgede sadece yerli halk kalmaktadır.

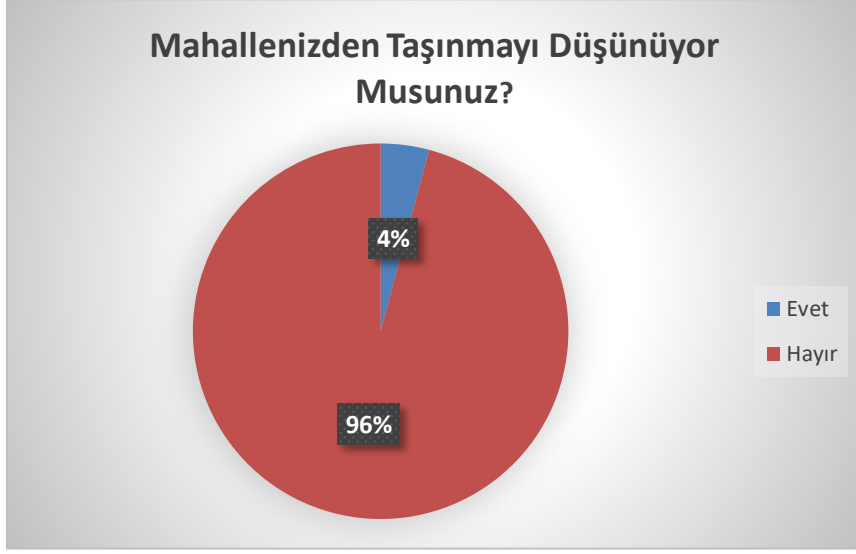
Grafik 10: İhsaniye Mahallesi Göç Hareketleri



Kaynak: İhsaniye İmar Planı Anket Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.

Planlama alanının da içinde yer aldığı İhsaniye Mahallesi göç durumu incelendiğinde yapılan anket çalışmaları sonucunda planlama alanının ve çevresinin %46'sının göç eden nüfusla geldiğini %54'ünün de yerli halk olduğu tespit edilmiştir. (Grafik: 10)

Grafik 11: İhsaniye Mahallesi Göç Hareketleri



*Kaynak: İhsaniye İmar Planı Anket Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.*

Göç hareketlerine bakıldığında bölge halkının çoğunun yaşadıkları yerden memnun oldukları görülmektedir. Ayrıca planlama alanının %46'sını oluşturan ve göç ile bölgeye gelen kesimin büyük çoğunluğunun mahallelerinden memnun oldukları çıkarımı yapılabilmektedir. (Grafik: 11)

### 3.3 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

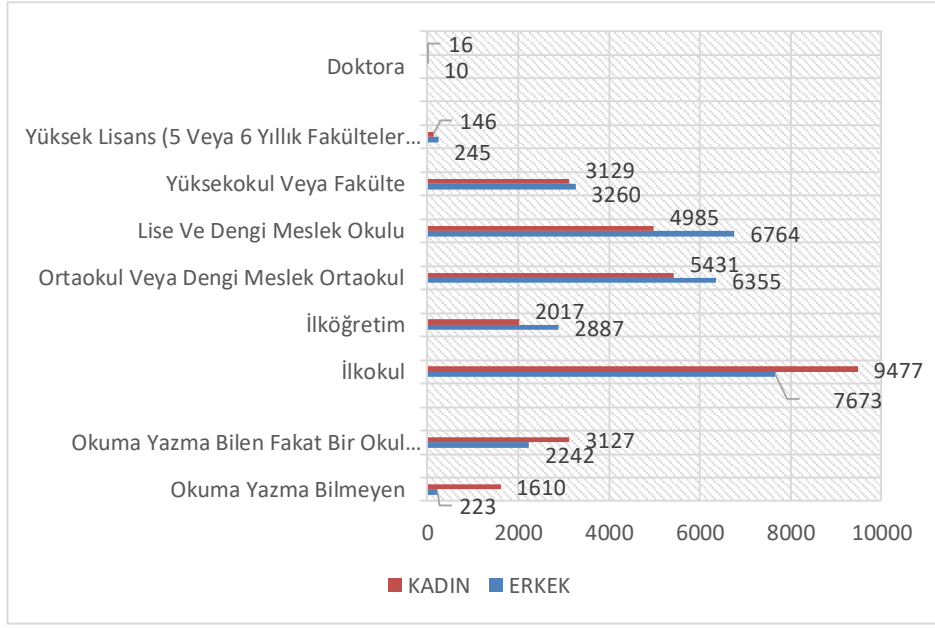
#### 3.3.1 Sosyal ve Kültürel Yapı

Bölgenin okur-yazarlık durumu, eğitim durumu gibi veriler yapılan hanehalkı anketleri üzerinden incelenmiştir.

##### 3.3.1.1 Eğitim Durumu

Karasu ilçesinde 6 yaş ve üzerindeki nüfusun cinsiyet gruplarına göre eğitim durumları grafik 12'de analiz edilmiştir. Bu doğrultuda okuma-yazma bilmeyen, okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen, ilköğretim, ortaokul mezunu ve doktora mezunlarında kadın nüfusun oranı yüksekken, ilköğretim, ortaokul veya dengi bir okul, lise ve dengi bir okul, yüksekokul veya fakülte ve yüksek lisans mezunlarında erkeklerin nüfus oranı daha fazladır. Genel dağılıma bakıldığında ise ilköğretim mezunu, ortaokul veya dengi bir meslek okul mezunu ve lise veya dengi bir meslek okulu mezunu nüfusta yoğunluk oluşmuştur. (Grafik:12)

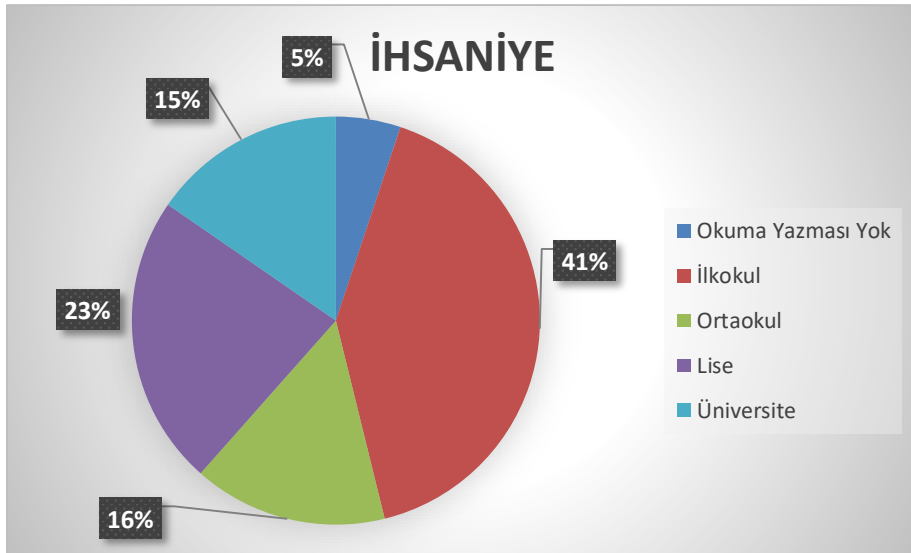
Grafik 12: Karasu İlçe Geneli Eğitim Durumu



Kaynak: TÜİK,2020

Planlama sınırı içerisine giren İhsaniye mahallesine baktığımızda ise İhsaniye mahallesinin %41'inin ilkokul mezunu, %16'sının ortaokul mezunu, %23'ünün lise mezunu ve %15'inin de üniversite mezunu olduğu görülürken mahalle genelinin ise %5'inin okuma yazma bilmediği tespit edilmiştir. (Grafik: 13)

Grafik 13: İhsaniye Mahallesi Eğitim Durumu



Kaynak: İhsaniye İmar Planı Anket Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.

### 3.3.2 Ekonomik Yapı

#### 3.3.2.1 İşgücü Durumu

Sakarya İli işgücü faaliyetine katılma oranı %58,20 ile işgücüne katılma oranı %53,30 olan Türkiye ortalamasından yüksek çıkmaktadır. İşsizlik oranı da ekonomik faaliyete katılan nüfusun yüksek olmasından dolayı %9,00 ile işsizlik oranı %9,40 olan Türkiye ortalamasından düşük çıkmaktadır. Tablo 2’de istihdam oranları incelendiğinde ise; Sakarya ilinde %49,70 istihdam oranı yer alırken ülke genelinde istihdam oranı ise %42,84 olduğu görülmektedir. (Tablo:2)

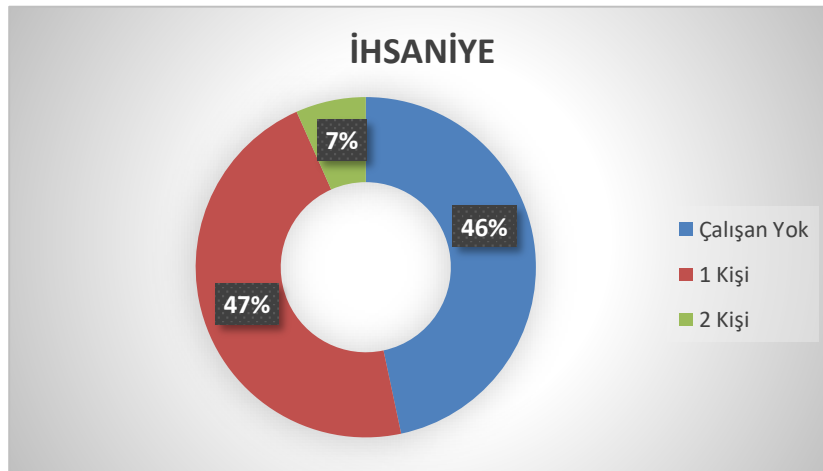
Tablo 2: İşgücü Durumu

Yerleşim Yeri	İstihdam Oranı	İşsizlik Oranı	İşgücüne Katılma Oranı
Sakarya	53,00%	9,00%	58,20%
Türkiye	48,30%	9,40%	53,30%

Kaynak: TÜİK,2023

İşgücüne yönelik olarak hanede çalışan kişi sayısının anket sonuçlarına baktığımızda hanelerin %46’sında çalışan kişi olmadığını %47’sinde sadece bir kişinin çalıştığını ve hanelerin %7’sinde de iki kişi çalıştığı görülmektedir. Bu durum 50-64 yaş grubu yani emekli kesimin İhsaniye Mahallesi’nde yoğun olarak bulunduğunu göstermektedir. (Grafik: 14)

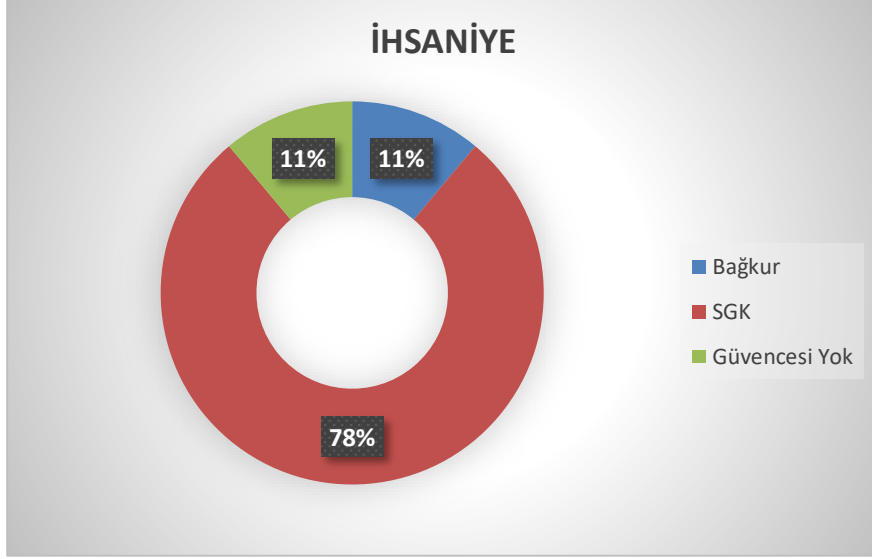
Grafik 14: Planlama Alanı ve Çevresi Hanede Çalışan Kişi Sayısı



Kaynak: İhsaniye İmar Planı Anket Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.

İşgücü ile bağlantılı olarak çalışan kişilerin sosyal güvence durumları incelendiğinde ise Çalışan nüfusun %78'inin SGK güvencesi bulunurken, %11'inin BAĞKUR güvencesi bulunmaktadır. Güvencesi bulunmayanlar ise %7 olarak karşımıza çıkmaktadır. (Grafik: 15)

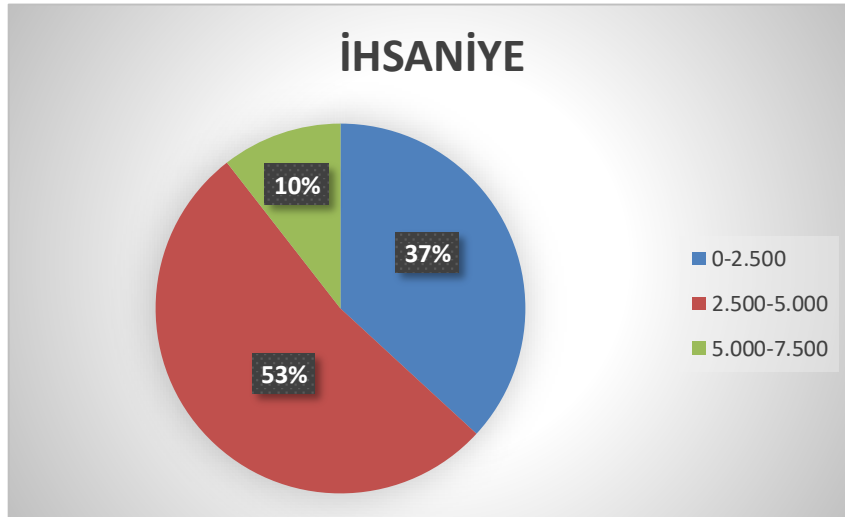
Grafik 15: Planlama Alanı ve Çevresi Sosyal Güvence Durumu



Kaynak: İhsaniye İmar Planı Anket Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.

İhsaniye Mahallesi gelir durumu hanehalkı verileri kapsamında analiz edildiğinde %53'lük dilimin 2.500-5.000 ₺, %37'lik dilimin 0-2.500 ₺, %10'luk dilim de 5.000-7.500₺ arasında geliri mevcuttur. (Grafik: 16)

Grafik 16: Planlama Alanı ve Çevresi Gelir Durumu

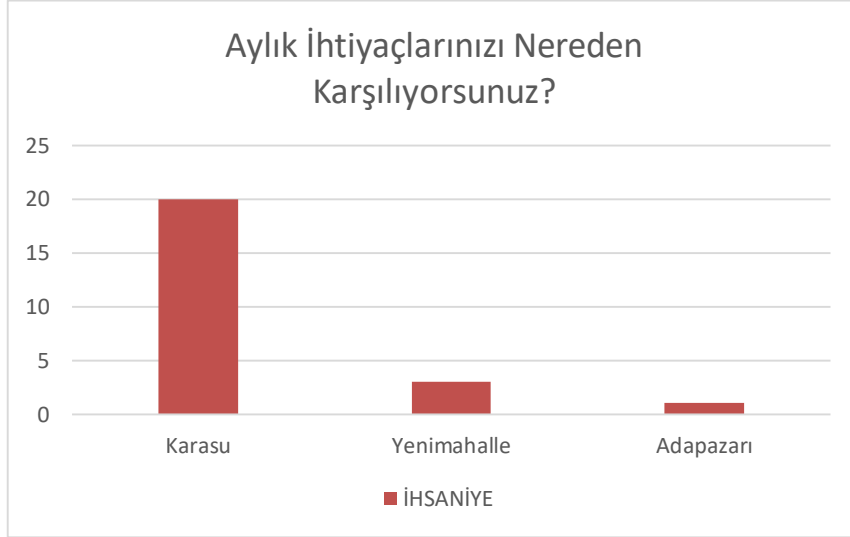


Kaynak: İhsaniye İmar Planı Anket Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.

### 3.3.2.1.1 Aylık ve Günlük Alışveriş

İhsaniye İmar Planı anket verileri doğrultusunda İhsaniye Mahallesi'nin %83'ü aylık ihtiyaçlarını Karasu'dan karşılamaktadır. %13'lük dilimi Yenimahalle'den karşılarken %4'lük dilim ise Adapazarı'ndan karşılamaktadır. (Grafik: 17)

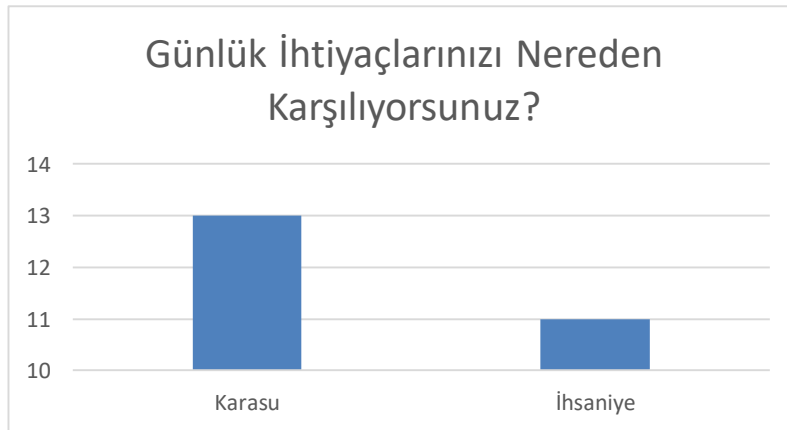
Grafik 17: Planlama Alanı ve Çevresi Gelir Durumu



Kaynak: İhsaniye İmar Planı Anket Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.

İhsaniye İmar Planı anket verileri doğrultusunda İhsaniye Mahallesi'nin %54'ü günlük ihtiyaçlarını Karasu'dan karşılamaktadır. %46'luk dilimi ise günlük ihtiyaçlarını buldukları mahalleden karşılamaktadırlar. (Grafik: 18)

Grafik 18: Planlama Alanı ve Çevresi Gelir Durumu



Kaynak: İhsaniye İmar Planı Anket Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.

### 3.4 SEKTÖREL YAPI

Karasu ilçesinin ekonomisi tarım, hayvancılık, sanayi, turizm ve balıkçılığa dayalıdır. İlçede başlıca yetiştirilen tarım ürünleri fındık, mısır, yulaf, şeker pancarı ve buğday olmakla beraber ilçenin temel geçim kaynağı da tarım olarak karşımıza çıkmaktadır. İlçede en fazla gelir getiren tarım ürünü fındıktır. İlçenin ikinci geçim kaynağı ise hayvancılıktır. Bölgede küçük ve büyükbaş hayvancılığın yanı sıra arıcılık ve tavuk besiciliği de bulunmaktadır.

İlçede önemli geçim kaynaklarından biri de balıkçılıktır. Bölgede genelde: kum midyesi, deniz salyangozu, palamut, lüfer, barbun, tekir, mezgit, istavrit, kalkan, kefal, tirsı, köpek balığı ve vatoz gibi çeşitli balıklar avlamakla beraber bu durum hem balıkçılar hem de lokantalar için önemli bir gelir kaynağıdır. Ayrıca Maden Deresi ve çevresindeki alabalık üretim tesisleri de balıkçılık içerisinde önemli yer tutmaktadır.

Karasu Limanı'nın varlığı ve bölgede organize sanayi alanlarının bulunması sanayinin gelişmesinde ve bölgede yer edinmesinde önemli bir faktör olmakla beraber üst ölçekli planlarda Karasu İlçesi içerisinde sanayi alanlarına yer verilmesi ve üst ölçekte ilçenin sanayi koridoru içerisinde kalması sebebi ile bölgede sanayinin varlığından söz edilmesi gerekmektedir.

Karasu, Karadeniz ve Marmara bölgelerinin kesişimde yer alan Sakarya iline bağlı olmakla beraber bu konumun getirmiş olduğu doğal ve tarihi güzelliklerin avantajına sahiptir. İlçede iklim, coğrafi özellikler ve kültürel değerlerinin yanı sıra yaz aylarında deniz turizmi de önemli yer tutmaktadır. Tüm bunların yanı sıra Karasu İlçesinde yer alan Acarlar Longozu, Maden Deresi, Küçükboğaz Gölü gibi doğal güzellikleri de bölgedeki turizmin gelişmesine katkı sağlayan önemli etmenlerin başında gelmektedir.

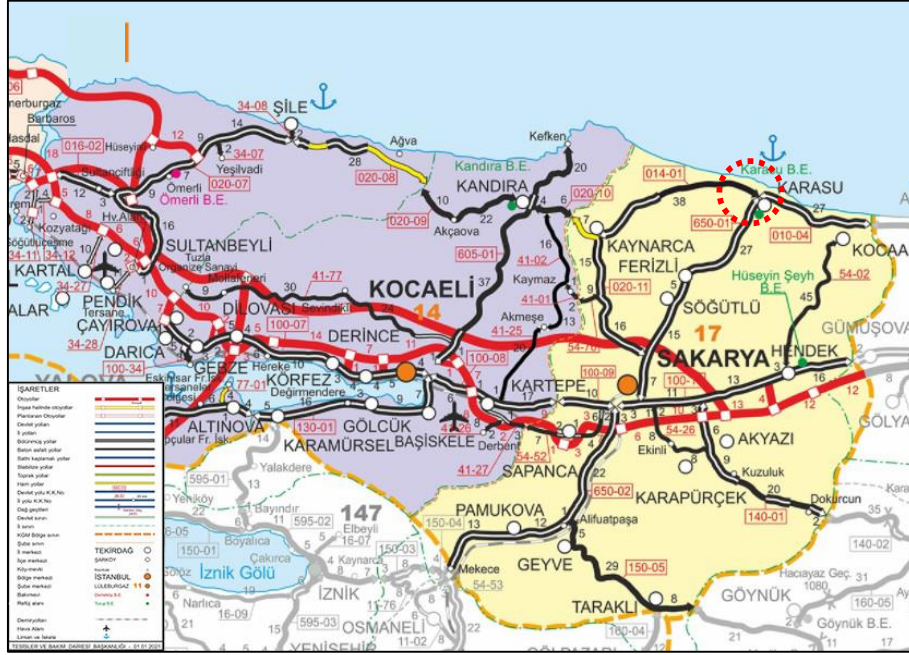
### 3.5 TEKNİK ALTYAPI

#### 3.5.1 Karayolu Ulaşımı

Sakarya il merkezine 55 km. uzaklıkta bulunan Karasu İlçesi'ne, il merkezinden D-650 devlet yolu ile ulaşılmaktadır. D-650 karayolu, ülkemizin kuzey-güney doğrultusundaki devlet yollarından birisidir. Karasu İlçesi'nden, D-650'nin bulunduğu Sakarya İline kadar uzanmaktadır. Karasu İlçesi'ne Batı Karadeniz'den ulaşımı sağlayan önemli karayolu akslarından birini Akçakoca- Karasu Devlet Yolu (D-010) oluşturmaktadır. Planlama alanına bu bölgeden ulaşmak için Sakarya iline bağlı Kocaali İlçesi'ne kadar D-010 karayolu daha sonra Kaynarca-Karasu arasındaki 38 km'lik devlet yolu (D-014) kullanılmaktadır. Karasu İlçesi, İstanbul'a 200 km. uzaklıktadır. İstanbul ilinden Karasu İlçesi'ne TEM Otoyolu (E-80)

ile Sakarya il merkezine kadar ulaşılmakta daha sonra ise Sakarya- Karasu İlçesi'ni birbirine bağlayan D-650 devlet yolu ile 2 saatte varılabilmektedir. İlçe Türkiye'nin başkenti Ankara iline 290 km. uzaklıkta olup 2,5 saatte ulaşmak mümkündür. Sakarya il merkezinden Karasu İlçesi'ne toplu taşıma hizmeti sunulmaktadır. (Harita: 11)

Harita 11: Sakarya İli Yol Ağı ve Karasu İlçesi Ulaşım



Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü Resmî Web Sitesi, 2021.

### 3.5.2 Demiryolu Ulaşımı

Sakarya iline ilk demiryolu hattı 1899 yılında tesis edilmiştir. İl sınırları içindeki uzunluğu 65 km olan demiryolu ile İstanbul'a 141, Ankara'ya 436 km.de ulaşılmaktadır. Arifiye istasyonunda ana hattan ayrılan Arifiye-Adapazarı demiryolu 8400 m mesafelidir. Adapazarı garından İstanbul'a her gün düzenli olarak karşılıklı 11 elektrikli tren seferi yapılmaktadır. Demiryolu ulaşım bağlantıları Arifiye ve Şehir Gar'ı ile sağlanmaktadır. Karasu İlçesi'nde mevcut durumda herhangi bir demiryolu ağı bulunmamakla birlikte Türkiye'nin mevcut demiryolu ağına yeni bir transit bağlantıyı sağlayacak Adapazarı-Karasu- Akçakoca-Ereğli-Bartın-Amasra Liman bağlantıları Demiryolu Projesi Liman bağlantıları ile planlama alanına ve transit demiryolu taşımacılığına yeni boyutlar katacak nitelikte bir açılım olarak görülmektedir.

**Adapazarı-Karasu Arası:** Adapazarı-Karasu Liman Bağlantısı Demiryolu Projesinin geçtiği güzergâh KM: 0+000 da Sakarya kent merkezinin hemen güneyinden, Sakarya Irmağı'nın yaklaşık 500 metre doğusundan başlayıp, KM: 2+000 da İstanbul-Ankara Devlet yolunu kesip,

KM: 15+000 kadar Sakarya Irmağı'nın doğusundan 50-1000 metre mesafesinden paralel olarak devam edip, KM: 14+750- 14+912,50 de viyadükle geçip, Sakarya Irmağı'nın batı tarafına geçerek, en fazla 10 Km uzaklaşarak KM: 30+970 - 31+132,50 de Sakarya Irmağı'nı ikinci kez viyadükle geçerek, Sakarya Irmağı'nı ve Sakarya'nın eski yataklarını takip ederek, KM: 55+240 da Karasu istasyonuna ulaşır. Adapazarı-Karasu Liman Bağlantısı Demiryolu Projesinin güzergâh başı İstanbul-Ankara demiryolundan bağlantı hattı olarak başlayacak olup projenin ilk istasyon yeri KM: 28+200'deki Ferizli İstasyonu olacaktır. Bu doğrultuda 20 Nisan 2011 tarihinde işe başlanılmış olup; proje çalışmaları devam etmektedir. (Harita:12)

*Harita 12: Adapazarı-Karasu Limanı-Ereğli-Zonguldak-Bartın Demiryolu Projesi*



*Kaynak: Adapazarı-Karasu Limanı-Ereğli-Zonguldak-Bartın Demiryolu Bağlantı Hattı Projesi*

Adapazarı-Karasu Limanı-Ereğli-Zonguldak-Bartın Liman Bağlantıları Projesi'nin bölgede sanayinin gelişmesine, ticaretin artmasına ve bunların sonucu olarak bölge ekonomisinin güçlenmesine olumlu katkıları olacağı bir gerçektir. Adapazarı-Karasu Limanı Ereğli-Zonguldak-Bartın Demiryolu Projesi ile demir-çelik sanayi, başta otomotiv olmak üzere diğer sanayi ve inşaat sanayine hizmet sunarken bir taraftan da Karadeniz Bölgesi'nin endüstriyel kömürünün fabrikalara ulaşım olanakları arttırılacaktır.

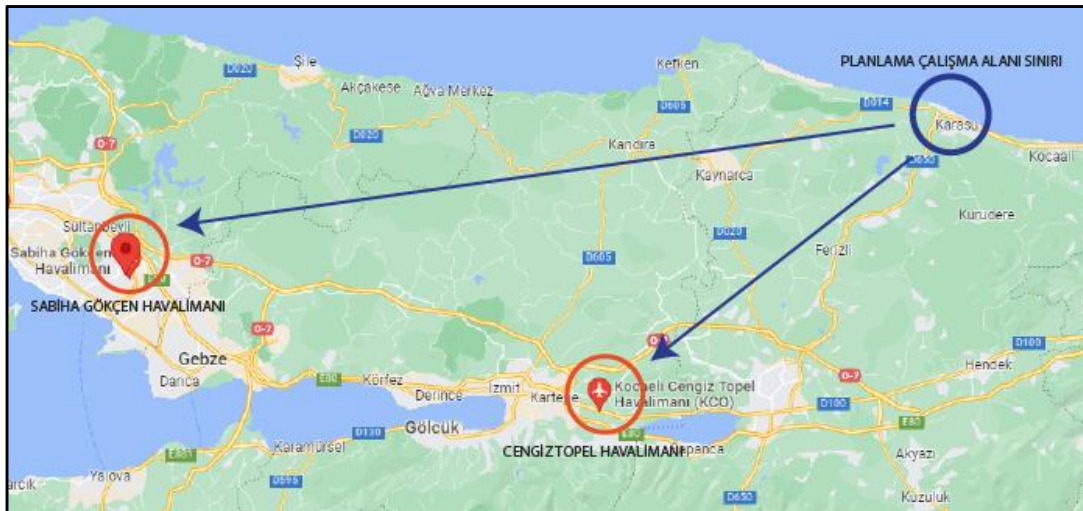
### 3.5.3 Denizyolu Ulaşımı

Sakarya ilinde denize kıyısı bulunan ilçeler Karasu, Kocaali ve Kaynarca ilçeleri olup, Karasu'nun Yeni Mahallesi'nden denize dökülen Sakarya Nehri'nin ağzı barınak olarak kullanılmaktadır. Karasu Liman Başkanlığı yetki hudutları dahilinde barınak, tersane, marina, liman tesisi bulunmamakta olup tamamen açık limandır. (Fotoğraf: 2)

*Fotoğraf 2: Karasu Port/ Karasu Limanı**Kaynak: Anadolu Ajansı Fotoğrafları*

### 3.5.4 Havayolu Ulaşımı

Sakarya ili sınırlarında sivil havaalanı bulunmamaktadır. Karasu İlçesi'ne en yakın havaalanı İstanbul il sınırları içerisinde bulunan Sabiha Gökçen Havaalanı'dır. Sabiha Gökçen Havaalanı Karasu İlçesi'ne 140 km. uzaklıkta ve yaklaşık 1,5 saatlik mesafededir. Sabiha Gökçen Havaalanı haricinde, Kocaeli ilinde bulunan ve şehre 15 km. uzaklıkta olan Cengiz Topel Havaalanı ise yapılmaktadır. Havaalanı 2011 yılında sivil olarak hizmete açılmış olup günümüzde sadece Trabzon'a sefer yapmaktadır. Sakarya, Yalova, Düzce ve Bolu illerinde de hizmet verecek olan Cengiz Topel Havaalanı için yeni seferler eklenmesi gündemdedir. (Harita:13)

*Harita 13: Planlama Alanının Çevre Havalimanlarına Olan Mesafeleri**Kaynak: Ofis Çalışması 2025*

### 3.5.5 Planlama Alanı Ulaşım Yapısı

Karasu, önemli ulaşım aksları üzerinde kurulmuş bir ilçedir. Planlama alanının güney sınırı boyunca doğu-batı doğrultusunda geçen Kaynarca-Karasu karayolu bağlantısı planlama alanını da sınırları içerisine alan İhsaniye Mahallesi'nin ana ulaşım aksını oluşturmaktadır. Söz konusu yol planlama alanından Karasu Merkeze ulaşımı sağlamaktadır. Bahsi geçen 1. Derece yol planlama alanı sınırı içine girmemektedir.

Planlama alanı sınırları içerisinde sadece bir adet 2. derecede yol ve 2. Derece yoldan dağılan toprak yollar bulunmaktadır. Bahsi geçen 2. Dereceden yol planlama alanının batısından geçmekte olup planlama alanının güneyinden geçen ve 1.dereceden yol olan Kaynarca-Karasu karayolu ile bağlantılıdır. Planlama alanı içerisinde bu yol harici birinci, ikinci ve üçüncü dereceden yol bulunmamaktadır. (Harita:14)

Harita 14: Planlama Alanı Ulaşım Analizi



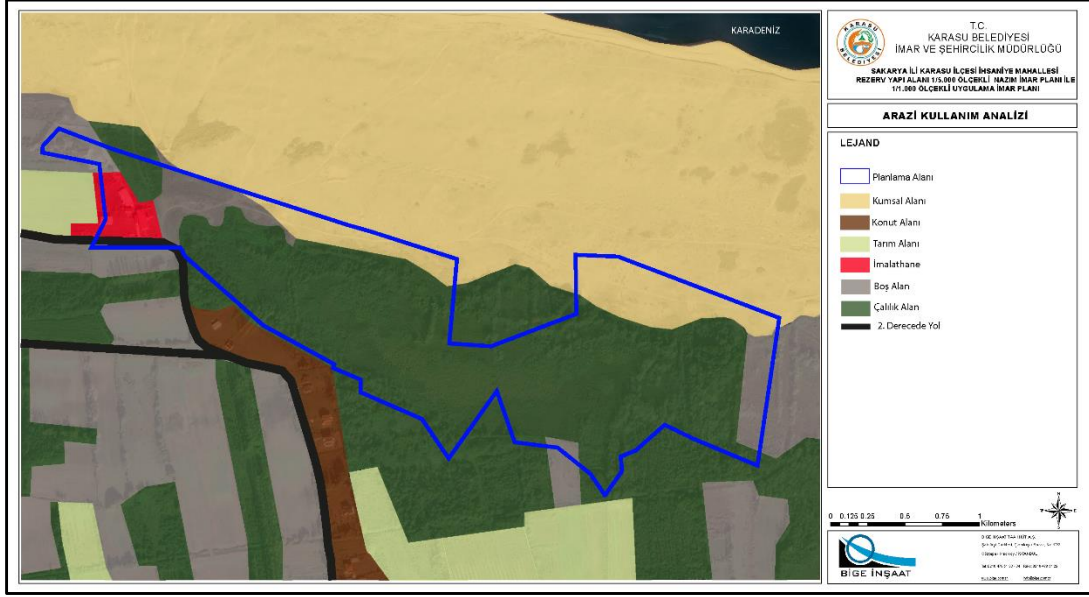
*Kaynak: İlgili Kurumlardan Alınan Kurum Görüşleri, Doğal Yapı Analizleri ve Arazi Çalışmaları Kullanılarak Hazırlanmıştır.*

### 3.6 ARAZİ KULLANIM

Arazi kullanım analizi kapsamında 20,40 hektarlık alanda mekânsal veriler toplanmış, hesaplanmış ve değerlendirilmiştir.

Planlama alanının büyük çoğunluğunu “Çalılık Alanlar” oluşturmaktadır. Çalılık Alanlar haricinde ise alan da “Kumsal Alanı” “İmalathane” ve “Boş Alanların” da olduğu görülmektedir. (Harita: 15)

Harita 15: Planlama Alanı ve Çevresi Arazi Kullanım Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması 2025

Planlama alanı içerisinde yer alan imalathane alanında 3 adet yapı bulunmakla beraber alandaki yapıların ahır ve süt satmak için mevcutta var olan bir işletme olduğu tespit edilmiştir. Aşağıda alana dair fotoğraflar verilmiştir. Üçüncü fotoğrafta verilen yapı bahsi geçen işletme olmakla beraber işletmenin arkasındaki iki yapı da işletmeye ait olan yapılardır. İşletmenin yapı durumu iyi olarak görülürken işletmeye ait olan diğer yapıları yapı durumunun kötü olduğu tespit edilmiştir. Diğer fotoğraflar ise alanın büyük çoğunluğunun “Çalılık Alan” olduğunu destekler niteliktedir. (Fotoğraf:3)

Fotoğraf 3: Planlama Alanına Ait Fotoğraflar

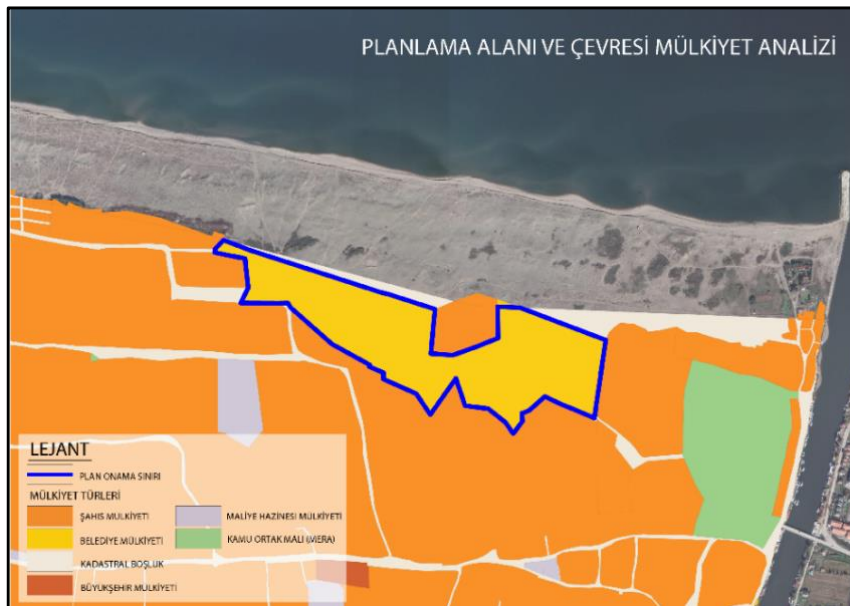


Kaynak: Karasu Belediyesi 2025

### 3.7 MÜLKİYET YAPISI

Mevcutta “Rezerv Yapı Alanı” olan planlama alanının tamamında “Karasu Belediyesi” olmak üzere tek mülkiyet türü bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde ise “Şahıs, Maliye Hazinesi, Sakarya Büyükşehir Belediyesi, Kamu Orta Malı (Mera)” olmak üzere 4 adet mülkiyet türü bulunmaktadır. (Harita: 16)

Harita 16: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması 2025

#### 4 KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan çalışması kapsamında planlama alanına ilişkin aşağıdaki kurumlardan görüş talep edilmiştir:

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığından gelen E24119565 Sayılı görüş yazısında; imar planı çalışması yürütülecek alanda BOTAŞ'a ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisi bulunmadığı belirtilmektedir.

Sakarya İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.04.2021 Tarih ve 60187 Sayılı görüş yazısında; söz konusu alana ait Afete Maruz Bölge Kararı'na rastlanılmadığı bilgisi paylaşılmaktadır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün (14. Bölge Müdürlüğü) geriye dönük 1236829 sayılı görüşünde; görüş istenen sınırlar içerisinde “Büyük İstanbul İçme Suyu 2. Merhale Projesi Melen Sistemi” kapsamında “Melen Terfi Deposu-Kıncılı Sırtı Arası İsale Hattının” bulunduğu belirtilmiş olup İSKİ Genel Müdürlüğü ve DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'nden görüşün alınması istenmiştir. Bu doğrultuda alınan İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 27.02.2021 Tarih ve 20210412717 Sayılı görüşünde de Melen İsale Hattında çelik boruların emniyetle işletilmesine engel teşkil edebilecek herhangi geçici ve kalıcı tesis yapılmaması gerekliliği vurgulanmıştır. Ancak bahsi geçen Melen İsale Hattı İhsaniye Mahallesi sınırları içinde yer alan planlama alanından geçmemektedir. Sakarya Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nden (3. Bölge Müdürlüğü) alınan nihai görüş ise E-99762936-754-2149150 Sayılı görüştür. Bu görüşte Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nce hazırlatılan Sakarya Havzası Taşkın Yönetim Planı ile Sakarya Nehri taşkın seviyesi 3,50 metre kotu olarak belirlendiğine ve Sakarya Nehri'nin batı sahilini 3,50 metre seviyesinin altındaki alanlarda imar planının yapılması Sakarya Nehri Taşkınlarına yönelik önlem alınması şartı ile uygun olduğu belirtilmiştir.

Sakarya İl Emniyet Müdürlüğü'nün 19.04.2021 Tarih ve 20210419110254811355 Sayılı Görüşüne göre; planlama alanı içerisinde emniyet hizmet alanına yer verilmesi gerekliliği vurgulanmıştır.

Sakarya İl Sağlık Müdürlüğü'nün 22.04.2021 Tarih ve E-92266786-129 Sayılı görüşünde; “1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapımında bir sakınca görülmemiştir.” denilmektedir. (Sakarya İl Sağlık Müdürlüğü Kurum Görüşü)

Sakarya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün geriye dönük 1740190 Sayılı görüşüne göre; çalışma alanının genellikle özel ürün tarım arazisi olduğu, ancak arazi bütünlüğü ve alternatif

alan bulunmaması sebepleriyle, “toprak koruma projesi” hazırlanması şartıyla; Kamu Yararı Kararı ile söz konusu plan yapım çalışmasının olumlu mütalaa edilerek Bakanlığa sunulmasının uygun olduğuna karar verildiği belirtilmiştir. *Bu görüş ardından alınan Sakarya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 3235558 Sayılı görüşünde;* bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ve hazırlanan raporun bakanlık tarafından değerlendirilmesi sonucunda raporda yer alan eksiklerin tamamlanması ve ilgili evrakların değerlendirilmek üzere bakanlığa gönderilmesi gerekliliği belirtilmiştir. Bu iki görüş doğrultusunda alınan nihai görüş *Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-71897669-230.04.02-7865643 Sayılı Görüşüdür.* Görüşte “İlimiz, Karasu ilçesi, Merkez İhsaniye, Yenimahalle, Aziziye, Denizköy, K. Karasu ve Kuyumculu Mahalleleri sınırlarında kalan birden fazla parselde kayıtlı alandan toplam 352,5447 hektar yüz ölçümlü arazi üzerinde Karasu Belediye Başkanlığı tarafından yapılması planlanan "1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" amaçlı tarım dışı kullanım talebi; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza gönderilmiştir.

Söz konusu talep alanında tespit edilen izinsiz kullanımlar için 5403 sayılı Kanun'un 21'inci maddesi kapsamında işlem tesis edilmesi gerekmekte olup; Toprak Koruma Projesi hazırlanması, onaylandıktan sonra yürürlüğe girmesi şartıyla; Bakanlık Makamından alınan 18.11.2022 tarih ve E-58125898-020- 6636252 sayılı Makam Oluru Ek'te gönderilmektedir.

Verilen bu izin, 09.12.2017 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği, verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.” Şeklinde bir aktarımda bulunmuştur. (Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kurum Görüşü)

Ayrıca *Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 29.01.2026 Tarih ve E-71897669-230.04.02-23228822 Sayılı, Karasu İhsaniye Mahallesi 147 Ada 106 Parselin Tarım Dışı Kullanım İzni Hk.(20,47) ha.* Konulu yazısında alana ilişkin tarım görüşü yenilenmiş olup;

*“İlgi yazı ile Karasu İlçesi, İhsaniye Mahallesi 147 ada 106 parseline yönelik 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanmasına yönelik olarak Kurum görüşümüz sorulmaktadır.*

*Söz konusu alanla ilgili olarak 29.12.2025 tarihli Toprak Koruma Kurulunda gerekli değerlendirme yapılmıştır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında; Arazinin Marjinal tarım arazisi olması, Alternatif alan ve arazi*

*bütünlüğü bulunmaması sebebiyle, toprak koruma projesi hazırlanması şartıyla uygun olduğuna; Kurulun 217/4 No'lu Kararıyla oy birliği ile kabulüne karar verilmiştir.*

*Toprak Koruma Kurulu'nda verilen bu "olumlu" görüş 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında verilmiş olup nihai karar değildir. Bu doğrultuda iş ve işlemlere başlanması için mevzuatta ön görülen ve ilgili yerel yönetimler üzerinden görüşü alınması zorunlu olan kamu kurum ve kuruluşlarının uygun görüşleri alındıktan sonra iş ve işlemlere başlanması gerekmektedir. Aksi durumun tespiti halinde 5403 sayılı kanununun 21. Maddesi kapsamında bozulan tarım arazisi büyüklüğü oranında idari para cezası işlemi uygulanacak, ayrıca verilmiş olan bu izin iptal edilecektir.” denilmektedir. Bahse konu görüş yazısı ekte sunulmaktadır.*

*İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.04.2021 Tarih ve E-28392088-724-24216181 Sayılı görüşünde; gelişmekte olan İhsaniye Mahallesi'nde belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak en az bir eğitim tesis alanı yapılmasının gerekliliğini vurgulamıştır.*

*T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeler Genel Müdürlüğü'nden alınan 28.05.2021 Tarih ve 2599986 Sayılı görüşe göre; planlama alanında devam eden veya biten “OSB, endüstri bölgesi” projesi bulunmadığı belirtilmiş olup alanda yapılacak olan sanayi ile ilgili yatırımlarda önceliğin OSB'lerin tam doluluk oranına erişmesi olduğu bildirilmiştir.*

*Sakarya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Kültür İşleri Şube Müdürlüğü 1536235 Sayılı görüşünde; planlama alanında “Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim” bölgesi yer almadığı; belirtilen alanda bakanlığın Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne yürütülen bir çalışma bulunmadığı bildirilmiştir.*

*T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 1391587 sayılı görüşünde; planlama alanında genel müdürlükçe yürütülen bir çalışma bulunmadığı bildirilmiştir.*

*Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü 24.06.2021 Tarih ve 1486073 Sayılı görüşünde; planlama alanı içerisinde herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı ve yapılacak olan planda bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.*

*MAPEG Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü 03.05.2021 Tarih ve 2021148852 Sayılı görüşünde; planlama alanında herhangi bir “Maden Ruhsat Sahası” bulunmadığı bildirmiştir.*

*Karayolları Genel Müdürlüğü Taşınmazlar Daire Başkanlığı 18.05.2021 Tarih ve 442360 Sayılı görüşünde; “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” ve “Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğine”*

uyulması gerekliliğine dikkat çekerken aynı zamanda karayolu sınır çizgisi dışında ve karayoluna paralel imar yolu planlanması, mümkün olmaması durumunda oluşturulacak kullanımların karayolu dışındaki diğer yerlerde servis alacak biçimde planlanmasına dikkat çekmiştir.

Sakarya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 3341072 sayılı görüşünde; planlama alanı içerisinde 358 adet hazine taşınmazı bulunduğu plan yapılırken bu hazine taşınmazlarının hazine menfaati gözetilerek “Konut, Ticaret; Konut-Ticaret vb.” fonksiyonları ile planlanmasını vurgulamıştır. Planlama alanı içerisinde Karasu Belediyesi haricinde bir mülkiyete söz konusu alan yoktur.

Lojistik Genel Müdürlüğü İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 15.04.2021 Tarih ve 251938 Sayılı görüşünde; planlama alanında Millî Savunma Bakanlığı sorumluluğu altında “ANT Akaryakıt Boru Hattı, Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi ve Mania Plan” bulunmadığını belirtmiştir.

MTA Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 113914 Sayılı görüşünde; “Genel müdürlüğünün herhangi bir hak kaybına uğramaması için, yapılacak proje çalışmalarında yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak işlem tesis edilmesi, yukarıda bahsi geçen sahada ruhsat alınmak suretiyle yapılmakta olan ve yapılacak işletme faaliyetlerine engel teşkil etmemesi, proje koordinatlarında bir değişiklik yapıldığı takdirde tekrar kuruluşumuza görüş sorulması halinde, kuruluşumuz bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere kuruluşumuz çalışmaları açısından herhangi bir sakınca oluşturmayacaktır.” Şeklinde bir aktarım yapılmıştır. (MTA Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü)

Meteoroloji Genel Müdürlüğü 37413 Sayılı görüşü; aracılığıyla imar planları ile ilgili genel müdürlüğün görüşü bulunmadığını bildirmiştir.

T.C. Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın 07.05.2021 Tarih ve 12033 sayılı görüşünde; İhsaniye Mahallesinde yapılacak olan planda “Sanayi ve Depolama Alanı, Kırsal Yerleşim Alanı, Marjinal Tarım Alanı, Bölgesel Spor Alanı ve Sosyal Donatı” fonksiyonlarının bulunmasını ve “Sanayi ve Depolama” alanının Sakarya Büyükşehir Belediyesinin projelerinde kullanmak ve Sakarya Büyükşehir Belediyesi tasarrufuna bırakılmak üzere, bu bölgelerde alanın %20 kadarının “ Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı” olarak ayrılmasını vurgulamıştır.

Sakarya Orman Genel Müdürlüğü 05.05.2021 Tarih ve 1045260 Sayılı görüşünde; “Devlet ormanlarının imar planlarına konu edilemeyeceği için orman sınırları içinde kalan kısımların imar planından çıkarılması, imar planına konu alanda hazineye ait orman ağaçları ile kaplı alanların imar planına konu edilmemesi, hükmen devlet ormanı kararı verilen taşınmazların veya hazine adına orman vasfı ile tescilli taşınmazların imar planına konu edilmemesi hususlarında; Gereğini bilgilerinize arz ederim” denilmiştir. (Sakarya Orman Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü)

T.C. Sakarya Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü 25176 Sayılı görüşünde; “İlgi yazınızda Karasu İlçesi İhsaniye, Yenimahalle, Aziziye, K. Karasu Mahallesi ile Kuyumculu Mahallerinde yapılacak olan Uygulama imar planı çalışması ile ilgili Üniversitemizden görüş istenmiştir. Belediyeniz sınırlarında faaliyet gösteren Karasu MYO, 7141 sayılı kanun kapsamında Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesine bağlanmıştır. Konu ile ilgili olarak adı geçen Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesinden görüş almanız uygun olacaktır.” Şeklinde bir aktarım yapmıştır. Bahsi geçen MYO planlama sınırları içerisinde yer almamaktadır. (T.C. Sakarya Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü Kurum Görüşü)

Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 06.05.2021 Tarih ve 7846 Sayılı görüşünde; planlama alanı içerisinde ülkemizde bulunan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mania planı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup genel müdürlükçe yayınlanan “Havalimanı Mania Sınırlar Dışında Kaldığı Durumlarda” başlığında belirtilen hususlara riayet edilmesi gerekliliği vurgulanmıştır.

T.C. Karasu Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü 14.04.2021 Tarih ve 115429 Sayılı görüşünde; imar planı çalışmalarına altlık teşkil etmek üzere müdürlükçe belirtilen herhangi bir görüş bulunmamaktadır.

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Emlak Dairesi Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğü 08.10.2021 Tarih ve 126959 Sayılı görüşünde; görüş istenilen konu ile ilgili birimler tarafında inceleme yapıldıktan sonra görüşün Haydarpaşa/İstanbul/1. Bölge Müdürlüğüne iletileceğini bildirmiştir.

Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü 1043408 Sayılı görüşünde; planlama alanı sınırları içinde “Özel Çevre Koruma Bölgesi” kapsamına girmediği tespit edilmiştir.

TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 665316 Sayılı görüşünde; Denizköy ve Camitepe mahallelerinde mevcut veya

yapımı devam eden bir tesisi bulunmadığını İhsaniye ve Kuyumculu mahallelerinde 154 kV Osmanca-Karasu Enerji İletim Hattının ve Karasu Trafo Merkezinin bulunduğu tespit edilmiş olup bu alanlarda planlamaya ilişkin olarak kurumun görüşlerinin alınmasını ve mülkiyet kamulaştırmasına ilişkin olarak herhangi bir plan notu konulmaması gerekliliğini vurgulanmasının yanı sıra “TEİAŞ Trafo Merkezi” ve “Teknik Altyapı (Direk Yeri)” şeklinde lejantta yer verilmesi, “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” hükümlerinin dikkate alınması ve Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezinden “Düzenleme Ortaklık Payı” kesintisinin yapılmaması belirtilmiştir. Görüşte bahsi geçen iletim hattı ve trafo merkezi planlama alanı sınırları içerisinde yer almamaktadır.

T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 060.04 Sayılı görüşünde belirttiği üzere söz konusu mahallerde il müdürlüğüne ait mevcut ya da planlanan herhangi bir yatırım programı bulunmamaktadır.

Bursa Vakıflar Genel Müdürlüğü 20.04.2021 Tarih ve 56361 Sayılı görüşünü “Sakarya İli, Karasu İlçesi, İhsaniye, Yenimahalle, Aziziye, K. Karasu ve Kuyumculu Mahallelerini kapsayan ve ilgi yazı ekindeki Karasu ilçesi Merkez-İhsaniye ve Kuyumculu Mahalleleri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelenmiş olup plan sahasına giren ve mülkiyeti idaremize ait olan Aziziye Mahallesi 167 ada, 3 parsel, Yenimahalle 279 ada 1 parsel ile 44 ada, 144 parsel, Kuyumculu Mahallesi 2097 parselin plan fonksiyonları korunarak çalışmaların yapılması hususunda; Gereğini arz ederim” şeklinde aktarmıştır (Vakıflar Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü). Planlama alanı sınırları içerisinde Bursa Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait mülkiyete konu taşınmaz bulunmamaktadır.

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nden gelen 07.05.2021 Tarih ve 29780 Sayılı görüş yazısında, imar planı çalışma alanının, “Adapazarı-Karasu Limanları Demiryolu Bağlantısı Projesi” güzergâhının Km:54+200 ile Km:55+000 arasındaki kamulaştırılan alanlarla çakıştığı belirtilmiştir. Bu kapsamda; yapılması planlanan imar çalışmasında, söz konusu projenin kamulaştırma sınırlarının dikkate alınması gerektiğinin altı çizilmiştir. Ancak planlama alanına ilişkin herhangi bir görüşe yer verilmemiştir.

AGDAŞ'ın 14.04.2021 Tarihli 2021/776 sayılı görüşünde; Karasu İlçesi sınırları içerisinde yer alan İhsaniye, Yenimahalle, Aziziye, K: Karasu ve Kuyumculu Mahallerini Kapsayan “Karasu İlçesi Merkez-İhsaniye ve Kuyumculu Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile /1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” alışıması kapsamında Sadece K. Karasu ve Kuyumculu bölgelerini kapsayan bölgede 19 bar basınçlı 12 çelik doğal gaz hattı borusu olduğunu

belirtmiştir. Görüşte bahsi geçen doğal gaz boru hattı planlama alan sınırları içerisine girmemektedir.

## 5 SENTEZ

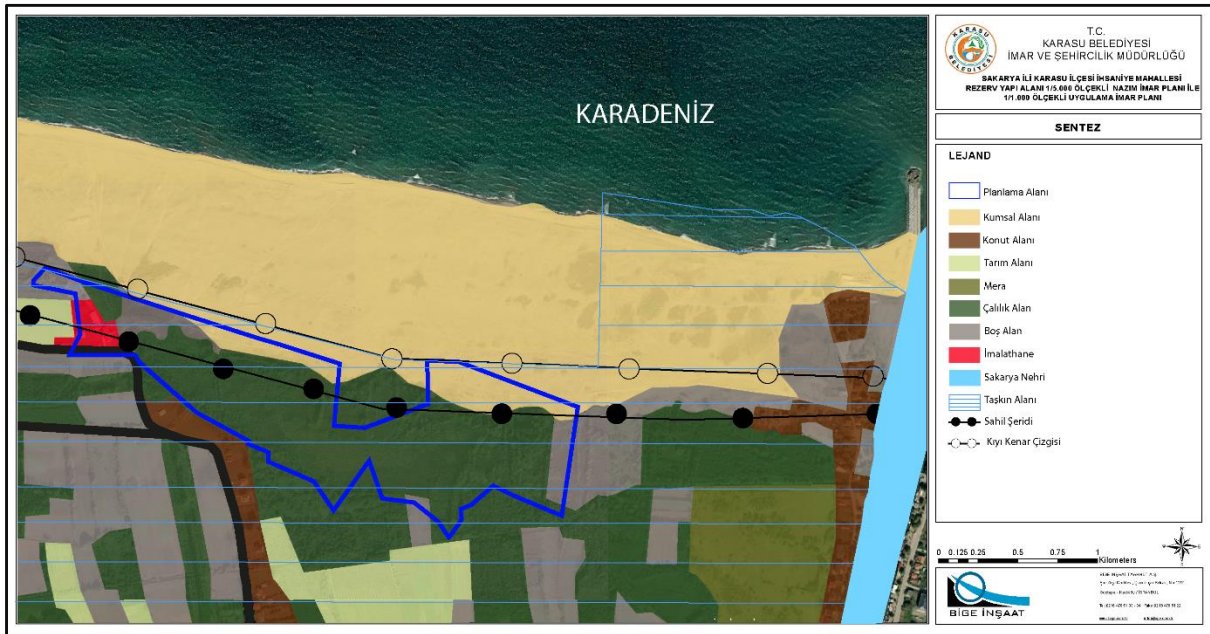
Planlama alanı İhsaniye Mahallesi sınırları içinde yer alan yaklaşık 20,40 ha'lık alanı kapsamaktadır. Alan, üst ölçekli planlarda “Kentsel Gelişme Alanı ve Rezerv Yapı Alanı” olarak önerilmiştir. Planlama alanı sınırları içerisinde alt ölçekli herhangi bir plan bulunmamaktadır. Planlama alanının alt ölçekli bir plan olmaması alanda plan yapılması ihtiyacını doğurmuştur.

Doğal ve fiziksel çevre analizleri ışığında yapılan çalışmalar sonucunda eğimin genelde %0-%5 arasında yükseltinin de 0-5 metre arasında olduğu bu bağlamda alanda eğim ve yükselti açısından yerleşime uygun olmayan alanların olmadığı söylenebilmektedir.

Kıyı kenar çizgisi kıyıda ve sahil şeridinde planlama yapılabilmesi için gereklidir. Bunun yanı sıra üst ölçekli planda planlama alanının tamamının Sakarya Nehri taşkın alanında kalmaktadır. Ancak alınan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Görüşünde Sakarya Nehrinin sol sahilindeki 3,50 metre seviyesinin altındaki alanlarda taşkına yönelik önlemlerin alınması gerekliliği belirtilmiş olup planlama alanında imar planı yapılmasında bir sakınca görülmemiştir.

Planlama alanı İhsaniye Mahallesi'nin kuzey kısmında bulunmakla beraber planlama alanının kuzeyi kumsal alanı ile sınırlandırılmaktadır. Ayrıca planlama alanının mevcutta büyük kısmının “Çalılık Alan” olduğu görülmektedir (Harita: 17).

Harita 17: Sentez Paftası



Kaynak: Ofis Çalışması 2025

## 6 PLAN TEKLİFİ

### 6.1 İŞİN TANIMI

Bu plan Sakarya İli, Karasu İlçesi, İhsaniye Mahallesi içinde yer alan 147 ada 106 nolu parselin kıyı kenar çizgisinin kara tarafında kalan kısmını içeren ve yaklaşık 20,40 ha büyüklüğündeki alanda “Sakarya İli, Karasu İlçesi, İhsaniye Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” hazırlanması işidir.

### 6.2 TANIMLAR

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5'inci, 8'inci ve 44'üncü maddeleri ile 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2'nci maddesine dayanılarak hazırlanan “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerinde; Uygulama İmar Planı aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

“MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin 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.”

16/05/2012 tarihli ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'una dayanılarak hazırlanan “6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği” hükümlerinde Rezerv Yapı Alanı aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

e) **(Değişik: RG-21/6/2019-30808)** Rezerv Yapı Alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya idarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder.

### 6.3 YASAL DAYANAK

#### **3194 Sayılı İmar Kanunu;**

*“Madde 8- Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.*

b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

#### **3621 Sayılı Kıyı Kanunu;**

3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri gereğince “Kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilir. Bu gibi yerlerde doldurma ve kurutmayı yapacak ilgili idarenin valiliğe iletilen teklifi, valilik görüşü ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Bakanlık, konusuna göre ilgili kuruluşların görüşünü de almak suretiyle teklifi inceler. Uygun bulunması halinde ilgili idare tarafından uygulama imar planı hazırlanır.” denildiğinden imar planlarının yapımını zorunlu kılmıştır. İmar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmalı veya yaptırmalıdır.

#### **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun;**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri gereğince “Rezerv yapı alanlarında, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.”

## **6.4 AMAÇ KAPSAM GEREKÇE**

Bu plan Sakarya İli, Karasu İlçesi, İhsaniye Mahallesi içinde yer alan yaklaşık 20,40 ha büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Planlama alanında alt ölçekli bir plan bulunmamaktadır. Alanın planlanarak gelişmesi ve çevresi ile bütüncül bir şekilde ele alınması amacıyla 20,40 ha alanda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu doğrultuda planlama alanı sınırları içerisinde kalan alanda planlı gelişmenin sağlanması amacıyla mekânın sahip olduğu tarihi ve kültürel mirası, kırsal dokusunu, mekânın koruma-kullanma dengesini ve doğal değerleri koruyarak doğal kaynakların devamlılığını sağlayarak alanın planlanması hedeflenmiştir.

## **6.5 YÖNTEM**

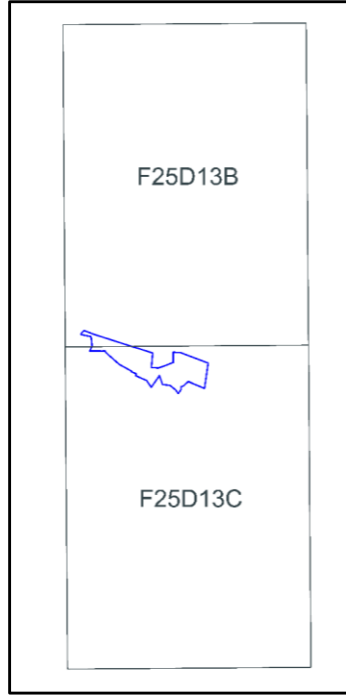
Çalışma kapsamında öncelikli olarak Karasu Belediyesi'nce hazırlatılan halihazır haritalar ve imar planına esas zemin etüdü temin edilmiştir. Çalışmanın bu aşamasında, mevcut halihazır haritalar, meri imar planları, zemin etütleri, kurum görüşleri ve saha çalışmasında elde edilen veriler ışığında alanda çalışmanın ilerleyen aşamalarında, elde edilen veriler, planlama ilkeleri, meri kanun ve yönetmelikler çerçevesinde ele alınarak çalışma alanına ait imar planı üretilecektir.

## **6.6 HALİHAZIR HARİTA VE KOORDİNAT BİLGİSİ**

### **6.6.1 1/5.000 Ölçekli Halihazır Harita Bilgisi**

Planlama alanı üst ölçekli nazım imar planında, ITRF96 Dilim Genişliği 3 derece, Dilim No:30 koordinat sisteminde; F25D13B ve F25D13C numaralı paftalar içinde kalmaktadır. (Harita:18)

Harita 18: 1/5.000 Ölçekli Hâlihazır Harita Bilgisi

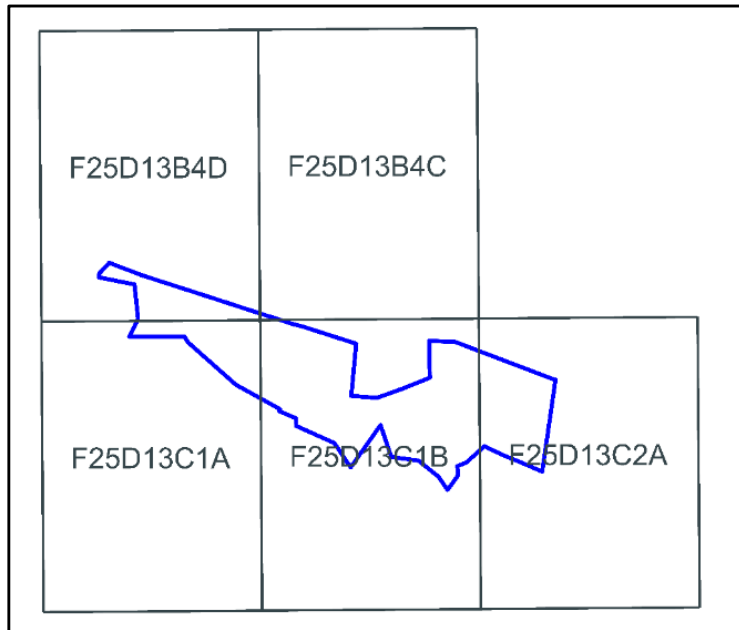


Kaynak: Ofis Çalışmaları 2025

#### 6.6.2 1/1.000 Ölçekli Halihazır Harita Bilgisi

Planlama alanı ITRF96 Dilim Genişliği 3 derece, Dilim No:30 koordinat sisteminde; F25D13B4D, F25D13B4C, F25D13C1A, F25D13C1B ve F25D13C2A numaralı paftalar içinde kalmaktadır. (Harita:19)

Harita 19: 1/1.000 Ölçekli Hâlihazır Harita Bilgisi



Kaynak: Ofis Çalışmaları 2025

## 7 PLAN KARARLARI

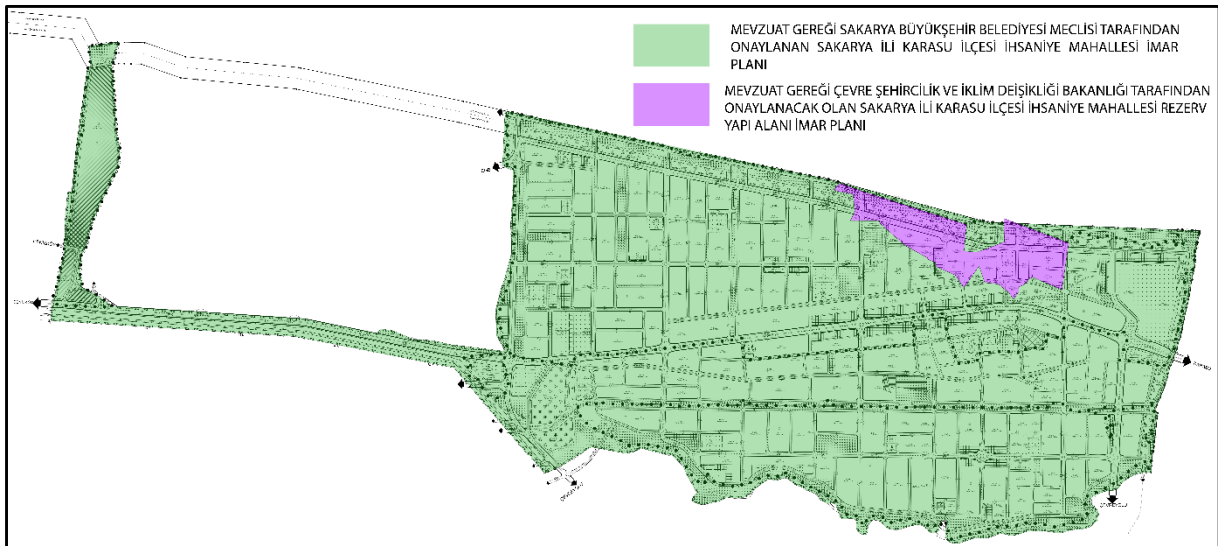
Bu plan Sakarya İli, Karasu İlçesi, İhsaniye Mahallesi'nin sınırları içinde yer alan yaklaşık 20,47 ha büyüklüğündeki alanda Sakarya İli, Karasu İlçesi, İhsaniye Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması işidir.

Planlama alanı 07.01.2025 tarih ve 9 sayılı meclis kararı ile onaylanan “Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” ile bütüncül olarak planlanmıştır. Bahsi geçen imar planları İhsaniye Mahallesi'nin tamamını kapsayacak şekilde kurgulanmış olup donatı yeterlilikleri, alan kullanımları gibi faktörler beraber oluşturulmuştur.

Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı nüfusu mevcut eğilimler, yatırımlar, alanının yakın çevresinde ve Karasu İlçesinin genelinde olan gelişmeler dikkate alınarak planlama alanında kişi başına düşen inşaat kabulü ise 70 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş olup TÜİK'ten elde edilen veriler doğrultusunda Karasu ilçesinin hane halkı büyüklüğü ortalama 2,93 olduğu tespit edilmiştir. Yapılan analizler doğrultusunda ise ortalama daire kullanım alanının 200-220 m<sup>2</sup> arasında yapılması öngörülmüştür.

Sakarya İli, Karasu İlçesi, İhsaniye Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da bu planın bir parçasıdır ve bu alandan bağımsız düşünülmemelidir. Rezerv Yapı Alanı planının mevzuat gereği onay mercisinin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın olması sebebi ile bu iki plan ayrı olarak teklif edilmiştir (Harita:20).

*Harita 20: Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi İmar Planı ve Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi Rezerv Yapı Alanı İmar Planı Onay Mercileri*



*Kaynak: Ofis Çalışmaları 2025*

Söz konusu olan planlama alanında üst ölçekte 1/100.000 ölçekli Sakarya İli Çevre Düzeni Planı ve Sakarya İli Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılmış olup planlama alanında alt ölçekli plan bulunmamaktadır. Sakarya İli, Karasu İlçesi, İhsaniye Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında plansız alanların planlanarak gelişmenin kontrol altına alınması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda da Sakarya Nehri, taşkın alanı, kıyı kenar çizgisi, sahil şeridi ve ulaşım aksları gibi eşikler göz önünde bulundurularak planlama çalışması yapılmıştır.

## 7.1 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI

Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin alan kullanımları ve dağılımları tablosu aşağıda verilmiştir. Planlama alanı sınırları içerisinde mevcutta konut alanı bulunmamakla beraber gelişme konut alanları önerilmiştir. Ayrıca planda “Ticaret Alanı, Günübürlük Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Meydan, Park, Rekreatif Alan” fonksiyonları da yer verilmiştir. Bu tabloda yer alan, alan kullanımları ve dağılımları Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı alan kullanım ve dağılımlarından ayrı düşünülemez. Donatı yeterliliği bakımından tüm İhsaniye geneli değerlendirildiğinde donatı standartları ve kişi başına düşmesi gereken minimum değerler sağlanmıştır.

Planlama alanının %3,38’ini Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları, %32,56’ sını Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları, %18,05’ini Günübürlük Tesis Alanları, %9,33’ünü Rekreatif Alanlar, %0,47’sini Meydanlar, %0,28’ini Ticaret Alanı, %11,25’ini Park Alanı ve %1,54’ünü de Kültürel Tesis alanları oluşturmaktadır. Planlama alanında 4.74 ha yol ve park alanları bulunurken Yol ve Park Alanları planlama alanının %23,14’ünü meydana getirmektedir. (Tablo: 3)

Tablo 3:Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları ve Dağılımları

SAKARYA İLİ KARASU İLÇESİ İHSANİYE MAHALLESİ 147 ADA 106 NOLU PARSEL REZERV YAPI ALANI UYGULAMA İMAR PLANI				
		Alan (ha)	Alan(m <sup>2</sup> )	Oran(%)
KONUT ALANLARI	Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	0.69	6,910.94	3.38%
	Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	6.67	66,654.51	32.56%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Alanı	0.06	582.72	0.28%
TURİZM ALANLARI	Günübirlik Tesis Alanları	3.69	36,939.58	18.05%
SOSYAL VE KÜTÜREL TESİS ALANLARI	Kültürel Tesis Alanı	0.32	3,153.42	1.54%
	Meydan	0.10	965.57	0.47%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	2.30	23,026.12	11.25%
	Rekreatif Alan	1.91	19,096.88	9.33%
DİĞER ALANLAR	Yol ve Otopark Alanları	4.74	47,374.65	23.14%
PLANLAMA ALANI (TOPLAM)		<b>20.47</b>	<b>204,704.38</b>	<b>100.00%</b>

Kaynak: Ofis Çalışmaları 2026

## 7.1.1 ALAN KULLANIMLARI

### 7.1.1.1 Konut Alanları

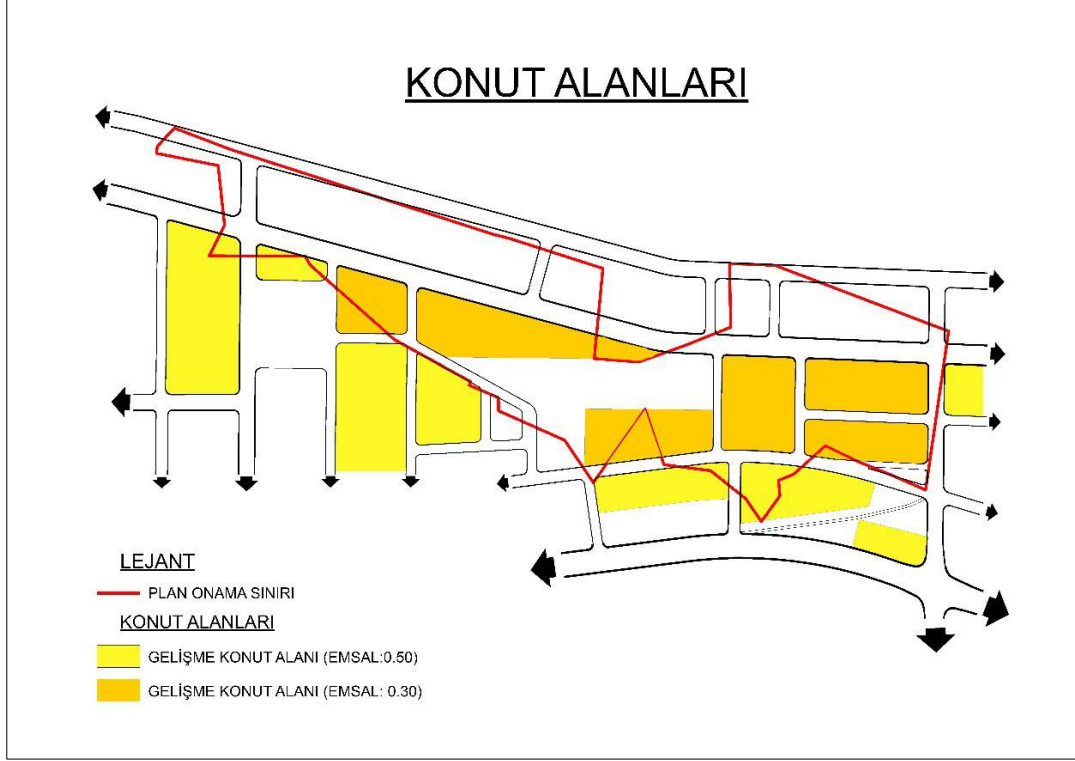
#### 7.1.1.1.1 Gelişme Konut Alanları

Planlama alanı içerisinde mevcutta konut alanı bulunmamaktadır. Planlama alanı ve çevresindeki gelişmeler düşünülerek gelişme konut alanlarının bir kısmı “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları” olarak planlanırken bir kısmı da “Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları” olarak planlanmıştır. Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında Emsal: 0,50 olarak belirlenmiş olup Yençok: 7,50 olarak verilmiştir. Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında ise Emsal: 0,30 olarak belirlenmiş olup Yençok: 7,50 olarak verilmiştir.

Sakarya İli Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırı içerisinde yer alan ve emsali 0.30 olan adaların tamamının emsali Sakarya ili Karasu İlçesi İhsaniye Mahallesi Uygulama İmar planında da plan tadilatı ile Emsali 0.30'a çekilecektir.

Planlama alanı içerisinde 0,69 ha düşük yoğunluklu gelişme konut alanı bulunurken 6,67 ha seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı bulunmaktadır. Gelişme konut alanları planlama alanının %35,94'ünü oluşturmaktadır. (Harita: 21)

*Harita 21: Konut Alanları Dağılımı*



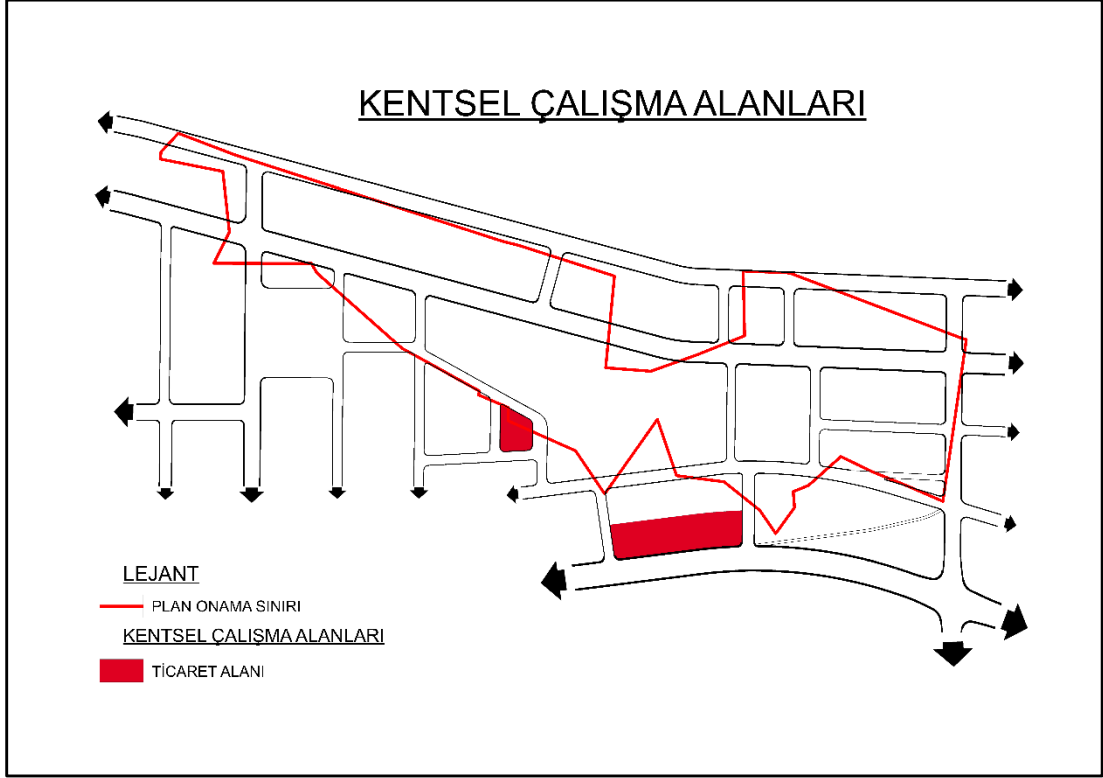
*Kaynak: Ofis Çalışması 2025*

## 7.1.1.2 Kentsel Çalışma Alanları

### 7.1.1.2.1 Ticaret Alanları

Ticaret alanlarında çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlara yer verilmeyecek olup alanda yapılacak yapılarda Emsal:0,60 Hmax: 8,00 metre olarak belirlenmiştir. Ticaret alanları planlama alanının %0,28' lik dilimini kapsamaktadır. Planlama alanında 0,06 ha'lık alana sahiptir. (Harita: 22)

Harita 22: Kentsel Çalışma Alanları Dağılımı



Kaynak: Ofis Çalışması 2025

### 7.1.1.3 Turizm Alanları

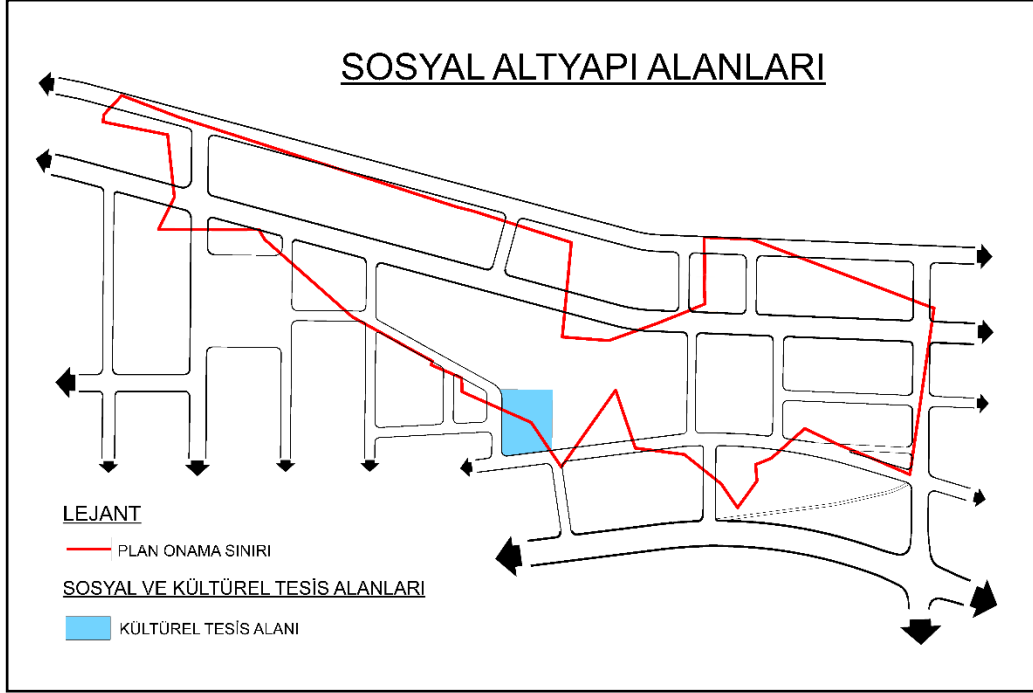
Planlama alan içerisinde Turizm Alanı olarak “Günübirlük Tesis Alanı” fonksiyonuna yer verilmiştir.

#### 7.1.1.3.1 Günübirlük Tesis Alanları

Günübirlük Tesis Alanları 3,69 ha yer kaplamakla beraber planlama alanının %18,05’lik dilimine sahiptir. Günübirlük tesisi alanları “Rekreaktif Alanlar” ve “Kıyı Alanları” ile bütüncül olarak ele alınmıştır. Bu alanda yapılacak yapılarda Emsal: 0,20 Hmax ise 4,50 metre olarak verilmiştir. (Harita: 23)



Harita 24: Kentsel Sosyal Altyapı Alanları Dağılımı



### 7.1.1.5 Açık ve Yeşil Alanlar

#### 7.1.1.5.1 Park Alanı

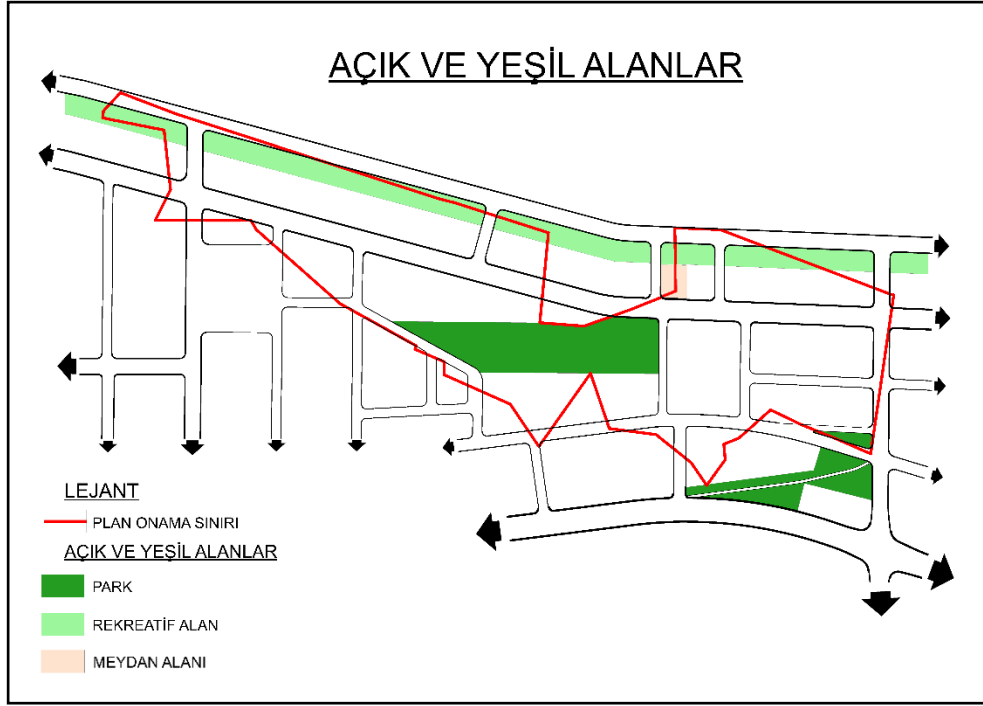
Park alanları aynı zamanda afet ve kriz durumunda kentin geçici idari toplanma ihtiyaçlarının karşılandığı da yerlerdir. Bu alanlar genelde konut ve çalışma alanı fonksiyonlarından oluşan bölgede nüfusun dinlenme ihtiyaçlarına cevap vermek amacıyla da oluşturulan alanlardır. Planlama alanı içerisinde 2,30 ha park alanı bulunmaktadır. Bu alan planlama alanının %11,25'ini oluşturmaktadır.

Ayrıca, Meydan alanları planlama alanı içerisinde 0,10 ha alan kaplarken planlama alanının %0,47'sini oluşturmaktadır. (Harita: 25)

#### 7.1.1.5.2 Rekreatif Alan

Rekreatif Alanlar “Günübirlik Tesis Alanları” ve “Kıyı Alanları” ile bütüncül olarak planlanmıştır. Bu alanda yapılacak olan uygulamalarda “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” doğrultusunda ilerlenmelidir. Planlama sınırları içerisinde 1,91 hektar alan kaplayan Rekreatif Alan planlama alanının %9,33'ünü oluşturmaktadır. (Harita: 25)

Harita 25: Açık ve Yeşil Alanlar Dağılımı



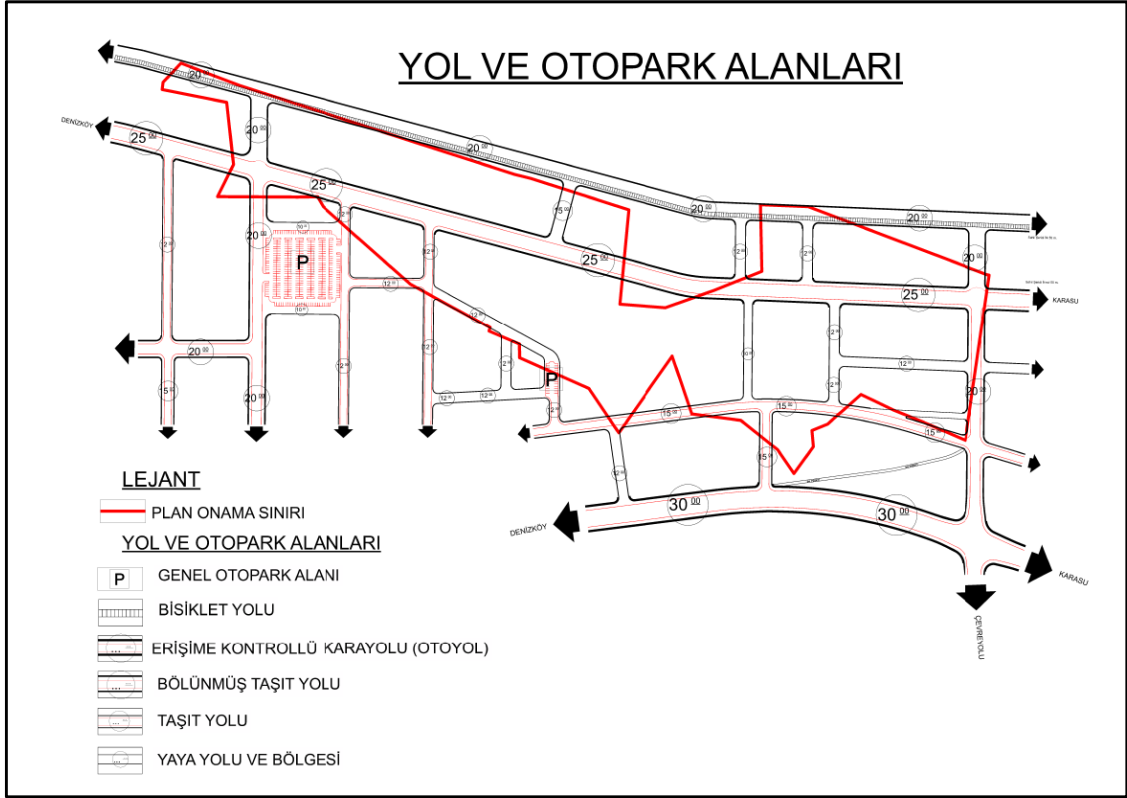
Kaynak: Ofis Çalışması 2025

### 7.1.1.6 Teknik Altyapı ve Ulaşım

#### 7.1.1.6.1 Ulaşım

Mevcutta planlama alanı içerisinde 1 adet 2. Derece yol ve bu yol ile bağlantılı olmak üzere toprak yollar bulunmaktadır. Planlama alanını gelişme potansiyeli düşünüldüğünde bu alandaki yollar erişim açısından yetersiz kalmaktadır. Planlama alanında “Bölünmüş Taşıt Yolu”, “1. ve 2. Derece Kent İçi Yollar”, “Taşıt Yolu”, “Yaya Yolu ve Bölgesi” ve “Bisiklet Yolu” olmak üzere çeşitli yollar planlanmıştır (Harita:26).

Harita 26: Yol ve Otopark Alanı Dağılımı

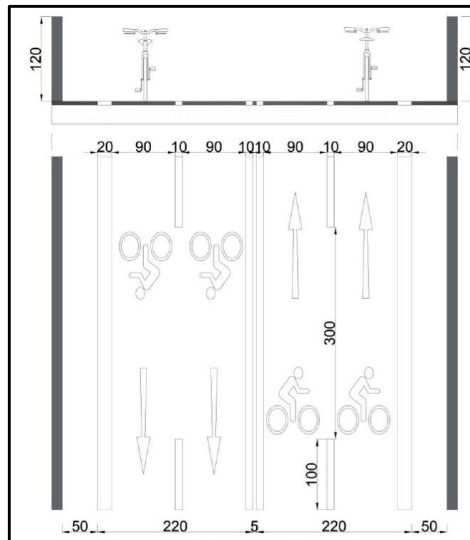


Kaynak: Ofis Çalışması 2025

#### 7.1.1.6.1.1 Bisiklet Yolları

Planlama alanının kuzeyinde bulunan araç yoluna kapalı 20 metrelik yolda bisiklet yolu planlanmıştır. Bisiklet yolu kesiti aşağıdaki görselde de verildiği üzere iki geliş iki gidiş şeklindedir (Fotoğraf:4).

Fotoğraf 4: Planlama Alanı Bisiklet Yolu Kesiti



Kaynak: Bisiklet Yolları Yönetmeliği

Harita 27:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Kaynak: Ofis Çalışması 2026