

V



ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ
SÜRSÜRÜ MAHALLESİ
76 ADA 68 VE 69 PARSELLERE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU




Emre YILMAZER
Teknik Uzman

Elazığ İli Merkez İlçesi Sürsürü Mahallesi 76 Ada 68 ve 69
Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

07 Eylül 2021

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 8 sayfadır.-


Aslı ÖZÜSTÜN
Şube Müdürü V.



Selma TOSUN
Daire Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. Planlamanın Amacı	2
2. Planlama Alanının Konumu	2
3. Planlama Alanının Büyüklüğü Ve Mülkiyet Durumu	4
4. Planlama Alanının Jeolojik Etüt Durumu	4
5. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	5
6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği	6

ŞEKİLLER

Şekil 1. Elazığ İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası	4
Şekil 5. 11.05.2020/63 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	6
Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği	6

1. PLANLAMANNIN AMACI

Elazığ ili Merkez ilçesi, Sürsürtü mahallesi sınırları içerisindeki Elazığ İl Özel İdaresi mülkiyetinde bulunan 76 ada 68 ve 69 parsel no.lu taşınmaz üzerindeki idareye ait yapılar, Riskli yapı ilan edilmiş ve 01/11/2017 tarihinde 775 yevmiye numarası ile tapunun beyanlar hanesine işlenmiştir. Parseller üzerinde yer alan eski idare binası ve lojmanlarının yerine proje geliştirilmesi amacıyla, farklı tip ve büyüklükte meskenler, dükkân ve mağazaların bulunduğu AVM, iş merkezi ve kapalı otopark kullanımlarını içeren proje 2017 yılında ihale edilmiş ve sözleşmesi imzalanmış olup, gelinen aşamada projenin inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

Söz konusu parseller üzerinde inşaatı devam eden projeye ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(g) maddesinde hüküm altına alınan Bakanlığımızın denetim yetkisi kapsamında konut bloklarının mevcut haliyle betonarme imalatlarının sonlandırılması ve alana yönelik halihazırda İdarece 2016 yılı Elazığ Revizyon İmar Planı kapsamındaki imar yapılaşma koşullarına göre ruhsatlandırılan projede gelinen fiili durum itibariyle kat adedinin sınırlandırılması ile yapıların kitle-nizam olarak işlenmesi yönünde plan değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Elazığ ili, Anadolu yarımadasında, Doğu Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzey sınırını Tunceli ili ve Fırat nehrinin oluşturduğu ilin doğusunda Bingöl, batısında Malatya, güneyinde ise Diyarbakır ili bulunmaktadır. Elazığ ili Merkez ilçesinde bulunan planlama alanı, ilçe merkezine yakın Sürsürtü mahallesi konumunda yer almaktadır. Bölgeyi kuzeyde Şehit Korgeneral Hulusi Sayın Bulvarı, güneyde Malatya caddesi sınırlandırmaktadır. Ulaşım imkanlarının yüksek olduğu bir bölgede konumlanmıştır. İl merkezinin batısında bulunan alan, Gazi caddesi ile kent merkezine bağlanmakta, il merkezine ortalama uzaklığı 3 kilometredir. Taşınmazın yakın çevresinde meskun konut alanı ve park, sosyal tesis, pazar alanı, Fırat Üniversitesi alanları bulunmaktadır.



Şekil 1. Elazığ İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Elazığ ili, Merkez ilçesi, Sürsürtü Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 76 ada 68 ve 69 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 516,211.301 ve X: 4,282,021.587 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde K42-D-09-C-1-B ve K42-D-09-C-2-A paftasında kalmaktadır.



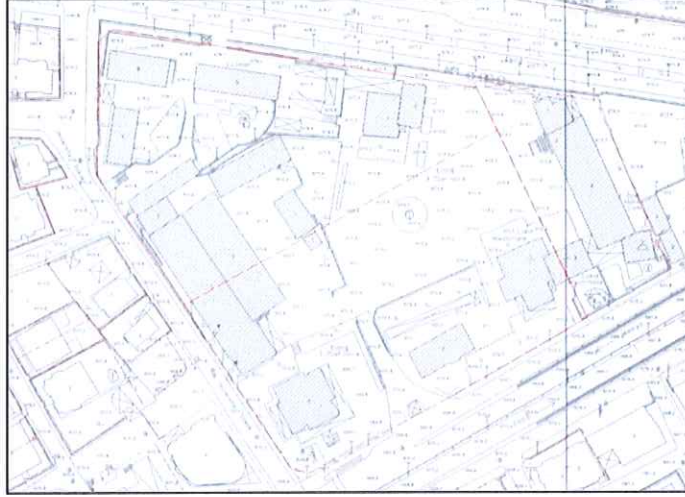
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu olan 76 ada 68 ve 69 parseller Elazığ İl Özel İdaresi mülkiyetinde olup, sırasıyla 15.187,69 m² ve 16.759,35 m² yüzölçümüne, toplam olarak ise 31,947.04 m² yüzölçümüne sahiptir. Ayrıca, söz konusu parsellerin 6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Yapı" ilan edildiği 01.11.2017 tarih ve 775 yevmiye numarası ile tapunun beyanlar hanesine işlenmiştir.



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
76/68	Elazığ İl Özel İdaresi	15.187,69
76/69	Elazığ İl Özel İdaresi	16.759,35
Toplam		31,947.04

Planlamaya konu Elazığ İl Özel İdaresi mülkiyetindeki 76 ada 68-69 parsel üzerindeki hizmete yönelik yapılar riskli yapı ilan edilerek yıkılmıştır.

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Elazığ ili, Merkez ilçesi, Sürsürü Mahallesi 76 ada 68 ve 69 nolu parseller üzerinde halihazırda onaylı imar planına esas 04.07.2015 yılı onaylı Elazığ Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanına ilişkin belirlenen önemli noktalar ve öneriler aşağıda maddeler halinde sunulmuştur:

Önemli Alan 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar):

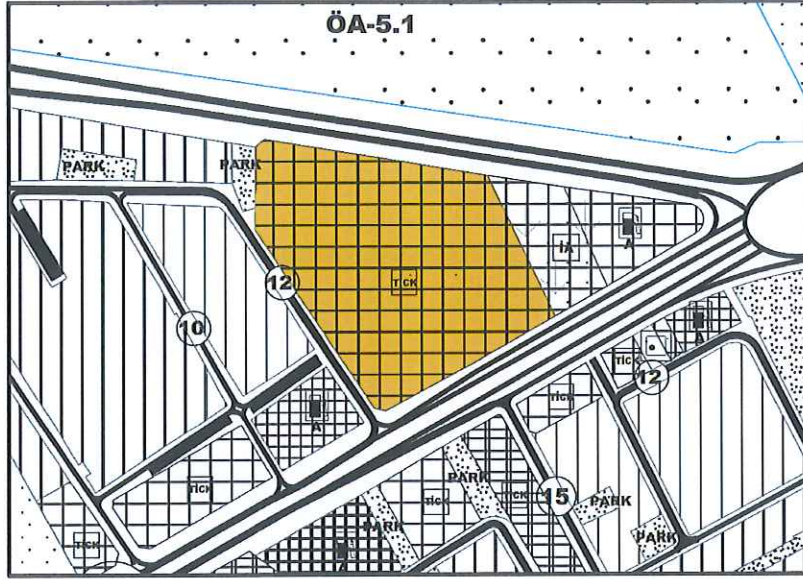
İnceleme alanında Alüvyon birimin yerlitsuyu ihtiva etmeyen bölümleri, bu kapsamda değerlendirilmiştir. Alüvyon birimden alınan numuneler üzerinde yapılan elek analiz sonuçlarına göre birimin çakıl-kum içeriği içeriği % 0,00-8,7 ve kil-silt içeriği % 72,1-88,3 arasında bulunmuş olup birim ince taneli zemin olarak tanımlanmıştır. Alüvyon Birimin kohezyonlu seviyelerinin; LL değeri % 30,4-42,61, PI değeri % 11,1-19,3 aralığında bulunmuştur. Elde edilen değerlere göre alüvyon birim "yumuşak-yarı sert-sert-çok sert

kıvamlı”, “orta- sıkışabilir” ve “orta-düşük plastisiteli siltli kil” özelliğindedir. Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killerin şişme derecesi, “orta-yüksek”, oturma değeri genel olarak kabul edilebilir değerlerin zaman zaman üzerinde içerisinde bulunmuş olup taşıma gücü değeri ise düşük sınırlardadır. Dolayısıyla bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir.

- Killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu oluşacak açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Altıvyon birimi kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı mühendislik özelliği gösteren jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtırılmamalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Ayrıca, inceleme alanında planlama öncesi, bu alan içerisindeki tüm dereler için su baskını tehlikesi açısından DSİ görüşü mutlaka alınmalı, planlama, DSİ görüşü doğrultusunda yapılmalıdır.
- Yapılaşma öncesi yapılacak zemin etütlerinde yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek statik proje parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir. Zemin ve temel etütleri kapsamındaki etütlerde yapı temelleri altında belirlenecek zeminlerin mühendislik özelliklerine göre gerek duyulan oturma, şişme vb araştırmaları ile kumlu seviyelerle karşılaşılması durumunda sıvılaşma analizleri de gerçekleştirilmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Önemli alan 5.1 olarak gösterilen bölümlerde zemin grubu C ,yerel zemin sınıfı Z3 olarak verilmiştir.

5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 11.05.2020 tarih ve 2020/63 karar nolu Elazığ Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan “Elazığ (Merkez) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Notları Ve Plan Açıklama Raporu” kararlarına göre plan değişikliğine konu alanda “Ticaret-Konut Alanı” fonksiyonu yer almaktadır. İlgili meclis kararının “**TİCARET+KONUT ALANLARI (TİCK)**” bölümünün 57, 58, 59 ve 60 nolu hükümlerinde gerekli yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.

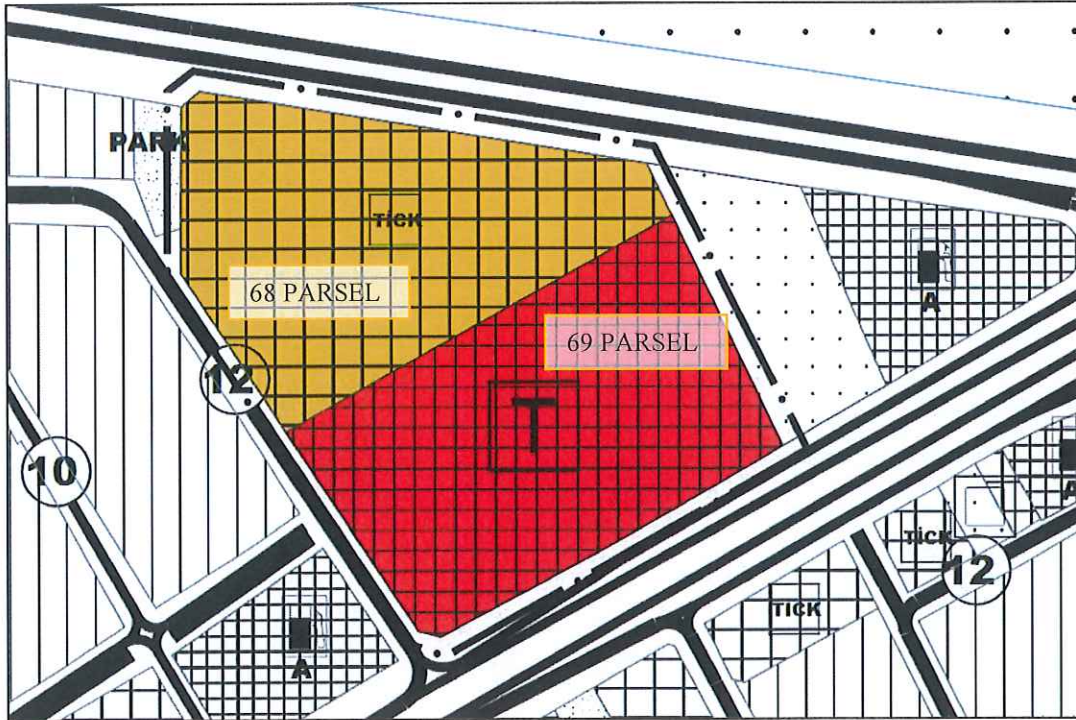


Şekil 5. 11.05.2020/63 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde, konut bloklarının mevcut haliyle betonarme imalatlarının sonlandırılması ve alana yönelik halihazırda ruhsatlı projede gelinen fiili durum itibariyle kat adedinin sınırlandırılması ile yapıların kitle nizam olarak işlenmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

Planlama alanında "Ticaret – Konut Alanı ve Ticaret" fonksiyonu belirlenmiştir ve toplam alan büyüklüğü 31.946,54m²'dir. 68 nolu parsel TICK olarak, 69 nolu parsel ise TİCARET belirlenmiştir.



Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği

7. PLAN NOTLARI

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.