



V

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




Emre YILMAZER
Teknik Uzman


Aslı ÖZÜSTÜN
Şube Müdürü V.

Elazığ İli Merkez İlçesi Sürsürü Mahallesi 76 Ada 68 ve 69
Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

07 Eylül 2021

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 11 sayfadır.-



İÇİNDEKİLER

| | |
|--|---|
| 1.PLANLAMAMANIN AMACI | 2 |
| 2.PLANLAMA ALANININ KONUMU | 2 |
| 3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU | 4 |
| 4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU | 6 |
| 5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU | 7 |
| 6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU | 8 |
| 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ | 9 |

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. 06.05.2016 tarih ve 128 sayılı BMK ile onaylanan UİP görseli | 4 |
| Şekil 5. 06.11.2018 tarih ve 369 sayılı BMK ile onaylanan UİP görseli | 5 |
| Şekil 6. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası | 6 |
| Şekil 7. 11.05.2020/63 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı | 8 |
| Şekil 8. 11.05.2020/63 Sayılı BMK ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı | 8 |
| Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği | 10 |

1. PLANLAMANIN AMACI

Elazığ İli Merkez İlçesi, Sürsürü 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 lojmanların yerine proje geliştirmesi amacıyla, farklı tip ve büyüklükte meskenler, dükkan ve mağazaların bulunduğu AVM, iş merkezi ve kapalı otopark kullanılmaları içeren proje 2017 yılında ihale edilmiş ve sözleşmesi imzalanmış olup, gelinen aşamada projenin inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

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

2. PLANLAMA ALANININ KONUSU

Elazığ İli, Anadolu yarımadasında, Doğu Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzey sınırını Tunceli İli ve Fırat nehrinin oluşturduğu ilin doğusunda Bingöl, batısında Malatya, güneyinde ise Diyarbakır İli bulunmaktadır. Elazığ İli Merkez İlçesinde bulunan planlama alanı, ilçe merkezine yakın Sürsürü mahallesi komününde 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, Sürsürü 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 GEÇMİŞİ

Plan değişikliğine konu alan, daha önceden İl Özel İdaresi tarafından idari hizmete yönelik tesisler ve lojman binası amacıyla kullanılmakta iken, daha sonra İdarenin hizmet binasının yine o bölgedeki başka bir alana taşınmış ve dolayısıyla plan değişikliğine konu parsellerdeki kullanımlar ihtiyaç dışına çıktığından, kamu mülkiyetindeki alanın verimli kullanılmasının amaçlandığı anlaşılmaktadır.

06/05/2016 tarih ve 2016/128 sayılı Belediyemiz Meclisince onaylanan Elazığ(Merkez) Revizyon + İlave İmar Planında K42D-09C-1B paftası üzerinde E:1.50 Yençok:15.50m yapılaşma koşullarında TİCK2(TİCARİ+KONUT) alanında kalmaktadır. Söz konusu parselle ilgili plan notları aşağıda yer almaktadır.



Şekil 4. 06.05.2016 tarih ve 128 sayılı BMK ile onaylanan UİP görseli

05/08/2016 tarih ve 2016/177 sayılı Belediyemiz Meclisince onaylanan Elazığ (Merkez) Revizyon-İlave İmar Plan Notlarında 62.maddesinde TİCK2(TİCARİ+KONUT) alanlarının kullanım koşulları “*plan üzerinde işaretlenen emsal değeri E=2.00 ve altında olan parsellerde/adalarda; ada/parsel büyüklüğünün 5000-10.000 m² arasında olması durumunda inşaat emsalini E=2.50; ada/parsel büyüklüğünün 10.000 m² ve üzerinde olması durumunda inşaat emsalini E=3.00 olarak uygulamaya belediye yetkilidir. Bu durumda yapı yüksekliği serbest olarak uygulanacak olup, ticaret blokları üzerinde kalan yükselen bloklar arası mesafe, yönetmelikte belirtilen bahçe mesafeleri ile karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe formülüne göre belirlenir.*” şeklinde tanımlanmıştır.

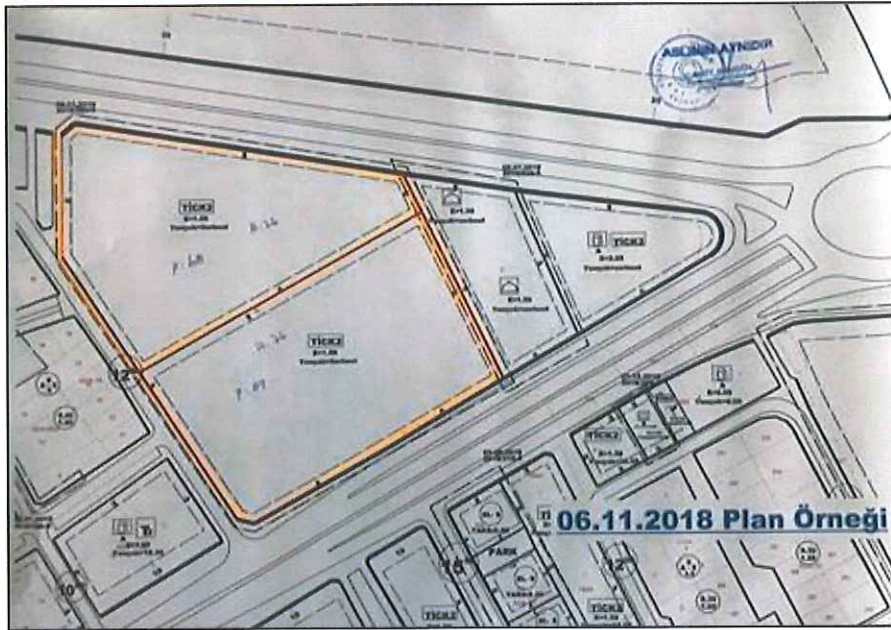
07/10/2016 tarih ve 2016/226 sayılı Belediye Meclis kararıyla onaylanan plan notlarının 43.maddesinde “*Konut, Ticaret (t) ve Konut+Ticaret (TİCK) kullanımına tabi alanlarda; (plan notlarında istisnai bir hüküm olmadığı durumlarda) ada bazında uygulama yapılması; ya da parsel büyüklüğünün 5000 m² ve üzerinde olması durumunda planda belirtilen inşaat emsalini %10 arttırmaya belediye yetkilidir. Bu tür*

alanlarda parsel büyüklüğünün 5000 m² altında olması durumunda %10 tolerans uygulamaya belediye yetkilidir. İmar planında E ve F kodu ile tanımlanan alanlarda bu hüküm uygulanmaz.” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu çerçevede, söz konusu alanın değerlendirilebilmesi amacıyla arsa üzerinde İdarece proje geliştirilmiş, kat karşılığı paylaşım modeli ile inşa edilmesi planlanan konut, işyeri, otopark ve alışveriş merkezinden oluşacak proje için ihale sürecine başlanılmış, 22 Kasım 2017 tarihinde ise ihalenin gerçekleştirilmiş ve sözleşmenin yüklenici firma ile İdare arasında imzalanmıştır.

Bu arada, söz konusu parsellerin 6306 sayılı Kanun kapsamında “Riskli Yapı” ilan edilmiş, 01.11.2017 tarih ve 775 yevmiye numarası ile de tapunun beyanlar hanesine işlenmiştir.

Bu süreçte Elazığ Belediye Meclisinin 06.05.2016 tarih ve 128 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli imar planında “TICK2 - E:1.50 Yençok: 15.50m” kullanımında iken, 06.11.2018 tarih ve 369-5 sayılı kararı ile “...Ada:76,Parsel:67 üzerindeki taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı K42D-09C-1B ve K42D-09C-2A imar paftalarında TICK2 alanında yer almakta olup plan notlarının 62.maddesi uygulanarak Yençok:Serbest E:3.00 yapılaşma koşulları verilmiştir. Söz konusu taşınmaz üzerinde Avm ve Konut alanlarının ruhsatlandırılan proje doğrultusunda korunarak yapıların kitle nizam olarak işlenmesi ve Avm-Konut alanlarının ada bölüm çizgisiyle ayrılması talebinin... Oybirliliğiyle Kabulüne...” şeklinde onaylanan UİP’te “TICK2 - E:3.00 Yençok: Serbest” kullanımına dönüştürülmüştür.



Şekil 5. 06.11.2018 tarih ve 369 sayılı BMK ile onaylanan UİP görseli

Bahse konu Merkez Süstürü Mahallesi 76 ada 67 parselde kayıtlı taşınmaz 06.11.2018 tarih ve 2018/369-5 sayılı belediye meclis kararına istinaden Avm-Konut alanlarının ada bölüm çizgisiyle ayrılabilmesi ve uygulanabilmesi için ifraz edilmek üzere 18/12/2018 tarih ve 2018/1791 sayılı Belediye encümen kararı alınmıştır.

18/12/2018 tarih ve 2018/1791 sayılı Belediyemiz Encümen kararına göre bahse konu İlimiz Merkez Sürsürü Mahallesi 76 ada 67 parselde kayıtlı taşınmaz 06/11/2018 tarih ve 2018/369-5 sayılı Belediye Meclis kararında yer alan ada bölüm çizgisi esas alınarak 68 ve 69 nolu parseller olarak ifraz edilmiştir.

Son olarak ise Elazığ Belediye Meclisi'nin 11.05.2020 tarih ve 63 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde "TICK - E:2.00 Yençok: 24.50m" kullanımına dönüştürülmüş olup aşağıda detaylandırılmıştır.

4. 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 6. 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.

5. 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:

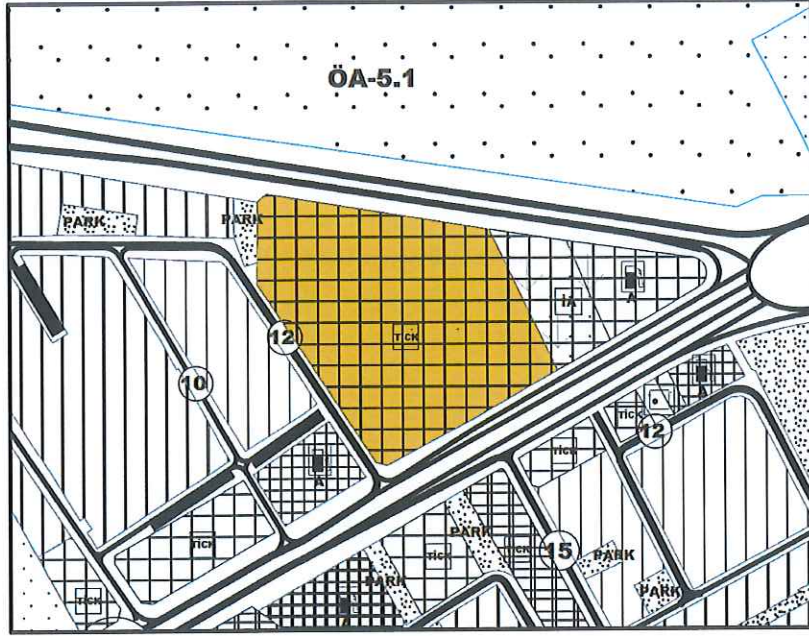
Önemli Alan 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar):

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 ortamdan uzaklaştırılmalıdır.*
- *Alüvyon 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 etkilenen 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 sivilaşma analizleri de gerçekleştirilmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Önemli alan 5.1 olarak gösterilen bölümlerde zemin grubu C ,yerel zemin sınıfı Z3 olarak verilmiştir.*

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

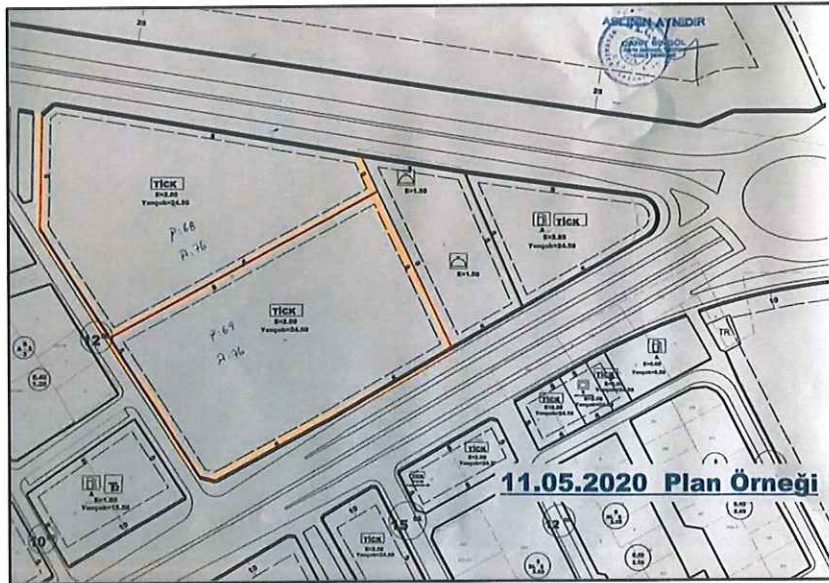
Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 11.05.2020 tarih ve 2020/63 karar nolu Elazığ Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan “Elazığ (Merkez) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Notları Ve Plan Açıklama 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 7. 11.05.2020/63 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanının mevcut Uygulama İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 11.05.2020 tarih ve 63 sayılı 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. Planlama alanı güneyinde 40 m taşıt yolu, batısında 12 m taşıt yolu, kuzeyinde 40m taşıt yollarından hizmet almakta olup, doğusunda cami, kuzeyinde Üniversite alanı, batısında konut ve akaryakıt servis istasyonu kullanımı ile sınırlandırılan alanda yer almaktadır. Plan çalışmaları başlama tarihi itibarıyla yapılaşma mevcuttur.



Şekil 8. 11.05.2020/63 Sayılı BMK ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

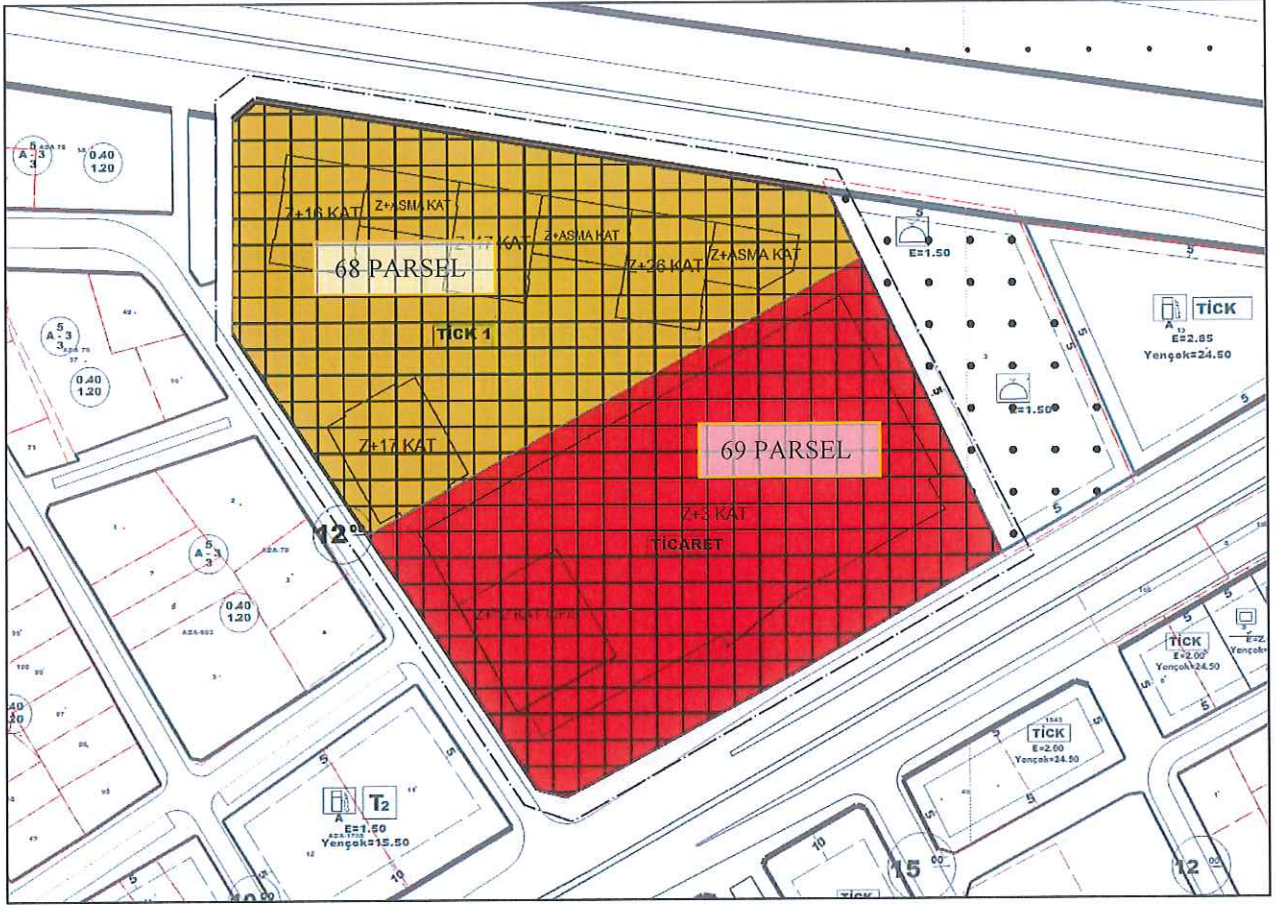
Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan fonksiyonun alan büyüklüğü 68 ve 69 nolu parsellerin büyüklüğü olan 15.187,69 m² ve 16.759,35 m² yüzölçümüne, toplam olarak ise 31,947.04 m² yüzölçümüne sahip olup tamamı “Ticaret - Konut Alanı” olarak tanımlanmamıştır. Yapılaşma koşulları ise E:2.00 Yençok: 24.50m şeklinde, çekme mesafelerinin ise tüm cephelerden 5 metre şekilde tanımlandığı tespit edilmiştir.

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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 1/1000 Uygulama imar 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 TİCK olarak, 69 nolu parsel ise TİCARET olarak adlandırılmış olup yapılaşma koşulları kitle yapı nizamı plan üzerine işlenmiş ve yapıların kat adetleri belirlenmiştir. TİCK alanında yapı yükseklikleri kitlelerin üzerinde belirlenmiş olup dört adet binanın yükseklikleri; Z+16, Z+17, Z+26 ve Z+17 olarak plana işlenmiştir. TİCARET alanında AVM kısmı Z+3, OFİS kısmı Z+12 kat olarak belirlenip plana işlenmiştir.

| Ada/Parsel | Yüzölçümü (m ²) | Mer'i İmar Durumu | 06.11.2018 Tarihli Ruhsat Alınan Plan Durumu | Mevcut Emsal Alanı(m ²) | Öneri Emsal Alanı*(m ²) |
|---------------|-----------------------------|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 76/68 | 15.187,19 | Ticaret + Konut Alanı E: 2.00 Yençok: 24.50m | Ticaret + Konut Alanı E: 1.50 Yençok: Serbest | 54.979,00 | ~63.090,00 |
| 76/69 | 16.759,35 | | Plan Notu 62. Maddeye göre E:3.00 + 0.30 | 22.099,00 | ~39.545,00 |
| Toplam | 31.946,54 | 63.893,08 | 105.423,58 | 77.078,00 | 102.635,00 |



Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

9. PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANINDA **TİCK VE TİCARET** OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE KAT ADETLERİ BELİRLENEN BÖLGELERDE, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN KİTLE NİZAMI VE YÜKSEKLİK DEĞERLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP HİÇBİR DURUMDA BU DEĞERLERİN ÜZERİNE ÇIKILAMAZ.
2. EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI **TİCK** ALANINDA **63.090,00m²**, **TİCARET** ALANINDA **39.545,00m²** OLMAK ÜZERE TOPLAM **102.635,00m²**'DİR. HİÇBİR ŞARTTA BUNUN DIŞINA ÇIKILAMAZ. TİCK ALANINDA ZEMİN KATLAR TİCARET ALANI, ZEMİN ÜSTÜNDEKİ KATLAR İSE KONUT ALANI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TİCK VE TİCARET FONKSİYONUNA SAHİP, ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA BLOK YAPILAŞMANIN OLDUĞU ALANLARDA BLOKLAR ARASI YAPILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TOPLAM EMSAL HESABINA DAHİLDİR.
4. PLANDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT VE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.