



**ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ KESRİK
MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN
YAKLAŞIK 7.10 HEKTARLIK PLANLAMA
ALANINA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





İçindekiler

1.GENEL BİLGİLER.....	6
1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	6
1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	7
1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	8
2.DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	9
2.1 JEOLJİK YAPI ANALİZİ.....	9
2.2 YÜKSEKLİK ANALİZİ	12
2.3 EĞİM ANALİZİ.....	13
2.4 BAKI ANALİZİ	14
2.5 RÖLYEF ANALİZİ	15
2.6 COĞRAFİ YAPI VE İKLİM	16
3.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ.....	17
3.1 YAPI KAT ADEDİ ANALİZİ.....	18
3.2 YAPILAŞMA ANALİZİ.....	19
3.3 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	20
3.4 MÜLKİYET ANALİZİ	21
3.5 YAPI CİNSİ ANALİZİ	23
3.6 YAPI GRUBU ANALİZİ.....	25
3.7 ARAZİ FİYAT ANALİZİ	26
3.8 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ.....	27
4.DONATI HİZMET ETKİ ALANI ANALİZLERİ	28
4.1 ANAOKUL HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ.....	28
4.2 İLKÖĞRETİM HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ	29
4.3 LİSE HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ.....	30
4.4 CAMİ HİZMET ETKİ ETKİ ALANI ANALİZİ.....	31
5. DEMOGRAFİK SOSYAL YAPI	32
5.1 NÜFUS	32
5.2 GÖÇ.....	33
6. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU	34
6.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	34



6.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	38
6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	40
7.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ	44
7.1 GEREKÇE.....	44
7.2 AMAÇ VE HEDEFLER	44
7.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	45
8.KURUM GÖRÜŞLERİ.....	48
8.1 Elâzığ Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	48
8.2 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı (MAPEG)	48
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 16.11.2021 tarihli ve E-91714819-101.27.00.00- 2021353233 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; planlama alanında taraflarınca	48
8.3 Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı ...	49
8.4 Elâzığ Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü.....	49
8.5 Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	49
8.6 Karayolları Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü.....	49
8.7 Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Malatya İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	49
8.8 Fırat Elektrik Dağıtım A.Ş.....	49
8.9 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	50
8.10 TCDD 5.Bölge Müdürlüğü.....	50
8.11 Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Malatya Vakıflar Bölge Müdürlüğü	51
8.12 Elâzığ Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü	51
8.13 AKSA Doğalgaz	52
8.14 Elâzığ Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	52
8.15 Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSİ 9. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü.....	53
8.16 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Diyarbakır Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	54
8.17 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı.....	57



8.18 Elazığ Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	57
9.EKLER	58

Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanı Konumu	6
Şekil 2 Planlama Alanının Genel Konumu	7
Şekil 3 Rezerv Yapı Alanı Ulaşım Analizi	8
Şekil 4 Elazığ Deprem Tehlike Haritası.....	9
Şekil 5 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası.....	10
Şekil 6 Rezerv Yapı Alanı Yükseklik Analizi	12
Şekil 7 Rezerv Alan Eğim Analizi	13
Şekil 8 Rezerv Alan Bakı Analizi	14
Şekil 9 Rezerv Alan Rölyef Analizi	16
Şekil 10 Rezerv Yapı Alanı Yapı Kalitesi Analizi	18
Şekil 11 Rezerv Yapı Alanı Yapılaşma Analizi.....	19
Şekil 12 Arazi Kullanım Analizi.....	20
Şekil 13 Mülkiyet Analizi	22
Şekil 14 Yapı Cinsi Analizi.....	24
Şekil 15 Yapı Grubu Analizi.....	25
Şekil 16 Arazi Fiyat Analizi.....	26
Şekil 17 Rezerv Yapı Alanı Yakın Çevre Analizi.....	27
Şekil 18 Rezerv Yapı Alanı Anaokulu Hizmet Etki Analizi	28
Şekil 19 Rezerv Yapı Alanı İlköğretim Hizmet Etki Analizi	29
Şekil 20 Rezerv Yapı Alanı Lise Hizmet Etki Analizi	30
Şekil 21 Rezerv Yapı Alanı Cami Hizmet Etki Analizi	31
Şekil 22 Malatya- Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Projeksiyon Nüfusu	36
Şekil 23 Planlama Alanının Malatya - Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri.....	37
Şekil 24 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı	39
Şekil 25 Elazığ Kesrik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	43
Şekil 26 Elazığ Kesrik Rezerv Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği	46
Şekil 1 AKSA Doğalgaz'ın ilettiği hatlar	52
Şekil 4 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Diyarbakır Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kurum Görüşünde Bahsedilen Tescilli Parseller	56



Tablolar

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	21
Tablo 2 Yapı Cinslerine Göre Bina Dağılımları (Adet).....	23
Tablo 3 Yıllara Göre Elâzığ ve Merkez İlçe Nüfusları	32
Tablo 4 Kesrik Mahallesi Yıllara Göre Nüfus	32
Tablo 5 Elâzığ İli Aldığı Göç Bilgileri	33
Tablo 6 Elâzığ İli Verdiği Göç Bilgileri	33
Tablo 7 Rezerv Alan 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	38
Tablo 8 Rezerv Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	42
Tablo 9 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı	45
Tablo 10 Planlama Alanı Ada Bazında İnşaat Alanları	45
Tablo 11 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu	47
Tablo 12 Planlama Alanı Öngörülen Nüfus Büyüklüğü	47

Ekler

Ek 1 Elazığ İli Merkez İlçesi Kesrik Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Sınır Krokisi.....	58
Ek 2 Elazığ İli Merkez İlçesi Kesrik Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Koordinat Listesi	59



1.GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

24.01.2020 tarihinde Elazığ İli'nde meydana gelen deprem sonrasında yapılan değerlendirmeler sonucunda, Elazığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 7,05 hektar büyüklüğündeki alan, Bakanlık Makamı'nın 25.01.2021 tarih ve 153960 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Şekil 1 Planlama Alanı Konumu ¹



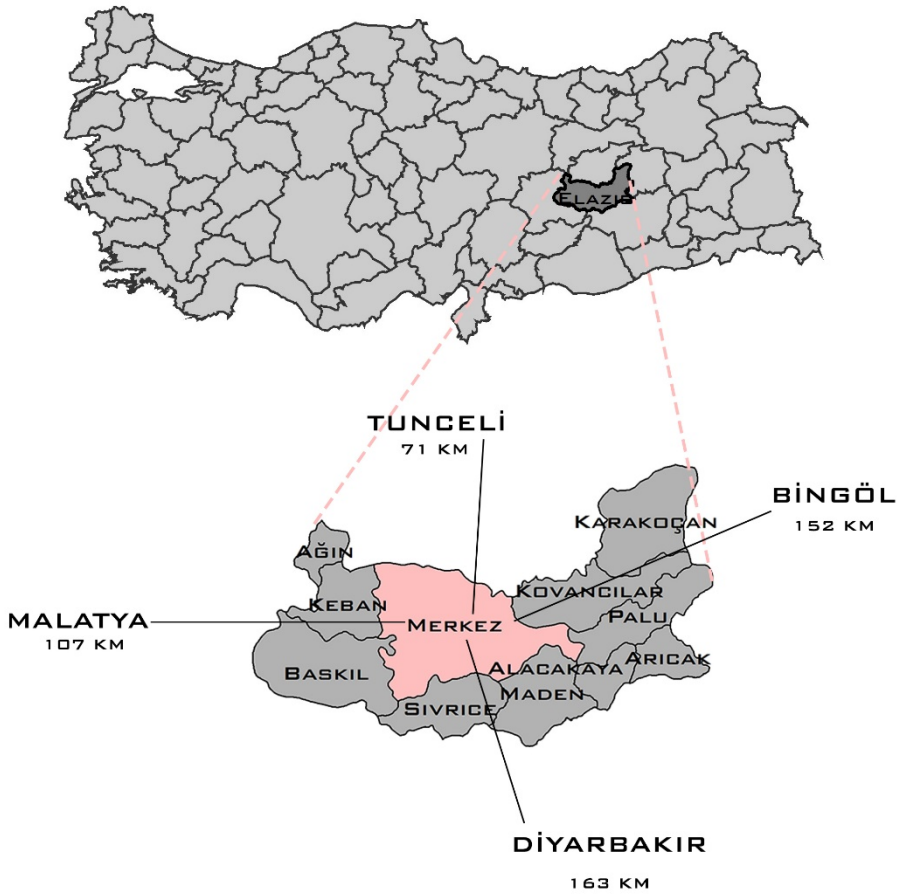
¹ Google Earth Uydu Görüntüsü,2020



1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Elazığ ilinin doğusunda Bingöl, kuzeyinde Tunceli, batı ve güneybatısında Malatya ve güneyinde Diyarbakır ili bulunmaktadır. Aynı zamanda Elâzığ ili; doğu, batı ve güneyinden, Güneydoğu Toroslar'ın batı uzantıları ile çevrilidir. Planlama alanının bulunduğu Merkez ilçe Malatya'ya 107 km uzaklıkta, Tunceli'ye 71 km uzaklıkta, Bingöl'e 152 km uzaklıkta ve Diyarbakır'a 163 km uzaklıktadır.

Şekil 2 Planlama Alanının Genel Konumu ²



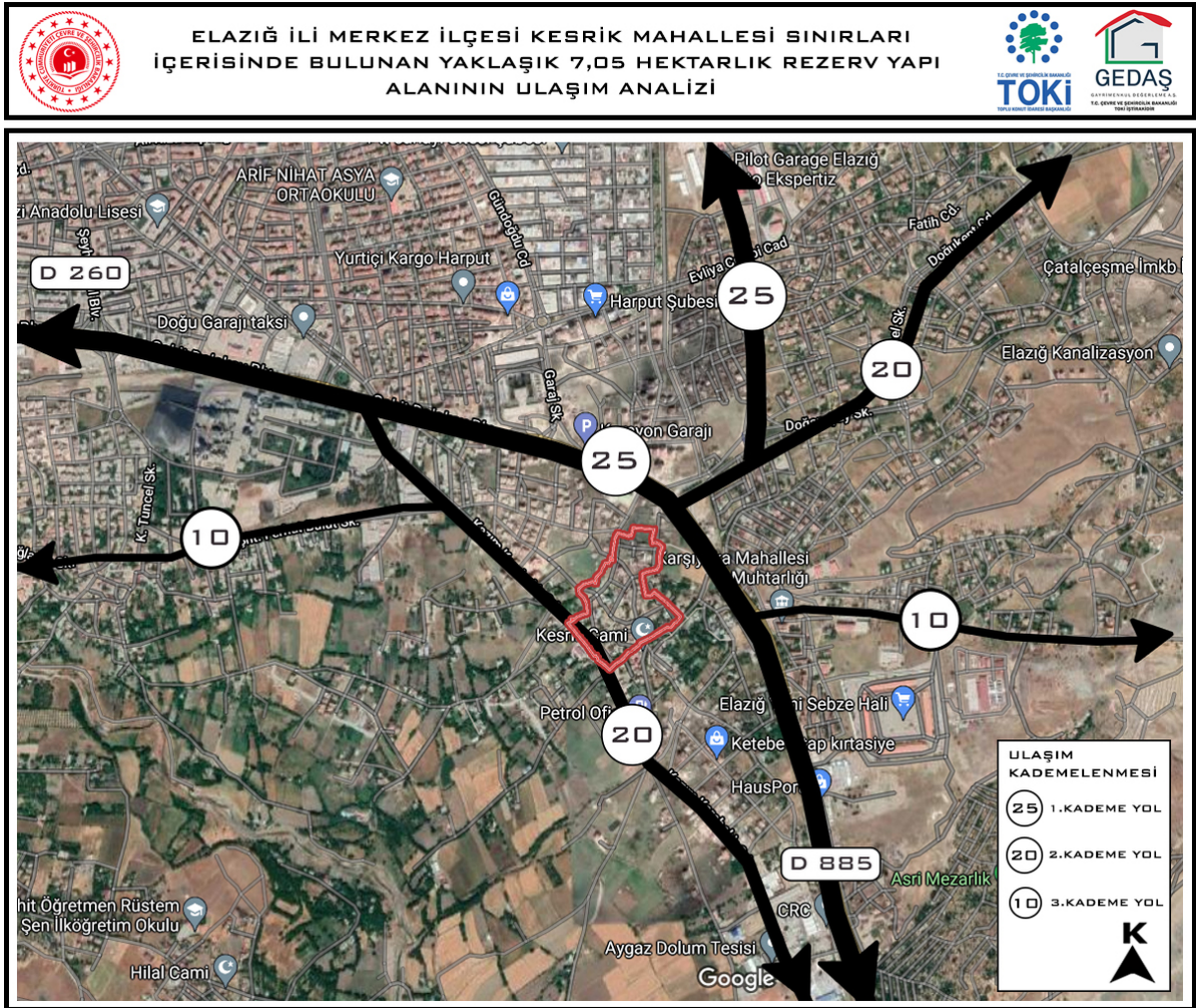
^{2,2} GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Planlama alanı ulaşım kademelenmesi analizi incelendiğinde alanın, birinci derece yollarla kuzeydoğu ve güneybatıdan çevrelendiği görülmektedir. Alanın güneydoğu-kuzeybatı aksında 25 metrelik D885 ve D260 karayolu bulunmakta ve ona 20 metrelik 2.kademe yol bağlanmaktadır. Alan sınırları içerisinde ulaşım 7 metrelik yollarla sağlanmaktadır.

Şekil 3 Rezerv Yapı Alanı Ulaşım Analizi³



³ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



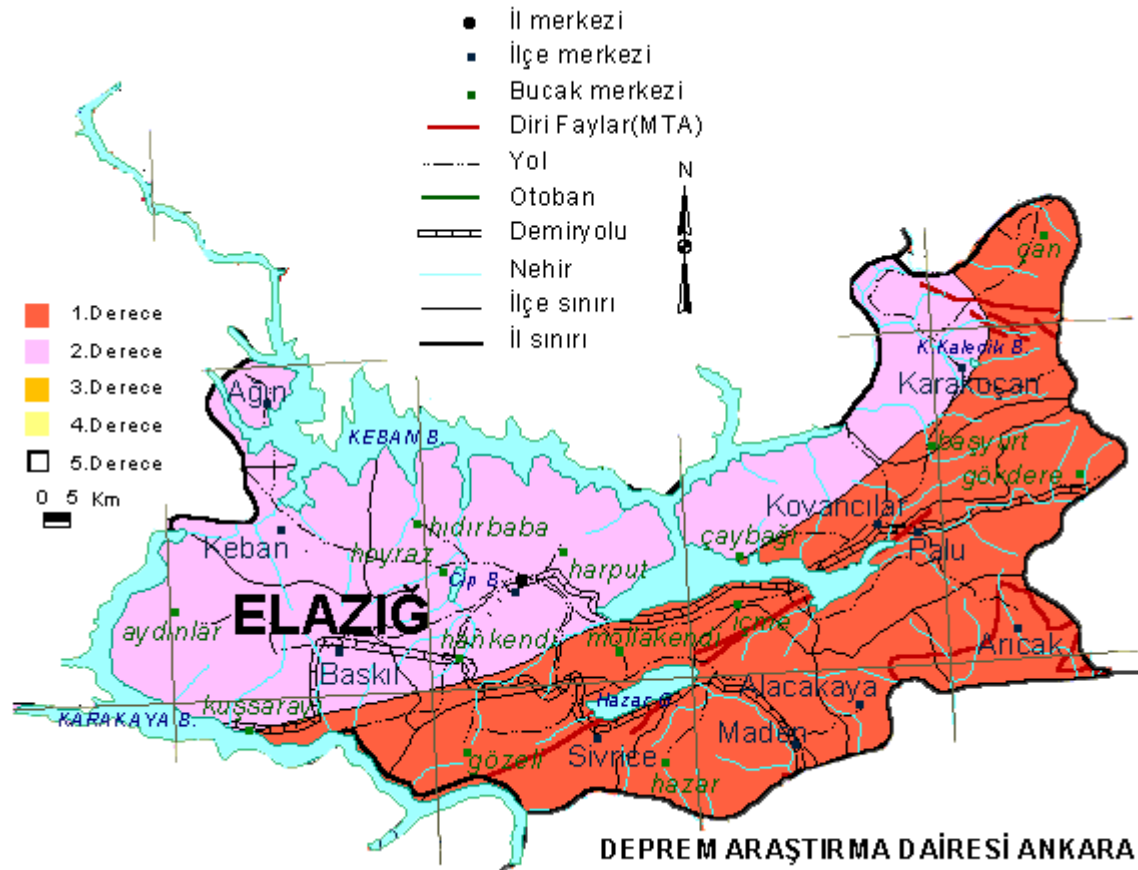
2.DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Bu bölümde Elâzığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 7,05 hektarlık Rezerv Yapı Alana yönelik doğal yapı analizleri oluşturulmuştur. Yükseklik, eğim, bakı, rölyef analizleri yer almaktadır.

2.1 JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Afet ve Acil Durum Deprem Dairesi Başkanlığı (AFAD) tarafından yenilerek 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre planlama alanının deprem tehlike durumu 0,2 ile 0,4 aralığındadır.

Şekil 4 Elazığ Deprem Tehlike Haritası



“Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı “Plana Esas Jeolojik, Jeolojik-Jeoteknik ve Mikrobölgeleme Etüt Genelgesi”nde belirtilen esaslar ve ihale şartnamesinde belirtilen çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt” çalışması kapsamında inceleme alanı (Elazığ (Merkez) Belediye alanı) yerleşime uygunluk açısından;



Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Önlemleri Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanları

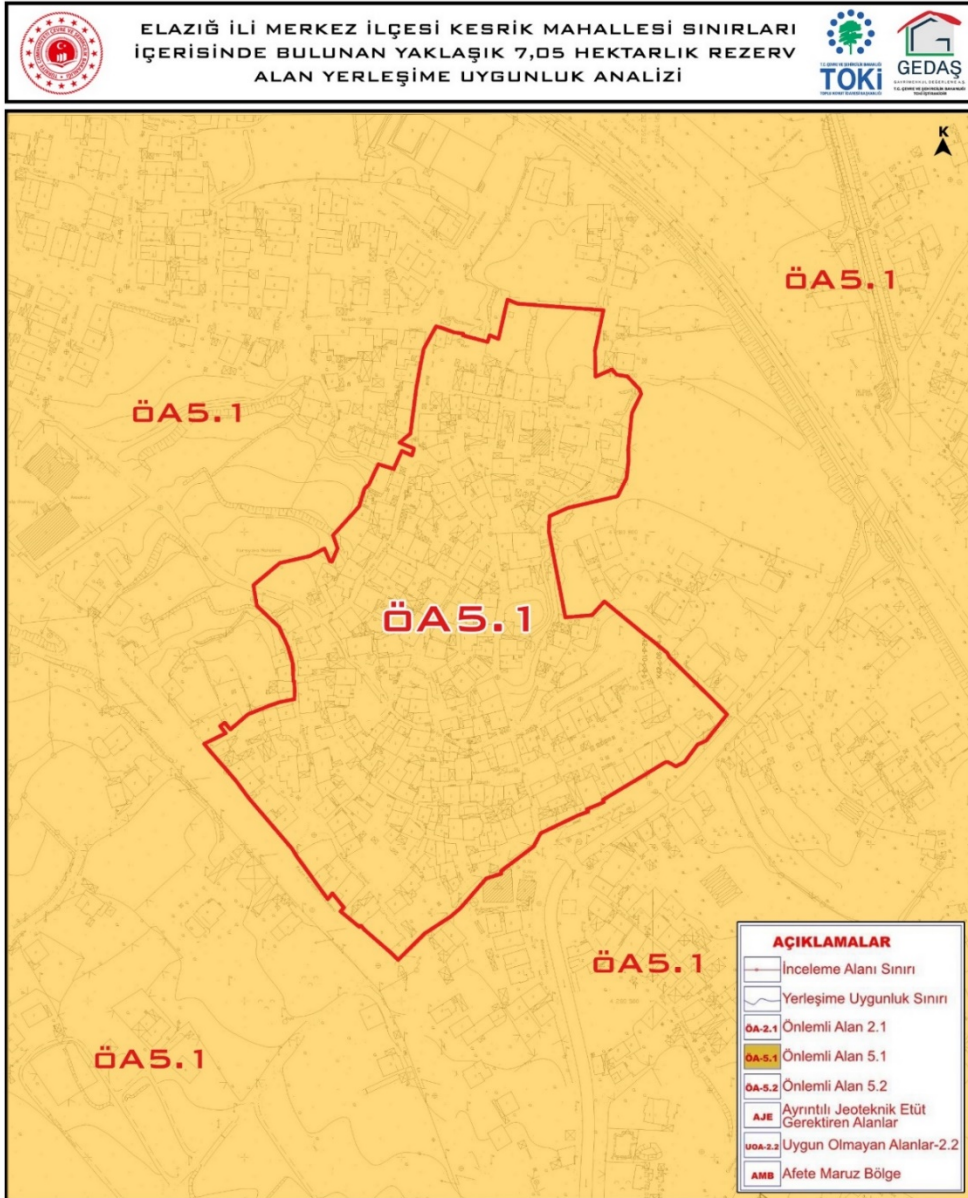
Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

Uygun olmayan Alan 2.2 (UOA 2.2): Kaya düşmesi Riskli Alanlar

Afete Maruz Bölge (A.M.B.) olmak üzere 6 kategoride değerlendirilmiştir.

Elazığ Merkez İlçesini kapsayan yaklaşık 13.365 ha yüzölçüme sahip alan için hazırlanan Elazığ (Merkez) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının tamamı, yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (**Önemli Alan 5.1**)’da kalmaktadır.

Şekil 5 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası





Önlemler Alanlar – 5.1 (ÖA-5.1): İnceleme alanında Alüvyon birim ile Keban Metamorfikleri (PzMzk), Elazığ Mağmatikleri (Ke), Kırkgeçit Formasyonu (Tk) kilaşı-killi kireçtaşı üyesi rezidüellerinin oluşturduğu ve eğim değerinin $\leq 10\%$ olduğu alanlar “Mühendislik Problemleri Açısından (şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Önlemler Alan-5.1)” olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında açılan sondajlardan alüvyon birimde açılan bazı kuyularda 10.0-14.0 m aralığında yer altı suyu gözlenmiştir. Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killerin şişme derecesi, “düşük-orta-yüksek-çok yüksek”, oturma değeri genel olarak alüvyon birim dışındaki birimlerde kabul edilebilir değerler aralığında kalmakta olup bu alanlarda alüvyon birim dışında kalan birimlerde taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Alüvyon birimde yapılan sıvılaşma analizinde çok düşük sıvılaşma riskinin olduğu belirlenmiştir. 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.
- İnceleme alanında alüvyon birimde açılan bazı kuyularda 10.0-14.0 m aralığında yer altı suyu gözlenmiştir. Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kazısı ve yapı temellerine etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- Alüvyon birimde oturma miktarı yer yer münferit temellerde kabul edilebilir sınırlar üzerinde olduğundan temel zemin etütlerinde gerekmesi halinde oturma ve taşıma gücü problemlerine karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında alüvyon birimde açılan kuyularda yapılan sıvılaşma analiz sonucuna göre alüvyon birimde düşük sıvılaşma beklenmektedir. Ancak, alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılıklar göstermesi nedeniyle inceleme alanında alüvyon birimlerde ada/parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizi detaylı yapılarak gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Tüm birimler kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki 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 bulunması halinde yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka gerekli önlemler alınmalıdır.

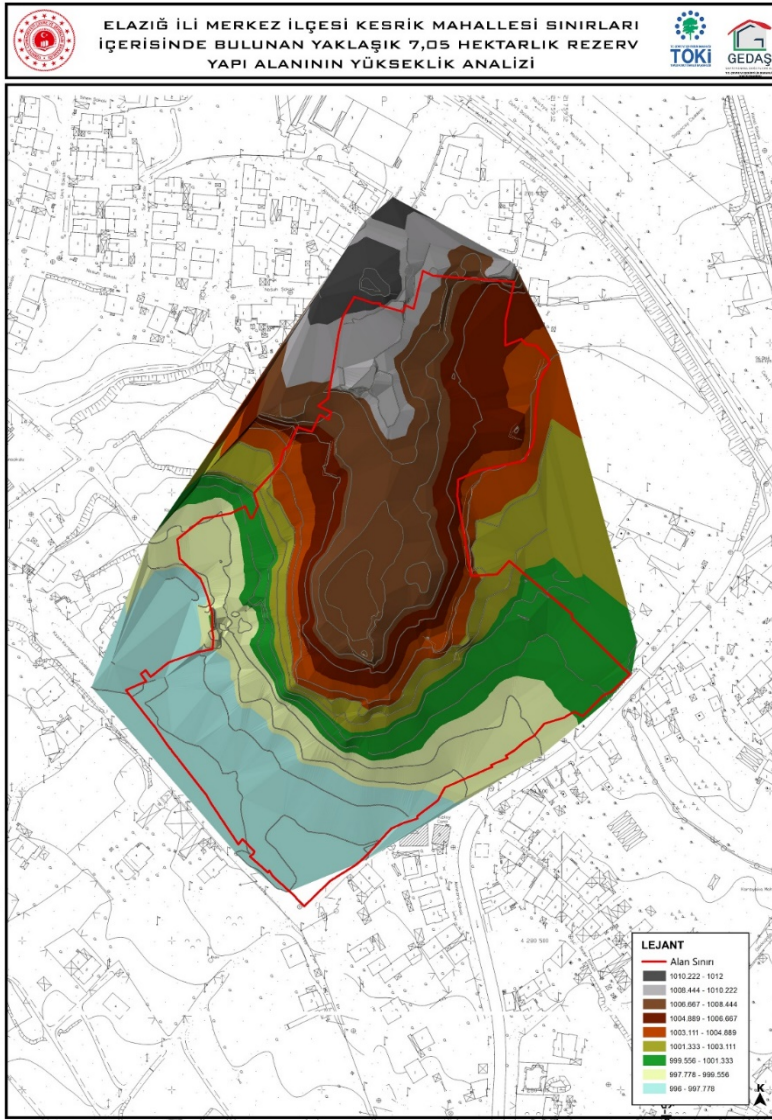


- Yapılaşma öncesi yapılacak temel-zemin etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) irdelenmelidir. Zemin ve temel etütleri kapsamındaki etütlerde yapı temelleri altında belirlenecek zeminlerin özelliklerine göre gerek duyulan taşıma gücü, oturma, şişme vb. araştırmaları ile kumlu seviyelerle karşılaşılması durumunda sıvılaşma analizleri de gerçekleştirilmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

2.2 YÜKSEKLİK ANALİZİ

Planlama alanı yükseklik analizi incelendiğinde; kuzey yönüne doğru yükseltinin arttığı söylenebilir. Planlama alanı içerisinde yükseklik 994 metre ile 1012 metre arasında değişmektedir.

Şekil 6 Rezerv Yapı Alanı Yükseklik Analizi ⁴



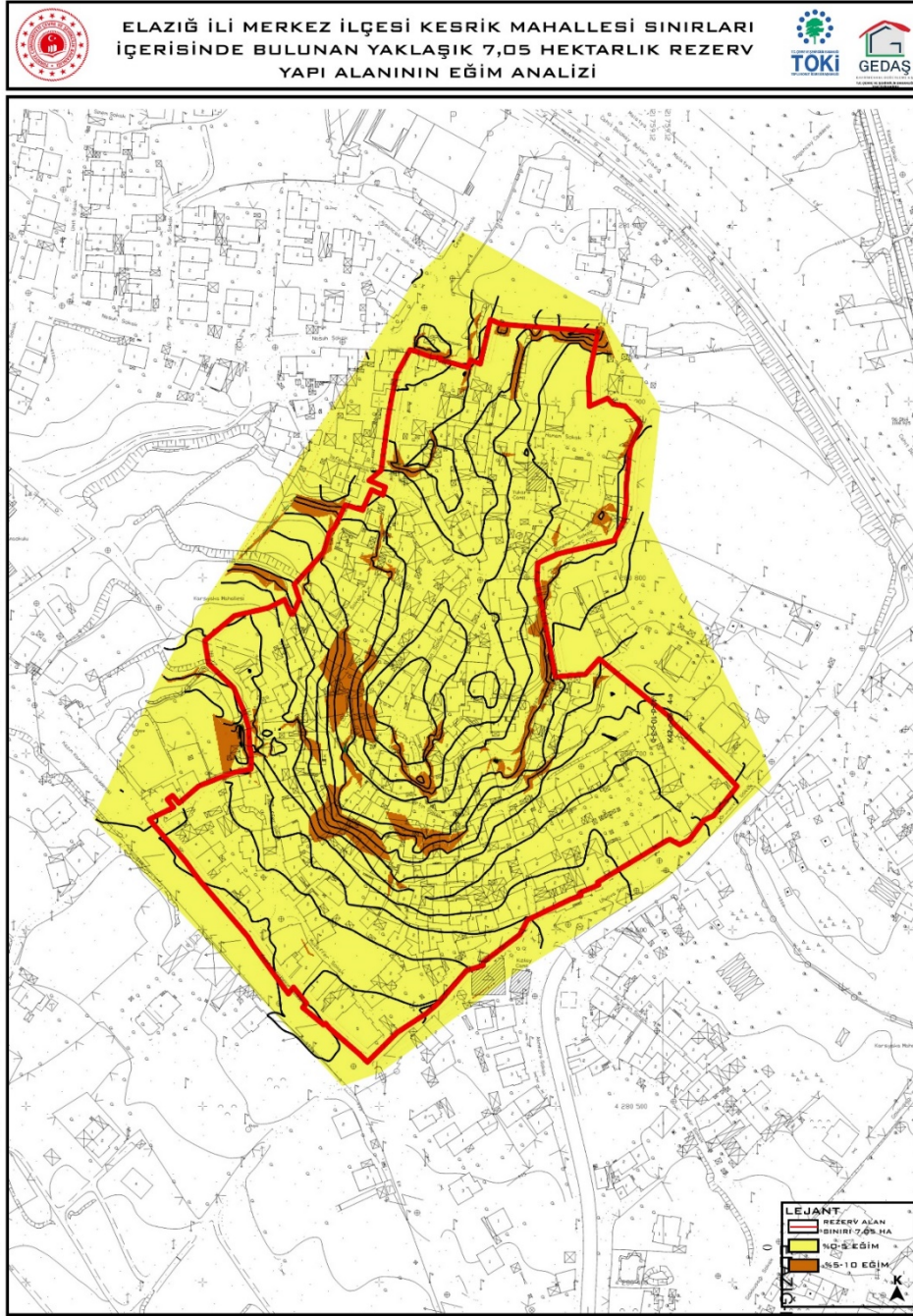
⁴ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



2.3 EĞİM ANALİZİ

Planlama alanının eğim analizi incelendiğinde alanda eğimin %0-10 arasında değiştiği görülmektedir. Alanın büyük çoğunluğunun eğimi %0-5 arasındadır. Alanın güneybatısında ve güneyinde küçük alanlarda eğimin %5-10 arasına ulaştığı görülmektedir.

Şekil 7 Rezerv Alan Eğim Analizi⁵

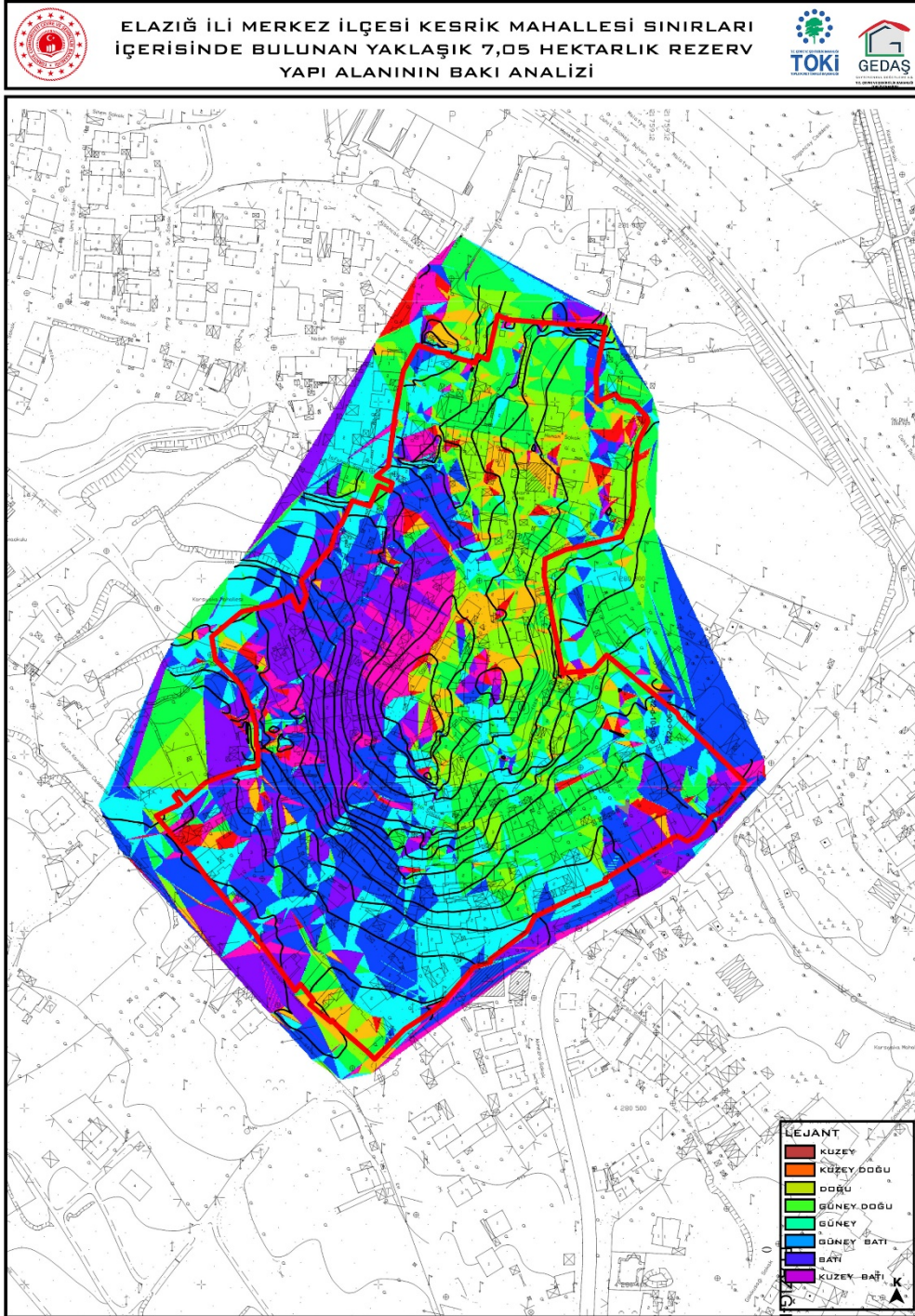


⁵ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



2.4 BAKI ANALİZİ

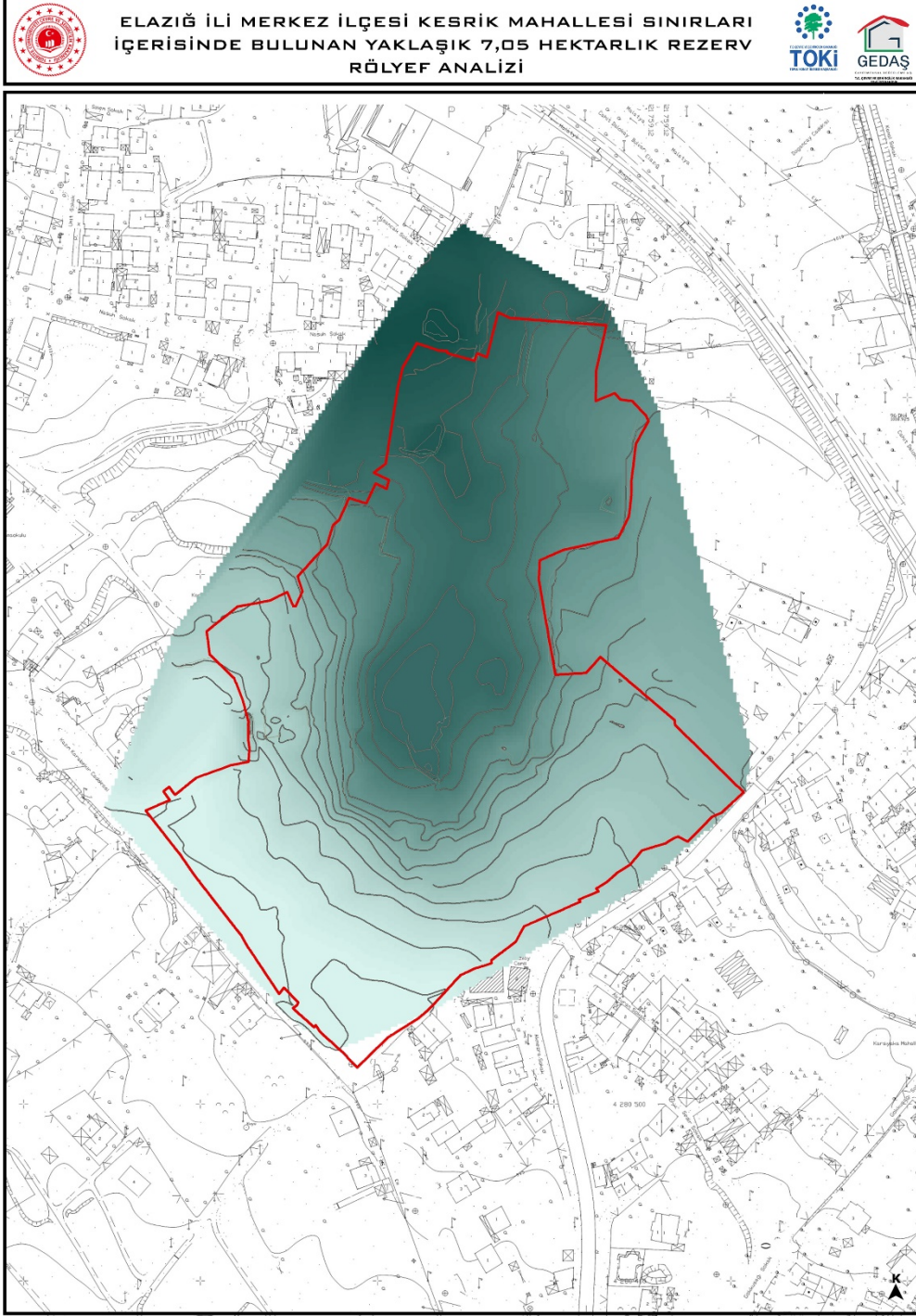
Şekil 8 Rezerv Alan Bakı Analizi ⁶



⁶ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



Şekil 9 Rezerv Alan Rölyef Analizi ⁷



2.6 COĞRAFİ YAPI VE İKLİM

Elazığ ili 40° 21' ile 38° 30' doğu boylamları, 38° 17' ile 39° 11' kuzey enlemleri arasında kalmaktadır. İli, doğudan Bingöl, kuzeyden Keban Baraj Gölü aracılığıyla Tunceli, batıdan

⁷ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



Karakaya Baraj Gölü vasıtasıyla Malatya, güneyden ise Diyarbakır illerinin arazileri çevrelemektedir. İlin Güneydoğusunda bulunan ve İl merkezine 25 km. uzaklıkta, Elazığ-Diyarbakır karayoluna paralel olan Hazar Gölü, tektonik bir göldür. Keban Baraj Gölü, Türkiye'nin en büyük yapay gölüdür.

Elazığ'daki Ölbe Vadisi ve Murat Vadisi'nin uzantısı TRB1 Bölgesi'ndeki önemli vadiler arasındadır. Elazığ'da; batıda Baskil Ovası ile başlayan tektonik kökenli çöküntü ovaları, doğuya doğru Kuzova, Hankendi Ovası, Uluova-Elâzığ Ovası, Yarımca Ovası, Behremaz Ovası, Kovancılar-Başyurt Ovaları ile devam ederek kuzeydoğuda Karakoçan Ovası ile son bulmaktadır. Bunlardan; Hazar Gölü'nün batısında 1500-1600 m yükseklikteki Kavak-Gözeli Ovaları, Elazığ'ın en yüksek ovalarıdır. En belirgin yüksek plato sistemini, ilin kuzeyindeki Harput Platosu oluşturur. Elazığ'da boyu 20 km olan Hazar Gölü bulunmaktadır.

Geçmişte karasal iklimin hüküm sürdüğü Elâzığ, yapılan ve yapılmakta olan barajların etkisi ile ılıman bir iklime geçiş yapmıştır. Bu sürecin sonucunda özellikle önceleri çok soğuk ve yoğun kar yağışlı geçen kışlar nispeten daha ılıman geçmektedir. Elâzığ, toprağı verimli bir ovaya kurulmuştur.

3.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ

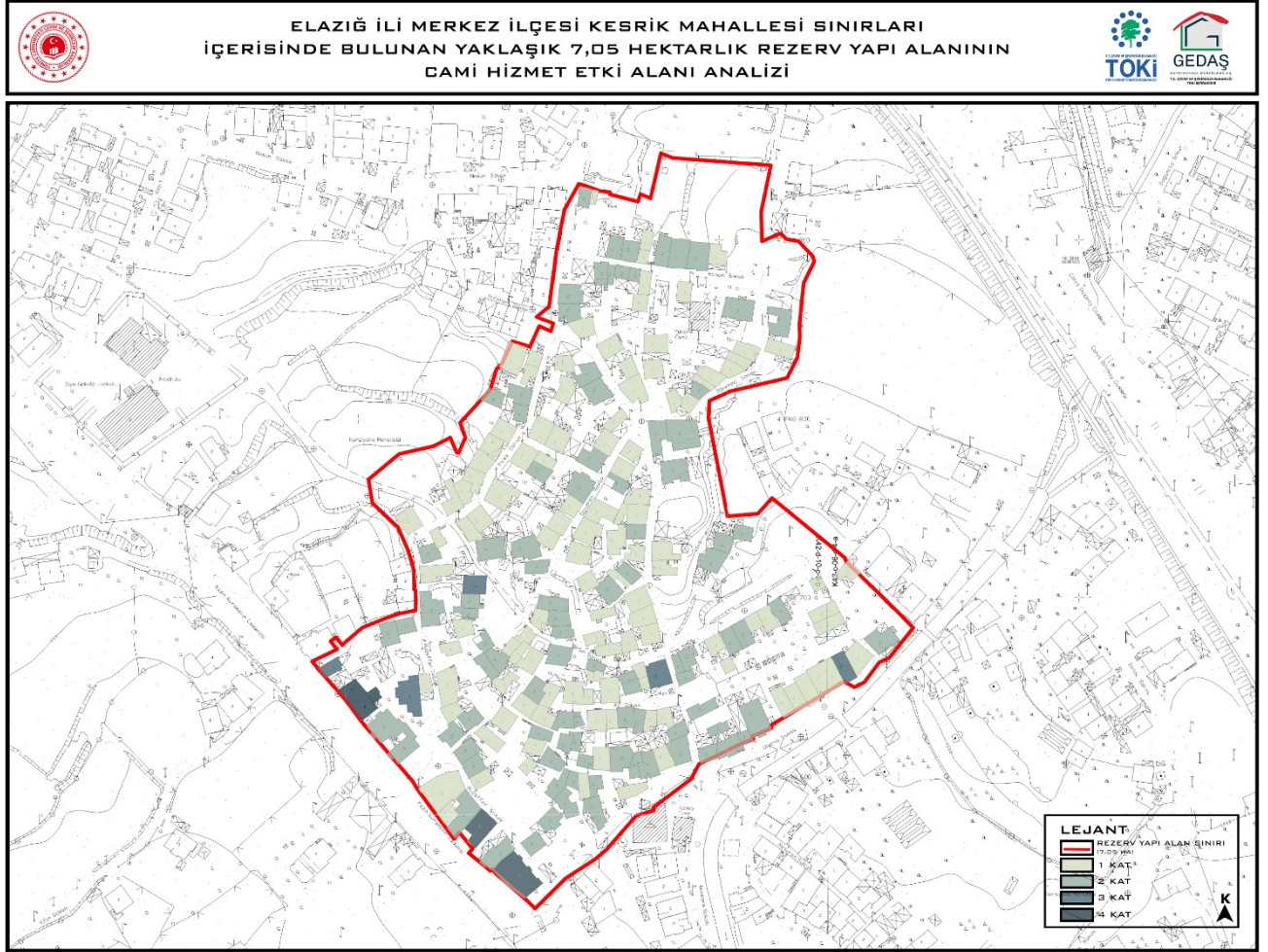
Bu bölümde Elâzığ İli, Merkez ilçesi, Kesrik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 7,05 hektarlık Rezerv Yapı Alanının mevcut durum analizleri oluşturulmuştur. Yapı kat adedi, yapılaşma, arazi kullanım, mülkiyet, yapı cinsi, yapı grubu, arazi fiyat ve yakın çevre analizleri yer almaktadır.



3.1 YAPI KAT ADEDİ ANALİZİ

Planlama alanının yapı kat adedi analizi incelendiğinde alanda 1 ve 2 katlı yapıların çoğunlukta olduğu görülmektedir. Alanda ki en yüksek yapı 4 katlıdır.

Şekil 10 Rezerv Yapı Alanı Yapı Kalitesi Analizi⁸



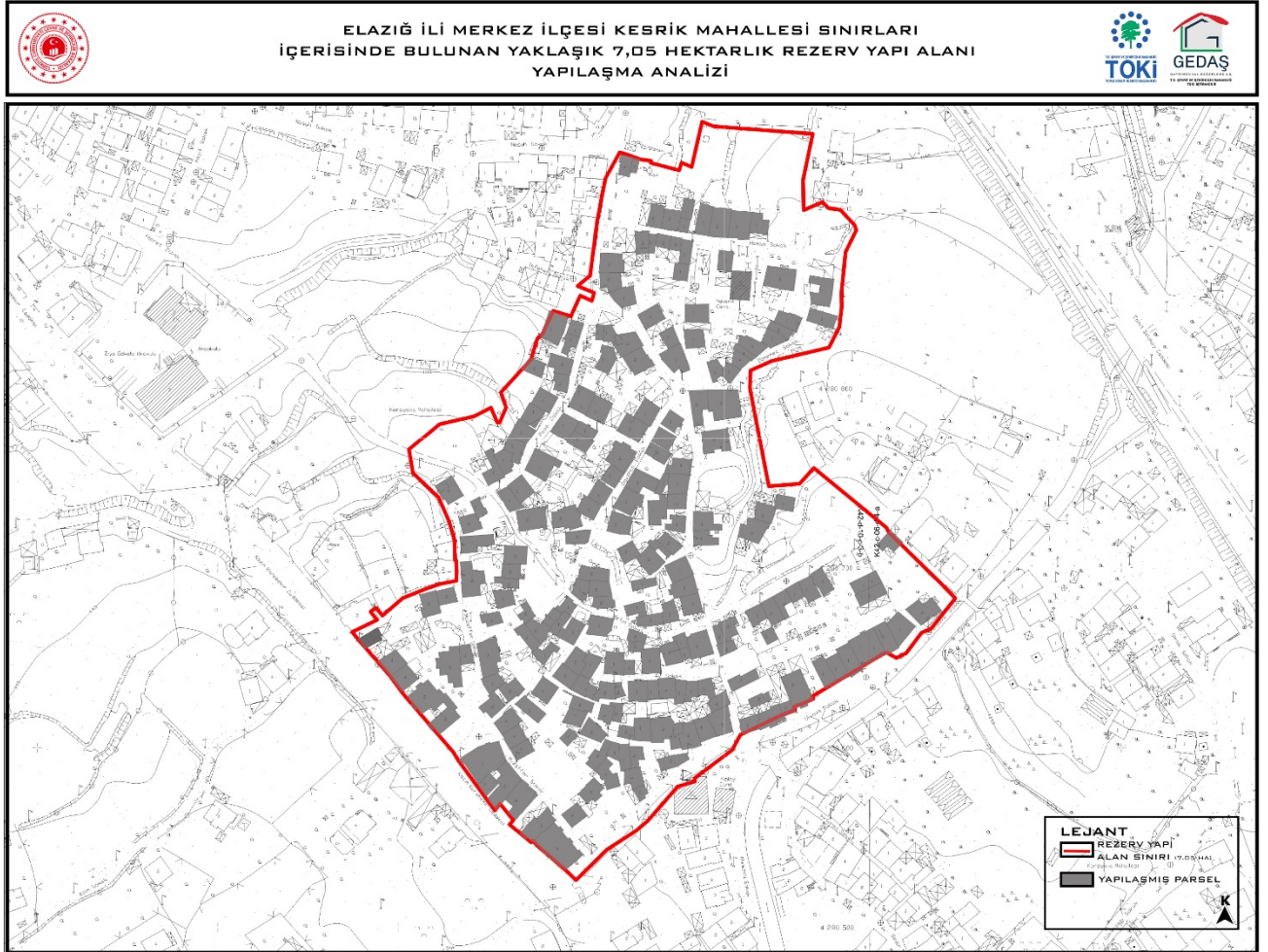
⁸ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.2 YAPILAŞMA ANALİZİ

Planlama alanı içinde bulunan parsellerin büyük çoğunluğu yapılaşmıştır. Yapılaşmayan parsellerin bir kısmı yol alanında kalan parsellerdir. Alanın yapılaşma yoğunluğu çevresi ile benzeşmektedir.

Şekil 11 Rezerv Yapı Alanı Yapılaşma Analizi⁹



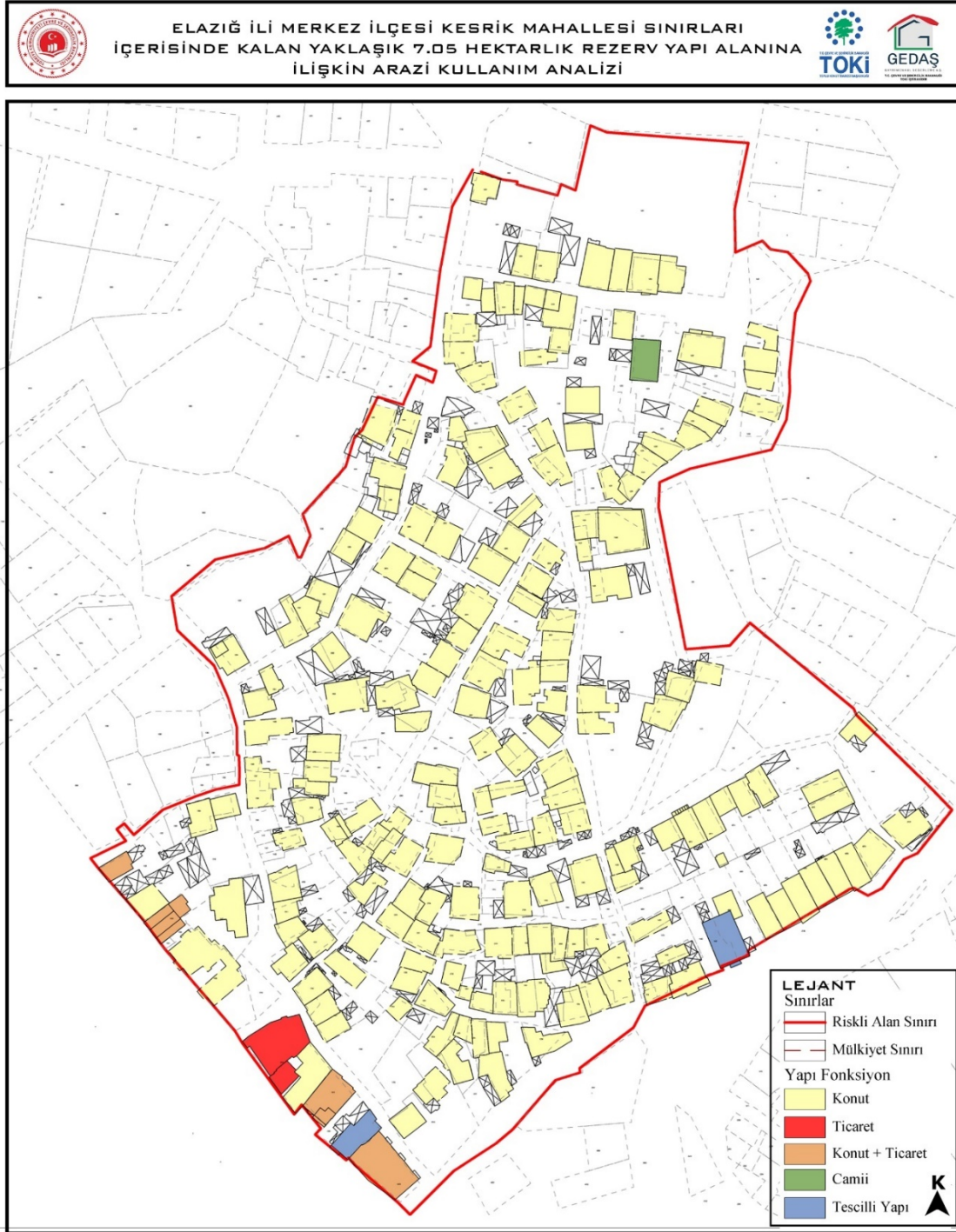
⁹ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.3 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Planlama alanının arazi kullanım analizi incelendiğinde, alanda konut, konut+ticaret, ticaret ve ibadet alanı kullanımları bulunmaktadır. Alanda tescilli yapıların bulunduğu görülmektedir.

Şekil 12 Arazi Kullanım Analizi¹⁰



¹⁰ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.4 MÜLKİYET ANALİZİ

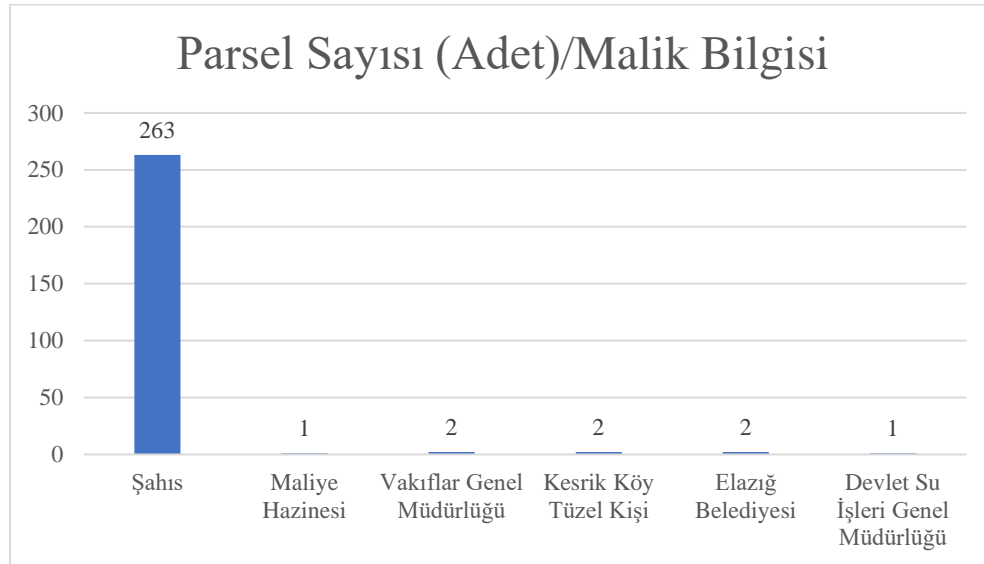
Proje alanı sınırları içerisinde toplam 57741.65 m² yüzölçümüne sahip 271 adet parsel bulunmaktadır. Alan içerisindeki parseller malik bakımından incelendiğinde Elazığ Belediyesi, Maliye Hazinesi, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Kesrik Köy Tüzel Kişi ve şahıslara ait olduğu görülmektedir.

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu¹¹

Mülkiyet	Parsel Sayısı (Adet)	Alan (m ²)	Parsel Sayıları Oranı (%)	Parsel Alanları Oranı (%)
Şahıs	263	56487.35	97.05%	97.83%
Maliye Hazinesi	1	89	0.37%	0.15%
Vakıflar Genel Müdürlüğü	2	366	0.74%	0.63%
Kesrik Köy Tüzel Kişi	2	423	0.74%	0.73%
Elazığ Belediyesi	2	337	0.74%	0.58%
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	1	39.3	0.37%	0.07%
TOPLAM	271	57741.65	100.00%	100.00%

Planlama alanında yer alan parsellerin büyük çoğunluğunun şahıs mülkiyetine ait olduğu görülmektedir.

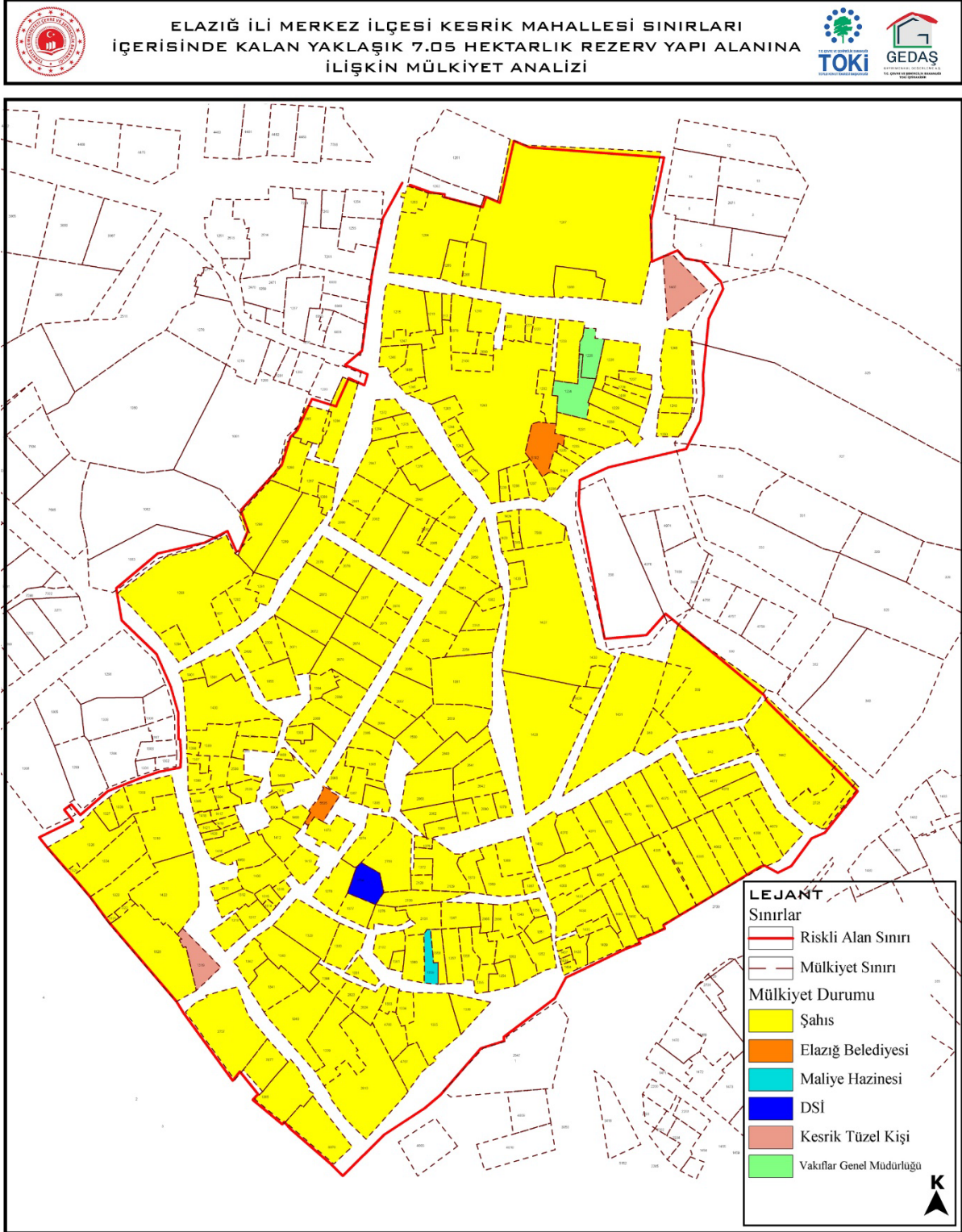
Grafik 1 Mülkiyet Dağılımı



¹¹ Baskil Tapu Müdürlüğü ve Ofis Çalışmaları, 2021



Şekil 13 Mülkiyet Analizi¹²



¹² GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.5 YAPI CİNSİ ANALİZİ

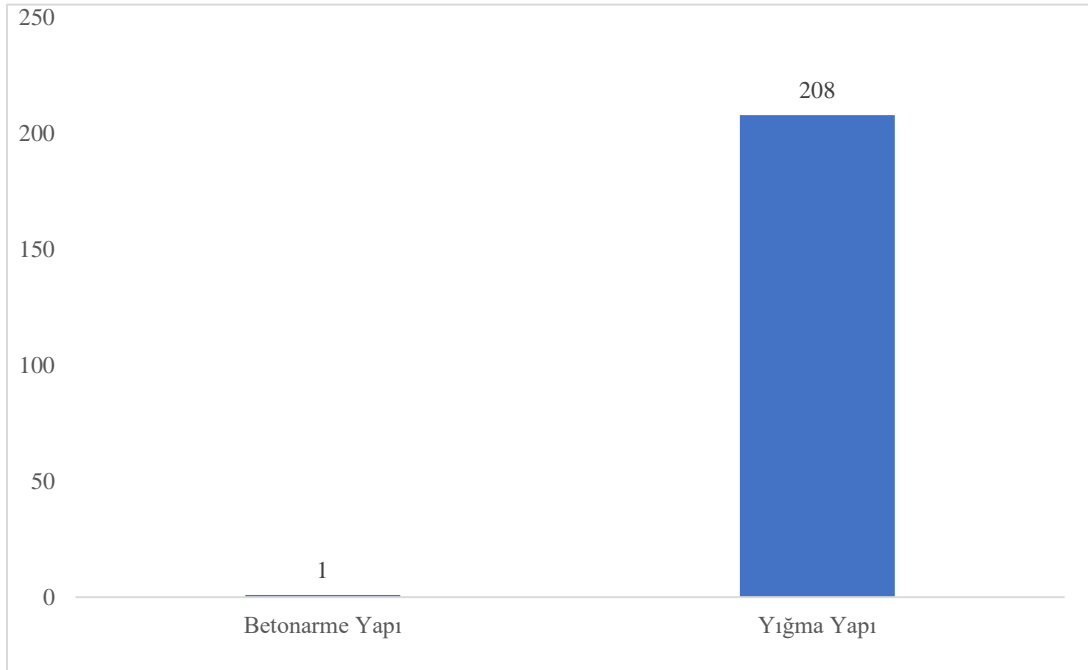
Proje alanında yerinde yapılan arazi çalışmalarında bina olarak tespit edilen yapılara bina numarası verilmiştir. Bina numarası verilen binalar baz alınarak aşağıdaki tabloda alanda bulunan yapıların yapı cinsleri gösterilmiştir.

Tablo 2 Yapı Cinslerine Göre Bina Dağılımları (Adet)

Betonarme Yapı	Yığma Yapı	Toplam
1	208	209

Çalışma alanında toplam yapı sayısı 209'dur. Bu yapılardan 1 adedi betonarme ve 208 adedi yığma olarak tespit edilmiştir.

Grafik 2 Yapı Cinslerine Göre Bina Dağılımları ¹³

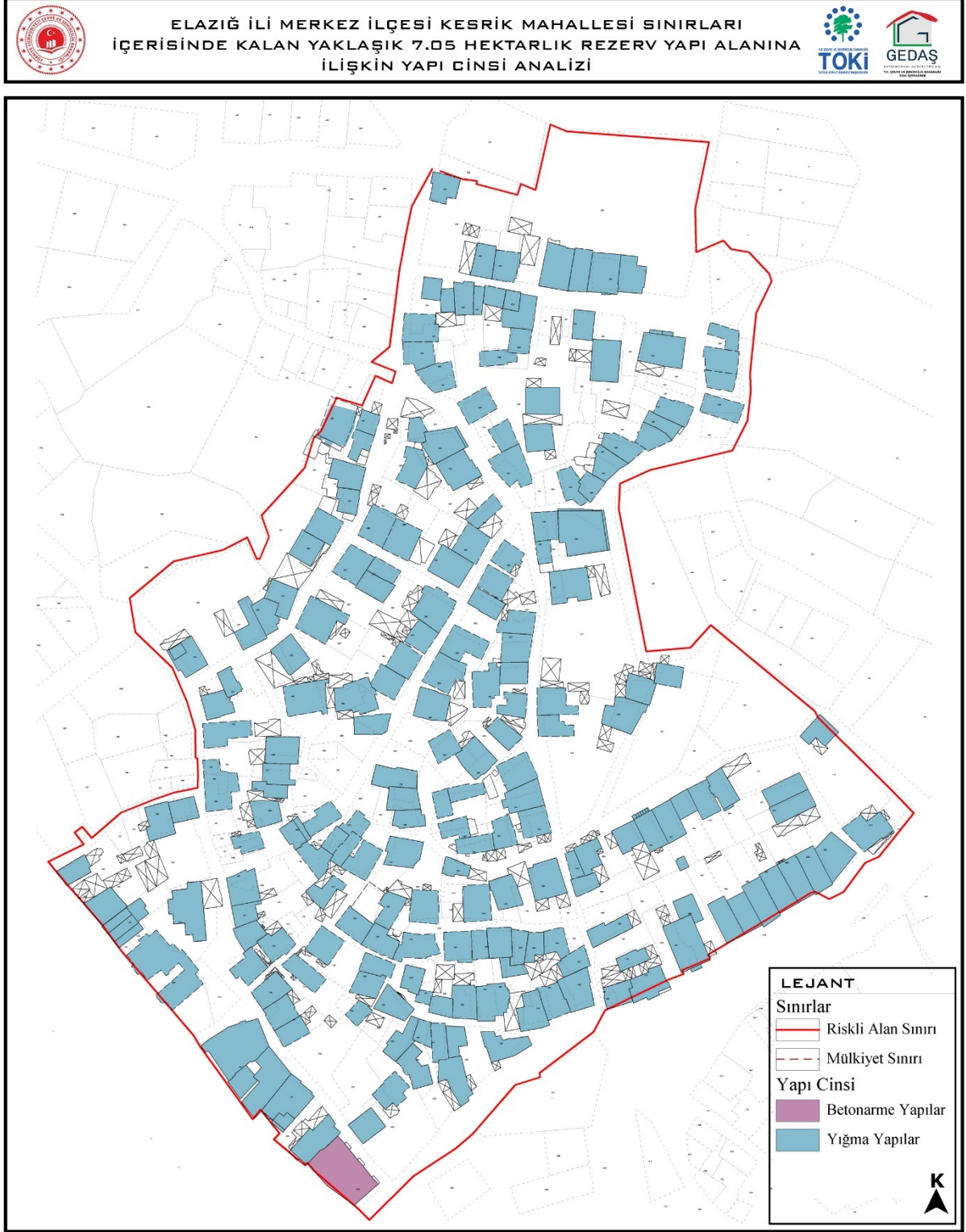


Grafikte proje alanında yer alan binaların yapı cinslerine göre dağılımları gösterilmektedir. Dikeyde bina sayısı, yatayda ise yapı cinsleri sınıflandırmaları verilmiştir. Buradan elde edilen sonuçlar değerlendirildiğinde alanda çoğunlukla yığma yapı cinsindeki binalar yer almaktadır. Alanda yığma yapılardan sonra yoğunlukta olan yapı cinsi ise betonarme yapılarıdır.

¹³ Ofis Çalışmaları, 2021



Şekil 14 Yapı Cinsi Analizi¹⁴



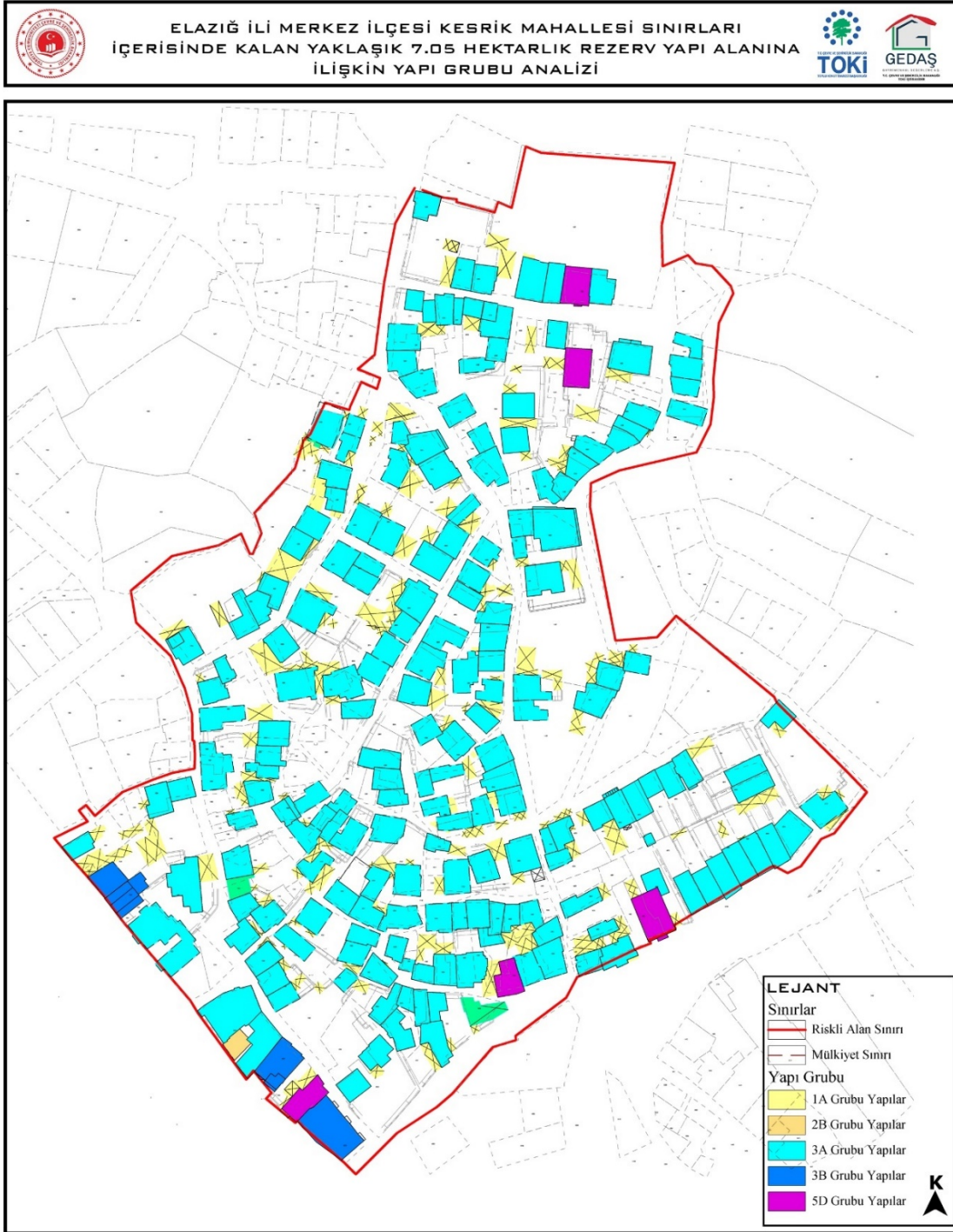
¹⁴ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.6 YAPI GRUBU ANALİZİ

Planlama alanının yapı grubu analizi incelendiğinde; alanda 3A yapıların çoğunlukta olduğu görülmektedir.

Şekil 15 Yapı Grubu Analizi¹⁵



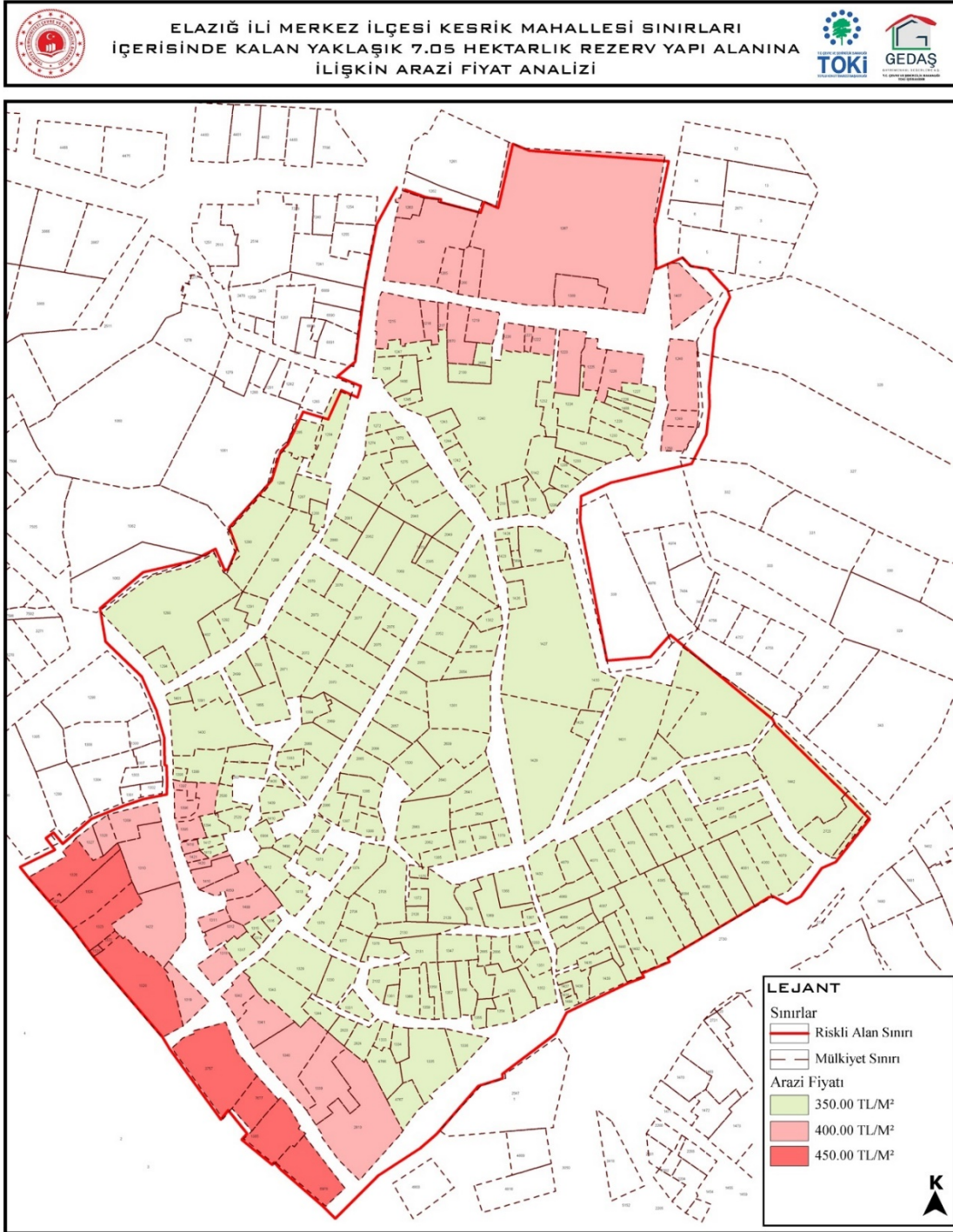
¹⁵ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.7 ARAZİ FİYAT ANALİZİ

Planlama alanının arazi fiyat analizi incelendiğinde; alandaki bedellerin 350 TL/m²-450 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

Şekil 16 Arazi Fiyat Analizi¹⁶



¹⁶ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



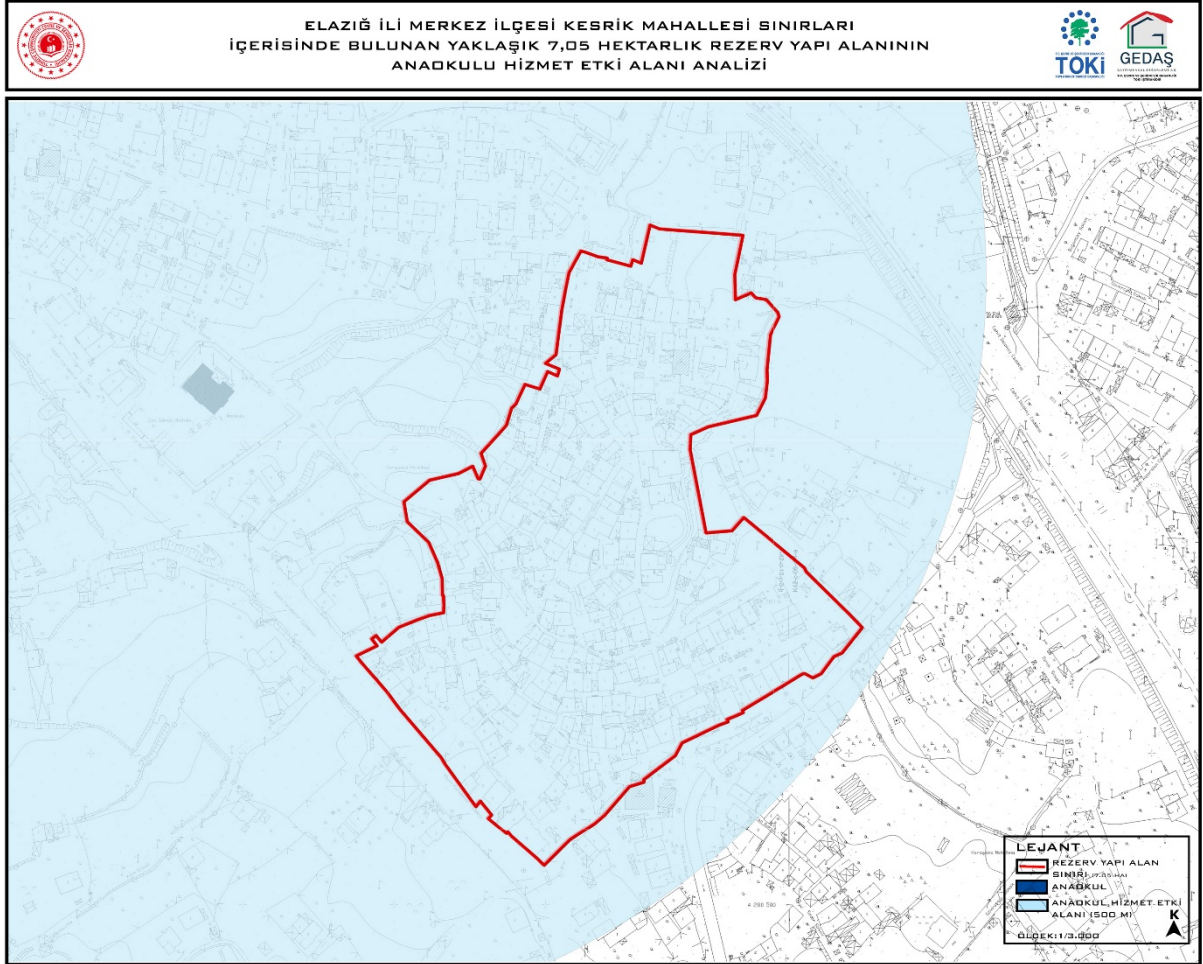
4.DONATI HİZMET ETKİ ALANI ANALİZLERİ

Bu bölümde mevcutta bulunan donatıların hizmet etki alanı analizleri yer almaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre hizmet yarıçapları metreleri belirlenerek hizmet etki alanı analizleri yapılmıştır. Hizmet etki yarıçapları sırasıyla; İlköğretim-500 metre, Lise-2500 metre, Sosyal Tesis-500 metre, Cami-300 metre, Spor Alanı-500 metre yarıçap olarak kabul edilmiştir.

4.1 ANAOKUL HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Anaokulu hizmet etki alanı analizi incelendiğinde; anaokulu alanlarının Rezerv Alanın (7.05 ha) tamamına hizmet verdiği görülmektedir. Öneri planda anaokulu alanı eklenmesine gerek yoktur.

Şekil 18 Rezerv Yapı Alanı Anaokulu Hizmet Etki Analizi ¹⁸



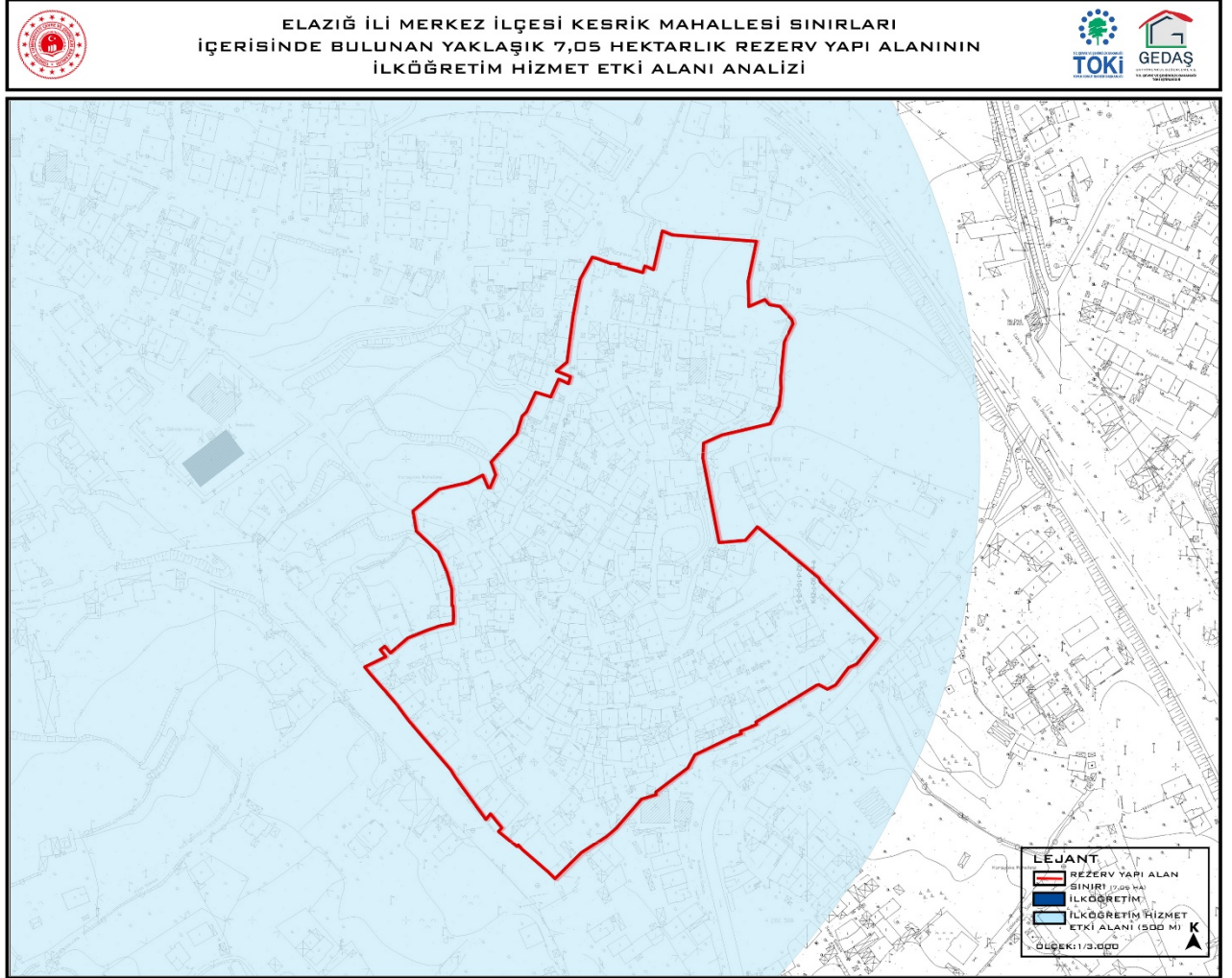
¹⁸ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



4.2 İLKÖĞRETİM HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

İlköğretim hizmet etki alanı analizi incelendiğinde; ilköğretim alanlarının Rezerv Alanın (7.05 ha) tamamına hizmet verdiği görülmektedir. Öneri planda ilköğretim alanı eklenmesine gerek yoktur

Şekil 19 Rezerv Yapı Alanı İlköğretim Hizmet Etki Analizi ¹⁹



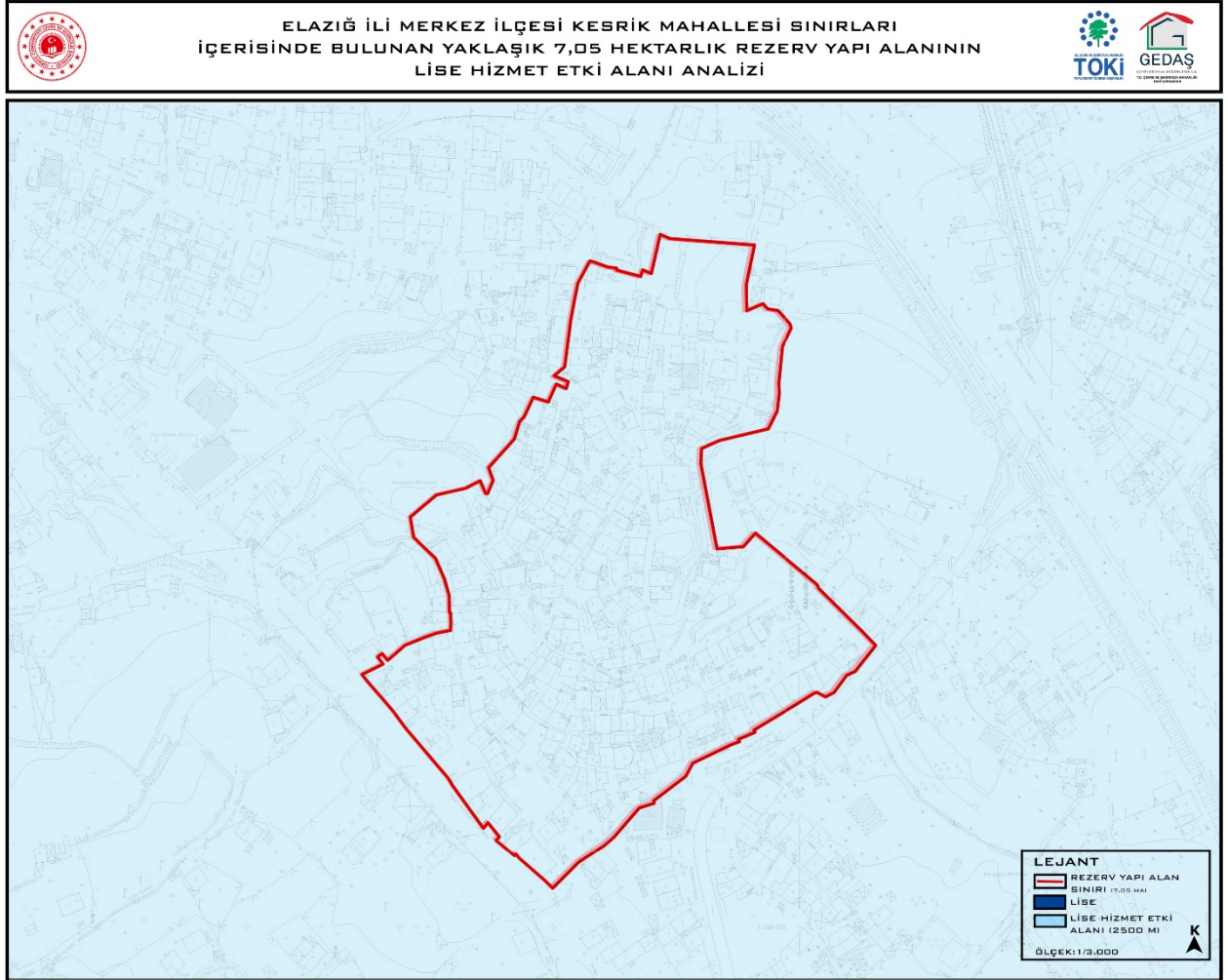
¹⁹ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



4.3 LİSE HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Lise hizmet etki alanı analizi incelendiğinde; Lise hizmet yarıçapı 2500 metre olarak kabul edilmiş ve bu doğrultuda olarak analizler oluşturulmuştur. Lise alanlarının Rezerv Alanın (7.05 ha) tamamına hizmet verdiği görülmektedir. Öneri planda lise alanı eklenmesine gerek yoktur.

Şekil 20 Rezerv Yapı Alanı Lise Hizmet Etki Analizi²⁰



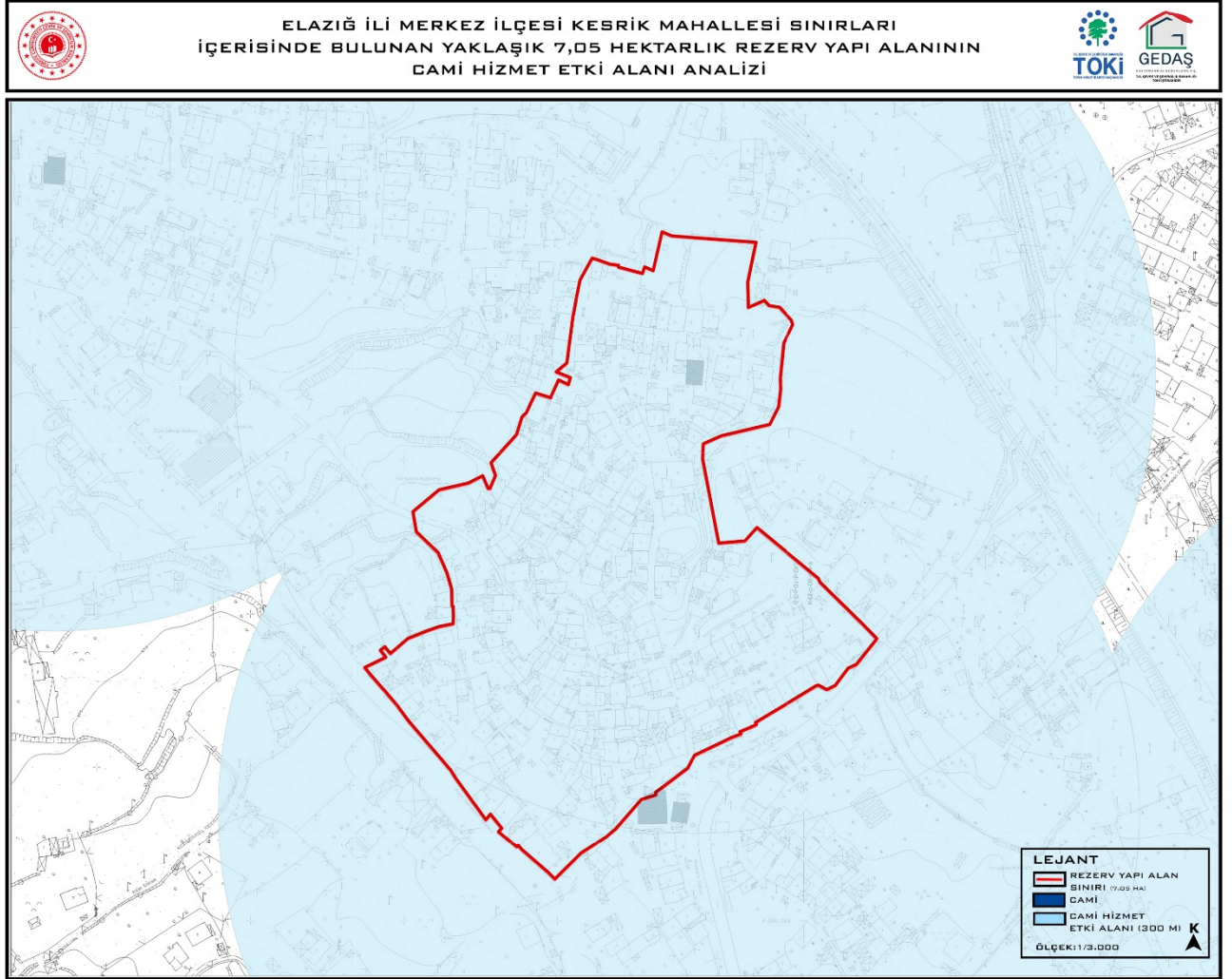
²⁰ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları,2021



4.4 CAMİ HİZMET ETKİ ETKİ ALANI ANALİZİ

Cami hizmet etki alanı analizi incelendiğinde; cami alanlarının Rezerv Alanın (7.05 ha) tamamına hizmet verdiği görülmektedir. Öneri planda cami alanı eklenmesine gerek yoktur.

Şekil 21 Rezerv Yapı Alanı Cami Hizmet Etki Analizi ²¹



²¹ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları,2021



5. DEMOGRAFİK SOSYAL YAPI

Raporun bu bölümünde demografik ve sosyal yapı; nüfus, doğum ve ölüm, yaş yapısı, göç yapısı ve eğitim yapısı üzerinden ele alınmıştır. Çalışma konu alanı olan Merkez İlçesi, sınırları içerisinde bulunduğu Elâzığ İliyle karşılaştırılmalı olarak değerlendirilmiştir.

5.1 NÜFUS

Yıllara göre Elazığ ve Merkez nüfusları incelendiğinde 2020 yılı itibariyle TÜİK verilerine göre Elazığ nüfusu 587,680 Merkez nüfusu 440,513 kişidir. 2015 yılından bu yana Van ve Erciş nüfusunun arttığı görülmektedir.

Tablo 3 Yıllara Göre Elâzığ ve Merkez İlçe Nüfusları²²

YILLAR	Elazığ (Nüfus)	Merkez (Nüfus)
2015	574,304	424,870
2016	578,789	431,294
2017	583,671	437,951
2018	595,638	421,726
2019	591,098	439,687
2020	587,960	440,513

Rezerv Alanın içinde bulunduğu Kesrik mahallesinin nüfusları incelendiğinde 2015 yılında Kesrik nüfusu 3,793 kişi iken 2020 yılında nüfus 3,193 kişidir. 2015 yılından bu yana nüfusun azaldığı görülmektedir.

Tablo 4 Kesrik Mahallesi Yıllara Göre Nüfus²³

Yıllar	Kesrik(Kızılay) Mahallesi
2015	3,793
2016	3,612
2017	3,507
2018	3,290
2019	3,264
2020	3,193

²² TÜİK,2020

²³ TÜİK,2020



5.2 GÖÇ

Bu bölümde Elazığ ilinin aldığı ve verdiği göç bilgileri yer almaktadır. Elazığ iline 2015 yılında 22,170 kişi göç ederken aynı yılda ilden 21,699 kişi başka bir ile göç etmiştir. Yıllara göre alınan göç bilgileri incelendiğinde, yıllara göre alınan göç sayısının azaldığı görülmektedir.

Tablo 5 Elazığ İli Aldığı Göç Bilgileri ²⁴

	Erkek	Kadın	Toplam
2015	12,455	9,715	22,170
2016	9,931	9,059	18,990
2017	10,657	9,749	20,406
2018	15,550	14,602	30,152
2019	10,118	10,225	20,343
2020	7,839	7,690	15,529

Elazığ ili verilen göç bilgileri incelendiğinde, 2015 yılında 21,699 kişi Elazığ'dan başka ile göç ederken, 2020 yılında bu sayısı 21,166 kişiye düşmüştür. Net göç bilgisi incelendiğinde (Alınan Göç-Verilen Göç), 2015 yılında net göç oldukça artmaktadır.

Tablo 6 Elazığ İli Verdiği Göç Bilgileri ²⁵

	Elazığ İli Net Göç Bilgileri	Erkek	Kadın	Toplam
2015	471	10,883	10,816	21,699
2016	-1529	10,552	9,967	20,519
2017	-1648	11,549	10,505	22,054
2018	5794	12,903	11,455	24,358
2019	-8905	15,113	14,135	29,248
2020	-5637	10,724	10,442	21,166

²⁴ TÜİK,2020

²⁵ TÜİK,2020



6. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU

6.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama bölgesinin içinde yer aldığı çevre düzeni planı ilk kez 02.04.2012 tarihinde onaylanan Malatya - Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının J42, J43, J46, K39, K40, K42, K43, K45, L40 ve Lejand Paftaları, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Açıklama Raporunun 3. askı sonrası itiraz onayı 644 sayılı KHK'nın 7. maddesi ve 11.11.2008 tarihli ve 27051 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik uyarınca 16.09.2013 tarihinde yapılmıştır.

Bu planın ardından; Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 20.08.2015 tarihinde onaylanmıştır. Daha sonrasında; 16.09.2013 tarihinde onaylanan Malatya - Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın planlama bölgesindeki illerde gerçekleştirilen askı sürecinde İl Müdürlükleri aracılığı ile veya doğrudan Bakanlığa iletilen itirazlara yönelik yapılan değerlendirmeler sonucunda gelen itirazlara, kurum verilerine ve 6360 sayılı Kanun uyarınca il sınırı büyükşehir sınırı olan Malatya Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Elazığ Belediye Başkanlığı ile yapılan toplantılarda alınan kararlara dayalı olarak; planın uygulanmasında karşılaşılan aksaklıkların giderilmesi ve güncel idari, sosyal ve ekonomik gelişmelerle birlikte ortaya çıkan ve çıkabilecek mekânsal ihtiyaçların planlı bir şekilde yönlendirilerek, sağlıklı gelişmenin ve kentleşmenin sağlanabilmesi amacıyla, J-40, J-41, J-42, J-43, K-38, K-39, K-40, K-42, L-38, L-39, L-40, L-41, L-42, M-39, M-40 nolu plan paftalarında, plan açıklama raporunda ve plan uygulama hükümleri genelinde yapılması uygun görülen düzenlemeleri kapsayan Malatya - Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 26.10.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Bu planın da ardından söz konusu plan bölgelerine ilişkin revizeler olmaya devam etmiştir. Bizim planlama bölgemizi oluşturan K-42 numaralı plan paftası özelinde de bir takım plan revizeleri meydana gelmeye devam etmiştir. Bunların akabinde son plan Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği olup (K42 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 26.02.2021 tarihinde onaylanmıştır. Ancak yapılan son revize planlarda rezerv alan ilan edilen bölgede herhangi bir değişiklik önerilmemiştir.

Planlama bölgesi; Malatya- Elâzığ- Bingöl- Tunceli Planlama Bölgesi 26.02.2021 tarih onanlı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda K-42 Numaralı Plan Paftasında 'Kentsel Yerleşik Alan' olarak tanımlanan alanlarda yer almaktadır.



T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü Malatya- Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde bu bölge ile ilgili olarak aşağıdaki maddeler yer almaktadır;

Plan Uygulama Hükümleri

Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir ve/veya İl, İlçe, İlk Kademe ve Belde Belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.

Kentsel Yerleşim Alanları

1. Bu planda kentsel yerleşimler için belirlenmiş olan nüfusun kentsel yerleşim alanları içindeki yoğunluk dağılımı planlama ilkeleri dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında yapılacaktır. Ancak, imar planında yer alacak nüfus, o yerleşim için bu planla belirlenen toplam nüfusu geçemez.

2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda, yerleşmenin mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşik alan olarak kabul edilir.

3. Alt ölçekli planlamalarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarındaki alanın doğal özellikleri planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.

4. 5747 sayılı Kanun uyarınca belediye statüsü kaldırılarak mahalleye dönüşen yerleşmelerin bu planla belirlenen nüfus ve yerleşme alanları bağlandıkları belediyelerin bu plan ile belirlenmiş nüfus ve yerleşme alanlarına eklenir.

5. Mevzuata uygun olarak onaylanmış mevcut imar planı projeksiyon nüfusunun, çevre düzeni planının 2040 yılı için öngördüğü nüfus kabulü ile örtüştüğü ve bu planın ilke ve stratejilerine uygun olan kentsel yerleşmelerin mevcut imar planları aynen korunacaktır.

2. GENEL HÜKÜMLER

1. Kentsel gelişme alanlarının, bu planda hesaplanan nüfus projeksiyonlarına ve projeksiyon dönemine göre denetimli bir şekilde açılması esastır. Bu alanlar bir bütün olarak planlanacak olup bütüncül planlarında belirlenmek kaydı ile uygulama, etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlardaki bölgesel yoğunluk dağılımı projeksiyon nüfusu göz önüne alınarak, ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenir.

2. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis/devir edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi



Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunu ve 5543 sayılı İskan Kanunu uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanarak onaylanan alt ölçekli planlar sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir.

Malatya - Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 19.02.2020 tarih onanlı 1/100.000 Ölçekli Revize Çevre Düzeni Planı Plan raporunda Elazığ-Kesrik Bölgesi'ne yönelik alınan plan kararları aşağıdaki gibidir.

İlçe, kuzeyden Tunceli İli'nin Çemişgezek ve Pertek ilçeleri, doğudan Kovancılar ve Palu, güneyden Sivrice ve Maden, batıdan ise Baskil ve Keban ilçeleri ile komşudur.

Malatya, Bingöl ve Tunceli İlleri arasındaki bağlantıyı Elazığ'ın kurması sebebiyle hakim sektör lojistik olarak öngörülmüştür. En az 4000 yıllık bir tarihi geçmişe sahip olan Harput bölgesi ve ayrıca Hazar Gölü kıyısında sürdürülen faaliyetlerden dolayı yerleşimin ikincil sektörü turizm olarak belirlenmiştir. Üçüncü sektörü sanayi, dördüncüsü ise madenciliktir.

Elazığ İl Merkezi de Malatya'da olduğu gibi D-300 karayolu çevresinde şekillenmiştir. İl Merkezi güneyden tarım alanlarıyla, kuzeyden ise topografik engellerle kısıtlanmış şekildedir. Elazığ'ın güneyinde ve Şahinkaya mevkiinde TOKİ'nin yapmış olduğu toplu konut projeleri de plana dâhil edilmiştir. Gelişme alanları belirlenirken Onaylı İmar Planı ve yapılan analiz çalışmaları dikkate alınmıştır. Kentin diğer gelişme alanlarının kentsel nitelikte ve düşük yoğunluklu olması öngörülmüştür.

2014 yılı ADNKS verilerine göre yerleşimin mevcut nüfusu 351.504 kişi, yerleşik alanı 3900 hektar, yerleşim yoğunluğu ise 90 kişi/ha'dır. 2040 yılı için öngörülen nüfus 1.000.000 kişi, gelişme alanı 5.826 ha, ortalama yoğunluk ise yaklaşık olarak 102 kişi/ha'dır.

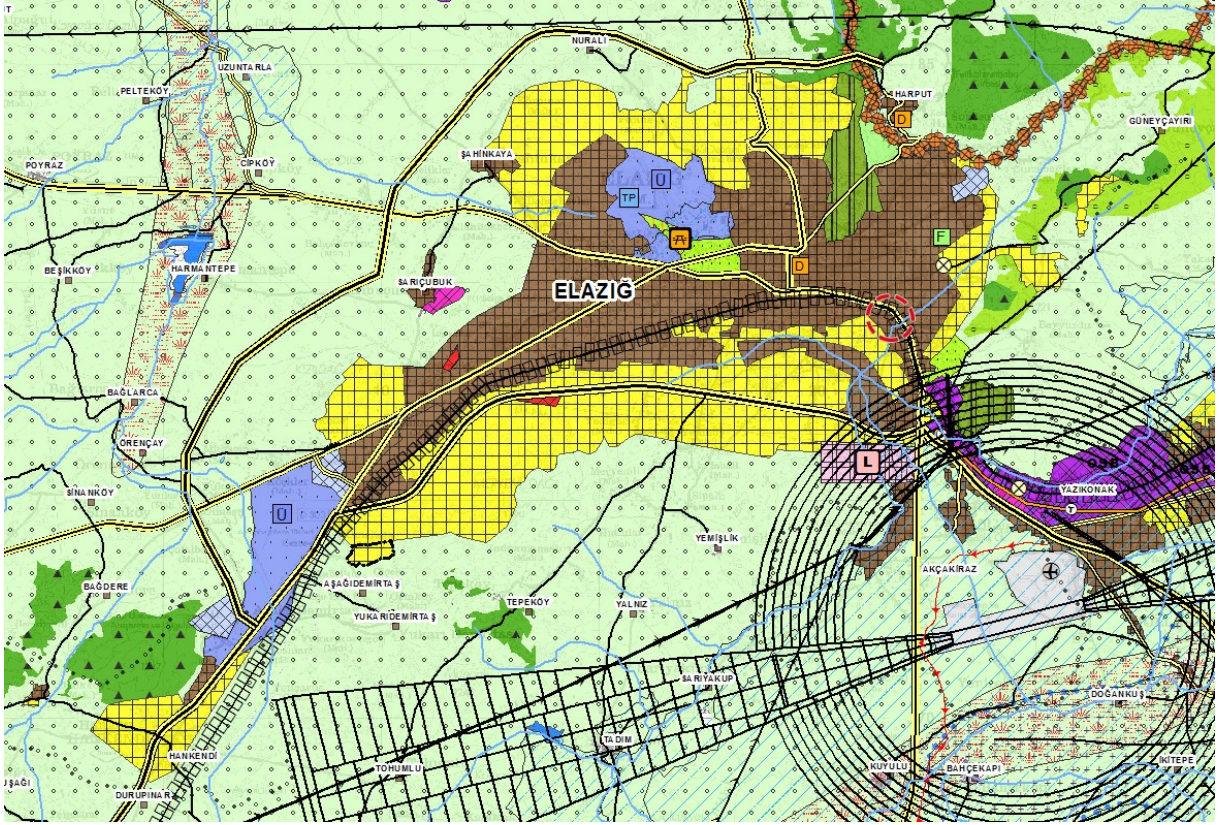
Şekil 22 Malatya- Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Projeksiyon Nüfusu

Mevcut (2014)			2040			
Nüfus (kişi)	Alan (ha)	Yoğunluk (kişi/ha)	Nüfus (kişi)	Toplam Yerleşme Alanı (ha)	Yoğunluk (kişi/ha)	Gelişme alanı
351.504	3.900	90	1.000.000	9.726	102	5.826

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



Şekil 23 Planlama Alanının Malatya - Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri





6.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ocak 2018 tarihinde onaylanan Elâzığ Kesrik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, Planlama alanında Düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, ibadet alanı ve park alanı bulunmaktadır. Bölgenin kuzeybatı aksından 25 metrelik yol aksı, güneybatısından 10 metrelik yol aksı, alanın içinden ise 12 metrelik yol aksı geçmektedir.

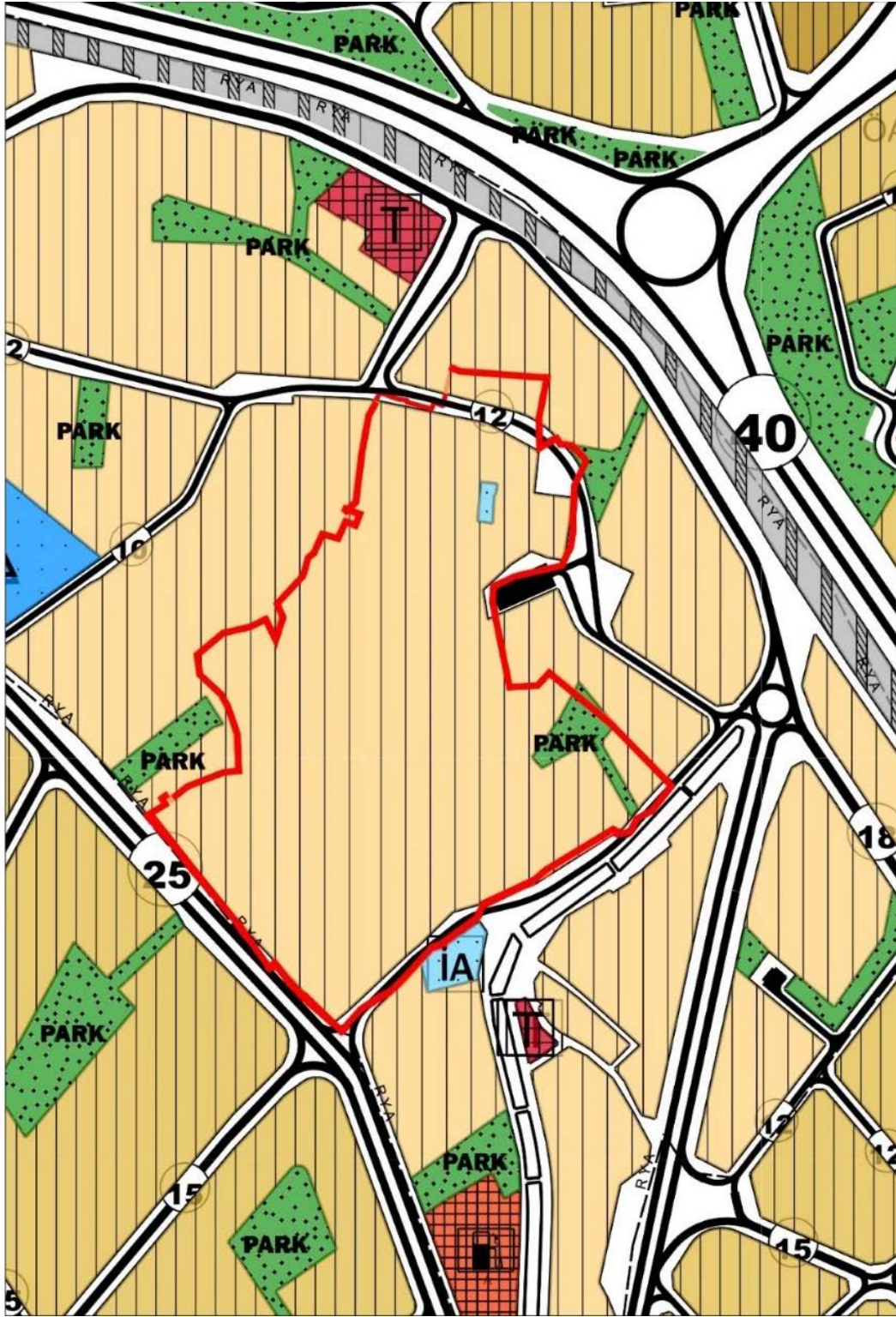
Planlama alanına ilişkin Mer'i plan alan dağılım tablosu aşağıda yer almaktadır.

Tablo 7 Rezerv Alan 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	MERİ PLAN	
	ALAN	ORAN
KONUT ALANLARI		
KONUT ALANI	64,474.74	90.80
GELİŞME KONUT ALANI		
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
TİCARET ALANI		
TİCARET+KONUT ALANI		
KAMU HİZMET ALANI		
KORUNACAK ALANLAR		
TESCİLLİ PARSEL		
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM DEPOLAMA ALANI		
TRAFO ALANI		
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
PARK	1,557.32	2.19
İBADET ALANI		
İBADET ALANI	245.40	0.35
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI		
YOL	4,727.36	6.66
GENEL TOPLAM	71,004.82	100.00



Şekil 24 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı





6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

06.05.2016 tasdik tarihli ve 2016/128 belediye meclis karar nolu, Elazığ, Kesrik Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda planlama alanını oluşturan yapı adalarında; ayırık nizam 2 katlı, 5 metre ön bahçe, 3 metre yan bahçe mesafelerine sahip yapılaşma koşulları önerilmiştir. TAKS:0.30, KAKS: 0.60'dır. Planlama alanı içerisinde Konut Alanları, Cami Alanı ve Park Alanları yer almaktadır. Ayrıca planlama alanının kuzeybatı aksından 25 metrelik yol aksı, alanın içinden ise 12 metrelik yol aksı ile imar adalarını birbirinden ayıran 7'er metrelik yollar planlanmıştır. Elazığ, Kesrik, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında bu fonksiyonlarla ilgili olarak aşağıda ifade edilen plan notları yer almaktadır.

Genel Hükümler

1. Bu plan hükümleri; Elazığ (Merkez) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Açıklama Raporu, Elazığ (Merkez) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Elazığ (Merkez) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporu ile bir bütündür ve ayrı değerlendirilemez. İmar planına ilişkin uygulamalar; mevzuat, plan kararları, Elazığ (Merkez) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri ve Elazığ (Merkez) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporu doğrultusunda yürütülür.

2. Orman ve Su İşleri Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 9. Bölge Müdürlüğü'nün 18.12.2015 tarih ve 64952688-754-842463 sayılı, 11.09.2015 tarih ve 64952688-754/602997 yazıları ile eklerinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Taşkın alanlarında ilgili kurumun belirlediği kesitler doğrultusunda taşkın önleme tesisleri yapılarak taşkın tehlikesi giderilmeden uygulama yapılamaz. Planlar üzerine ilgili görüşler doğrultusunda kanal güzergâhları ve servis yolları işaretlenmiştir. Ancak yapılaşmaya konu olmayan fonksiyonların bulunduğu yerlerde (park alanı, rekreasyon alanı, orman alanı vb..) sadece kanal güzergâhı işaretlenmiştir. Bu tür alanlarda düzenleme sırasında görüşler doğrultusunda gerekli servis yolları ayrılacaktır.

Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

1. Konut, Ticaret ve Konut+Ticaret Alanlarında arka bahçe olarak tanımlanan bölümünün komşuluğunda, yapılaşmaya konu edilmeyen kullanımların (park, ağaçlandırılacak alan, dere, kanal) yer aldığı parsellerde; parselin inşaat emsali değiştirilmeden arka bahçe mesafesi ve yan bahçe mesafesi 3 metreye kadar indirilebilir.

Arazi Kullanım Kararları

Konut Alanları

1. Planda trafik yollarından cephe alan konut parsellerinde, parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik olarak; dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler yer alabilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir.



2.Blok ve ayrıık nizam olarak belirtilmiş konut alanlarında; aksi bir durum belirtilmemişse TAKS:0.40 olarak uygulanır. Toplam emsal hesabı kat adedinin TAKS ile çarpımından bulunur.

- Blok nizam olarak belirtilmiş konut alanlarında; parselin derinliği yapılaşma koşullarını sağlamadığı durumlarda, blok nizamlarda var olan bitişik parsellerle sırt sırta blok uygulamasında arka bahçe 3 metreye kadar indirilebilir.
- İmar planında $E=0,30$ ve $y_{ençok}=6.50$ metre yapılaşma koşulları belirlenerek E kodu ile gösterilen konut alanlarında;
- Minimum ifraz şartı $1500 m^2$ 'dir. İmar uygulaması sonucu $1500 m^2$ ve üzerinde oluşan parsellerde ikinci kez uygulama/ifraz yapılmak suretiyle $1500 m^2$ nin altında parsel oluşturulamaz.
- Bu bölgelerde parsel alanının 750 'e bölünmesinden elde edilecek tam sayı değeri kadar bağımsız bölüm yapılır. Parsel alanının 750 'e bölümünden elde edilecek olan değer virgülden sonraki bölümünün 0.50 ve üzerindeki değerler yukarı, altında olan değerler ise aşağı yuvarlanarak bağımsız bölüm adedi bulunur.
- Bu alanlarda yapılacak olan yapılar yollara 10 metreden, komşu parsel sınırlarına 5 metreden az yaklaşamaz.
- Planda F kodu ile işaretlenen alanlarda yapılar tabi zemin ortalamasından kot alacaktır. Bu alanlarda yapılacak olan yapıların; hiçbir köşesinden gözükken yüksekliği 12.50 metreyi aşamaz.

Sosyal Altyapı Alanları

İbadet Alanları

1.Bu alanlarda dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gashane, şadırvan ve hela gibi müştemilatlar yapılabilir. İbadet alanlarında açık veya zemin altında kapalı otoparklar yer alabilir.

Park Alanları

1.Kente yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda; açık spor ve oyun alanları, umumi hela, 1 katı, $h=4,50$ metreyi ve taban alanı kat sayısı toplamda $0,03$ 'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksidurağı, trafo gibi tesisler yapılabilir.

2.Park alanlarında ayrıca; mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için 1 metreden az olmamak koşuluyla yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla yeraltı otoparkları ve havuz yapılabilir. Yapılacak olan yeraltı otoparkları ve havuzlar yol ve parsel sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşamaz.

3.Park alanlarda yapılacak yapılar, ada/parsel içerisinde vaziyet planı ile açılacak yaya ve servis yollarından mahreç alabilir.

06.05.2016 tasdik tarihli Elazığ Kesrik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na ait alan dağılımına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

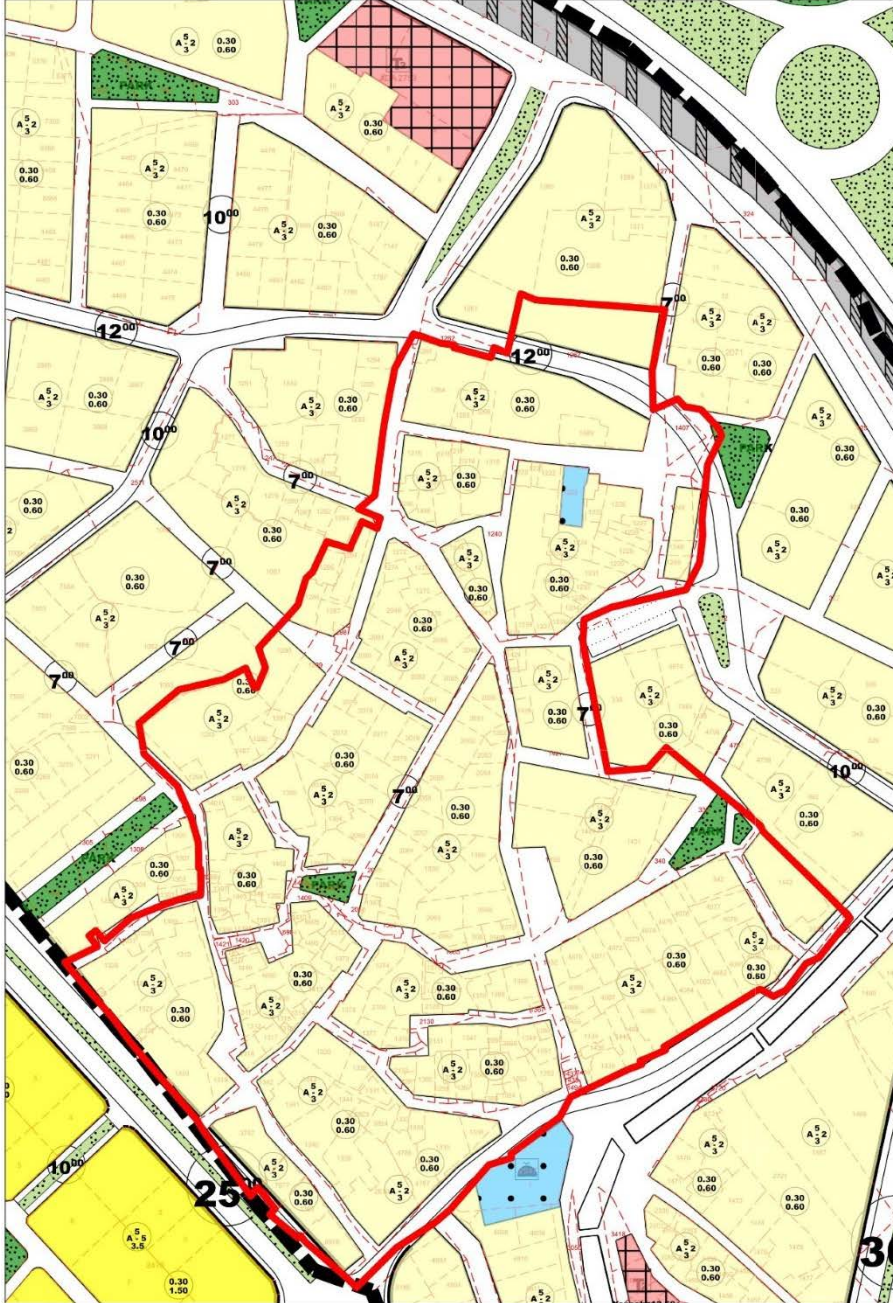


Tablo 8 Rezerv Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	MERİ PLAN	
	ALAN	ORAN
KONUT ALANLARI		
GELİŞME KONUT ALANI	49,789.87	70.12
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
TİCARET ALANI		
TİCARET+KONUT ALANI		
RESMİ KURUM ALANI		
İBADET ALANI		
İBADET ALANI	245.40	0.35
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
PARK	606.34	0.85
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI		
YOL	20,363.21	28.68
GENEL TOPLAM	71,004.82	100.00



Şekil 25 Elâzığ Kesrik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





7.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

7.1 GEREKÇE

Elazığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 7,05 hektar büyüklüğündeki alan; Bakanlık Makamı'nın 25.01.2021 tarih ve 153960 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Sınırları 05.03.2021 tarih ve E-40891273-504-444337 sayılı Bakanlık Makamı'nın ekinde sınır ve koordinatları yer alan, söz konusu "Rezerv Yapı Alanı" bölgede meydana gelen deprem afeti neticesinde ihtiyaç duyulan konutların projelendirilmesi ve yapımı için çalışmalarının sürdürülmesi amacıyla belirlenmiştir. Buna yönelik söz konusu proje alanına ilişkin düzenli, depreme dayanıklı ve nitelikli konut alanlarının olduğu, nüfusun ihtiyaç duyduğu yeterli teknik ve sosyal donatı alanları ile, sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması amacıyla imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

7.2 AMAÇ VE HEDEFLER

Elazığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 7,10 hektar büyüklüğündeki planlama alanı ile bölgenin ihtiyaç duyduğu konut alanlarına yönelik barınma alanları planlanarak meydana gelen deprem afeti ile açığa çıkan sağlıklı yerleşim dokusunun oluşturulması ve daha yaşanabilir, sürdürülebilir alanlar ile bunlara yönelik nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir.



7.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Elazığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 7,10 hektar büyüklüğündeki Rezerv Alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan kullanımlar; Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret Konut Alanı, Resmi Kurum Alanı, Park Alanı ve Yol Alanıdır.

Tablo 9 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı

FONKSİYON	TEKLİF PLAN	
	ALAN	ORAN
KONUT ALANLARI		
GELİŞME KONUT ALANI	45,811.82	64.52
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
TİCARET ALANI	1,495.29	2.11
TİCARET+KONUT ALANI	4,188.50	5.90
RESMİ KURUM ALANI	1,221.05	1.72
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
PARK	6105.613	8.60
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI		
YOL	12,182.54	17.16
GENEL TOPLAM	71,004.82	100.00

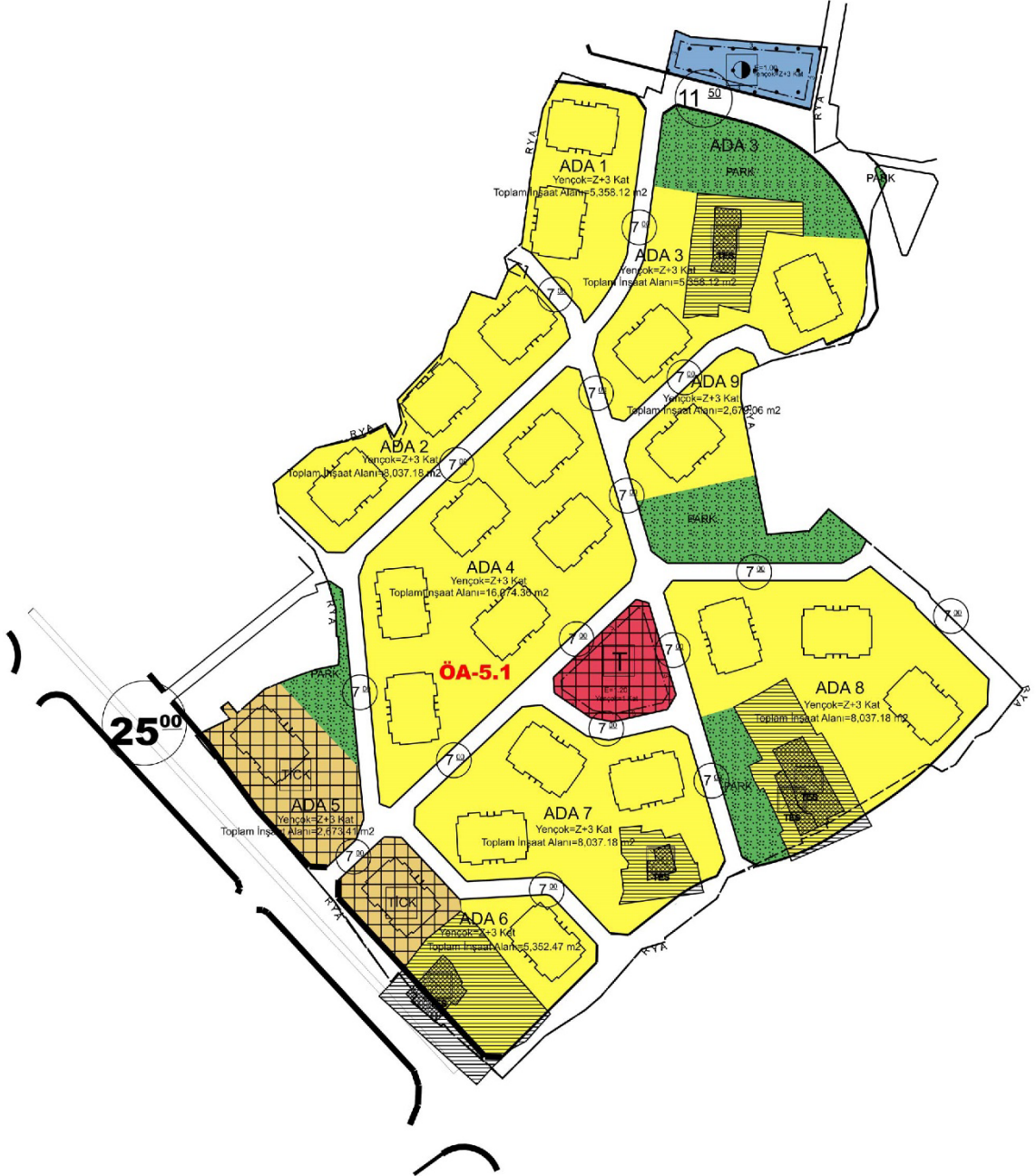
Tablo 10 Planlama Alanı Ada Bazında İnşaat Alanları

ADA NO	KONUT	TİCARET	TOPLAM İNŞAAT ALANI
ADA 1	5,358.12		5,358.12
ADA 2	8,037.18		8,037.18
ADA 3	5,358.12		5,358.12
ADA 4	16,074.36		16,074.36
ADA 5	1,588.62	1,084.79	2,673.41
ADA 6	4,267.68	1,084.79	5,352.47
ADA 7	8,037.18		8,037.18
ADA 8	8,037.18		8,037.18
ADA 9	2,679.06		2,679.06

Gelişme konut alanlarında; Yençok=Z+3 Kat, Ticaret konut alanlarında Yençok=Z+3 Kat, Resmi Kurum Alanlarında Yençok Z+3 Kat ve Ticaret Alanlarında Yençok=1 Kat ve E=1.20 yapılaşma koşulları önerilmiştir.



Şekil 26 Elazığ Kesrik Rezerv Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği





Tablo 11 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	MERİ PLAN		TEKLİF PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KONUT ALANLARI				
GELİŞME KONUT ALANI	49,789.87	70.12	45,811.82	64.52
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET ALANI			1,495.29	2.11
TİCARET+KONUT ALANI			4,188.50	5.90
RESMİ KURUM ALANI			1,221.05	1.72
İBADET ALANI				
İBADET ALANI	245.40	0.35		
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
PARK	606.34	0.85	6105.613	8.60
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI				
YOL	20,363.21	28.68	12,182.54	17.16
GENEL TOPLAM	71,004.82	100.00	71,004.82	100.00

Planlama Alanı Nüfus Büyüklüğü

Rezerv Alana ilişkin hazırlanan ve TOKİ tarafından projelendirilen proje alanında 361 adet konut bağımsız birimi ve 3 adet kapıcı dairesi yer almaktadır. Elazığ Kesrik'te Hanehalkı büyüklüğü 3,33 olup burada yaşaması planlanan projeksiyon nüfusunun 1212 olduğu görülmektedir.

Tablo 12 Planlama Alanı Öngörülen Nüfus Büyüklüğü

KONUT BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	ELAZIĞ ORTALAMA HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	PROJEKSİYON NÜFUS(BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI*HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ)
364	3.33	1212



8.KURUM GÖRÜŞLERİ

8.1 Elâzığ Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Elazığ Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.03.2021 tarihli ve E-1 4698725-220.99-626768 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Elazığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi mevkiinde Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen alan için belirtilen imar planlarının yapılması.25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerinde yer almadığından kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ancak, planlanan yatırım ile ilgili olarak 5491 sayılı kanunla değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kamına istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'i mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Elâzığ Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 30.03.2021 tarihli ve E-30269562-622.01-660721 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Söz konusu proje alanının tescilli doğal sit alanı ya da tabiat varlığı koruma alanı sınırı dahilinde kalmadığı ve belirtilen alanda imar planı çalışmalarının yapılmasında 2863 sayılı KTVK Kanununun taşınmaz tabiat varlıkları ile ilgili bölümleri açısından sakınca bulundurmadığı ifade edilmiştir.

Elâzığ Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 05.04.2021 tarihli ve E-14698725-220.99-717563 sayılı imar planı krum görüşü yazısında; 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Seçme-Elemente Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi, madde 33- (Değişik:RG-26/05/2017-30077) Toplu Konut Projeleri (200 konut ve üzeri) hükmü gereği projelerde yer alan konut sayıları belirlendikten sonra İl Müdürlüğüne başvuruda bulunularak yeniden görüş alınması gerektiği ifade edilmiştir.

- "Elâzığ Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 05.04.2021 tarihli ve E-14698725-220.99-717563 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır." Plan notu eklenmiştir.

Elâzığ Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.04.2021 tarihli ve E-73378577-000-748782 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Bahse konu alanda yapılacak planlama çalışmalarda,1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yer alan hükümler çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine uygun şekilde planın yürütülebileceği ifade edilmiştir.

8.2 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı (MAPEG)

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 16.11.2021 tarihli ve E-91714819-101.27.00.00-2021353233 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; planlama alanında taraflarınca verilmiş ve yürürlükte bulunan herhangi bir maden ruhsat sahası bulunmadığı tespit edildiğinden söz konusu alanda imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.



8.3 Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 26.03.2021 tarihli ve E-44334596-455.99-23649 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Söz konusu proje ile ilgili olarak, Elazığ Havalimanı için yayınlanmış aletli alçalma usulleri ile CSN Elektronik Sistemler açısından olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmiştir.

8.4 Elazığ Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü

Elazığ Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 26.03.2021 tarihli ve 12022625.68719-(31778)/2021-37 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Emniyet Müdürlüğü adına herhangi bir taşınmazın bölgede bulunmadığı ve emniyet hizmetlerinin daha etkin ve verimli sunulabilmesi amacıyla; öncelikle mülkiyeti Maliye Hazinesine ait(en az 1000 m²) bir alanın Resmi Kurum Alanı(Emniyet Hizmet Alanı) olarak ayrılmasının uygun olacağı belirtilmektedir.

-Planlama alanının kuzevinde 1317,136 m² Resmi Kurum Alanı ayrılmıştır.

8.5 Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 29.03.2021 tarihli ve E-46715750-105.03[044;023]-5234 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Bölgenin sivil hava ulaşımına açık havaalanları mania planı sınırları dışında kaldığı belirtilmiştir.

8.6 Karayolları Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü'nün 30.03.2021 tarihli ve E.37273208- 604 / 401004 sayılı imar planı kurum görüşünde; Bahse konu parselin yol güzergahlarının dışında taraflarınca bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

8.7 Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Malatya İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Malatya İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 30.03.2021 tarihli ve E-33894045-420.02-209803 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Kurum Görüşü yazısında; Söz konusu proje alanında Millî Savunma Bakanlığı Sorumluluğunda herhangi bir askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi ile NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı belirtilmiştir.

8.8 Fırat Elektrik Dağıtım A.Ş.

Fırat Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 31.03.2021 tarihli ve KM-GDN-23-2021-134658 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Koordinatlı proje alanı üzerinden yapılan kontrollerde bölgede bulunan ağ tesisleri ve aboneleri görüşülerek, mevcut hatların alan üzerine işlenip altlık oluşturulmuş hali ulaştırılmış olup, bölgede bulunan hatların onaylanması ve yeni yapılacak imar uygulamalarında yerinde korunması ile oluşacak imar adalarında deplaseye mahal vermeyecek şekilde hazırlanması talep edilmiştir.



‐Fırat Elektrik Aş'nin 31.03.2021 Tarihli Ve KM-GDN-23-2021-134658 Sayılı Görüşünde Belirtilen Hususlara Uyulacaktır. Plan notu eklenmiştir.‐

8.9 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 02.04.2021 tarihli ve E-63025425-252.99-697296 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Yaptıkları incelemeler neticesinde, bahse konu alanın; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanının; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. korunur alanlarda kalıp kalmadığına dair bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü'nden alınması, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının Elazığ Valiliğinden (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) temin edilmesi, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsünde kalması halinde ise "Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" e göre ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararının alınması gerektiği bilgisi paylaşılmıştır. Bununla birlikte; talebe konu alanının 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109.maddesi kapsamında kalan korunan alanlara rastlaması halinde 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2017 tarihli ve 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanacak plan teklifinin Valilik'e (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığa (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca söz konusu alanın; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesinin (d) bendi çerçevesinde etaplanması gerekiyorsa plan teklifinin sunulmasından önce Bakanlığın görüşünün oluşturabilmesi için, ilgili Valilikçe hazırlanacak uydu görüntüsü, varsa daha önce verilen etap sınırlarının da işli olduğu sit paftası üzerine etap olarak planlanması önerilen alanın sınırlarının işlenerek sit sınırının tamamını gösterir pafta, meri imar planları üzerinde gösterimi, mülkiyet bilgileri, etap ve plan teklifine ilişkin gerekçeli raporunun Valilik görüşü ile birlikte Bakanlığa (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü aracılığı ile sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanında korunan alanların bulunmaması halinde ise bahse konu alanlarda imar planı yapılmasında I Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Kuruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmadığı ifade edilmiştir.

8.10 TCDD 5.Bölge Müdürlüğü

TCDD 5.Bölge Müdürlüğü'nün 12.04.2021 tarihli ve E-40891273-504-768730 sayılı İmar Planı kurum görüşü yazısında; Planlama ilişkin Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Genel Müdürlüğü'nden (TCDD) alınan ilgi yazı (c) yazıda, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi'nde bulunan alanın mevcut demir yolu hattına yaklaşık 70 metre olduğu belirtilmiştir. Yapılan imar planı çalışmalarında demiryolu güzergahına denk gelmesi veya çakışması durumunda *Mülkiyet sınırlarının aynen korunması,



8.13 AKSA Doğalgaz

AKSA Doğalgaz'ın 09.04.2021 tarihli ve EDG.21/8703 sayılı İmar Planı kurum görüşü yazısında; Bahse konu alanda doğalgaz mevcut olup ana besleyici çelik hatlarının bulunduğu ifade edilmiştir. Yapılacak olan planda deplasesi mümkün olmayan hatların dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

Şekil 27 AKSA Doğalgaz'ın ilettiği hatlar



8.14 Elâzığ Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Elâzığ Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 13.04.202 tarihli ve E-55748018-010.99-58885 sayılı İmar Planı kurum görüşü yazısında; Söz konusu alan ile ilgili planlama çalışmaları için herhangi bir olumsuz görüşlerinin olmadığı ifade edilmiştir.



8.15 Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSİ 9. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSİ 9. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 19.04.2021 tarihli ve E-64952688-754[754]-1177890 sayılı İmar Planı kurum görüşü yazısında; Söz konusu proje alanında kurumlarına ait 2722 ve 5511 numaralı parsellerin bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu alanının güneydoğu sınırında Kuruma ait Taşkın Koruma Tesisi bulunduğu, Taşkın Koruma Tesisine paralel ve devamlı olacak şekilde 6 m'de dere servis-bakım yolu mesafesi ayrılması gerektiği ifade edilmiştir. Ek'te belirtilen parsellerin yerinde korunması şartıyla "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş olan alanda plan yapılmasında Kurumlarınca herhangi bir sakınca bulunmadığı dile getirilmiştir.

-Söz konusu parsellerin planlama alanı sınırı komşuluğunda olduğu tespit edilmiştir.

- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSİ 9. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi İzleme Ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 19.04.2021 Tarihli Ve E-64952688-754[754]-1177890 Sayılı İmar Planı Kurum Görüşü Yazısında Bahsedilen Hususlara Uyulacaktır.” Plan notu eklenmiştir.



8.16 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Diyarbakir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Diyarbakir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.04.2021 tarih ve E-44821064-304.02-1350192- 402 sayılı İmar Planı kurum görüşü yazısında; ek'te bilgileri yer alan "Söz konusu alanla ilgili yapılan arşiv araştırmasında 4 adet tescilli yapı bulunduğu tespit edilmiştir. Elâzığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi sınırlarında bulunan özel mülkiyete ait 1365 nolu parsel üzerinde yer alan ve Diyarbakir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 20.10.2016 gün ve 4291 sayılı kararla 2.grup yapı olarak tescillenen Konut Elazığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi sınırlarında bulunan özel mülkiyete ait 1354 nolu parsel üzerinde yer alan ve Diyarbakir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 20.10.2016 gün ve 4293 sayılı kararla 2.grup yapı olarak tescillenen Konut Elazığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi sınırlarında bulunan özel mülkiyete ait 4086 ve 1492 nolu parseller üzerinde yer alan ve Diyarbakir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 20.10.2016 gün ve 4290 sayılı kararla 2.grup yapı olarak tescillenen Konut ile Elazığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi sınırlarında bulunan 1223 nolu



parsel üzerinde yer alan ve Diyarbakır Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 11.07.2006 gün ve 752 sayılı kararla tescillenen ve 30.03.2012 gün ve 444 sayılı kararıyla yapı grubunun I.grup yapı olarak belirlendiği Kesrik Yukarı Cami'nin bulunduğu tespit edilmiş olup; tescilli yapıların olduğu alanda herhangi bir fiziki müdahalede bulunulmaması gerekmektedir" ifadeleri yer almaktadır.

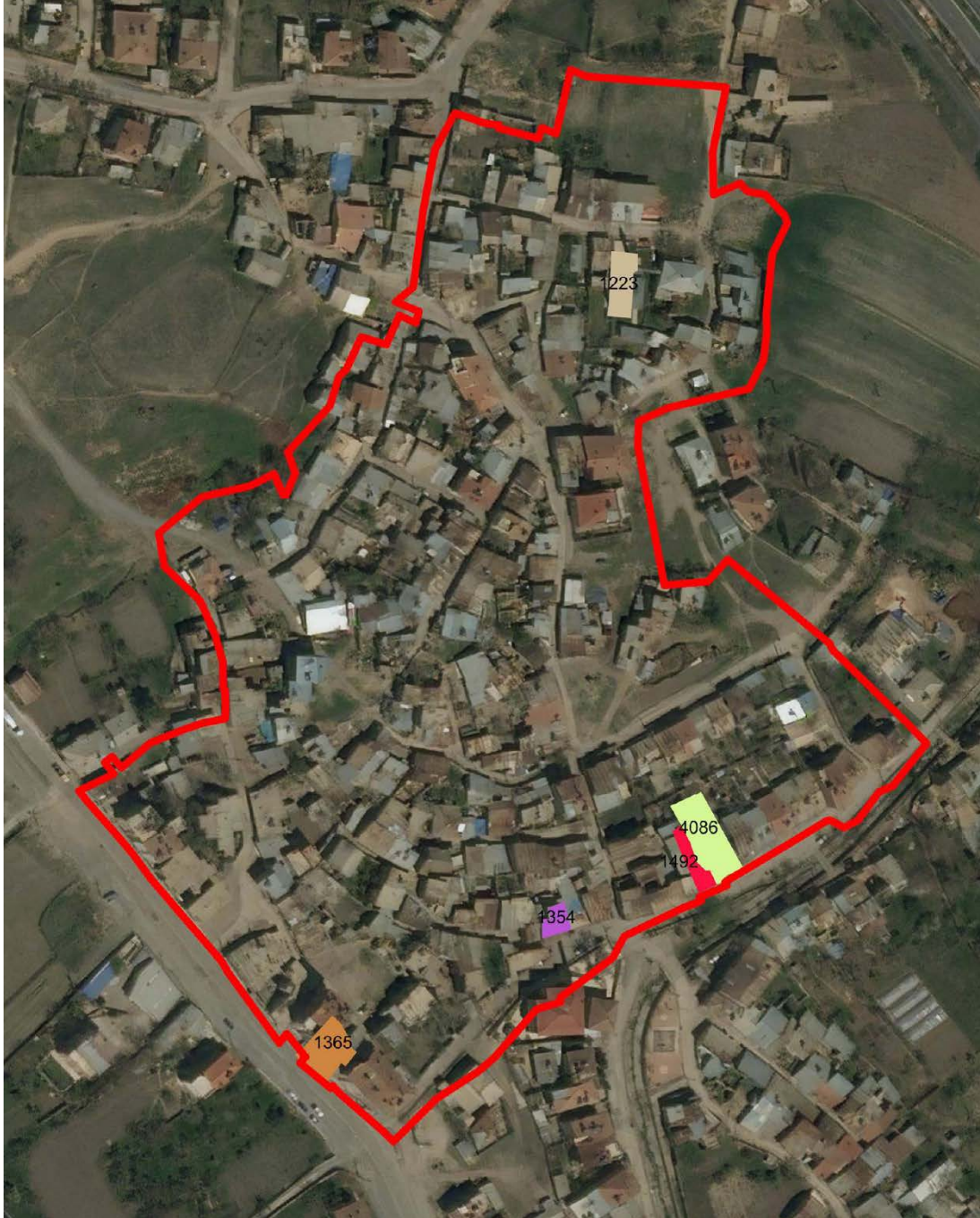
Bunun yanısıra; "14.04.2021 tarihinde Elazığ İli, Merkez İlçesi sınırları içerisinde 7.05 hektar büyüklüğündeki alan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmesine ilişkin alan ve çevresi incelenmiştir. Söz konusu alanda tek katlı, 2 katlı ve 3 katlı evlerin olduğu bazı evlerin 24.01.2020 tarihinde meydana gelen Elazığ depremiyle ağır hasarlı olduğu ya da yıkık ve metruk olduğu, bazı evlerin ise hala kullanıldığı bir yerleşim alanıdır. Görülebilen alanlarda önceki tarihlerde tescilli yapılmış alanlar dışında, 2863 Sayılı Yasa kapsamına giren herhangi bir "Taşınmaz Kültür Varlığı" buluntu ve kalıntısına rastlanılmamıştır. Elazığ İli, Merkez İlçesi sınırları içerisinde 7.05 hektarlık alanda "Rezerv Yapı Alanı" çalışmalarının yapılmasında, 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak alanda yer alan tescilli yapılar dikkate alınarak yapılacak çalışmalarda bu hususlar göz önüne alınarak çalışmaların yapılması ve herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kanunun 4.maddesi (Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecbur olup bu hüküm doğrultusunda haber vermekle yükümlüdürler" ifadesi belirtilmiştir.

-“Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Diyarbakır Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.04.2021 tarih ve E-44821064-304.02-1350192- 402 sayılı İmar Planı kurum görüşü yazısında bahsedilen parseller korunacaktır.” Plan notu eklenmiştir.



Şekil 28 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Diyarbakır Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kurum Görüşünde Bahsedilen Tescilli Parseller





8.17 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 03.05.2021 tarih ve E-92914634-754-658126 sayılı İmar Planı kurum görüşü yazısında; kendilerinin incelemeleri neticesinde söz konusu planlama alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesislerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

8.18 Elazığ Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

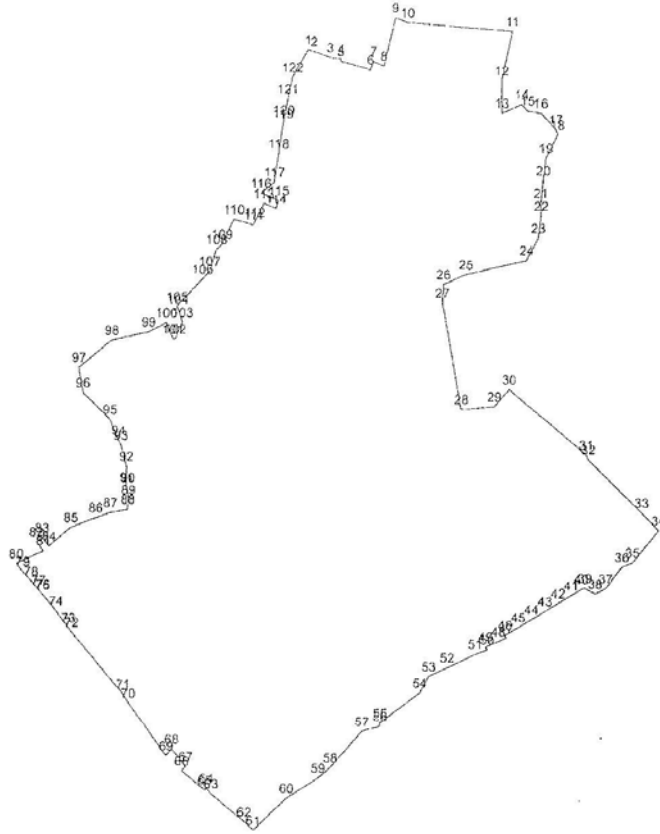
Elazığ Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 23.08.2021 tarihli ve E-1 1277799-165.99-1 646308 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; planlama alanında Tescilli 1223 no'lu parselde Yukarı Camii, 1354 no'lu parselde Dağ Konağı, 135 no'lu parselde Erenler Konağı ve 1492 no'lu parselde Vahdettin Efendi Konağı bulunduğu belirtilmiştir.



9.EKLER

Ek 1 Elazığ İli Merkez İlçesi Kesrik Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Sınır Krokisi

ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KESRİK MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI SINIR KROKİSİ



ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 7,05 Hektar



Ek 2 Elazığ İli Merkez İlçesi Kesrik Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Koordinat Listesi

ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KESRİK MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI KOORDİNAT LİSTESİ

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1	521622.439	4280931.201	60	521615.235	4280543.082
2	521825.568	4280930.335	61	521566.233	4280526.162
3	521634.034	4280927.280	62	521593.690	4280530.665
4	521639.758	4280925.534	63	521576.782	4280545.340
5	521639.595	4280925.382	64	521574.354	4280548.174
6	521655.299	4280921.210	65	521573.505	4280547.188
7	521656.644	4280925.478	66	521561.451	4280557.143
8	521652.251	4280923.056	67	521563.647	4280558.919
9	521655.008	4280948.299	68	521556.744	4280558.677
10	521674.350	4280945.680	69	521553.320	4280554.592
11	521729.192	4280941.503	70	521533.223	4280552.665
12	521723.847	4280915.760	71	521530.447	4280557.322
13	521724.229	4280899.093	72	521503.342	4280628.976
14	521724.638	4280935.029	73	521501.642	4280631.177
15	521737.723	4280900.311	74	521485.220	4280639.950
16	521744.540	4280898.147	75	521486.201	4280648.171
17	521752.323	4280890.827	76	521488.016	4280648.472
18	521753.288	4280887.929	77	521485.932	4280650.691
19	521747.310	4280875.788	78	521482.022	4280651.188
20	521746.202	4280864.202	79	521477.716	4280660.140
21	521745.025	4280852.516	80	521474.480	4280664.237
22	521745.260	4280845.523	81	521468.189	4280670.926
23	521743.950	4280834.157	82	521464.616	4280675.504
24	521736.172	4280822.641	83	521467.540	4280677.710
25	521709.556	4280815.150	84	521491.192	4280673.357
26	521694.837	4280809.954	85	521502.464	4280663.089
27	521694.387	4280800.234	86	521515.328	4280665.276
28	521704.904	4280745.236	87	521503.023	4280660.934
29	521721.980	4280746.694	88	521532.022	4280692.699
30	521729.804	4280755.454	89	521532.213	4280697.700
31	521770.015	4280722.227	90	521531.931	4280704.043
32	521771.126	4280718.729	91	521531.264	4280704.276
33	521789.294	4280692.080	92	521531.696	4280715.169
34	521800.086	4280682.972	93	521527.990	4280725.680
35	521794.728	4280666.183	94	521526.817	4280728.554
36	521789.346	4280653.782	95	521522.259	4280729.027
37	521790.996	4280652.558	96	521538.655	4280752.655
38	521775.521	4280649.788	97	521505.855	4280765.788
39	521770.023	4280652.742	98	521522.813	4280780.015
40	521768.305	4280652.207	99	521541.695	4280784.398
41	521763.108	4280649.015	100	521551.210	4280789.195
42	521756.293	4280644.927	101	521554.772	4280790.900
43	521749.432	4280640.716	102	521556.004	4280780.908
44	521742.571	4280636.604	103	521558.575	4280789.364
45	521735.710	4280632.493	104	521557.180	4280796.201
46	521728.849	4280628.382	105	521556.654	4280797.676
47	521729.488	4280626.990	106	521569.769	4280812.079
48	521725.302	4280625.123	107	521573.330	4280816.149
49	521718.699	4280622.399	108	521576.621	4280827.532
50	521719.443	4280620.916	109	521578.628	4280830.166
51	521713.305	4280618.628	110	521585.646	4280834.063
52	521698.693	4280611.605	111	521585.550	4280840.025
53	521689.134	4280607.015	112	521596.013	4280841.462
54	521684.657	4280598.605	113	521600.581	4280851.568
55	521683.651	4280592.858	114	521607.014	4280848.637
56	521694.023	4280581.148	115	521608.308	4280853.136
57	521654.480	4280576.218	116	521599.096	4280856.878
58	521637.951	4280559.195	117	521606.035	4280862.662
59	521631.563	4280553.723	118	521607.953	4280877.534

Nokta No	Y	X
119	521606.667	4280892.993
120	521610.361	4280894.954
121	521612.338	4280905.735
122	521614.561	4280916.035

PROJEKSİYON : UTM 3
DATUM : ITRF 96
DİLİM ORTA BOYLAMI : 39



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR**