



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

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



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



GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İYİTKARIDIR



İçindekiler

1.GENEL BİLGİLER.....	5
1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	6
1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	7
2.DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	8
2.1 JEOLJİK YAPI ANALİZİ.....	8
2.2 YÜKSEKLİK ANALİZİ	11
2.3 EĞİM ANALİZİ.....	12
2.4 BAKI ANALİZİ	13
2.5 RÖLYEF ANALİZİ	14
2.6 COĞRAFİ YAPI VE İKLİM	15
3.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ.....	15
3.1 YAPI KAT ADEDİ ANALİZİ	16
3.2 YAPILAŞMA ANALİZİ.....	17
3.3 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	18
3.4 MÜLKİYET ANALİZİ	19
3.5 YAPI CİNSİ ANALİZİ	21
3.6 YAPI GRUBU ANALİZİ.....	23
3.7 ARAZİ FİYAT ANALİZİ	24
3.8 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	25
4.DONATI HİZMET ETKİ ALANI ANALİZLERİ	26
4.1 ANAOKUL HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ.....	26
4.2 İLKÖĞRETİM HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ	27
4.3 LİSE HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ.....	28
4.4 CAMİ HİZMET ETKİ ETKİ ALANI ANALİZİ.....	29
5. DEMOGRAFİK SOSYAL YAPI	30
5.1 NÜFUS	30
5.2 GÖÇ.....	31
6. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU	31
6.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	31



6.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	36
6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	38
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ	42
7.1 GEREKÇE.....	42
7.2 AMAÇ VE HEDEFLER	42
7.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	43

Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanı Konumu	5
Şekil 2 Planlama Alanının Genel Konumu	6
Şekil 3 Rezerv Yapı Alanı Ulaşım Analizi	7
Şekil 4 Elazığ Deprem Tehlike Haritası.....	8
Şekil 5 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası.....	9
Şekil 6 Rezerv Yapı Alanı Yükseklik Analizi	11
Şekil 7 Rezerv Alan Eğim Analizi	12
Şekil 8 Rezerv Alan Bakı Analizi	13
Şekil 9 Rezerv Alan Rölyef Analizi	14
Şekil 10 Rezerv Yapı Alanı Yapı Kalitesi Analizi	16
Şekil 11 Rezerv Yapı Alanı Yapılaşma Analizi.....	17
Şekil 12 Arazi Kullanım Analizi.....	18
Şekil 13 Mülkiyet Analizi	20
Şekil 14 Yapı Cinsi Analizi.....	22
Şekil 15 Yapı Grubu Analizi.....	23
Şekil 16 Arazi Fiyat Analizi.....	24
Şekil 17 Rezerv Yapı Alanı Yakın Çevre Analizi.....	25
Şekil 18 Rezerv Yapı Alanı Anaokulu Hizmet Etki Analizi	26
Şekil 19 Rezerv Yapı Alanı İlköğretim Hizmet Etki Analizi	27
Şekil 20 Rezerv Yapı Alanı Lise Hizmet Etki Analizi	28
Şekil 21 Rezerv Yapı Alanı Cami Hizmet Etki Analizi	29
Şekil 22 Malatya- Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Projeksiyon Nüfusu	34
Şekil 23 Planlama Alanının Malatya - Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri.....	35
Şekil 24 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı	37
Şekil 25 Elâzığ Kesrik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	41
Şekil 26 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği	45



Tablolar

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	19
Tablo 2 Yapı Cinslerine Göre Bina Dağılımları (Adet).....	21
Tablo 3 Yıllara Göre Elâzığ ve Merkez İlçe Nüfusları	30
Tablo 4 Kesrik Mahallesi Yıllara Göre Nüfus	30
Tablo 5 Elâzığ İli Aldığı Göç Bilgileri	31
Tablo 6 Elâzığ İli Verdiği Göç Bilgileri	31
Tablo 7 Rezerv Alan 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	36
Tablo 8 Rezerv Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	40
Tablo 9 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	43
Tablo 10 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu	44



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 Konumu²



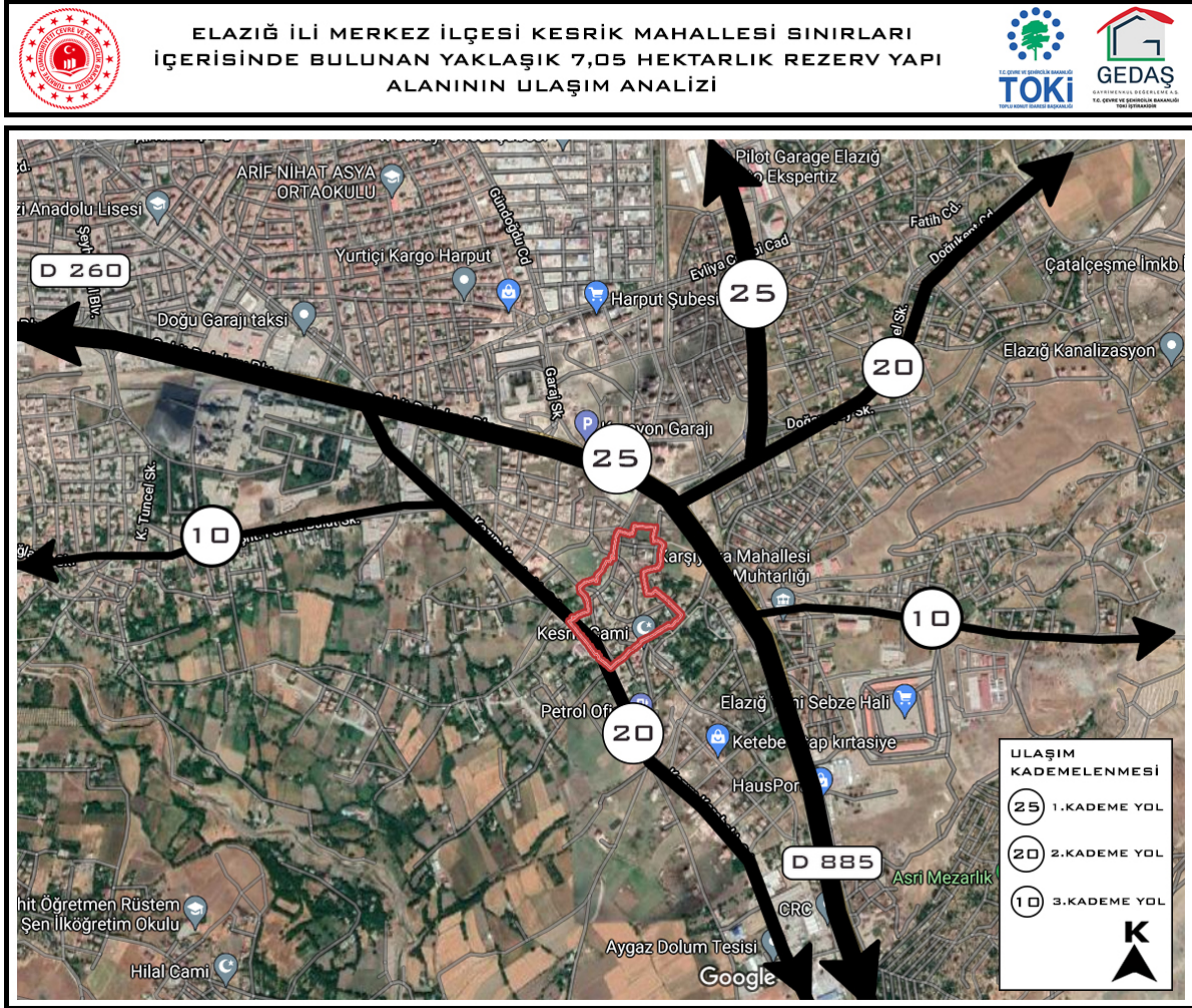
^{2,2} GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



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

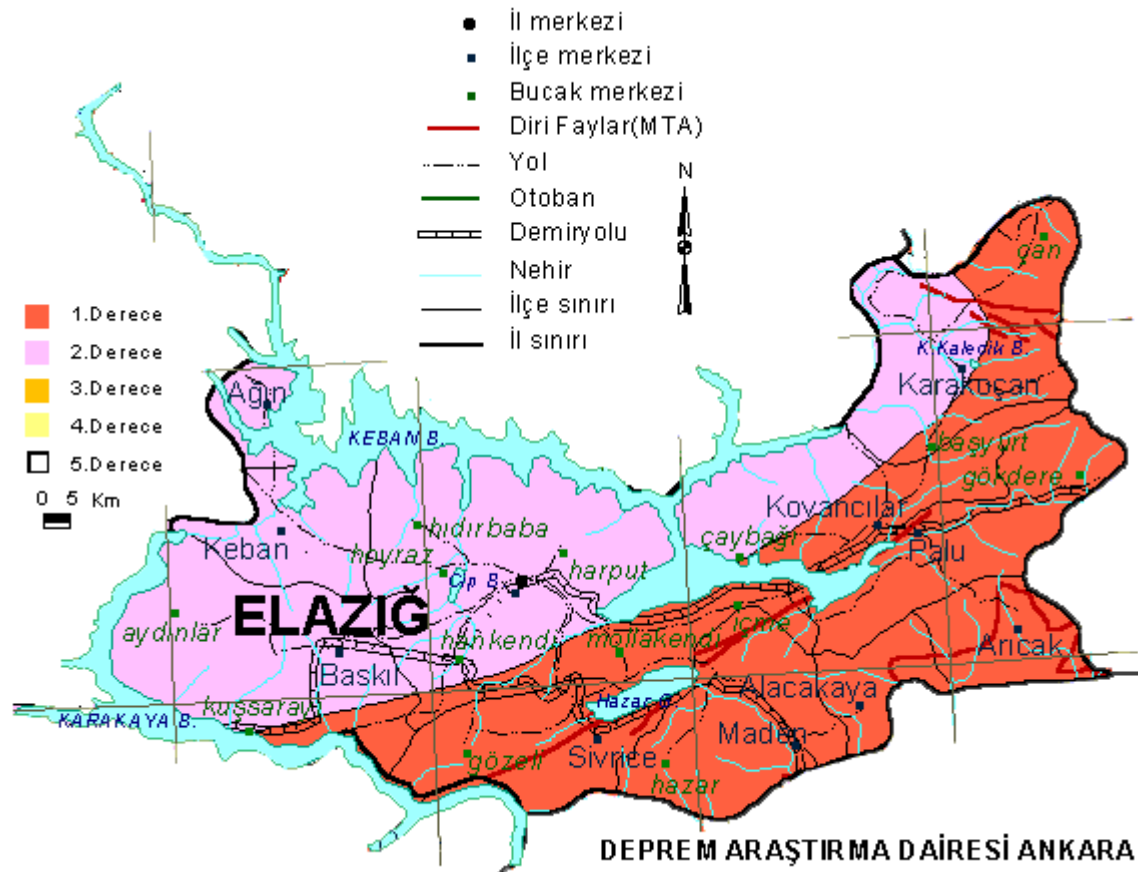
2.DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

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;

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar



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

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanları

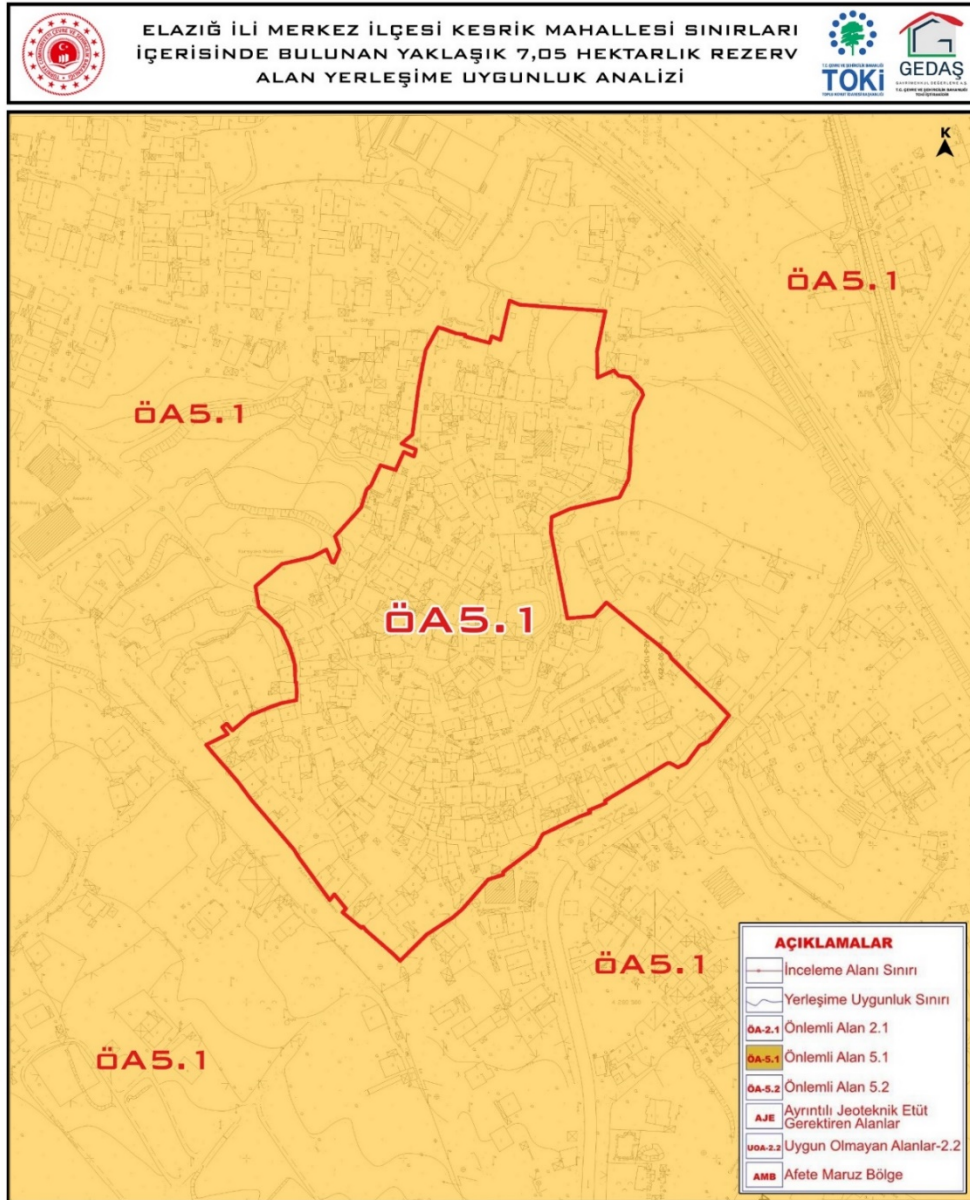
Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

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





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

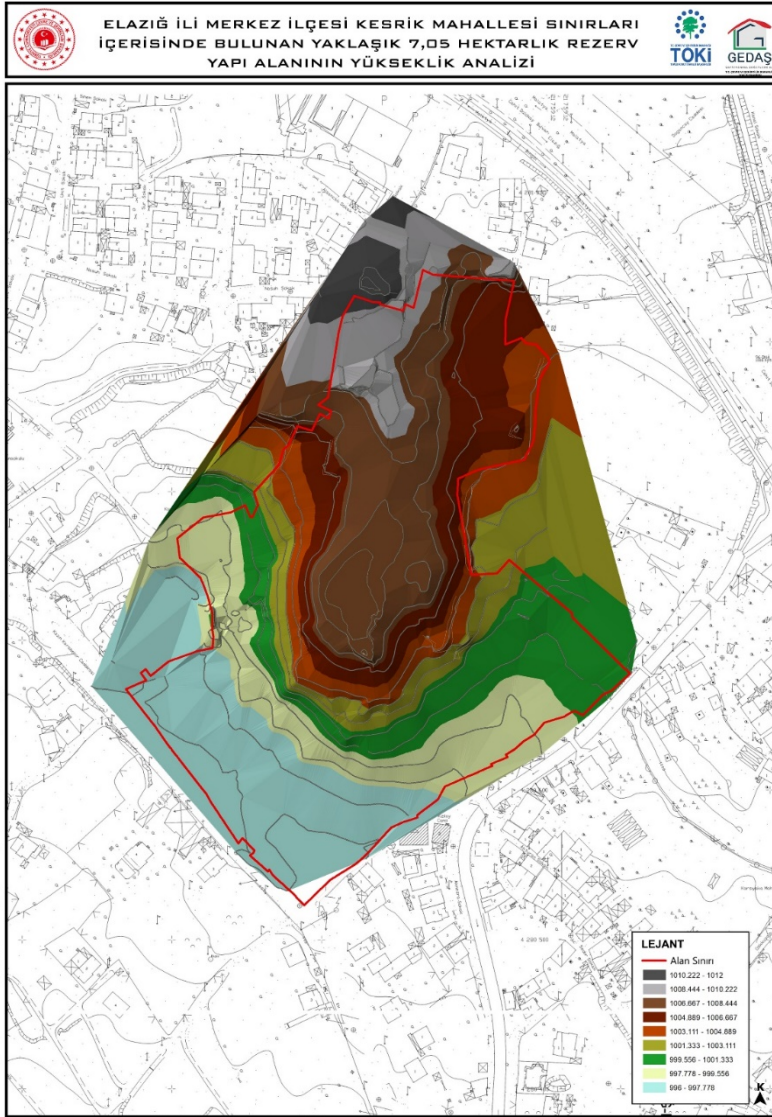


• Yapılaşma öncesi yapılacak temel-zemin etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) irdelenmelidir. Zemin ve temel etütleri kapsamındaki etütlerde yapı temelleri 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



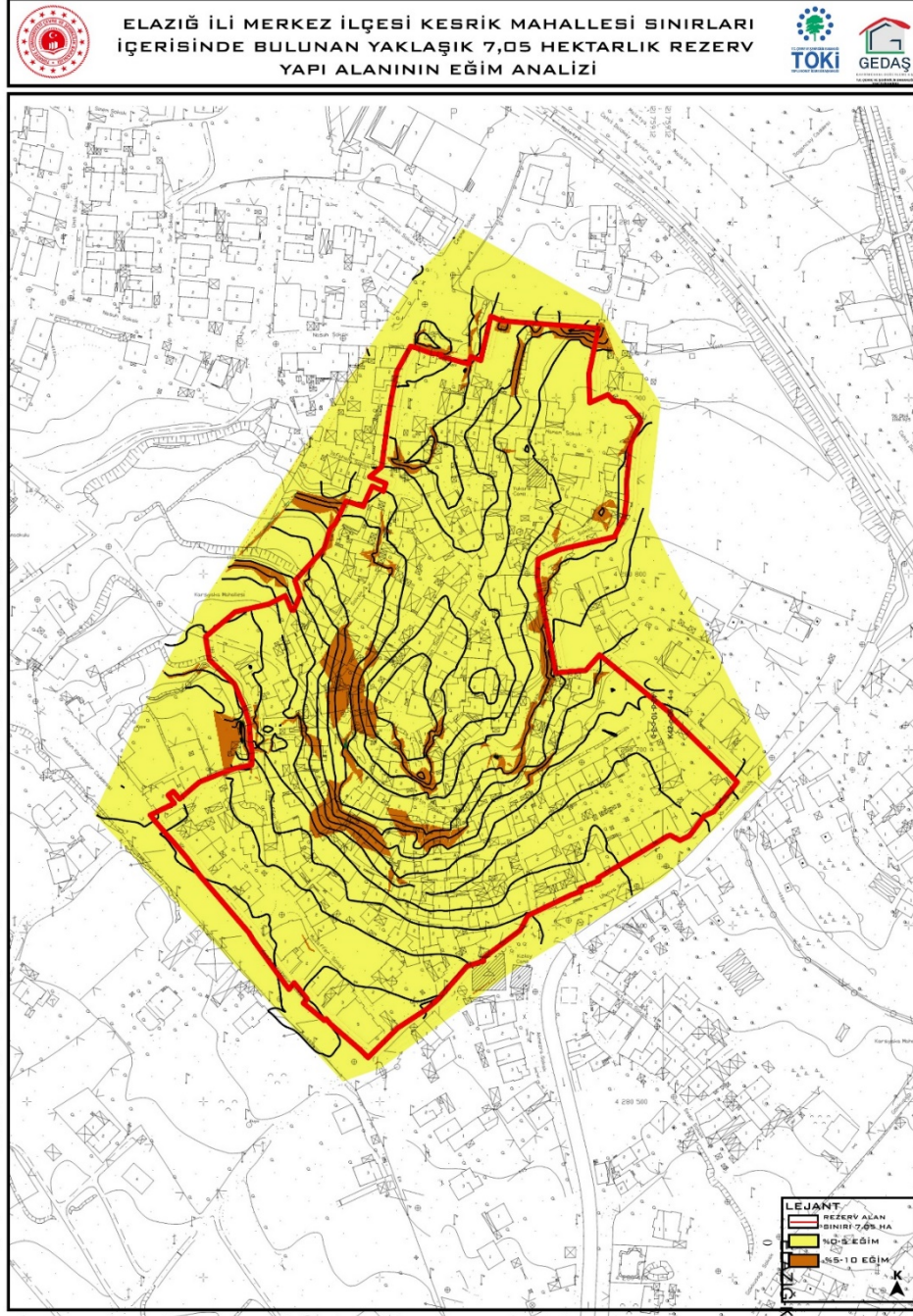
⁴ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



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

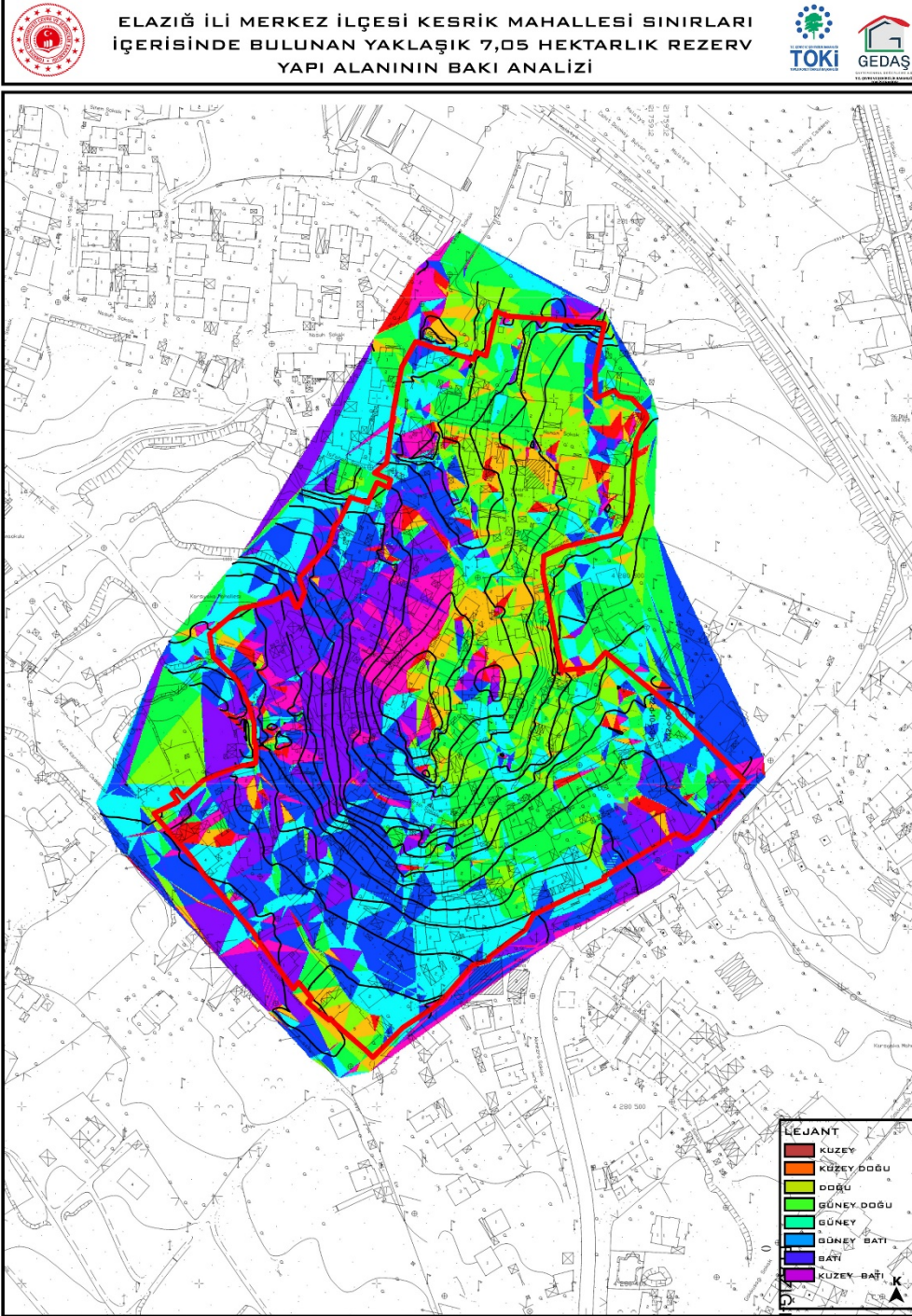


⁵ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



2.4 BAKI ANALİZİ

Şekil 8 Rezerv Alan Bakı Analizi ⁶



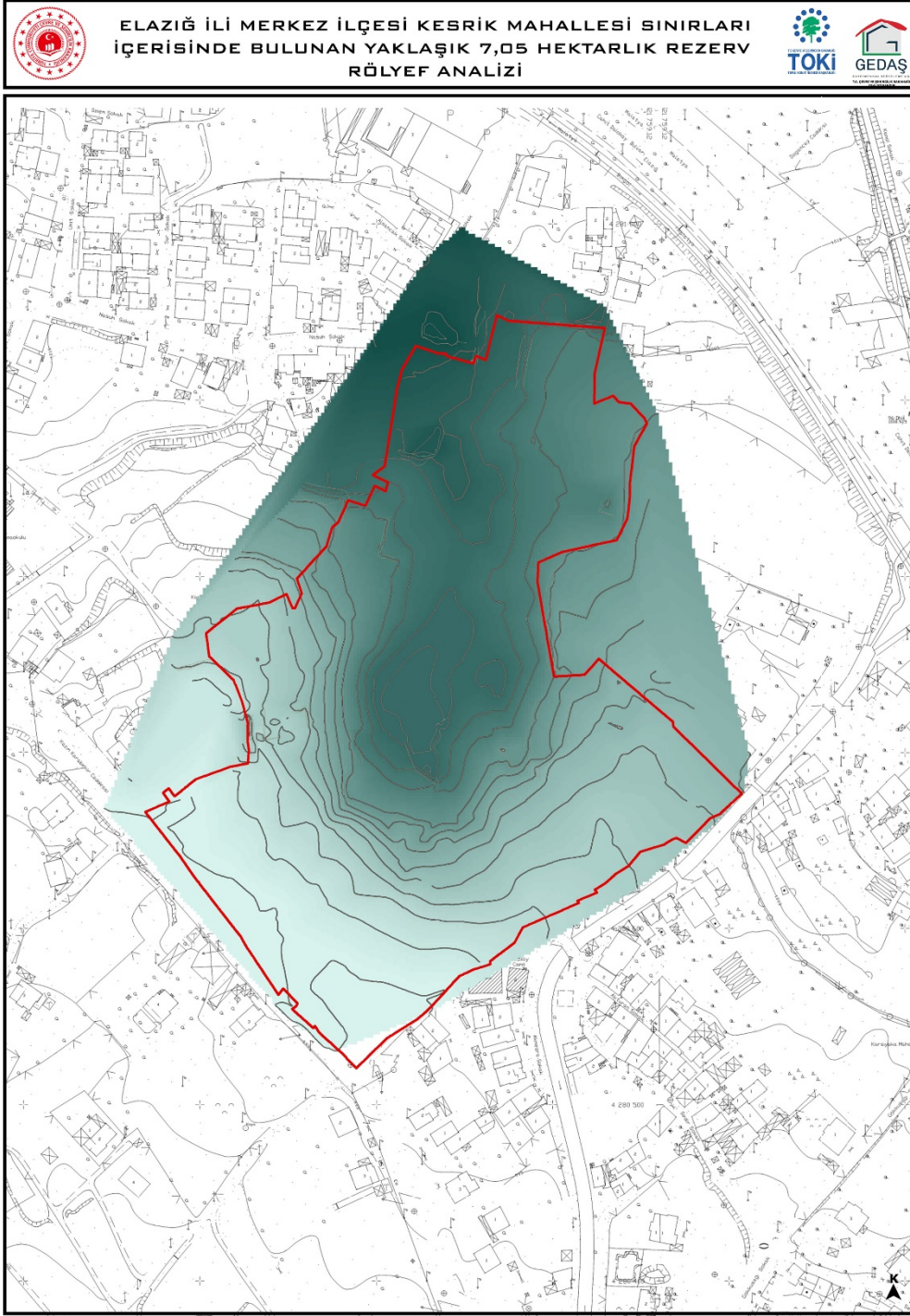
⁶ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları,2021



2.5 RÖLYEF ANALİZİ

Yükseklik verileri kullanılarak sayısal ortamda alanın kabartma haritası oluşturulmuştur. Yükseklik kuzeye doğru artmaktadır.

Şekil 9 Rezerv Alan Rölyef Analizi⁷



⁷ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



2.6 COĞRAFI 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 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

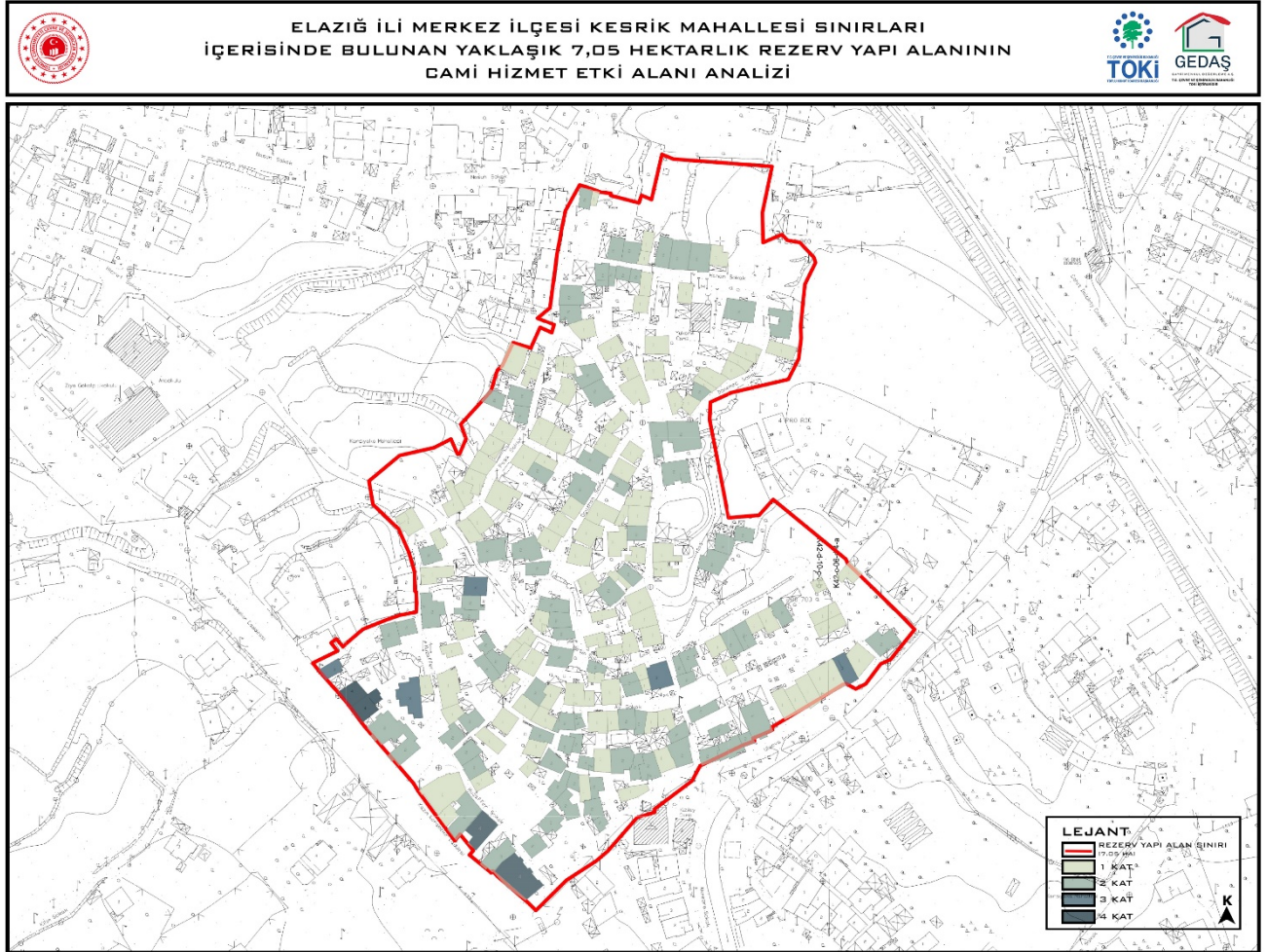
Bu bölümde Elâzığ İli, Merkez ilçesi, Kesrik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 7,05 hektarlık Rezerv Yapı Alanının mevcut durum analizleri oluşturulmuştur. Yapı kat adedi, yapılaşma, arazi kullanım, mülkiyet, yapı cinsi, yapı grubu, arazi fiyat ve yakın çevre analizleri yer almaktadır.



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



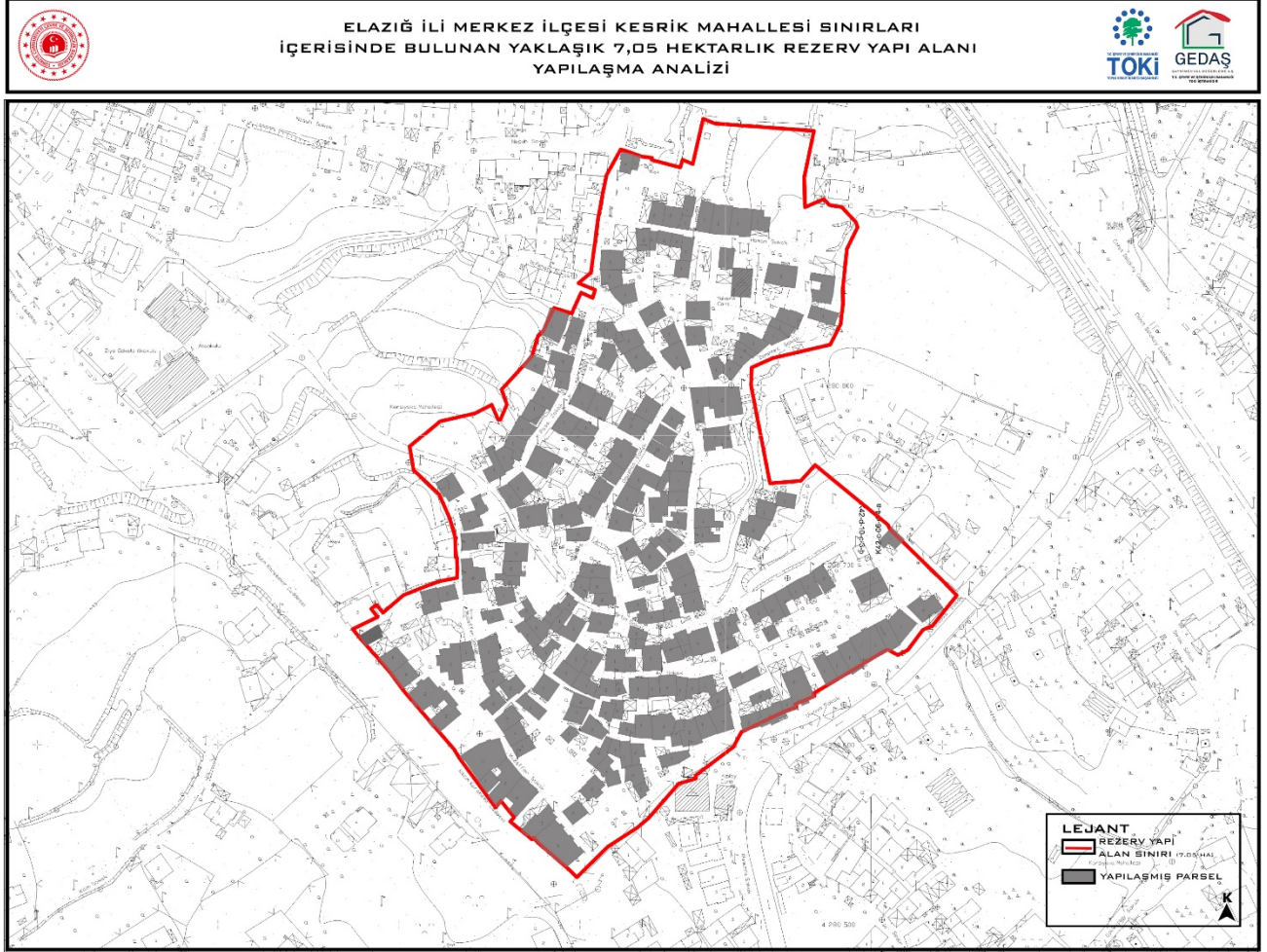
⁸ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları,2021



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



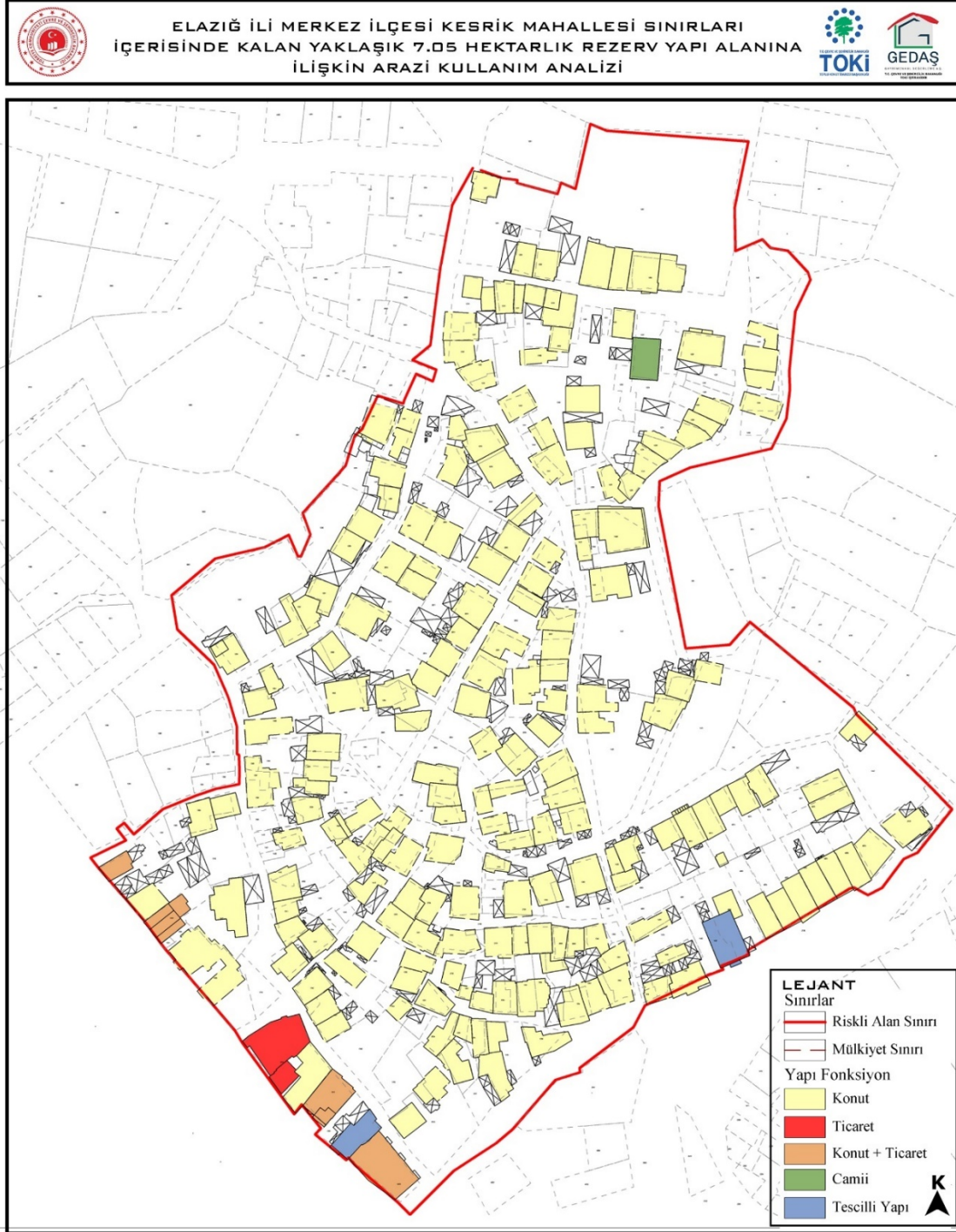
⁹ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



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

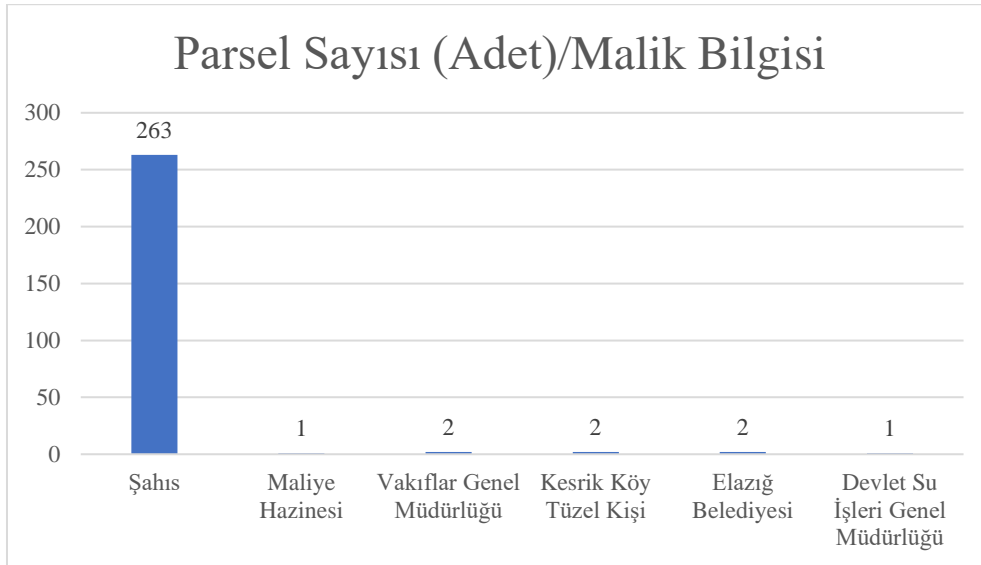
Proje alanı sınırları içerisinde toplam 57741.65 m² yüzölçümüne sahip 271 adet parsel bulunmaktadır. Alan içerisindeki parseller malik bakımından incelendiğinde Elazığ Belediyesi, Maliye Hazinesi, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Kesrik Köy Tüzel Kişi ve şahıslara ait olduğu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

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu¹¹

Mülkiyet	Parsel Sayısı (Adet)	Alan (m ²)	Parsel Sayıları Oram (%)	Parsel Alanları Oram (%)
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.

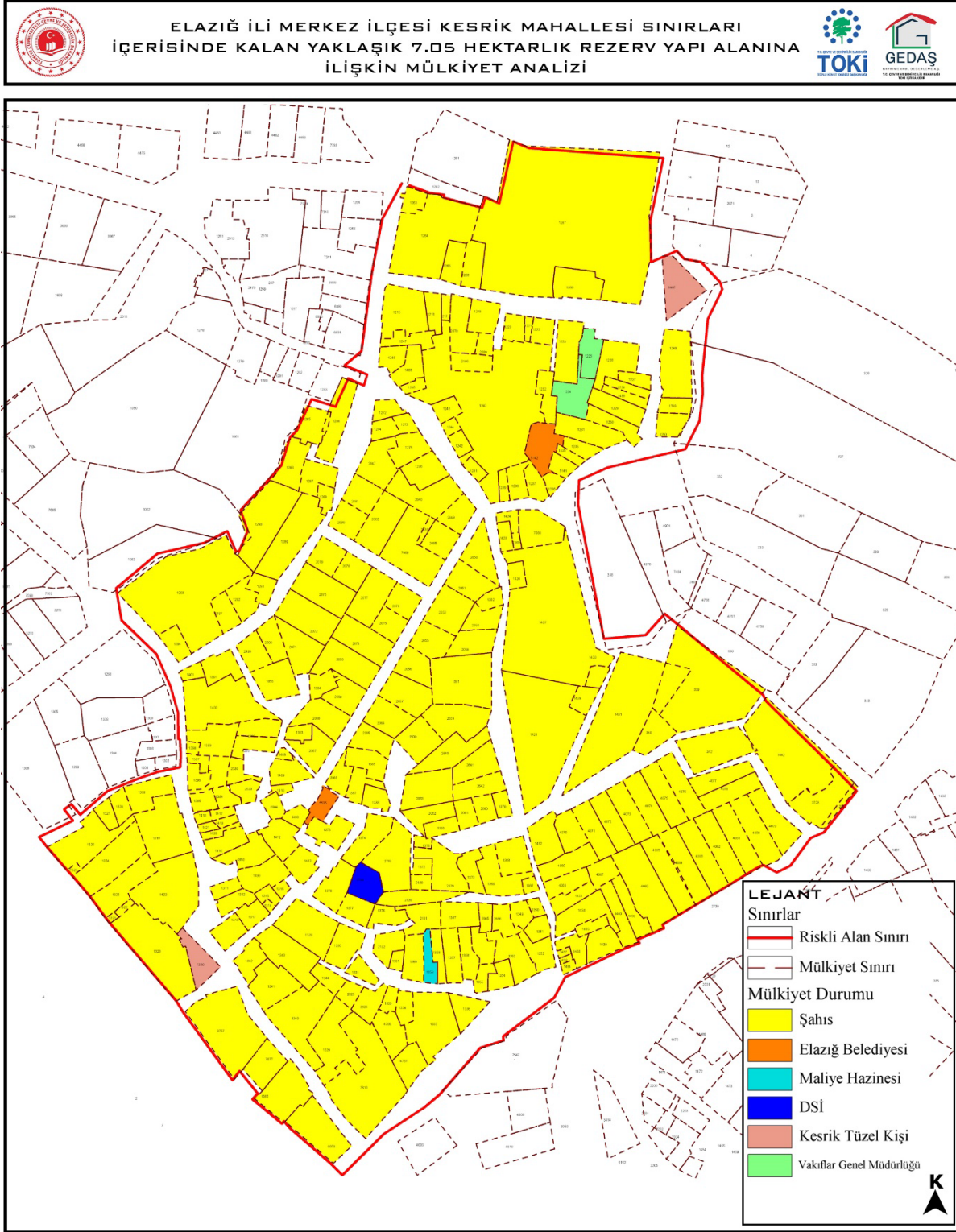
Grafik 1 Mülkiyet Dağılımı



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

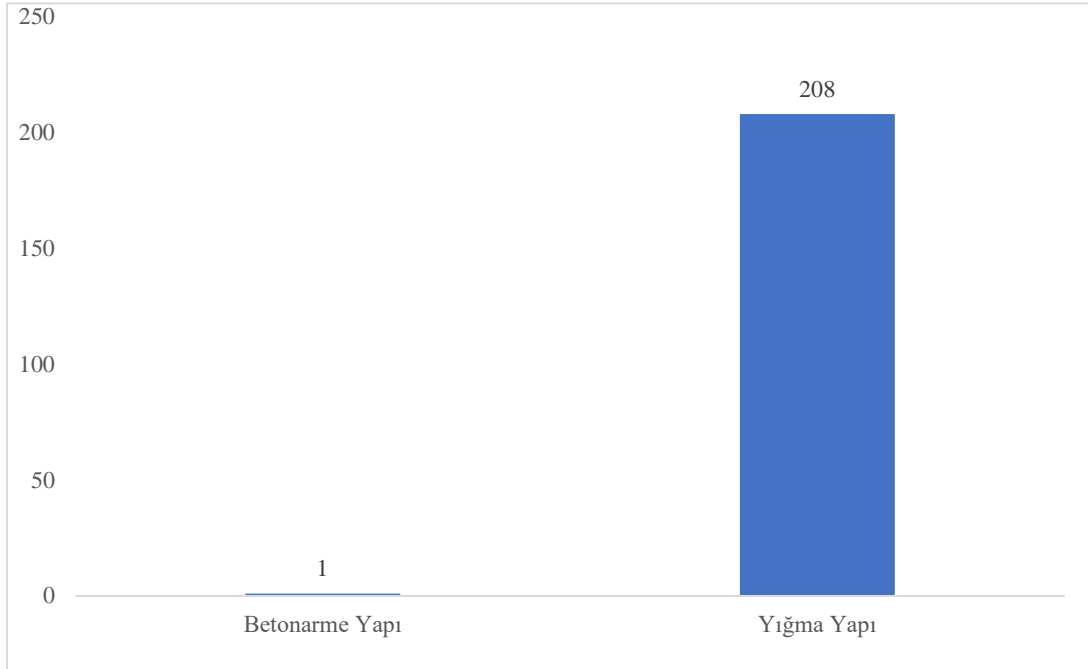
Proje alanında yerinde yapılan arazi çalışmalarında bina olarak tespit edilen yapılara bina numarası verilmiştir. Bina numarası verilen binalar baz alınarak aşağıdaki tabloda alanda bulunan yapıların yapı cinsleri gösterilmiştir.

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

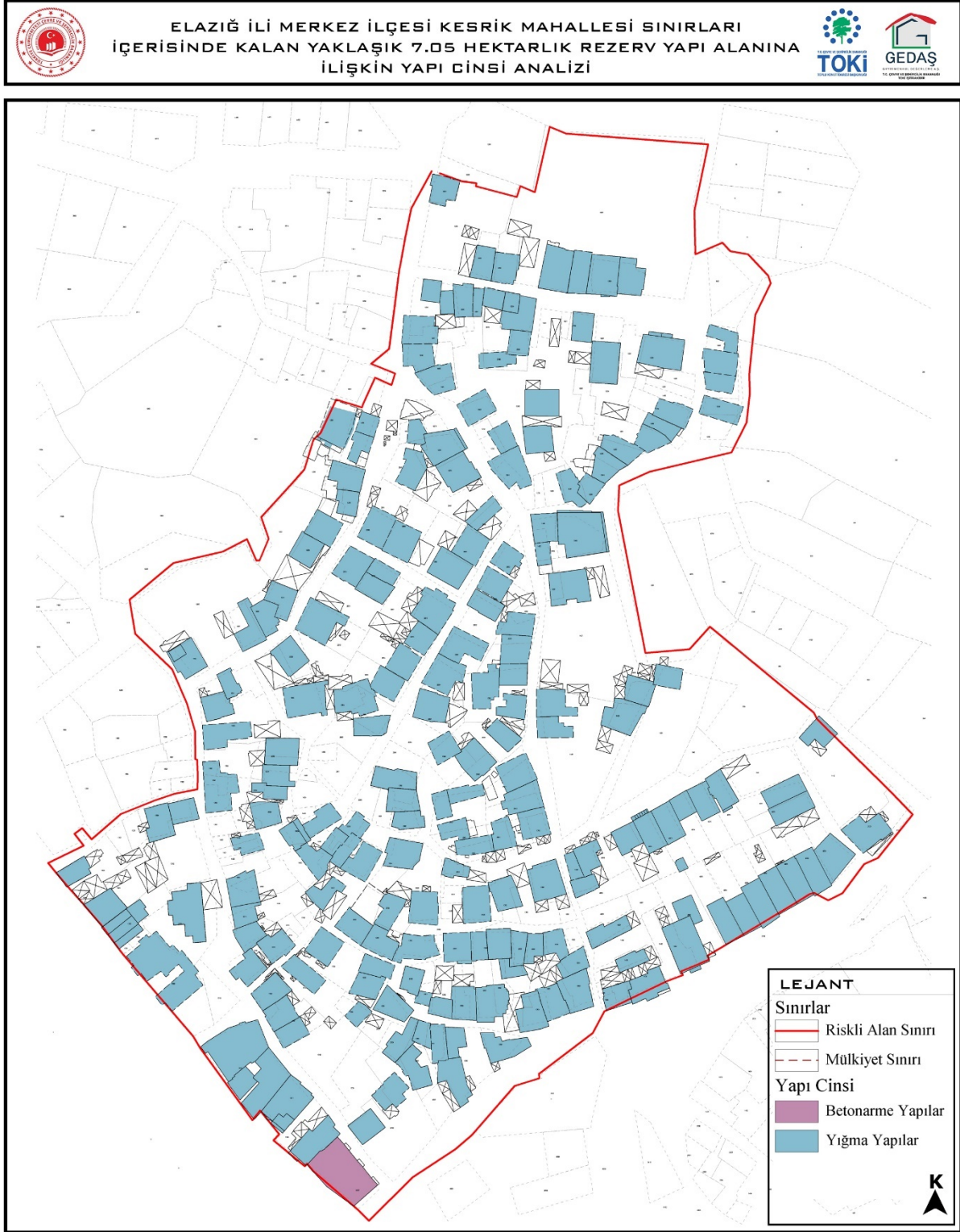


Grafikte proje alanında yer alan binaların yapı cinslerine göre dağılımları gösterilmektedir. Dikeyde bina sayısı, yatayda ise yapı cinsleri sınıflandırmaları verilmiştir. Buradan elde edilen sonuçlar değerlendirildiğinde alanda çoğunlukla yığma yapı cinsindeki binalar yer almaktadır. Alanda yığma yapılardan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

¹³ Ofis Çalışmaları, 2021



Şekil 14 Yapı Cinsi Analizi¹⁴



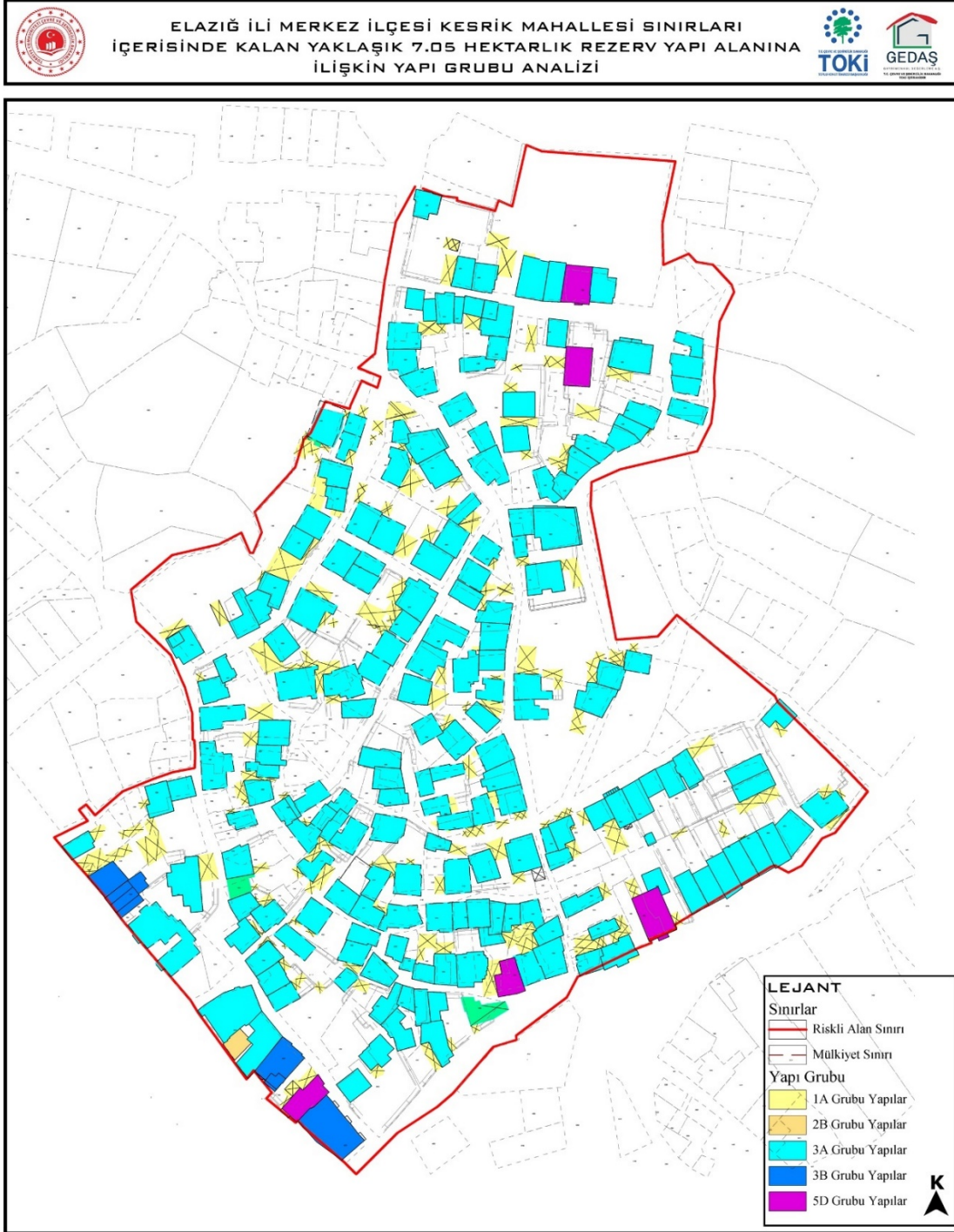
¹⁴ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.6 YAPI GRUBU ANALİZİ

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

Şekil 15 Yapı Grubu Analizi¹⁵



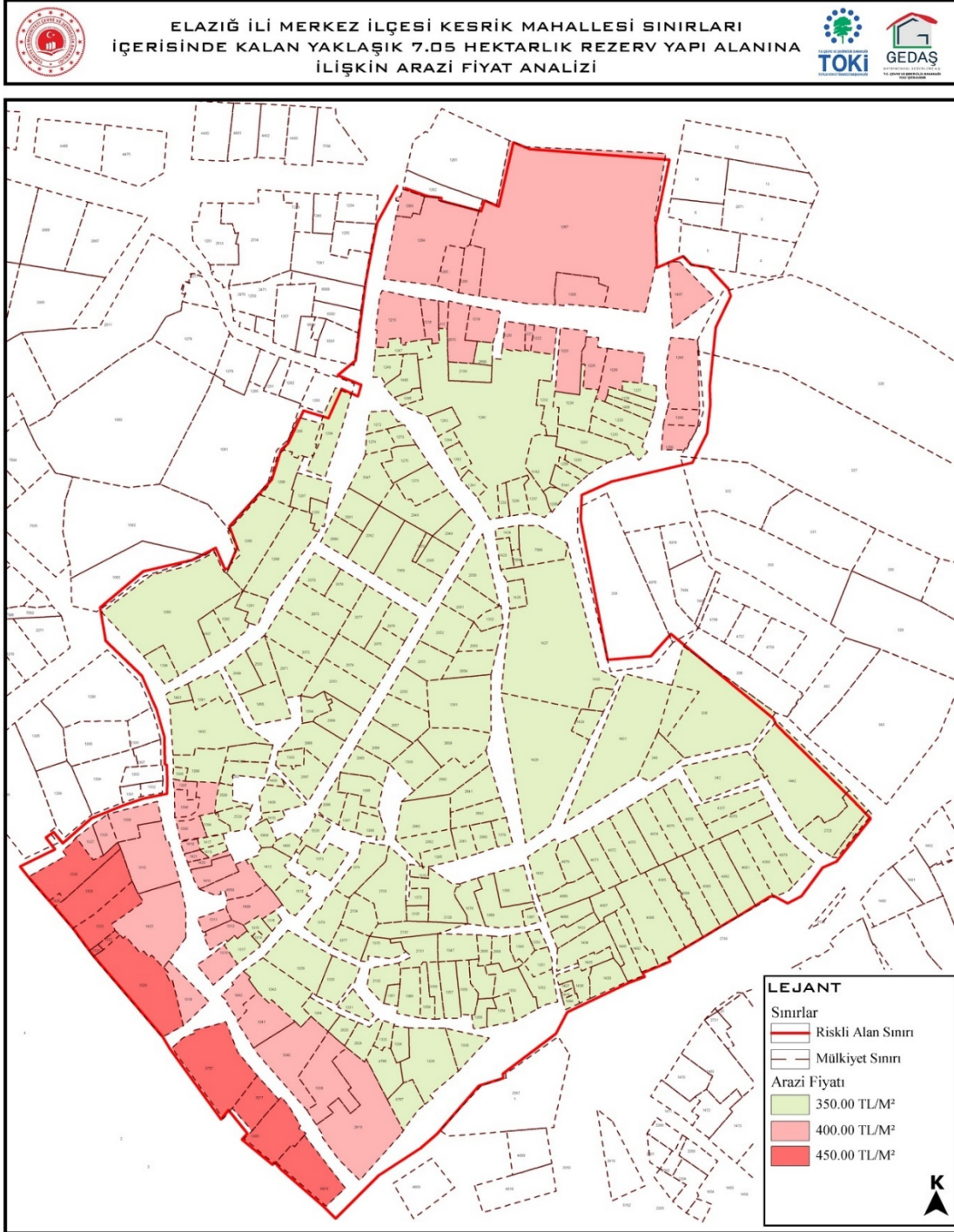
¹⁵ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



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



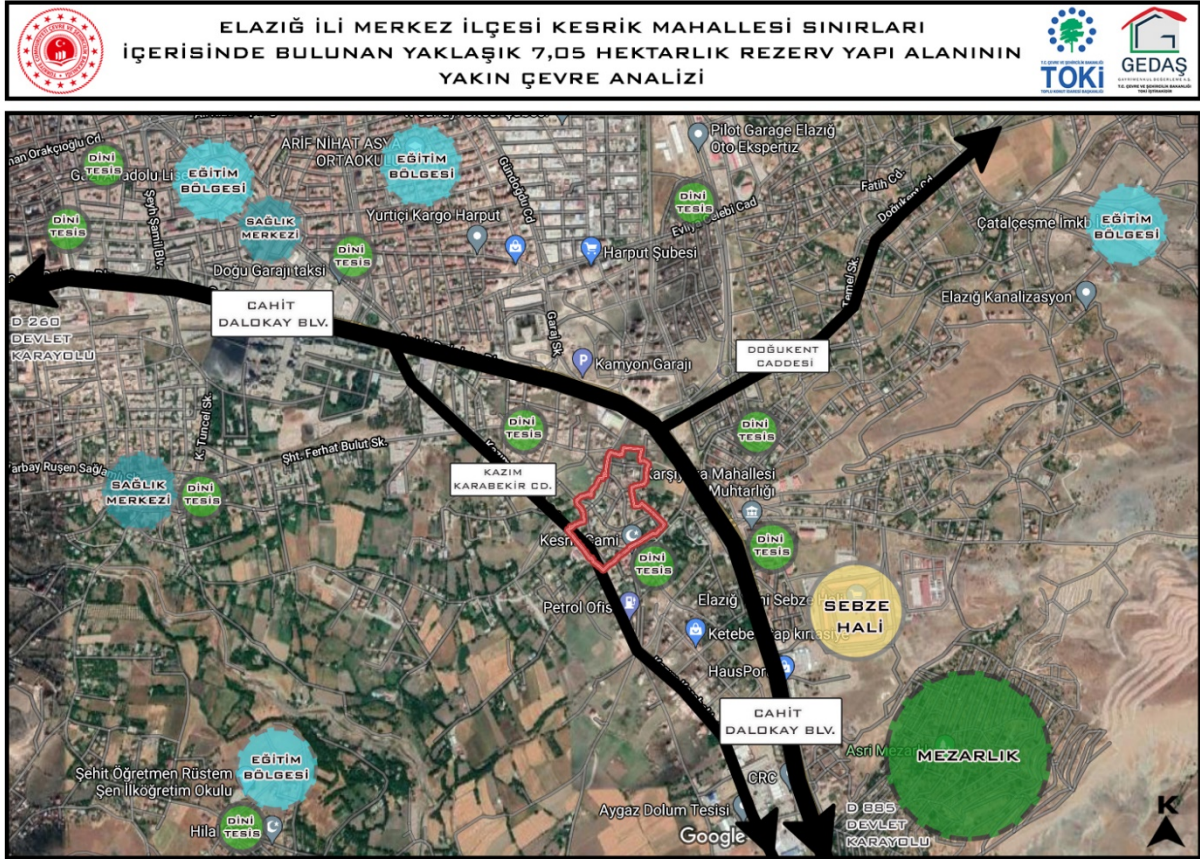
¹⁶ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



3.8 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Planlama alanının yakın çevre analizi incelendiğinde; alan Cahit Dolakay Bulvarı ve Kazım Karabekir Caddesi arasında kaldığı görülmektedir. Alan sınırı 7.05 hektardan oluşmaktadır.

Şekil 17 Rezerv Yapı Alanı Yakın Çevre Analizi¹⁷



¹⁷ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



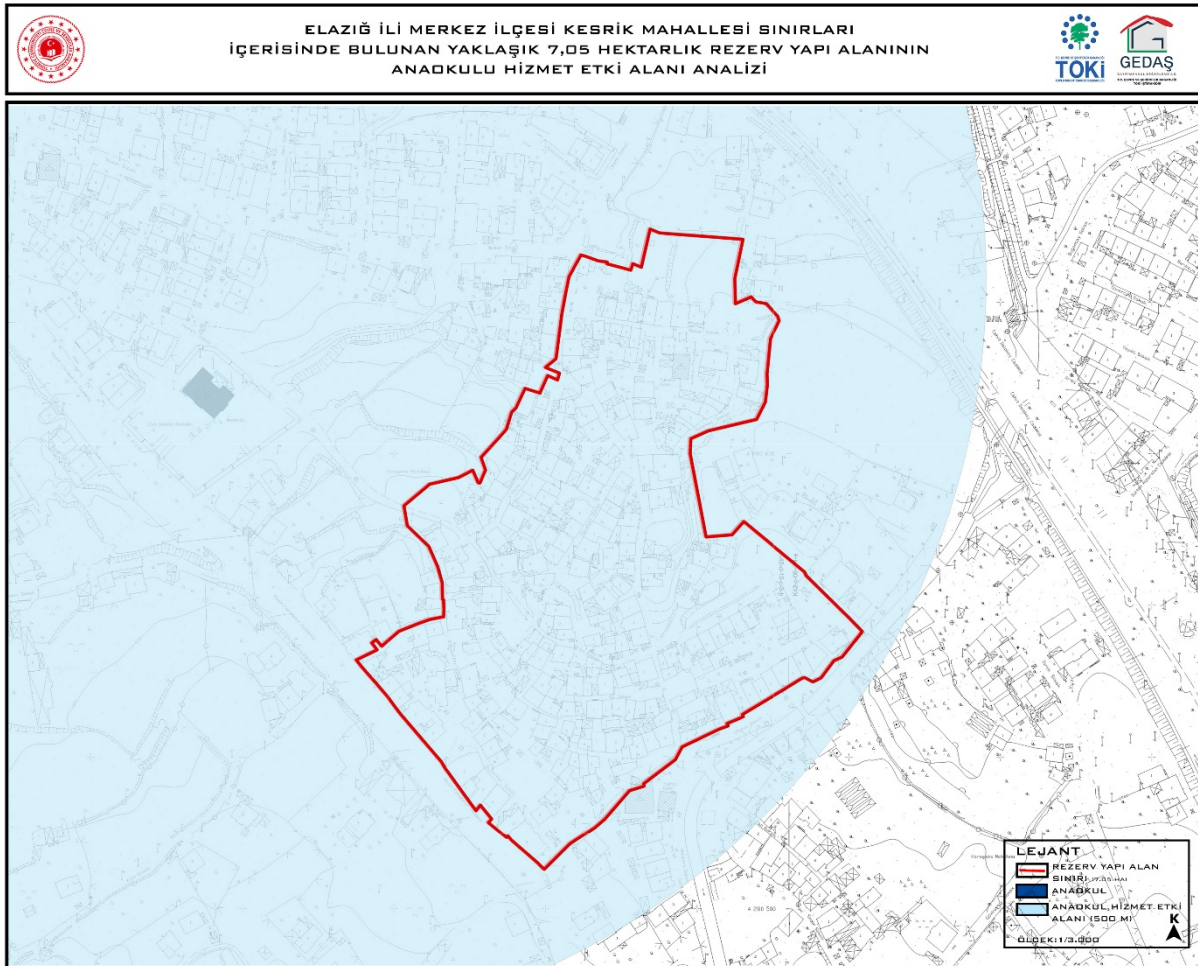
4.DONATI HİZMET ETKİ ALANI ANALİZLERİ

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



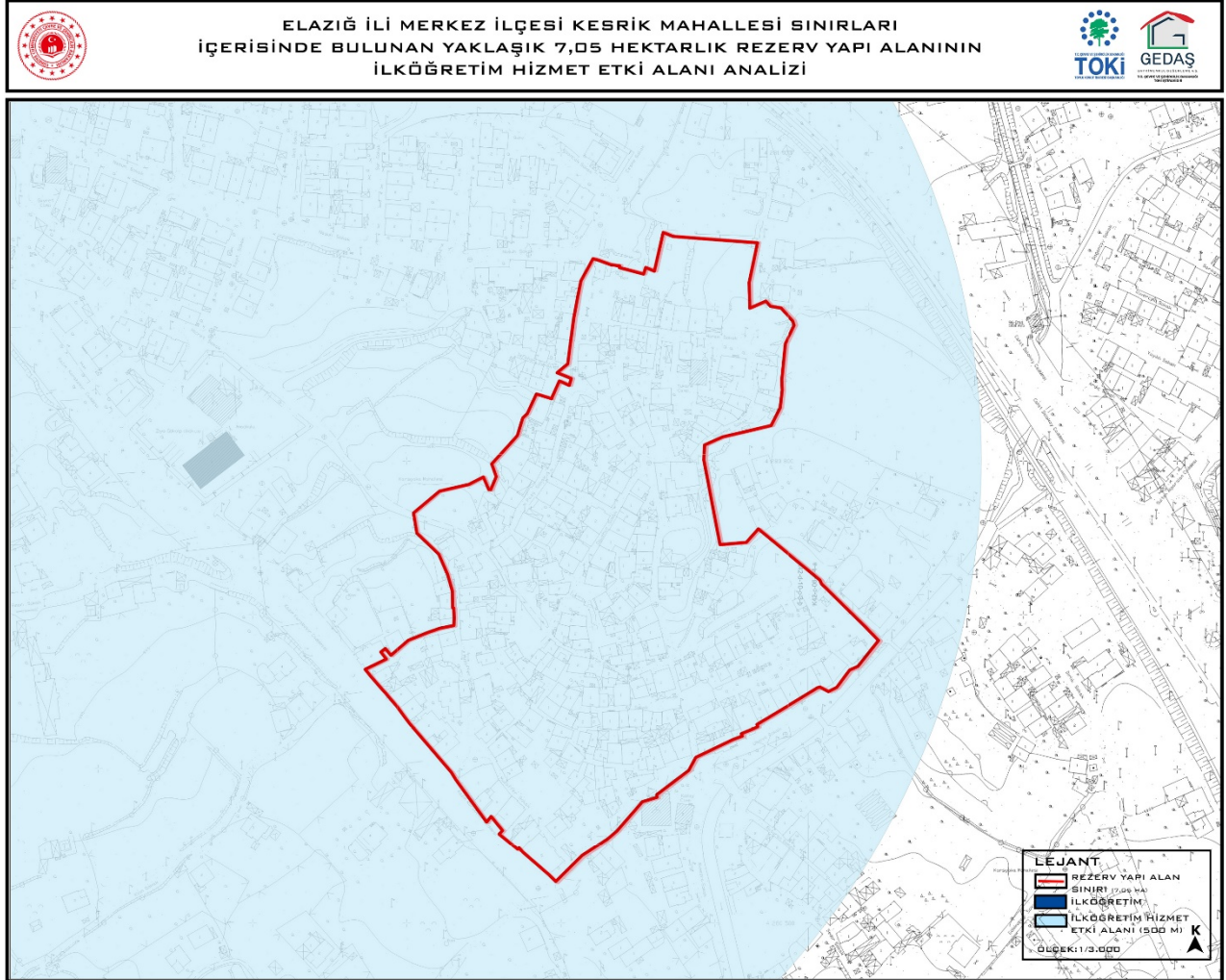
¹⁸ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



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



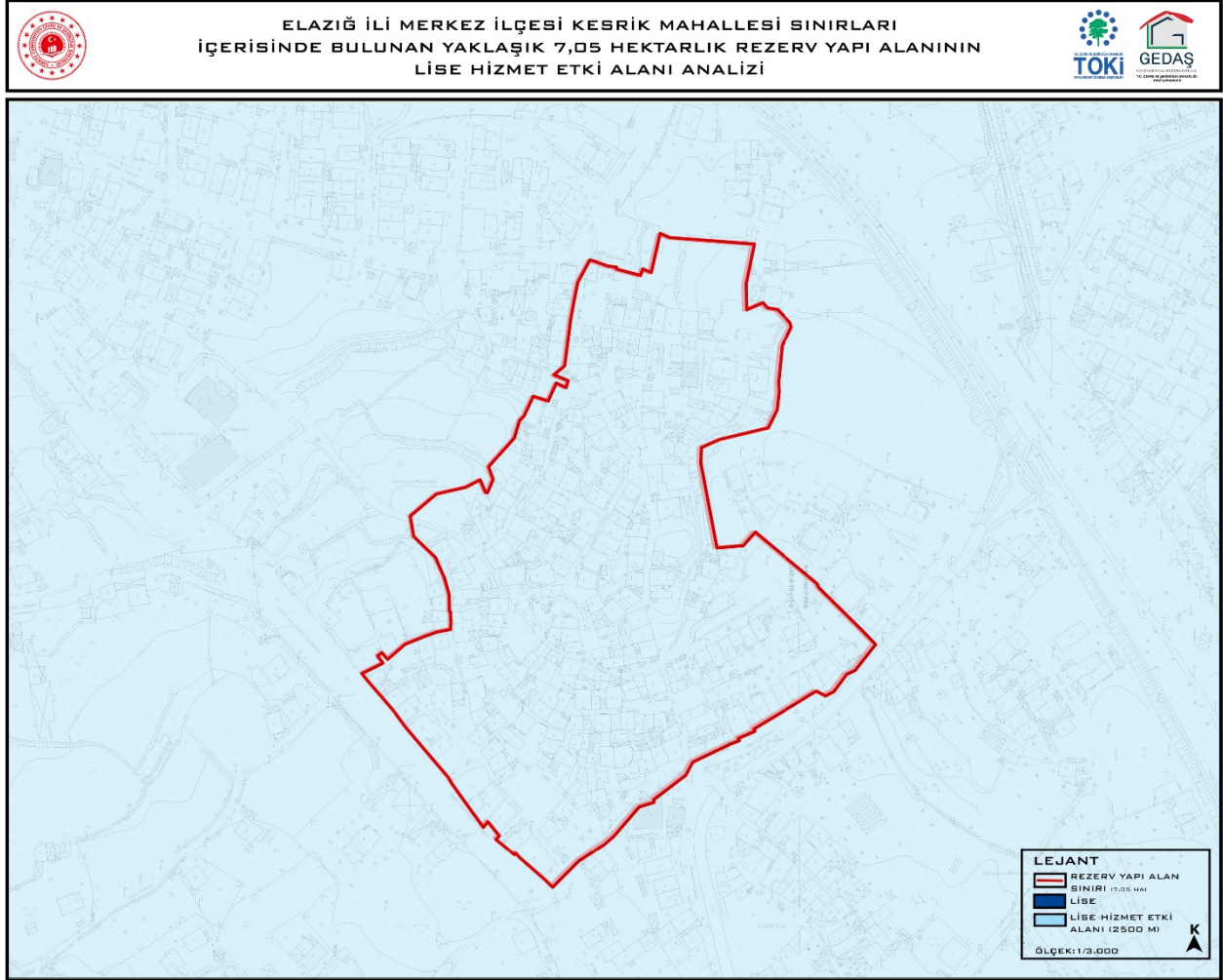
¹⁹ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



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 Analizi ²⁰



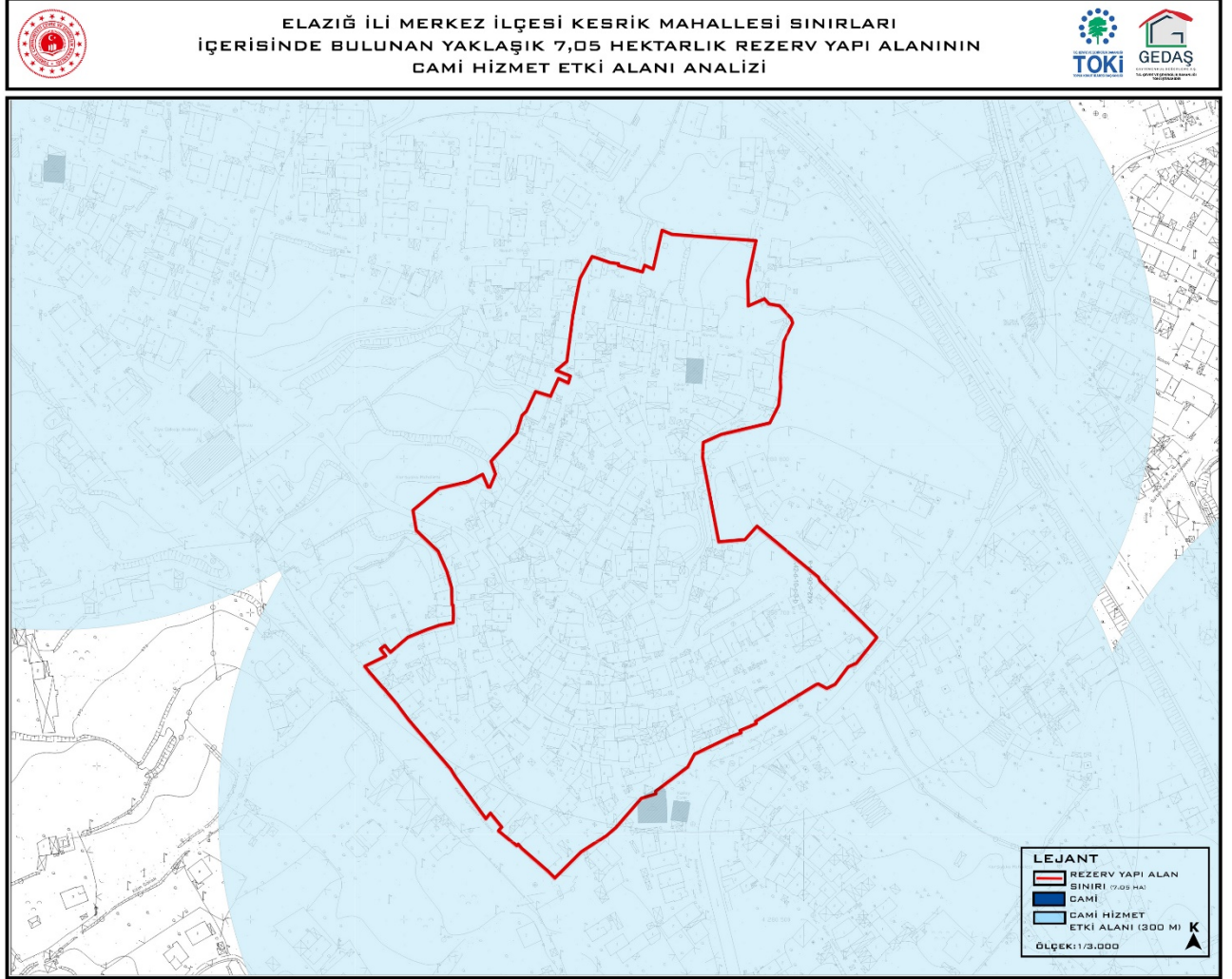
²⁰ GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2021



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

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

²⁴ TÜİK,2020

²⁵ TÜİK,2020



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 Gerekeç 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 barındırorsa da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.



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.

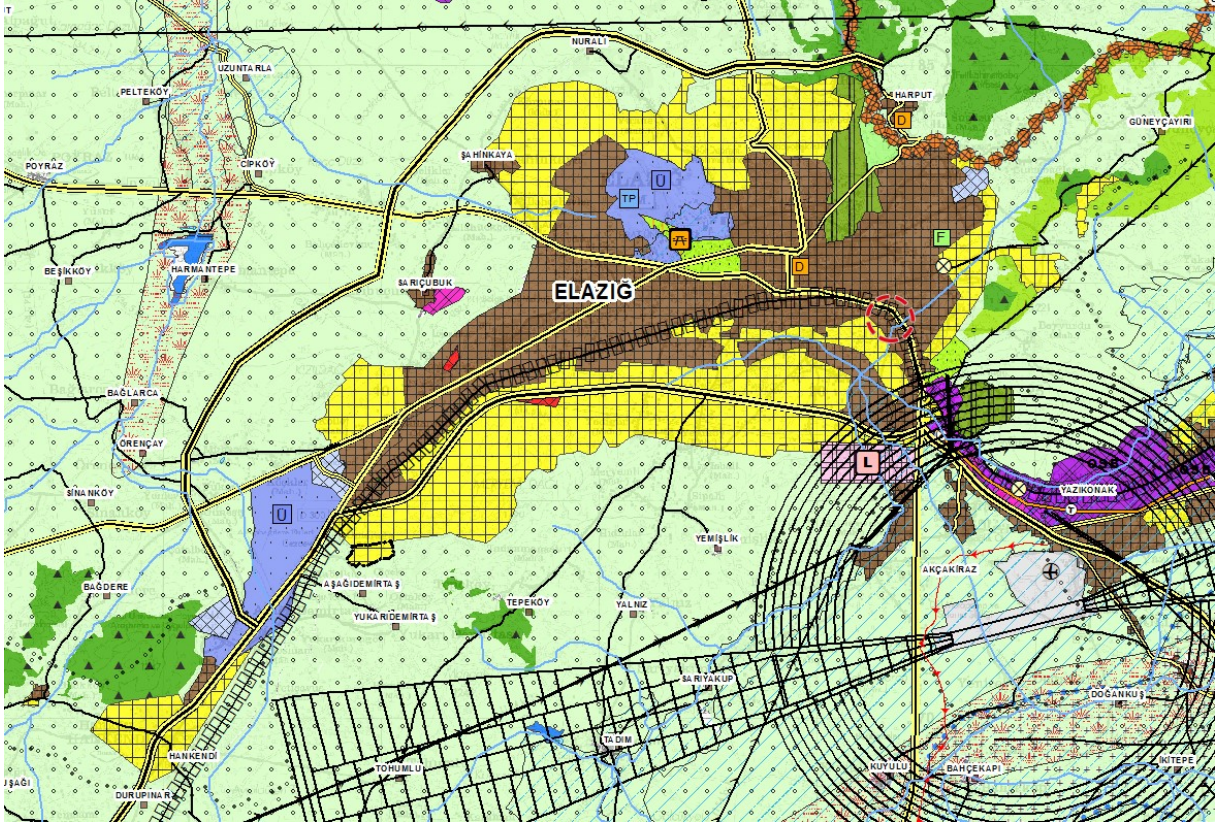
Şekil 22 Malatya- Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Projeksiyon Nüfusu

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

Elâzığ Kesrik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanının bir kısmı Konut Alanları, bir kısmı İbadet Alanı ve bir kısmı Park Alanlarında kalmaktadır. Bölgenin kuzeybatı aksından 25 metrelik yol aksı, güneybatısından 10 metrelik yol aksı, alanın içinden ise 12 metrelik yol aksı geçmektedir.

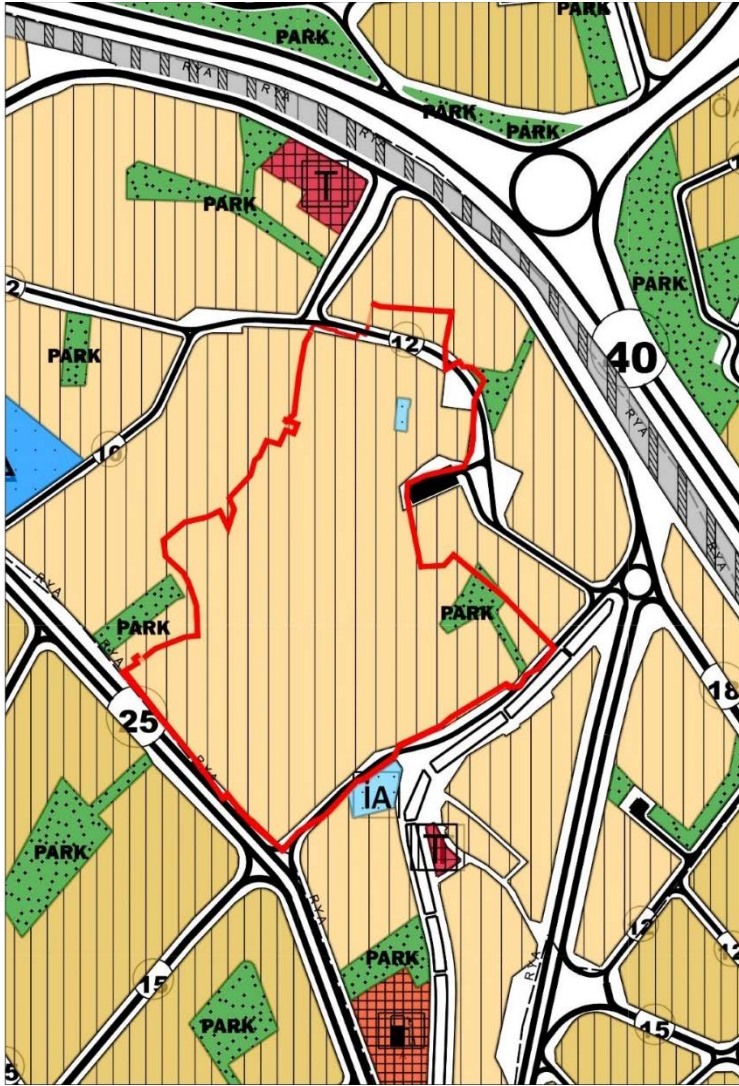
Proje alanına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri aşağıda yer almaktadır;

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 oluşturmeyen 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

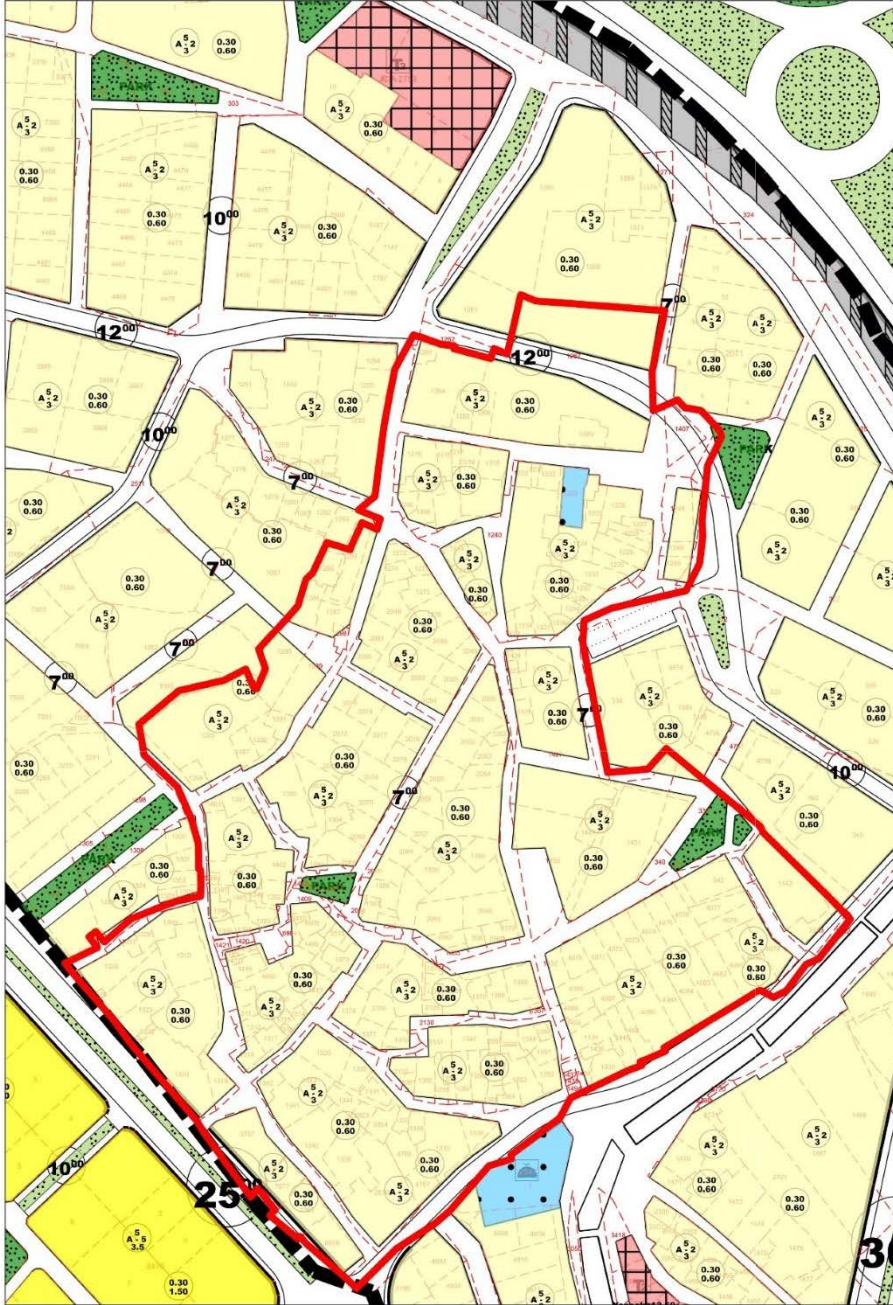


Tablo 8 Rezerv Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

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. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Elazığ İli, Merkez İlçesi, Kesrik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 7.10 hektar büyüklüğündeki planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda yer alan kentsel fonksiyonlar; konut alanı, gelişme konut alanı, ticaret alanı, ticaret+konut alanı, kamu hizmet alanı ve park alanıdır.

Tablo 9 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	TEKLİF PLAN	
	ALAN	ORAN
KONUT ALANLARI		
KONUT ALANI		
GELİŞME KONUT ALANI	45,743.88	64.42
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
TİCARET ALANI	1,495.29	2.11
TİCARET+KONUT ALANI	4,188.50	5.90
KAMU HİZMET ALANI	1,164.93	1.64
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
PARK	6,105.61	8.60
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI		
YOL	12,306.60	17.33
GENEL TOPLAM	71,004.82	100.00

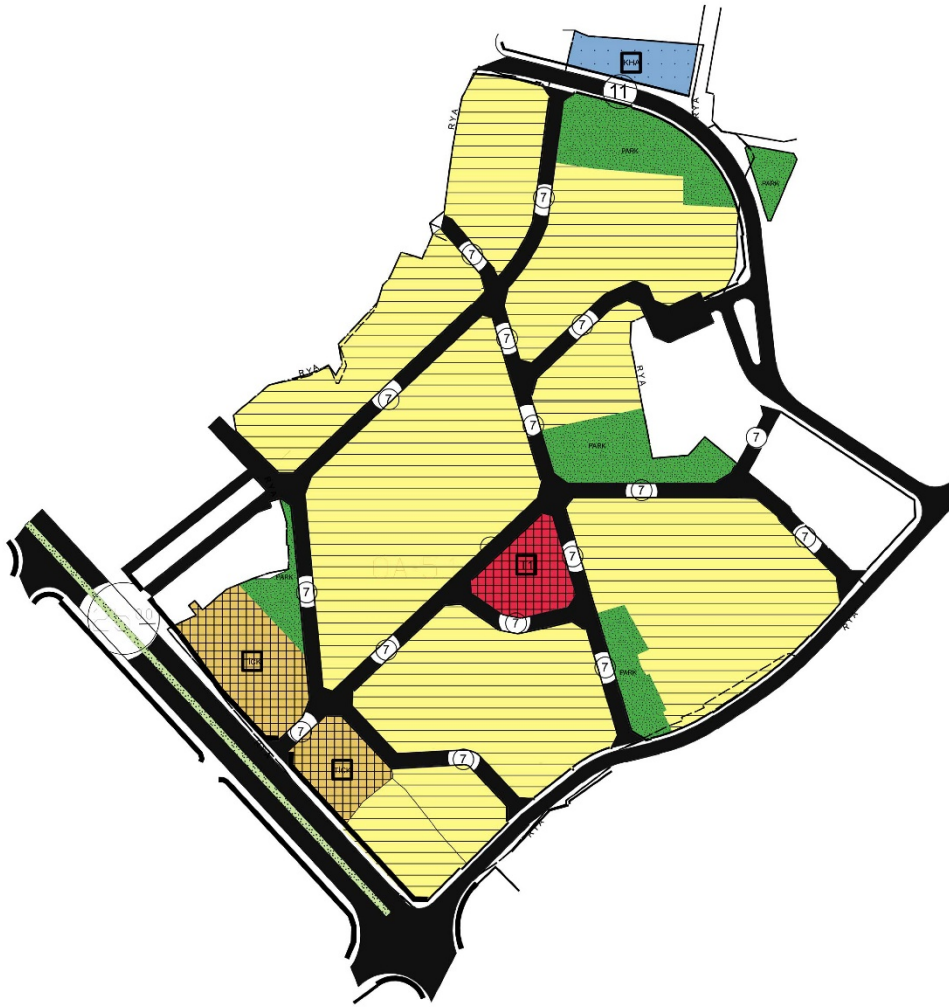


Tablo 10 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	MERİ PLAN		TEKLİF PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KONUT ALANLARI				
KONUT ALANI	64,474.74	90.80		
GELİŞME KONUT ALANI			45,743.88	64.42
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET ALANI			1,495.29	2.11
TİCARET+KONUT ALANI			4,188.50	5.90
KAMU HİZMET ALANI			1,164.93	1.64
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
PARK	1,557.32	2.19	6,105.61	8.60
İBADET ALANI				
İBADET ALANI	245.40	0.35		
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI				
YOL	4,727.36	6.66	12,306.60	17.33
GENEL TOPLAM	71,004.82	100.00	71,004.82	100.00



Şekil 26 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği





GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR