



**ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, SÜRSÜRÜ MAHALLESİ
4529 ADA 1, 4530 ADA 1, 71 ADA 75 PARSELLER İLE
71 ADA 134 PARSELİN BİR KISMI VE
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi 4529 Ada 1, 4530 Ada 1, 71 Ada 75 Parseller İle 71 Ada 134 Parselin Bir Kısmı Ve Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dahil 10 Sayfadır.-**

İÇİNDEKİLER

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

ŞEKİLLER

Şekil 1. Elazığ İlinin Ülke İçerisindeki Konumu.....	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası	4
Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
Şekil 6. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	8
Şekil 8. Öneri Park Alanı ve Yeşil Sürekliliği.....	9

1. PLANLAMANIN AMACI

Elazığ ili Merkez ilçesi, Sürsürtü mahallesi sınırları içerisinde hazine mülkiyetinde bulunan ve İçişleri Bakanlığı'na tahsisli 4529 ada 1 parsel ve 4530 ada 1 parsel no.lu taşınmazların, Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "*İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol*" kapsamında ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi çalışmaları devam etmektedir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

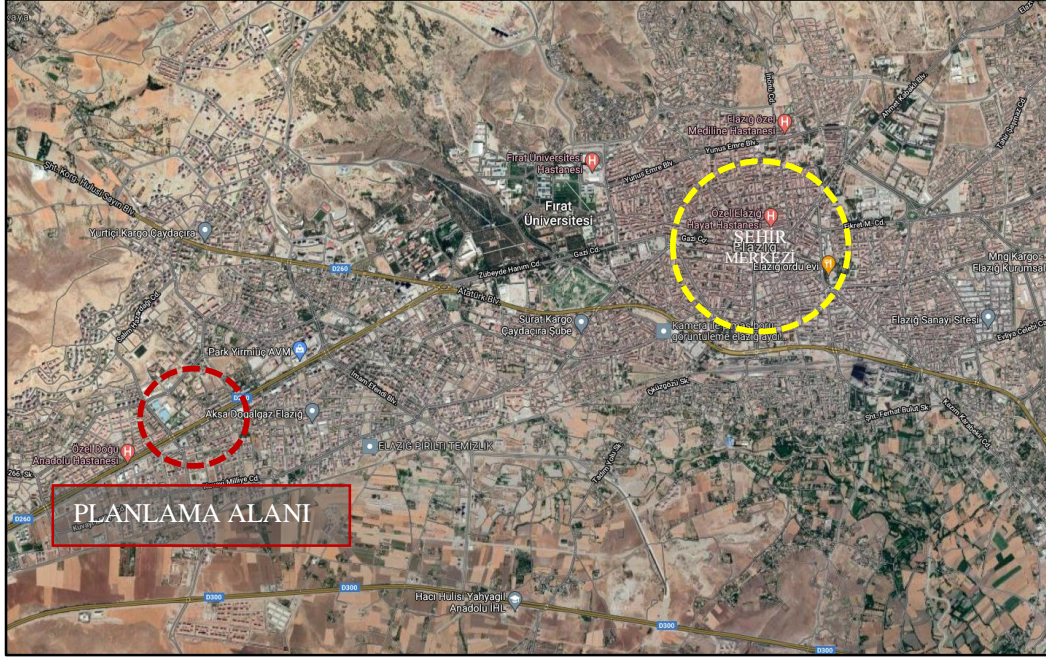
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Elazığ ili, Anadolu yarımadasında, Doğu Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzey sınırını Tunceli ili ve Fırat nehrinin oluşturduğu ilin doğusunda Bingöl, batısında Malatya, güneyinde ise Diyarbakır ili bulunmaktadır. Elazığ ili Merkez ilçesinde bulunan planlama alanı, ilçe merkezine yakın Sürsürtü mahallesi konumunda yer almaktadır. Bölgeyi kuzeyde Karakaya sokak, güneyde Gazi Caddesi sınırlandırmaktadır. Ulaşım imkanlarının yüksek olduğu bir bölgede konumlanmıştır. İl merkezinin batısında bulunan alan, Atatürk Bulvarı ile kent merkezine bağlanmakta, il merkezine ortalama uzaklığı 5 kilometredir. Taşınmazın yakın çevresinde gelişme konut alanı, ticaret-konut alanı, resmi kurum alanı, park, sosyal tesis, pazar alanı gibi kullanımların yanı sıra, Elazığ Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü ve Elazığ Botanik Parkı alanları bulunmaktadır.



Şekil 1. Elazığ İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Elazığ ili, Merkez ilçesi, Sürsürü Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4529 ada 1 parsel, 4530 ada 1 parsel ve 71 ada 75 parseller ile 71 ada 134 parselin bir kısmı ve parsellerin komşuluğundaki bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 514,286.106 ve X: 4,280,937.508 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde K42-d-09-d-3-a paftasında kalmaktadır.



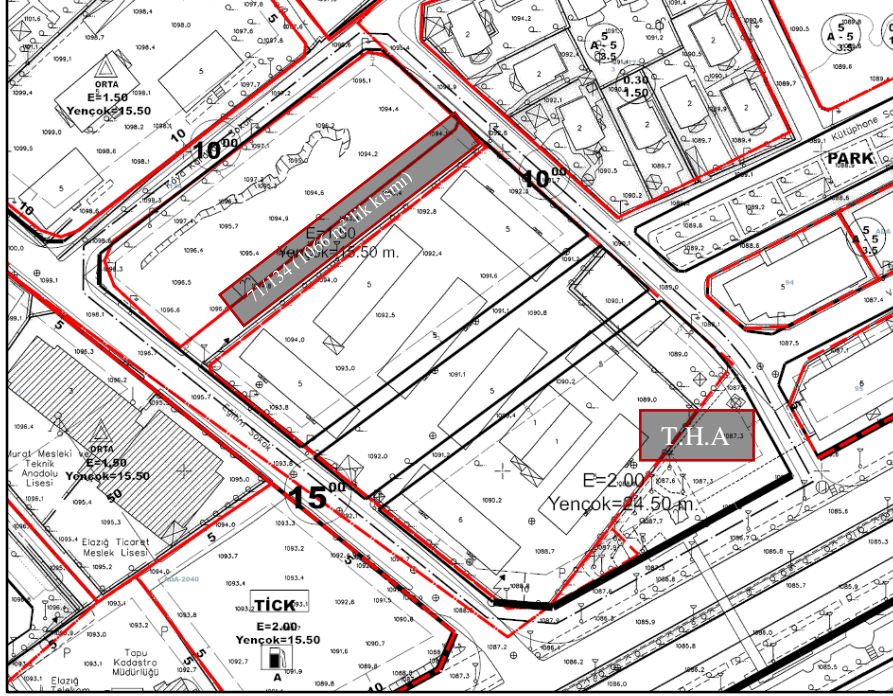
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



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

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu olan 4529/1, 4530/1 ve 71/134 nolu parseller Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken, 71/75 nolu parcel ise Elazığ Belediyesi mülkiyetindedir. 1896.37 m²'lik tescil harici alanla birlikte planlama alanı toplam 19.817,75 m² yüzölçümüne sahiptir.



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
4529/1	Maliye Hazinesi	4.196,59
4530/1	Maliye Hazinesi	12.487,79
71/75	Elazığ Belediyesi	171,00
71/134(Kısmen)	Maliye Hazinesi	1066,00
T.H.A.	Tescil Harici Alan	1.896,37
Toplam		19.817,75

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Plan çalışması yapılan bölgede, halihazırda 27/07/2015 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır ve değişikliğe konu alan “Önemli Alan 5.1(Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmıştır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanına ilişkin belirlenen önemli noktalar ve öneriler aşağıda maddeler halinde sunulmuştur:

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

İnceleme alanında Alüvyon birim ile Keban Metamorfileri (PzMzk), Elazığ Mağmatitleri (Ke), Kırkgeçit Formasyonu (Tk) kilaşı-killi kireçtaşı üyesi rezidüellerinin oluşturduğu ve eğim değerinin ≤ 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.

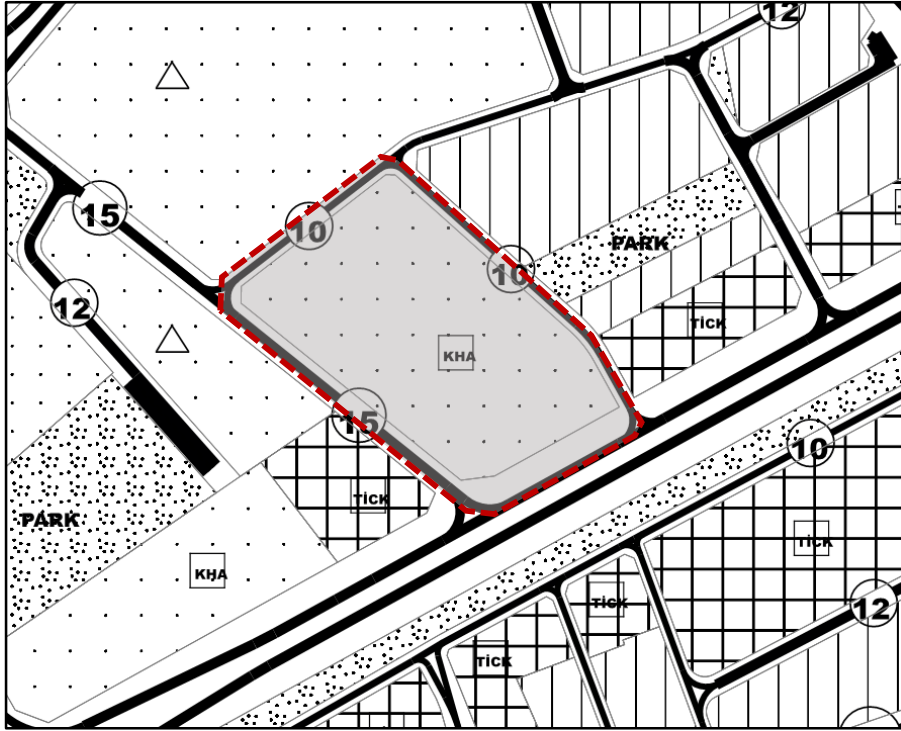
Tüm birimler kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturumları 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.

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

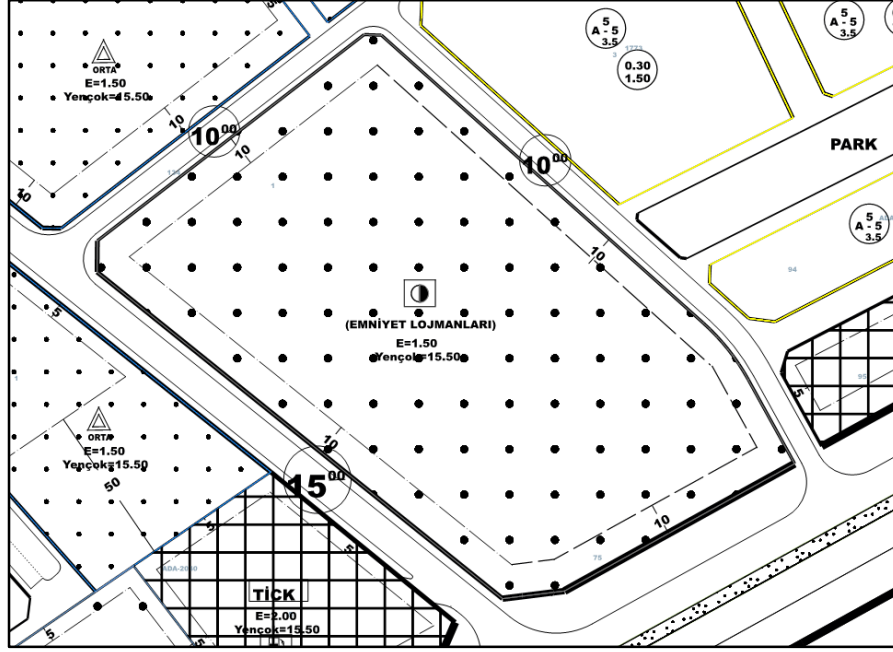
Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 11.05.2020 tarih ve 2020/63 karar nolu Elazığ Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan “Elazığ (Merkez) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu” kararlarına göre plan değişikliğine konu alanda “Kamu Hizmet Alanı” fonksiyonu yer almaktadır.



Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

06/05/2016 tarih ve 2016/128 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan “Elazığ (Merkez) Revizyon + İlave İmar Planında” plan değişikliğine konu alan “E:1.50 Yençok:15.50m” yapılaşma koşullarında “Resmi Kurum Alanı(Emniyet Lojmanları)” kullanımında kalmaktadır. Ayrıca, plan kararlarında tüm cephelerden 10’ar metre çekme mesafeleri tanımlanmıştır.

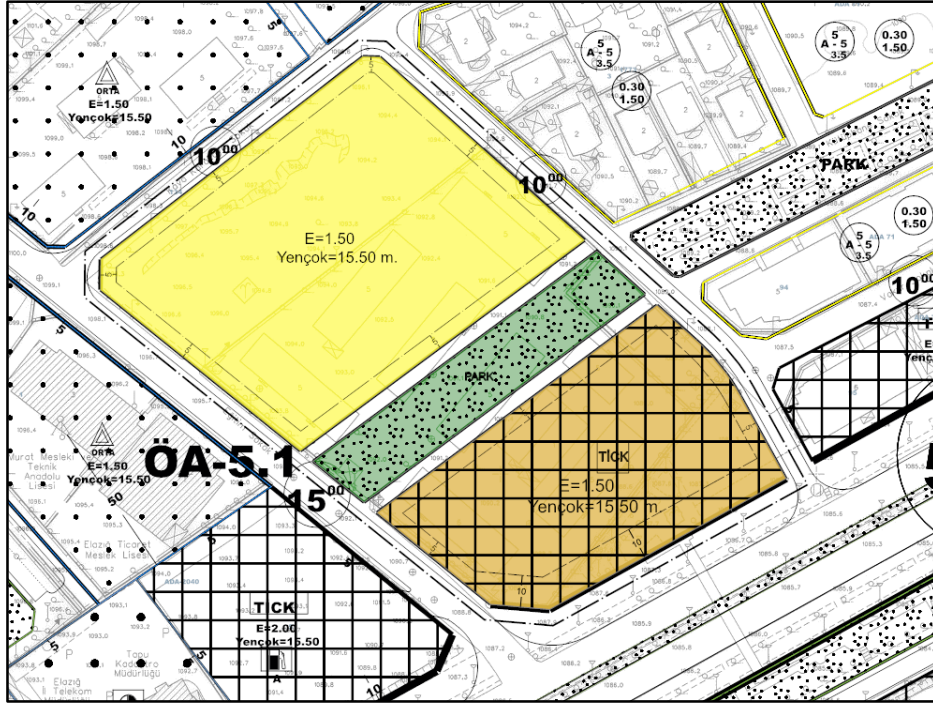


Şekil 6. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde, taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek hazırlanan 1/1000 Uygulama imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir. Planlama alanında “Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı” fonksiyonları belirlenmiştir. Toplam planlama alanı büyüklüğü **19.817,75 m²** olup alan dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Meri Plan			Öneri Plan		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Resmi Kurum Alanı (Emniyet Lojmanları)	1,50	19.817,75	Konut Alanı	1,50	9.978,55
			Ticaret-Konut Alanı	1,50	6.490,91
			Park Alanı	-	2.235,17
			Yol Alanı	-	1.113,12
Toplam		19.817,75	Toplam		19.817,75



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

Bu çerçevede, önerilen plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ve donatı hesabı ise aşağıda detaylandırılmıştır. Öncelikle planlama konusu parseller üzerinde mevcut plan kararları ve alan kullanımları incelendiğinde, planlama alanı fonksiyonu “Resmi Kurum(Emniyet Lojmanları)” olup mevcutta 15 blok ve 165 daireden oluşan lojman binaları bulunmaktadır. Buna göre;

- Mevcut Nüfus → 165 adet daire * 3,33 (Ort. Hanehalkı Büy.) = **550 Kişi**

Öneri imar planı değişikliği ile 9.978,55 m² alan için “Konut Alanı”, kararı getirilmiş ve Emsal: 1.50 ve Yençok: 15.50 metre olarak önerilmiştir. 6.490,91 m² alan için de “Ticaret-Konut Alanı (%80 Konut)” kararı getirilmiş ve Emsal: 1.50 ve Yençok : 15.50 metre olarak önerilmiştir. Bu kapsamda, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

- 9.978,55 (Konut taban alanı) * 1.50 = 14,967.82 m² Konut inşaat alanı,
- 6.490,91 (Ticaret+Konut Alanı) * 0.80 (Konut otanı) * 1.50 = 7.789,09m² Konut İnşaat Alanı,
- 22.756,91/ 50 m² (kişi başına düşen inşaat alanı) = **455 kişi** olarak hesaplanmaktadır.

Diğer yandan, ortalama konut büyüklüğü ve ortalama hane halkı büyüklüğü üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu ise;

- 22.756,91 (Emsale esas konut inşaat alanı) / 150 (Ort. konut büyüklüğü) = 151 adet Konut
- 151 adet konut * 3,33 (Ort. Hane halkı büyüklüğü) = **505 kişi** bulunmaktadır.

İki farklı yöntemle yapılan nüfus hesaplamalarına göre planlama alanında ((455+505)/2) ortalama **480** kişinin yaşayacağı öngörülmüştür. Böylece plan değişikliği teklifi ile mevcut nüfus 70 kişi azaltılmıştır. Buna

karşın mevcut yeşil alan ve yaya ulaşım ağıyla bağlantıyı ve ulaşılabilirliği iyileştirmek amacıyla, halihazır dokuyla uyumlu 2.235,17 m² yüzölçümünde Park Alanı donatı olarak ayrılmıştır. Önerilen park alanı ile mevcut dokuyla ve kullanımla uyumlu ve botanik bahçesiyle birleşecek şekilde tasarlanmış olarak yeşil sürekliliği sağlamak amaçlanmıştır (Şekil 8).



Şekil 8. Öneri Park Alanı ve Yeşil Sürekliliği

Ayrıca, Resmi Kurum Alanı (Kamu Hizmet Alanları, vb.) 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda” nüfusa göre ayrılması gereken minimum donatı alanları tanımından çıkarılmış olduğundan, plan değişikliği ile kaldırılan kamu hizmet alanı yerine yeni bir donatı alanı önerilmemiştir.