



D

**ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ KÜLTÜR MAHALLESİ  
38 ADA 298, 369, 456 VE 462 PARSELLER İLE  
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**Emre YILMAZER**  
Teknik Uzman

Elâzığ İli Merkez İlçesi Kültür Mahallesi 38 Ada 298, 369, 456 ve 462 nolu parseller ile tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

05 Temmuz 2022

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 10 sayfadır.-

**Mehmet AKGÜRK**  
Şube Müdürü V.

**Diğer VEZGİLİ**  
Bina Başkanı

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMAMANIN 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 .....	6
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. 11.05.2020/63 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı .....	6
Şekil 6. 06.05.2016 tarih ve 128 sayılı BMK ile onaylanan UİP görseli .....	7
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	7

## 1. PLANLAMAMANIN AMACI

Elazığ ili Merkez ilçesi, Kültür mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan 38 ada 456 ve 462 parsel no.lu taşınmazlar ile yine hazine mülkiyetinde ve İçişleri Bakanlığı'na tahsisli 38 ada 298 ve 369 parsel no.lu taşınmazlar 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 Bakanlık Makamı'nın 13.06.2022 tarih ve 3875495 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

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 Kültür mahallesi konumunda yer almaktadır. Bölgeyi kuzeyde Kahve sokak, güneyde Atatürk Bulvarı sınırlandırmaktadır. Ulaşım imkanlarının yüksek olduğu bir bölgede konumlanmıştır. İl merkezinin batısında bulunan alan, Atatürk Bulvarı ile kent merkezine bağlanmakta, il merkezine ortalama uzaklığı 1 kilometredir. Taşınmazın yakın çevresinde meskun konut alanı ve park, sosyal tesis, pazar alanı, Elazığ Kültür parkı alanları bulunmaktadır.



Şekil 1. Elazığ İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Elazığ ili, Merkez ilçesi, Kültür Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 38 ada 298, 369, 456 ve 462 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 518,468.056 ve X: 4,281,880.557 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde 42D10D1B ve 42D10D2A paftasında kalmaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



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

### 3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu olan 38 ada 298, 369, 456 ve 462 parseller Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup, sırasıyla 2.764,00 m<sup>2</sup>, 1.697,27 m<sup>2</sup>, 103,00 m<sup>2</sup> ve 25,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne, toplam olarak ise 4.589,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Plan değişikliğine konu toplam alan ise söz konusu parseller ve kısmen tescil harici alanın meri plan alan kullanımları üzerinden değişiklik yapılan 3.880,55 m<sup>2</sup> lik kısmı olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
38/298	Maliye Hazinesi	2.764,00
38/369	Maliye Hazinesi	1.697,27
38/456	Maliye Hazinesi	103,00
38/462	Maliye Hazinesi	25,00
<b>Toplam</b>		<b>4.589,27</b>

### 4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Elâzığ ili, Merkez ilçesi, Kültür Mahallesi 38 ada 298, 369, 456 ve 462 nolu parseller üzerinde halihazırda 27/07/2015 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan “Elazığ (Merkez) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu” bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanına ilişkin belirlenen önemli noktalar ve öneriler aşağıda maddeler halinde sunulmuştur:

#### **Önemli Alan 5.1 (Önem Almabilecek 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  $\leq 10$

olduğu alanlar “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilececek 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 bağılı 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 bağılı 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.

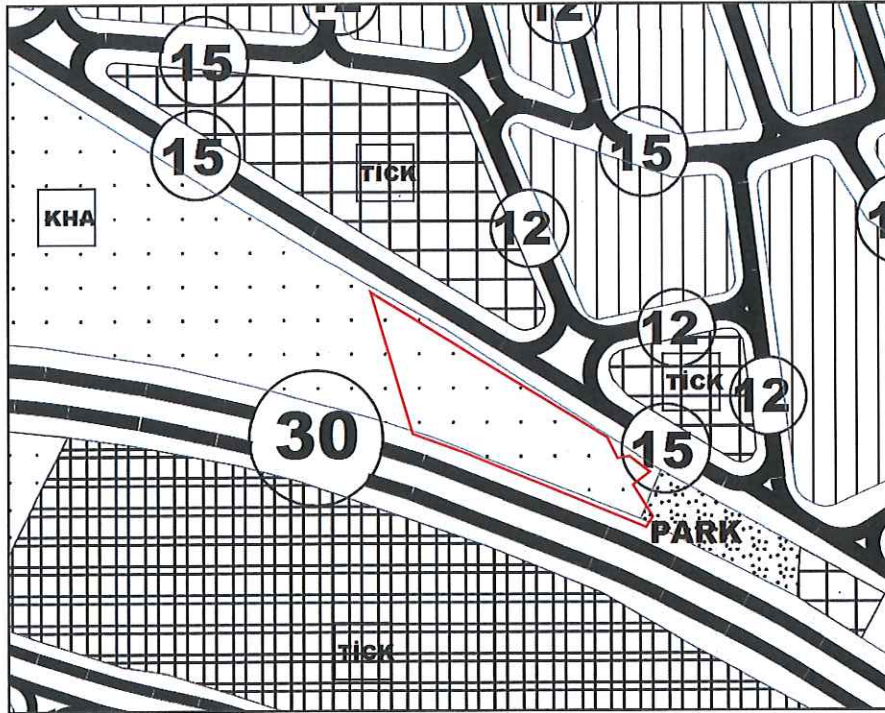
Tüm birimler kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası 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 taşıtırılacağı 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 karşılaştırılması durumunda sıvılaşma analizleri de gerçekleştirilmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

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

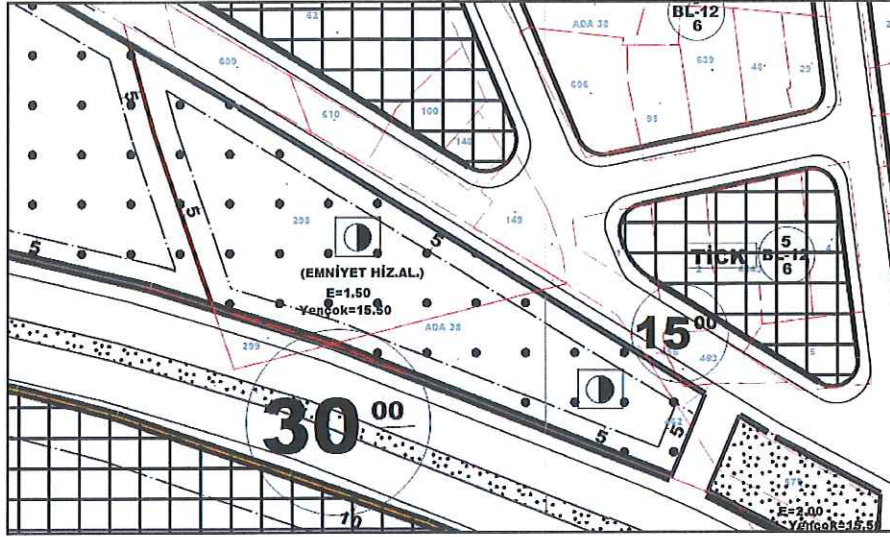
Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 11.05.2020 tarih ve 2020/63 karar nolu Elazığ Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan “Elazığ (Merkez) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Notları ve Plan Açıklama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



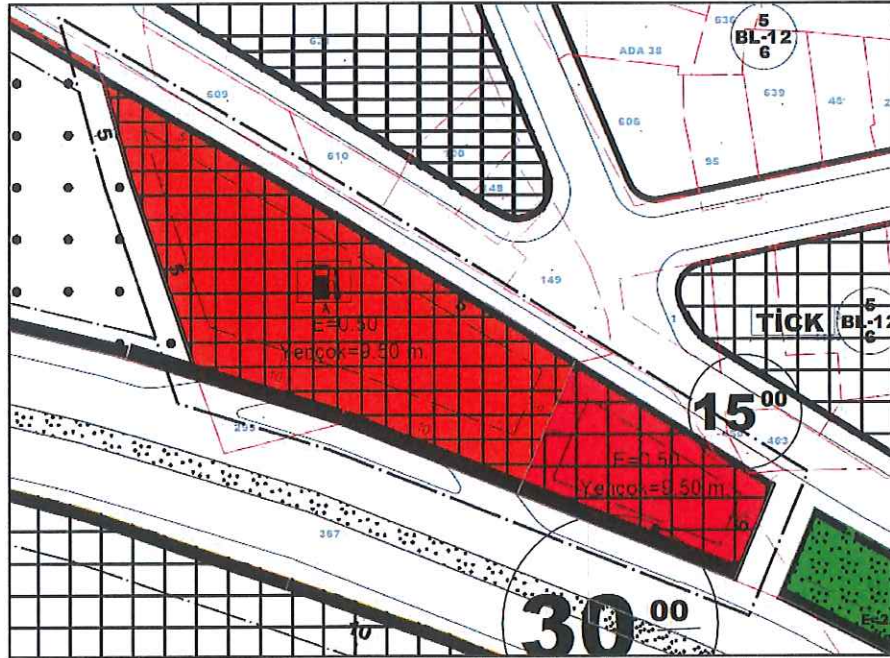
Şekil 5. 11.05.2020/63 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

## 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 (Emniyet Hizmet Alanı)” kullanımında kalmakta iken, 25.04.2022 tarihinde Bakanlıkça onaylanan plan değişikliği ile “Akaryakıt ve Servis İstasyonu ve Ticaret Alanı” fonksiyonu belirlenmiştir.



Şekil 6. 06.05.2016 tarih ve 128 sayılı BMK ile onaylanan UİP görseli

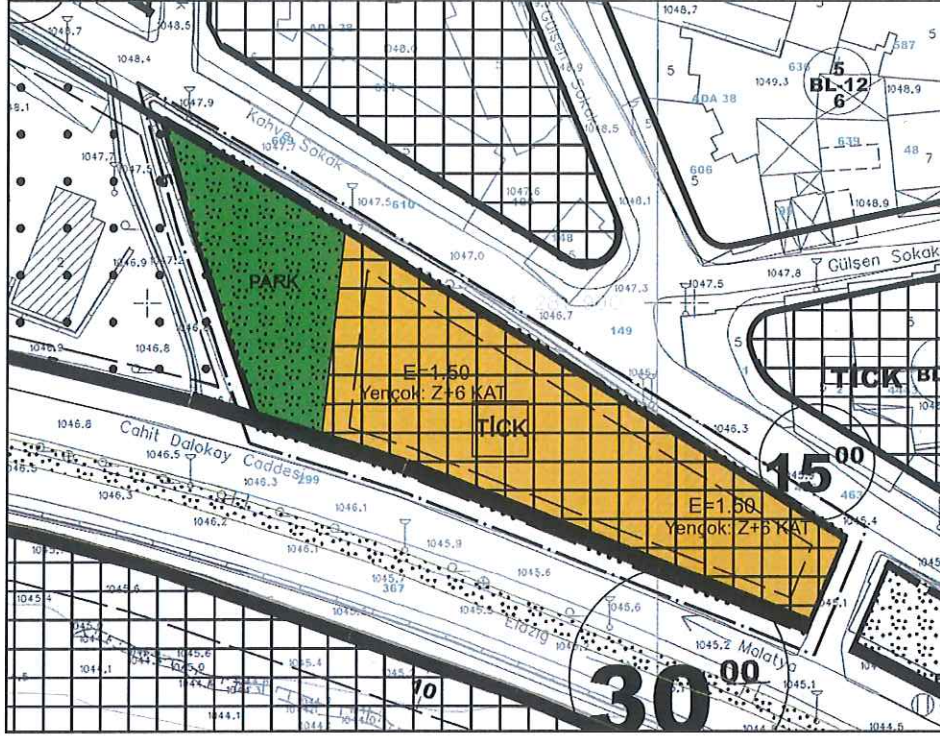


Şekil 7. 25.04.2022 Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

## 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. 25.04.2022 tarihinde Bakanlıkça onaylı imar planı değişikliğine yapılan itirazlar neticesinde değerlendirme sonucu itirazlar kabul edilmiş olup alanda yeni plan kararları getirilerek itiraza ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Planlama alanında "Ticaret-Konut Alanı ve Park Alanı" fonksiyonu belirlenmiştir ve toplam planlama alanı büyüklüğü 3.880,55 m<sup>2</sup>'dir.





Şekil 8. İtiraza İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği

06.05.2016 Onaylı İmar Planı	25.04.2022 Onaylı İmar Planı	İtiraza İlişkin Öneri İmar Planı
Emniyet Hizmet Alanı - 3.880,55 m <sup>2</sup> (Resmi Kurum Alanı) E:1.50 Yençok=15.50m	Akaryakıt Servis İstasyonu - 2.879,25 m <sup>2</sup> E: 1.50 Yençok: 9.50m Ticaret Alanı - 1.001,30 m <sup>2</sup> E: 1.50 Yençok: 9.50m	Ticaret-Konut Alanı - 2,866.81 m <sup>2</sup> E: 1.50 Yençok : Zemin + 6 Kat Park Alanı – 1013.74 m <sup>2</sup>
3.880,55 m <sup>2</sup>	3.880,55 m <sup>2</sup>	3.880,55 m <sup>2</sup>

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, Bakanlıkça onaylı plan değişikliği ve öncesi plan fonksiyonu “Resmi Kurum(Emniyet Lojmanları)” olup mevcutta 3 blok ve 36 daireden oluşan lojman binaları bulunmaktadır. Buna göre;

- Mevcut Nüfus → 36 adet daire \* 3,33 (Ort. Hanehalkı Bütü.) = 120 Kişi

Öneri imar planı değişikliği ile 2,866.81 m<sup>2</sup> alan için “Ticaret-Konut Alanı (%80 Konut)”, kararı getirilmiş ve Emsal: 1.50 ve Yençok: Z+6 KAT olarak önerilmiştir. “Bu kapsamda, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

- 2,866.81 (Konut taban alanı) \* 1.50 = 4,300.21 m<sup>2</sup> Konut inşaat alanı,
- 4,300.21 (Ticaret+Konut Alanı) \* 0.80 (Konut oranı) = 3,440.17m<sup>2</sup> Konut İnşaat Alanı,

- $3,440.17 / 50 \text{ m}^2$  (kişi başına düşen inşaat alanı) = 68 kişi olarak hesaplanmaktadır.

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

- $3,440.17$  (Emsale esas konut inşaat alanı) /  $150$  (Ort. konut büyüklüğü) = 23 adet Konut
- $23$  adet konut \*  $3,33$  (Ort. Hane halkı büyüklüğü) = 76 kişi bulunmaktadır.

İki farklı yöntemle yapılan nüfus hesaplamalarına göre planlama alanında  $((68+76)/2)$  ortalama 72 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür. Böylece plan değişikliği teklifi ile mevcut nüfus 48 kişi azaltılmıştır. Buna karşın mevcut yeşil alan ve yaya ulaşım ağıyla bağlantıyı ve ulaşılabilirliği iyileştirmek amacıyla, halihazır dokuyla uyumlu **1013.74** m<sup>2</sup> yüzölçümünde Park Alanı donatı olarak ayrılmıştır.

## 8. PLAN NOTLARI

1. PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT VE MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. TİCARET KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI  $E=1.50$  YENÇOK=ZEMİN + 6 KAT OLARAK DÜZENLENMİŞTİR. TİCARET KONUT ALANINDA EMSALE ESAS KONUT İNŞAAT ORANI EN FAZLA %80'DİR.

4. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 27.07.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN "ELAZIĞ (MERKEZ) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA" VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 1.5 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN FONKSİYON SINIRLARINDA DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.