



**ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ
RÜSTEMPAŞA MAHALLESİ SINIRLARI
İÇERİSİNDE KALAN YAKLAŞIK 6,02
HEKTARLIK RİSKLİ ALANA İLİŞKİN**

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

**Elazığ İli, Merkez İlçe, Rüstem Paşa Mahallesi
Dahilinde 6,02 Ha. Riskli Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği**

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu -27- sayfadır-



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 İSTİRAKÖR

İÇİNDEKİLER

1	GENEL BİLGİLER	1
1.1	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	1
1.2	PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.3	PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ	3
2	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	5
2.1	JEOLJİK YAPI ANALİZİ	5
2.2	TOPOĞRAFYA ANALİZİ	8
2.3	EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ	9
2.4	Eğim Analizi	10
2.5	Yöneliş Analizi	11
3	Demografik Yapı Analizi	12
4	Mülkiyet Durumu	18
5	Meri Plan Kararları	19
5.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	19
5.2	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	22
5.3	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	23
6	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	25

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Elazığ Merkez İlçesinin Elazığ İli İçindeki Konumu	2
Şekil 2: Rüstem Paşa Mahallesi'nin Merkez İlçe İçindeki Konumu	2
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi	3
Şekil 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	4
Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	5
Şekil 6: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	6
Şekil 7: Planlama Alanı Topoğrafya Durumu	8
Şekil 8: Planlama Alanı Eşyükseleti Analizi	9
Şekil 9: Planlama Alanı Eğim Analizi	10
Şekil 10: Planlama Alanı Yöneliş Analizi	11
Şekil 11: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	18

Şekil 12: Planlama Alanının Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ndaki Yeri	21
Şekil 13: 01.12.2020 T.T 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	22
Şekil 14: 01.12.2020 T.T 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	24
Şekil 15 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	26

TABLO DİZİNİ

Tablo 1 Elazığ İli Nüfus Sayımları (1927-2019)	12
Tablo 2: 2019 Yılı Elazığ Merkez Mahalleleri Nüfusları	16
Tablo 3: Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	22
Tablo 4:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	23
Tablo 5 Alan Dağılım Karşılaştırma Tablosu.....	25
Tablo 6 Teklif Plan Alan Dağılım Tablosu	27

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 7: Sayım Dönemlerine Göre Elazığ İli Nüfus Değişimi	14
Grafik 8: Elazığ İli 2008-2019 Yılları Arası Nüfus Artış Hızı Değişimi	15
Grafik 9: 2019 Yılı Elazığ Merkez Mahalleleri Nüfusları	16
Grafik 10: Rüstem Paşa Mahallesi Nüfus Değişimi (2007-2019)	17

1 GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Elazığ ili, Merkez ilçesi, Rüstem Paşa Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alan, 11.03.2020 tarih ve 2286 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. maddesi gereğince “Riskli Alan” ilan edilerek, 12.03.2020 tarih ve 31066 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Planlama alan sınırı, 11.03.2020 tarih ve 2286 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ekinde sınır ve koordinatları verilen yaklaşık 6.02 ha’lık alanı kapsamaktadır.

1.2 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Elazığ ili, Doğu Anadolu Bölgesi’nin güneybatısında, Yukarı Fırat Bölümü’nde yer almakta olup; ilin doğusunda Bingöl, kuzeyinde Tunceli, batı ve güneybatısında Malatya ve güneyinde Diyarbakır ili yer almaktadır.

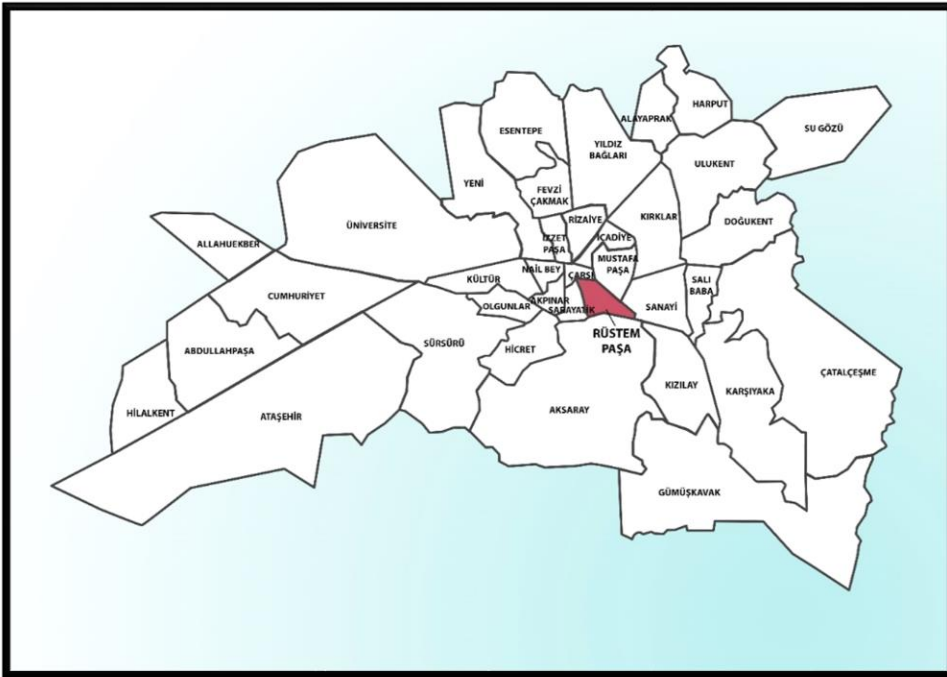
Elazığ iline bağlı, 1 merkez ilçe olmak üzere toplam 11 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; ilin doğusunda Karakoçan, Palu, Kovancılar, Arıcak; kuzeyinde Ağın ve Keban; batısında Baskil ve güneyinde Sivrice, Maden ve Alacakaya ilçeleridir.

Elazığ ilinin merkez ilçesi, coğrafi konum ve yüzölçümü bakımından ilin 1. büyük ilçesi olup toplam 2.158 km² yüz ölçüme sahiptir. İlçenin doğusunda Keban Baraj Gölü ile Palu ve Maden ilçeleri, kuzeyinde Keban Barajı ile Tunceli ili, batısında Keban ve Baskil ilçeleri, güneyinde ise Sivrice ilçesi yer almaktadır.



Şekil 1: Elazığ Merkez İlçesinin Elazığ İli İçindeki Konumu

Planlama alanı; Merkez ilçesi, Rüstem Paşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mahallenin doğusunda Sanayi mahallesi, kuzeyinde Mustafa Paşa ve Çarşı Mahalleleri, batısında Sarayatik Mahallesi, güneyinde ise Aksaray Mahallesi yer almaktadır.

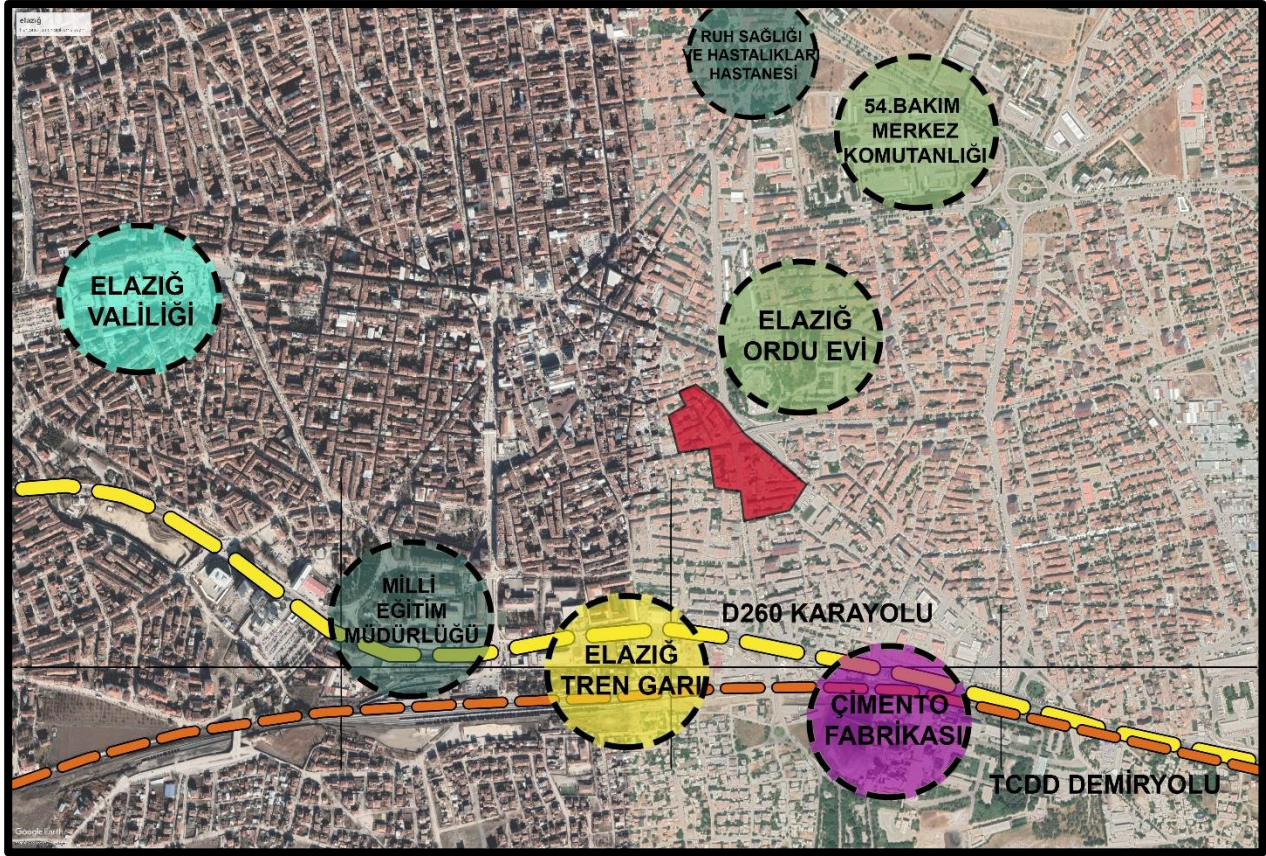


Şekil 2: Rüstem Paşa Mahallesi'nin Merkez İlçe İçindeki Konumu

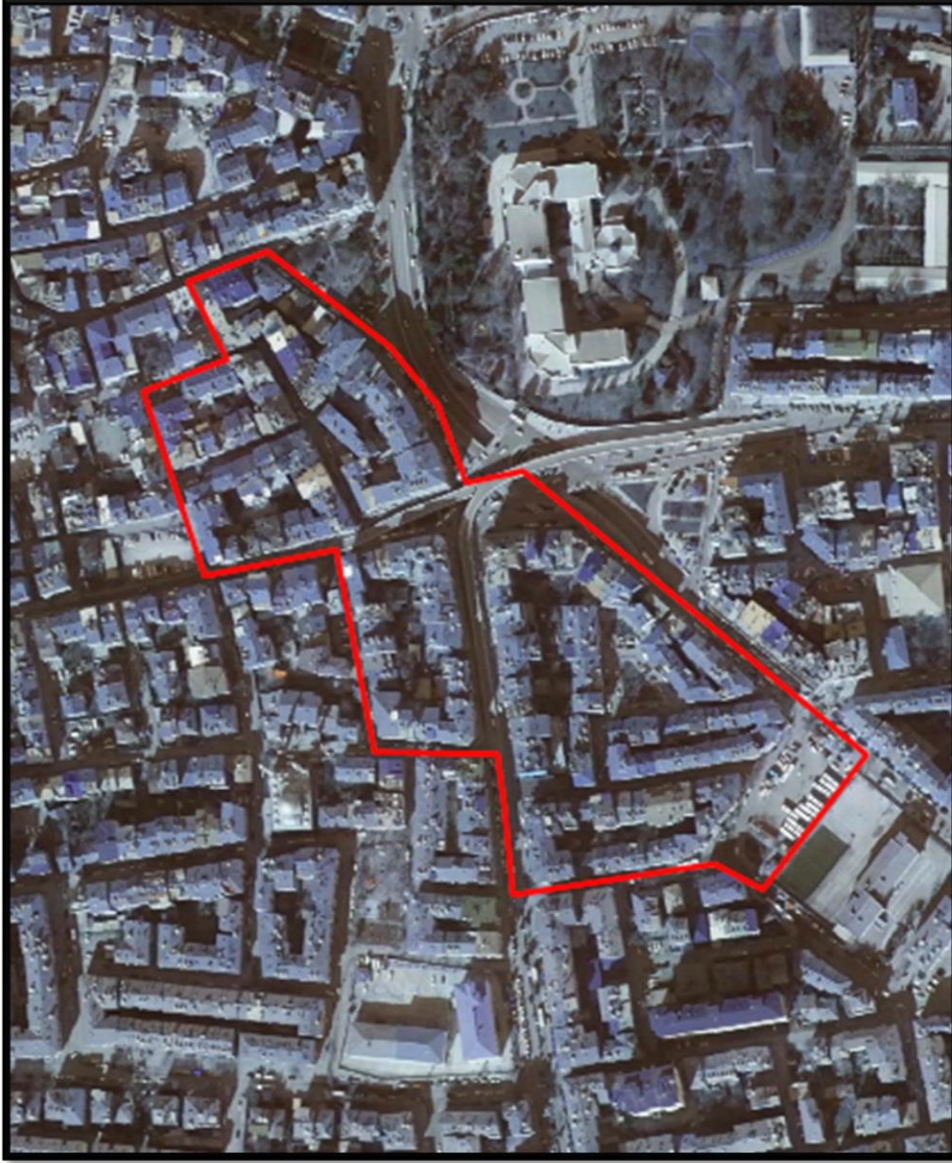
1.3 PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ

Planlama alanı bulunduğu konum itibari ile Merkez ilçede yer alan önemli ulaşım bağlantılarıyla birlikte, resmi kurum, sağlık alanları, eğitim ve park alanlarına yürüme mesafesinde yer almaktadır.

Planlama alanının batısında ve kuzeyinde alana komşu Elazığ Ordu Evi ve 54. Bakım Merkez Komutanlığı yer almaktadır. Planlama alanı, Elazığ Ruh Sağlığı ve Hastalıkları Hastanesi'ne 1,2 km, D-260 Devlet yoluna 1,5 km, Elazığ Tren Garı'na 2 km, Elazığ Valiliği'ne 2,7 km, Elazığ Kültür Park'a 3 km, Fırat Üniversitesi'ne 3,2 km ve Elazığ Şehir Hastanesi'ne 3,7 km mesafede yer almaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi

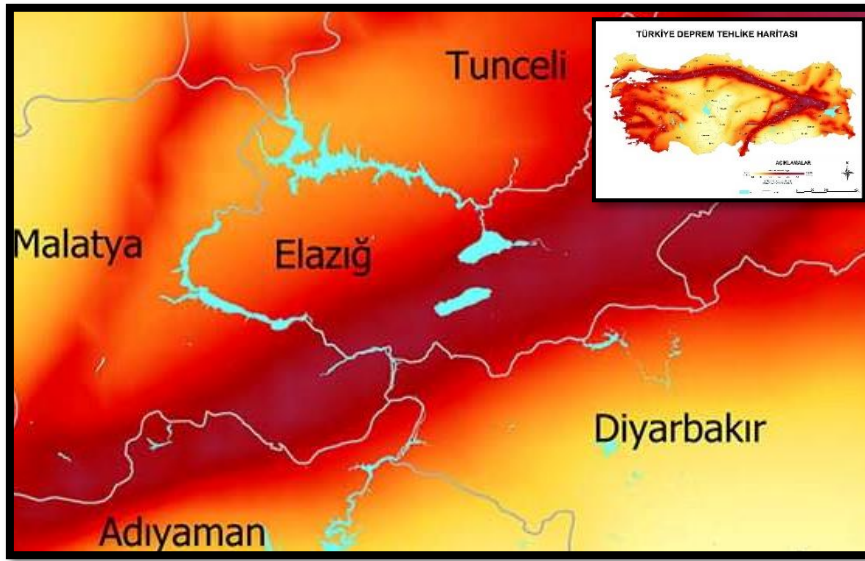


Şekil 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

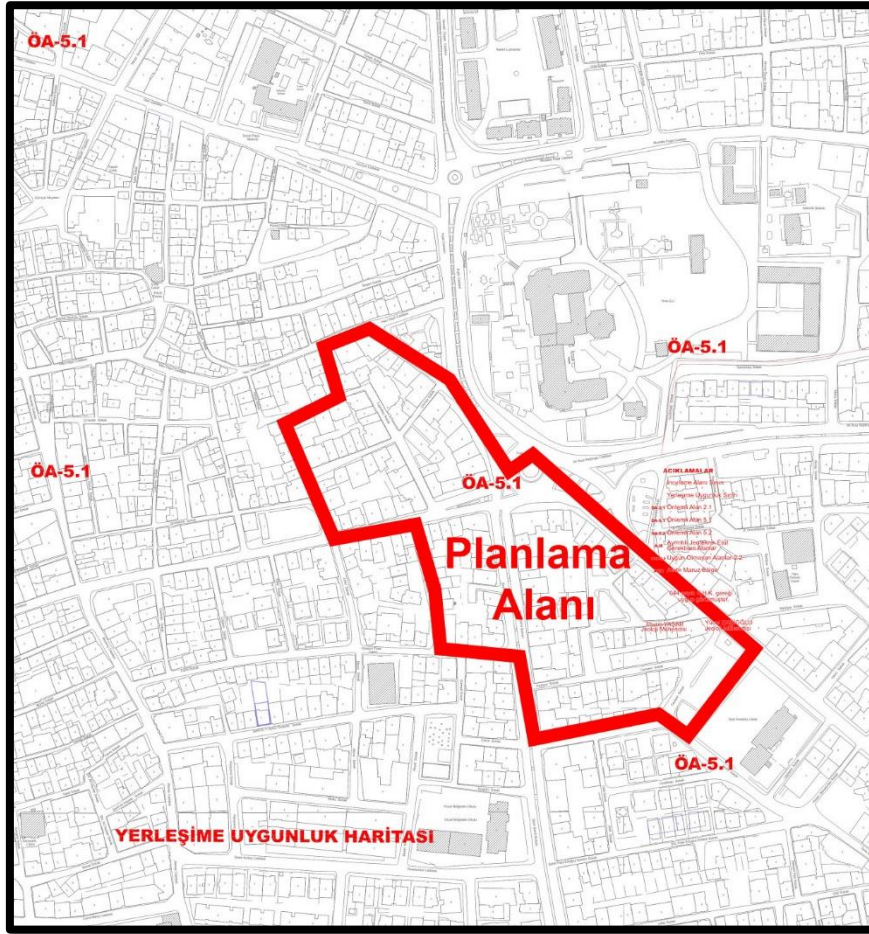
2.1 JEOLojİK YAPI ANALİZİ

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



Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Elazığ Merkez İlçesini kapsayan yaklaşık 13.365 ha yüz ölçüme sahip alan için hazırlanan 04.07.2015 tarihinde Elazığ Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne onaylanan 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 6: 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) kiltası-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 sıvılaştırma

analizinde çok düşük sıvılaşma riskinin olduğu belirlenmiştir. Dolayısıyla bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1.** simgesiyle gösterilmiştir.

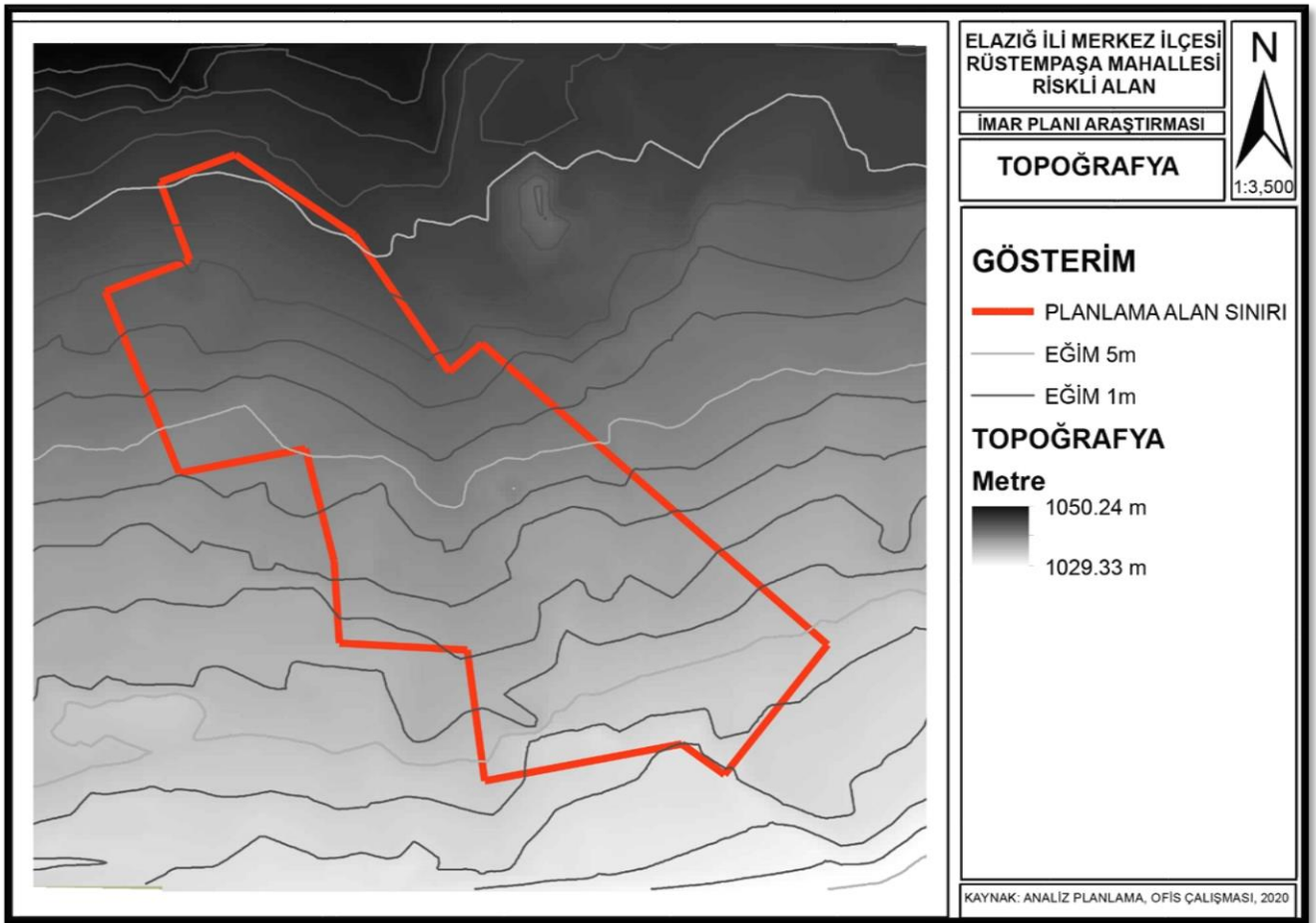
- Killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu oluşacak açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- İnceleme 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 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 karşılaşılması durumunda sıvılaşma analizleri de gerçekleştirilmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

2.2 TOPOĞRAFYA ANALİZİ

Planlama alanında vadi ve sırt bulunmamaktadır. Güneyden kuzeye doğru doğrusal yükselen bir topografyaya sahiptir.

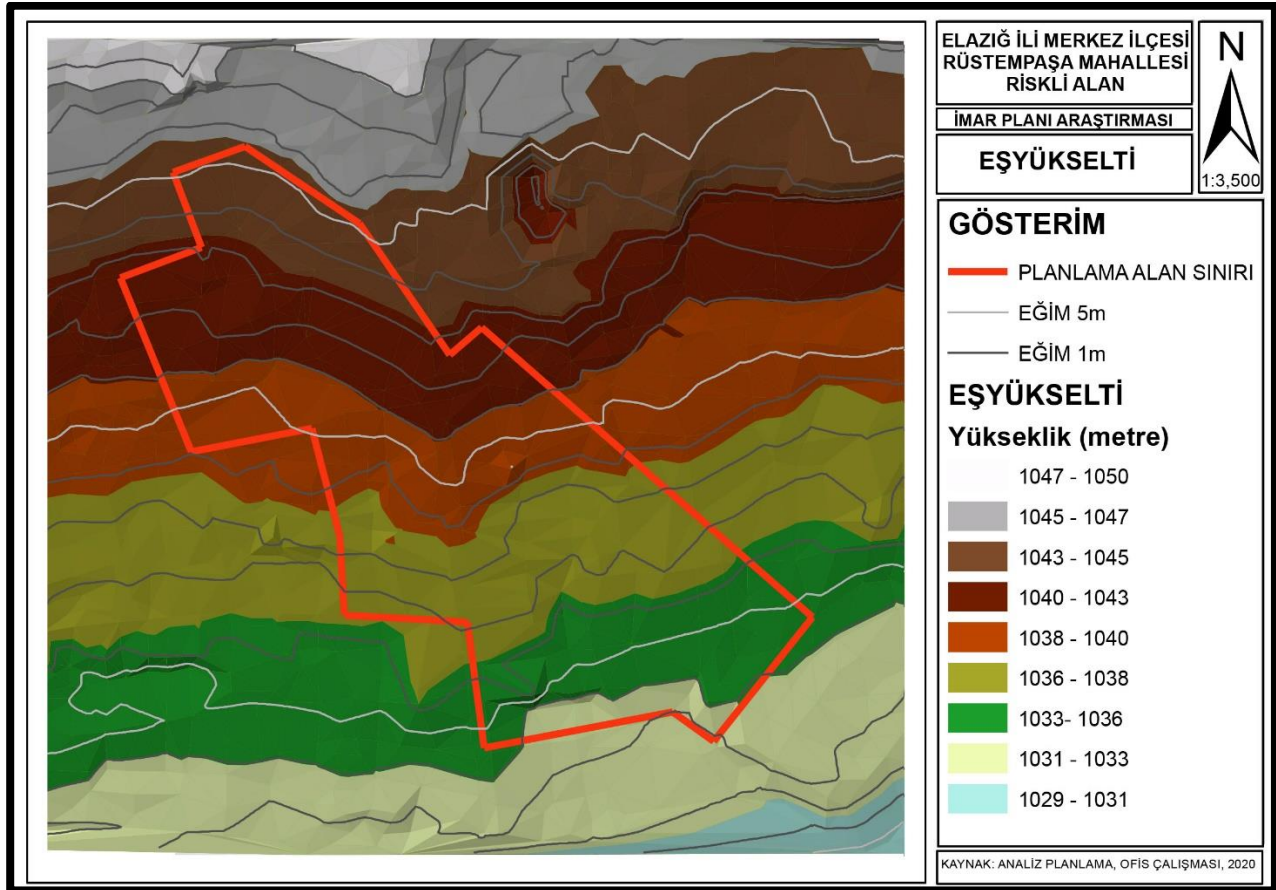


Şekil 7: Planlama Alanı Topoğrafya Durumu

2.3 EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ

Planlama alanında yükseklik kuzey yönünde artmaktadır. Alanın tamamında doğu-batı yönünde eğimler yaklaşık olarak aynı seyretmektedir.

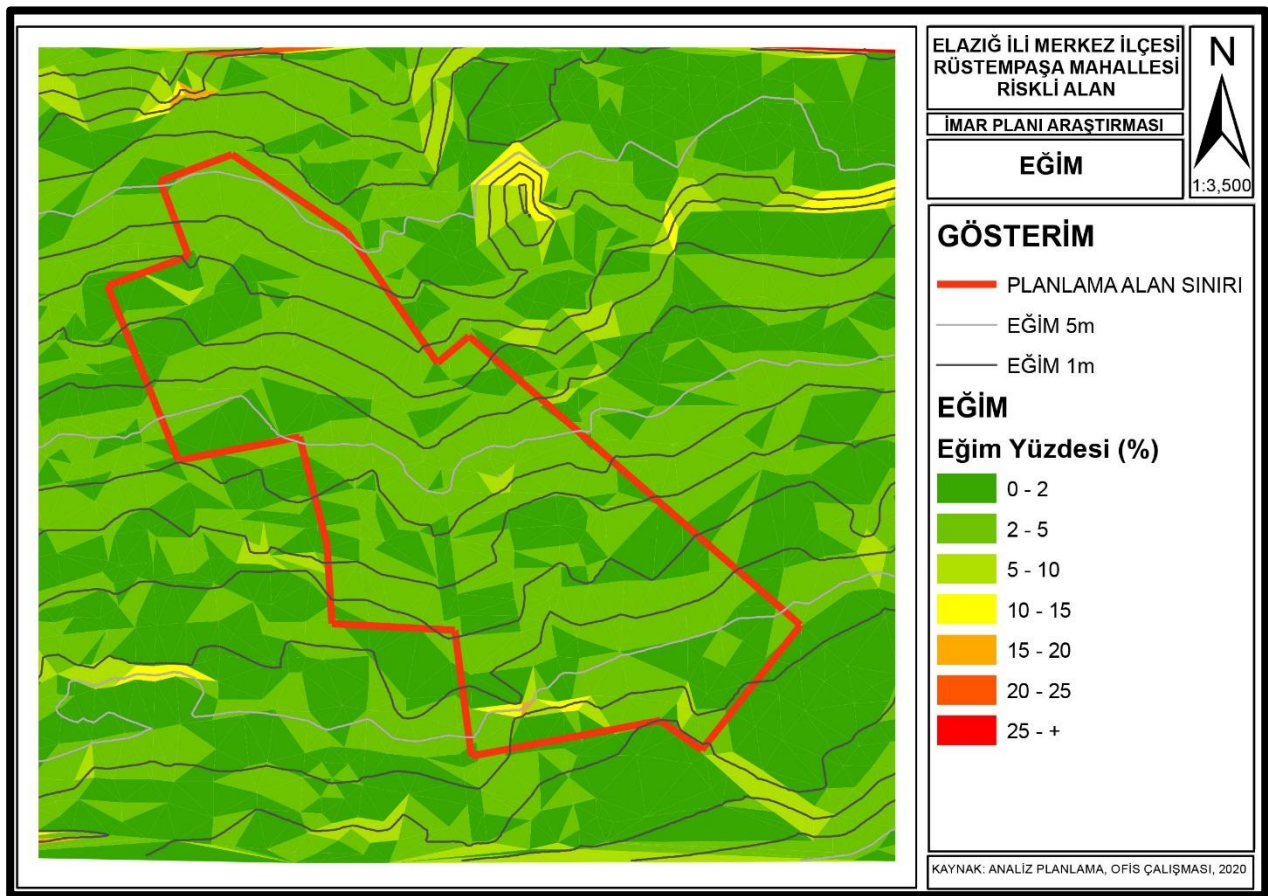
Çalışma sınırı içindeki en düşük kot güney kısımda olup deniz seviyesinden 1029 metre, en yüksek kot ise kuzeyde olup 1050 metre yüksekliktedir.



Şekil 8: Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

2.4 EĞİM ANALİZİ

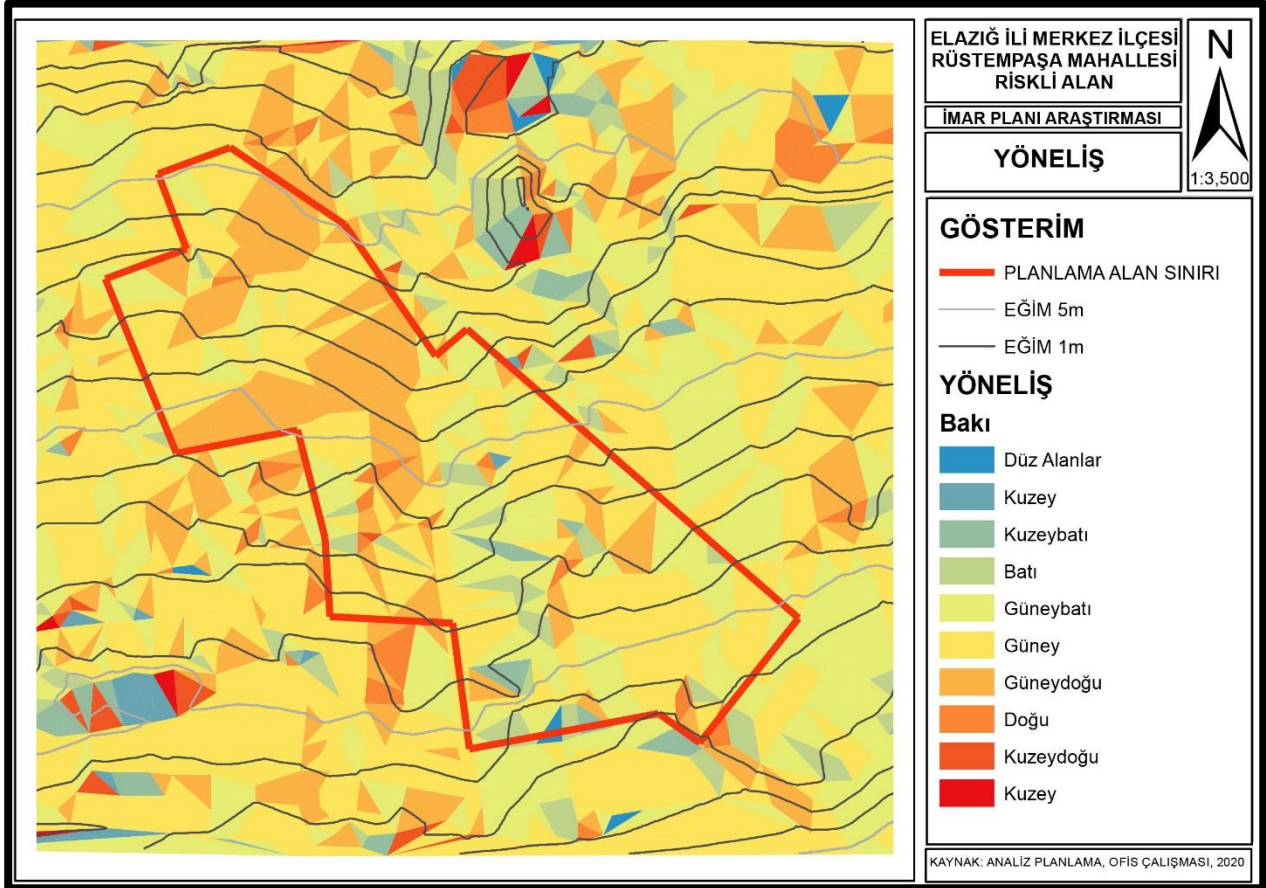
Planlama alanındaki eğim değerleri genel olarak %0 ile %10 arasında değişmektedir. Alanda eğim nedeniyle yerleşilebilirlik problemi bulunmamakta olup alanın tamamı eğim açısından yerleşilebilir alanlardan oluşmaktadır. Planlama alanında olsa %10 - %15 eğim aralığında alanlar da bulunmaktadır.



Şekil 9: Planlama Alanı Eğim Analizi

2.5 YÖNELİŞ ANALİZİ

Planlama alanında topoğrafya yönelimi genellikle güney yönündedir. Güney ve güneydoğu yönelimler de yer yer gözlenmektedir. İhmal edilebilir düzeyde doğu, kuzey ve kuzeybatı yönelimler bulunmaktadır.



Şekil 10: Planlama Alanı Yöneliş Analizi

3 DEMOGRAFİK YAPI ANALİZİ

Elazığ nüfusunun Cumhuriyet dönemindeki seyrine baktığımızda bazı yıllar hızlı, bazı yıllar yavaş olsa da nüfus artışı günümüze kadar devam etmiştir. Sadece 1935 - 1945 yılları arasındaki azalma görülmektedir (Tablo 1) Bunun nedeni olarak da Elazığ ilinin idari yapısında yapılan değişiklik gösterilebilir. 1935-1945 dönemi göz ardı edildiğinde Elazığ nüfusu 1927'den beri sürekli artmıştır. Fakat Türkiye nüfusundaki artış ile karşılaştığımız zaman daha yavaş seyretmiş olduğu görülür. Türkiye nüfusu 1927-1990 dönemi arasında yaklaşık 4,2 misli artış gösterirken, Elazığ nüfusu 2,3 misli 1940-1990 dönemine bakıldığında ise 2,6 misli bir artış oranı göstermiştir.

Tablo 1 Elazığ İli Nüfus Sayımları (1927-2019)

YILLAR	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS
1927	213.531	104.676	108.855
1935	256.189	128.124	128.065
1940	190.366	96.580	93.786
1945	198.081	101.147	96.934
1950	213.330	109.157	104.178
1955	242.279	124.224	118.055
1960	278.332	141.583	136.749
1965	322.727	165.636	157.091
1970	376.915	191.283	185.632
1975	417.924	216.639	201.285
1980	440.808	221.116	219.692
1985	483.715	242.277	241.438
1990	498.225	247.321	250.904
2000	596.616	287.687	281.687
2008	547.562	271.033	276.232
2009	550.667	273.212	277.455
2010	552.646	272.005	280.146
2011	558.556	277.151	281.405
2012	562.703	279.599	283.104
2013	568.753	282.049	286.019
2014	568.753	281.583	287.017
2015	574.304	285.511	288.793
2016	578.789	287.991	290.798
2017	583.671	290.692	292.979

2018	595.638	296.641	298.997
2019	591.098	293.415	297.683

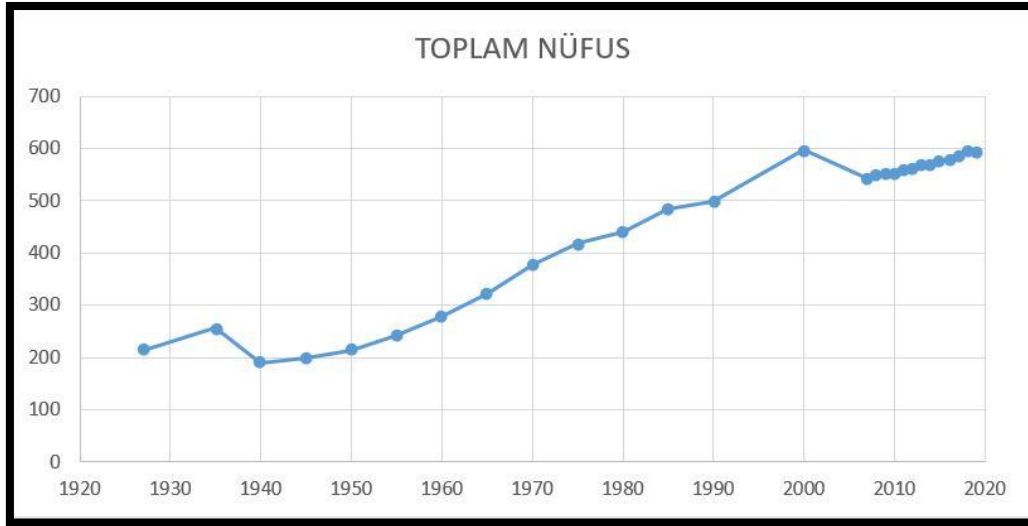
1927 Genel Nüfus Sayımına bakıldığında Türkiye'nin nüfusu 13.648.270 kişidir. Nüfusun kent oranı %24 iken kırsalda yaşayan nüfus oranı %75.8'dir. Elazığ oranlarına bakıldığında ise kent oranının %18.6, kırsal oranının ise %81.4 olduğu görülmektedir. Bu durumda kent nüfusu Türkiye ortalamasının altında kalmış, kırsal ise üzerine çıkmıştır. Elazığ geneli 1927 sayımında bütün ilçelerde kadın sayısı erkek sayısından fazladır. Kentsel nüfusa bakıldığında ise Keban hariç tamamında erkek nüfusun fazla olduğu görülür. Tüm ilçelerde ve ilde kırsal nüfusta ise kadınlar daha fazladır. Nüfusun %51.3' ü kadın, %48.7'si erkek olmak üzere 1927 nüfus sayımında Elazığ'da yaşayan insan sayısı 140.400'dür. Nüfusun %56.4'ü merkez ilçede yaşamakta, %24.9'u Palu'da, %9.1'i Baskil'de, %7.1'i Maden ilçesinde ve %2.4'ü Keban'da yaşamaktadır. Elazığ'da kentsel nüfus çok düşüktür.

1923'te yeni kurulan Cumhuriyet, ekonomik olarak birçok sorun ve yetersizlik ile karşılaşmıştır. Bu sorunlar tüm Türkiye'de olduğu gibi Elazığ ilinde de şehirleşmenin gelişmemesine ve düşük seviyede kalmasına neden olmuştur. 1914- 1917 arasında en çok nüfus azalması kentlerde meydana gelmiştir. Bu olumsuzluklar nedeniyle şehir 1927'lerde yaklaşık 20.000 (19.216) nüfuslu bir merkez olarak kalmış ve alansal gelişme gösteremediğinden daha önceden gelişen 7 mahalle ile sınırlı kalmıştır.

1927 ve 1935 yılları arasında şehir nüfusunda artışlar olmuştur. Doğal artış yanında, 1927 yılında bilinmeyen nüfus, Harput'tan gelenler ve 1933 af kanununun da bu artışlara katkısı olmuştur. Bu yıllarda Türkiye koşulları düşünüldüğünde nüfus bakımından şehrin önem kazanmaya başladığı görülür.

Nüfus açısından hızlı gelişmemesinin sebebi ise şehrin çevresiyle olan ulaşım sorunu ve bu sorundan kaynaklanan daha kapalı bir ekonomiye sahip olmasıdır. Şehrin 1923 yılına kadar diğer illerle bağlantısını sağlayan Samsun, Amasya, Tokat, Sivas, Malatya üzerinden Elazığ'a gelen Samsun-Diyarbakır yolu tek yol olmuştur. Bu yolun Darkot'un belirttiği (Darkot, 1943,123) gibi devamlı olarak geçit verebilecek standartlarda olmaması sebebiyle 1927 yılından sonra yollar yeniden standartlara uygun olarak yapılmaya başlanmıştır. 1927 de Elazığ – Malatya yolu açılmıştır. Diyarbakır, Bingöl gibi diğer yollar 1933'ten sonra açılmıştır. Bu yolların eksikliği şehrin ekonomik ve nüfus bakımından ilerlemesinin yavaşlamasının esas sebebidir.

Merkezde gelişmiş olan şehrin, çekiciliğinin güney istikametinde Sarayatık ve Akpınar mahallelerinin güney kesimlerine, bilhassa İstasyonla merkez arasındaki yol boyunca yayılmasına 1934 yılında diğer illerle bağlantısını sağlayan tek çıkış kapısı olan demiryolunun buralara ulaşması sağlanmıştır. Demiryolu ile birlikte şehrin çevre ve diğer illerle olan bağlantısı artmıştır. Bu da 1936 yılında ticaret borsasının kurulmasını sağlamıştır. Demiryolunun varlığı ile daha önce var olan Akpınar, Sarayatık ve Rüstempaşa mahallelerinin güney kesimlerine doğru ilerlemeler meydana gelmiş, ayrıca istasyona yakın olan Kesrik köyüne bağlı Aksaray Mahallesi'nin gelişmesi hızlanmıştır.



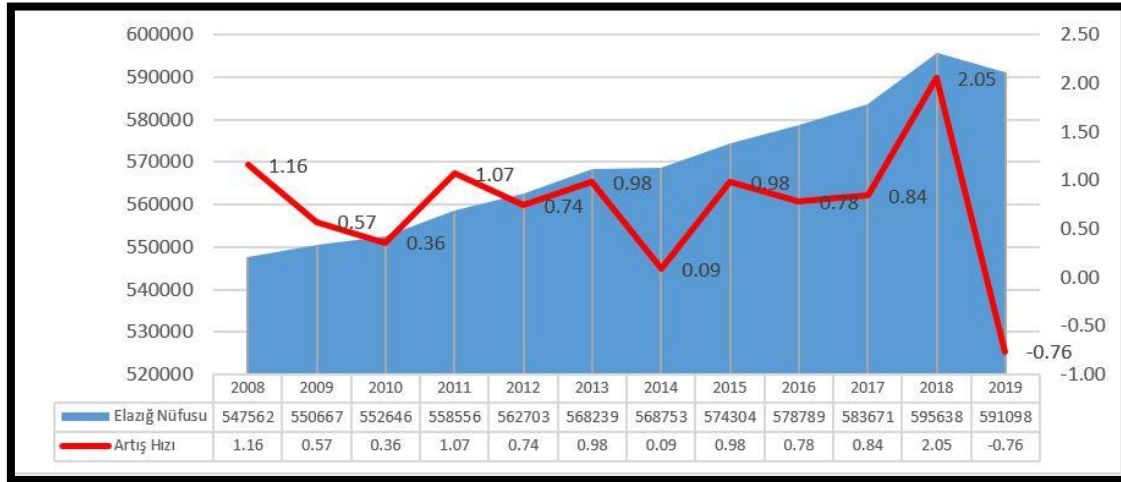
Grafik 1: Sayım Dönemlerine Göre Elazığ İli Nüfus Değişimi

1935-1945 yılları arasındaki gelişmeler neticesinde şehrin kuzeyindeki İzzetpaşa, Rızaiye ve batı kesimdeki mahallelerinde gelişmeler hızlanmıştır. 1945-1950 döneminde Cüzzam Hastanesinin açılması (1941), Devlet Hastanesi (1944), Şarap Fabrikasının kurulması (1946), Hayvan Araştırma Enstitüsü (1948), Karayolları 8. Bölge Müdürlüğü ve Umum Müfettişlik Merkezi (1948) gibi bazı kamu işletmelerinin açılması, şehrin nüfusça gelişimini etkilemiş ve aynı zamanda da alansal gelişmesini artırmıştır ve hızlandırmıştır.

1950 yılından sonra şehrin cazibesini arttıran, nüfusun merkezde fazlaşmasını ve dolayısıyla şehrin büyümesine etki eden Çimento Fabrikası (1954), Şeker Fabrikası (1956) gibi bazı sanayi yatırımları olmuştur.

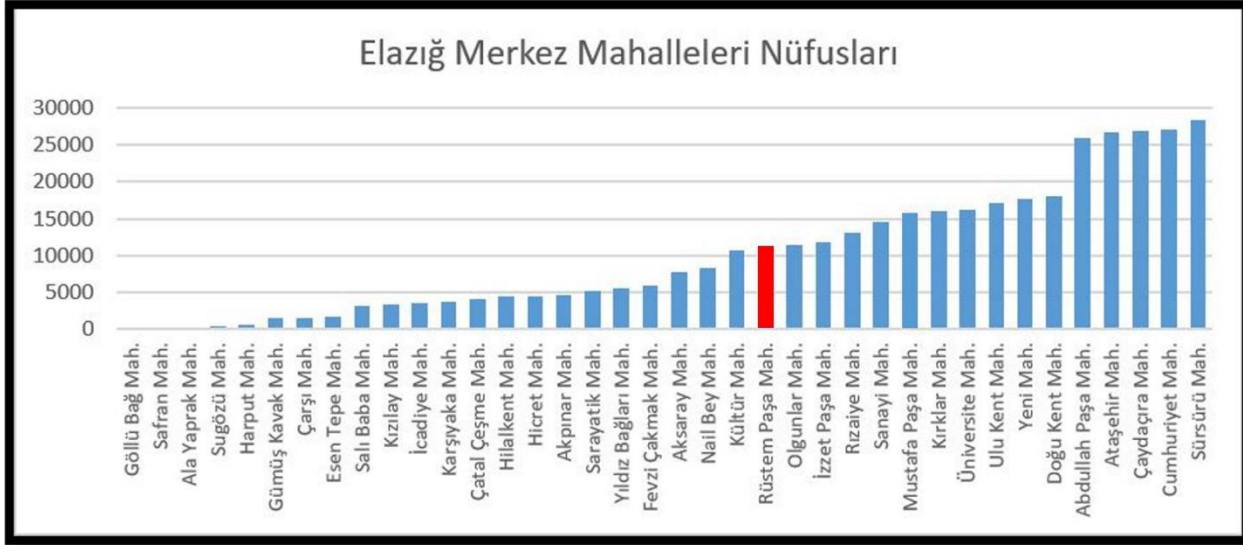
1974 yılından sonra şehrin hızlı bir gelişim göstermesinin sebebi Keban Barajının bitmesidir. Fırat Üniversitesinin 1975'te oluşturulması, sanayideki ilerlemeler de nüfusun artışına katkı sağlamıştır.

1980 yılından itibaren şehrin sanayisindeki ilerlemeler, Bayındırlık İskan Müd., Gümrük Müdürlüğü (1984) gibi birçok kamu kurumlarının açılması ve Doğu Anadolu'da yaşanan terör nedeniyle çevre illerden gelenler ile birlikte nüfus ve alan açısından gelişme göstermiştir.



Grafik 2: Elazığ İli 2008-2019 Yılları Arası Nüfus Artış Hızı Değişimi

Türkiye genelinde 2007 yılından itibaren, haneler gezilerek tespit edilen “de facto” nüfus sayım yönteminden, ikametgâha bağlı tespit edilen “de jure” yani Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi olan ADNKS’ ye geçilmiştir. 2007 yılı sayım sonucuna göre 266.284 kişi erkek, 274.974 kişi kadın olmak üzere nüfus 541.258 kişidir. 2013 de İl ve ilçe merkez nüfusunun toplam nüfusa oranı %71'dir. Nüfusun 406.131 kişisi il merkezi ve ilçe merkezlerinde, 162.108 kişisi belde ve köylerde yaşamaktadır. İl merkez nüfusu 332.810'dur. Elazığ ilinde 2013 yılında il nüfusunun %42'si 25 yaşın altındadır. 25-64 yaş arası nüfus toplam nüfusun %49,7'sini, 65 yaş üstü nüfus ise toplam nüfusun %8,3'ünü oluşturmaktadır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilin kilometrekareye 67 kişi olan nüfus yoğunluğu, 100 olan ülke nüfus yoğunluğunun altındadır. Elazığ ili 2013 yılı yıllık nüfus artış hızı %9,8'dir. Aynı yılda 6 yaş üzeri nüfus için okuryazarlık oranı %94,95'tir. 2013 yılları için Elazığ ilinin %0,23 net göç hızı ile göç aldığı anlaşılmaktadır. İlin nüfusu, 2019 yılı son nüfus sayımı sonucuna göre 591.098 kişidir.



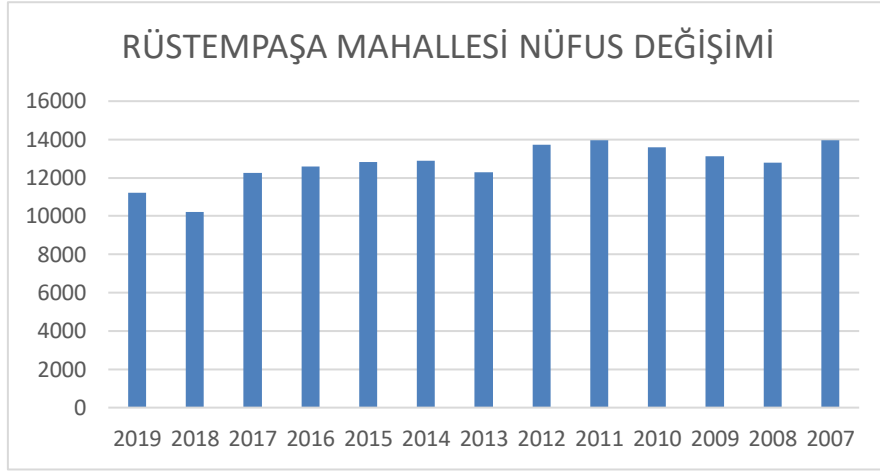
Grafik 3: 2019 Yılı Elazığ Merkez Mahalleleri Nüfusları

Planlama alanı Elazığ ilinin Merkez ilçesi Rüstem Paşa Mahallesi'nde yer almaktadır. Rüstem Paşa Mahallesi nüfus büyüklüğü bakımından orta büyüklükte bir mahalle olup en fazla nüfusu olan 16. mahalledir. 2019 yılı itibariyle mahallenin nüfusu 11.213 kişidir.

Tablo 2: 2019 Yılı Elazığ Merkez Mahalleleri Nüfusları

MAHALLE	NÜFUS	MAHALLE	NÜFUS	MAHALLE	NÜFUS
Göllü Bağ Mah.	143	Hicret Mah.	4430	Kırklar Mah.	16022
Safran Mah.	174	Akpınar Mah.	4628	Üniversite Mah.	16247
Ala Yaprak Mah.	183	Sarayatik Mah.	5195	Ulu Kent Mah.	17199
Sugözü Mah.	347	Yıldız Bağları Mah.	5547	Yeni Mah.	17712
Harput Mah.	492	Fevzi Çakmak Mah.	5877	Doğu Kent Mah.	18060
Gümüş Kavak Mah.	1374	Aksaray Mah.	7727	Abdullah Paşa Mah.	26039
Çarşı Mah.	1426	Nail Bey Mah.	8218	Ataşehir Mah.	26671
Esen Tepe Mah.	1545	Kültür Mah.	10728	Çaydaçıra Mah.	26892
Salı Baba Mah.	3186	Rüstem Paşa Mah.	11213	Cumhuriyet Mah.	27101
Kızılay Mah.	3264	Olgunlar Mah.	11328	Sürsürü Mah.	28299
İcadiye Mah.	3534	İzzet Paşa Mah.	11790		
Karşıyaka Mah.	3616	Rızaiye Mah.	13046		
Çatal Çeşme Mah.	4119	Sanayi Mah.	14620		
Hilalkent Mah.	4329	Mustafa Paşa Mah.	15585		

Mahallenin 2007-2019 yılları arasındaki nüfus değişimlerine baktığımızda genel değişim eğilimi nüfusun azaldığını göstermektedir.

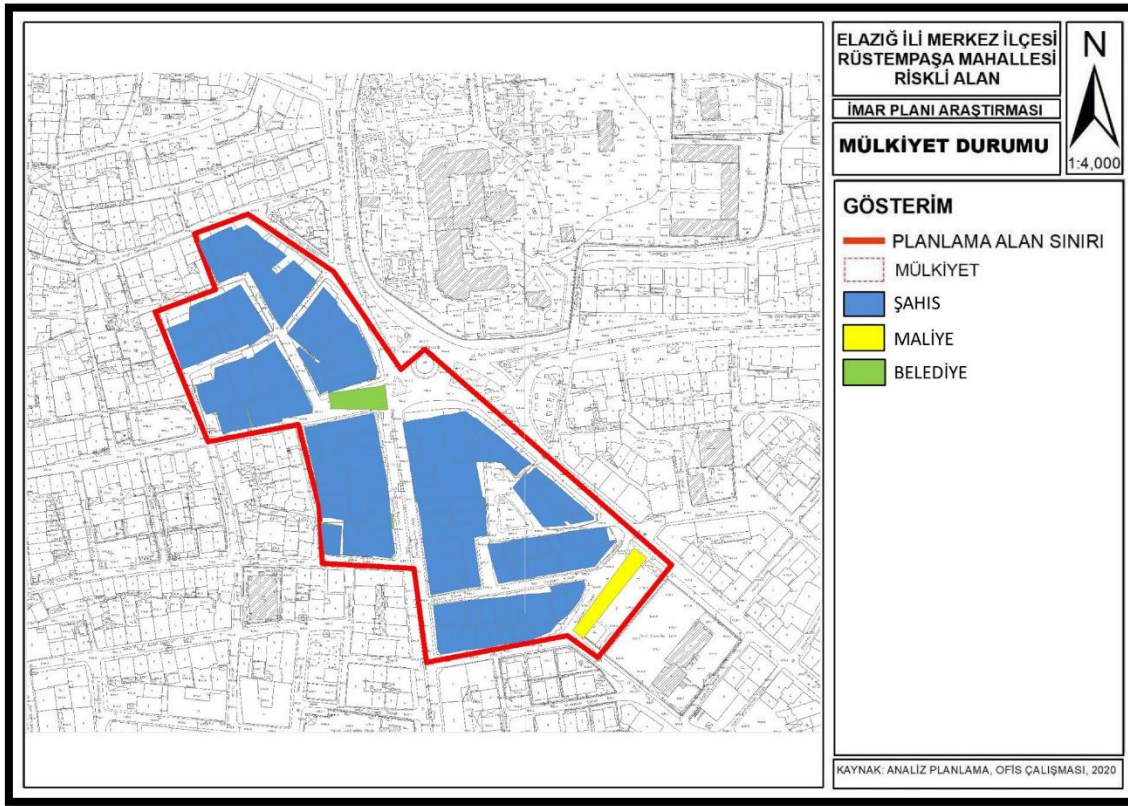


Grafik 4: Rüstem Paşa Mahallesi Nüfus Değişimi (2007-2019)

4 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında toplam 122 adet parsel bulunmaktadır. Parsellerin toplam alan büyüklüğü 36885 m²'dir.

Planlama alanındaki parsellerin %95,90'ı şahıs mülkiyetinde (117 adet parsel), %3,28'i belediye mülkiyetinde (4 adet parsel) ve %0,82'si maliye hazinesi (1 adet parsel) mülkiyetindedir.



Şekil 11: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

5 MERİ PLAN KARARLARI

5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama bölgesinin içinde yer aldığı Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 02.04.2012 tarihinde onaylanmış; askı işlemleri sonucunda yapılan değişikliklerle 16.09.2013 tarihinde yeniden onaylanarak yürürlüğe girmiştir. 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 planın bütününe ilişkin olarak değişiklikler yapılarak Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 26.10.2015 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği üzerinde günümüze kadar birtakım değişiklikler yapılmış; plan 19.02.2020 tarihinde yapılan son değişiklikle güncel halini almıştır.

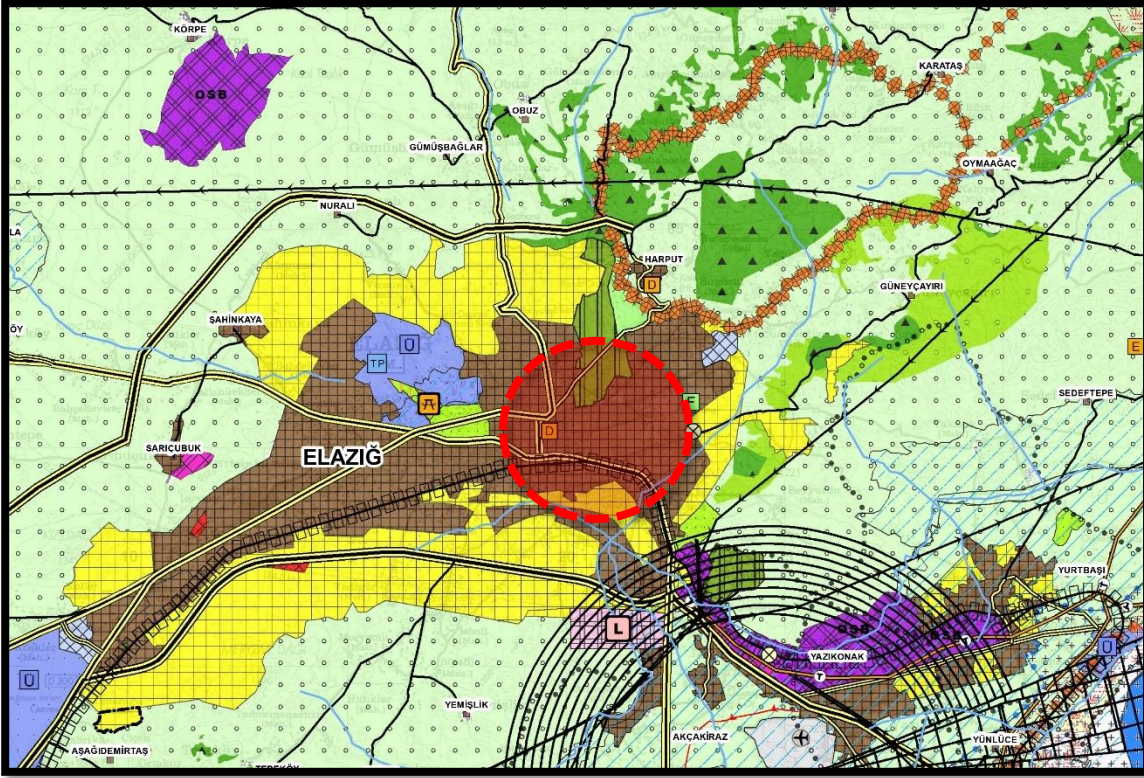
Planlama alanı Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “Kentsel Yerleşik Alan” fonksiyonunda yer almaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu'nda bu alanlarla ilgili olarak;

- *Büyükşehir ve/veya İl, İlçe, İlk Kademe ve Belde Belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.*
- *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*
- *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.*
- *Alt ölçekli planlamalarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarındaki alanın doğal özellikleri planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.*
- *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.*

- *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.*
- *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre, Planlama Bölgesinde yer alan il merkezleri için bu plan ile belirlenmiş olan nüfus değerlerinin %70'ine projeksiyon döneminden önce ulaşılması halinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince yürütülecek çalışmalar sonucunda belirlenecek ilave kentsel gelişme alanı teklifleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlığa sunulabilir.*
- *Bu planın onayından önce onaylı imar planları bulunmasına rağmen bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmeyen alanlarda, onaylı imar planlarının imar uygulaması görmüş kesimlerindeki kazanılmış haklar saklıdır.*
- *Bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış alt ölçekli imar planları kararına göre yerleşim alanları yetersiz olan yerleşmelere ilişkin hazırlanacak yeni imar planlarında bu planla belirlenen nüfus değerleri aşılamaz.*
- *Bu planın onayından önce imar planı bulunmayan yerleşmelerin imar planları; bu plan hükümlerine, hedef ilke ve stratejilerine, nüfus hedeflerine ve doğal, yapay ve yasal eşikler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uygun biçimde hazırlanacak ve tüm işlemler, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca gerçekleştirilecektir.*
- *6360 sayılı Kanun hükümleri uyarınca bağlı bulunduğu ilçe belediyesine mahalle olarak bağlanan mülga belediyeler için çevre düzeni planı kararları ile 2040 yılı için daha önceden belirlenmiş olan kabul nüfusları, sektörel gelişme öngörülleri ve mekânsal arazi kullanım kararları bağlayıcı olup bahse konu yerleşmelerde yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarının çevre düzeni planı ile belirlenmiş olan kabul nüfusları ve arazi kullanım kararlarına uygun olarak yürütülmesi zorunludur.*

Hükümleri bulunmaktadır.



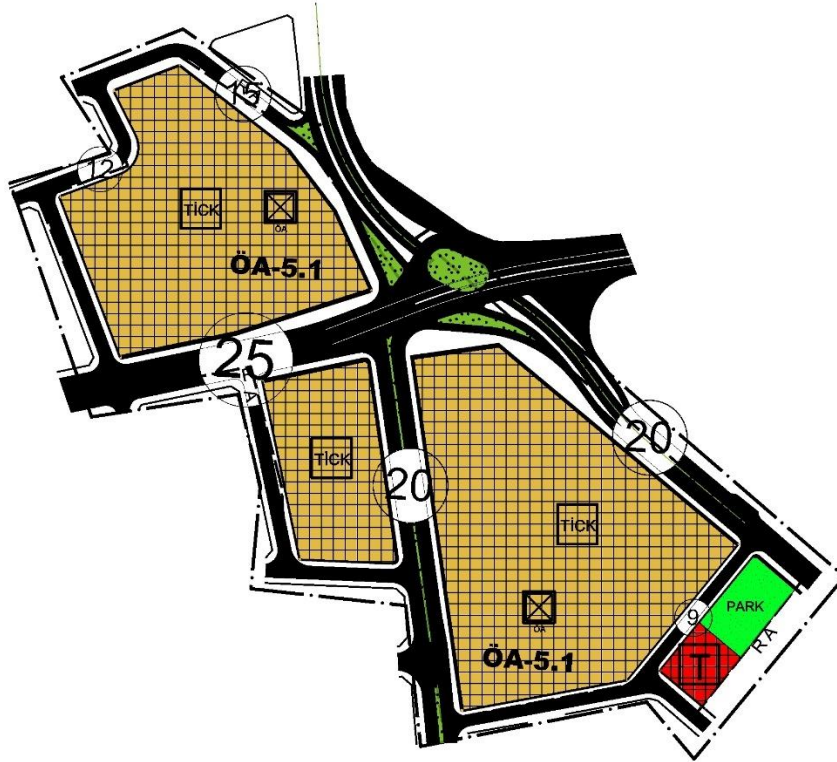
Şekil 12: Planlama Alanının Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ndaki Yeri

5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 01.12.2020 tarihinde onaylanan, Elazığ ili, Merkez ilçesi, Rüstem Paşa Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 6,02 hektarlık riskli alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret + Konut (TİCK) Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı ve Yeşil Alan kullanımları yer almaktadır.

Tablo 3: Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

Fonksiyon	Yüzölçümü (m ²)
Ticaret + Konut	41.729,110
Ticaret	986,734
Park	1.375,782
Yol	16.138,374
TOPLAM	60.220,00



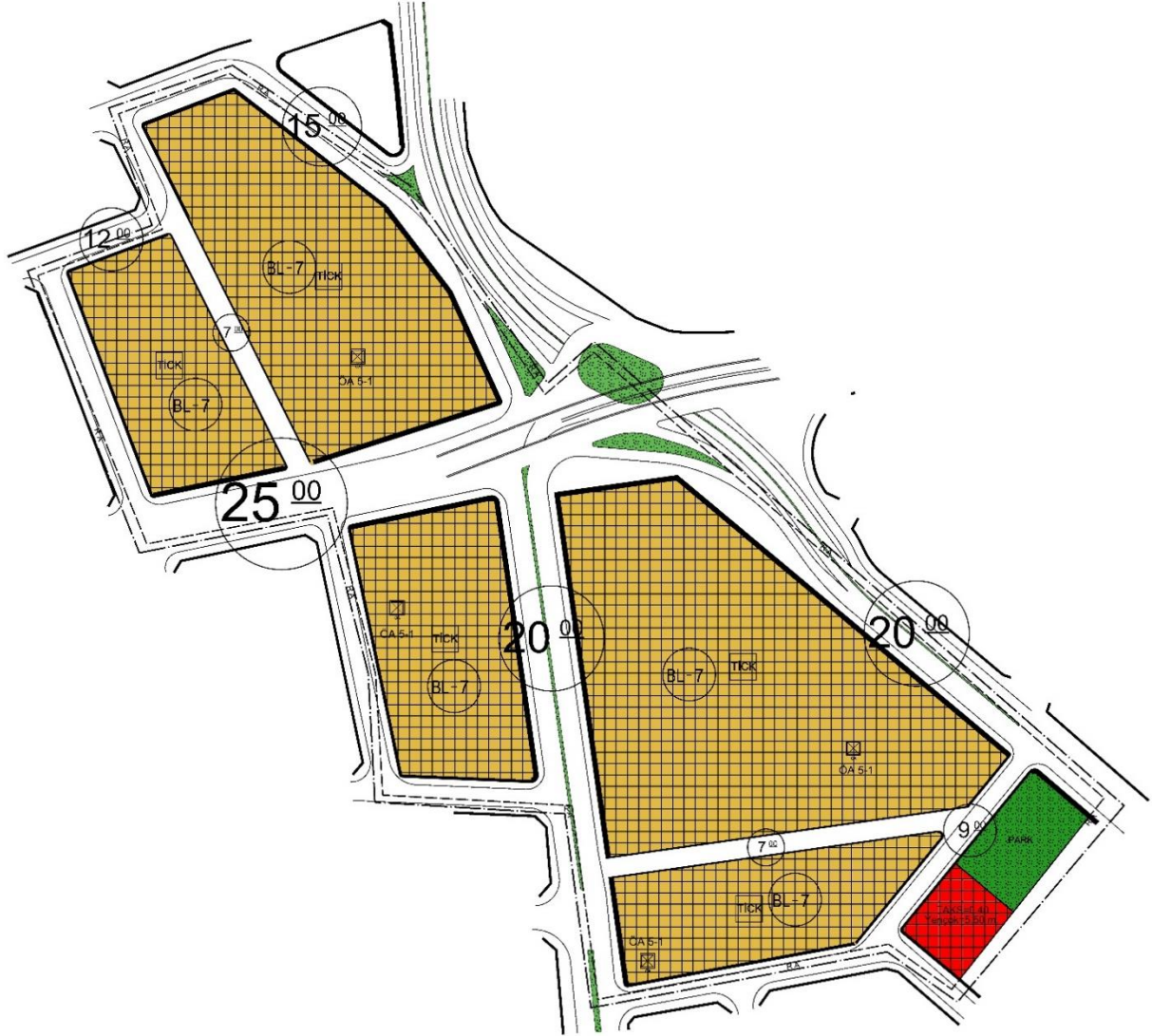
Şekil 13: 01.12.2020 T.T 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 01.12.2020 tarihinde onaylanan, Elazığ ili, Merkez ilçesi, Rüstem Paşa Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 6,02 hektarlık riskli alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ticaret + Konut (TİCK) Alanı, Ticaret Alanı ile Park ve Yeşil Alan'dır.

Tablo 4:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

Fonksiyon	Yüzölçümü (m ²)	Kat Adedi	Emsal	İnşaat Alanı (m ²)
Ticaret + Konut	39.903,651	7	3,03	121.023,1
Ticaret	986,734	1	0,14	136,84
Park	1.375,782			
Yol	17.953,833			
TOPLAM	60.220,00			121.159,94



Şekil 14: 01.12.2020 T.T 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

6 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı içerisinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 01.12.2020 tarihinde onaylanan Elazığ ili, Merkez ilçesi, Rüstem Paşa Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 6,02 hektarlık Riskli Alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kararları doğrultusunda, proje yapım ve uygulama süreçleri sırasında ortaya çıkan ve mevcut proje alanı içerisinde planlanana yatırımlarda yer alan değişiklikler, 18.Madde uygulaması sırasında cephe hattı düzenlemeleri nedeniyle yapılaşma şartlarında düzenleme yapılması gereği ortaya çıkmıştır.

FONKSİYON	MERİ PLAN			TEKLİF PLAN			
	ALAN	İNŞAAT ALANI (M2)	ORAN	ALAN	EMSAL	İNŞAAT ALANI (M2)	ORAN
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI							
TİCARET+KONUT ALANI	39,903.65	121,023.10	66.26	38,654.47		138,489.18	64.19
TİCARET ALANI	986.72	136.84	1.64	2,382.29	1.20	2,858.75	3.96
ARA TOPLAM	40,890.37	121,159.94	67.9	41,036.76		141,347.93	68.14
DONATI ALANLARI							
PARK	1,375.78		2.28	1,597.76			2.66
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI							
YOL	17,953.83		29.81	17,589.88			29.2
GENEL TOPLAM	60,220.00	121,159.94	100	60,220.00		141,347.93	100

Tablo 5 Alan Dağılım Karşılaştırma Tablosu

01.12.2020 tarihinde onaylanan meri planda “Ticaret Alanı” kullanımında TAKS:0.40 ve Yeňok:5.50 m. yapılaşma koşulu bulunan ve “Park Alanı” kullanımı bulunan ada, E:1.20 ve Yeňok:10.50 m. yapılaşma koşullarında “Ticaret Alanı” olarak revize edilmiştir. Plandan kaldırılan “Park Alanı” Ticaret Konut (TİCK) adalarına eklenerek plan düzeltilmiştir. 01.12.2020 tarihinde onaylanan meri plandan Park Alanı:1,375.78 m² iken teklif planda Park Alanı Büyüklüğü 1,597.76 m²’ye çıkarılmıştır.

Meri planda BL-7, E:2.84, Yeňok:7 Kat yapılaşma koşullarına haiz “Ticaret + Konut (TİCK) Alanı” lejantında olan alanlar, planda cephe uzunluklarının gösterildiği şekilde bloklar işlenerek BL-7, Yeňok:7 Kat yapılaşma koşulları olarak düzenlenmiştir.



Şekil 15 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

FONKSİYON	TEKLİF PLAN	
	ALAN	ORAN
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
TİCARET+KONUT ALANI	38,654.47	64.18
TİCARET ALANI	2,382.29	3.96
ARA TOPLAM	41,036.76	68.14
DONATI ALANLARI		
PARK	1,597.76	2.66
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI		
YOL	17,589.88	29.2
GENEL TOPLAM	60,224.40	100

Tablo 6 Teklif Plan Alan Dağılım Tablosu