



**ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ  
MUSTAFA PAŞA MAHALLESİ SINIRLARI  
İÇERİSİNDE KALAN YAKLAŞIK 11.62 HEKTARLIK  
RİSKLİ ALANIN 0.37 HEKTARLIK KISMINA İLİŞKİN**

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

**Elazığ İli, Merkez İlçesi, Mustafapaşa Mahallesi  
sınırları içerisinde kalan 11.62 hektarlık Riskli  
Alanın 0.37 hektarlık kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli  
Uygulama İmar Planı Değişikliği  
E K İ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR  
-Bu Plan Açıklama Raporu -18- sayfadır-**



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



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

## İÇİNDEKİLER

<b>1</b>	<b>GENEL BİLGİLER</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>1.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>DOĞAL YAPI ANALİZLERİ</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>JEOLJİK YAPI ANALİZİ</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>MERİ PLAN KARARLARI</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</b>	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI</b>	<b>12</b>
<b>4.3</b>	<b>1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ</b>	<b>18</b>

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1	Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	3
Şekil 2:	Elazığ Merkez İlçesinin Elazığ İli İçindeki Konumu .....	4
Şekil 3:	Mustafa Paşa Mahallesi'nin Merkez İlçe İçindeki Konumu .....	5
Şekil 4:	Planlama Alanı Yakın Çevresi .....	6
Şekil 5:	Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	7
Şekil 6:	Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası .....	8
Şekil 7:	Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	11
Şekil 8:	Planlama Alanının Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri .....	12
Şekil 9	13/10/2020 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
Şekil 10:	27/01/2021 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	14
Şekil 11	13/10/2020 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	15
Şekil 12:	27/01/2021 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	16
Şekil 13	10.08.2022 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	17
Şekil 14	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	19

## 1 GENEL BİLGİLER

Elazığ İli, Merkez İlçe, Mustapaşa Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 11.62 hektarlık alan 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2.maddesi gereğince, Cumhurbaşkanlığı Olur'u ile 3 Mart 2020 tarih ve 2194 Karar Sayısı ile Riskli Alan ilan edilmiştir. 4 Mart 2020 Tarihli 31058 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.



Şekil 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

## 1.1 1.1 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.

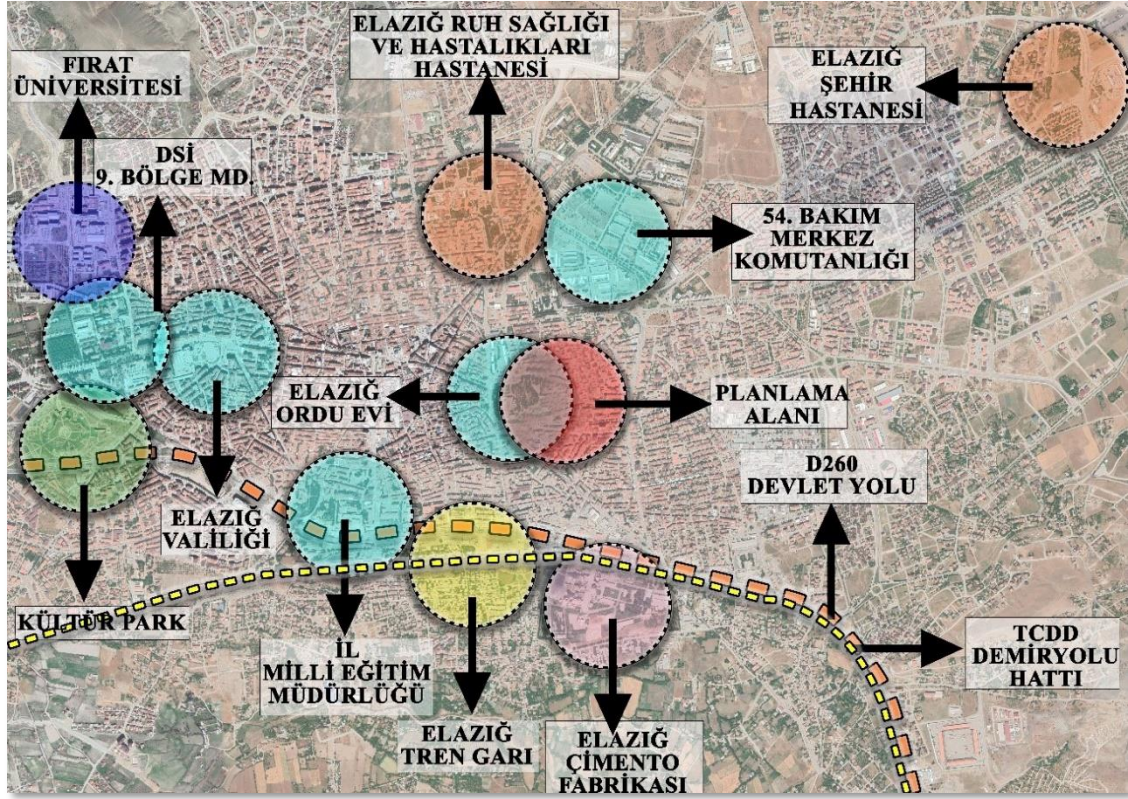
Elazığ ilinin merkez ilçesi, coğrafi konum ve yüzölçümü bakımından ilin 1. büyük ilçesi olup toplam 2.158 km<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. İlçenin doğusunda Keban Baraj Gölü ile Palu ve Maden ilçeleri, kuzeyinde Keban Barajı ile Tunceli ili, batısında Keban ve Baskil ilçeleri, güneyinde ise Sivrice ilçesi yer almaktadır.



**Şekil 2: Elazığ Merkez İlçesinin Elazığ İli İçindeki Konumu**

Planlama alanı Merkez ilçesi, Mustafa Paşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mahallenin doğusunda Kırklar ve Sanayi mahalleleri, kuzeyinde İcadiye Mahallesi, batısında Çarşı Mahallesi, güneyinde ise Rüstempaşa Mahallesi yer almaktadır.



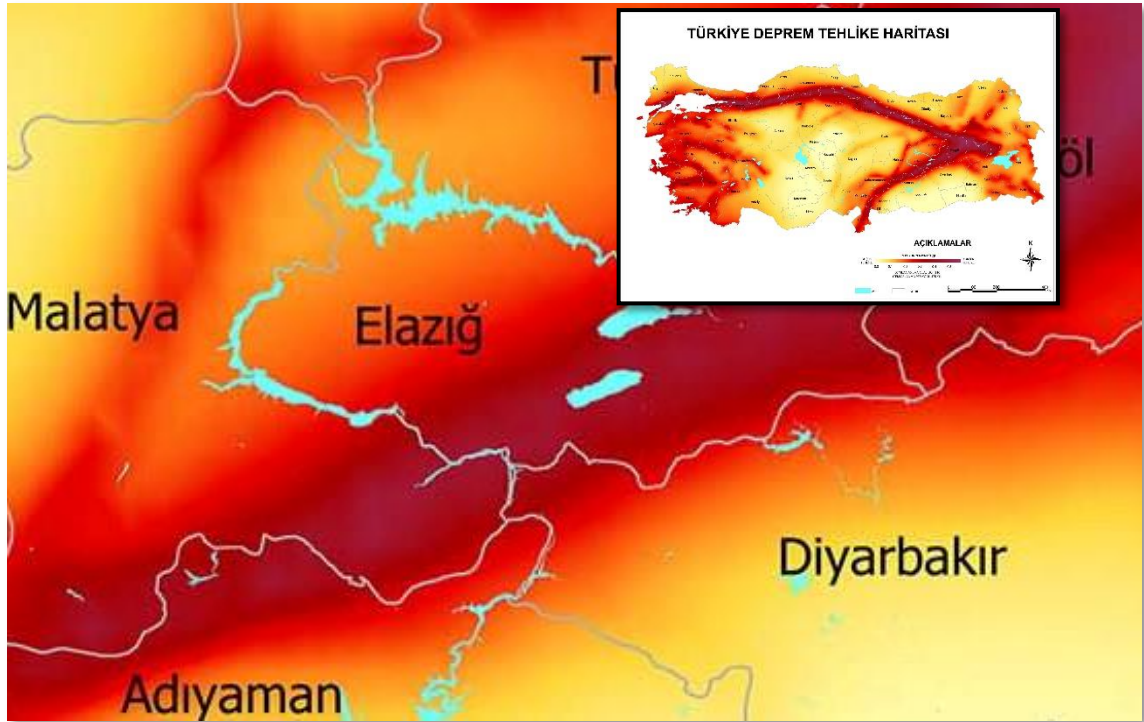


Şekil 4: Planlama Alanı Yakın Çevresi

## 2 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

### 2.1 JEOLJİK 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 yüzölçüme sahip alan için hazırlanan 27.07.2015 tarihinde Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından 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 Metamorfitleri (PzMzk), Elazığ Mağmatitleri (Ke), Kırkgeçit Formasyonu (Tk) kiltaşıkıllı kireçtaşı üyesi rezidüellerinin oluşturduğu ve eğim değerinin  $\leq 10$  olduğu alanlar “Mühendislik Problemleri Açısından (şışme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Önlemler Alan-5.1)” olarak değerlendirilmiştir.



İnceleme alanında açılan sondajlardan alüvyon birimde açılan bazı kuyularda 10.0-14.0 m aralığında yer altı suyu gözlenmiştir. Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killerin şişme derecesi, "düşük-orta-yüksek-çok yüksek", oturma değeri genel olarak alüvyon birim dışındaki birimlerde kabul edilebilir değerler aralığında kalmakta olup bu alanlarda alüvyon birim dışında kalan birimlerde taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Alüvyon birimde yapılan sıvılaşma analizinde çok düşük sıvılaşma riskinin olduğu belirlenmiştir. Dolayısıyla bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1.** simgesiyle gösterilmiştir.

- Killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu oluşacak açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında alüvyon birimde açılan bazı kuyularda 10.0-14.0 m aralığında yer altı suyu gözlenmiştir. Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kazısı ve yapı temellerine etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- Alüvyon birimde oturma miktarı yer yer münferit temellerde kabul edilebilir sınırlar üzerinde olduğundan temel zemin etütlerinde gerekmesi halinde oturma ve taşıma gücü problemlerine karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında alüvyon birimde açılan kuyularda yapılan sıvılaşma analiz sonucuna göre alüvyon birimde düşük sıvılaşma beklenmektedir. Ancak, alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılıklar göstermesi nedeniyle inceleme alanında alüvyon birimlerde ada/parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizi detaylı yapılarak gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Tüm birimler kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde

düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtırılmamalıdır.

- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler bulunması halinde yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşma öncesi yapılacak temel-zemin etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin 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.

### 3 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanının tamamının mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir.



## Şekil 7: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

### 4 MERİ PLAN KARARLARI

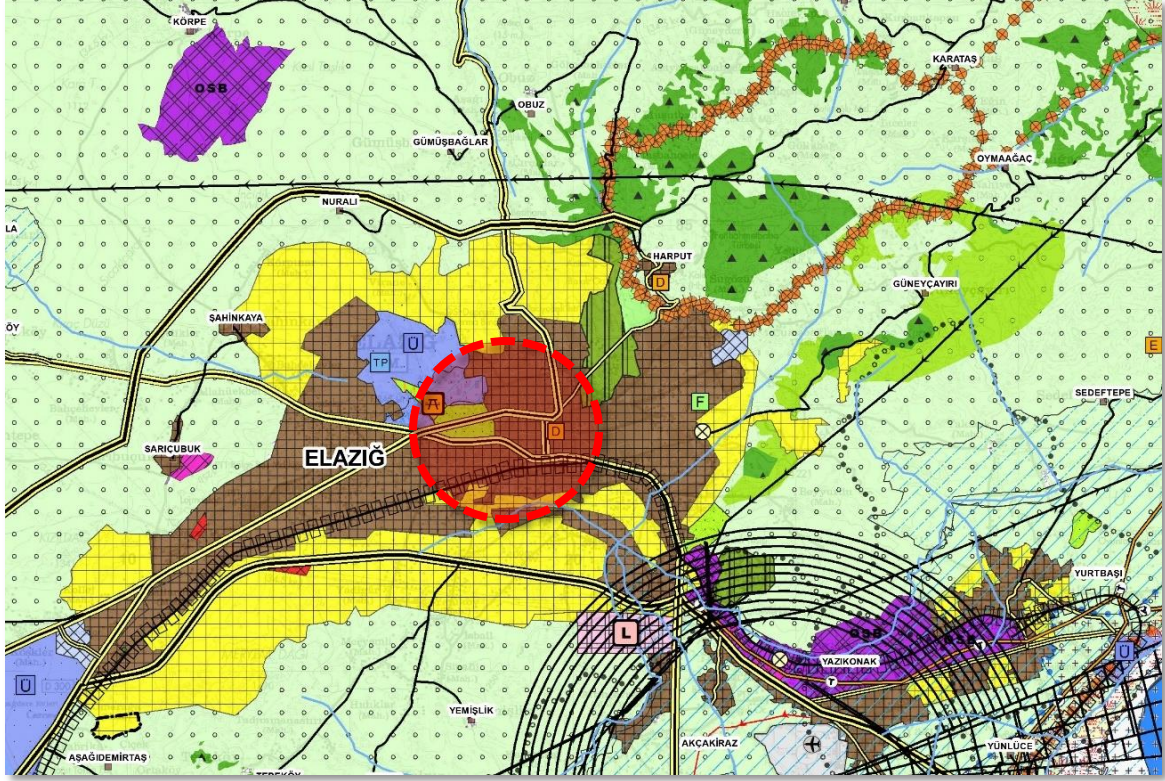
#### 4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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 Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından 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 barındırorsa 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.*

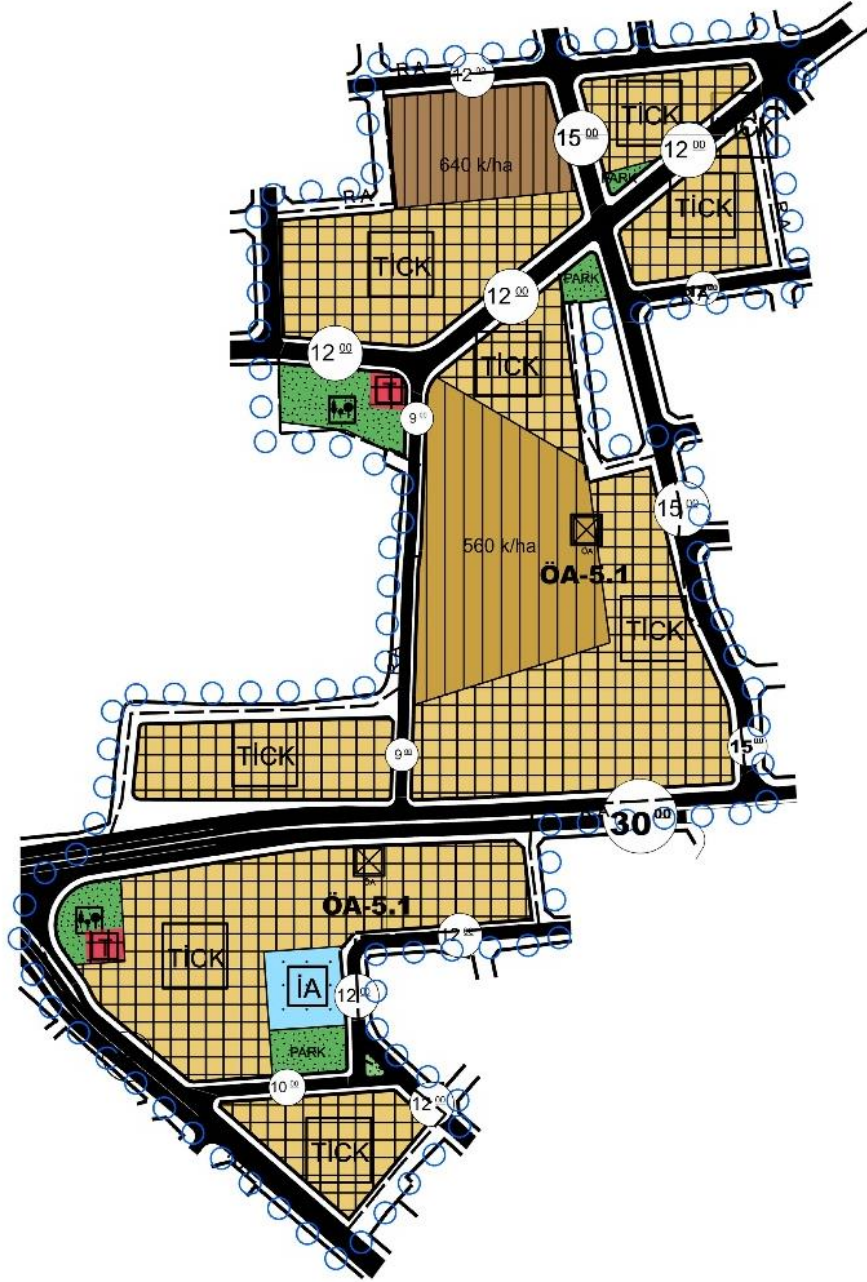


**Şekil 8: Planlama Alanının Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ndaki Yeri**

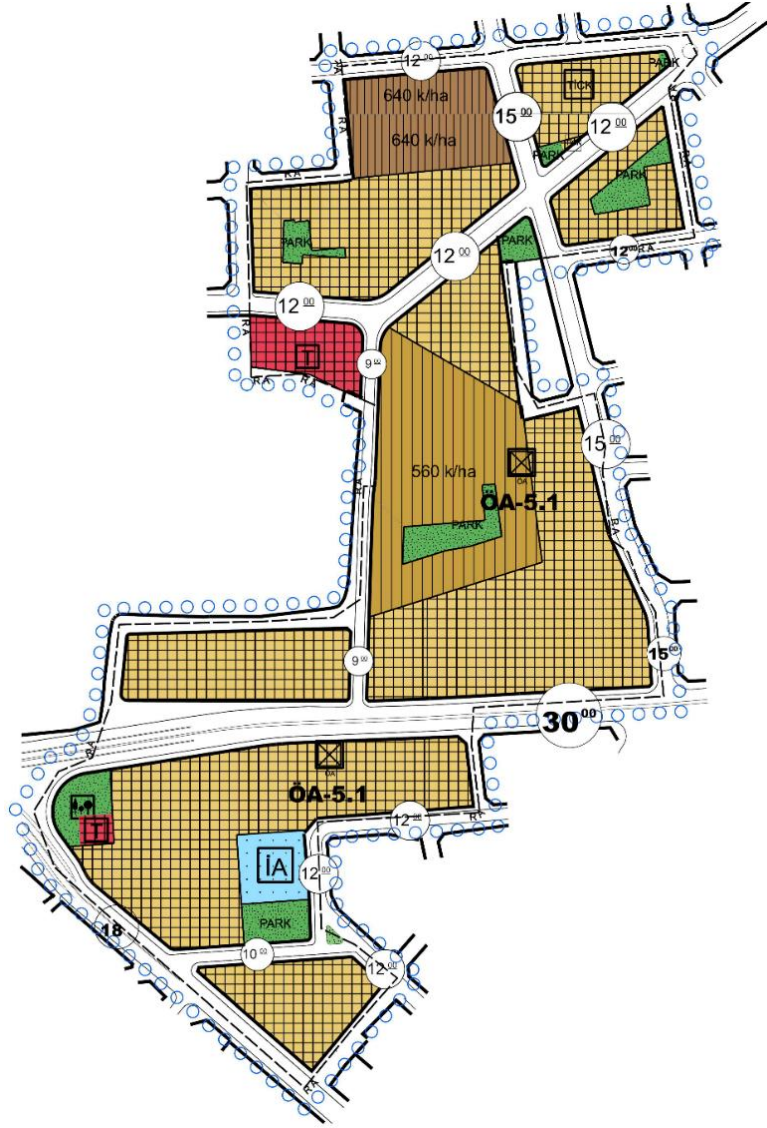
#### 4.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Elazığ İli, Merkez İlçesi, Mustafa Paşa Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 11,62 Hektarlık Riskli Alana İlişkin 13/10/2020 ve 27/01/2021 tarihlerinde Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Nazım İmar Planı Değişikliği, 10/08/2022 tarihinde ise plana yapı bloklarının işlenmesi sebebiyle sadece Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Planlama alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 27/01/2021 tarihinde onaylanan Elazığ İli, Merkez İlçesi, Mustafa Paşa Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 11,62 Hektarlık Riskli Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, Mevcut Konut Alanı, Ticaret - Konut Alanı, ve Rekreasyon alanı fonksiyonlarında yer almaktadır.



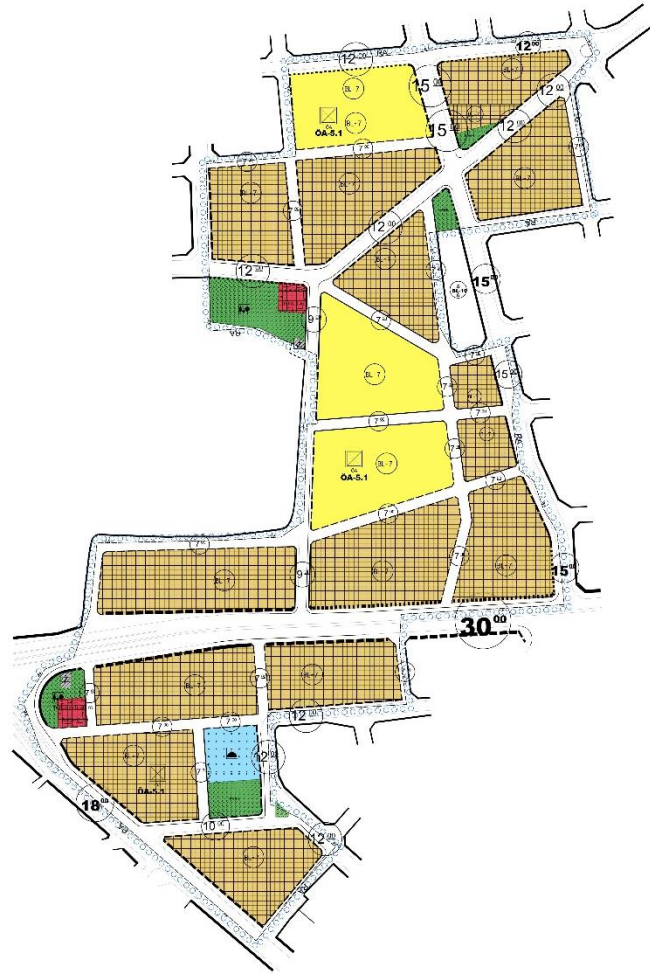
Şekil 9 13/10/2020 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



**Şekil 10: 27/01/2021 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

### 4.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 13/10/2020 tarihinde onaylanan Elazığ İli, Merkez İlçesi, Mustafa Paşa Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 11,62 Hektarlık Riskli Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, Gelişme Konut Alanı, Park Alanı, Ticaret- Konut Alanı ve Rekreasyon alanı fonksiyonlarında yer almaktadır.



Şekil 11 13/10/2020 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

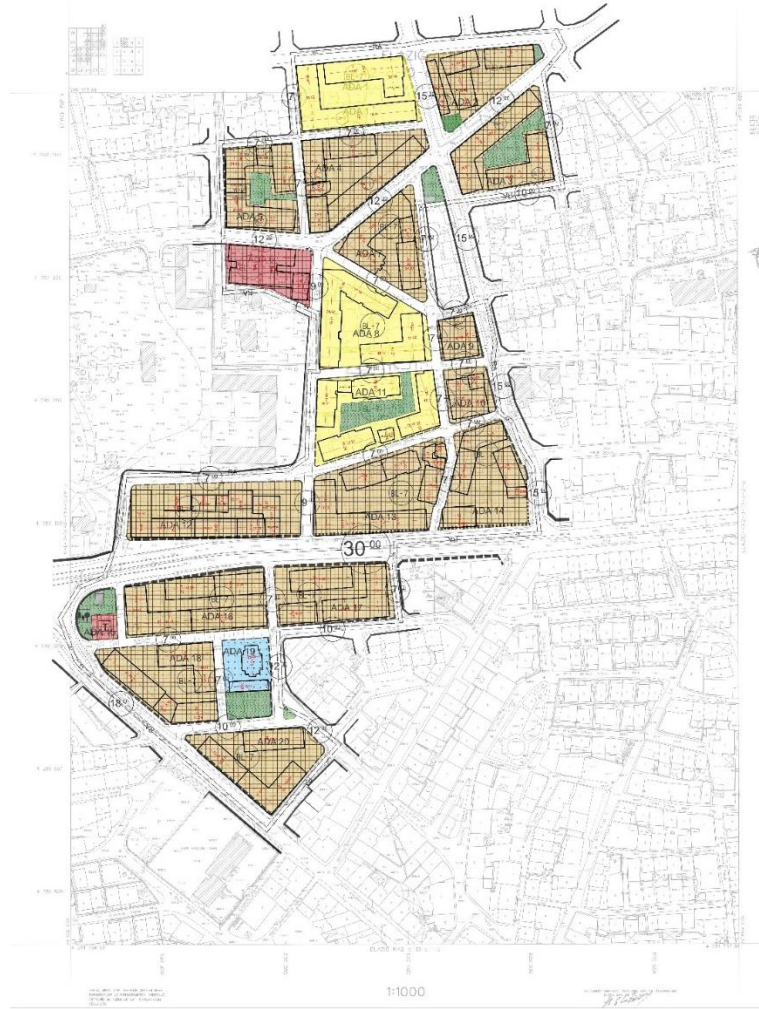
Sonrasında söz konusu 11.62 hektarlık imar planlarının yaklaşık 0.3 hektarlık kısmında; uygulama sürecinde ortaya çıkan talepler doğrultusunda “Park Alanı”, “Rekreasyon Alanı” kullanım kararlarının bir kısmında; yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmeden “Ticaret Alanı” kullanım kararı getirilmiş, eşdeğer alan olarak da Konut adaları içerisinde “Park Alanı” ayrılmıştır. Bu değişikliklere ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları da 27.01.2021 tarih ve 149468 sayılı yazı ile onaylanmış ve 25.03.2021 tarih ve 604474 sayılı yazı ile de kesinleştirilmiştir.



**Şekil 12: 27/01/2021 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**



10.08.2022 T.T 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde fonksiyon ve yapılaşma koşulunda herhangi bir değişikliğe gidilmeden yapı adaları numaralandırılarak “Yapı Blokları” imar planı paftalarına işlenmiştir.



Şekil 13 10.08.2022 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 5 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

Planlama alanında Rekreasyon Alanı ve Park Alanı kullanımında kalan ADA 15 ve ADA 19'a Ticaret Ünitesi (Fırın) eklenmesi sebebiyle plan değişikliği yapılması gereği ortaya çıkmıştır. 10.08.2022 tarihinde onaylanan Uygulama İmar Planında ADA 15'te bulunan Rekreasyon Alanı kaldırılarak yerine Ticaret Alan Fonksiyonu, ADA 19'da ki Park Alanı kaldırılarak yerine Ticaret Alan fonksiyonu getirilmiştir.

ADA 15'ten 739.86 m<sup>2</sup> Rekreasyon Alanı kaldırıldığı için ADA 18'e 751.04 Park Alanı kullanım kararı getirilmiştir. ADA 19'dan 824.65 m<sup>2</sup> Park alanı kaldırıldığı için yerine ADA 8'e 829.43 m<sup>2</sup> Park Alanı eklenerek donatı ihtiyacı giderilmiştir.

Ticaret Alanlarında yükseklik Yençok:1 Kat olarak belirlenmiştir.

FONKSİYON	10.08.2022 TT 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP			TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP			
	ALAN (M <sup>2</sup> )	YAPILAŞM A	ORA N	ADA	ALAN (M <sup>2</sup> )	İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	ORAN
<b>KONUT ALANLARI</b>							
<b>GELİŞME KONUT ALANI</b>	829.43	BL-7	26.38				
<b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b>							
<b>TİCARET KONUT ALANI</b>	751.04	BL-7	23.88				
<b>TİCARET ALANI</b>				<b>ADA 15</b>	739.86	336	49.75
			<b>ADA 19</b>	824.65	322		
<b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>							
<b>REKREASYON ALANI</b>	739.86		23.52				
<b>PARK</b>	824.65		26.22		1,580.47		50.25
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>3,144.98</b>		<b>100</b>		<b>3,144.98</b>		<b>100</b>



**Şekil 14 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**