



**ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ
RÜSTEMPAŞA MAHALLESİ SINIRLARI
İÇERİSİNDE KALAN 6.02 HEKTARLIK RİSKLİ
ALANIN YAKLAŞIK 0.08 HEKTARLIK
KISMINA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN 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 İZTİRAKIDIR

İÇİNDEKİLER

1	GENEL BİLGİLER	3
1.1	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
1.2	PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.3	PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ	5
2	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	7
2.1	JEOLJİK YAPI ANALİZİ	7
3	MERİ PLAN KARARLARI	9
3.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.2	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	12
3.3	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	14
4	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	16

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1	Elazığ Merkez İlçenin Konumu	4
Şekil 2	Riskli Alan Yakın Çevresi	5
Şekil 3	Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	6
Şekil 4	Türkiye Deprem Tehlike Haritası	7
Şekil 5	Planlama Alanının Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi	
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ndaki Yeri		11
Şekil 6	04.02.2021 T.T 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	12
Şekil 7	14.07.2023 T.T Nazım İmar Planı Değişikliği	13
Şekil 8	04.02.2021 T.T 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	14
Şekil 9	14.07.2023 TT 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	15
Şekil 10	Teklif Uygulama İmar Planı	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.

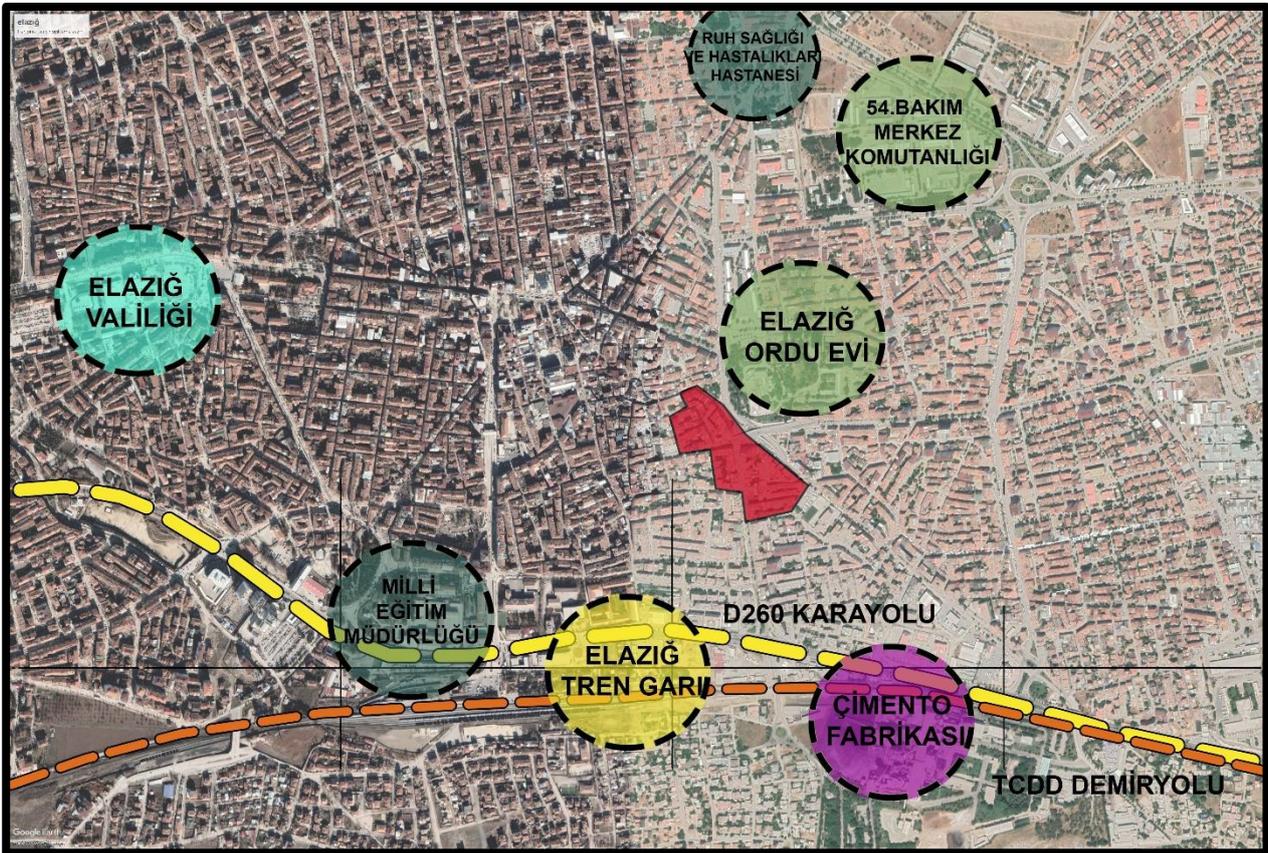
Elazığ ilinin merkez ilçesi, coğrafi konum ve yüzölçümü bakımından ilin 1. büyük ilçesi olup toplam 2.158 km² yüz ölçüme sahiptir. İlçenin doğusunda Keban Baraj Gölü ile Palu ve Maden ilçeleri, kuzeyinde Keban Barajı ile Tunceli ili, batısında Keban ve Baskil ilçeleri, güneyinde ise Sivrice ilçesi yer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

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 2 Riskli Alan Yakın Çevresi



Şekil 3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

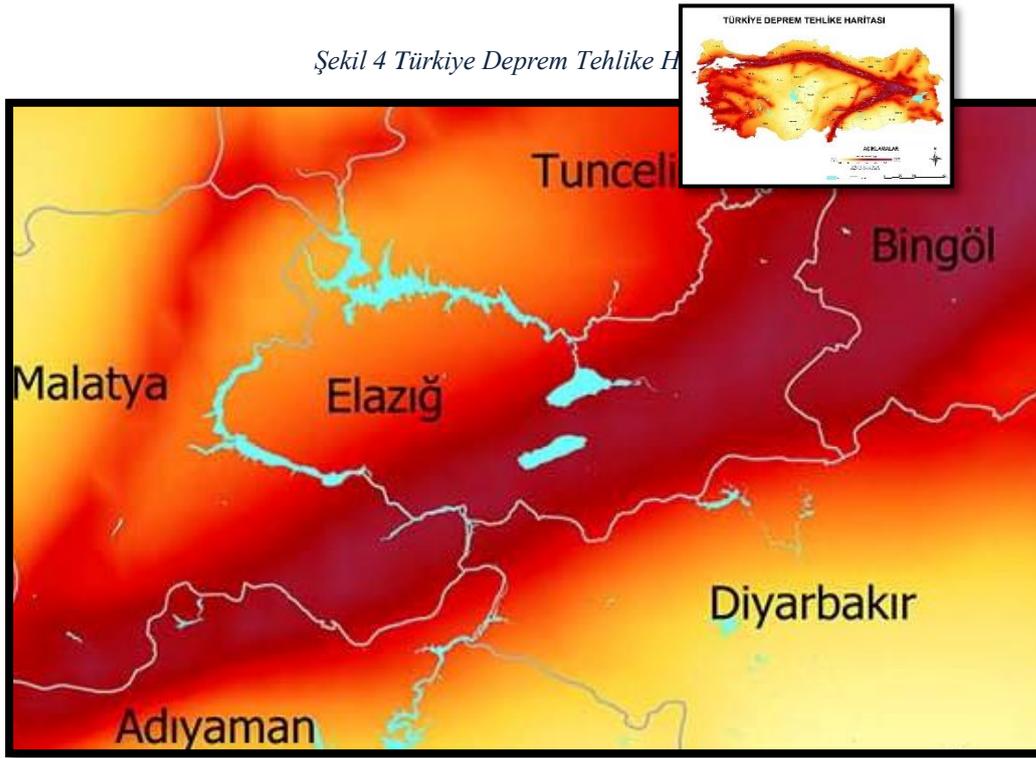


2 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

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 4 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.

Önemli Alanlar – 5.1 (ÖA-5.1): İnceleme alanında Alüvyon birim ile Keban Metamorfikleri (PzMzk), Elazığ Mağmatikleri (Ke), Kırkgeçit Formasyonu (Tk) kilaşı-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 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 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.

3 MERİ PLAN KARARLARI

3.1 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.

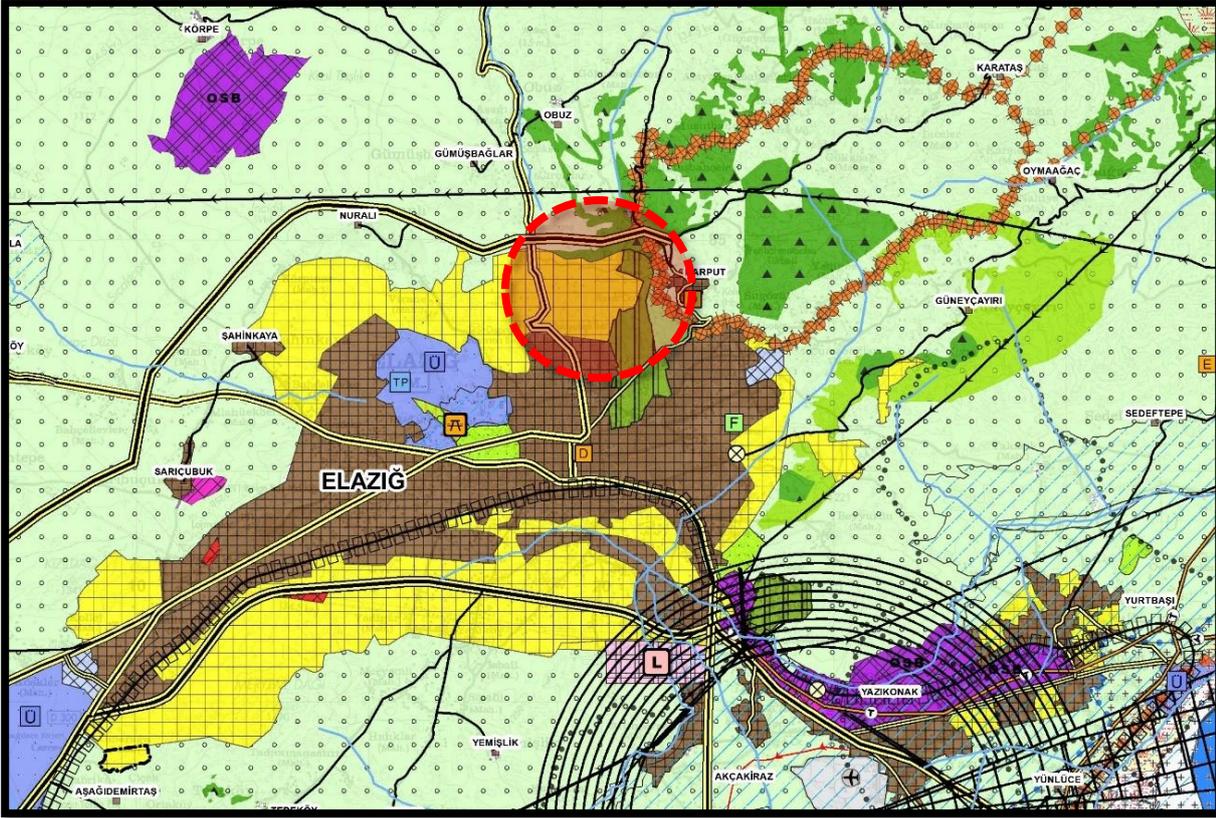
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu'nda bu alanlarla ilgili olarak;

- *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 5 Planlama Alanının Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri



3.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.02.2021 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 planlama alanı Ticaret + Konut (TİCK) Alanı kullanımında kalmaktadır.

Şekil 6 04.02.2021 T.T 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



3.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.02.2021 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 planlama alanı Ticaret + Konut (TICK) Alanında kalmaktadır.

Şekil 8 04.02.2021 T.T 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 14.07.2023 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 planlama alanı Ticaret + Konut (TİCK) Alanında kalmaktadır.

Şekil 9 14.07.2023 TT 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı içerisinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.02.2021 ve 14.07.2023 tarihlerinde 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, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 46’ncı maddesi ile “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” in 5’inci maddesi fırın kullanımlı bağımsız bölümlerin ruhsatlandırılmasına ilişkin

14.07.2023 TT planda alanın kuzeyinde bulunan fırın alanı Ticaret-Konut kullanımında kalmaktadır. “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” in 5’inci maddesi fırın kullanımlı bağımsız bölümlerin ruhsatlandırılmasına ilişkin hükümleri uyarınca düzenleme yapılması gereği ortaya çıkmıştır. Bu sebeple fırın alanının bulunduğu yaklaşık 0.08 hektarlık alan Ticaret-Konut kullanımından Ticaret Alanına çevrilmiştir.

Ticaret Alanında yapılaşma koşulları, Yençok:1 Kat olarak belirlenmiştir. Planlama alanına 1 fırın eklenmiştir.Fırının toplam inşaat alanları plan üzerine işlenmiş olup, aşağıdaki tabloda da gösterilmiştir.

Tablo 1 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	14.07.2023 TT PLAN				TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
	ALAN	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	ORAN	ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	ORAN
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI							
TİCARET+KONUT ALANI	815.20			100			
TİCARET ALANI					815.20	314	100
GENEL TOPLAM	815.20			100	815.20	314	100

Sekil 10 Teklif Uygulama İmar Planı

