



**ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ
SÜRSÜRÜ MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE
YER ALAN 17.72 HEKTARLIK RİSKLİ ALANIN
YAKLAŞIK 0.06 HEKTARLIK KISMINA İLİŞKİN**

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

**Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesiinde yer
alan 17.72 hektarlık Riskli Alanın 0.06 hektarlık
kısmına ilişkin
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu -12- sayfadır-**



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 İSTRAKÖR

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	2
2.1. MÜLKİYET DURUMU	2
2.2. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	3
3. MERİ PLAN KARARLARI	5
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	5
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	9

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Elazığ Merkez İlçesinin Elazığ İli İçindeki Konumu	1
Şekil 2 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	2
Şekil 3: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	3
Şekil 4:Türkiye Deprem Tehlike Haritası	3
Şekil 5 Planlama Alanının Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri	6
Şekil 6 17.11.2020 tarihinde onaylanan Riskli Alanın tamamına Yönelik Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği	7
Şekil 7 17.11.2020 Tarihinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	8
Şekil 8 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	9

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Mülkiyet Bilgileri	2
Tablo 2 Alan Dağılım Karşılaştırma Tablosu	10
Tablo 3: Emsal-Toplam İnşaat Alanı Karşılaştırma Tablosu	10

1. GENEL BİLGİLER

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 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, Sürsürü Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Merkez ilçesinin kuzeyinde Tunceli, güneyinde Sivrice ilçesi, batısında Keban ilçesi, doğusunda Palu ilçesi yer almaktadır.

Şekil 2 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

2.1 MÜLKİYET DURUMU

Plan Değişikliğine konu planlama alanı 6192 ada 1 parselin bir kısmında yapılmaktadır. Elazığ İli Merkez İlçesi Sürsürü Mahallesinde bulunan 17.72 hektarlık alan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından 17.11.2020 tarihinde Riskli Alan olarak ilan edilmiş olup mülkiyeti Kentsel Dönüşüm Başkanlığına geçmiştir.

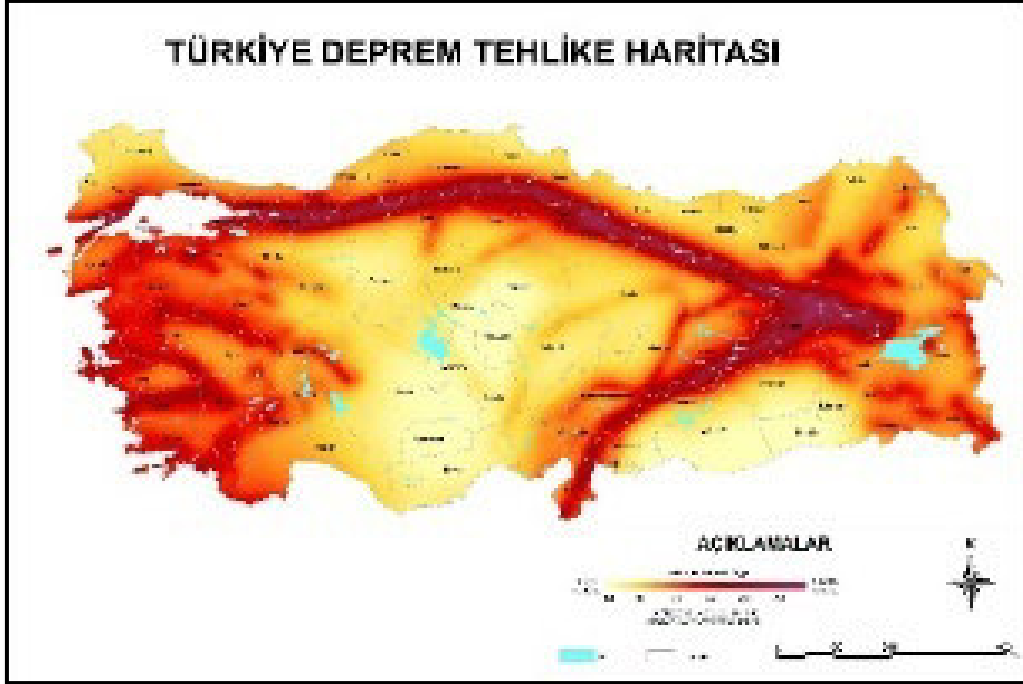
Tablo 1: Mülkiyet Bilgileri

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
6192/1	MALİYE HAZİNESİ	16652.00

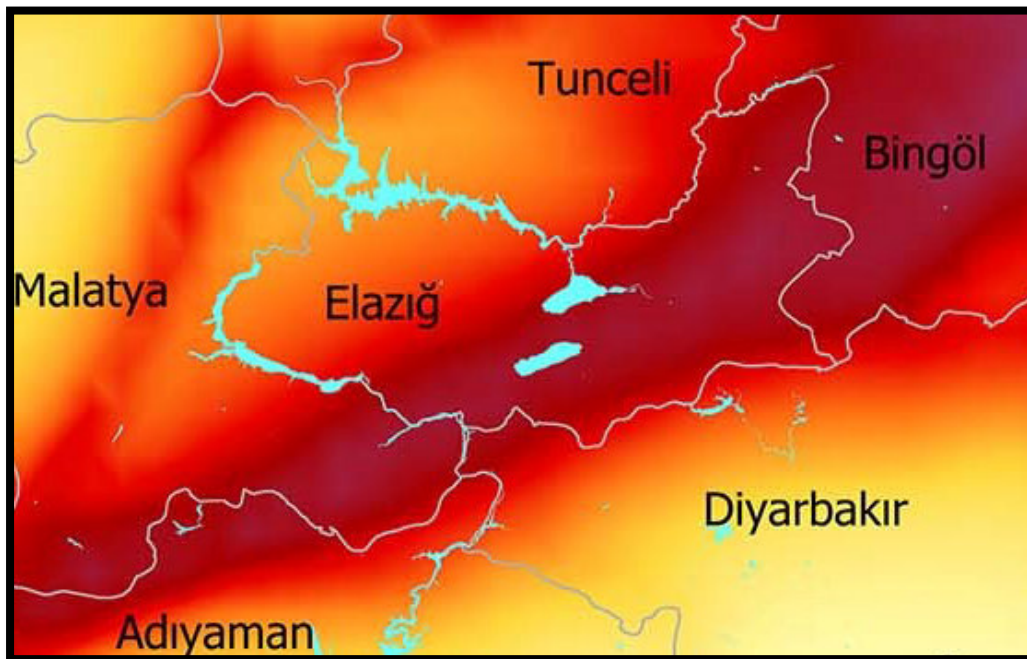
2.2 JEOLJİK YAPI ANALİZİ

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.

Sekil 3: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Elazığ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 2015 yılında yaptırılan ve 27.07.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanının tamamı ÖA-5.1 simgesi ile gösterilen önlem alınacak nitelikte şişme oturma açısından sorunlu alanlar 5.1 alanında kalmaktadır (Bkz Şekil 8).

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 adalparsel 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.

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 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

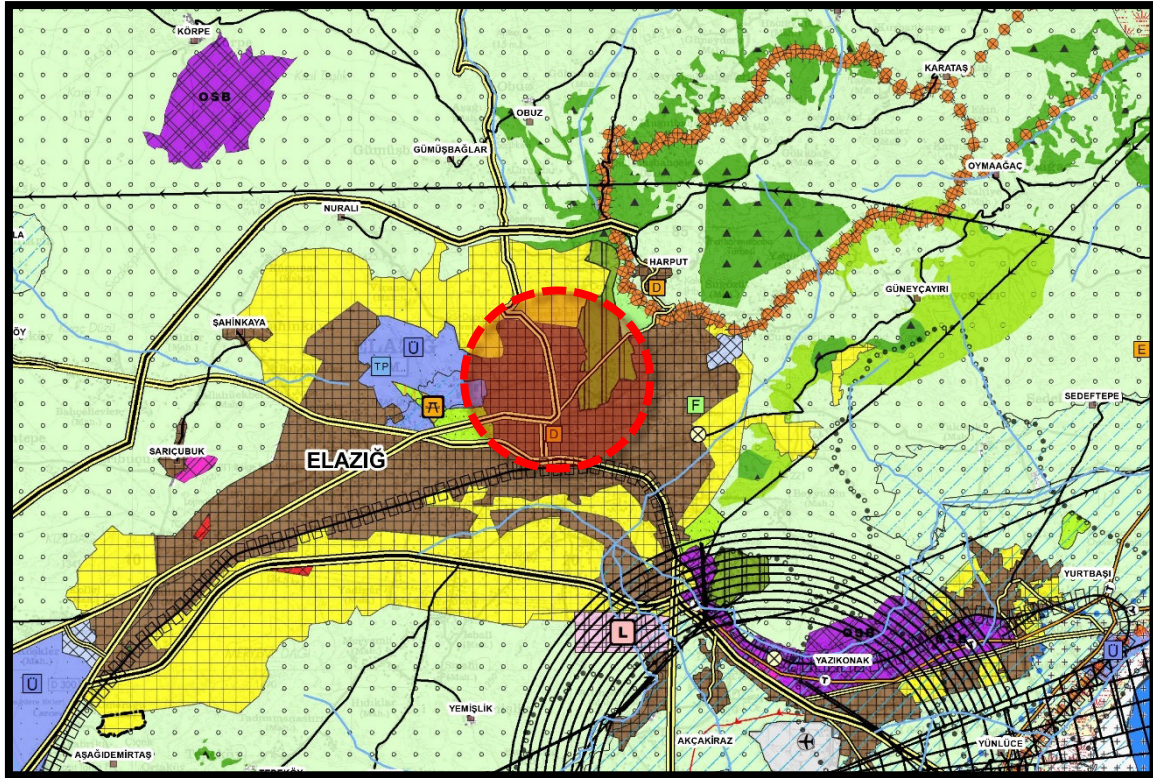
Değişikliği 26.10.2015 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği üzerinde günümüze kadar birtakım değişiklikler yapılmış; plan 19.02.2020 tarihinde yapılan son değişiklikle güncel halini almıştır.

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 barındırır 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.*

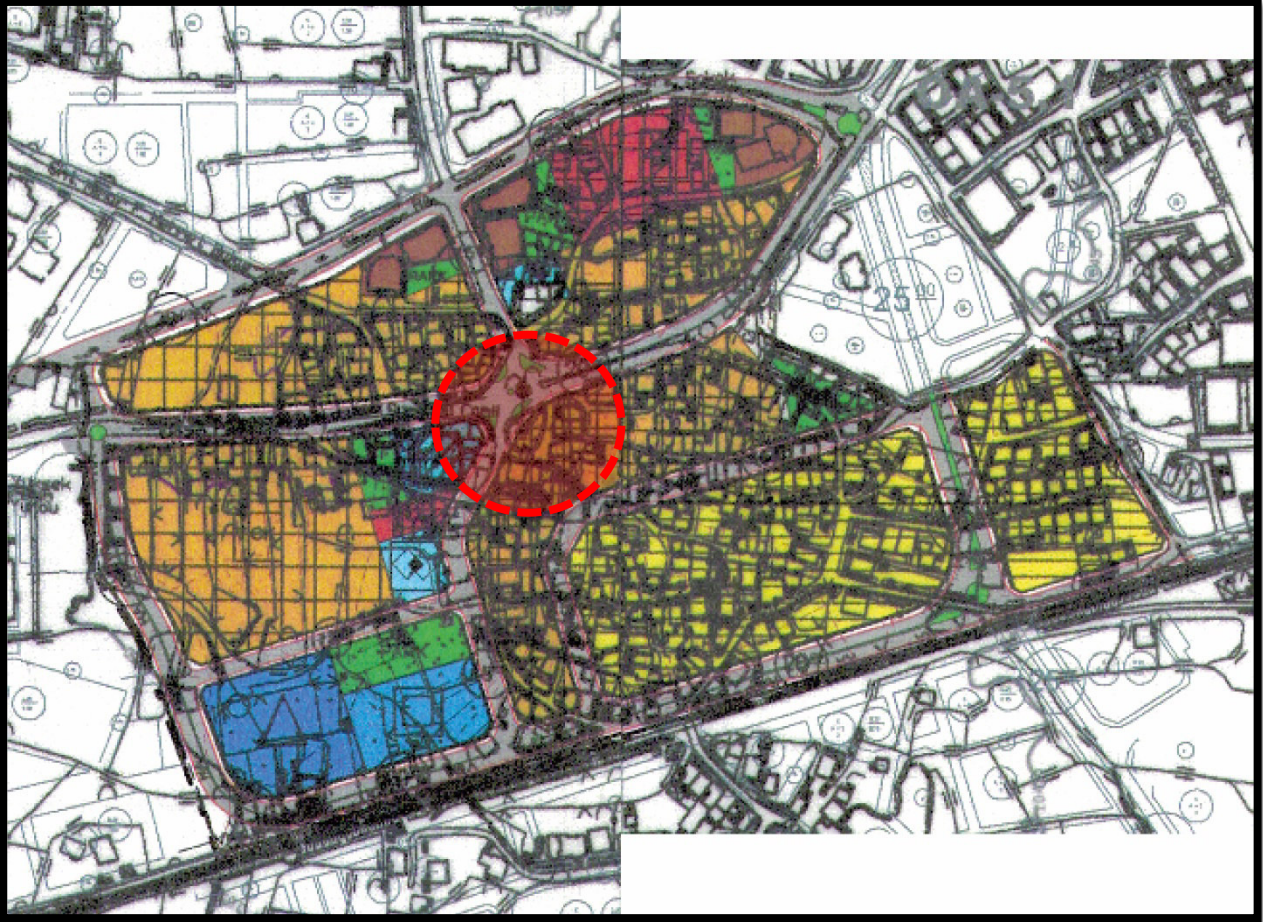
Şekil 5 Planlama Alanının Malatya – Elazığ – Bingöl – Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ndaki Yeri



3.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Elazığ İli Merkez İlçesi Sürsürü Mahallesiinde bulunan 17.72 hektarlık Riskli Alanın tamamına yönelik hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği 17.11.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü onaylanmıştır. Planlama alanı, söz konusu planda Ticaret Konut Alanı kullanımında yer almaktadır.

Şekil 6 17.11.2020 tarihinde onaylanan Riskli Alanın tamamına Yönelik Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği



3.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Elazığ İli Merkez İlçesi Sürsürü Mahallesi içinde bulunan 17.72 hektarlık Riskli Alanın tamamına yönelik hazırlanan uygulama imar planı değişikliği 17.11.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı, söz konusu planda Konut -Ticaret Alanı kullanımlarında yer almaktadır. E=1.50 ve Yençok:18,50 m olarak belirlenmiştir.

Şekil 7 17.11.2020 Tarihinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



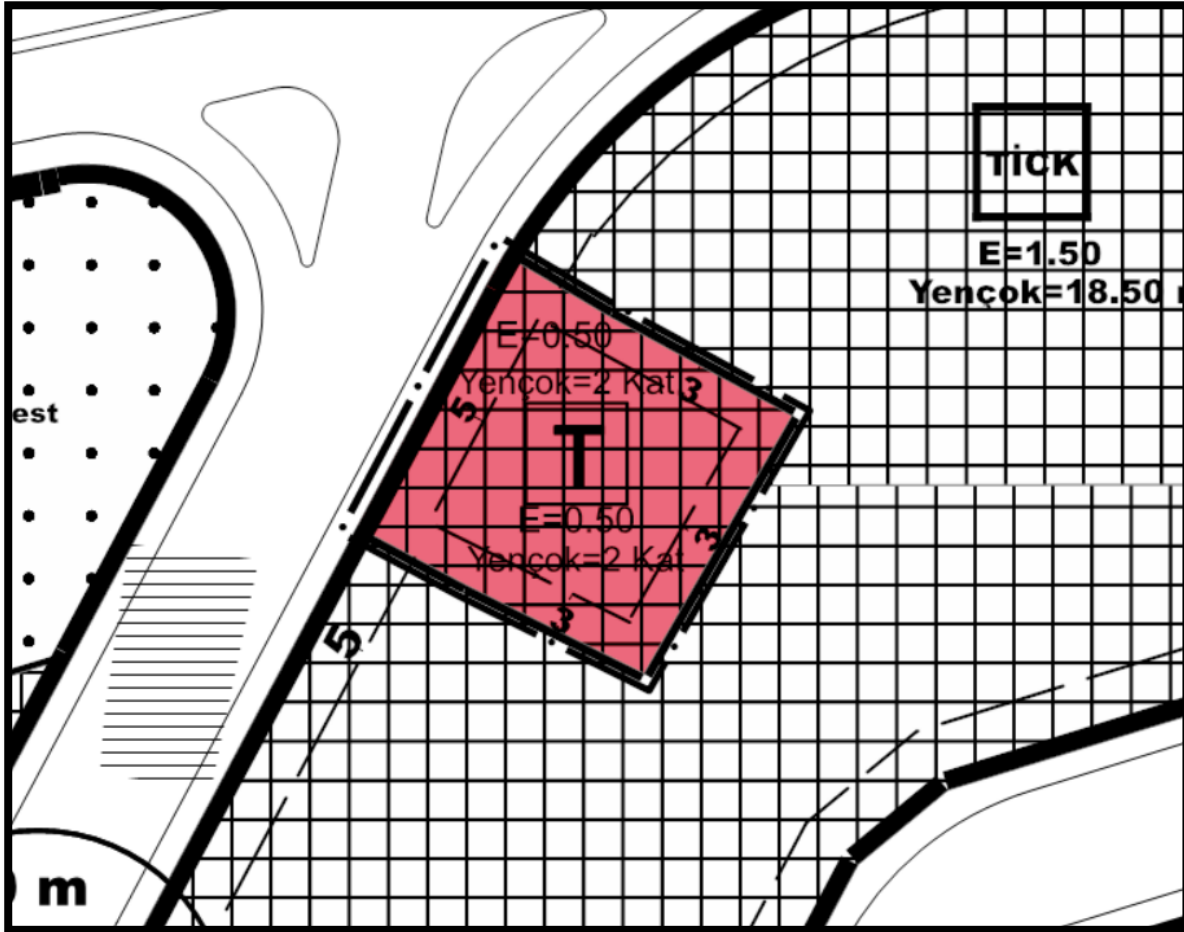
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanında Ticaret Konut Alanı kullanımında kalan alanlara Ticaret Ünitesi (Fırın) eklenmesi sebebiyle plan değişikliği yapılması gereği ortaya çıkmıştır. 17.11.2020 tarihinde onaylanan Ticaret Konut Alanı kullanımları Ticaret Alan fonksiyonu getirilmiştir.

Planlama alanı içerisinde 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 hükümleri uyarınca düzenleme yapılması gereği ortaya çıkmıştır.

Plana ticaret ünitesi (fırın) eklenmesi sebebiyle nüfusta değişiklik olmamış olup 17.11.2020 tarihinde onaylanan plandaki nüfus kararları geçerlidir

Şekil 8 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Ticaret Alanında yapılaşma koşulları, Emsal=0.60 ve Yencok=2 Kat olarak, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan ve arka bahçe mesafeleri 3'er metre olarak belirlenmiştir. Planlama alanına 1 firın eklenmiştir.

Tablo 2 Alan Dağılım Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP		TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP	
	ALAN (M ²)	ORAN (%)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET-KONUT ALANI	618.43	100.00	-	-
TİCARET ALANLARI	-	-	618.43	100.00
GENEL TOPLAM	618.43	100.00	618.43	100.00

Tablo 3: Emsal-Toplam İnşaat Alanı Karşılaştırma Tablosu

	EMSAL	ALAN (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI
MER'İ PLAN	1.50	618.43	927.64
ÖNERİ PLAN	0.60	618.43	371.05

Plan değişikliğine konu olan 618.43 m² alanda Mer'i Uygulama İmar Planı Emsal=1.50 ve Toplam İnşaat Alanı=927.64 m² iken plan değişikliği ile Emsal=0.60 yapılması ile Toplam İnşaat Alanı=371.05 m² olarak belirlenmiş olup fark 556.59 m²'dir.