



**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**



**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**

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 9 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. Planlamanın Amacı	2
2. Planlama Alanının Konumu.....	2
3. Planlama Alanının Büyüklüğü Ve Mülkiyet Durumu	4
4. Planlama Alanının Jeolojik Etüt Durumu	4
5. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	6
6. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	6
7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği	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. PLANLAMANIN 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 değerlendirilmek üzere ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenme çalışmaları devam etmektedir.

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.

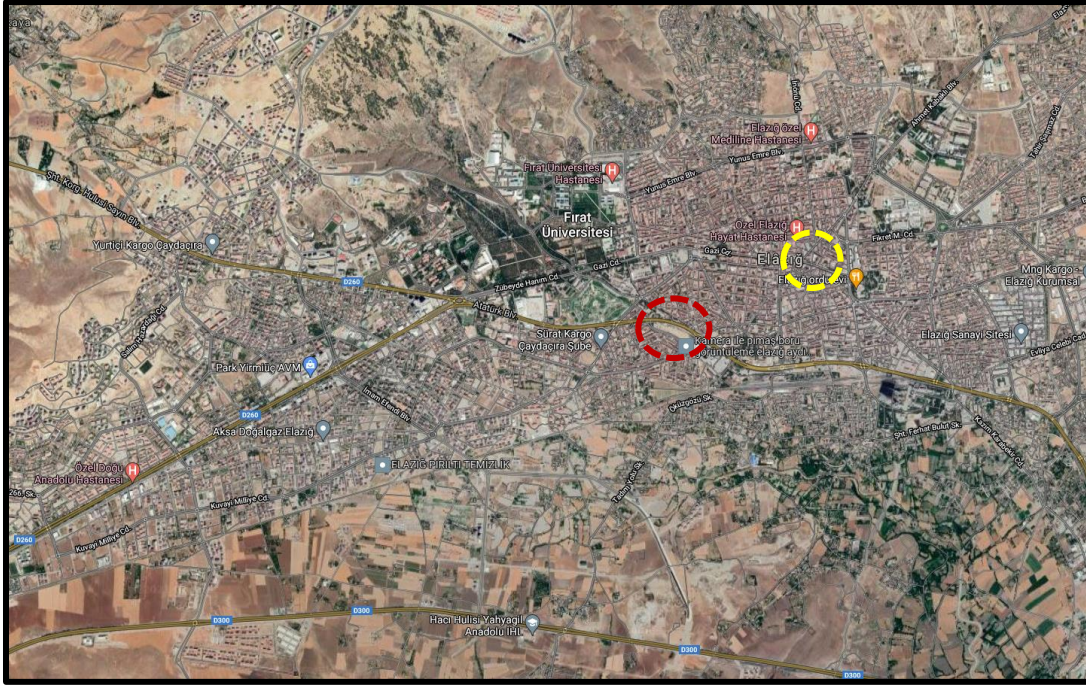
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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.



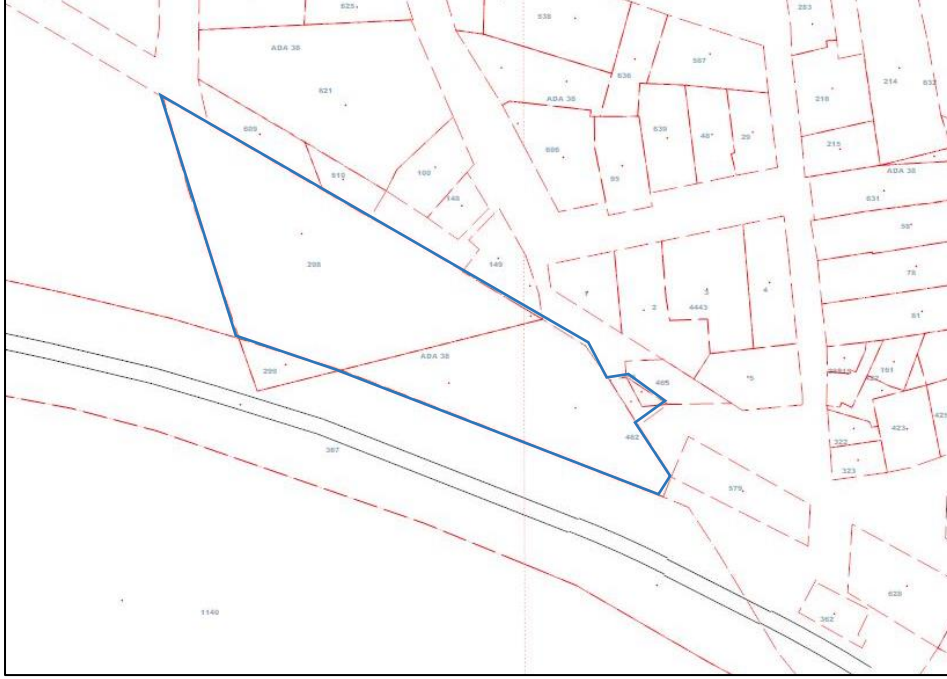
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu 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 m², 1.697,27 m², 103,00 m² ve 25,00 m² yüzölçümüne, toplam olarak ise 4.589,27 m² 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 m²'lik kısmı olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
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
Toplam		4.589,27

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 (Önemli Alınabilecek 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 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.

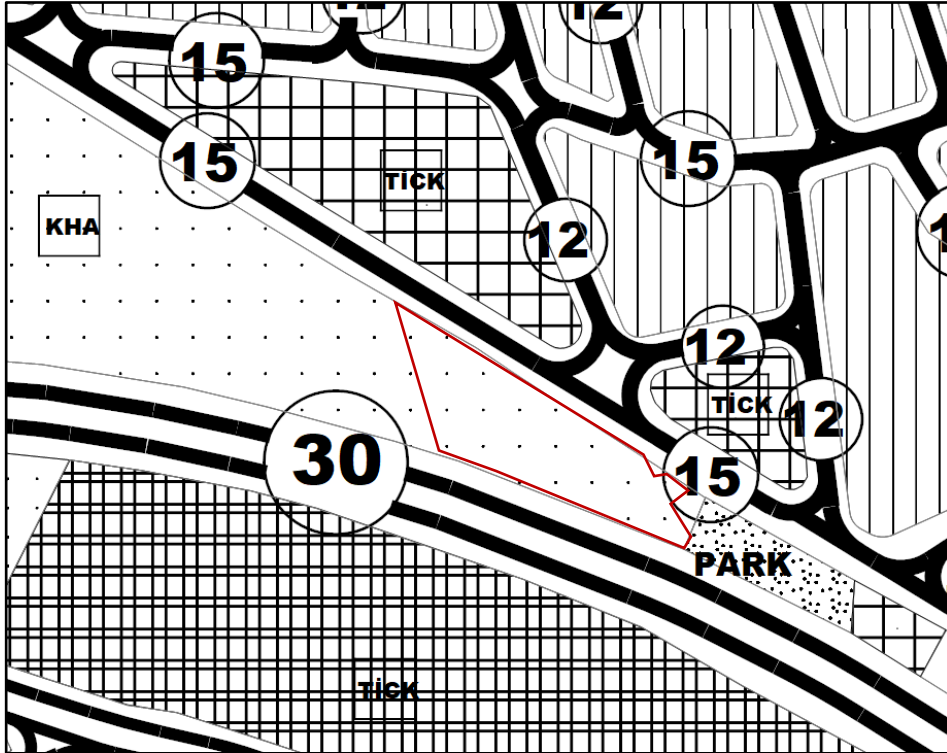
Tüm birimler kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturumları 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.

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

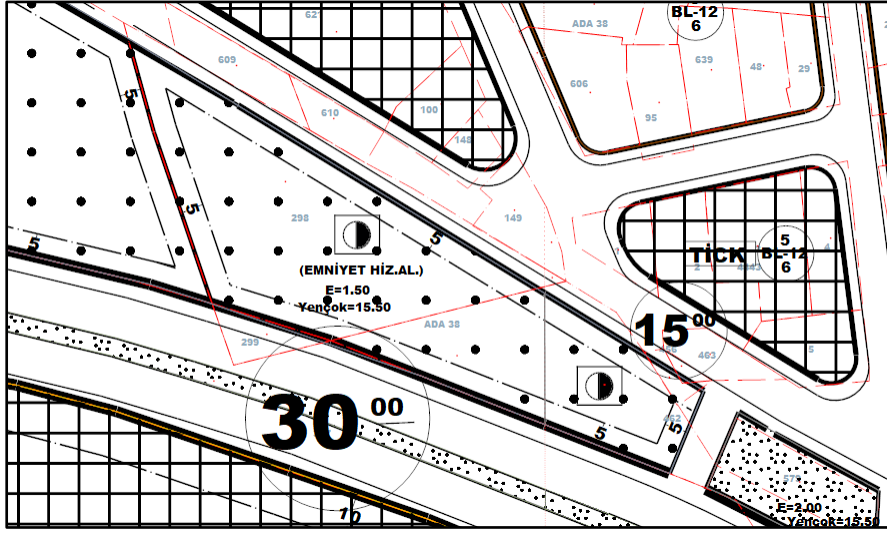
Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 11.05.2020 tarih ve 2020/63 karar nolu Elazığ Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan “Elazığ (Merkez) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Notları ve Plan Açıklama 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 kalmaktadır.

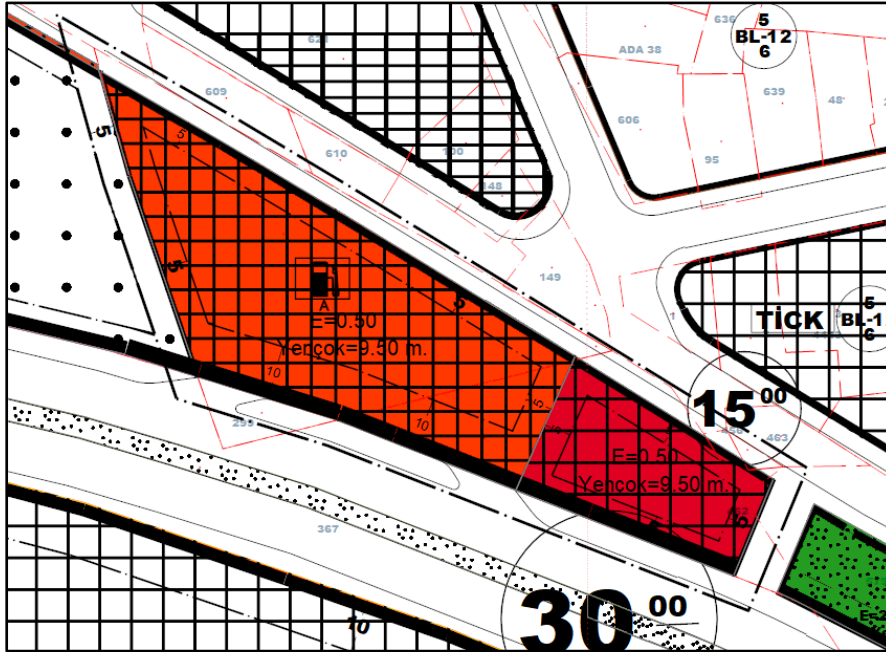


Şekil 6. 06.05.2016 tarih ve 128 sayılı BMK ile onaylanan UİP görseli

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. Planlama alanında “Bakım-Akaryakıt İstasyonu Alanı ve Ticaret” fonksiyonu belirlenmiştir ve toplam planlama alanı büyüklüğü 3.880,55 m²’dir.

Meri Plan			Öneri Plan		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Resmi Kurum Alanı	1,50	3.880,55	Akaryakıt ve Ser. İstasyonu	0,50	2.879,25
			Ticaret	0,50	1.001,30
Toplam		3.880,55	Toplam		3.880,55



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

8. PLAN NOTLARI

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 2872 SAYILI ÇEVRE 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. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.50$ YENÇOK=9.50M OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.
4. TİCARET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.50$ YENÇOK=9.50M OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.
5. 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.
6. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 1.5 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN FONKSİYON SINIRLARINDA DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.