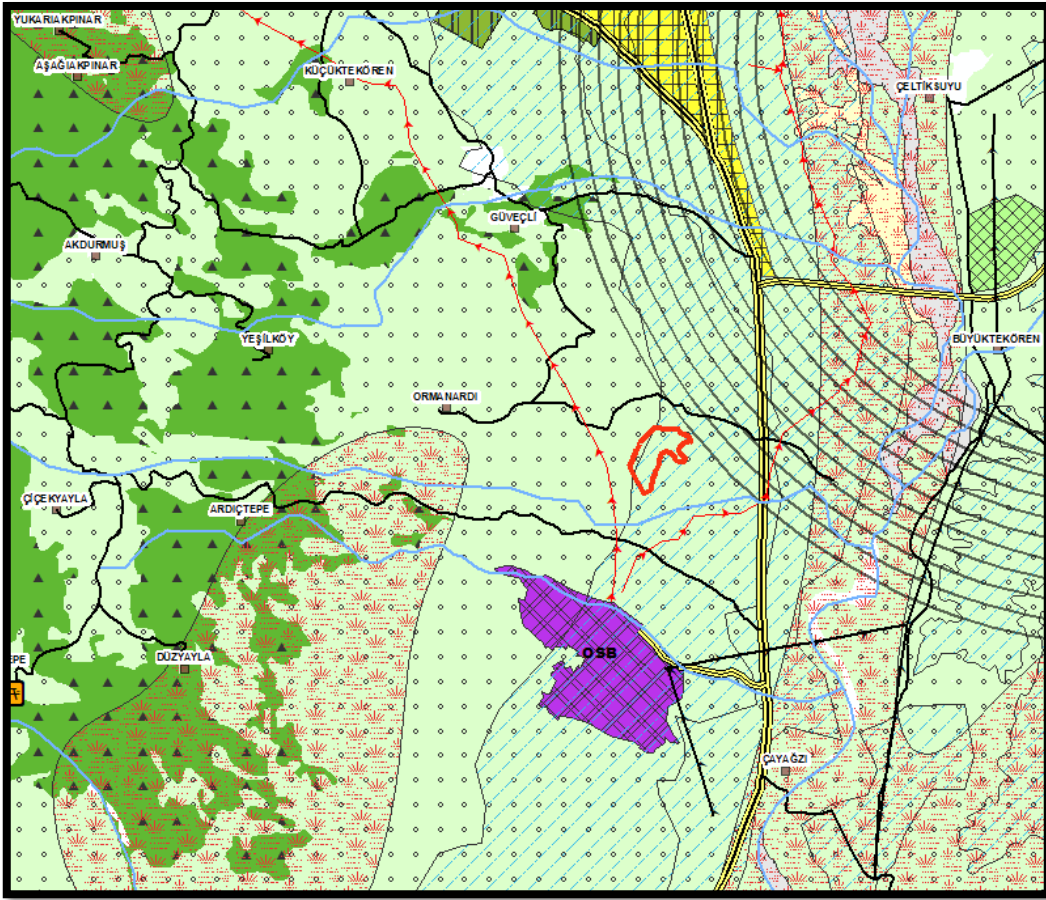




**MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ**  
**PLANLAMA BÖLGESİ**  
(BİNGÖL İLİ MERKEZ İLÇESİ ORMANARDI MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ)  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



**GEREKÇE RAPORU**



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



MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ  
PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Gerekçe Raporu



## İÇİNDEKİLER

A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE .....	1
B. MERİ PLAN .....	2
1. MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	2
2. MERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ İL NAZİM İMAR PLANI .....	2
3. MERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI .....	2
4. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	3
C. PLANLAMA SÜRECİ .....	3
1. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ (GÖB) İLANI.....	3
2. KURUM GÖRÜŞLERİ .....	4
3. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT .....	4
D. 100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	7

## DİZİNLER

### HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu.....	2
Harita 2. GÖB İlan Sınırı Haritası.....	4
Harita 3. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası .....	6
Harita 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Teklifi .....	9



**MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ  
PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Gerekçe Raporu**



## A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Bingöl İli, Merkez İlçesi, Ormanardı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 28,60 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 16.12.2024 tarih ve 735017 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Bingöl İli, Merkez İlçesi, Ormanardı Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı düşük eğimli düz bir topografik yapıya sahip olup alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Planlama alanındaki 216 ada 2 ve 3 nolu parseller T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan proje sürecinde, “Gecekondu Önleme Bölgesi” ilan edilen alanın Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "tarım arazisi" ve “sulama alanı” olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir. Arsa tahsis projeleri kapsamında, konut nitelikli arsalar ve donatı alanları için gerekli olan planlı alanların üretilebilmesi için çevre düzeni planı değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

Gecekondu Önleme Bölgesi içinde kalan toplam alanı 20,53 hektar olan planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülmekte olan “İlk Evim Arsa” projesi kapsamında değerlendirilmek üzere imar planı çalışmasına konu edilmiştir.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır. Bu nedenle Bingöl İli, Merkez İlçesi, Ormanardı Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi için Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



**MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ  
PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Gerekçe Raporu**



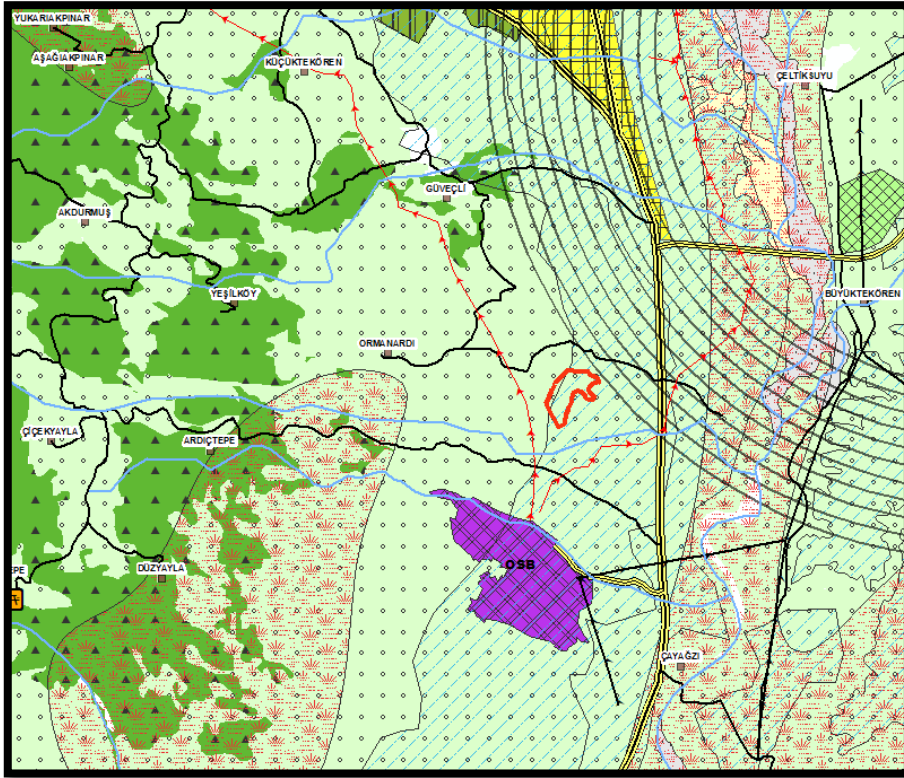
## **B. MERİ PLAN**

### **1. MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

Malatya - Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilk kez 02.04.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Bingöl İli, Merkez İlçesi, Ormanardı Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen alanın, Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "tarım arazisi" ve "sulama alanı" olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir.

#### ***Harita 1. Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu***



### **2. MERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ İL NAZIM İMAR PLANI**

Planlama alanına ait 1/25.000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

### **3. MERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama alanına ait 1/5.000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



**MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ**  
**PLANLAMA BÖLGESİ**  
**1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
Gerekçe Raporu



#### **4. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Planlama alanına ait 1/1.000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

#### **C. PLANLAMA SÜRECİ**

##### **1. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ (GÖB) İLANI**

Bingöl İli, Merkez İlçesi, Ormanardı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 28,60 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 16.12.2024 tarih ve 735017 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Bingöl İli, Merkez İlçesi, Ormanardı Mahallesi 1 No.lu Gecekodu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

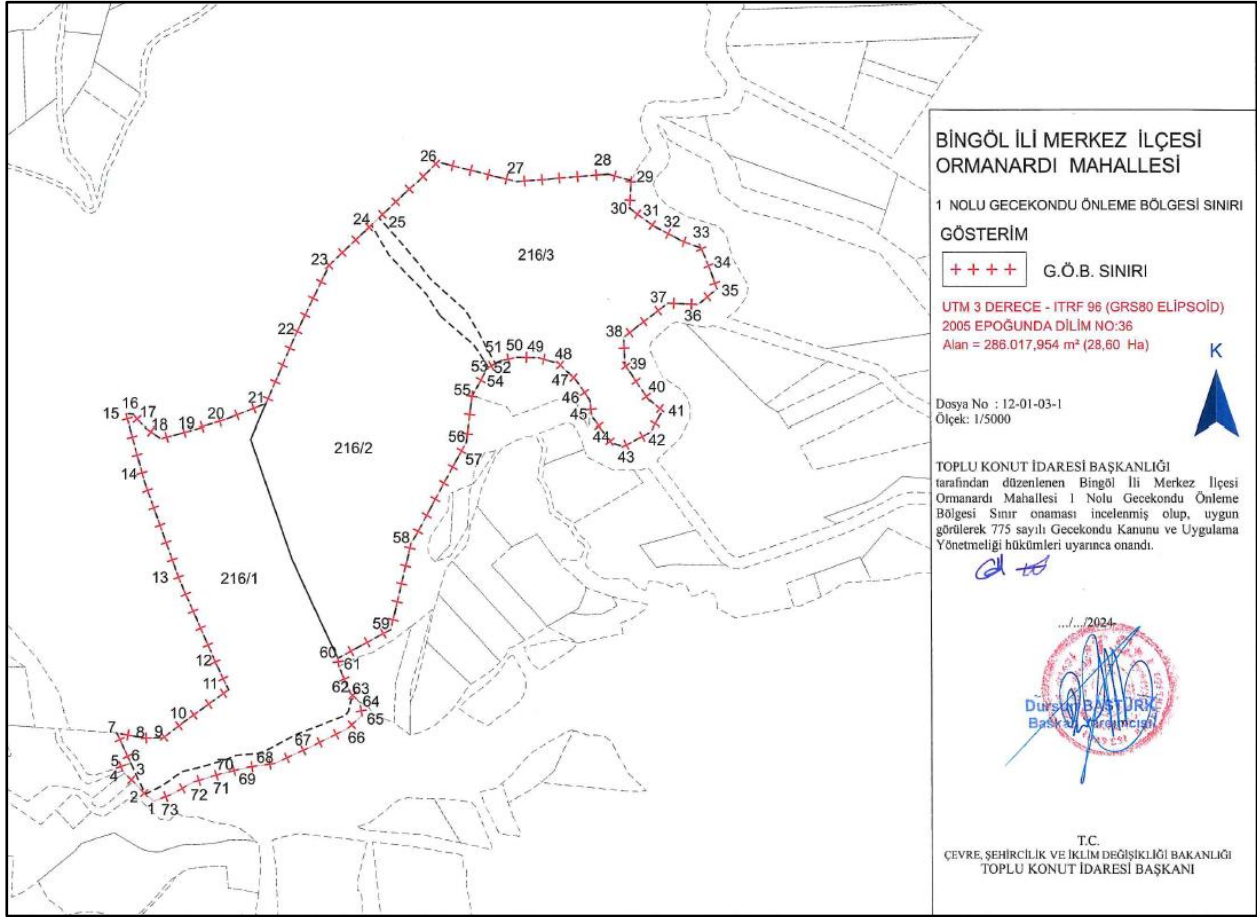
Planlama çalışması, 28,60 hektar “Gecekodu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen alanın içerisindeki yaklaşık 20,53 hektarlık alanda mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi’ne ait olan 216/2, 216/3 sayılı parselden oluşan alanda gerçekleştirilmektedir.



MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ  
PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Gerekçe Raporu



Harita 2. GÖB İlan Sınırı Haritası



## 2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin ilgili kurum-kuruluş görüşleri alınmış olup, ekteki CD içerisinde teslim edilmiştir.

## 3. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Bingöl İl Özel İdaresi 7 Adet Köyün İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu TC. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 03.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elden edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu;



MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ  
PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Gerekçe Raporu



**Önemli Alanlar-2.1. (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında jeolojisini Zırnak ve Solhan Formasyonunun oluşturduğu ve eğim değerinin  $>10\%$  olduğu alanlar **Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)** olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda üst kesimlerdeki altere zon kalınlığına ve kaya birimlerin çok düşük-düşük dayanımlı ve kötü-çok kötü kaliteli yapıya sahip olması nedeniyle bu alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite problemleri ve kama tipi kaymalar oluşabilecektir. Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının aşağıda verilmiş olan mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar **ÖA-2.1** simgesiyle gösterilmiştir.

**Önemli Alanlar-5.1. (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

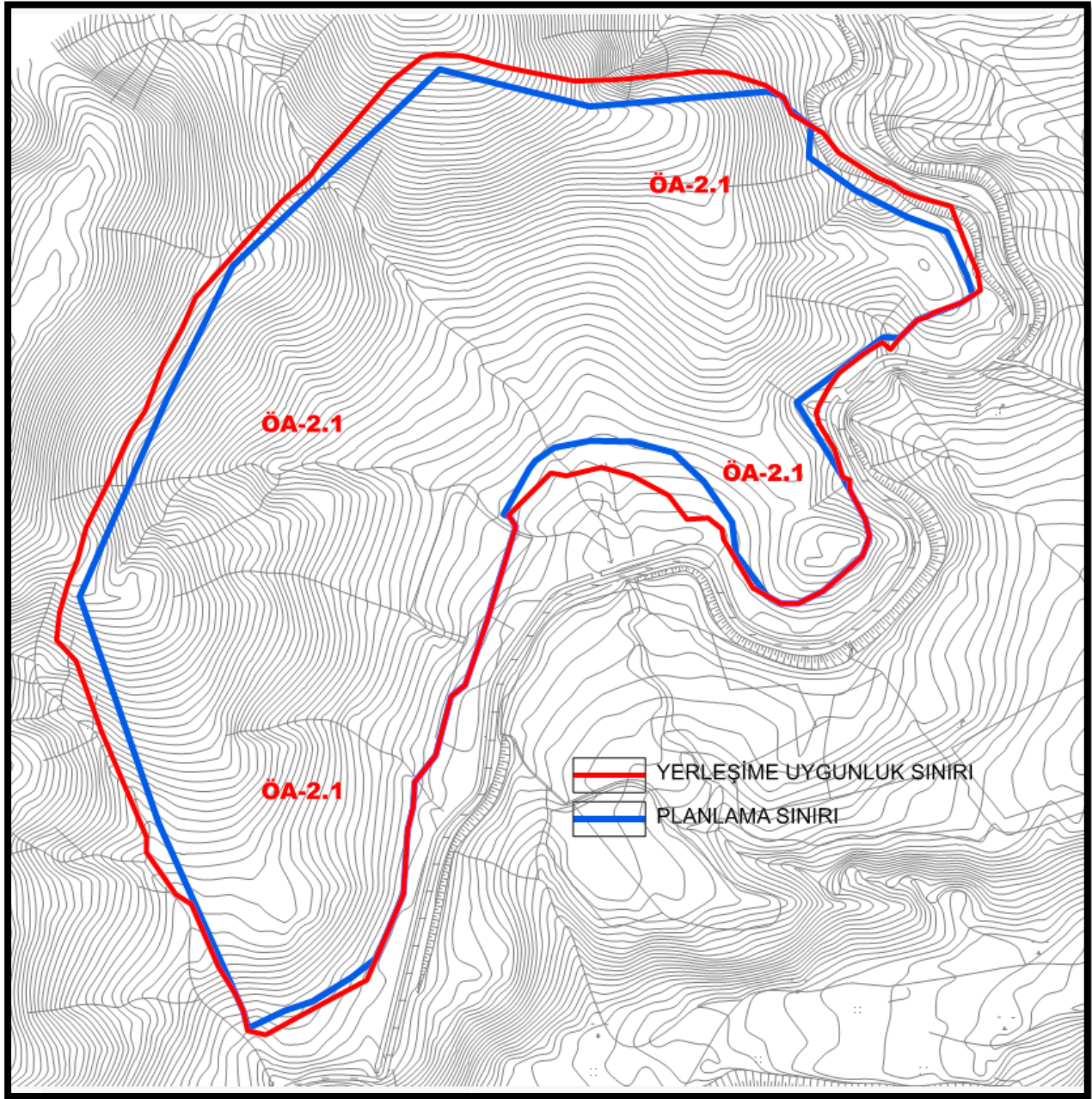
İnceleme alanında jeolojisini Kuvarterner yaşlı Alüvyon birim ile Zırnak ve Solhan Formasyonu rezideüllerinin oluşturduğu ve eğim değerinin  $\% 0-10$  aralığında kalan alanlar **Önemli Alan-5.1** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda zeminlerin şişme derecesi orta-yüksek-çok yüksek olup killer orta-yüksek sıkışabilir özelliktedir. Şişme ve sıkışabilirlik gibi mühendislik sorunlarının alınabilecek önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1** simgesiyle gösterilmiştir.



MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ  
PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Gerekçe Raporu



*Harita 3. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası*







**MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ  
PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Gerekçe Raporu**



#### **D. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ**

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen İlk Evim Projesi kapsamında, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için gecekondulu önleme bölgesi ilan edilen alanda, ilgili kurum-kuruluş görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak çevre düzeni planlarında değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

ÇDP'de "tarım arazisi" ve "sulama alanı" olarak tanımlı alanlarda kalan ve kentsel gelişme alanı olarak düzenlenmesi talep edilen alana ilişkin yapılan incelemede; yaklaşık 20 hektar büyüklüğündeki planlama alanına ilişkin alınan kurum-kuruluş görüşlerinden; *kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi, büyük ova koruma alanı sınırları içerisinde kalmayan, ormanla ilişkisi olmayan, maden ruhsat sahası ile özel çevre koruma, sit alanları vb. statülü korunan alanlar dışında kalan* söz konusu alanda "kentsel gelişme alanı" amaçlı planlama çalışmasının yapılabilmesi için öncelikle tarım dışı kullanım izninin alındığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Gecekondulu Önleme Bölgesi (GÖB) olarak ilan edildiği, tapu sorgulama sistemi üzerinden yapılan incelemede ise; planlama alanı içerisinde bulunan 216 ada 2 ve 3 nolu parsellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde ve vasıflarının ham toprak olduğu anlaşılmıştır.

Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "kentsel yerleşik alanlar" ile "kentsel gelişme alanları" birlikte "kentsel yerleşme alanları" kapsamında değerlendirilmekte olup bu alanlarda yer alabilecek faaliyetler ÇDP'nin "2.15. *Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, küçük sanayi alanları, turizm tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.*" hükmünde düzenlenmiştir.

ÇDP'de "2.29. *Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis/devir edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunu ve 5543 sayılı İskan Kanunu uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanarak onaylanan alt ölçekli planlar sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir.*" plan hükmü bulunmakta olup, kentsel yerleşme alanı sınırları dışında gerçekleştirilecek uygulamalarda ÇDP Değişikliği yapılması gerekmektedir.



MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ  
PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Gerekçe Raporu



Bununla birlikte ÇDP'nin "2.8. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan, bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanlarının tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Planda yer alan arazi kullanım kararlarının sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ve bu plandaki nüfus kabullerine göre belirlenen alansal büyüklüğü aşmayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde kesinleşir" hükmü uyarınca ölçü gereği ÇDP üzerinden ölçü alınamamakta olup kullanımların kesin sınırlarının alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda belirlenmesi gerekmektedir.

Diğer yandan ÇDP'nin "2.18. Planlama Bölgesinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerli olup yapılacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında jeolojik ve jeoteknik etüt hazırlanması zorunludur." hükmü uyarınca alt ölçekli planların, alana ilişkin Bakanlığımız tarafından 03.10.2018 tarihinde onaylanan Bingöl İli, Merkez İlçesi, 7 adet köyün İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

Bu çerçevede Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen "İlk Evim Arsa Projesi" kapsamında değerlendirilmek üzere Bingöl İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.11.2024 tarihli ve 16578174 sayılı yazısı ile tarım dışı kullanılması uygun görülen ve Bingöl İli, Merkez İlçesi, Ormanardı Mahallesi'nde Gecekondular Önleme Bölgesi (GÖB) olarak ilan edilen sınır kapsamında bulunan 216 ada 2 ve 3 parselleri kapsayan yaklaşık 20 hektarlık alanın, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20.maddesinin 2.fikrasının (a) bendinde belirtilen "kamu yatırımları" maddesi çerçevesinde ve ÇDP'nin 2.29. nolu plan hükmü uyarınca "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Onaylı Malatya - Elazığ - Bingöl - Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Bingöl Merkez ilçesi 2040 yılı planlama nüfusu 325.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Çevre düzeni planı değişikliği teklifinde 20,53 ha Kentsel Gelişme Alanı önerilmiştir. Kentsel Gelişme Alanında; Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (51-120 kişi/ha) olması kabulü ile ortalama brüt yoğunluk ((51+120)/2) 85 kişi/ha kabul edilmiştir. Bu kabul doğrultusunda, önerilen Kentsel Gelişme Alanında 20,53 ha x 85 k/ha = **1745** kişi ilave nüfus gelmesi öngörülmektedir.



MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ  
PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Gerekçe Raporu



*Harita 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Teklifi*

