



TUNCELİ İLİ, PÜLÜMÜR İLÇESİ
MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU





İÇİNDEKİLER TABLOSU

İÇİNDEKİLER TABLOSU	i
ŞEKİLLER DİZİNİ	ii
TABLolar DİZİNİ.....	ii
AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE.....	1
A. İLİN GENEL DURUMU	2
B. İLÇENİN GENEL DURUMU	6
C. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI.....	7
D. PLANLAMA SÜRECİ	8
1. MEVCUT DURUM TESPİT	8
1.1. MÜLKİYET DURUMU	8
1.2. ARAZİ YAPISI.....	9
1.3. JEOLojİK ETÜT.....	10
1.4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	12
1.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	17
1.6. EŞİK ANALİZİ.....	18
2. MEVCUT DURUM TESPİT	18
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	18
2.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	19
2.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	19
3. PLAN KARARLARI	19
3.1. GENEL KARARLAR	19
3.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	20
3.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	21



TUNCELİ İLİ PÜLÜMÜR İLÇESİ MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Tunceli İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	2
Şekil 2. Tunceli İlinin Uydu Görüntüsü	3
Şekil 3. Tunceli İli Karayolu Ağı	5
Şekil 4. Tunceli İli Deprem Haritası	5
Şekil 5. Tunceli İli Pülümür İlçesi Uydu Görüntüsü	6
Şekil 6. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi	7
Şekil 7. Planlama Alanı Ada/Parsel Durumu	9
Şekil 8. Planlama Alanı Arazi Yapısı	10
Şekil 9. Planlama Alanına Yönelik Analiz Paftası	18
Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	23

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu	8
Tablo 2. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	9
Tablo 3. Planlama Alanına Yönelik Kurum Görüşleri	12
Tablo 4: Öneri İmar Planı Müstakil Gelişme Konut Alanı Nüfusu	20
Tablo 5: Öneri İmar Planı Gelişme Konut Alanı Nüfusu	21
Tablo 6: Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	22



TUNCELİ İLİ PÜLÜMÜR İLÇESİ MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		TUNCELİ İLİ, PÜLÜMÜR İLÇESİ, MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI		1/1000
Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA	
ERDOĞANARSLAN EA PLANLAMA	PLANLAMA EKİBİ	Erdoğan ARSLAN		
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN YARDIMCISI	Arifcan AKBULUT		
	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK		
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ		
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI		
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL		



TUNCELİ İLİ PÜLÜMÜR İLÇESİ MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

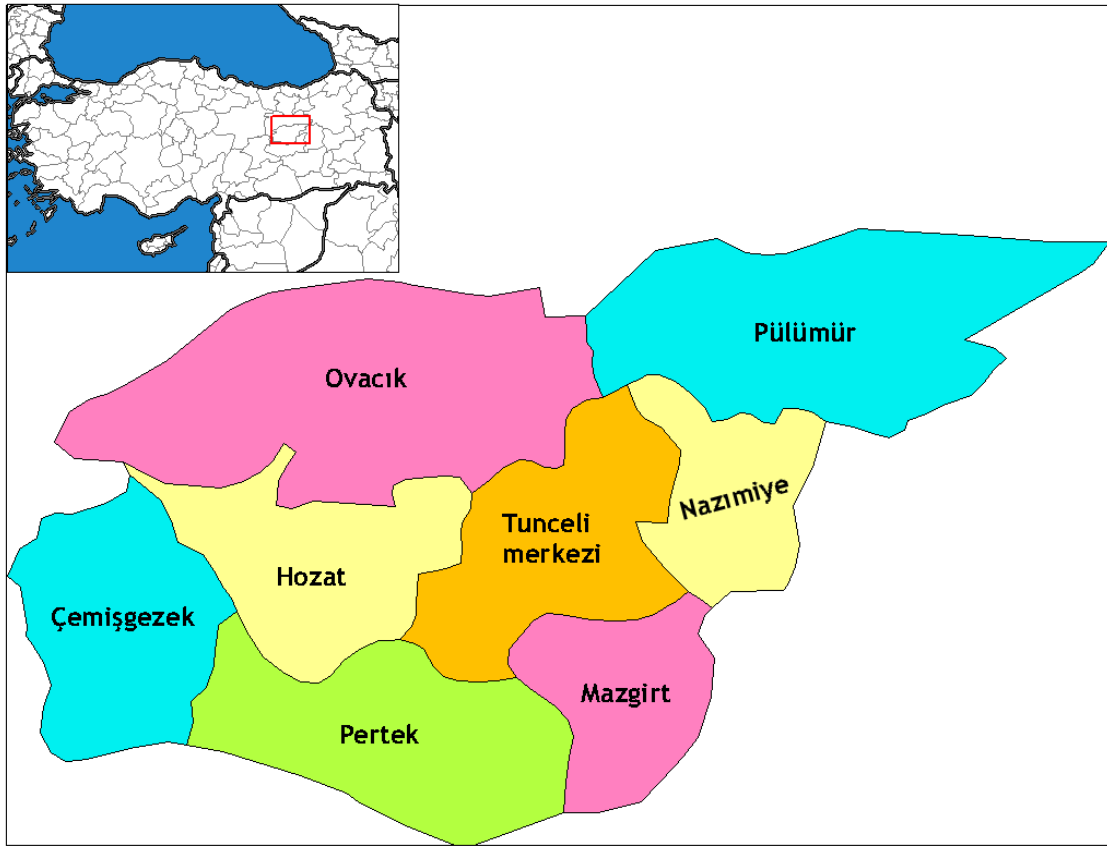
Tunceli ili, Pülümür ilçesi, Merkez Muhtarlık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 151 ada 90 parseli kapsayan 7.96 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 16.09.2024 tarih ve 679338 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, “Tunceli ili, Pülümür ilçesi, Yenimahalle Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı, gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alanın 6.32 hektar alanını kapsamakta olup, 1/1.000 ölçekli I43C-23C-4C, I43C-23C-4D, J43-B-03B-1B, J43-B-03B-1A paftalarında yer almaktadır.

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 eklemelendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

A. İLİN GENEL DURUMU

Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat bölümünde bulunan Tunceli İli, 39° 19' ve 40° 26' doğu boylamları ile 39° 36' ve 38° 46' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Tunceli, doğuda Bingöl Dağları ve Peri Suyu, güneyde Keban Baraj Gölü, kuzeyde ve batıda Munzur Dağları ve Karasu Irmağı ile çevrilidir. Doğal sınırlarla kuşatılmış olan il toprakları, doğuda Bingöl ve Elazığ, batıda ve kuzeyde Erzincan, güneyde ise Elazığ iliyle komşudur, Tunceli, 7.774 km² yüzölçümü ile Türkiye topraklarının % 1'ini kaplamaktadır.



Şekil 1. Tunceli İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

2024 yılı TÜİK verilerine göre Tunceli İli nüfusu 86.612 planlama alanının bulunduğu Pülümür ilçesinin nüfusu ise 5.459 kişidir. Yüzölçümü 7.705 km² 'dir. Tunceli nüfus yoğunluğu 11/km² 'dir. İlin Merkez İlçe dâhil 8 ilçesi bulunmaktadır.

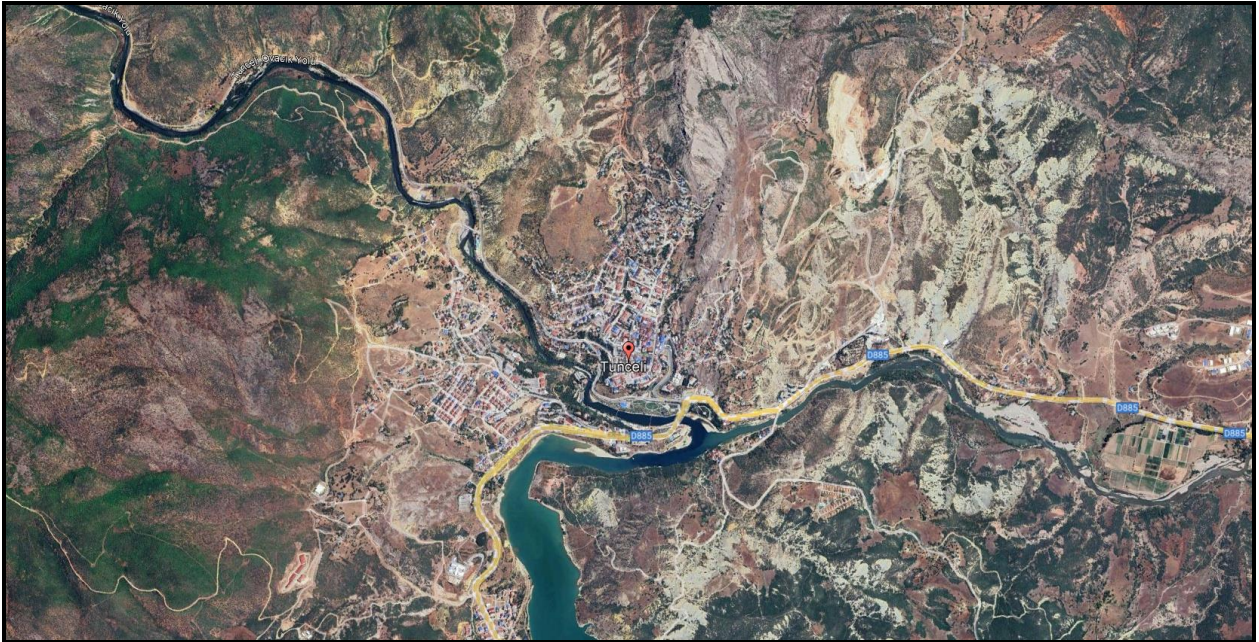
Coğrafya

Tunceli ili, güneyden kuzeye ve batıdan doğuya doğru yükselen il topraklarının %70'ini dağlar, %25'ini platolar, %5'ini ise ovalar ve düzlükler oluşturmaktadır. Dağlık ve engebeli alanlardan oluşan il topraklarının kuzeybatı, kuzey ve kuzeydoğu kesimini Doğu Torosların uzantısı olan Munzur (Mercan) Dağları oluşturur. İlin en yüksek noktası, Munzur Dağları'nın doğusunda 3.463

metre yükseklikteki Akbaba Tepesi'dir. Munzur Dağlarının yüksek kesimleri, İlin kuzey ve kuzeybatısında doğal sınır oluşturur. Tunceli'de il topraklarından doğan pek çok suyu Karasu ve Murat Irmakları toplar. Karasu Irmağı ilin kuzeybatısında, Peri Suyu ise güneydoğusunda doğal sınır oluşturur. Bu ırmaklar ile il sınırları içerisinde akan Munzur Suyu, Pülümür Çayı ve Tahar Çayı, güneyde Keban Baraj Gölüne dökülür.

İlde dağların yüksek kesimlerinde yer alan çok sayıda küçük krater göllerinden başka önemli bir doğal göl yoktur. İlin güney sınırında Keban Baraj Gölü, çok büyük bir su yüzeyi oluşturmaktadır.

İldeki başlıca düzlükler, Ovacık ve Pülümür çöküntü alanları ile akarsu vadilerinin genişlediği kesimlerde yer alan küçük ovalardır. Eskiden tarım alanı olarak değerlendirilen bazı geniş düzlükler, Keban Baraj Gölü'nün suları altında kalmıştır.



Şekil 2. Tunceli İlinin Uydu Görüntüsü

İklim

İlde karasal iklim hüküm sürmektedir. Kısa süren yaz ayları sıcak ve kurak geçmekte, kışlar ise soğuk ve yağışlı olup, uzun sürmektedir. Gece-gündüz arasında ısı farkları ile aylara göre ısı farkları çok yüksektir.

Tunceli ilinde fiziki coğrafya özelliklerine, iklim farklılıklarına ve çok zengin olan su kaynaklarına bağlı olarak ortaya çıkan bio-çeşitlilik, bitki örtüsü ve doğal peyzaj bakımından da zengin görüntülerin ortaya çıkmasını sağlamıştır. Doğu Anadolu Orman Kuşağı içinde kalan il topraklarının % 27'sini kaplayan ve genelde bodur ve baltalık meşe ağaçlarından oluşan ormanlar, ilin orta ve kuzey kesimlerinde yoğunlaşmaktadır. İlin kuzeyinde sıralanan dağların sarp ve dik



yamaçları tamamen çıplak olup güney yamaçlarının alçak kesimlerinde yer yer meşe ve ardıç topluluklarına rastlanmaktadır. Dağların güneye doğru alçalan orta ve güney kesimlerinde, tek tek yükselen dağlarla, bu dağları birbirinden ayıran sırtlar genelde meşe ormanlarıyla kaplıdır.

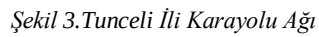
Ekonomi

İl nüfusunun % 42'sinin kırsal kesimde yaşadığı Tunceli'de temel ekonomik etkinlik tarım ve hayvancılıktır. Buna karşın ilde tarıma elverişli alanlar oldukça kısıtlıdır. Geleneksel el sanatları arasında bugün için kaybolmaya yüz tutmakla birlikte dokumacılık, çömlekçilik ve dericilik yapılmaktadır. Tunceli 1968 yılından beridir kalkınmada öncelikli il kapsamına alınmıştır. İlde bulunan sanayi kuruluşları un ve unlu ürünler, yem ve yün ipliği üretimi alanında faaliyet göstermekle birlikte sayılar da oldukça sınırlıdır.

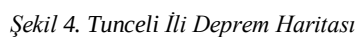
Çeşitli kesimlerinde Jips içeren cevher yataklarına rastlanan Tunceli, yer altı kaynakları bakımından da yoksuldur. Pülümür yöresindeki tuzlalarda Haziran-Ekim ayları arasında tuz üretimi yapılmaktadır.

Ulaşım

Tunceli, Doğu Anadolu'nun kuzey ve güneyini birbirine bağlayan Erzincan-Elazığ kara yolu üzerinde yer almaktadır. İl topraklarında kuzey-güney yönünde uzanan ve Erzincan'ı Pülümür, Tunceli ve Pertek üzerinden Elazığ'a bağlayan kara yolu, Tunceli kentinin içinden geçmektedir. Tunceli-Erzincan kara yolu aynı zamanda Güneydoğu Anadolu'yu Doğu ve Karadeniz Bölgelerine bağlayan devlet karayollarından biridir. Tunceli'nin İç Anadolu ve Karadeniz illeri ile ulaşım bağlantısı, kuzeyde sınırdan geçen Erzurum-Erzincan kara yolu ile, güney illeri ile olan ulaşım bağlantısı ise Elazığ'dan geçen Bingöl-Elazığ-Malatya kara yolu ile sağlanır. Eskiden Pertek-Elazığ bağlantısını sağlayan köprü, Keban Baraj Gölü suları altında kaldığı için günümüzde Pertek ve Çemişgezek-Akçapınar'da kurulan feribot iskeleleri ile Elazığ yakasına ulaşım sağlanmaktadır. Tunceli'ye en yakın demiryolu, ilin kuzey sınırında Erzincan topraklarından, güney sınırında ise Elazığ topraklarından geçer. Tunceli'ye en yakın havaalanı, kent merkezine yaklaşık olarak 120 km. uzaklıkta yer alan Elazığ Havaalanı'dır. Ayrıca yaklaşık 135 km uzaklıkta Erzincan Havaalanı bulunmaktadır.



İl topraklarının kuzeydoğu kesimi, Kuzey Anadolu fayının oluşturduğu deprem kuşağı üzerinde yer almaktadır.



B. İLÇENİN GENEL DURUMU

Pülümür ilçesi, Tunceli ilinin kuzeydoğusunda yer alan 1650 rakımlı bir ilçedir. Tunceli il merkezinin 67 km kuzeydoğusunda yer alan Pülümür'ün doğusunda Bingöl ilinin Yayladere ve Kiği ilçeleri, kuzeyinde Erzincan ilinin Erzincan, Tercan ve üzümlü ilçeleri, güneyinde Tunceli ilinin Nazimiye ve batısında Tunceli ilinin Ovacık ilçesi bulunmaktadır. İlçe, Erzurum Elazığ devlet karayolu üzerinde yer almaktadır. İlçe 1505 km²'lik yüzölçümüne sahiptir. İlçe Pülümür Vadisi ve Pülümür Çayı boyunca uzanan ve aynı zamanda doğuyu batıya güneyi kuzeye bağlantısını sağlayan önemli bir noktadır.

2024 yılı TÜİK verilerine göre Pülümür ilçesinin nüfusu ise 3.762 kişidir.



Şekil 5. Tunceli İli Pülümür İlçesi Uydu Görüntüsü

İklim ve bitki örtüsü

Pülümür iklim bakımından karasal iklimin özelliklerini gösterir. Yazları sıcak ve kurak, kışları bol kar yağışlı ve çok soğuktur. Karın yerde kalma süresi ortalama 5 aydır.

Ekonomi

Pülümür ekonomisi tarım, hayvancılık ve arıcılık üzerine kuruludur. İlçe organik arıcılıkta Türkiye ortalaması üstünde bal ve ürünlerini üretmektedir. İlçede kooperatif bulunmamakta olup; banka şubesi olarak yalnızca Ziraat Bankası ekonomik faaliyetlerinin içerisinde bulunmak üzere ilçede hizmet vermektedir. Ayrıca ilçede büyükbaş hayvancılık gelişmiştir.

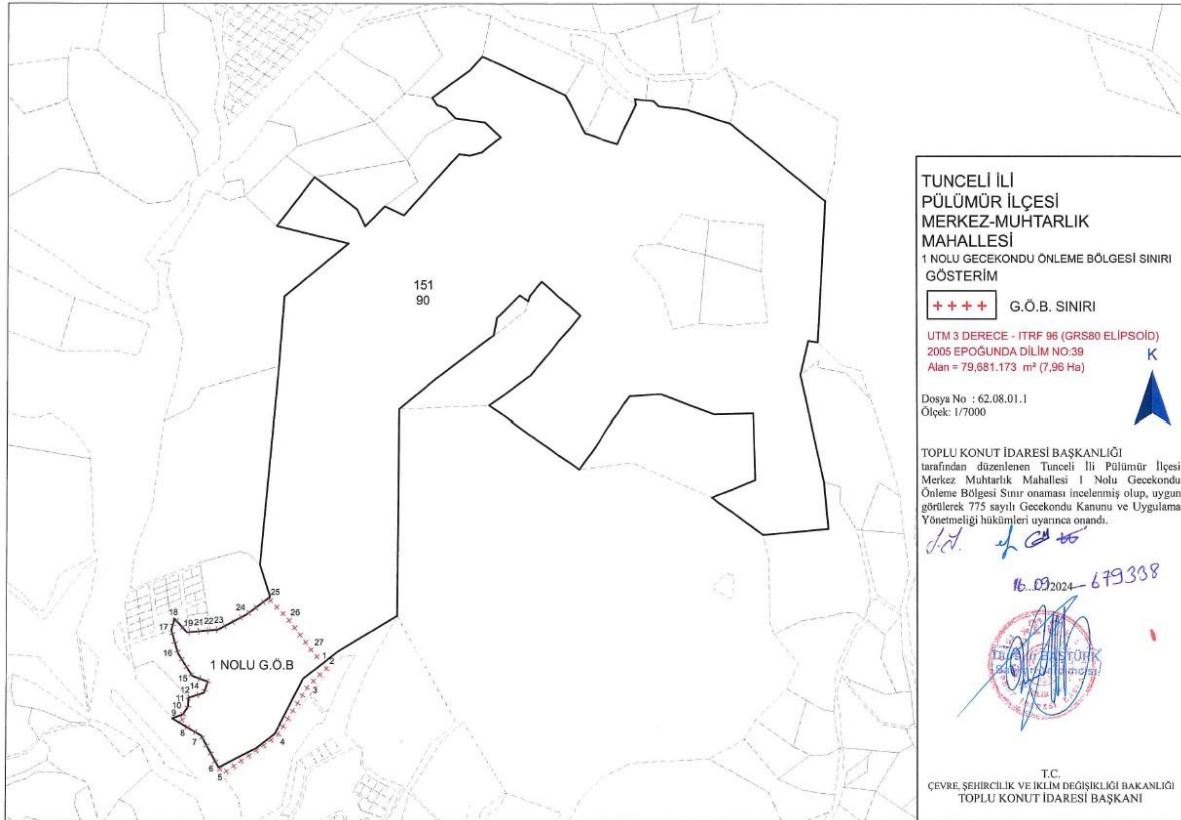
Ulaşım

İlçenin merkezi Tunceli'ye 67 Km. uzaklıktadır, ulaşım il merkezine ve Erzurum karayolu üzerinden sağlanır.

Planlama alanının, Pülümür ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 1.90 km'dir. Alanın sınırından Erzincan-Tunceli karayolu geçmekte olup, ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.

C. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI

Planlama alanı, Tunceli İli Pülümür İlçesi Merkez muhtarlık Mahallesi sınırları içerisinde kalan 151 ada 90 parseli kapsayan 7.96 hektarlık alan, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'nın 16.09.2024 tarih ve 679338 sayılı oluru ile "1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilen kapsamaktadır. Planlama alanı 1/1.000 ölçekli I43C-23C-4C, I43C-23C-4D, J43-B-03B-1B, J43-B-03B-1A paftasında yer almaktadır.



Şekil 6. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



**TUNCELİ İLİ PÜLÜMÜR İLÇESİ MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ**

UTM 3 DERECE-ITRF DİLİM NO: 39

Nokta Adı	Y	X	Nokta Adı	Y	X
1	575986.624	4374333.604	2	575995.798	4374323.206
3	575953.173	4374282.130	4	575881.872	4374167.816
5	575757.663	4374080.697	6	575746.554	4374094.485
7	575705.982	4374167.598	8	575675.586	4374185.458
9	575655.269	4374213.035	10	575663.717	4374216.100
11	575674.968	4374233.180	12	575676.908	4374254.430
13	575711.898	4374265.729	14	575720.898	4374291.319
15	575684.898	4374304.579	16	575652.209	4374355.739
17	575636.100	4374409.748	18	575643.405	4374435.986
19	575673.058	4374404.448	20	575677.451	4374404.885
21	575703.249	4374407.449	22	575725.569	4374409.667
23	575744.169	4374411.273	24	575807.986	4374444.444
25	575861.378	4374482.697	26	575904.823	4374437.311
27	575963.601	4374359.891			

İst. 2 GA

Tablo 1. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

D. PLANLAMA SÜRECİ

1. MEVCUT DURUM TESPİT

1.1.MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, 1 parselde yer almakta olup, 151 ada 9 numaralı parseli kapsayan yaklaşık 7.96 ha alandır.



Şekil 7. Planlama Alanı Ada/Parsel Durumu

Söz konusu taşınmazların mülkiyeti, tam hisse ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

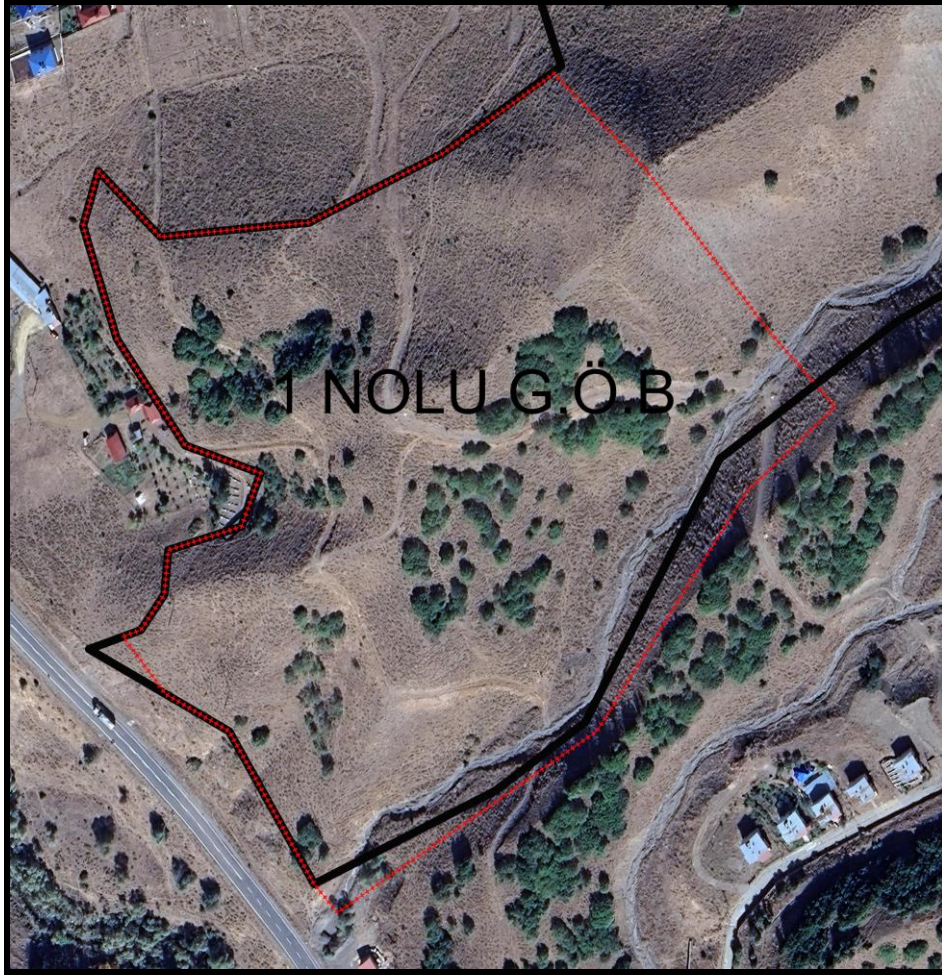
Tablo 2. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	TAPU ALANI (M ²)
151/90	TOKİ	939.780,15

1.2.ARAZİ YAPISI

Planlama alanı topoğrafik açıdan oldukça eğimli bir yapıya sahiptir. Arazinin eğim durumu % 0-25 arasındadır. Alan içerisinde herhangi bir tarımsal faaliyet yapılmamakta olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Pülümür ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 1.90 km dir. Alanın güneydoğusunda yaklaşık 500m mesafede yapılaşma ve altyapı hizmetleri mevcuttur.



Şekil 8. Planlama Alanı Arazi Yapısı

1.3.JEOLOJİK ETÜT

Planlamaya konu alanında içerisinde bulunduğu, Tunceli İli, Pülümür İlçesi, Atatürk Mahallesi, Ecevit Mahallesi, Meydanlar Mahallesi, Merkez Mahallesi ve Hiver Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 531 ha alana yönelik İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmış ve 20.09.2019 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanın doğusu, batısı, kuzeyinde yer alan Yolüstü Formasyonu (ply) KumtaşıÇakıltaşının çoğunluğunu, çalışma alanının güneyinde kalan küçük bir kısmının ve askeriye yerleşim alanı olarak kullandığı kısmında bulunan Bağırpaşadağı Metamorfikleri (JKb) kireçtaşları ve Hınıs Ofiyoliti (Pzh) biriminin gözlemlendiği eğimin $>10\%$ olduğu alanlardır. Bu alanlarda heyelan, kaya



düşmesi vb. gibi kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte inceleme alanının bu kesimlerinde, yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda eğim ve litolojiye bağlı olarak stabilite sorunları gelişebileceğinden ve muhtemel stabilite sorunlarının alınacak mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından, bu kesimler "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında (ÖA-2.1) simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında, stabilite sorunlarına yönelik analizlerin yapılacak kazılar, planlanılacak yapı yükleri ve dış etkilere kaynaklanacak yüklerde dikkate alınarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı ve gerekmesi halinde stabiliteyi sağlayacak muhtemel önlemler belirlenmelidir.
- ✓ Yamaç stabilitesini bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı ve yapılacak her türlü kazı sonrası oluşabilecek şevler, projelendirilmiş tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik birimin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelerine taşıtırılmalı, mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturumların hesap edilerek uygun temel tiplerinin belirlenmesi gerekmektedir.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimden kaynaklı oluşabilecek sorunlara karşı gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- ✓ Yapı temelleri homojen (aynı) birimler üzerine oturtulmalıdır. Oturtulmaması durumunda farklı oturmaya karşı gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Zemin-temel etütlerinde inceleme alanındaki kaya birimlerin rezidüel kesimlerinin kalınlık ve yayılımları belirlenmeli, yapı yüklerinin bu birimlere oturtulması halinde oluşabilecek stabilite problemlerine yönelik gerekmesi halinde uygulanacak iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- ✓ Yol, alt yapı, komşu bina, komşu parsel ile kendi parselinin güvenliğini sağlamadan kazı işlemleri yapılmamalıdır.
- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrışma zonunun kalınlığı, temel tipi ve temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü vs) ve tüm yamaç boyunca dış yüklerde dahil edilerek stabilize analizleri



yapılarak gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir, binalar dolgulara taşıtırılmamalıdır.

- ✓ Bu alanlar içerisindeki bütün akar ve mevsimsel derelerin taşkın ve yamaç sellenmesi yönünden güncel DSİ görüşü alınarak, planlamanın güncel DSİ görüşü doğrultusunda yapılmalıdır.
- ✓ Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

1.4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 11.11.2022 tarihli ve 320906 sayılı yazısı ile talep edilerek toplanan kurum görüşleri incelendiğinde tüm kurum görüşlerinin olumlu veya şartlı olarak olumlu görüş bildirdiği görülmektedir.

Proje kapsamında talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazıları rapor ekinde ve cd içerisinde verilmiştir.

Tablo 3.Planlama Alanına Yönelik Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	08.12.2022/ 5220223	“..söz konusu alan 1/100.000 Ölçekli Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Çevre Düzeni Planında “Orman Alanı” üzerinde yer almaktadır. 3.5.8.Orman Alanlarında ise; 4.6831 sayılı Kanuna tabi olmayan ancak orman bütünlüğü içerisinde kanlan ve etrafı orman dokusu ile çevrili olan özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda sadece konut, tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yer alabilir; 35 müstemilatlar emsale dahildir. Bu alanlar için yapılaşma koşulu min. Parsel: 5000 m ² ; Emsal= 0.05, Hmax= 2 kat ve Max. İnş. Alanı= 250m ² ’dir. Orman bütünlüğü içerisinde yer almayan ve etrafı orman dokusu ile çevrili olmayan özel mülkiyeti kesinleşmiş tapuya tescil edilmiş) alanlarda ise 3.5.7.1 nolu plan uygulama hükümleri uyarınca işlem yapılır. Belirtilen plan hükmü öncelikli olmak üzere ilgili üst ölçek plan kararlarına uyulması halinde kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtmiştir.
2	T.C. Tunceli Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Tunceli Müzesi Müdürlüğü	15.11.2022/ 3148340	“Yapılan inceleme sonucunda bahse konu taşınmaz üzerinde 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığı tespit edilmemiştir. Ancak bahse konu taşınmaz üzerinde yapılacak uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda, 2863 sayılı Yasa’nın 4. maddesi



TUNCELİ İLİ PÜLÜMÜR İLÇESİ MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			gereği; en yakın Müze Müdürlüğüne ya da Köyde muhtara diğer yerlerde ise Mülki İdari Amirliğine bilgi verilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtmiştir.
3	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	15.11.2022/ 3149593	“..planlama alanında herhangi bir kentsel/arkeolojik sit alanı içerisinde kaldığına ya da tescilli kültür varlığı olduğuna dair kayda rastlanılmamıştır. Ancak müdürlüğümüz sorumluluk alanında bulunan yerlerde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmadığından söz konusu taşınmaza yönelik imar planı yapımında 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatın kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak taşınmazda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtmiştir.
4	T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Malatya İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	21.11.2022/ 1818398	“..yapılan incelemede; söz konusu alanlarda Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda herhangi bir askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi ile NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı tespit edilmiştir.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
5	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	21.11.2022/ 2654019	“..sınırları belirtilen alanlarda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
6	T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 13.Bölge Müdürlüğü (Elazığ) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü	01.12.2022/ 1567501	“..Bahse konu planlama alanı yazınız ekindeki sayısal veriler üzerinden incelenmiş ve 154 kV Pülümür - Erzincan E.İ. Hattının planlama alanına isabet ettiği görülmüştür. Söz konusu iletim hattının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddesince kullanım amacına uygun olarak planlanması; mülkiyet ve irtifak haklarımızın korunması; 30.11.2000 Tarih ve 24246 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. Ve 46. Maddelerinde belirtilen yaklaşma mesafelerine uyulması ve İmar Planı Notlarına "Enerji İletim Hatlarının geçtiği alanlarda irtifak koridoru boyunca TEİAŞ kurum görüşü alınmadan



TUNCELİ İLİ PÜLÜMÜR İLÇESİ MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			uygulama yapılmayacaktır" ibaresinin eklenmesi gerekmektedir." Şeklinde görüş belirtmiştir.
7	T.C Tunceli Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	24.11.2022/ 428989	"..Valiliğimiz (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, Pülümür İlçesi, Yeni Mahallede yer alan ilgi yazı ekindeki sınırları belirtilmiş bulunan alan üzerinde 7269 sayılı kanun amaçlarında kullanılmak üzere Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen veya Mülkiyeti Maliye hazinesine ait olup Başkanlık adına tahsis edilen yerlerden olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca bahse konu taşınmazlar üzerinde afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Anılan bölgede yapılacak olan çalışmalar için hazırlanacak Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporunda bölgenin deprem, kaya düşmesi, çığ, heyelan, su baskını vb. afet riskleri ve zemin stabilizesi ile ilgili hususlara plan yapımı aşamasında titizlikle uyulması gerekmektedir." Şeklinde görüş belirtmiştir.
8	T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	16.11.2022/ 43060	"Yapılan inceleme neticesinde söz konusu planlama çalışma bölgesinin sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mânia planları sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir. Bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin bir örneği Ek'te yer alan İlgi (m) yazı kapsamında işlem yapılması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim." şeklinde görüş belirtilmiştir.
9	T.C Karayolları Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü	28.12.2022/ 1042468	"Söz konusu taşınmazların bir kısmı, Tunceli Pülümür-(Erzincan-Erzurum) Ayr. Devlet Yolunun il yolunun içerisinde kalmaktadır. Bahse konu taşınmazların ekli kamulaştırma planında belirtilen kamulaştırma koridoru içerisinde kalan kısımlarının terkinin yapıldıktan sonra parsellerin geri kalan kısmında Karayolu Kenarında Açılacak ve Yapılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğe uygun şekilde planlama yapılması ve hazırlanan taslak plan için kurumumuzdan tekrar görüş alınması hususunda; gereğini arz ederim." Şeklinde görüş belirtilmiştir.
10	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Tabiat Varlıklarını	22.11.2022/ 5059633	"...Yapılan incelemede, bahse konu planlama alanının; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir



TUNCELİ İLİ PÜLÜMÜR İLÇESİ MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



	Koruma Genel Müdürlüğü		Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir. söz konusu alanda planlama çalışması yapılmasında Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesinin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sakınca görülmemektedir..” şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.
11	T.C Tunceli Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	05.04.2024/ 13900193	“Yapılan inceleme sonucunda, talep konusu T1(151 ada 90, 77, 76, 75, 74 ve 72 no.lu parseller) no.lu parsel; iklim, toprak ve topoğrafik özellikleri ile sulanabilirlik durumu göz önünde bulundurulduğunda " Tarım Dışı Alan"olduğu görüşüne varılmıştır. T1(151 ada 90,77, 76, 75, 74 ve 72 no.lu parseller) no.lu parsel Tarım Dışı Alan olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamı dışında değerlendirilmiştir. Bu nedenle talep konusu parsel üzerinde yapılacak iş ve işlemlerde Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.
12	T.C Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	23.11.2022/ 791995	“..söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır..” şeklinde görüş belirtilmiştir.
13	T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	07.12.2022/ 8024780	“..Yapılan inceleme neticesinde; sınır bilgileri ilgi yazılarla tarafımıza bildirilen sahalarda dahilinde Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir..” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
14	T.C Orman Genel Müdürlüğü Elazığ Orman Bölge Müdürlüğü	25.12.2022/ 6645853	“..bahse konu taşınmazlarda Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca (Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı) Planlama çalışmalarının yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.”..Şeklince görüş belirtilmiştir.
15	T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 19.Bölge Müdürlüğü Yönetimi	23.11.2022/ 2899512	“..Tunceli İli, Pülümür İlçesi, Merkez Muhtarlık mahallesi sınırları içerisinde yazınız ekinde gösterilen alanlarda Kurumumuz tarafından yapılmış veya yapılması planlanan herhangi bir projemiz bulunmamaktadır. Söz konusu



TUNCELİ İLİ PÜLÜMÜR İLÇESİ MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



	İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü		taşınmazların dere kenarında bulunması halinde; 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği" gereğince derenin mevcut taşkın sınırı dışında, derenin akış istikametinde ve dereye paralel olarak sağında veya solunda en az 6 metre İşletme ve Bakım Yolu bırakılması şartıyla taşınmazlar üzerinde planlama çalışması yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.." Şeklinde görüş belirtilmiştir.
16	T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	18.11.2022/ 2022448399	"..Söz konusu proje alanı şu aşamada Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3439538 sayılı Konut Alanı projesi potansiyel yatırım alanı olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7'nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.." şeklinde görüş belirtilmiştir.
17	T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı	23.08.2024/ 2024397087	"Tunceli ili, Pülümür ilçesi, Merkez-Muhtarlık Mahallesi'nde yer alan söz konusu taşınmazla ilişkin planlama çalışmaları devam edildiği, III. grup işletme ruhsat sahası ile çakışmalı olan planlama alanına ilişkin imar planı sınırı ruhsat sahasına girişimli olmayacak şekilde daraltılarak ekte iletilmekte olup, nihai kurum görüşünüzün bildirilmesi talep edilmiştir. Genel Müdürlüğümüz Sistem kayıtlarında revize edilen proje alanının 19.08.2024 tarihi itibarıyla yapılan sorgulaması sonucunda Genel Müdürlüğümüzce verilmiş yürürlükte herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimi olmadığı anlaşıldığından ekte verilen koordinatlar dahilinde revize projenin gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir." Şeklinde görüş belirtilmiştir.
17	T.C. Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü	15.11.2022/ 335488	"..görüş sorulan alanlarda, teşekkülümüz sorumluluğunda yürütülen bir projemiz bulunmamaktadır.."Şeklinde görüş belirtilmiştir.



TUNCELİ İLİ PÜLÜMÜR İLÇESİ MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



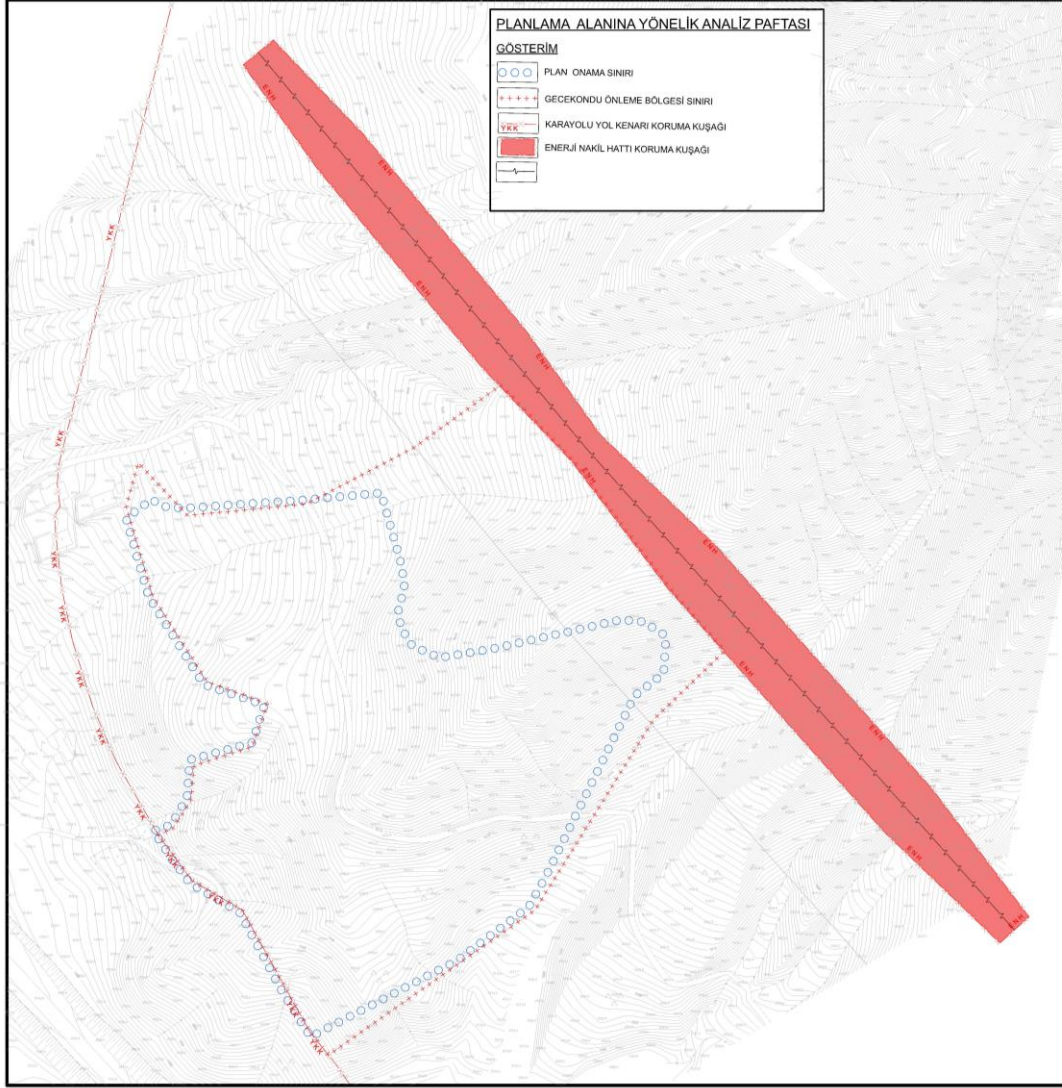
18	T.C. Pülümür Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğü	07.12.2022/ 948	“..Yapılan inceleme sonucunda bahse konu olan parsel üzerinde planlama çalışmasının yapılmasında kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır..” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
19	Tunceli Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	06.12.2022/ 129	“151 ada 90 parsel numaralı taşınmaz üzerinde imar planı (konut amaçlı) yapılması durumunda, ahırdan dolayı insan ve çevre sağlığının olumsuz etkilenmemesi için gerekli mesafe göz önünde bulundurulduğu taktirde kurumumuz açısından bir sakıncasının olmayacağını belirtir..” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
20	Tunceli Valiliği Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü	14.11.2022/ 4201049	“Tunceli İli, Pülümür İlçesi, Merkez Muhtarlık Mahallesinde idarenizce yapılacak olan planlama çalışmalarında İl Müdürlüğümüzce gözönünde bulundurulması gereken görüş, proje ve alınmış bir yatırım kararı bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
21	Tunceli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü	16.11.2022/ 63615511	“İdarenizce yapılması planlanan imar çalışmaları neticesinde yeni yerleşim alanlarının oluşması durumunda okul öncesi, ilkokul, ortaokul ve lise düzeyindeki okullara duyulacak ihtiyacın; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen mevzuat çerçevesinde hesaplanarak önceden planlanması durumunda, ilgi yazılarda belirtilen alanlarda imar çalışmaları yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemektedir.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
22	Tunceli İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü	29.11.2022/ 17776	“Bahse konu imar planı değişikliklerine konu alan üzerinde Kurumumuz tasarrufu bulunmamaktadır. İmar planı yapıyla ilgili her türlü mevzuata uyulması koşuluyla, söz konusu taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılmasında İdaremizce bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
23	T.C. Tedaş 11. Bölge Müdürlüğü (Merkez/Elazığ)	02.01.2023/ 153014	“bahse konu alan üzerinde tesislerimizin korunması deplasman mahall vermeyecek şekilde işlemlerin yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.

1.5.ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı için ilgili kurumlardan alınan görüşler neticesinde herhangi bir sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

1.6.EŞİK ANALİZİ

Planlama alanı için ilgili kurumlardan alınan görüşleri ve alana ilişkin veriler neticesinde; alanın kuzeydoğusunda enerji nakil hattı, güneybatısında karayolları koruma kuşağı bulunmaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanına Yönelik Analiz Paftası

2. MEVCUT DURUM TESPİT

2.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 20.08.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı; 1/100.00 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Orman Alanı" olarak planlıdır.



2.2.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu planlama alanı, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda plansız sahada kalmaktadır.

2.3.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu planlama alanı, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar plansız sahada kalmaktadır.

3. PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Tunceli ili, Pülümür ilçesi, Merkez Muhtarlık Mahallesi'nde bulunan, 16.09.2024 tarihli ve 679338 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilen alanın 151 ada 90 parselde bulunan, 6.32 ha alan büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yürütülen İlk Evim Arsa Projesi kapsamında, konut, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, yukarıdaki kurum görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak imar planı teklifi hazırlanmıştır.

Bu amaçlar doğrultusunda 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Müstakil Konut Alanları: Plan Paftalarında Emsal=0.40 YENÇOK= 2 KAT olarak belirlenen Gelişme Konut Alanlarını ifade eder.

3.1.GENEL KARARLAR

Planlama alanı, Tunceli ili, Pülümür ilçesi, Merkez Muhtarlık Mahallesi'nde bulunan, 16.09.2024 tarih ve 679338 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilen alanın, 151 ada 90 parselde bulunan, 6.32 ha alan büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanında, uygulama imar planı ile alanın ihtiyaçlarına yönelik, konut alanları ve donatı alanları tasarlanmıştır. İmar planı ile;

- Planlama alanında; 27122.57 m² büyüklüğünde, Emsal=0.40 YENÇOK= 2 KAT yapılaşma koşulunda müstakil konut alanı olarak Gelişme Konut Alanı planlamış olup; Müstakil konut alanlarında ortalama parsel büyüklüğü 350 m²'dir.
- Planlama alanındaki nüfusun gereksinimi olan donatı alanları; Gelişme Konut Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Ticaret Alanı, Cami Alanı ve Teknik Altyapı Alanı olarak



planlanmış olup, planlama alanının arazi yapısına ve erişilebilirlik mesafeleri dikkate alınmıştır.

3.2.NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Tunceli ili, Pülümür ilçesi, Merkez Muhtarlık Mahallesinde 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesinde hazırlanan, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Gelişme Konut Alanları, müşterek (konut bazlı) olarak planlanmıştır.

➤ Müstakil Gelişme Konut alanları için;

- Konut alanı büyüklüğü 27122.57 m²
- Ortalama parsel büyüklüğü 350 m² olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 77 parsel üretilmiştir.
- Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise TÜİK verisi baz alınarak 2.21 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.

➤ Plan Nüfusunun Hesaplanması;

Müstakil konut alanlarında;

- Ortalama parsel büyüklüğü: 350 m²,
- Parsel Sayısı: (27122.57 m² / 350 m²) 77,
- Ortalama aile büyüklüğü 2.21 kişi,
- Planlama alanı nüfusu (77 x 2,21 m²) **170** kişi'dir.

Toplam planlanan nüfus 170 kişidir.

Tablo 4: Öneri İmar Planı Müstakil Gelişme Konut Alanı Nüfusu

KULLANIM	ALAN (M ²)	ORT. PRSL. BÜY./ORTALA MA DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	PARSEL SAYISI/DAİRE SAYISI	HANE HALKI	NÜFUS
	A	B	C=A/B	D	E=C*D
Gelişme Konut (Müstakil)	27,123.77	350	77	2.21	170

- Gelişme konut alanlarında toplam nüfus; **170 kişidir.**



Tablo 5: Öneri İmar Planı Gelişme Konut Alanı Nüfusu

KULLANIM	NÜFUS
Gelişme Konut (Müstakil)	170

Planlama alanında toplam **170** kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

3.3.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Tunceli İli, Pülümür İlçesi, Merkez Muhtarlık Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile;

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcut durumda planlı olan alanda İlk Evim Arsa Projesi kapsamında, konut, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde plan değişikliğine gidilmiş; yeni konut alanları ve bu konut alanlarına hizmet sağlaması amacıyla donatılar önerilmiştir. Alana ve bölgeye hizmet edecek 10 metrelik taşıt yolları ve 7 metrelik yaya yolları ile ulaşım sistemi çözümlenmiştir.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile getirilen;

- ✓ Ticaret alanlarında; çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, lokanta, restoran vb. yer alabilir. Bu alanlarda Emsal (E)=0.60 Yençok=2 kat olarak planlanmıştır. Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- ✓ Sosyal tesis alanı; sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları Emsal (E) =0.60 Yençok=2 kat olarak planlanmıştır. Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- ✓ Tunceli ili, Pülümür ilçesi, Merkez Muhtarlık Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı alan dağılımı aşağıda (Tablo 6'da) verilmiştir.



TUNCELİ İLİ PÜLÜMÜR İLÇESİ MERKEZ MUHTARLIK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Tablo 6: Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

KULLANIM	ALAN M ²	ORAN (%)	STANDART (M ² /KİŞİ)	OLMASI GEREKEN ALAN M ²	FARK
KONUT ALANI (MÜSTAKİL)	27,123.77	%42.89			
PARK ALANI	11,221.70	%17.75	10	1700	+9,521.70
TİCARET ALANI	892.39	%1.41			
SOSYAL TESİS ALANI	2,220.30	%3.51	0.75	127.5	+2,092.80
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,060.57	%1.68	1	170	+890.57
YOL ALANI	20,706.36	%32.76			
TOPLAM	63,215.10	%100			

Uygulama İmar Planının alan dağılımına bakıldığında planlama alanında; en fazla Gelişme Konut alanlarının (%42.89) yer aldığı görülmektedir. Gelişme Konut alanlarını %17.75 ile Park alanı izlemektedir. Planlama alanının %32.76'sı yollardan oluşmaktadır.

Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile mevcut durumda plansız olan alana, donatı olarak; Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Ticaret Alanı planlanmıştır.



Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı