BAŞKENT LEFKOŞA

LEFKOŞA GÖNYELİ ALAYKÖY
HAMİTKÖY HASPOLAT KANLIKÖY

İMAR PLANI

CİLT 1

KARAR RAPORU

REDAKSİYON
(KONSOLİDE)

ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ TARAFINDAN KONSOLİDE EDİLMİŞTİR

LEFKOŞA – Temmuz 2025

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI
RG Sayı : 120
Tarih : 11.04.2001
EK III AE : 40

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (2005)
RG Sayı : 207
Tarih : 29.11.2005
EK III AE : 704

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (2009)
RG Sayı : 152
Tarih : 18.02.2009
EK III AE : 154

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 3 (2012)
RG Sayı : 103
Tarih : 04.06.2012
EK III AE : 323

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 4 (2025)
RG Sayı : 146
Tarih : 19.07.2025
EK III AE : 551

55/89 İMAR YASASI
ALTINDA

BAŞKENT LEFKOŞA
(LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HAMİTKÖY, HASPOLAT VE KANLIKÖY)
İMAR PLANI

(19 Temmuz 2025 Tarihine Kadar Yayınlanmış Değişiklikler
Dahil Edilmiş, Konsolide Metin)

Başbakan Yardımcılığı, Turizm, Kültür, Gençlik Ve Çevre Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi Tarafından Konsolide Edilmiştir Lefkoşa – Temmuz 2025

AÇIKLAMA

Bu metin, 55/89 İmar Yasası altında yayınlanmış Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın, 19 Temmuz 2025 tarihine kadar yayınlamış değişiklikler İle birlikte Konsolide edilmiş kopyasıdır. Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın kullanılmasında kullanıcının, Esas İmar Planı ve Değişikliklerinin birlikte okumasını kolaylaştırma amacı ile hazırlanmıştır. Yasal döküman İçin KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış olan esas İmar Planı ve değişiklik metinleri geçerlidir.

Başbakan Yardımcılığı, Turizm, Kültür, Gençlik Ve Çevre Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi

Lefkoşa
Temmuz 2025

İMAR YASASI
(55/1989 Sayılı Yasa)
Madde 7 altında İmar Planı

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İçişleri Bakanı ile Planlama Makamı İmar Yasası'nın 7'ci maddesinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak yapmış olduğu **Başkent Lefkoşa İmar Planı'nı**, Resmi Gazetenin 11.04.2001 tarihli, 120 sayılı nüshasında Amme Enstrümanı 40 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

BAŞKENT LEFKOŞA
(LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HAMİTKÖY, HASPOLAT VE KANLIKÖY)
İMAR PLANI

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (2005)

RG Sayı : 207
Tarih : 29.11.2005
EK III AE : 704

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (2009)

RG Sayı : 152
Tarih : 18.02.2009
EK III AE : 154

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 3 (2012)

RG Sayı : 103
Tarih : 04.06.2012
EK III AE : 323

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 4 (2025)
RG Sayı : 146
Tarih : 19.07.2025
EK III AE : 551

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM I.0 BAŞLANGIÇ

1.1 PLANLAMA ALANI 2

1.1.1 PLAN ALANI TANIMI VE KONUMU 2

1.1.2 KENTİN YERİ VE BÜNYESİ 2

1.1.3 PLAN ALANININ GELECEĞİ VE ÜLKE, BÖLGE İLE ETKİLEŞİMİ 3

1.2 PLANIN GEÇMİŞİ 19791984/19841986/19891996/1996/1999 4

1.3 AMAÇ VE YASAL DAYANAĞI 8

1.3.1 AMACI 8

1.3.2 PLANIN YASAL DAYANAĞI 8

1.4 PLANLAMA GENEL İLKELERI 9

1.4.1 PLANLAMA İLKELERİ 9

1.4.2 PLANIN İLKELERİ 9

1.5 PLANIN KAPSAMI VE HÜKÜMLERİ 9

1.5.1 PLANIN KAPSAMI 9

1.5.2 PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ 9

BÖLÜM 2.0 ANA HEDEFLER

2.1 2041 YILINDA NASIL BİR BAŞKENT - VİZYON 24

2.2 ANA HEDEFLER 24

BÖLÜM 3.0 ANA KONULAR, SORUNLAR, OLANAKLAR VE KISITLAYICILAR

3.1 KONULAR VE SORUNLAR 27

3.1.1 SINIR KENTİ OLMASI..... 27

3.1.2 KENTSEL SU ARZI..... 27

3.1.3 DRENAJ VE KANALİZASYON..... 27

3.1.4 NÜFUS..... 27

3.1.5 KONUT..... 28

3.1.6 SANAYİ ALANLARI..... 29

3.1.7 PARSELLENMİŞ ARSALAR..... 30

3.1.8 TOPLUMSAL HİZMETLER..... 30

3.1.9 EĞLENCE..... 31

3.1.10 EĞİTİM..... 34

3.1.11 OFİSLER..... 35

3.1.12 PERAKENDE TİCARET..... 36

3.2 OLANAKLAR VE POTANSİYELLER VE FIRSATLAR 38

3.2.1 AVANTAJLAR VE OLANAKLAR..... 38

3.2.2 FIRSATLAR..... 41

3.3 TEMEL KISITLAYICILAR 42

3.3.1 FİZİKİ SINIRLAYICI VE YÖNLENDİRİCİLER..... 42

3.3.2 EKONOMİK VE SOSYAL SINIRLAYICI VE YÖNLENDİRİCİLER..... 43

3.3.3 YASAL YÖNETSEL VE POLİTİK SINIRLAYICI VE YÖNLENDİRİCİLER..... 45

BÖLÜM 4.0 PLANIN TEMEL STRATEJİLERİ VE YAPISAL PLAN

4.1 PLANIN GENEL STRATEJİSİ 48

4.1.1 TEMEL STRATEJİLER 48

4.1.2 KULLANIMLARIN DAĞILIMINDA İHTİSASLAŞMA..... 50

4.1.3 MERKEZLERİN KADEMELENMESİ..... 50

4.1.4 NÜFUS YOĞUNLUĞU KADEMELENMESİ..... 51

4.1.5 İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ ETKİLERİNİN AZALTILMASI..... 51

4.1.6 POTANSİYEL RİSK VE TEHLİKELERİN ÖNLENMESİ..... 51

4.2 YAPISAL PLAN 52

4.2.1 GİRİŞ 52

4.2.2 YAPISAL PLANIN ANA UNSURLAR 52

4.2.3 SONRAKİ AŞAMADA DETAY PLANLARI HAZIRLANACAK ÖNCELİKLİ ALANLAR

ALT ALANLAR VE KONULAR 56

BOLÜM 5.0 GELİŞME PLANI

5.1 GİRİŞ 59

5.2 KENTİN YAPISI VE FORMU 59

5.3 ULAŞIM DOLAŞIM 60

5.3.1 ANA KONULAR 60

5.3.2 ANA YOL SİSTEMİNİN YAPISI 60

5.3.3 TOPLU TAŞIMACILIK 62

5.3.4 ÇEVRESEL ALANLAR 62

5.3.5 YERLEŞME BİRİMLERİ ARASI ULAŞIM DOLAŞIM SİSTEMİ 63

5.4 KONUT ALANLARI 63

5.4.1 GENELDE KONUT 63

5.4.2 KONUT YERLEŞİM ALANLARININ İŞLEVSEL YAPISI 64

5.4.3 İŞLEVSEL YAPININ ELEMANLARI 65

5.4.4 YERLEŞME BİRİMLERİNİN İŞLEVSEL YAPISI 67

5.5 KONUT DIŞI ANA KULLANIM ALANLARI 68
5.5.1 SANAYİ ALANLARI 68
5.5.2 TURİZM ALANLARI 69
5.5.3 TOPLUMSAL HİZMET ALANLARI..... 70
5.5.4 KAMUSAL HİZMET ALANLARI 71
5.5.5 YÖNETİM ALANLARI 73
5.6 AÇIK ALANLAR VE EĞLENCE DİNLENCE ALANLARI 74
5.6.1 GENEL 74
5.6.2 YEREL PARKLAR VE YEREL YEŞİL ALANLAR 75
5.6.3 KANLIDERE VE GÖLETLER 76
5.6.4 AĞAÇLANDIRMA KUŞAĞI..... 77
5.7 KARIŞIK KULLANIM ALANLARI 77
5.7.1 MERKEZİ İŞ ALANI 77
5.7.2 FAALİYET KORİDORLARI VE ALT MERKEZLER 79
5.8 KENTSEL KORUMA ALANLARI, DOKU BÜTÜNLÜĞÜ OLAN ALANLAR VE ESKİ KÖY YERLEŞMELERİ 79
5.8.1 LEFKOŞA SURLARİÇİ 79
5.8.2 DOKU BÜTÜNLÜĞÜ OLAN MAHALLELER 80
5.8.3 ESKİ KÖY İÇLERİ 80
5.9 KENTİ ETKİLEYECEK İŞLEVLER 81
5.9.1 KENTSEL MERKEZ 81
5.9.2 LEFKOŞA ULUSLARARASI HAVALİMANI 81
5.10 İMAR GELİŞME SINIRI DIŞINDAKİ GELİŞME POLİTİKALARI 82
5.10.1 POLİTİKANIN ÖNEMİ 82
5.10.2 İZİN VERİLECEK GELİŞMELER 82
5.11 DİĞER ARAZİ KULLANIM AMAÇLI GELİŞMELER 84
5.12 SONRAKİ AŞAMA PLANLAMA KONULARI VE ALT ALANLARI 84
5.12.1 ÖNCELİKLİ ALANLAR VE ALT ALANLAR 85

BÖLÜM 6.0 POLİTİKA VE ÖNERİLER

6.1 NÜFUS DAĞILIMI 98

6.1.1 MEVCUT VE GELECEKTEKİ NÜFUSUN YERLEŞİM BİRİMLERİNE GÖRE DAĞILIMI..... 98

6.2 ARAZİ PİYASASI 101

6.2.1 GİRİŞ..... 101

6.2.2 GELECEKTEKİ ARAZİ GEREKSİNİMİ VE MEVCUT ARAZİ STOKU 101

6.2.3 ANA KONULAR..... 103

6.2.4 ARAZİ DEĞERLERİNİN PLANLAMAYA ETKİSİ..... 107

6.2.5 ANA HEDEFLER..... 108

6.2.6 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 108

6.3 KONUT 110

6.3.1 110

6.3.2 ANA KONULAR 110

6.3.3 ANA HEDEFLER..... 118

6.3.4 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 119

6.3.5 UYGULAMA..... 124

6.4 ULAŞIM DOLAŞIM 127

6.4.1 ANA KONULAR..... 127

6.4.2 ANA HEDEFLER..... 128

6.4.3 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 129

6.5 SANAYİ, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET 160

6.5.1 ANA SORUNLAR..... 160

6.5.2 ANA HEDEFLER..... 160

6.5.3 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 161

6.5.4 UYGULAMA..... 167

6.6 OFİS 170
6.6.1 ANA KONULAR..... 170
6.6.2 ANA HEDEFLER..... 170
6.6.3 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 171
6.6.4 UYGULAMA..... 174
6.7 TİCARET 176
6.7.1 ANA KONULAR..... 176
6.7.2 ANA HEDEFLER..... 177
6.7.3 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 177
6.7.4 UYGULAMA..... 184
6.8 EĞİTİM 187
6.8.1 ANA KONULAR..... 187
6.8.2 ANA HEDEFLER..... 187
6.8.3 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 188
6.8.4 UYGULAMA..... 200
6.9 SAĞLIK VE SOSYAL HİZMETLER 204
6.9.1 ANA KONULAR..... 204
6.9.2 ANA HEDEFLER..... 204
6.9.3 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 204
6.9.4 UYGULAMA..... 208
6.10 AÇIK ALANLAR VE EĞLENCE DİNLENCE 210
6.10.1 ANA SORUNLAR..... 210
6.10.2 ANA HEDEFLER..... 211
6.10.3 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 211
6.10.4 UYGULAMA..... 222
6.11 MERKEZİ İŞ ALANI VE FAALİYET KORİDORLARI 226
VE ALT MERKEZLER 226
6.11.1 MERKEZİ İŞ ALANI..... 226
6.11.2 ALT MERKEZLER..... 226
6.11.3 FAALİYET KORİDORLARI..... 230
6.12 KENTSEL KORUMA 235
6.12.0 GİRİŞ..... 235
6.12.1 KORUMA ALANLARININ ORTAK ANA KONULARI VE SORUNLARI..... 236
6.12.2 VİZYON..... 236
6.12.3 SURİÇİ..... 237
6.12.4 DOKU BÜTÜNLÜĞÜ OLAN MAHALLELER VE ESKİ KÖY MERKEZLERİ 248

6.12.5 SOKAK DOKUSU ÇEVRE VE UYUM..... 257
6.12.6 UYGULAMA..... 258
6.13 NÜFUS YOĞUNLUĞU, YAPI ARSA ORANLARI VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ 263
263
6.13.1 MEVCUT DURUM..... 264
6.13.2 YAPI ARSA ORANI VE KONUT YOĞUNLUĞU..... 264
6.13.3 ANA HEDEFLER..... 265
6.13.4 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 265
6.13.5 DİĞER KURAL VE KOŞULLAR..... 301
6.13.6 UYGULAMA..... 306
6.14 KAMU KULLANIMLARI 310
6.14.1 ANA KONULAR..... 310
6.14.2 ANA HEDEFLER..... 311
6.14.3 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 311
6.14.4 UYGULAMA..... 313
6.15 TURİZM 315
6.15.1 ANA KONULAR..... 315
6.15.2 HEDEFLER..... 316
6.15.3 POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 317
6.15.4 UYGULAMA..... 317
BÖLÜM 7.0 GÜVENLİ KENT POTANSİYEL RİSK VE TEHLİKELERE KARŞI ÖNLEMLER
7.1 GİRİŞ..... 319
7.1.1 İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ ETKİLERİNİ AZALTMAYA YÖNELİK OLARAK ÜLKEMİZDE YAPILAN ÇALIŞMALAR..... 319
7.1.2 İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ ETKİLERİNİ AZALTMAYA YÖNELİK OLARAK PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ALINAN ÖNLEMLER... 320
7.1.3 BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI KAPSAMINDA YER ALAN BÖLGENİN GENEL JEOLOJİK ÖZELLİKLERİ..... 323
326
7.1.4 AFET VE PLANLAMA..... 326
7.1.5 KIBRIS'IN DÜNYA DEPREM KUŞAĞINDAKİ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ..... 329
7.1.6 PLANLAMA ALANI DOĞAL VERİLERİ..... 330
7.1.7 HOMOJEN BÖLGELERE GÖRE YERLEŞİM ALANLARI VE YAPI VERİLERİ..... 334
7.1.8 HOMOJEN BÖLGELER, HASAR GÖREBİLİRLİK VE RİSK DAĞILIMI..... 336
7.2 GENEL POLİTİKA..... 337
7.2.1 PLAN ALANINDA AFET RİSKİNİ AZALTICI POLİTİKA VE ÖNERİLER..... 338
7.2.2 PLAN ALANINDA HASARGÖREBİLİRLİĞİN VE EN AZA İNDİLİRİLEBİLMESİ İÇİN ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER..... 341
7.2.3 YASAL VE ÖRGÜTSEL ALANDA ALINACAK ÖNLEMLER 344

BOLÜM 8.0 PLANLAMA UYGULAMA ARAÇLARI

8.1 EKONOMİK VE MALİ YÖNLER 356
8.1.1 GİRİŞ..... 356
8.1.2 KAYNAK TALEBİ..... 357
8.1.3 BAKIM GİDERLERİ..... 358
8.1.4 YENİLEME HARCAMALAR..... 358
8.1.5 SURİÇİ..... 359
6.1.6 SONUÇ..... 359
8.2 PLANLAMA VE İMAR DENETİM YASALARI 362
8.2.1 GİRİŞ..... 362
8.2.2 55/89 İMAR YASASI VE UYGULAMASI..... 362
8.2.3 İMARA İLİŞKİN DİĞER YASALAR..... 368
8.3 PLANLAMA VE YÖNETSEL YAPI 370
8.3.1 PLAN ALANINDA YÖNETSEL YAPI..... 370
8.3.2 PLAN ALANINDAKİ ÖNERİLEN YÖNETSEL ÇERÇEVE
8.4 KURUMSAL ÇERÇEVE
8.4.1 GİRİŞ..... 372
8.4.2 PLANLAMA VE UYGULAMA SÜRECİNDE RÖLÜ OLAN KURUM VE KURULUŞLAR 373
8.4.3 KAMU HARCAMALARI KURUMLARI..... 373
8.5 ARAZİ POLİTİKALARI 376
8.5.1 GİRİŞ..... 376
8.5.2 MÜDAHALE DURUMLARI..... 376
8.5.3 ÖNERİ MÜDAHALELERİN KAPSAMI..... 377
8.5.4 ÖNERİ ÖNLEMLER..... 378
8.6 MALİ KAYNAK AYIRMA 385
8.6.1 GİRİŞ..... 385
8.6.2 MALİ PROJEKSİYONLAR..... 385
8.6.3 KAYNAK FONLARI..... 386
8.6.4 GÖZDEN GEÇİRME..... 386
8.6.5 YILLIK İSTATİSTİK ÖZET RAPORU..... 387

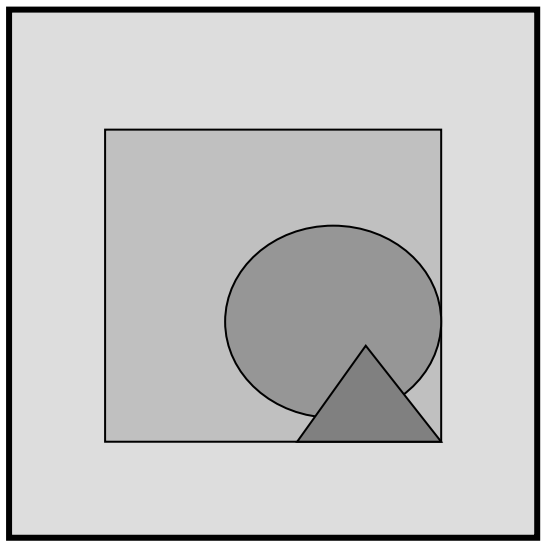
BÖLÜM 9.0 UYGULAMA SÜRECİ PLANLAMASI 389
9.1 GİRİŞ 389
9.2 PROGRAM KONULARI 389
9.3 UYGULAMALAR..... 391

TABLOLAR

Tablo	1	Plan alanındaki yerleşim birimlerine göre imara açılan alanlar ve nüfus dağılımı	2
Tablo	2	Mevcut boş alanların yerleşme birimlerine dağılımı	28
Tablo	3	Mevcut boş arazi stokunun yerleşme birimlerine dağılımı	29
Tablo	4	Mevcut ve gelecekteki nüfusun yerleşim birimine göre dağılım	99
Tablo	5	Mevcut yapılaşmış alanlar ve yapılaşmamış imara açık alanlar	102
Tablo	6	2041 yılında imara açık alanlara yapılabilecek konut miktarı ve bu miktarın konut ihtiyacına oranı	102
Tablo	7	Seçilmiş bölgelere göre arazi birim fiyatları (1997 yılı)	105
Tablo	8	Lefkoşa İmar Planı Alanında arsa sahibi olabilme (1997 fiyatları ile)	106
Tablo	9	Arsa için aylık olarak ödenmesi gereken miktar ile bu miktarın aylık brüt gelire %'si (US $)	106
Tablo	10	İmar Planı Alanındaki toplam konut gereksinimi ve imara açık alanlara gelebilecek toplam konutun ihtiyaca oranı (2021-2041)	110
Tablo	11	Konut maliyeti hesaplaması	114
Tablo	12	Konut ve arsa maliyeti	115
Tablo	13	Otopark standartları	143
Tablo	14	Eğitim hizmetlerinin mevcutta hangi oranda devlet tarafından karşılandığı ve gelecekte hangi oranda karşılanacağı	188
Tablo	15	Belediyelere göre okul öncesi eğitim kurumu ihtiyacı	189
Tablo	16	Yerleşimlere göre okul öncesi eğitim kurumu ihtiyacı	190
Tablo	17	Belediyelere göre ihtiyaç duyulan ilkokul sayısı	192

Tablo	18	Yerleşimlere göre ihtiyaç duyulan ilkokul sayısı	192
Tablo	19	2041 yılına kadar kaç ortaokul çağı öğrencisi için okul ihtiyacı olacağı	195
Tablo	20	2041 yılına kadar kaç lise çağı öğrencisi için okul ihtiyacı olacağı	195
Tablo	21	Okullar için önerilen standartlar	201
Tablo	22	Yerel sağlık merkezleri ve ibadet yerleri ile ilgili öneri standartlar	208
Tablo	23	Açık alanlar ve spor alanları ile ilgili öneri standart	223
Tablo	24	Bölge merkezleri veya kentsel faaliyet koridorlarında yapılaşma karakter bölgelerine göre özendirici haklar kapsamında yer alan kullanımlara ait taban alan oranı, yapı arsa oranı, nüfus yoğunluğu, konut yoğunluğu, kat sayısı ve bina yüksekliği	288
Tablo	25	Ülkesel faaliyet koridorlarında yapılaşma karakter bölgesine göre özendirici haklar kapsamında yer alan kullanımlara ait taban alan oranı, yapı arsa oranı ve kat sayısı	290
Tablo	26	Konut bölgelerinde yapı arsa oranı, kişi başına brüt bina alanı, nüfus yoğunluğu ve konut yoğunluğu	308
Tablo	27	Öncelikli alanlarla ilgili plan çalışmaları	392

1.0
BAŞLANGIÇ



1.1 PLANLAMA ALANI

1.1.1 Plan Alanı Tanımı ve Konumu

Adanın ortasında yer alan Lefkoşa yüzyıllardır Kıbrıs adasına Başkentlik yapmış, geçmişten günümüze değin yönetim, ticaret, eğitim ve kültür merkezi olma kimliğini devam ettirmiştir.

Merkezi konumu ve ülkenin başkenti olması nedeniyle, bölgede ve tüm ülkede yönetim, eğitim, ticaret ve kültürel bakımdan bir çekim noktasıdır. Bu özelliği nedeniyle özellikle son 25 yılda Lefkoşa kenti kendi idari hudutları dışına taşarak kuzey batıya ve kuzey doğuya doğru dağınık bir biçimde yayılmıştır. Bu yayılma sonucunda, yakın çevresindeki yerleşme birimleri Gönyeli ve Hamitköy'le içiçe geçmiş bir kentsel çevre oluşmuştur.

Doğuda önemli bir iş ve istihdam alanı olan Organize Sanayi Bölgesi ile Haspolat, batıda ise Alayköy ile Lefkoşa etkileşim içerisindedir. Tamamen kırsal özelliklere sahip faaliyetler ile Kanlıköy, Lefkoşa ve Gönyeli'nin yayılma eğilimleri nedeniyle tehdit altındadır.

Birbirinin içine geçmiş, Lefkoşa, Gönyeli, Hamitköy ve bunlarla eğitim, sağlık, kültür, istihdam ve iş olanaklarına bağlı nüfus hareketleri ile doğrudan etkileşim içinde olan Haspolat, Alayköy ve Kanlıköy plan alanını meydana getirmektedir. (Bkz. Şekil 1).

Uluslararası hizmet sunan günümüzdeki tek havaalanı Ercan Havaalanı Lefkoşa'ya olan 12 km'lik mesafesi ile planlama alanının ülke bazındaki çekiciliğini artırmaktadır.

1.1.2 Kentin Yeri ve Bünyesi

1.1.2.1 Nüfus

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Toplam 165.6 km^2 alanı kapsayan Başkent İmar Planı Alanında yaklaşık 61,3 km^2 bir alan imara açılmıştır. Bu alan plan alanı toplamının %37'sini oluşturmaktadır.

RG Ek: III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Tablo1: Plan Alanındaki Yerleşim Birimlerine Göre İmara Açılan Alanlar ve Nüfus Dağılımı

YERLEŞME BİRİMLERİ	İDARİ ALAN		İMARA AÇIK ALAN		NÜFUS (1996)		NÜFUS (2006)		NÜFUS (2011)		NÜFUS (2021)[1] PROJEKSİYON		NÜFUS (2041)[2] PROJEKSİYON	
	Km^2	%	Km^2	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%
LEFKOŞA	58,4	35,2	23.4	38	39176	76,0	49868	69.4	51836	63,7	69421	61	102347	58
GÖNYELİ	23,6	14,2	15.8	26	6617	13,0	12186	17	17045	20,9	26735	23	46006	26
HAMİTKÖY	17	10,2	6.8	11	1746	3,4	2898	4.0	5338	6,6	8749	7,6	15518	8,9
ALAYKÖY	41,4	25	6.1	10	2171	4,2	2539	3,5	2777	3,4	3716	3,3	5084	3
HASPOLAT	17,4	10,5	7	11	1343	3,0	4117	5,7	4204	5,2	5342	4,8	6863	3,9
KANLIKÖY	7.8	4,7	2,2	4	181	0,4	207	0,3	232	0,3	316	0,3	443	0,2
TOPLAM	165,6	100	61.3	100	51234	100	71815	100	81432	100	114279	100	176261	100

1996 nüfus sayımına göre Plan Alanında yaklaşık 51,200 kişi yaşamaktaydı. 1996 yılında nüfusun %76'sı Lefkoşa'da, %13'ü Gönyeli'de, %4.2'si Alayköy'de, %3.4'ü Hamitköy'de, %3'ü Haspolat'ta ve %0.4'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

1996 ile 2006 yılı arası nüfus 51,200 kişiden 71,800 kişiye ulaşmıştır. 2006 yılında nüfusun %69.4'ü Lefkoşa'da, %17'si Gönyeli'de, %5.7'si Haspolat'ta, %4'ü Hamitköy'de, %3.5'i Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

2006 ile 2011 arası nüfus, 71,800 kişiden 81,400 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında nüfusun %63.7'si Lefkoşa'da, %20.9'u Gönyeli'de, %6.6.'sı Hamitköy'de, %5.2'si Haspolat'ta, %3.4'ü Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

İstatistik Kurumu 2011 ile 2021 arası nüfusun 82,000 kişiden 114,300 kişiye ulaşacağını öngörmektedir Buna göre 2021 yılında nüfusun %61'inin Lefkoşa'da, %22'sinin Gönyeli'de, %7,6'sının Hamitköy'de, %4.8'inin Haspolat'ta, %3.3'ünün Alayköy'de ve %0.3'ünün de Kanlıköy'de yaşadığı tahmin edlmektedir.

İstatistik Kurumu 2021 ile 2041 yılları arası nüfusun artarak yaklaşık 176,300 kişiye ulaşacağını öngörmektedir Buna göre 2041 yılında nüfusun %58'inin Lefkoşa'da, %26'sının Gönyeli'de, %8,9'unun Hamitköy'de, %3,9'unun Haspolat'da, %3'ünün Alayköy'de ve %0.2'sinin Kanlıköy'de yaşayacağı öngörülmektedir.

[1] İstatistik Kurumu tarafından 2021 yılı için hesaplanan projeksiyon nüfustur.
[2] İstatistik Kurumu tarafından 2041 yılı için hesaplanan projeksiyon nüfustur.

1.1.2.1 Ekonomik faaliyetler

Lefkoşa, politik durumuna, tarihi ve kültürel zenginliklerine, eğitim ve ticaret sektörünün olanaklarına bağlı olarak, mukayeseli üstünlüklere sahiptir. Bu durumda planda oluştu-rulmuş vizyon bağlamında ticaret, eğitim ve kültür gibi faaliyetlerin geliştirilerek devamı yanında K.K.T.C.'nin dış ülkelerle bağlantısını sağlayan mevcut ve potansiyel (Ercan–Lefkoşa Uluslararası Hava Alanı) hava alanı ve liman ulaşımının kentin etki alanı içerisinde yer alması, ayrıca Lefkoşa Surçi potansiyeli nedeniyle plan alanının turizmden pay alması öngörülmüştür.

Ülkenin ana ulaşım şebekesini oluşturan Girne-Lefkoşa, Güzelyurt-Gazi Mağusa ana arterlerinin plan alanından geç-mesi ve günümüzde yapılan büyük ölçekli yatırımların (Sanayi bölgeleri, uluslararası fuar alanı, spor alanları v.s) özellikle Güzelyurt ve G. Mağusa ilçelerini bağlayan doğu-batı istika-metinde konuşlandırılması ayrıca uluslararası mevcut ve potansiyel hava alanlarının da bu arterden giriş alması Lefkoşa ve plan alanındaki diğer yerleşmelerin ülke çapındaki çekiciliğini artırmaktadır.

Planda etkin hale getirilecek ulaşım sistemine bağlı olarak, günümüzde içerdiği ekonomik faaliyetler neticesinde birinci dereceli merkez niteliği taşıyan Başkent, turizm, ticaret, eğitim, kültür, idari ve benzeri faaliyetlerde daha da gelişme eğilimine sahip olacaktır

1.1.2.2 Makroform

Mevcut durum itibariyle plan alanı farklı yoğunluklarda ve birbirine karışmış farklı arazi kullanımlarının yer aldığı, çok geniş bir coğrafi alana yayılmış durumdadır. Gelişmenin tarımsal rantın kentsel rantlardan daha düşük olmasından dolayı kentin çeperlerine doğru yayılması tarıma elverişli verimli tarım topraklarının yok olmasına, arazi niteliğine sahip toprakların arsa niteliğine dönüşümü neticesinde gerekli elektirik, su, telefon, yol ve benzeri altyapı donanımlarının, parselasyonu yapılan bölgelere aktarılmasına bağlı olarak ekonomik açıdan olumsuzlukların ortaya çıkmasına ve kentin yağ lekesi şeklinde gelişen bir forma sahip olmasına neden olmaktadır.

Tüm bu gelişmeler sonucunda kentin yayılmasını kontrol altında tutmak için 21 Kasım 1989 yılında fasıl 39/88 sayılı yasanın 14 (3) maddesi uyarınca yayınlanan tüzük ile "Büyük Lefkoşa İçme Suyu Su Sınırı" çizilmiş ve gelişmeler bu sınır içerisinde tutulmaya başlanmıştır.

Aradan geçen on yıllık sürede gelişmelerin tarım alanlarına doğru daha fazla yayılması önlenirken, belirlenmiş su sınırı içerisinde Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy iç içe geçmesi ile kentsel ana yerleşim alanı oluşmuştur.

1.1.3 Plan Alanının Geleceği ve Ülke Bölge İle Etkileşimi

Başkent Lefkoşa'yı oluşturan altı yerleşme birimini kapsayan alanda, Başkent Lefkoşa'nın bütünlüğünün sağlanması için, nüfus, yaşam ve yerleşme biçimleri bakımından benzerlikleri kadar farklılıklar da sahip bu yerleşim birimlerinin kimliklerini koruyarak, aralarındaki etkileşim ve ortak yaşam ilişkilerinin düzenlenmesi zorunluluğu vardır.

Planın temel amacı plan alanını oluşturan altı yerleşme biriminin kimliklerini koruyarak, aralarındaki etkileşim ve ortak yaşam ilişkilerini düzenlemek, yakın ve uzak yerleşme birimleri ile olan mevcut ve gelecekteki olası gelişmelere bağlı olarak artabilecek etkileşimleri dikkate alarak birincisi, olası bir anlaşmaya bağlı olarak kentin bütün olarak kuzey ve güneyinin birleşmesi, İkincisi, mevcut durumun devamı olmak üzere her iki politik senaryoya da uygun bir yaşam çevresi yaratmaktır.

Lefkoşa ve yakın çevresindeki yerleşme birimleri ile etkileşimin yanısıra bu alanların hemen dışında bulunan, batıda Türkeli, Yılmazköy, kuzeyde Boğaz, Dikmen ve doğuda Balıkesir, Demirhan ve çevresi ile etkileşimi vardır. Özellikle doğuda Ercan Hava alanı bu etkileşimi arttırmaktadır.

Batıda Kalkanlı çevresine konuşlandırılması planlanan Ortadoğu Teknik Üniversitesi- O.D.T.Ü'ne kampüs alanının gerçekleşmesi ile gelecekte plan alanı dışındaki bölgeler üzerinde bu etkileşimi artırması beklen-mektedir. Planlama alanı ile bu yerleşmeler arası mevcut ve olası gelişmelere bağlı olarak artabilecek etkileşimler dikkate alınarak Plan Alanı dışında kalan yerleşme birimlerine oluşacak olan baskıya bağlı olarak meydana gelecek hızlı ve olumsuz gelişmeleri önlemek amacı ile bu alanlarda planlama çalışmaları yapılacaktır. Günümüzde etkileşimin en üst düzeyde olması beklenen Boğaz ve çevresinde başlatılan planlama çalışmaları da bir yıl içerisinde tamamlanacaktır.

Birleşmiş Milletlerin kontrolu altındaki tampon bölgede yer alan 1974'den beri hava trafiğine kapatılmış olan Lefkoşa Uluslararası Havaalanı (LUHA) herhangi politik karar değişimi sonucunda trafiğe yeniden açılmasından, Lefkoşa ve plan alanı içerisindeki sosyo-ekonomik yaşamın etkilenrceği ve bunun da tüm ülkeye yansıyacağı açıktır. Hava alanının trafiğe açılması durumu göz önünde bulundurularak L.U.H.A ile yerleşim bölgeleri arası etkin bir ulaşım sistemi kurulmuştur.

80'li yılların ikinci yarısında tamamlanan Girne-Lefkoşa yolu ile sahil şeridi ve çevresinin turizm, eğlence, dinlence yerleri olarak Lefkoşa halkına hizmet sunan Girne bölgesi yolun dört şeride çıkarılması ile birlikte daha da etkin bir kimliğe burünecektir.

İmar planı alanı bölgenin merkezinde yer almaktadır. Ülkenin doğu – batı yönündeki trafik akımı kent içerisinden geçen ülkesel çevre yolu üzerinden sağlanmaktadır. Bu artere olan baskıyı hafifletmek ve dolayısı ile işlevine uygun bir hale getirmek amacı ile arterin kuzeyinde ve güneyinde bölgeler arası ulaşım sistemi kurulması öngörülmüştür. Bunun neticesinde hem plan alanı içerisindeki yerleşme birimleri arası hem de plan alanı dışındaki yerleşmelerle olan ulaşım daha etkin bir hale gelecektir.

Planlama alanının yazın ve uzak çevresi ile etkileşimlerinin en üst seviyeye yükselmesini sağlamak aynı zamanda plan alanı dışında kalan yerleşme birimlerine oluşacak olan baskıyı önlemek amacı ile günü-müzde yapımına devam eden ülkesel çevre yollarının kapasitesinin artırılması ve bölgeler arası yeni yol bağlantıları öngörülmüş ayrıca bu alanlar öneri plan alanı olarak belirlenmiştir.

1.2 PLANIN GEÇMİŞİ

Lefkoşa ile ilgili planlama çalışmaları yaklaşık 30 yıl öncesine dayanır. 1969 yılında Rum Yönetimi Nottingham Üniversitesi'yle birlikte bir çalışma başlattı. Plan ilk defa o zaman gündeme geldi. O dönemde planda Lefkoşa Türk kesimi yer almadı. Türk Yönetimi altında 1972 yılında ayrı bir Şehircilik Birimi kuruldu ve 1972'den 1974'e kadar Lefkoşa'nın Türk bölgesi için, Lefkoşa, Hamitköy ve Gönyeli Bölgesi'ni kapsayan bir plan hazırlığı yapıldı. Bu plan çalışması 1974 Barış Harekatı öncesinde hemen hemen tamamlanma aşamasındaydı.

Barış harekatı sonrasında değişen duruma bağlı olarak çok önemli kararlar vermek gerekliliğe bağlı olarak yeni bölgelerle iskan olayının ön plana çıktığı için ve plan bir süre beklemeye alınmıştı. Savaş sonrasında alan büyüdü, bugünkü sınırlar oluştu. Lefkoşa'yla bağlantısı kopan Güzelyurt ve Mağusa bölgesi için bir yol kararı alındı. Bu önemli karara göre, yol geçtikten sonra büyük arazilere gereksinim olan kullanımlar, yani spor sitesi, fuar alanı ve sanayi merkezi bu yolun kuzeyine alındı, güneyi ise konut bölgesi olarak belirlendi. Bu şekilde savaş öncesi hazırlanan ancak geçerliliğini yitirerek,sadece bir tarihi belge olan Plan yerine 1974'ten itibaren yeni bir plan çalışması başlatıldı. Ancak daha sonra 1979 yılında kanalizasyon konusunun gündeme gelmesi ile Lefkoşa Rum ve Türk Belediye Başkanlarının konuyla ilgili yapılan toplantıda oluşan yakınlaşma sonucunda Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) öncülüğünde Lefkoşa'ya ortak bir imar planı gündeme geldi.

1979 yılında imzalanan protokol ile birbiri ile iç içe geçmiş yerleşme birimleri Lefkoşa, Gönyeli, Alayköy, Hamitköy, Haspolat ve Kanlıköy'ü kapsayan alanda, LEFKOŞA İMAR PLANI adı altında 1979 yılında Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı UNDP öncülüğünde Kıbrıs Türk ve Kıbrıs Rum toplumlarının ortak çalışması olarak "Lefkoşa ve yakın çevresinde yaşayanların mevcut ve gelecekteki yaşam alanları ile insan yerleşmelerinin geliştirilmesi" amacı ile planlama çalışmaları başlatıldı. Ortak planın ilk aşaması 1984 yılında ikinci aşaması da 1986 yılında tamamlanmıştır. Planlama çalışmaları uluslararası düzeyde uzmanlık katkıları ile ülkemiz uzmanlarından oluşan ekipler tarafından hazırlanmıştır. Plan Kıbrısın gelecekteki politik şekillenmesine cevap verebilecek senaryolara dayalı kentsel gelişme seçeneklerini içeren, sadece fiziki düzenlemeleri değil, yasal, örgütsel düzenleme öneri ve politikaları ile uygulama projeleri ve yatırım programları ile bir bütün oluşturmaktadır.

1984 yılında son şekliyle teslim edilen ve 1984-1986 yılları arasında Lefkoşa suriçi merkezi için proje çalışması yapılan ortak plan tamamlandığında yürürlüğe girmesini sağlayacak yetkileri ve mekanizmayı düzenleyecek bir yasa bulunmadığından yürürlüğe konulamamıştı ancak yasallaşmamış olmasına karşın önemli bazı projeler uygulamaya başlandı

Arabahmet Mahallesi, Merkez Projesi, Girne Caddesi düzenlemesi, uygulamaya geçilmekte olan Selmiye Meydanı Yayalandırma Projesi, Lefkoşa İmar Planı'nın parçalarıdır.

Yaklaşık on yıllık bir çalışma ve uğraşın sonunda 55/89 sayılı İmar Yasası 1989 yılında yürürlüğe girdi. Aradan geçen beş yıllık sürede değişen koşullar nedeniyle 1984 yılında tamamlanan İmar planının gözden geçirilme gereği doğdu. Gözden geçirme sürecinde, İmar Yasa'nın gereği halkın katılımı aşamasında ilgili belediyelerle yapılan görüşme ve tartışmalar sonucunda, çeşitli konularda birbiri ile farlılıklar içeren yaklaşımlar, görüş-ler, istek ve öneriler ortaya çıktı. Gönyeli Belediyesi'nin de, "Gönyeli'nin Lefkoşa İmar Planı çerçevesinde değerlendirilmemesini ve kendi top-raklarını kapsayan alanda ayrı bir "Gönyeli İmar Plan hazır-lanması" nı istediği gündeme geldi.

İmar Planı çalışması 11 Kasım 1999 da yayınlanan Emirname ile yeni bir aşamaya gelmiştir. Emirname'nin yürürlüğe girmesinden sonra, yürürlüğe kon-mak üzere yeniden Planı gözden geçirme ve bu arada da haklın görüş ve önerileri öğrenilerek plan geliştirme çalışmaları bir yıla yakın bir süredir devam etmektedir

Katılım sürecinde ortaya çıkan tüm görüşlerin farklılıkları ve ortak yanları dikkate alınarak, gözden geçirme çalışmaları, bir yandan Planlama alanı içerisindeki içiçe geçmiş yerleşme birimlerinin ayrı kimliklerine saygılı, öte yandan da içiçe geçmiş yaşam alanlarının ortaklaşa kullanımından doğan birlikte düşünme zorululuğu çerçevesinde ve tüm planlama alanına ilişkin genel gelişme stratejisi olan "gelişmelerin bütünleştirilmesi ve toparlanmasına" uygun olarak sürdürülmüştür.

1979 –1986 DÖNEMİ DÖKÜMANLARI RAPOR VE HARİTALAR

- Mevcut Durum Tesbit Raporu, LİP, Kasım 1981
- Kent Koruması, Danışman Raporu, LİP, Ocak 1981
- Peyzaj Raporu, Danışman Raporu, LIP, Şubat 1982
- Planlama Stratejileri Ön (Hazırlık) Raporu, Vol.1, LİP, Eylül 1982
- Mevcut Durum Analizi, Vol. II/1, LİP, Eylül 1982

- Trafik ve Ulaşım Analizi, Vol. II/2, LİP, Eylül 1982
- Tasarı Raporu, LİP, Mayıs 1983
- Afet Bölgelerindeki Binaların İnşaası, Bakım, Onarım ve güçlendirme. Nizam Yorumları, Vol. II, Danışman Raporu, LİP, Haziran 1984
- Özel Alan Projeleri Raporu, Vol I
- Trafik ve Ulaşım, Vol II
- Lefkoşa Suriçi: Sosyo-ekonomik yapı, Vol III
- Lefkoşa Suriçi: Koruma politikaları, Vol IV
- Lefkoşa Suriçi Eski (Tarihi) Binaları güçlendirme, Bakım-Onarım Yöntem ve İlkeleri. Kural ve Prensipleri, Vol V
- Peyzaj Raporu: Açık Alanların Sistemi, Vol VI
- İmar Kontrol Önlemleri, Vol VII
- Yatırım Programı, Vol VIII
- Lefkoşa Suriçi: Özel Projeleri, Vol IX
- Merkezi İş Alanları (Kuzey): Özel Projeler, Vol X
- Peyzaj Özel Projeleri, Vol XI
- Doğal Afet Öncesi Planlaması: Lefkoşa Deprem Hasar Görebilirlik Tahmin, Vol XII
- Doğal Afet Öncesi Planlaması: Deprem ve Afet Değerlendirmeleri, gözden geçirilmesi, Bilgi Yüklenmesi ve Haritalandırılması, Vol XIII
- Özel Alan Projesi Raporu: Ana Özet, Vol XIV

Planlar

- Yapısal Planı
- Fiziksel Gelişme Planı (Ara Bölge hariç) ölçek 1/25,000
- Fiziksel Gelişme Planı (Ara Bölge dahil), ölçek 1/25,000
- Lefkoşa Sur İçi Fiziksel Gelişme Planı (Ara Bölge hariç), ölçek 1/2,500
- Lefkoşa Suriçi Gelişme Planı (Ara Bölge dahil), ölçek 1/2,500
- Bölgeleme Planı, V

Planın Geçmişinde Çalışanlar

1979 – 1999 Ekim döneminde çalışanlar

İdari

- Mustafa Akıncı – Belediye Başkanı
- Burhan Yetkili – Belediye Başkanı
- Şemi Bora – Belediye Başkanı
- Ayer Kaşif – Müsteşar
- Ahmet Savaş Örek – Müdür

Plan Ekibi

- Mehmet Ali Çelik – Ekip Sorumlusu 1979 -1993
- Gülşen Özen – Şehir Plancısı
- Ertan Öztek- Şehir Plancısı 1993 – 1999 Ekim
- Naciye Doratlı – Şehir Plancısı
- Ali Öznur – Şehir Plancısı
- Fatih Rıfkı - Mimar
- Gül Öztek – Mimar
- Ali Şemi - Mimar
- Ahmet Yücel Bahçeci – Mimar
- Gürkan Kara – Mimar
- Mehmet Tecer – Mimar
- Hülya Davulcu – Mimar
- Sema Uzunoğlu – Mimar
- Kemal Tatar – Teknisyen
- Dudu Azizoğlu – Teknisyen
- Idris Yenen – Teknisyen
- Kadriye Kasap – Teknisyen
- Şenol Tuncay – Teknisyen
- Ahmet Özgün – Teknisyen
- Mustafa Sucuoğlu – Teknisyen
- Ümit Karagözlü – Teknisyen
- Tüjen Yiğitcan – Bilgisayar Operatörü (Yazım)

Danışmanlar

- Hasan Ali Bıçak – Ekonomist
- Rasıh Keskiner – Mimar
- İlkay Feridun – Mimar Restorator
- Engin Ekici – İnşaat Mühendisi
- İsmail Karas – İnşaat Mühendisi
- Taner Derviş – Ekonomist

"Başkent Lefkoşa İmar Planı Yönetim ve Çalışma Grubu

(Ekim1999-2000)

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

İDARİ KISIM

Mustafa AKINCI	Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı	
Bülent KANOL	Müsteşar	
Ahmet SAVAŞ ÖREK	Müdür V.	Y. Şehir Plancısı
Layık MESUTOĞLU	Şube Amiri	Şehir Plancısı

DANIŞMANLAR

Prof. Dr. Raci BADEMLİ	ODTÜ	Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Ruşen KELEŞ	DAÜ	Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Ahmet ACAR	ODTÜ	Öğretim Üyesi

PROJE GRUBU

Ali ÖZNUR	Y. Şehir Plancısı	Ekip Sorumlusu
Şebnem GAZİ	Şehir Plancısı	
Nesrin GEZER	İnşaat Mühendisi	
Huriye S. GECEYATMAZ	Y. Peyzaj Mimarı	
Tülin YÜKSELİŞ	Mimar	
Gülden ALEVOK	Mimar	
Ali AREMEK	Şehir Plancısı	
Işıl GÜRSOY	Mimar	
Nurhan AREMEK	Şehir Plancısı	
Serkan CEMOĞLU	Teknisyen	

KATKI KOYANLAR

Gül ÖZTEK	Mimar
Emine AZİMLİ	Mimar
Emre GÜNCE	Y. Mimar
Ahmet Y. BAHÇECİ	Mimar
Osman ÇAĞAKAN	Şehir Plancısı
Aslı ORAL	Harita Mühendisi
Barçın GÖKBÖRÜ	Şehir Plancısı
Yezdan İLGEN	Mimar
Mehmet COŞKUNER	Teknisyen
Cemile CANSELEN	Teknisyen
Mehmet NALBANT	Teknisyen
Ali BATIGÜN	Teknisyen (Basım)
Tüjen YİĞİTCAN	Bilgisayar Operatörü (Yazım)

Başkent Lefkoşa İmar Planı Yönetim ve Çalışma Grubu

(2004-2009)

İDARİ KISIM

Özkan MURAT	İçişleri Bakanlığı
Hasan FINDIK	Müsteşar
Asilkan BERKUT	Müdür Şehir Plancısı
Ahmet Y. BAHÇECİ	Müdür Mimar
Salih Tacan ERSÜMER	Müdür İnşaat Mühendisi
Layık Topcan MESUTOĞLU	Şehir Plancısı Müdür Muavini (v)

PROJE GRUBU

Ali AREMEK	Şehir Plancısı
Cengiz ZEYBEK	İnşaat Mühendisi (2005 yılından sonra)
Serhan GÖKKAYA	İnşaat Mühendisi (2005 yılından sonra)
Ceren Alkan KARAKAŞLI	Mimar (2005 yılından sonra)
Mehmet BEYAZ	Teknisyen (2005 yılından sonra)

KATKI KOYANLAR

Ali ÖZNUR	Şehir Plancısı
Hasan GÜRTEPE	Teknisyen
Tüjen YİĞİTCAN	Bilgisayar Operatörü

Başkent Lefkoşa İmar Planı Yönetim ve Çalışma Grubu (2010-2012)

İDARİ KISIM

Nazım ÇAVUŞOĞLU	İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Hasan İSLAMOĞLU	Müsteşar
Hasan BALTACI	Müdür İnşaat Mühendisi
Cevdet HACIOĞLU	Müdür İnşaat Mühendisi
Layık Topcan MESUTOĞLU	Şehir Plancısı Müdür Muavini (v)

PROJE GRUBU

Ali ÖZNUR	Şehir Plancısı (Ekip Sorumlusu)
Emine AZİMLİ	Mimar
Ayhan ÇAKMAK	Mimar
Gül ÖZTEK	Mimar
Şener LAKADAMYALI	İnşaat Mühendisi
Yezdan İLGEN	Mimar
İdris YENEN	Teknisyen
Dudu AZİZOĞLU	Teknisyen

KATKI KOYANLAR

Ali AREMEK	Şehir Plancısı
Çelen SOYER	Mimar
Bülent TAŞER	Mimar
Serkan CEMOĞLU	Teknisyen
Hasan GÜRTEPE	Teknisyen
Tüjen YİĞİTCAN	Bilgisayar Operatörü

Başkent Lefkoşa İmar Planı Yönetim ve Çalışma Grubu (2017 - 2024)

İDARİ KISIM

Ayşegül BAYBARS	İçişleri Bakanı ((9 Aralık 2020'ye kadar)
Fikri ATAOĞLU	Başbakan Yardımcısı, Turizm, Kültür, Gençlik ve Çevre Bakanı (9 Aralık 2020 sonrası)
Mehmet HARMANCI	Lefkoşa Türk Belediyesi Başkanı
Ahmet BENLİ	Gönyeli Belediye Başkanı (2022'ye kadar)
Hüseyin AMCAOĞLU	Gönyeli Alayköy Belediye Başkanı (2022 sonrası)
Hulusi MANİSOY	Alayköy Belediye Başkanı (2022'ye kadar)
Hüseyin GÜLTEKİN	Lefkoşa Kaymakamı (29 Ocak 2021'e kadar)
Bora AKKUŞ	Lefkoşa Kaymakamı (29 Ocak 2021 – 3 Nisan 2024)
Cemal Kuyucu	Lefkoşa Kaymakamı (3 Nisan 2024 sonrası)
Türkmen YİĞİTCAN	Şehir Planlama Dairesi Müdürü
Hülya DAVULCU	Şube Amiri
Ferruh DÜLGEROĞLU	Gönyeli Alayköy Belediyesi Müdürü

PROJE GRUBU

Ali Şakir AREMEK	Şehir Plancısı
Hıvsiye ÖZTOPRAK AREMEK	Şehir Plancısı

KATKI KOYANLAR

Emine AZİMLİ	Şube Amiri (2018'e kadar)
Ali ÖZNUR	Şube Amiri
Çağakan Kuyucuoğulları	Bilgi İşlemci
Ayça SOYGÜR ÇIRALI	Şehir Plancısı (2018'e kadar)
Berkay RAMİZ	Şehir Plancısı (2018'e kadar)

Nesil GARANTİ ÖZÖN	Şehir Plancısı (Temmuz 2024 sonrası)
Eşref GÜNERMAN	Mimar (Temmuz 2024 sonrası)
Özlem Dinçer	Mimar
Çelen SOYER	Mimar
Cemaliye MANALI AYDA	Mimar (2018'e kadar)
Tüjen YİĞİTCAN	Bilgisayar Operatörü (2018'e kadar)

BELEDİYE TEKNİK EKİPLERİ

Lefkoşa Türk Belediyesi Teknik Ekibi

Dervişe ENER	İmar Şube Amiri
Gülden ALEVOK	Mimar
Sibel ALTAN ÖZTÜRK	Mimar
Doğuş AKKURT AKSU	Mimar
Tijen EKİN	Harita Teknikeri

Gönyeli – Alayköy Belediyesi Teknik Ekibi

Serhat KUTLU	Mimar
Merter REFİKOĞLU	Şehir Plancısı
Ömer AKSU	Şube Müdürü

1.3 PLANIN AMACI VE YASAL DAYANAĞI

1.3.1 Amacı

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI, Lefkoşa, Gönyeli, Alayköy, Hamitköy, Haspolat ve Kanlıköyü kapsayan, yer yer birbiri içine geçmiş ve biribiri ile yakın etkileşim içindeki alanı da,

a) İnsanların daha sağlıklı bir çevrede yaşayacağı ve ülke içinde etkin öneme ve kimliğe sahip bir başkent yaratmak,
b) Verimli tarımsal toprakların yok olmasını önlemek,
c) Kentin dağınık bir şekilde büyümesini sınırlayıp, kademeli merkezler birliğine dayalı gelişmeyi sağlamak,
d) Ana kentsel yerleşim alanları içinde ve çevre yerleşimler arasında ulaşımın daha sağlıklı gerçekleşmesini sağlayacak, düzenlemeler getirmek,
e) Tarihi ve kültürel değerlerin korunarak gelecek kuşaklara taşınmasını sağlamak,
f) Kullanımların akılcıl bir şekilde dağılımını sağlamak,
g) İç içe geçmiş yerleşim birimlerinin kendi özgün kimliklerini geliştirmek ve uyumlu birlikteliklerini sağlamak,
h) Yaygın ve düzensiz gelişmeyi toparlamak ve sağlıklı hale getirmek amacı ile hazırlanmıştır.

1.3.2 Planın Yasal Dayanağı

Başkent Lefkoşa İmar Planı, yukarıda belirtilen amaçlarla, Anayasanın 22(2)'inci, 36'ıncı, 39'uncu ve 40'ıncı maddeleri uyarınca,

a) Yurttaşların, dilediği yerde yerleşme özgürlüklerini kullanırken, kamu mallarını korumak, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi sağlamak ve sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğunu yerine getirmek;
b) Mülkiyet hakkı kullanılırken, kent ve ülke planlamasının gereği olarak mal varlıklarının kamu yararı için geliştirilmesi ve yararlı kılınmasını sağlamak ve başkalarının haklarını korumak;
c) Tarihi ve kültür değeri olan eser ve anıtlar ile doğa varlıklarını korumak için düzenleyici önlemler almak
d) Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlamak

55/89 İmar Yasasının 7'inci maddesi uyarınca

a) Lefkoşa, Gönyeli, Alayköy, Hamitköy, Haspolat ve Kanlıköy yerleş-me birimlerini içine alan alanın düzenli gelişmesini sağlamak,
b) Bu yerleşim birimleri içerisinde yaşayanlara sağlık, huzur, rahatlık, sosyal refah sağlayacak şekilde yaşanabilir bir çevre yaratmak,
c) Bunun için gelişmeleri denetlemek ve yönlendirmek,
d) Belirli amaç ve kullanımlar için bölgeler ayırmak,
e) Sosyal, kültürel, tarihi, mimari önemi ve özelliği olan yapı ve bölgeleri korumak,
f) Gelişmelerin aşama ve sınırlarını belirlemek,

Üzere, İmar Yasası uyarınca Planlama Makamı olan Şehir Planlama Dairesi tarafından kamu yararı için İmar Yasası'nın 7'inci maddesine dayanılarak hazırlanmış ve İmar Yasası'nın 14'üncü maddesi ile 15'inci maddesi uyarınca 23 Şubat 2001 tarihinde Birleşik Kurul tarafından onaylanmıştır. Bu İmar Planı Planlama Alanı içerisindeki yerleşme birimleri belediyelerinin, yalnızca kendi Belediye Meclisleri organları tarafından onaylanacak detaylı plan çalışmalarına ilgili şehirsel konulara ve kentsel alt alanlara plan ve proje çalışmaları temel oluşturacaktır.

1.4 PLANLAMA GENEL İLKELERİ

1.4.1 Planlama İlkeleri

1. Yorum, karar, uygulama ve gözden geçirme, revizyon aşama-larında katılımcı olması,
2. Değişken koşullara göre, planlama alanının tümündeki sorunlar ile her bölge ve yerleşme biriminin kendi durumuna göre ilgili sorun-larına cevap verebilecek şekilde uyarlanabilecek **esnek bir plan** olması,
3. Politika, plan, program, proje ve para olmak üzere, planlama uygulama, gözden geçirmeye sürdürülebilir katılımcı olması her aşamada tespit, konu ve sorun tanımı ve güncelleştirmeye olanak veren **sürekli planlama sürecinin olması,**
4. Planın her yönden uygulanmasını sağlayacak detaylı planların uygulama projelerinin ve getirilecek önlemlere ilişkin **sonraki aşamalara ilişkin program ve eylem planlarının** hazırlanması

1.4.2 Planın İlkeleri

1. Planlama Alanı bütününde İmar Planının uygulanması ve genel stratejisi "**mevcut yapılaşmış alan içerisinde gelecekteki gelişmelerin bütünleştirilmesi ve toparlanmasının gerçekleştirilmesi ve gelişmelerin belirlenmiş Öncelikli Gelişme Alanları"** içerisinde yer almasının sağlanması için **ilgili kamu kurum ve kuruluşlar ile** görüş alışverişi içinde, **danışma halinde olunması ve koordinasyonunun** sağlanması,
2. Plan, insanları, çalışma alanları, konutları, geçmişte ve halen etkili olan özel ve kamu faaliyetleri ile oluşan fiziki alt yapısının dağılımı ile birlikte **mevcut yerleşme birimlerinin,** birbirlerini tamamlayacak biçimde, **gelecekteki büyümesi** ile ilgilidir. Planlama alanındaki yaşam **çevrelerinin şekillenmesinde** çok önemli rol oynamayan **bireysel özel aktivitelerin**, gelecekte de, **kamu sektörünün sağlayacağı hizmetler ve çeşitli özendirici ve caydırıcı önlemlerle devam etmesi,**
3. Gelişmelerin bütünleştirilmesi ve toparlanması stratejisinin en önemli yanı olarak, yaşam alanlarının gelecekteki gelişmesinin **İmar Gelişme Sınırlarının** dışına taşmasının önlenmesi ve **Öncelikli Gelişme Alanları** içerisinde toparlanmasının özendiril-mesi.
4. Başkent Lefkoşa'ya oluşturan kentsel bütünün gelişmesinde**; bölgesel, ülkesel denge ve kentin kuzey ve güneyi arasındaki ilişkilerin** ve Kıbrıs'ın gelecekteki politik geleceğinde **üstleneceği rolü** göz önünde bulundurması.
5. Plan alanında, sağlıklı, işlevsel, yaşanabilir çevreler oluşturula-bilmesi için, **gelişmesini tamamlamış, gelişmekte olan ve henüz oluşmamış bölgelerde uygulamadaki tutumun farklılaştırılması** ve **yapılaşması biçimlenmiş alanlarda** mülkiyet deseninin, dön-üştürülmesi, yeniden düzenlenmesi bunun gerçekleştirilebilmesini ve yeni gelişme alanlarının oluşturulabilmesini özendirmek amacı ile örgütsel ve parasal konularda yasal düzenlemelerin planlan-ması ve programlanması,
6. Güvenli bir kent için, afete karşı, oluşmuş ve yapılaşmış alanlarda sağlıklaştırmaların özendirilmesi, henüz yapılaşmamış yeni gelişme alanlarında **Plan kararlarının uygulanmasında zemin nitelikleri ve taşıdıkları afet riskinin dikkate alınması ve riski en aza indirecek şekilde uygulanması,**
7. Başkent Lefkoşa'yı oluşturan kentsel bütünün kimliğini tanımlayıcı parçası olarak çok önemli yeri tutan, **Lefkoşa Suriçi ile eski mahalle dokuları, eski köy yerleşmelerinin mevcut değerleri korunması ve birbirleriyle ilişkileri ile özel rolleri belirlenmesi,**
8. Surlar içi ve dışı yakın çevresinin, MİA (Merkezi İş Alanı) olarak işlerini geliştirerek sürdürmesi ve dış bölgelerde gelişecek bölgesel alt merkezlerle yürütülmesi hafifletilmesi,

1.5 PLANIN KAPSAMI VE HÜKÜMLERİ

1.5.1 Planın Kapsamı

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Başkent İmar Planı, planlama alanının vizyonu, gelişme hedefleri, Planlama ve Uygulama İlkeleri, politika ve esaslarını içeren Karar Raporu ve 1'den 7'ye kadar numaralandırılmış aşağıda belirtilen, Plan Paftaları, Mevcut duruma ilişkin verileri içeren Mevcut Durum Raporu ve Katılım Raporu ile beraber bir bütündür.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

1/50 000 ölçekli Kentin Yeri ve İlişkileri'**ni gösteren 1 numaralı Harita**

1/25 000 ölçekli Yönetsel Alanları' **ı gösteren 2 numaralı Harita**

1/25 000 ölçekli Yapısal Plan**'ı gösteren 3 numaralı Harita**

1/25 000 ölçekli Gelişme Planı**'nı gösteren 4 numaralı Harita**

1/25 000 ölçekli Öncelikli Alanlar**'ı gösteren 5 numaralı Harita**

1/25 000 ölçekli Yapı/Arsa Oran ve Yoğunluk, Kat Sayısı'**nı gösteren 6 numaralı Harita**

1/25000 ölçekli Jeolojik Problemleri **gösteren 7 numaralı Harita**

1.5.2 Plan Uygulama Hükümleri

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Başkent İmar Planı, Lefkoşa ve yakın çevresinin planlı gelişmesini sağlayacak bir ana rehberdir ve planlama alanı içinde tüm yerleşmeler ve alt bölgeler için yapılacak detaylı planları yönlendirecek ilkeler ve politikalar planıdır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

4 Numaralı 1/25.000 ölçekli Gelişme Planı Haritasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tesbiti ve uygulama yapılamaz. İşlevsel sınırlar ve detaylar alt ölçekli Harita ve planlarda belirlenecektir.

Nisan 2001 tarihinde yürürlüğe giren ve 2001 – 2021 dönemini kapsamak üzere 20 yıllık bir süre için hazırlanan Plan, sürekli planlama ilkesi çerçevesinde, Şubat 2009 ve Haziran 2012 tarihlerinde olmak üzere iki kez 55/89 İmar Yasasının 12.maddesi uyarınca, bir kez de Kasım 2005 tarihinde Yasanın 13.maddesi kuralları çerçevesinde değişen koşullara göre güncelleştirilip değiştirilmiştir.

20 yıllık sürenin dolmuş olması nedeni ile Yasanın 12'inci maddesi altında hazırlanan bu değişiklik 2021-2041 yılları arasını kapsayacak şekilde 20 yıllık bir süre için hazırlanmıştır. Yukarıdaki paragraflarda da yer aldığı üzere sürekli planlama ilkesi çerçevesinde, 55/89 İmar Yasasının 12.maddesi uyarınca, her beş yılda veya gerek duyulması durumunda, Yasanın 13.maddesi kuralları çerçevesinde, daha kısa sürede gözden geçirilerek, değişen koşullara göre güncelleştirilip değiştirilecektir.

Gelişme Planı esasları çerçevesinde, "İmar Planı Alanı içerisindeki farklı alanlar ve konularda, planın genel politika ve önerileri daha ileriye götürerek geliştirmek için, Öncelikli Alan Planları hazırlanmak üzere, öncelikli alanlar ile İmar Yasası'nın 10 uncu maddesi uyarınca Çevre Planları hazırlanmak üzere sektörel konular belirlenmiştir.

Planlama sürecinin, bu İmar Planı yürürlüğe girdikten sonraki aşama-sında öncelik sırasına göre belirlenecek program çerçevesinde hazırlanacak olan bu planlara konu alanlar ve konular, 5 numaralı 1/25,000 ölçekli Öncelik Alan haritalarında gösterilmekte ve bu Raporun Yapısal Plan ve Gelişme Planı bölümünde belirtilmektedir

Bu Plan, plan alanındaki yerleşim birimlerinin altyapı ve diğer hizmetlerle ile ilgili teknik planların hazırlanmasında da esastır ve İmar Yasasının 13.madde (4). Fıkrasına göre ancak bu planlar hiçbir zaman imar planının esas kararlarını değiştirecek veya etkileyecek şekilde hazırlanmazlar.

4 Numaralı 1/25.000 ölçekli Gelişme Planı Haritasında gösterilmiş olsun ya da olmasın Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarında gösterilen kamu yararı içeren toplumsal hizmet, kamusal hizmet ve altyapı alanlarına ilgili Kurumlar tarafından belirlenecek yeni bir gereksinim ortaya çıkması veya büyüme imkanı ve benzeri nedenlerle yer değişikliğine veya daha küçük parsele gerek duyulduğu durumlarda bu Planın amaç ve politikalarına uygun olması, Belediyelerden ve Lefkoşa Kaymakamlığından uygunluk görüşü alınması koşulları ile Plan değişikliğine gerek kalmaksızın değişiklikler yapılabilir. Değişiklik yapılması durumunda mevcut parselde kamusal amaçlı olmak kaydı ile sadece yeşil alan, eğitim, sağlık, sosyal hizmet gibi toplumsal hizmet kullanımları ve kamusal hizmet ve altyapı kullanımları yer alabilecektir. Hangi kullanımın yer alacağına Planlama Makamı ilgili Belediye ve Kaymakamlık ile birlikte Planın amaç ve stratejilerine ve parselin yer aldığı konuma bağlı olarak karar verecektir.

1/25000 ölçekli Gelişme Planı'nda ve/veya ekli tapu haritalarında mülkiyetin bilinmemesi nedeni ile eğitim, sağlık, yeşil alan ve benzeri teknik ve sosyal altyapı kullanım amacı belirlenmemiş olan taşınmaz hazine malları ile hali arazilerin (Ulusal Güvenlik maksatları için kullanılan alanların boşaltılması durumunda buradaki taşınmaz hazine malları ve hali araziler dahil) kullanım amacı Planlama Makamının görüşüne bağlı olarak belirlenecektir.

Planlama Makamı bu kararı verirken kentin işlevsel yapısına bağlı olarak olarak gereksinim duyulan kamusal ihtiyacı, ilgili parselin büyüklük ve konumunu, 6.8 Eğitim, 6.9 Sağlık ve Sosyal Hizmetler ve 6.10 Açık Alanlar ve Rekreasyon ve 6.14 Kamu Kullanımları ve Altyapı bölümlerinde öngörülen standart ve yer seçim kriterlerini, bölge kuralını ve ilgili kurumların görüşlerini göz önünde bulundurur. Ülke sporunun gelişimi açısından açık/kapalı spor tesislerinin yapımına yönelik olarak spor klüplerinin veya sivil toplum örgütlerinin kullanımına verilen parseller de bu kapsamda değerlendirilir.

Kentin işlevsel yapısının gerektirdiği kamusal eğitim, sağlık, sosyal hizmet gibi toplumsal hizmet kullanımları, kültürel ve spor dinlence kullanımları, toplu otopark yeri, atık kabul yeri ve benzeri teknik ve sosyal altyapı kullanımlarına ihtiyaç duyulmadığının Planlama Makamı ve ilgili Belediye (her iki kurum birden) tarafından belirtilmesi durumunda bahse konu hazine malları ile hali araziler kamusal maksatlar dışında Plan kararlarına bağlı olarak diğer maksatlara yönelik olarak geliştirilebilir.

Yine Bu Plan Değişikiğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Yasası ve Taşınmaz Hazine Malları Yasası altında gerçek ve özel kişilere icar edilen hali arazilerin ve kiralanan taşınmaz hazine mallarının ilgili Yasalar tahtında sözleşmelerinin feshi veya sözleşmelerinin sona ermemesi durumunda kamusal maksatlar dışında Plan kararlarına bağlı olarak diğer maksatlara yönelik olarak geliştirilebilir.

Planda gösterilen orman alanı, sit alanı ve benzeri alanlar kapsamı dışında olduğu ilgili Kurumlarca tespit edilmiş olan alanlarda dere yatağı, sulak alan, eski eser alanı ve benzeri korunması gereken alanlar olmadığı durumlarda komşu bölge kuralları uygulanacaktır.

Planda gösterilen park alanları, eğitim alanları, kamu kullanım alanları, sosyal hizmet kurumu, hastane alanı ve benzeri kamu yararına olan alanların mülkiyeti kamu ve/veya hali arazi ve/veya belediyeye ait olup özel mülke ait olanlar sevhen gösterilmiştir. Bu parsellerde de yukarıdaki paragrafta belirtildiği üzere parselin niteliğine bağlı olarak korunması gereken alanlar olmadığı durumlarda komşu bölge kuralları uygulanacaktır. Ancak dört bir tarafı veya büyük bir çoğunluğu kamu mülkü ve/veya hali arazi ve/veya belediye mülkü ile çevrili olan özel mülkler buna tabii olmayıp bu gibi parseller istimlak edilerek Planda gösterilen kullanım amacına uygun olarak kullanılacaktır.
Planda gösterilen üniversite alanlarının sınırlarında da sevhen hata yapılmış ise özel mülke ait olan parsellerde komşu bölge kuralları geçerli olacaktır.

%15 ve üzeri eğimli parsellerde ve/veya dere hudutlarında ve/veya taşkın riski olan bölgelerde planlama onayı aşamasında Belediyelerin görüş ve önerileri alınacaktır.

1.5.2.1 Planın Esas karaları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a) Bölüm 4.0'da belirtilen Stratejileri,
b) Bölüm 5.0'da tanımlanan işlevsel yapı ve bu yapıya ulaşabilmek için öngörülen politikalar,
c) Gelişme Planında tanımlanan ve gösterilen genel arazi kullanım dağılımı,
d) Merkezlerin hiyerarşik dağılımını sağlamaya yönelik politikalar ve kararlar
e) 6.13 belirtilen nüfus yoğunluğu, konut yoğunluğu dağılımı,
f) Ana ulaşım ağı ile ilgili kararlar,
g) Surlar içinin korunması, belirlenmiş doku bütünlüğü olan alanların doku bütünlüğene uygun yapılaşmanın sağlanma-sına ilişkin genel politika ve kararlar,
h) Afet risklerine karşı alınması gereken önlemlere ilişkin kararlar,
i) Yeşil alanlar ile ilgili kararlar
j) Sürekli katılımcı ve paylaşımcı bir uygulamanın gerçekleş-tirilmesi ile ilgili genel politika ve kararlar

Planın değiştirilemez esas kararlarıdır

1.5.2.2 Detaylı Planlama Çalışmaları Yapılacak Alanlarda Bu Plan-lar Yürürlüğe Girinceye Kadar Geçecek Süredeki Uygula-ma Esasları

Plan dönemi içerisinde sonraki aşamalarda, hazırlanacak programlar çerçevesinde detaylı planlama çalışmaları yapı-lacak ülkesel faaliyet koridoru, trafik erişimi denetimi politikası uygulanacak kentsel faaliyet koridorlarında ve alanlarda bu planlar yapılıncaya kadar geçecek sürede gelecek gelişme talepleri, parsellerin birleştirilmiş büyüklüğüne, hisseleme oranına, yatırım büyüklüğüne, tasarlanan gelişmenin konumu-na, bu alanla ilgili planda öngörülen politika ve kararlara, planın stratejisi, ilkeleri hedeflerine bağlı olarak değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır. Bu gibi durumlarda planlama onayı tüzüğünün 23. ve 24.maddesi uyarınca hazırlanacak Etki Değerlendirme Raporuna ve kentsel tasarım ölçeğinde hazırlanacak projeler çerçevesinde belirlenecek kentsel tasarım ilkelerine göre uygulama yapılabilecektir.

1.5.2.3 Planda Belirtilen Kuralların Uygulanmasında Afetle İlgili Uyulması Gereken Esaslar

Bu planın 6.0 Bölümünde belirtilen politika ve kuralların, 7.0 bölümünde belirtilen afet risklerini hafifletmeye yönelik önlemler dikkate alınarak uygulanması esastır.

1.5.2.4 Bu Plan Amaçları Bakımından Planlama Onayı Tüzüğü Uyarınca B Olarak Sınıflanacak Gelişmelerle ilgili Uyula-cak Esaslar

Bu plan amaç bakımından, bu Raporun 6.13 bölümünde belirtildiği gibi, parsel birleştirerek gerçekleştirilecek gelişme-ler, Merkezi Iş Alanındaki kentsel tasarım gerektiren gelişme-ler, yüksek bina politikası esaslarının uygulanacağı gelişmeler, ülkesel faaliyet koridoru üzerindeki gelişmeler, erişimi sınırlı yollar üzerindeki konut dışı kullanım amaçlı gelişmeler, toplu konut gelişmeleri gelişme sınırları dışındaki her türlü gelişme, koruma alanlarındaki kapsamlı gelişmeler, doku bütünlüğü olan alanlardaki kapsamlı gelişmeler ve Planlama Onayı Tüzüğünün 8(1)(b) maddesinde tanımlanan özelliklere sahip, karmaşık, gerçekleştirileceği alanın çevresini, bölgesini, etkileyen, birden fazla tarafı ilgilendiren, çok taraflı müzakere gerektiren benzeri gelişmeler, Planlama Onayı Tüzüğü gereği B olarak sınıflanır.

Bu tür gelişmelerin planlama onayı tüzüğünün 14(2) maddesi uyarınca, görüşüne ihtiyaç duyulacak tüm taraflar ile ilgili belediye ve Planlama Makamının bu Raporun 8.3 bölümünde belirtilen mekanizma çerçevesinde gerçekleştirecekleri danışma ve tartışma ve müzakere toplantılarında geliştirilecek görüşler ve öneriler ışığında, planda öngörülen politika ve kararlara, planın stratejisi, ilkeleri hedeflerine bağlı olarak değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

1.5.2.5 Tanımlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek: III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek: III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı:146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Bu plan amaçları bakımından rapor ve ilgili haritalarda başka türlü ifade edilmedikce;

"Alt merkez", 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ile 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen, bu raporun bölüm 5.0deki Gelişme Planı 5.7.2 kısmında ve 6.11 kısmında politikaları tanımlanan alanları anlatır**.**

"Altyapı", Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, yol, su, elektrik haberleşme ve çevresel altyapı ile bir yaşam alanının, sağlıklı, güvenli ve çağdaş gereksinimlerinin karşılanabilmesi için yer altı ve/veya yer üstünde yer alan her türlü benzeri donanımı anlatır.

"Alışveriş Merkezi (AVM)", Tüketicilere rahatlık ve kolaylık sağlamak amacıyla pek çok mağazanın ve pek çok ticari malın bir arada bulunduğu perakende satış kompleksidir."

"Ana ulaşım ağı", 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ile 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen ve raporun 6.4 ulaşım kısmında tanımlanan ulaşım sistemini anlatır.

"Arazi kullanımı", Parselin, konut, turizm, ticaret, büro, sanayi, toplumsal hizmet, kamu kullanımı, eğlence ve benzeri amaçlarla kullanım biçimini anlatır.

“Arazi”, bu Plan amaçları bakımından alt yapısı bulunmayan ve/veya bu planın kurallarına uygun olarak birden fazla arsaya bölünebilecek parselleri anlatır.

“Arsa”, su, elektrik, yol kanalizasyon ve benzeri her türlü alt yapısı mevcut, içine inşaat yapmaya uygun parselleri anlatır.

“Bina”, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“Bina Yüksekliği”, Sıfır kodundan, döşeme üst koduna ve/veya saçak seviyesine kadar olan uzaklığı anlatır.

“Bodrum”, bu plan amaçları bakımından binanın zemin katı altında kalan konut kullanımı amaçlı gelişmelerde konuta yardımcı otopark, sığınak, depo, kiler, çamaşırlık, kömürlük, kalorifer odası, sauna ve benzeri, konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerde ise ana binanın gereksinimleri uyarınca konut kullanımı amaçlı gelişmelerdeki bodrum kullanımlarına ek olarak mutfak, diskotek, hizmet alanları ve benzeri diğer amaçlarla kullanılabilen alanları anlatır. Bodrumlar, 5 numaralı Gelişme Planı haritasında “Eğlence Yerleri Bölgesi” olarak isimlendirilen alan, Tarımsal Gelişme alanı, Tarihi Surlariçi, Eski köyiçleri ve doku bütünlüğü olan alanlar hariç cephe aldıkları yollardan asgari 1.20metre çekiliş yapmak koşulu ile parselin geriye kalan kısmına yapılabilir. 5 numaralı Gelişme Planı haritasında “Eğlence Yerleri Bölgesi” olarak isimlendirilen alanda ve Tarımsal Gelişme alanında, yapılacak bodrumlar giriş çıkış rampaları hariç parsel alanının %10’una kadar olacak şekilde yapılabilir. Tarihi Surlariçi, Eski köyiçleri ve doku bütünlüğü olan alanlarda yapılacak olan bodrumlar bölgenin karakter ve dokusuna uygun olarak planlama onayı aşamasında belirlenecektir.

“Boş Parsel”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından içerisinde herhangi bir bina ve/veya inşaat bulunmayan arsa ve araziyi anlatır.

“Bölme”, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından, tarımsal gelişme ve/veya herhangi bir arazinin ve/veya bu Plan’ın yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki herhangi bir başka yasa ve/veya tüzük ve/veya bildiri altında izni alınmış mevcut herhangi bir binanın mal sahipleri ve/veya hissedarları arasında mülkiyetin paylaşılması ve/veya birden fazla olan kat ve/veya bina kısmının ayrı ayrı mülkiyete ayrılabilmesi amacı ile, yürürlükteki mevzuat uyarınca yapılan ve ilgili taşınmaz malın, Esas Yasada belirtilen tarımsal gelişme dışındaki, gelişme tanımına girmeyen, yapısında yapısal değişikliğe neden olmayan yapı dışı nedenlere bağlı işlemi anlatır.

“Büyük ölçekli turistik konaklama tesisi”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yatak sayısı 200 ve üzerinde olan konaklama tesislerini anlatır.

“Çevre”, Canlıların yaşamları boyunca ilişkilerini sürdürdüğü fiziksel, biyolojik ve sosyo-kültürel ortamı anlatır.

“Çevre Etki Değerlendirme”, Çevre Yasası’ının 2’inci maddesindeki tanımı anlatır.

“Çevre Koruma”, Çevresel varlığın ve ekolojik dengenin yok olmasını, tahribini ve bozulmasını önlemeye, mevcut bozulmaları gidermeye, çevre kalitesini iyileştirme ve geliştirmeye yönelik çalışmaların bütününü anlatır.

“Çevresel Altyapı”, Bu Plan amaçları bakımından kanalizasyon ve/veya atık su arıtma, arıtma tesisi, katı atık toplama ve/veya depolama ve/veya bertaraf etme, yağmur suyu toplama ve/veya arıtma ve benzeri altyapıyı anlatır.

“Çevre Yerleşimler”, Kentsel Ana Yerleşim alanı dışındaki yerleşim birimleri Alayköy, Haspolat ve Kanlıköyü anlatır

“Çok maksatlı mağazalar”, Gıda, ev eşyası, giyim ve ayakkabı, diğer gıda dışı ürünler ve benzeri diğer perakente ticaret türünde olan ve/veya perakente ticaret türündeki kullanımlara ek olarak sinema, tiyatro, restaurant, cafe gibi eğlence dinlence kullanımlarını ve/veya ofis kullanımlarını içeren birden fazla ürünün ve/veya hizmetin aynı binada farklı mekan ve/veya katlarda satışının yapıldığı mağazaları anlatır.

“Dere”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, Kamu Derelerinin Korunması Yasası uyarınca kamu deresi olarak ilan edilen ve Başkent Lefkoşa İmar Planı’nın 1/25000 ölçekli Gelişme Planı haritasında ve/veya tapu haritalarında gösterilen dere veya bir derenin herhangi bir kısmını anlatır.

“Dere Yatağı”, Herhangi bir derenin su yolunun en son sınırları arasında kalan ve tüm set ve adacıkları da içine alan arazinin tümünü anlatır.

“Doğal Kaynak”, Anıt ağaç, nesli tükenme tehlikesi arz eden hayvan gibi canlı varlıkları ve bunların bağımlı olduğu hava, su ve toprak gibi cansız çevre unsurlarını anlatır.

“Doğal zemin”, bu Plan amaçları bakımından herhangi bir arsa veya arazinin, herhangi bir kazı yapılmamış ve/veya doldurulmamış durumunu anlatır

“Eğitim Kullanımı”, Toplumsal Hizmet kullanım türlerinden olup, okul öncesi eğitim, ilkokul, ortaokul, lise, meslek lisesi, özel eğitim, meslek yüksek okulu, üniversite, dersane ve benzeri eğitim verilen yerleri anlatır.

“Eğlence”, bu plan amaçları bakımından, insanların eğlenme, dinlenme ve kültürel gereksinimlerini karşılamak amacı ile kullanılan bina ve alanları anlatır. Lokanta, diskotek, kahvehane, kafeterya, bar, kütüphane, müze, tiyatro, konser salonu, spor ve benzeri amaçlarla kullanulan bina ve /veya arsa veya araziler, eğlence kullanımı olarak kabul edilir.

“Ek Değerlendirme Raporu”, Planlama Onayı Tüzüğünün 2’nci maddesinde belirtilen tanımı anlatır ve bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından Çevre Yasası uyarınca hazırlanan ve sonuçlandırılan Ön ÇED veya ÇED raporu olarak kabul edilir.

“Ekolojik Denge”, Çevre Yasası’nın 2’inci maddesinde tanımlandığı gibi, insan ve diğer canlıların varlık ve gelişmelerini sürdürebilmeleri için gerekli olan koşulların tümünü anlatır.

“Esas Yasa”, 55/89 İmar Yasası’nı anlatır.

“Eski Eser”, Eski Eserler Yasası’nın 8’inci maddesinde tanımlanan, saptanmış ve/veya listelenmiş olup olmadığına bakılmaksızın, tarih öncesinden günümüze kadar gelen süreçte üretilmiş olup ilgili bulundukları dönemin tarihi, sosyal, kültürel, teknik, mimari, sanatsal, ekonomik ve bilimsel düzey ve özelliklerini yansıtan yerüstündeki, yeraltındaki ve su altındaki her türlü taşınır ve taşınmaz tarih ve kültür varlıklarını ve/veya Eski Eserler Yasası metni içinde geçen kültür varlığı ifadesini anlatır.

“Etki Değerlendirme Raporu”, Planlama Onayı Tüzüğünün 23 maddesinde belirtilen Raporu anlatır.

“Ev Eşyası”, Perakende Ticaret türlerinden olup, mobilya, perde, döşemelik, halı, yer kaplaması, eski eşya, elektrikli ev aleti, aksesuar, cam eşyası ve benzerlerinin satıldığı yerleri anlatır.

“Faaliyet Koridoru”, 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ile 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen, bu raporun bölüm 5.0deki Gelişme Planı 5.7.2 kısmında ve 6.11 kısmında tanımlanan alanları anlatır

“Geçit Hakkı”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası’nın 11A maddesinin (1)’inci fıkrasında belirtilen tanımı anlatır.

“Geleneksel Atelyeler”, sandelyeci tenekeci, yor-gancı ve benzeri el emeği yoğun geleneksel türdeki atelyeleri anlatır.

“Gelişme”, Esas Yasa’nın 2.maddesinde belirtilen tanımı anlatır. **“Gıda Dışı Ürünler”,** Perakende Ticaret türlerinden olup ayakkabı, giyim eşyası satan dükkanlarla, telefoncu, kitapçı, kırtasiye, züccaciye, nalbur, eczane, fotoğrafçı, kuyumcu, oyuncakçı, spor malzemesi satış yeri, bilgisayarcı, çiçekçi ve benzeri gıda dışı mal satılan yerleri anlatır.

“Gıda Türü Ürünlerin Satıldığı Dükkanlar”, Perakende Ticaret türlerinden olup, manav, bakkal, kasap, balıkçı, süt ürünleri gibi evle ilgili ihtiyaç maddelerinin (dükkan dışında hazırlanan ve dükkanda satılan) satıldığı, ayrıca paket servisi veren pastahane, fırın, sandüviçci, büfe ve benzeri gıda türü ürünlerin hazırlanıp satıldığı yerleri anlatır.

“Hayvancılık”, Esas Yasa’nın 2’inci maddesindeki tarım tanımında belirtilen eti, yünü, kürkü veya tarımda kullanılmak için hayvan yetiştiriciliğini anlatır.

“Hizmet Ticaret”, Bu Plan kapsamı bakımından kuaförler, berberler, tamirci dükkanları, kuru temizleyiciler, çamaşırhaneler, seyahat acenteleri, taksi yazıhaneleri ve benzeri kullanımlarla, jimnastik salonu, plates salonu ve benzeri ticari amaçlı küçük salonlar hizmet ticareti olarak kabul edilir.

“İmar Gelişme Sınırı”, Bu Planın 5 numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen ve Esas Yasanın 11.maddesinin (2)’inci fıkrası uyarınca, sınırlayan çizgiyi anlatır.

“İmar Planı Sınırı”, harita 2’de gösterilen ve hazırlanmakta olan İmar Planının kapsadığı alanı oluşturan Lefkoşa Türk Belediyesi, Gönyeli Belediyesi ve Alayköy Belediyesi ile Hamitköy Muhtarlığı, Haspolat Muhtarlığı ve Kanlıköy Muhtarlığının yönetim alanlarının tümünü içeren alanı, Esas Yasanın 11.maddesinin (1)’inci fıkrası uyarınca, sınırlayan çizgiyi anlatır.

“İnşaat faaliyeti”, Esas Yasanın 2.maddesinde belir-tilen tanımı anlatır.

“İnşaat Taban Alanı”, arsa üzerine yapılabilecek inşaatın azami taban alanını anlatır. Arsa dışındaki arazilerde ise azami inşaat taban alanı gerekli yeşil alan ve yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. Ancak bu plan amaçları bakımından 6.10.3.3 maddesinde belirtildiği şekilde hesaplanan oranı da kapsar.

“İnşaat Toplam Alanı”, arsa üzerinde yapılabilecek azami inşaat toplam alanını anlatır. Arsa dışındaki arazilerde ise azami inşaat toplam alanı gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. Ancak bu plan amaçları bakımından 6.10.3.3 maddesinde belirtildiği şekilde hesaplanan oranı da kapsar. Sıfır kodu üzerinde kalan ve 1.20metreden yüksek her türlü kullanım alanı ve parsel alanının %5’ini aşan boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan üstü açık alanlar inşaat toplam alanı oranı ve inşaat toplam alanı içinde hesaplanır.

“Kamu kullanımı”, yerel veya merkezi yönetim ol-mak üzere, kamu yönetimi tarafından sunulan, kentin güven-liği, uygun ve etkin işlerliğini sağlayan hizmetleri anlatır. Kamuya açık tuvaletler, otopar alanları, itfaiye, postahane, polis, askeri kuruluşlar, salhane, mezarlık elektirik santralı, telefon santralı, radiyo istasyonu, otobüs terminali, uçak alanı, liman, çöp dökme alanı, kanalizasyon arıtma tesisi ve benzeri amaçlarla bina ve/veya arsa veya arazinin kullanımı bu tanınm kapsamında değerlendirilir.

“Kamusal Hizmet”, kamu kullanımını anlatır**.**

“Karışık Kullanım Alanları”, konut kullanımı ile bir-likte konut dışı kullanımın yer alabileceği, 4 numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen alanları anlatır.

“Kat eklemesi”, bu plan amaçları bakımından her-hangi bir parsel üzerinde mevcut, izin almış bir bina üzerine, bu plan kurallarına uygun olarak yapılacak hertürlü katı veya katları anlatır.

“Kat Sayısı”, binaların bodrum haricindeki katlarının sayısını anlatır.

“Kazı ve Dolgu”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından herhangi bir amaç için, taşınmaz malın üzerinde ve/veya altında yapısal değişikliğe yol açacak ve/veya üzerindeki doğal kaynağı ve/veya ekolojik dengeyi bozacak ve/veya zarar verecek şekilde kazma ve/veya doldurma ve/veya toprak ve/veya kum ve/veya çakıl ve/veya taş almayı ve/veya çıkarmayı anlatır.

“Kentsel Ana Yerleşme”, Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy’ün oluşturduğu, birleşerek iç içe geçmiş, yerleşim alanını anlatır.

“Kentsel Koruma alanı”, Esas Yasanın 31.madde-sinde tanımlanan, 3 numaralı Yapısal Plan Haritasında göster-ilen ve bu Raporun 5.0’deki Gelişme Planı bölümünün 5.8 kısmında belirtilen alanları anlatır.

“Kirli Atelyeler”, ölçeği ne olursa olsun ses, titreşim, koku, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz ve görsel kirlilik etkileri olan atelyeleri anlatır.

“Kirli sanayi”, bu Raporun 5.0deki Gelişme Planı bölümünün 5.5.1.2 paragrafında ve 6.5 kısmında tanımlanan sanayi türlerini anlatır.

“Komşuluk birimi”, bu Raporun 5.0deki Gelişme Planı bölümünün 5.4.3.1 paragrafında anlatılan alanları anlatır.

“Konut alanları”, konut binalarının biraraya gelmesi ile oluşan ve 3 numaralı Yapısal Plan haritası ve 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen, bu raporun 5.0 bölümündeki Gelişme Planının 5.4 kısmı ile 6.3 kısmında anlatılan yerleşim alanlarını anlatır.

“Konut dışı kullanımlar”, konut kullanımı ve bu amaçla inşa edilen binalar dışındaki ticaret, büro, sanayi, depolama, eğlence turizm, kamu kullanımı, toplumsal hizmet amacına yönelik olarak kullanılan ve/veya bu amaçla inşa edilen binaları ve/veya alanları anlatır.

“Konut kullanımı”, devamlı yaşamak, oturmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları anlatır.

“Konut yoğunluğu”, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından trafo, yollar, otopark vb altyapı ve/veya yeşil alan ve/veya okul, hastane ve benzeri toplumsal hizmet kullanımları kamuya devredildikten sonra kalan parsel alanı üzerine düşen konut sayısını yani net konut yoğunluğunu anlatır. Bir başka değişle nihayi tasvip almış arsalar üzerine düşen konut sayısını anlatır.

“Kullanım değişikliği”, bu plan amaçları bakımın-dan, herhangi bir bina ve/veya alandaki yürürlükteki Yasa, Tüzük ve/veya Emirname kurallarına göre izni ve/veya Planlama Onayı bulunan kullanım şeklinin, bu plan kurallarına göre değiştirilebilmesini anlatır. Yürürlükteki Yasa, Tüzük ve/veya Emirname kurallarına göre izni ve/veya Planlama Onayı bulunan boş dükkanın herhangi bir ticaret ve/veya eğlence ve/veya büro veya başka tür kullanım amacıyle kullanılması da kullanım değişikliği olarak kabul edilir.

“Küçük İmalat ve Tamir Atölye/Atelye”, Bu Plan kapsamı bakımından küçük imalat, tamir veya el sanatlarının yapıldığı küçük işletmeleri ifade eder. Bu işletmeler; küçük ölçekli ve aynı zamanda bulunduğu çevreyi rahatsız etmeyecek, kirlilik yaratmayacak (ses, titreşim, çöp, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz ve görsel kirlilik etkileri olmayan) ve kalitesini düşürmeyecek aktivitelerdir. Tatlı imalathaneleri, bisiklet, elektronik, ayakkabı tamiri, kuyumcu, el işi endüstrileri, v.b. türdeki kullanımlar küçük atölyeler tanımına girer.

“Küçük ölçekli sanayi kuruluşları, toptan ticaret ve depolama”, kirlilik yaratabilen küçük işletmelerdir.

“Küçük ölçekli turistik konaklama tesisi”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yatak sayısı 40 ve altında olan konaklama tesislerini anlatır.

“Küçük ölçekli yerel sanayi”, 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ve 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında göster-ilen ve Raporun 5.0 bölümündeki Gelişme Planının 5.5.1.3 paragrafında anlatılan ve 6.5 kısmında politikaları tanımlanan alanları anlatır.

“Kültürel Kullanımlar”, Eğlence-Dinlence kullanım türlerinden olup, sinema, tiyatro, müze, sergi salonu, sanat galerisi, kütüphane, kongre salonu gibi kültürel faaliyetleri anlatır.

“Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı”, 55/89 İmar Yasası’nın 9'uncu maddesi ve Başkent Lefkoşa İmar Planı’nın 4.2.3. maddesi uyarınca hazırlanan ilk Öncelikli Alan Planıdır. Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırı, Lefkoşa’nın idari, ekonomik ve kültürel merkezlerini içine alacak şekilde Sur içinin (Arap Ahmet, Mahmut Paşa, İbrahim Paşa, İplik Pazarı, Abdi Çavuş, Akkavuk, Ayyıldız, Selimiye, Haydarpaşa, Yenicami, Karamanzade, Kafesli mahalleleri) tamamını, Köşklüçiftlik, Çağlayan, Yenişehir, Kumsal ve Ortaköy, Kızılbaş ve Küçük Kaymaklı mahallelerinin bir kısmını kapsar (bknz Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı Planlama Alanı Sınır Haritası). Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırları içerisinde yer alan parsellerde, söz konusu planın vizyon, hedef, stratejik politikaları ve yapılaşma kural koşulları geçerlidir.

“Merkezi İş Alanı” 55/89 İmar Yasası’nın 9'uncu maddesi uyarınca ve Başkent Lefkoşa İmar Planı’nın 4.2.3. maddesi uyarınca hazırlanan Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırı içerisinde yer alan ve yoğunlaştırılmış bir ekonomi, idari ve toplumsal merkez oluşturulabilmesi için farklı gelişme bölgelerinden oluşan bir alandır.

“Mesleki Ofisler”, Mimarlık ofisleri, mühendislik ofisleri, avukatlık ofisleri, yataksız doktor muayehaneleri, muhasebe büroları, labaratuarlar, danışmanlık ofisleri, fizik tedavi merkezleri, diş klinikleri, diyetisyenler, veteriner, yataksız uyuşturucu veya sigara bırakma merkezi, müzik veya film kayıt stüdyoları, özel kurslar ve benzeri ofisleri kapsamaktadır.

“Mühendislik faaliyeti”, Esas Yasanın 2.maddesine belirtilen tanımı anlatır.

“Nihayi Tasvip Belgesi”, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 10‘uncu maddesinin (2)’inci fıkrasında belirtilen “Onay Belgesini” anlatır.

“N**üfus yoğunluğu”,** Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından trafo, yollar, otopark vb altyapı ve/veya yeşil alan ve/veya okul, hastane ve benzeri toplumsal hizmet kullanımları kamuya devredildikten

sonra kalan parsel alanı üzerine düşen kişi sayısını yani net nüfus yoğunluğunu anlatır. Bir başka değişle nihayi tasvip almış arsalar üzerine düşen kişi sayısını anlatır.

"Ofis (büro) Kullanımı" Başka herhangi bir yasadaki ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu Plan amaçları bakımından, herhangi bir binanın hizmet üretmek sunmak ve/veya satmak amacı ile kullanılmasını anlatır.

Belli bir ücret karşılığında, mimarlik, mühendislik, avukatlık ve benzeri mesleki hizmet üretmek, sunmak, bankacılık ve/veya benzeri parasal işler ve işlemler yürütmek, sigorta acentesi, amacıyle kullanılan binalar büro olarak kabul edilir. Merkez ve yerel yönetime ait, resmi işlerin yürütüldüğü merkezi ve yerel yönetim binaları, sivil toplum örgütleri ve siyasi partiler bu tanım kapsamında değerlendirilir.

“Orta ölçekli turistik konaklama tesisi”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yatak sayısı 41 ile 199 arasında olan konaklama tesislerini anlatır.

“Otogaleri”, Bu Plan amaçları bakımından, gümrüğü ödenmiş ve/veya ödenmemiş olan motorlu taşıtların açık alanda sergilendiği, alım ve satımının yapıldığı işyerini anlatır.

“Otopark”, Yürürlükteki diğer başka yasa veya tüzükteki kurallara bakılmaksızın, bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından bir binayı ve/veya alanı, çeşitli amaçlar için kullanan gerçek ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için ilgili binanın içinde ve/veya oturduğu parselde, açık ve/veya kapalı, bodrumda ve/veya diğer katlarda düzenlenen alanları anlatır. **“Özel Eğitim”,** Körler, sağırlar ve benzeri özürlüler için eğitim verilen yerleri anlatır.

“Öncelikli alan planı”, Esas Yasa’nın 8.maddesinde belirtilen alanları anlatır.

“Öncelikli alan”, Esas Yasanın 8. ve 9. maddesinde belirtilen alanları anlatır**.**

“Öncelikli gelişme alanı”, 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ve 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen ve Raporun 4.0 bölümünde belirtilen alanları anlatır.

“Parsel”, tapu haritalarında gösterilen ve taşınmaz mal olan arsa ve arazileri anlatır.

“Perakende Ticaret”, Gıda türü ürünlerin satıldığı dükkanlar, Sigara, gazete bayi, off licence dükkanları, Gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler ve Ev eşyası satılan mağazaları kapsar.

“Planlama makamı”, Esas Yasa’nın 2.maddesinde belirtilen makamı anlatır.

“Planlama onayı”, Esas Yasanın 2.maddesinde bel-irtilen tanımı anlatır.

“Prestij binaları”, Bu Plan amaç ve kapsamları bakımından, kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan binaları ifade eder.

"Reklam", Reklamların Teşhiri (Denetimi) Yasası’nın 2.maddesinde belirtilen tanımı anlatır ve binaların dış kısımları dahil olmak üzere, herhangi bir taşınmaz malın, herhangi bir reklamın sergilenmesi için kullanılmasını kapsar.

“Restorasyon”, Eski Eserler Yasası’nın 8’inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“Sanayi”, çamaşırhane, dökümhane, herhangi bir üretim için fabrika, içine eşya koymak için ambar ve diğer başka benzeri faaliyet için her türlü binanın yapımı ve bu amaçlarla herhangi bir binanın ve/veya arsanın veya arazinin kullanımını anlatır. Her türlü imalat sanayi, depolama ve toptan satış yeri, inşaat, sanayi olarak kabul edilir. Ancak, inşaat, inşaat halindeki binayı anlatmaz.

“Servis Ticaret”, Oto elektrik, lastik tamir, oto döşeme, eksoz tamir, motosiklet tamir ve benzeri kullanımlardır.

“Sende katı”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, sadece konut dışı kullanımlarda yer alabilen zemin kata yardımcı ve zemin kata bağımlı alan olarak kullanılan alanları anlatır.

“Sıfır Kodu” Bu Plan kapsamında doğal zeminin her noktası “sıfır kodu” olarak kabul edilir.

“Site”, Fasıl 224 madde 6 değişiklik yasasındaki (Siteler Yasası) tanımı anlatır.

“Spor-Dinlence Kullanımı”, Eğlence-Dinlence kullanım türlerinden olup park ve bahçeler, stadyum, açık spor alanı, kapalı spor alanı, yarış alanı, piknik alanı, kamp alanı ve benzeri kullanımları kapsar.”

“Sosyal Donatı”, Plan Raporunun 6.8, 6.9 ve 6.10 Bölümünde politika ve kuralları belirlenmiş olan kullanımlarını kapsar.

“Sosyal Hizmet kullanımı”, Toplumsal Hizmet kullanım türlerinden olup, gençlik merkezi, sığınma evi, yaşlı bakım evi, öksüzler yurdu ve benzeri sosyal amaçlı merkezleri anlatır.

“Taban alanı oranı”, arsa üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alanının arsa alanına oranını anlatır. Arsa dışındaki arazilerde bu oran gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“Tadilat”, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 2’nci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“Tarım”, Esas Yasanın 2.maddesinde belirtilen ta-nımı anlatır.

“Taşınmaz Mal”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“Ticaret Kullanımı”, Başka herhangi bir yasadaki tüzükteki tanıma bakılmaksızın bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, binanın, alım satım yapmak, hizmet üretmek, sunmak, satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Ticaret 8 alt başlığa ayrılmıştır; 1) Perakende Ticaret 2) Hizmet ticaret 3) Servis ticaret 4) Benzinci 5) Mağaza/Süpermarket 6) Pazar yeri 7) Araç galerisi ve showroom 8) Boş dükkan

“Toplumsal Hizmet Kullanımı”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından toplumsal yaşamın sürdürülebilmesini, toplumun refahını, sağlığını ve eğitimini sağlamak amacı ile sunulan eğitim, sağlık, ibadet, sosyal hizmet ve benzeri hizmetler için bina ve/veya arsa veya arazinin kullanılmasını anlatır.

“Turizm kullanımı”, Esas Yasa’nın 2.maddesinde belirtilen “turizm konaklama tesisini” anlatır. Bu plan amaçları bakımından, otel-apartmanı, bangalovu ve tatil köyünü kap-samaz.

“Yapı adası”, her karakter bölgesinde bulunan ve dört tarafından yolla sınırlanan ve/veya en az 1 tarafı yolla sınırlanmış olup diğer tarafları ise hastahane, ilkokul, ortaeğitim, yüksek eğitim gibi toplumsal hizmet kullanımları ile mezarlık, otobüs terminali, yeşil alan ve dere yatağı gibi kamusal alanlarla sınırlanan arsa topluluğunu anlatır. Ancak Faaliyet Koridorlarında ve/veya ana ulaşım arterlerinden cephe alan parsellerde yapı adası bir kavşaktan diğer kavşağa kadar olan alan içerisindeki parseller grubunu anlatır.

“Yapılaşma Kuralları”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, yıkım dışındaki yapı ve inşaat maksatlı her türlü inşaat faaliyeti ile ilgili kural ve koşulu anlatır ve inşaat taban alanı, inşaat toplam alanı, inşaat taban alanı oranı ve inşaat toplam alanı oranı ile binanın kütlesi, formu, ölçeği, bina kat sayısını, bina yüksekliğini, çatı tipini, malzeme türünü ve binayı biçimlendiren benzeri diğer unsurları kapsar.

“Yardımcı Bina”, Plan Raporunun 6.0 Politika ve Öneriler bölümünün 6.13.5.11 Yardımcı Bina maddesinde belirtilen kurallara uygun olarak Ana bina ile ilişkili ve ona bağımlı amaçlarla kullanılan, depo, kiler, çamaşırlık, kalorifer odası ve benzeri kullanımları anlatır.

“Yerleşim bölgesi”, bu Raporun 5.0deki Gelişme Planı bölümünün 5.4.3.3 paragrafında anlatılan alanları anlatır.

“Yerleşim grubu”, bu Raporun 5.0deki Gelişme Planı bölümünün 5.4.3.2 paragrafında anlatılan alanları anlatır.

“Yeşil Alan”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, toplumun yararlanmasına, dinlenmesine, gezmesine, eğlenmesine, çocukların oynamasına ayrılan ve bu amaçlarla kullanılan ve/veya Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullarla düzenlenebilen piknik alanları, park veya parselle yol arasını ayırıcı ağaçlandırılmış alanları ve benzeri diğer alanları anlatır.

“Yeterli Yol”, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından uzunluğu, malzemesi ile sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt aracı ve/veya yaya ulaşımını ve erişimini sağlayan, altyapısı mevcut kamu yoluna bağlanan, kamuya ait mevcut yolu anlatır ve tarla yolu, hayvan yolu, patika ve geçiti kapsamaz.

“Yetkili Makam”, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 2 ’nci maddesindeki tanımı anlatır.

“Yönetim Alanları”, Devletin merkezi ve yerel yönet-imine ait ofis binalarının bulunduğu ve 3 numaralı Yapısal Plan ile 4 numaralı Gelişme Planında gösterilen alanları an-latır.

“Yurt”, Eğitim Ortak Hizmetler Dairesi (Kuruluş, Görev ve Çalışma Esasları) Yasası’nın 5(7) maddesi altında yayınlanan “Yüksek Öğrenim Yurt Tüzüğü’nün” ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak, öğrencilere hizmet veren binaları anlatır.”

“Yüzeysel Sular”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, suyun yüzeyden aktığı su ortamlarını, su yollarını anlatır ve dereleri, dere yataklarını kapsar.

“Zemin kat”, Kat Döşeme seviyesinin Bu Planla belirlenen sıfır kodundan 1.2metreden yüksek kısımları zemin kattan sayılmaz

1.5.2.6 Genel kurallar

1.5.2.6A Geçit hakları ile gelişme

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, İmar Gelişme Sınırları içindeki,

(1) Taşınmaz Mal (Tasarruf Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasına göre herhangi bir parsel üzerindeki mevcut veya alınacak ve uzunluğu 100 metreden fazla olan ve/veya genişliği 4 (dört) metreden az olan ve herhangi bir yeterli yola bağlantısı olmayan geçit hakkı ile tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.

RG Ek: III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek: III
Sayı:146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

(2) Taşınmaz Mal (Tasarruf Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasına göre mevcut veya alınacak ve uzunluğu 100 metreye kadar, genişliği 4 (dört) metre veya daha fazla olan ve herhangi bir yeterli yola bağlantısı olan geçit hakkına sahip herhangi bir parsel üzerinde, tek haneli konut kullanımı amaçlı yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya kullanım değişikliği ve/veya tadilata yönelik gelişme yapılabilir.

(3) “Planlama Makamı, İmar Gelişme Sınırları içerisinde yürürlükteki mevzuat uyarınca adına geçit hakkı verilen taşınmaz malların bulunduğu alanlarda, sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt araçları ve/veya yaya ulaşımını sağlamak amacı ile, geçit haklarını uygun ve gerekli görülen yerlerde kısmen veya tamamen yeterli kamu yoluna dönüştürebilir.

1.5.2.6B Birden Fazla Hissedar Arasında Mülkiyetin Paylaşılmasına Yönelik Bölmelere İlişkin Düzenleme

B.L.İ.P yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki mevzuat uyarınca izni alınmış bir proje çerçevesinde yapılmış ve nihayi tasvip alınmış bir parselleme sonucunda oluşmuş ve her iki yönde kamu yoluna cephesi olan mevcut boş arsalar, hisselenmeye göre birden fazla hissedar arasında mülkiyetinin paylaşılmasına yönelik bölmelerde, planda belirlenen minimum parsel alanına

bakılmaksızın, bölme sonucunda oluşacak arsaların her birinin alanı 5600 ayak kare (520 metrekare)'den küçük olmaması ve böyle bir arsanın herbirinin yola cephesi olması koşulu ile hissedarlar arasında bölünebilir.

1.5.2.6C Planlama Onayında gelişmelerle ilgili kural ve koşullar

a) İmar Planı Sınırı içerisindeki bölgelerde 4 numaralı Gelişme Planı ve 7 numaralı Sur içi Gelişme Planı haritalarında gösterilen kullanımlar ve bu Planda belirtilmekte olan gelişmelerle ilgili kurallara ve/veya buna ek olarak aşağıdaki b paragrafında belirtilen kurallar ile planlama onayı aşamasında Esas Yasanın 22'inci maddesi ve Planlama Onayı Tüzüğünün 25'inci maddesi kuralları uyarınca, Planlama Makamınca belir-tilecek koşullara uygun olarak yapılır.

b) Planlama Makamı tarafından, yukarıdaki a paragrafının genelliğine uygun olarak ve bu Planın amaç, ilke ve kurallarını etkilemeksizin. Bunların bütünlüğünü bozmaksızın bu Planda belirtilmekte olan kurallar ve/veya koşullara ek olarak, planlama onayı aşamasında, geliş-menin niteliğine ve benzeri diğer başka hususlara bağlı olarak, gelişmelerle ilgili belirlenebilecek diğer başka genel ve/veya özel kural ve koşullara uyulması istenebilir.

c) Planlama Makamı, bu Planın amacı, ilkeleri ve kural-larının genelliğini etkilemeksizin, bunların bütünlüğünü bozmaksızın yukarıdaki a paragrafında belirtilenlere bağlı olarak, planlama onayı aşamasında, gelişmenin yapılacağı parselin konumu, gelişmenin niteliği ve benzeri diğer başka hususlara bağlı olarak, belirlenen kurallardan daha az veya daha çok bir değerle ilgili kural ve koşula uyulmasını isteyebilir.

1.5.2.7 Kazanılmış haklar

1.5.2.7A 55/89 İmar Yasası uyarınca Kazanılmış Hak

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek: III
Sayı:146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

(1) Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir şekilde bir başka Yasaya veya Tüzüğe göre izni alınmış ve

a) Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden sonraki altı ay içerisinde, başlamamış ancak izni yenilenmiş; veya
b) Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten sonraki altı ay içerisinde, hali hazırda başlamış gelişme ile ilgili olarak daha önce izni alan ve/veya yeni-leyen kişinin Planlama Makamına planlama ona-yı için altı aylık süre içerisinde başvurması hal-inde bu gelişme engellenemez.
c) Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce her-hangi bir Yasa altında herhangi bir gelişme için izin almak üzere yetkili makamlara yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izni verilmemiş başvurular da planlama onayına bağlıdır.

(2) İş Bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Almış Gelişmeler;

a) İş Bu Plan Değişikliğinin yürürlüğe giriş tarihinden önce planlama onayı almış ve planlama onayı süresi bitmeden önce buna uygun olarak inşaat izni alarak planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaata başlamış gelişmeler engellenemez.

b) Yukarıdaki (a) fıkrası uyarınca verilen süre içerisinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.

c) İş Bu Plan Değişikliğinin yürürlüğe giriş tarihinden önce planlama onayı almış ve planlama onayı süresi bitmeden önce buna uygun olarak inşaat izni almış, ancak planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaata başlamamış gelişmeler için planlama onayı ve/veya inşaat ruhsatı süresi bitiminden en geç 3 ay içerisinde ve/veya Bu Plan Değişikliği yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 6 ay içerisinde, Planlama Makamına başvurulması halinde planlama onayı bir defaya mahsus 1 yıl süre ile uzatılır. Süre sonunda inşaata başlanmamışsa, bu Plan Değişikliğinin kural ve koşulları geçerli olur. İnşaata başlanmış ve 1 yıl içerisinde tamamlanmamış ise Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.

d) İş Bu Plan Değişikliğinin yürürlüğe giriş tarihinden önce planlama onayı almış ancak süresi içerisinde inşaat ruhsatı almamış başvurular için planlama onayı süresi uzatılamaz.

(3) İş Bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce İmar Emirleri Kapsamında "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi" Almış Gelişmeler

a) İş Bu Plan Değişikliği Yürürlüğe girdiği tarihten önce yayınlanmış olan İmar Emirleri Kapsamında "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi" almış gelişmeler için, Bu Plan değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce KTMMOB Mimarlar Odası tarafından vize almış başvurular İş Bu değişiklik öncesi kural ve koşullara tabi olur.

b) Alınmış olan vize tarihinden en fazla 3 yıl içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaata başlanmış olunması durumunda haklarına herhangi bir halel gelmez.

c) Belirtilen süre içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaata başlanılmamışsa “planlama onayı verilmiş gelişme” hakkı iptal olur.

1.5.2.7B Bu Plan için bir defaya mahsus uygulanmak üzere tanınan haklar

a) 11 Kasım 1999 Emirnamesi yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki mevzuata göre izini alınmış bir projye uygun olarak temeli 4 kata göre atılmış bodrumu bulunmayan veya sivil savunma mevzuatı uyarınca sığınak olarak belirlenmemiş bodrumlu binalar **(L.İ.P’ında yapılaşma bölgelerine göre öngörülen ve Planın 6 numaralı Yapı arsa oranı, Yoğunluk, kat sayısı haritasında gösterilen yapı arsa oranlarına bakılmaksızın sadece kat yükseklikleri baz alınarak 3 kat ve üzeri yapılaşmanın öngörüldüğü bölgelerde 4** kadar tamamlanabilir. **(L.İ.P’ına göre 2 katla sınırlandırılan bölgelerde ise Planın 6.13.4.2f Oluşumunu Tamamlamış alanlar kısmında belirlenen kriterlere uygun olmaması durumunda bu gibi binalar 3 kata kadar tamamlanabilir.)**

b) 11 Kasım 1999 Emirnamesi yürürlüğe girmeden önce, yürürlükteki mevzuata uygun olarak, sivil savunma mevzuatı uyarınca izini almış sığınak amaçlı bodrumu ve 4 katlı temele göre izni alınarak, bu izinlere göre 4 katlı olarak temeli atılmış ve bodrumu yapılmış binalar 4 kata kadar tamamlanabilir

c) Birden fazla mal sahibine ait olup, 11 Kasım 1999 Emirnamesi yürürlüğe girmeden önce yürürlükteki mevzuata uygun olarak yarı hissesi için izni alınmış ve bu izne uygun olarak yapılmış herhangi bir binanın geri kalan kısımları ve/veya diğer yarı hisse, binanın diğer yarısı için alınmış izin koşullarına uygun olarak tamamlanabilir.

1.5.2.7C İş Bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Başvurusunda Bulunulmuş Ancak Henüz İşlemleri Sonuçlandırılmamış Gelişmeler

RG Ek: III
Sayı:146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

(1) İş Bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Başvurusunda Bulunulmuş (İmar Emri Kapsamında olmayan) Ancak Henüz İşlemleri Sonuçlandırılmamış Gelişmeler

d) İş Bu Plan Değişikliğinin yürürlüğe giriş tarihinden önce, geçerli bir planlama onayı başvurusuna bağlı olarak Planlama Makamına yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp planlama onayı verilmemiş başvurularda, önceden sunulan projede esasa ilişkin değişiklik yapılmaması ve/veya başvuru sahibinin başvurusu ile ilgili yasal süre içerisinde gerekli işlemleri yapmış olması koşulu ile İş Bu değişiklik öncesi kural ve koşullara bağlı olarak sonuçlandırılır.

e) Yukarıdaki (a) fıkrası uyarınca planlama onayı ve buna uygun olarak inşaat izni almış, alınmış planlama onayı süresi bitmeden önce planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaata başlamış gelişmeler engellenemez.

f) Yukarıdaki (b) fıkrası uyarınca verilen süre içerisinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası’nın 24’üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.

g) Yukarıdaki (a) fıkrası uyarınca planlama onayı almış ancak, planlama onayı süresi bitmeden önce alınmış planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak inşaata başlanmamış tasarı gelişmeler bu Plan Değişikliğinin kural ve koşullarına tabi olur.

(2) İş Bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Başvurusunda Bulunulmuş (İmar Emri Kapsamında olan) Ancak Henüz İşlemleri Sonuçlandırılmamış Gelişmeler

a) Başvuru sahibinin istemesine bakılmaksızın Planlama Makamı tarafından, Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi verilir.

b) “Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi” alındığı tarihten 3 yıl içerisinde inşaat izni alıp, inşaata başlamış olanların hakkına herhangi bir halel gelmez.

c) Belirtilen süre içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaata başlanılmamışsa “planlama onayı verilmiş gelişme” hakkı iptal olur.

1.5.2.7D Planın ve bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Bu Plan Değişikliği ile belirlenmiş bölgeler dışında konut dışı kullanım izni almış Gelişmeler

RG Ek: III
Sayı:146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

a. Başkent Lefkoşa İmar Planı’nın yürürlüğe girdiği 11 Nisan 2001 tarihinden önce izinlendirilmiş olan depolama ve sanayi türü mevcut işletmelerin taşınmaları için uygun yer gösterilmesi, kredi, hibe ve benzeri destek mekanizmaları ile desteklenmeleri koşulu ile veya kullanım türünde bir değişiklik olmaksızın işletme sahibinin değişmesi durumunda işletme izni yenilenmeyecektir. Ancak bu türden mevcut binalarda bağlı bulunduğu yapılaşma bölgesinde yapılabilecek kullanım türlerine ek olarak ticari ve/veya ofis türü gelişmelere yönelik kullanım değişikliği yapılabilir.

b. Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın yürürlüğe girdiği 11 Nisan 2001 tarihinden önce dükkan olarak izinlendirilmiş olup en son kullanımı ticaret, ofis veya eğlence kullanımı olan mevcut binalarla ilgili olarak bağlı bulunduğu yapılaşma bölgesinde yapılabilecek kullanım türlerine ek olarak ticari ve/veya ofis türü gelişmelere yönelik kullanım değişikliği yapılabilir. En son kullanım türü eğlence kullanımı olan kullanımlarda, ofis ve perakende ticarete ek olarak kahvehane veya restauranta yönelik kullanım değişikliği de yapılabilir.

c. İş Bu Plan Değişikliği Yürürlüğe girdiği tarihten önce konut alanları içerisinde, bu Planla belirlenmiş kural ve koşullara uygun olarak yapılmış ve/veya kullanım değişikliği yolu ile konut dışı kullanım olarak izinlendirilen kullanımların izinleri mevcut şekli (işletme izninin verilmiş olduğu kullanım türü) ile yenilenebilir.

1.5.2.7E Bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Bu Plan Değişikliği ile faaliyet koridoru veya bölge merkezi olarak belirlenmiş yerlerde eğlence kullanım izni almış gelişmelere ait müzik izinlerinin düzenlenmesi

RG Ek: III
Sayı:146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

a. Plan Değişikliği öncesinde bu plan değişikliği ile Faaliyet koridoru ve bölge merkezi olarak belirlenmiş yerlerde eğlence kullanımına yönelik alınmış planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yapılmış/yapılacak işletmelere (boş olması durumunda en son kullanım eğlence olması koşulu)veya Bu Plan öncesinde halihazırda işletme izni olan eğlence kullanımlarına Çevre Koruma Dairesi tarafından belirlenecek koşullara uygun olarak müzik izni alınabilecektir. Bölge kuralına uygun olması koşulu ile bu türden kullanımlara yönelik yapılacak eğlenceye yönelik kullanım değişikliklerinde aşağıdaki (b) bendinin (i) ve (ii) alt bend kuralları uygulanır.

b. Halihazırda boş olup da en son kullanım türü eğlence kullanımı olan binalarda bölge kuralına uygun olması koşulu ile;

i. Aynı kullanım türüne yönelik kullanım değişikliği yapılabilir ve müzik izinleri de bu bağlamda düzenlenir.

ii. Eğlence kullanımının bir başka türüne yönelik yapılacak kullanım değişikliklerinde Çevre Koruma Dairesi tarafından kullanım türüne göre belirlenen gün ve saatlerden hangisi bir önceki kullanım türüne göre daha az ve/veya konut alanlarının sükünetini korumaya yönelik olarak daha katı kurallar içeriyorsa sadece o kullanım türlerine yönelik kullanım değişikliği yapılabilir ve müzik izinleri de bu bağlamda düzenlenir.

[1] 5.2.8 Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı

RG Ek: III
Sayı:146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

55/89 İmar Yasası'nın 9'uncu maddesi uyarınca İmar Planı kapsamı içinde yoğun sorunları olan ve ivedilik arz eden alanlarda gelişmeleri sınırlamak, yönlendirmek, denetlemek ve düzenli gelişmeyi sağlamak amacı ile "Öncelikli Alanlar" belirlenebilir ve İmar Yasası altında "Öncelikli Alan Planı" olarak tanımlanan planlar hazırlanabilir. Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı, Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın 4.2.3. maddesi uyarınca hazırlanan ilk Öncelikli Alan Planıdır.
Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırı, Lefkoşa'nın idari, ekonomik ve kültürel merkezlerini içine alacak şekilde Sur içinin (Arabahmet, Mahmut Paşa, İbrahim Paşa, İplik Pazarı, Abdi Çavuş, Akkavuk, Ayyıldız, Selimiye, Haydarpaşa, Yenicami, Karamanzade, Kafesli mahalleleri) tamamını ve Köşklüçiftlik, Çağlayan, Yenişehir, Kumsal, Ortaköy, Kızılbaş ve Küçük Kaymaklı mahallelerinin bir kısmını kapsar.

Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın vizyon, hedef ve politikalarına uygun olarak hazırlanan Öncelikli Alan Planı sınırları içerisinde "Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı Raporu" nda belirtilen Vizyon, Amaç, Ana Stratejik Hedefler, Politika Planı, Uygulama Planı ve 1/3500 ölçekli Gelişme Planı ve 1/1000 ölçekli Tapu Haritaları uygulanır.

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY

Ülke Sınırı
İmar Planı Sınırı
İdari Sınırlar
Eski Köy Yerleşimleri

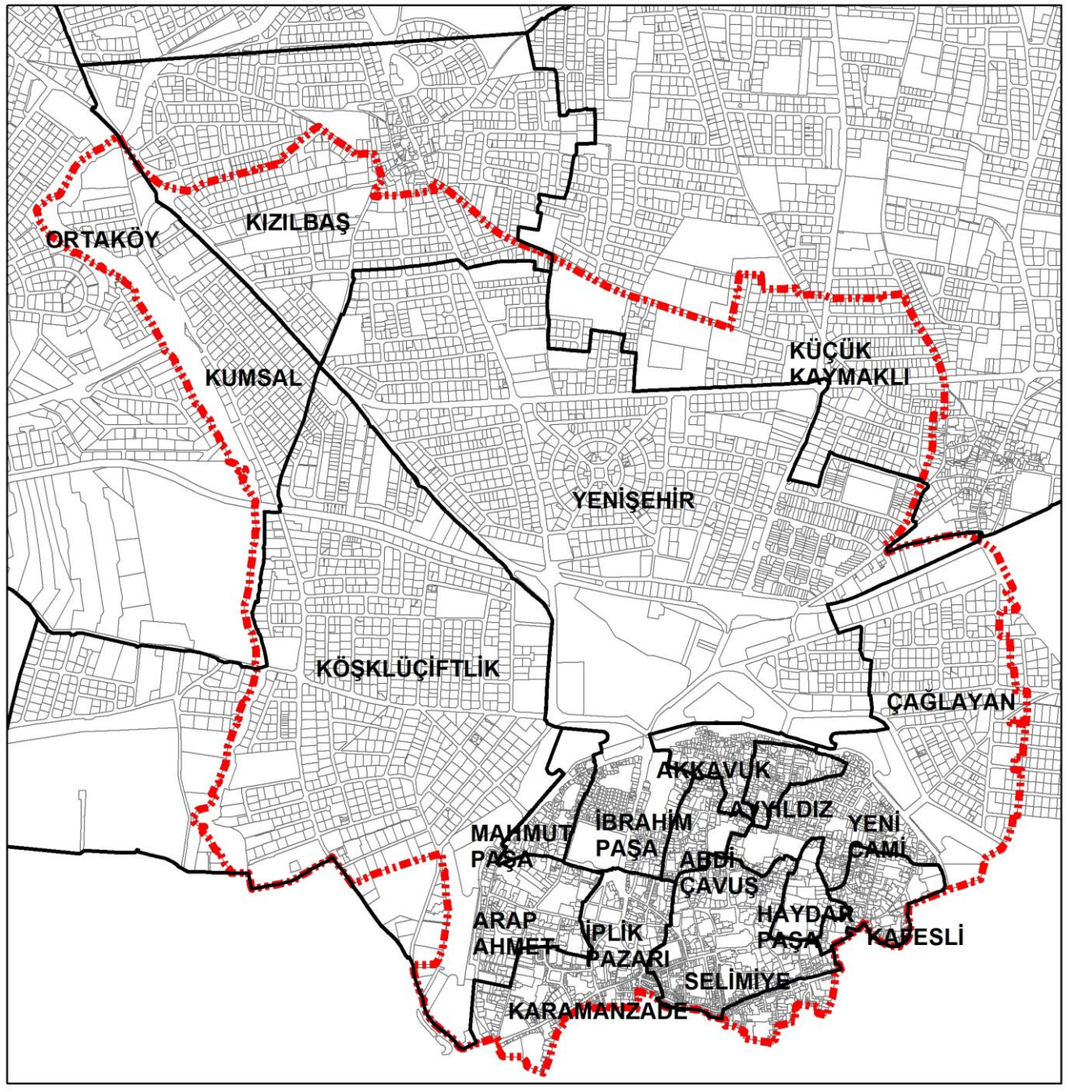
Planlama Alanı

1 1/2 0 1 2 3 4 5 6km

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

1

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI
LEFKOŞA KENT MERKEZİ ÖNCELİKLİ ALAN PLANI



SINIRLAR

- Mahalle
- Planlama Alanı Sınırı
- Parsel

PLANLAMA ALANI SINIRI HARİTASI

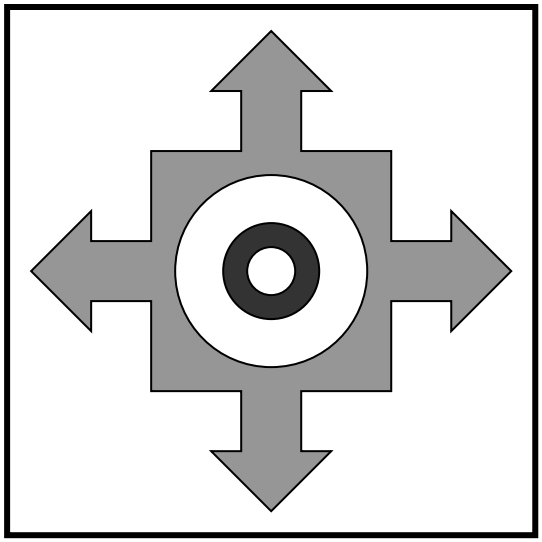
2

ÖLÇEK: 1:15.000

300 150 0 300 Meters

ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ
LEFKOŞA
EYLÜL 2024

2.0
ANA
HEDEFLER



2.1 2041 YILINDA NASIL BİR BAŞKENT-VİZYON,

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Lefkoşa, yakın çevresi ile birlikte, tarihi, kültürel ve doğal değerlerine sahip çıkılan, tüm geleneksel özgün özellikleri korunan, kimliği ile sosyal ve kültür alanları, uluslararası yapısı ile ülkesel ve bölgesel fırsatları ve mukayeseli avantajlarını iyi kullanarak, uluslararası faaliyetlerde payı olan, yönetsel, kültürel ve eğitim alanlarında rol üstlenen,

- eğitim, turizm ve ticaret faaliyetlerinin yer aldığı,
- uluslararası düzeyde, servis ve hizmetler alanında alt yapıya sahip,
- uluslararası harekete bağlı olarak iş dünyasının kongre turizminin gereksinimlerine cevap verebilecek, uluslararası kalitede hizmet sunan konaklama ve dinlenme olanaklarına sahip,
- bilgi, düşünce üretmede, karar ve örgütlenmede merkez olan,
- çağdaş yaşam koşullarına yanıt veren,
- her bir yerleşme biriminin kendi sosyal, ekonomik ve fiziksel bütünlüğü ile kimliğini sürdüren
- Fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan sürüdürülebilir, sağlıklı, güvenli, eşitlikçi, yaşanabilir, dirençli
- İklim değişikliği etkilerini ve karbon salımınını azaltmak için önlemler alan

haberleşme, iletişim, ulaşımda, uluslararası kesişme noktasında, halkların ve iki devletli ülkenin paylaşılan başkenti olmasıdır.

2.2 ANA HEDEFLER

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

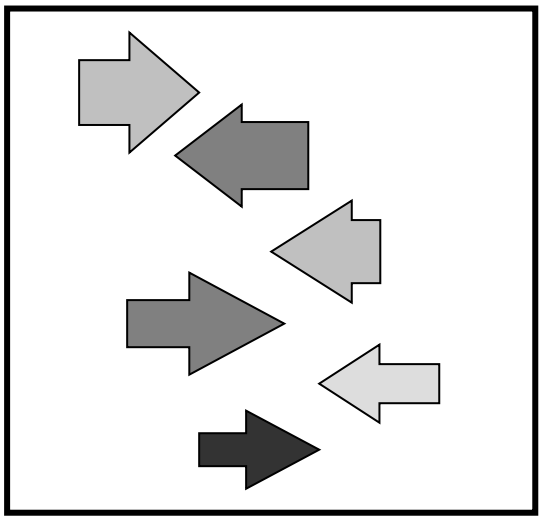
RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Planın ana hedefi, Lefkoşa, Gönyeli, Alayköy, Hamitköy, Haspolat ve Kanlıköy'de yaşayan ve çalışan insanların yaşam ve iş koşullarını iyileştirmek, sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli yaşanabilir yaşam alanlarından oluşan bir Başkent için, gelecekteki gelişmelere genel bir planlama çerçevesi çizmektir. Bu ana hedefe ulaşmak için aşağıdakiler yerine getirilecektir.

1. 2041 yılında yaklaşık 180,000'e ulaşacak Başkent Lefkoşa nüfusu için **düzenli gelişme**yi sağlamak,
2. Ana arazi kullanımlarla ilgili gelişmelerinin elde edilebilmesi ve yeni gelişmeler ile altyapı donanımının eşgüdümünün sağlanması için, **uygun ve yeterli miktarda araziyi ayırmak,** konutlar ve işyerleri arasında yakın ilişkiyi teminat altına almaya özel önem göstermek,
3. **Düşük maliyetli konut gelişmeleri** ve kapsamlı konut gelişmeleri için uygun koşullar yaratılmasını **konut kredisi** sisteminin kurulmasını teşvik etmek,
4. Artan ulaşım talebini karşılamak, İmar Planı alanı ile bölgesi arasında ve İmar Planı alanı içerisindeki yerleşme birimleri ve değişik alanları arasında ulaşılabilirliliği sağlamak, yaya ve toplu taşımacılığı geliştirmek için **etkili ve esnek bir ulaşım sistemi** oluşturmak,

5. Konut yerleşim bölgelerine, kendi yerel donanımları ile hizmetlerinin karşılandığı, işlevsel ve mekansal kimlik kazandırarak, **Kentin işlevsel yapısı ve kimliğini geliştirmek;**
6. Bozulan, düzensiz gelişen alanlarda kent bütünü ile ilişkili dönüşüm ve yeniden yapılanma ve sağlıklaştırma, koruma ve canlandırma plan ve uygulama programları geliştirmek
7. **Yeni ticari ve endüstriyel gelişmelerin, belirlenmiş alanlarda toplanmasını kolaylaştırmak,** kent içerisinde uygun olmayan imalata yönelik mevcut kullanımların uygun olan yerlere taşınmasını teşvik etmek, Merkezi İş Alanının büyüme ve gelişme yönünü ve konut bölgelerindeki alt merkezler ve Plan Alanındaki diğer yerleşim biriimlerindeki bölgesel merkezlerle işlevsel ilişkilerini belirlemek ve gelişmelerini sağlanmak
8. İçinde çeşitli türde eğlence dinlence olanaklarının bulunduğu Kanlıdere yatağını, park alanlarını ve ağaçlık alanları içine alan **birbiri ile bağlantılı yeşil alanlar ağı** oluşturmak.
9. **Surlar içine özel önem** vererek tarihi alanlardaki bozulmayı durdurmak ve korumak, sağlıklaştırma ve canlandırma programları hazırlayıp uygulamak,
10. Lefkoşanın **surlar dışındaki, özgün doku bütünlüğüne sahip alanları** ile tüm yerleşme birimlerinin kimliklerini oluşturan özgün doku bütünlüğüne sahip **eski köyiçlerini,** mimarisine, doku bütünlüğüne özgün kullanımlarına, peyzajına ve silüetine uygun olarak korumak, kültürel ticaret ve turizm merkezi olarak gelişimi sağlanmak
11. Gerekli yasal ve yönetsel mekanizmalar, mali yatırım ve önlemler, profesyonel bir uygulama grubu ile ilgili olarak **Planın uygulanmasına özel önem vermek**
12. **En etkili maliyet sonuçlarını elde edebilmek** için etkili kaynak kısıtlamalarını, sınırlı parasal olanakları ve bazı durumlarda, eğitilmiş işgücünü göz önünde bulundurmak.
13. Mevcut etkili birçok belirsizlikler ışığında Planın uygulanmasında **yüksek derecede esnek**liği amaçlamak ve Planı sürekli gözden geçirerek sıkça güncelleştirmek
14. İklim duyarlı kentler bağlamında binalarda, ulaşımda, açık ve yeşil alanlarda, doğal alanlarda ve kentsel altyapıda enerji verimliliği, suyun verimli kullanımı, hava kalitesi vb çevresel faktörlere duyarlı önlemler almak
15. Doğal veya insan kaynaklı her türlü afet riskine ve potansiyel tehlikelere karşı kırılganlığı azaltarak kentsel direnci artırmak.

3.0
ANA KONULAR SORUNLAR, OLANAKLAR VE KISITLAYICILAR



3.1 KONULAR VE SORUNLAR

3.1.1. Sınır Kenti Olması

1974 sonrası Lefkoşa kenti ikiye bölünmüştür. Bunun sonucunda kent için gerekli bazı fonksiyonlar güneyde kalırken bir kısmı kuzeyde kalmıştır.

Bunlar genel anlamda Merkezi İş Alanı kentin merkezinde iken kentin kenarında kalması, ulaşım sisteminin bölünmesi, ihtiyaç duyulan bazı kullanımların Güney Lefkoşa'da kalması, bazı kent bölgelerinin cazibesini yitirmesi, tarihi suriçinin ve Merkezi İş Alanının sınırda kalması gibi birçok sorun kentin ikiye bölünmesi ile oluşmuştur.

3.1.2 Kentsel Su Arzı

Başkent Lefkoşa'da yeterli miktarda su arzı olmayışı karşılaşılan ana problemlerden biridir. Özellikle yaz dönemlerinde su ihtiyacı en üst düzeye çıktığı için yaz döneminde kent ciddi şekilde su sorunu yaşamaktadır. Lefkoşa'ya günde 10-12 bin ton su verilmektedir. Bu su kentte yaşayan nüfusun ve faaliyetlerin ihtiyacını karşılayacak miktarda değildir.

3.1.3 Drenaj ve Kanalizasyon

Başkent Lefkoşa'da kanalizasyon sistemi; suriçinin tümünde, sur dışında ise belirli bölgelere hizmet eden birleşik kanalizasyon sistemi mevcuttur. Bu kanalizasyon ile toplanan atıklar Haspolat'taki arıtma tesislerinde işlenmektedir. Günümüzde kanalizasyon sisteminin pahalı bir yatırım olmasının yanısıra kentin birçok kesiminde dağınık yapılaşma nedeniyle kanalizasyon ihtiyacı emici kuyu ile karşılanmaktadır. Bu sistem ise kil oranının yüksek olduğu yerlerde emici kuyularda yeterli emilme sağlanamadığından sık sık vidanjör ile boşaltma gerektirmektedir. Ayrıca kuyuların yeterli emilme sağlamaması sonucunda bu atıklar yüzeye ulaşmakta ve en yakın dere yatağı ve çukurlara dolmaktadır.

3.1.4 Nüfus

Kentin gelişme politikalarının belirlenmesi açısından geçmiş ve bugünün nüfus yapısının bilinmesi gerekmektedir.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Geleceğe yönelik nüfus ile ilgili bilgilerin istenmesi; konut, istihdam, ticaret, eğitim, eğlence, kamu kullanımları ve diğer ihtiyaçlar ile ilgili alan gereksinimlerinin tesbiti açısından gereklidir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Kent nüfusu en üretken yaş olan 18-30 nüfus diliminden en fazla göçü vermektedir. Ayrıca kente, yurt dışından sürekli olarak ucuz işgücü gelmektedir. Bu gelen ucuz işgücü ekonomik olarak düşük düzeyli ve kalabalık ailelerdir. Ekonomik durumlarına bağlı olarak düşük kira ücretili mekanlarda veya çalıştıkları alanlarda ikamet etmek durumunda kalmaktadır. Bu alanlar ise günün ihtiyaçlarına cevap vermeyen veya sınır bölgelerinde, suriçinde ve köyiçlerinde bulunan, kira bedeli düşük olan konutlardır. Tarihi bölgelerde bulunan bu konutlar bakımsız kullanıma bağlı olarak yok olma sürecine girmişlerdir.

Ülke geneli nüfus sayımına bağlı olarak Lefkoşa kenti nüfusu sürekli bir artış içerisindedir. Özellikle hizmet sektörünün gelişmesi bu nüfus artışını destekler yönde olmuştur. 2011 yılında DPÖ tarafından yapılan son resmi nüfus sayımına göre planlama alanında yaklaşık 81 bin kişi yaşamaktaydı. İstatistik Kurumu tarafından yapılan çalışmalarda 2041 yılında planlama alanında nüfusun yaklaşık 176 bine ulaşması tahmin edilmektedir. Planlama alanındaki teknik ve sosyal altyapı ihtiyacı, imara açılacak alanlar ve konut ihtiyacı hesaplanırken söz konusu projeksiyon nüfus dikkate alınmıştır.

Tablo 2

YERLEŞİM	2011 DEJURE NÜFUS	2021 TAHMİNİ DEJURE NÜFUS	2041 TAHMİNİ DEJURE NÜFUS
GÖNYELİ-ALAYKÖY BELEDİYESİ	20.054	30.767	51.533
LEFKOŞA BELEDİYESİ	61.378	83.512	124.728
TOPLAM	81.432	114.279	176.261

3.1.5 Konut

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Yapılan hesaplamalarda 2021 yılında Gönyeli-Alayköy Belediyesi'nde 12000 ve Lefkoşa Belediyesi'nde 30000 olmak üzere planlama alanında toplam 42000 konut birimi olduğu tespit edilmiştir[1].

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

[1] 2011 yılı sürekli ikamet nüfusunun 2011 yılı dejure nüfusa oranı ile İstatistik Kurumu tarafından hesaplanan 2021 tahmini dejure nüfus çarpılarak 2021 tahmini sürekli ikamet nüfusu hesaplanmış,
Ardından; 2021 tahmini sürekli ikamet nüfusu 2011 ortalama aile büyüklüğüne bölünerek 2021 yılı tahmini sürekli ikamet edilen konut adedi hesaplanmış ve son olarak,
2021 yılı Toplam konut adedinin %20'sinin boş veya ikincil konut olarak kullanıldığı varsayımı ile 2021 toplam tahmini konut adedi hesaplanmıştır.

Ardından 2021 ile 2041 yılları arasındaki planlama alanı sınırları içerisindeki ek konut ihtiyacı hesaplanmıştır. Bu hesaplama, İstatistik Kurumu tarafından yapılan 2041 nüfus projeksiyonuna ve DPÖ tarafından 2011 yılı için ortaya konan ortalama hane büyüklüklerinin ve sürekli konut ile boş/ikincil konut arasındaki oranın aynı şekilde devam ettiği varsayımına dayanılarak yapılmıştır. Buna göre; Gönyeli-Alayköy Belediyesi'nde 8000 ve Lefkoşa Belediyesi'nde 15000 olmak üzere planlama alanı içerisinde toplam yaklaşık 23000 ek konuta ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir. 2041 yılı toplam konut ihtiyacı 2021 yılı mevcut konutların, 2021-2041 yılları arasındaki ek konut ihtiyacı ile toplanması sonrasında yaklaşık 65000 olarak hesaplanmıştır. Planda öngörülen yoğunluk değerleri ve yeni imara açılan alanlar dahil plan alanı genelinde yaklaşık 181000 konut birimi yapılabilecektir. Bu rakamlar, Planlama Alanı genelinde 2041 yılındaki toplam konut ihtiyacının yaklaşık 2,8 katı daha fazla konut yapılabileceğini ortaya koymaktadır. Bu orana Belediyeler bazında baktığımız zaman; Gönyeli-Alayköy Belediyesi'nde yaklaşık 4 ve Lefkoşa Belediyesi'nde 2,2 katı daha fazla konut yapılabileceği görülmektedir.

Tablo 3

YERLEŞİM	2011 ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ	2021 TAHMİNİ TOPLAM KONUT ADEDİ	YAPILAŞMAMIŞ NET KONUT ALANINA YAPILABİLECEK AZAMİ KONUT ADEDİ	2041 YILINDA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNE GELEBİLECEK AZAMİ KONUT ADEDİ	2041 NÜFUS PROJEKSİYONU	2021-2041 YILLARI ARASINDA EK KONUT İHTİYACI	2041 YILI TOPLAM KONUT İHTİYACI	2041 YILINDA İMARA AÇIK ALANLARA GELEBİLECEK TOPLAM KONUTUN İHTİYACA GÖRE ORANI
GÖNYELİ-ALAYKÖY BELEDİYESİ	2,97	12000	69000	81000	52000	8000	20000	4
LEFKOŞA BELEDİYESİ	2,94	30000	70000	100000	125000	15000	45000	2.2
PLANLAMA ALANI	2,95	42000	139000	181000	177000	23000	65000	2.8

3.1.6 Sanayi Alanları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Sanayi alanı olarak ayrılan alanların bir kısmı özel şahısların mülkiyetindedir. Bu durum sanayi alanı olarak ayrılan alanlardaki özel mülkiyete ait bazı parsellerin çeşitli nedenlerle boş kalmasına sebep olmaktadır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Mevcut kent içerisinde sanayi amaçlı ayrılmış alanların dışında da sanayiler bulunmaktadır. Bu kullanımların şehir içerisinden taşınması gerekmektedir.

Kentin içerisinde dağınık olarak bulunan, mevcut sanayi alanlarının yeterli denetiminin yapılamaması, çevre kullanımları rahatsız edecek derecede kirlilik oluşumuna neden olmaktadır. Bu sanayilerin verilen teşviklere rağmen kent dışına çıkarılamaması önemli sorunlardandır.

3.1.7 Parsellenmiş Alanlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Başkent Lefkoşa Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği 1999 yılından önce Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası altında açılmış arsaların gerek arsa büyüklüğü (min. 21x24 metre (70x80 ayak)) gerekse lokasyon itibarı ile kentle ve/veya arazi kullanım kararları ile nasıl entegre edileceği tıpkı boş konutlar ve yarım inşaatlar gibi bir planlama konusudur.

3.1.8 Toplumsal Hizmetler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Genelde toplumsal hizmetlerin temel amacı; hastalıkların tedavisi, özürlüler, sosyal yardıma muhtaç olanlar, duygusal stres veya ruhsal sağlık için gerekli olan hızmetlerin sağlanmasına yardımcı olmaktır. Bu tür bir kentsel gelişim planlaması, Başkent Lefkoşa "İmar Planı Sınırı" alanı içinde mevcut olanaklar, tercihler ve ayni zamanda mevcut sistemin ihtiyaçları karşılayabilirliği ile geniş anlamda ilgilidir. Toplumsal hızmetlerin planlanmasında, kamu otoritelerinin sorumlulukları, özel veya gönüllü organizasyonlar ve dini kurumlar ile tüm ada üzerindeki fonksiyonu ile ilgili olarak Lefkoşa "İmar Planı Sınırı" alanının rolü dikkate alınması gereken unsurlardır. Yaşlılar, kronik hasta veya sakatların ihtiyaçları, zihinsel özürlü veya zihinsel hastalığı olan kişilerin ihtiyaçlari yanında dini inançlar ve ruhsal ihtiyaçtan doğan ibadet yerleri de kentsel gelişme planı içinde değerlendirilmelidir.

Geniş anlamda toplumsal hizmetler toplumun sağlık ve refahı için gerekli olan hizmetleri kapsamaktadır. Lefkoşa kenti, toplumsal hizmetler açısından, ada kapsamında önemli rol oynamaktadır.

"İmar Planı Sınırı" alanı içinde, 1978 yılında hizmete giren ve ülke çapındaki yatak kapasitesinin %60'nı kapsayan 379 yatak kapasiteli bir genel hastane vardır. Bu hastane bir eğitim hastanesi niteliğindedir, poliklinik ve yatılı kısımları mevcuttur. Bunun yanında hem akut, hem kronik hastaların tedavi edildiği 180 yataklı ruh ve sinir hastalıkları hastanesi de bulunmaktadır.

İmar planı sınırı içinde yer alan genel hastanenin günümüz nüfus ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olmaması nedeniyle Bayrak

Radyo Televizyon Kurumu'nun kuzeyinde 15 hektar büyüklüğünde yeni bir hastane alanı ayrılmıştır. 700 yatak kapasiteli olması planlanan söz konusu hastaneye Dr. Burhan Nalbantoğlu Hastanesi'nde yer alan bölümlerin büyük bir kısmının taşınması, geri kalanın ise mevcut hastanede kalması öngörülmektedir.

"İmar Planı Sınırı" alanı içinde çoğunluğu suriçinde yoğunlaşmış olmak üzere birçok ibadet merkezi de bulunmaktadır.

3.1.9 Eğlence

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Birçok yönden Lefkoşa kenti açık hava yaşamına olanak veren bir Akdeniz iklimine sahiptir. Kent su sıkıntısı bulunan kuru ve sıcak bir arazi üzerinde yerleşmiştir. Lefkoşa merkezi yerleşimi dolayısıyla araba ile diğer yerlere ulaşılabilirlik açısından iyi bir noktada bulunmaktadır.

Bir kentsel gelişim politikası içinde eğlence alanlarının sağlanmasındaki amaç, konutların birçok aktivitelerine hizmet verecek yeterli alanın sağlanması olmalıdır. Bu bağlamda, kütüphaneler, sinemalar, tavernalar ve kentin genel eğlence dokusu içinde ticari pazarlarla birlikte sunulan eğlence hizmetleri gibi kapalı mekanlarda verilen hizmetlerin de hesaba katılması gerekmektedir.

Araba ile eğlence yerlerine gidenler için problemler şehirlerarası yollardaki yoğunluk ve artan akaryakıt fiyatları ile ilgilidir. Deniz kıyısında veya dağda geçirilecek bir gün olay haline gelirken, artan seyahat giderlerine bağlı olarak ev dışında geçirilecek bir hafta sonu veya bir tam gün de en az düşünülen şey haline gelmektedir. Bu bağlamda ve bu ölçekte, yeni olanaklar ve kente kısa mesafede olan eğlence alanlarının kapasitesinin artırılmasına önem verilmelidir. Orman alanları rekreasyon alanları olarak kullanılabilecek uygun alanlardır. Bununla birlikte, gelişen kent içinde eğlence ve alan kaplayan rekreasyon türlerinin problemleri çok önemli düzeydedir. Eğlence alanlarının miktarı ve çekiciliğinin artırılması, kentsel çevreden alınabilecek zevk yanında seyahat için harcanacak akaryakıt ve zamandan tasarruf edilmesi, aynı zamanda karbon salınımının azalmasına da yararlı olacaktır.

3.1.9.1 Açık alanlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

"Açık alan" terimi, kent planlamasında rekreasyon ve eğlence için kullanılan alanları tanımlamak için kullanılır. Planlama ile ilgili olarak, organize spor alanları veya evlere yakın mesafelerde boş zaman geçirilecek yerler sağlanması gereklidir.

Şubat 1982'de bir peyzaj danışmanı tarafından yapılan öneriye göre 1,000 kişi başına 2.82 hektar (kişi başına 28,2 m^2) alan Lefkoşa "İmar Planı Sınırı" alanı için uygun bir standarttır. Kanlı Dere'nin kıyıları, yol kenarlarındaki alanlar veya ağaçlandırılmış alanlar bu kapsamın dışında tutulmuştur.

Sözü edilen 1,000 kişi başına 2.82 hektar standardı "İmar Planı Sınırı" içindeki alandaki her bölgede sağlanan yeşil alanların miktarını belirtmek üzere verilmiştir. Bu tür bir araştırma, kesin bir eksikliği veya fazlalığı belirtmekten çok, geliştirilecek politikalar için araştırma bölgelerindeki mevcut durumu belirlemek üzere yapılmıştır. Örneğin suriçinde bir futbol sahasının eksikliğinden bahsetmek gerçekçi olmayan bir saptamadır. Bununla birlikte ihtiyaçların karşılanması için, standartlara uygun olarak, uygun yerlerde, tüm halkın yararlanabileceği, eğlence ve spor tesisleri bulunması gerekir. İzlenecek politikalar belirlenirken gelişen banliyöler, merkezi iş alanı veya buna benzer birbirinden farklı özelliklere sahip alanların, kendi özellikleri içinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

3.1.9.2 Yerel yeşil alanlar

Yerel yeşil alanlar, çocuk oyun alanları ve diğer küçük parklar konut yerleşim alanlarının vazgeçilmez elemanlarıdır.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Lefkoşa "İmar Planı Sınırı" alanı içinde yapılan incelemelerden çıkan sonuçlara göre mevcut yeşil alanlar oldukca yetersiz durumdadır. İmar Planının yürürlüğe girdiği Nisan 2001 tarihine kadar olan dönemde Mevcut yönetmeliğe göre parselasyonlarda %10'luk bir alan bu amaç için ayrılmaktaydı. Bu ayrılan miktar ise o parsellere yerleşecek olan nüfusun ihtiyacını karşılayacak nitelikte değildi.

İmar Planının yürürlüğe girmesi ile birlikte sadece parselasyona yönelik gelişmelerden değil, yeni inşaata yönelik gelişmelerden de %10 oranında bir alan yeşil alan maksatları için kamuya terk edilmiştir. Bu düzenleme kişi başına düşen yeşil alan miktarını artırsa da büyük ölçekli kent parkları oluşturmada yetersiz kalmaktadır. Kent içerisinde özellikle nüfusun yoğun olduğu merkezi yerlerde kamu arazilerinin yeşil alan amacı ile düzenlenmesi veya kamu arazilerinin olmadığı yerlerde kamulaştırma, takas vb yöntemlerle bu ihtiyaç karşılanması gerekmektedir.

3.1.9.3 Spor merkezleri

Halihazırda belirli okullarda devam eden öğrencilerin kullanabileceği, kamu eğitim otoriteleri tarafından idare edilen spor tesisleri ile birlikte, yerel otoriteler veya genel spor organizasyonları tarafından ve genel bir kitlenin yararlanacağı merkezler, organize spor tesisleri gerekli olan standardın altındadır. Kamu otoriteleri tarafından spor alanlarına çifte kullanım getirilmesi bu standardı biraz yükseltecektir.

Bu raporun hazırlanması esnasında Eğitim Bakanlığı'na bağlı okullarda genel spor alanları ve tesisleri incelenmiş ve dökümü yapılmıştır. Nüfusa göre mevcut tesislerin yerleşimi gözönünde bulundurulması gereken faktörlerden iken özellikle arazi rantının yüksek olduğu merkezi alanlarda eksikliklerin tamamlanmasının gerekliliği de akılda tutulmalıdır. Bununla birlikte, araştırma yeşil alan noksanlığının derecesini vermekte ve yerel parklar, çocuk oyun alanları ve yeşil alanlardan farklı olarak bu noksanlık, yalnız araştırma bölgelerinde yaşayanların değil daha geniş bir kitlenin yararlanabileceği daha geniş spor merkezlerinin hayata geçirilmesiyle karşılanabilir.

3.1.9.4 Seyircili spor alanları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Seyircili spor olayları, çok değişik aktivite türlerini, özellikle futbol, atletizm ve at yarışı aktivitelerini kapsar. Lefkoşa "İmar Planı Sınırı" alanı'nda 1 adet 25,000 kişilik stadyum, 8 adet de futbol sahası mevcuttur.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Kentin kuzeyinde Güzelyurt-Magusa anayolu üzerinde bir spor kompleksi alanı bulunmaktadır. Bu kompleks içinde 25,000 seyirci kapasiteli bir futbol ve atletizm stadyumu, 1 tane futbol sahası, 5 tenis kortu, bir kapalı spor salonu ve bir de kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır.

Seyirci olanağı olan bu tesislere ek olarak Sanayi ve Uluslararası fuarlar ve araba yarışları da büyük bir kitlenin ilgisini çekecek eğlence olanakları sağlamaktadır.

3.1.9.5 Kültürel olaylar

Lefkoşa'da kamu otoriteleri, profesyonel guruplar ile kültürel kuruluşlar tarafından sağlanan çok çeşitli kültürel olaylar mevcuttur. Kentte bazıları tarihi eserler, bazıları etnografik, el-yazması kitaplar veya adanın yakın tarihi ile ilgili olmak üzere

5 tane müze mevcuttur. Suriçine yakın yerde bir de kütüphane bulunmaktadır.

Atatürk Kültür Merkezi ise sergi salonu, tiyatro salonu ve kütüphanesi ile birlikte bir kompleks olarak inşa edilmiştir. Bunun dışında son zamanlarda açılan özel sergi salonları bulunmaktadır. Kentte mevcut durumda seyirci kapasiteleri 330 ve 100 olan iki tiyatro binası ve inşa halinde olan bir tiyatro binası bulunmaktadır. Mevcut tiyatro binasının biri yanmıştır. Aynı zamanda son dönemlerde faaliyete geçen 3 adet sinema salonu çalışır durumdadır.

3.1.9.6 Ticari eğlenceler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

"İmar Planı Sınırı" alanı içinde birçok değişik ticari eğlence yeri mevcuttur. Kafeler, restorantlar, tavernalar, eğlence merkezleri, atıcılık kulüpleri, diskotekler, bilardo salonları ve gece kulüpleri kentin yaşanabilirliğine katkıda bulunmaktadır. Kafeler, sokak restorantları ve özellikle erkek nüfusun yararlandığı kahvehane türü yerler kentin eğlence yerleri içinde önemli yer tutmaktadır.

İklimin uygunluğundan ve Kıbrıs halkının birliktelik özelliğinden dolayı bu tür ticari eğlencelerin Lefkoşa kent tasarımının önemli elemanları olarak kentin birçok yerinde sokakların kesiştiği odak noktalarında yerleştiği gözlenmektedir.

Plan Alanı genelinde günümüzde Mehmet Akif Caddesi ve Osman Paşa caddesi yanında 2008 yılında Lefkoşa Sur İçinde yer alan Lokmacı sınır kapısının açılması ile özellikle Büyük Han, Kumarcılar Hanı ve Selimiye meydanı çevresi eğlence faaliyetlerinin yoğun bir şekilde yer seçtiği bölgeler olarak dikkat çekmektedir.

3.1.10 Eğitim

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Başkent Lefkoşa İmar Planı içerisinde eğitim veren 8 okul öncesi, 15 ilkokul, 5 ortaokul, 4 lise, 3 ortaöğretim kurumu (ortaokul ve lise birlikte), 4 meslek lisesi ve 1 tane de Güzel Sanatlar Eğitimi veren ortaöğretim kurumu bulunmaktadır. Gönyeli, Hamitköy, Ortaköy ve Küçük Kaymaklı mahallelerinde okul öncesi ve ilkokul eksikliği vardır. Ortaöğretim ihtiyacına bakıldığında Gönyeli ve Hamitköy mahalleleri öncelikli olarak ortaöğretim kurumu yapılması gereken alanlardır.

Planlama alanında yukarıda belirtilen devletin sağladığı ilk ve orta dereceli eğitim kurumlarının dışında özel sektörün de hizmet verdiği okullar bulunmaktadır.

Bazı okulların mevcudu fazlası ile kalabalıkken bazı okullarda kapasite altında öğrenci bulunmaktadır. Okulların yapı durumlarının genelde iyi olmasına karşın spor alanları dolaşım alanları okulların çoğunda yetersiz durumdadır.

Mevcut durumda okullar hizmet verdikleri nüfusun bulunduğu mekanda yer almamaktadır. Özellikle bu durum orta dereceli okullar için geçerlidir.

Üniversite düzeyinde mevcut durumda dokuz üniversite bulunmaktadır. 2020-2021 Akademik yılı Güz Dönemi kayıtlarına göre yaklaşık 47,000 öğrenci bu üniversitelere kayıt yaptırmıştır. Lefkoşa bölgesinde okuyan öğrencilerin %90'ı Yakın Doğu Üniversitesi ve Uluslararası Kıbrıs Üniversitesinde eğitim görmektedir. Plan alanı hudutları içinde öğrenim gören öğrencilerin %38'i (yaklaşık 18,000'i) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı, %50'si (yaklaşık 23500'ü) üçüncü uyruklu ve %12'si (yaklaşık 5,500'ü) KKTC vatandaşıdır. Planlama alanında 2021 Tahmini Dejure nüfus yaklaşık 114,000'dir. KKTC uyruklu olmayan öğrenciler, planlama alanında yaşayan nüfusun %36'sını oluşturmaktadır. Bu oran oldukça yüksek olup plan alanının sosyal yapısını olumsuz yönde etkileyebilecek niteliktedir.

3.1.11 Ofisler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Kentsel yapı içinde müşteri ve iş bağlantıları ile maksimum ilişki gereken ofislerde diğer arazi kullanım aktiviteleri yerleşimi arasında farklılıklar bulunmaktadır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

İmar Planı yürürlüğe girdiği Nisan 2001 yılı öncesinde yapılan tespitlerde toplam 176,711 metre kare olarak belirlenen ofis kullanımlarının 31,347 metre karesi sigorta, banka, finans kuruluşları, 110 bin metre karesi kamu idaresi, 35,355 metre karesi ise mesleki ve hizmet ofisleri tarafından kullan-ılmaktadır.

Yine bu dönemde yapılan tespitlerde İmar Planı Alanı içerisinde ofis kullanımlarının %80,05'i Merkezi İş Alanını oluşturan iç merkez ve çevresinde (dış merkez) geriye kalan %19.95'lik oranın ise banliyölerde yer aldığı gözlemlenmiştir.

Geçen yirmi yıllık sürede sigorta, banka, finas kuruluşları ve mesleki ofisler toplam içerisindeki paylarını artırmışlardır. Bunun yanında Merkezi İş alanı içerisinde yönetim binaları için ayrılan "İdari Merkezin" yeterince verimli kullanılamadığı merkez bankası yanında birçok devlet dairesinin bu alanın dışında yer seçtiği görülmektedir.

3.1.12 Perakende Ticaret

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Lefkoşa kentinde alışveriş merkezi 1960 öncesinde suriçinde Ermu sokağı, Ledra caddesi ve Girne caddesi bölgesinde yoğunlaşmıştı. Bu bölgenin doğusunda yer alan Arasta Sokak, Bedesten bölgesi ve Belediye Pazarının bulunduğu alan günlük tüketim malları için merkez oluşturmaktaydı. Günümüzde ise surlar dışında büyük dayanıklı tüketim mallarının satıldığı dükkanlarının geliştiği görülmektedir. Bu bağlamda 1963'de oluşan ticaret modeli 1974 sonrası Lefkoşa kentinin ikiye ayrılması ile oluşan yeni koşullara göre ticari gelişmelerin değerlendirilmesi gerekmektedir.

1974 sonrası kentin ikiye ayrılması ile kent merkezide ikiye ayrılmıştır. Kent merkezi artık kentin merkezinde değil, kentin kenarında yer almaktadır. Bu durum dükkanların konut alanlarına olan yakınlığını ters olarak etkilemiştir. Birçok açıdan ise değişik ticaret faaliyetlerinin büyüyüp gelişmesine yol açmıştır. Bunun sonucunda ağırlık merkezi dağılarak iki alışveriş merkezi ortaya çıkmış ve tampon bölge yakınındaki bölgeler erişebilirliğin azalması ve diğer nedenlerden dolayı eski çekiciliğini yitirmiştir.

Bu gibi nedenlerden ve nüfus hareketinden dolayı ticaret suriçinin kuzeyindeki bölgelerde kuzeye ve kuzey batıya doğru gelişmiştir.

Bundan başka, emlak piyasasının, perakende ticaretin şehrin tamamına yayılmasında etkisi vardır. Kent merkezine yakın bölgelerde ani bir artış gösteren apartman tipi binaların zemin katlarında genellikle perakente ticaret için dükkanlar bulunmaktadır. Merkezi bölge dışında kiraların düşük olması ve ticari kurumlara ulaşmanın kolay olmasından dolayı bu bölgeler merkezi günlük tüketim malları ve hizmet ticaret açısından caziptir. Bunlar ayrıca dayanıklı tüketim malları dükkanlarının kent merkezi civarındaki bölgelerde dağınık olarak, özellikle de ana akslar üzerinde yer almasına sebep olmaktadır.

Lefkoşa'da perakende ticaret, özel sahipli nispeten küçük dükkanlardan oluşan ve yaygın olarak küçük işletmelere dayalı özel mülkiyete ait bir karaktere sahiptir. Gerçek anlamda süpermarket yeni yeni gelişmeye başlamıştır. Dükkanlar genellikle aile işletmesi olup, gelirleri başka birilerini yanlarında çalıştırmaya imkan vermemektedir. Lefkoşa'da büyük mağazalar yönünde eğilim az olup, bir kişinin mülkiyetindeki küçük dükkanlarda artış olduğu görülmektedir.

"İmar Planı Sınırı" içindeki alanda 1995 yılında toplamda %22.l2 oranında boş dükkan olduğu görülmektedir. Bu miktarın %11.60'ı

merkezi alışveriş alanındadır. (İç merkez ve dış merkez) Boş dükkanların geriye kalan%10.52'lik oranı ise banliyölerde bulunmaktadır.

Perakende ticaretin özellikle Merkezi İş Alanında bölge ve semt merkezlerinde gelişmesi öngörülmekteydi. Ancak son 20 yılda bu bölgelerde otopark imkanlarının sağlanması, yayalaştırma, toplu taşımacılık, peyzaj düzenlemeleri, alışveriş yapanlar için dinlenme (oturma) imkanlarının sağlanması gibi fiziki çevrenin iyileştirilmesine yönelik yeterli düzenleme olmamamasından dolayı perakende ticaret söz konusu alanlarda yeterince yoğunlaşmamış, ana arterler üzerinde faaliyet koridoru olarak adlandırılan yollar boyunca özellikle de Lefkoşa'da Şehit Kemal Ünal Caddesi ve Gönyeli'de Belediye Bulvarı üzerinde gelişmiştir.

3.2 OLANAKLAR, POTANSİYELLER VE FIRSATLAR

Planlama Alanında bulunan yerleşme birimlerinin birlikte ve ayrı ayrı her birinin tüm planlama alanın ortak geleceğini etkileyebilecek önemli potansiyellere, fırsatlara sahip olduğu görülmektedir.

3.2.1 Avantajlar ve Olanaklar

3.2.1.1 Coğrafi Konumu

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Ülkenin geometrik merkezinde bulunan 1974 sonrası Lefkoşa kenti, Mağusa, Girne ve Güzelyurt'u bağlayan ülkenin ana kara ulaşım ağının kesişme noktasında bulunması, ülkenin deniz ve hava giriş kapılarına yakınlığı, 3 farklı noktada Güney Kıbrıs'a kara sınır kapısı olması nedeniyle ülke çapında iş, yönetim ve diğer servisler ile eğitim, kültür ve diğer çeşitli faaliyetler açısından çekici bir merkez olmayı sürdürmektedir.

3.2.1.2 Tarihi ve Kültürel Zenginlikleri

Plan alanı bir kıyı kenti olmaması nedeniyle turistlerin Kıbrıs'a geldiğinde aradıkları Akdeniz kıyı kenti özelliklerine sahip değildir. Buna karşın kent ülkenin başkenti, yönetsel, iş, ticari ve mali merkezidir. Ayrıca Lefkoşa suriçi, Venedik surları ve suraltları gibi eşsiz bir zenginliğe sahiptir.

Lefkoşa Surlariçi uluslararası mimari ve tarihi mirasın nadir örneklerindendir. Surlariçi Başkentin kalbidir ve yeri doldurulamaz. Başkentin kimliğinin en değerli parçasıdır. Surlariçinde önemli dini yapılar ve özellikli sivil mimari örnekleri bulunmakta, düzensiz dar sokakları ile 19. yüzyılın yöresel mimari karakterini taşımaktadır.

Buna ek olarak Başkent Lefkoşa Plan Alanındaki yerleşme birimlerinin, günümüze kadar ulaşabilen özgün dokularını oluşturan, eski köy içleri, mahalleler ile yaşam alanları, Başkentin üst kimliği ile her bir yerleşme biriminin kendi özgün kimliğini belirlemede dikkate alınması gereken önemli parçalarıdır.

3.2.1.3 Başkent Olması ve Yönetim İşlevlerinin Merkezi Olması

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Kıbrıs Adasının yüzyıllardır başkenti olma görevini sürdüren Lefkoşa, günümüzde de KKTC'nin başkentidir. Buna bağlı

olarak Lefkoşa ülkenin iş, ticaret, eğitim, hizmetler ve idari merkezi olma niteliğini sürdürmektedir.
Temelde iş, günlük alışveriş ve eğitim amaçlı seyahatlerin yapıldığı Lefkoşa; Girne, Mağusa ve Güzelyurt Bölgesinin büyük bir kısmını etkisi altına almaktadır.

Uzmanlaşmış türdeki servisleri ile Lefkoşa'nın etki alanı tüm ülkeye yayılmaktadır. Nüfus artış hızını incelediğimizde çevre yerleşimlere oranla nüfusunun daha hızlı bir artış göstermesi bölgesel merkez olma özelliğini sürdürdüğünün bir göstergesidir. Lefkoşa ayrıca işgücü olanakları açısından da diğer kentlere oranla daha cazip durumdadır.

3.2.1.4 Ticarette Öncü Rolü Olması

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Lefkoşa kenti 1974 sonrası Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin merkezi olma özelliğini sürdürmüştür. 1974 öncesi kentin ticaret merkezi Ermu Sokağı, Ledra Caddesi ve Girne Caddesi boyunca yoğunlaşmaktaydı. Bu aksın doğusunda yer alan Arasta ve Belediye Pazarı özellikle günlük tüketim malları için bir hizmet oluşturmaktaydı.

Günümüzde kentin ikiye ayrılması ile ticarette iki kutuplu gelişmeye başladı. Bu bağlamda kent merkezi kentin kenarında yer almak durumunda kalmış ve ticari gelişmeler Lefkoşa dışına doğru özellikle Gönyeli ve Güzelyurt Gazi Mağusa anayoluna doğru gelişmeye başladı. Lefkoşa tüm ülkenin ticaret merkezi konumundadır. Kuzey Kıbrıs'da en iyi ticari faaliyetler, servisler, firmaların ve acentelerin ana merkezleri Lefkoşa'da yer almaktadır. Günlük alışveriş güçlü durumdadır ve dayanıklı tüketim malı dükkanlarında sürekli bir artış görülmektedir. Etki alanı içerisine giren tüm yerleşim birimleri alışveriş gereksinimlerinin büyük bir kısmını Lefkoşa'dan sağlamaktadır.

2003 yılında Metehan, 2008 yılında ise Lokmacı Sınır kapısının açılması ve Türk lirasının döviz karşısında ciddi oranda değer kaybetmesi ile birlikte hem Surlar içinde hem de Plan alanının diğer bölgelerinde ticari faaliyetler yeniden ivme kazanmıştır.

3.2.1.5 Kamunun Elindeki Arsa ve Araziler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

MİA olarak önerilen yerde surlariçinin hemen kuzeyinde yer alan ve şu anda okul olarak kullanılan geniş bir kamu arazisi bulunmaktadır. Bu alanının kuzeye doğru devamında Peyak

binasının çevresi, Sanayi Holding binaları ve bazı resmi kurum binalarının bulunduğu geniş bir kamu arazisi bulunmaktadır. Bu alan merkezi İş alanını oluşturabilmek için önemli bir potansiyeldir. Bu alana yönelik öncelikli alan planı öncelikle ele alınarak Merkezi İş Alanı aktivitelerinin birlikte gelişeceği uygulamaya yönelik tasarımı yapılmalıdır. Bu yapılmaması durumunda Merkezi İş Alanı faaliyetleri yollar boyunca ve dağınık bir şekilde gelişmeye devam edecektir.

Mevcut askeri alanlar ve devlete ait araziler kentin gelecekteki gereksinimleri için potansiyeldir.

3.2.1.6 Lefkoşa Uluslararası Havalimanı

Lefkoşa Uluslararası Havalimanı 1974'den beri hava trafiğine kapalı olup günümüzde Birleşmiş Milletler kontrolü altında bulunan ara bölgede yer almaktadır.

Lefkoşa Uluslararası Havalimanı Kıbrıs'ın Avrupa, Asya ve Afrika üçgeni içerisinde yer almasından dolayı, Doğu Akdeniz'de Uluslararası hava trafik merkezi olma potansiyeline sahiptir. Bu havalimanının kullanıma açılması durumunda Lefkoşa kenti sosyal ve ekonomik olarak etkileneceği açıkça görülmektedir.

3.2.1.7 İklim Özellikleri- Batı Esintisi

Planlama alanı sıcak ve kurak bir Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Kışın kısa süreli yağışlı bazen rahatsız edici derece de soğuk olan kış dönemini, kuru ve sıcak bir yaz takip etmektedir. Lefkoşa kıyı kentlerine oranla daha sıcak ve kurudur. Yaz aylarında hakim batı esintisi kentin geceleri serin olmasını sağlamaktadır.

3.2.1.8 Göletler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Planlama alanı içerisinde Sulak Alanların Korunması ve Yönetimi Tüzüğü uyarınca Gönyeli barajı, Hamitköy göleti, Haspolat göleti 1-2 ve Kanlıköy Barajı olmak üzere dört adet koruma altına alınan sulak alan bulunmaktadır. Son dönemlerde yağışların düşük olması nedeniyle bazı göletler kurumuş veya içerisinde az miktarda su bulunmaktadır. Bu göletler, korunarak geliştirilebilecek ve etrafında plan alanında yaşayanların dinlence gereksinimi için kullanılabilecek potansiyele sahiptir.

3.2.2 Fırsatlar

Planlama Alanının kendi dışındaki ülkesel ve ülke dışındaki gelişmelere bağlı olarak, şimdi, yakın gelecek ve ileriki gelecekte birçok fırsatlara sahip olduğu görülmektedir. Kısa ve uzun dönemde bu fırsatların avantajlar haline dönüşmesi, Lefkoşa ve KKTC'nin kendi iç yapısı ile doğrudan ilgili olmayan ulusal ve uluslararası düzeyde makro politik ve ekonomik karar ve tercihlere bağlıdır. Konjonktürün sunduğu bu fırsatlar, kalıcı ve yapısal kazanımlara dönüştürülemezse, ülkemiz için riskler haline de gelebilir.

3.2.2.1 Kıbrıs Sorunundaki Gelişmeler

Kıbrıs konusundaki gelişmeler ve politik geleceğine ilişkin kalıcı bir politik yapıya ulaşmak, uluslararası alanda dünya ile bütünleşme açısından yeni fırsatları ortaya çıkaracaktır. Turizm ve Ticaret alanında artacak hareketlilik, adanın güneyi ile karşılaştırıldığında Lefkoşa'nın kuzeyinde var olan üstünlüklerin değerlendirilebilmesi için yeni açılımlar getirecektir.

3.2.2.2 Avrupa Birliği ile İlgili Gelişmeler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Kıbrıs Adasında olası bir çözüm için Yunanistan, Türkiye, İngiltere ve Avrupa Birliği arasındaki ilişki oldukça önemlidir. Helsinki kararları ile Türkiye'nin ve Kıbrıs Adasının Avrupa Birliğine aday yapılması ve Kıbrıs Cumhuriyeti'nin 2004 yılında Avrupa Birliğine üye olması adada çözüm süreçlerini yeni bir boyuta taşımıştır.

3.2.2.3 Uluslararası Fonlar

Dünya Bankası fonları, Birleşmiş Milletler (UNDP, UNOPS), Avrupa Birliği, İslam ülkeleri fonları ve Türkiye Cumhuriyeti'nden proje amaçlı kredi ve yardımlar İmar Planı'nda öngörülen projelerin hayata geçirilmesi için değerlendirilmesi gereken önemli kaynaklardır.

3.3 TEMEL KISITLAYICILAR

Başkent Lefkoşa'nın şimdiye kadar ki büyüme dinamiklerini belirleyen, kentin fırsatları kullanabilmesinin önünde önemli engeller olarak durmakta olan olumsuz etmenler vardır.

İmar Planı politikaları ve önerileri gerek İmar Planı Alanı içerisindeki gerekse bu alan dışındaki, fiziksel, ekonomik, sosyal, yönetsel, yasal ve diğer başka kritik, birbiri ile çakışan ve etkileşen çeşitli kısıtlayıcı etmenlerin belirlediği koşullar dikkate alınarak oluşturulmuştur.

3.3.1 Fiziki Sınırlayıcı ve Yönlendiriciler

3.3.1.1 Mevcut Boş Arsalar, Araziler ve Yarım İnşaatlar

İmar gelişme sınırları içerisinde yer alan arazi stoğu, özellikle de inşaat halindeki yapılar ve mevcut boş arsa stoğu Planlama Alanı içerisindeki kentsel gelişmeyi yönlendirmektedir.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Emlak vergisinin düşük olması, hissedarlar arası yaşanan problemler ve benzeri nedenlerle kent içerisindeki birçok arsa ve arazinin barınma ve/veya işyeri amaçlı geliştirilmemesi kentin sağlıklı bir şekilde gelişimine engel olmaktadır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bunun dışında yine inşaatına başlanıp ortaklıklar arası yaşanan sorunlardan, mali durumlardan, ihtiyaçtan veya diğer özel sebeplerden ötürü yıllarca yarım inşaat olarak kalan binalar hem görüntü kirliliği hem de imar planı kararlarının hayat bulmamasına neden olmaktadır.

3.3.1.2 Mevcut Kent İçin Planlama

Yol düzenlemeleri gibi temel arazi kullanımlarının ve altyapının dağılımı ile ilgili mevcut kararların, yükümlülüklerin değiştirilmesinin çok güç olması kentin tüm planlamasını etkilemektedir. Konut alanları ve bunlarla ilgili ticaret, okul vb. hizmet planlama alanında parça parça yayılmış olması, işlevsel açıdan yeniden düzenlemeleri güçleştirmektedir.

3.3.1.3 Su Arzı

1985 yılında, parsellenmiş alanlar dikkate alınarak, Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy'ü kapsayacak şekilde ilan edilmiş olan Büyük Lefkoşa Su Sınırı, 2001 yılında yürürlüğe giren Planın stratejilerinden olan Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy'ün oluşturduğu iç içe geçmiş ana kentsel lekenin etrafından çizilmiş İmar Gelişme Sınırı ile çakışmaktadır. Plan Alanındaki diğer yerleşme birimlerinin su sınırları ilan edilmemiştir. Plan Alanının çok az bir kısmında su sınırı dışında gelişmeler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

olmuştur. Kamu tarafından sağlanabilen su miktarı arzu edilen tüketim düzeyinin çok altındadır. Su arzı sorununun ileriki yıllarda da devam edeceği beklenmektedir.

3.3.1.4 İklim

Kurak Akdeniz iklimi İmar Planı alanında yeşil alan olanaklarının artırılmasını gerektirmektedir. Bu gereksinimin karşılanabilmesi için gerekli olan uygun açık alanları, özellikle de gelişmiş kentsel alanlarda, bulunmayışı önemli kısıtlayıcıdır. Yeşil alanlar için uygun yerde, şekilde ve büyüklükte gerekli açık alanı sağlamak zordur ve arazi fiyatları da yüksektir. Diğer bir zorluk ise bu tür yeşil alanlarının bakımının sürdürülebilmesi için gerekli olan suyun eksikliğidir.

3.3.2 Ekonomik ve Sosyal Sınırlayıcı ve Yönlendiriciler

3.3.2.1 Arazi Değerleri

Plan alanı içerisindeki arazi fiyatları, çok önemli kısıtlayıcılardan biridir. Arsa fiyatlarının nüfusun büyük bir bölümünün ödeyebileceğinden çok yüksek olması, arsaya erişememeye neden olmaktadır. Bu durum, arazi fiyatlarının göreli olarak daha ucuz olan kentin dış bölgelerinde parça parça gelişmelerin yayılmasına yardımcı olmaktadır. Arazi fiyatlarının yüksekliği aynı zamanda yeşil alan, okul, hastane ve benzeri ortak kullanım alanlarının gerektiği zaman karşılanabilmesi için, uygun yerde, şekilde ve büyüklükte gerekli alanı sağlamayı zorlaştırmakta, hatta engellemektedir.

3.3.2.2 Toprak Mülkiyeti Sistemi

Toprak mülkiyeti deseni, gelişmelerin kapsamlı ve toplu olarak yapılması yerine, parça parça yapılmasına neden olan, küçük parçaların mal sahipliğine dayalı çok mal sahibinden oluşmaktadır. Önemli miktarda büyük araziler de belirli sayıdaki mülk sahiplerine aittir. Bugünkü mülkiyet sahipliliği ve bireysel mülk sahiplerinin çıkarları, sosyal olarak uygun doku ve gelişmelerin zamanlaması konusu açısından zıtlıklara sebep olmaktadır.

Plansız ortamda bu küçük parçalı ve çok sahipli mülkiyet deseni, gelişmelerin, bireylerin, mülklerinin olduğu yerde, zamanın, parasal olanaklarının, gelecekle ilgili planlarının,

istek ve beklentilerin uygunluğuna bağlı olarak, kendi tercihlerine göre gerçekleşmesine neden olmaktadır.

3.3.2.3 Nüfus Hareketleri

Yurt dışına göçün yanı sıra ve dışarıdan gelen işgücünün ülkenin ekonomik kalkınma hedeflerine ve gereksinim olan alanlara göre önceden saptanmaması sonucunda dışarıdan gelen nüfus konut gereksinimi kendi olanaklarına göre kentin uygun yerinde, çoğunlukla da sur içi, köy merkezleri ve sınır bölgelerindeki mahallelerde karşılamaktadır. Kentin kimliği bundan etkilenmekte, düzenleme, koruma ve sağlıklaştırma politikalarının önünde engel oluşturmaktadır.

3.3.2.4 Sosyal Değerler

Kültürel ve sosyal geçmişlerine bağlı olarak plan alanında yaşayanların arzuları, bireysel olarak inşaa edilen müstakil veya ikiz ev türü konutlara yönelik güçlü bir tercihi ortaya koymaktadır. Ancak arazi piyasası, ekonomik nedenler bu tercihlerin gerçekleşmesinin önünde engeller oluşturmaktadır.

Ailelerin, çocuklarının gelecekteki konut gereksinimlerini karşılaması toplumda yaygındır. Bu atıl kullanılmayan konutların yapılması, inşaat sürecinin uzun bir zamana yayılmasına neden olmaktadır.

3.3.2.5 Kurumsal Sorunlar

Arazi geliştirme projelerini ve konut finansmanını sağlayacak uygun kurumların ve birikimlerin değerlendirilebileceği yatırım araçlarının eksikliği, kredi, tasarruf ve bankacılık sisteminin yapılaşma için kurumlaşmamış oluşu, birikimlerin tasarruf olarak arsa ve yapıyı yönlendirmekte ve dolayısı ile kentsel çevrede yarım inşaatların ve boş arazilerin gelişmesine neden olmaktadır.

3.3.2.6 Kamuoyu Bilgisi

İmar planının, fiziki planlamanın ve koordine edilmiş fiziki gelişmenin ne olduğu, amacı, yararları konusunda kavram kargaşası olması, kamuoyunda ve halk arasında ortak bilincin ve anlayışın olmaması planın kabullenilmesini ve uygulanmasını zorlaştırmaktadır.

3.3.3 Yasal, Yönetsel ve Politik Sınırlayıcı ve Yönlendiriciler

3.3.3.1 Anayasal Konular

Bireylerin mal sahibi olma ve bunu kullanma ile ilgili anayasal mülkiyet hakları, taşınmaz mal üzerinde ekonomik değerini düşürdüğü gösterilen belirli bir kısıtlama ve sınırlama getirilmesine ve tarihi, kültürel değere sahip özel mülkiyete ait taşınmaz malların korunmasına ilişkin düzenlemelerin eksikliği, planlama açısından ciddi kısıtlamalar oluşturmaktadır.

3.3.3.2 Yasal Konular

İmar Yasası'nın yaptırım gücü bakımından eksikliklerinin olması, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası ve bununla ilgili tüzüklerinin yetersizliği, plan ve uygulamaya yönelik mali kaynakların ve düzenlemelerin eksikliği ve yetersizliğinin yanı sıra, emlak vergisi, şerefiye ve tazminatlar, istimlak, vb. benzeri planların uygulamalarını destekleyici yasaların eksikliği veya yetersizliği, planlama ile ilgili ciddi sınırlamalardır.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

3.3.3.3 Siyasal Yapılanma

Siyasal karar mekanizmaları üzerinde kurulan baskı planlama ve uygulamanın önünde önemli bir kısıtlayıcı etmendir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

3.3.3.4 Yönetsel Konular

Çevre, yapılaşma ve gelişmelerle ilgili birçok farklı yetki ve yetkili kurumun olması, ilgili ve yetkili kurumlar arasında eşgüdüm ve iş birliği eksikliği, uygulayıcı yerel ve merkezi yetkili kurumların örgütlenme yapıları ve donanımlarının eksiklikleri ve yetersizlikleri, planlama ve uygulama etkinliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

3.3.3.5 İnsan Gücü

Profesyonel insan gücünün, sayıca eksikliği ile bazı durum ve yerlerde, karmaşık kent planlaması konularıyla ve uygulamayla baş edebilecek deneyim yetersizliği planlama ve

uygulamayı engelleyen önemli kısıtlayıcılardır. İnsan gücünün yetiştirilmesi, geliştirilmesi ve projelere gerekli eleman alımı için ayrılan mali kaynakların yetersizliği de etkili bir diğer sınırlayıcıdırlar.

3.3.3.6 Kıbrıs'ın Politik Geleceği ile İlgili Belirsizlik

Kıbrıs'ın politik geleceğine ilişkin belirsizlikler, politik çözüm olasılıkları ve bunlara bağlı adadaki olabilecek ekonomik, sosyal, politik ve yapısal düzenlemelerin çerçevesi ile belirlenebilecek iki bölgeli ilişki biçimlerinin halen çeşitli senaryolara dayanması, Planlama Alanının birçok bölgesindeki sınır bölgelerinde altyapı ve mahallelerin geleceği ile ilgili düzenlemeler yapmayı güçleştirmektedir. Lefkoşa, özelikle de Surlar içi, Alayköy ve Haspolat ülkedeki politik geleceğin şekillenmesine bağlı olarak etkilenecektir.

3.3.3.7 Lefkoşa Uluslararası Havalimanı

Adadaki politik geleceği ile ilgili gelişmelere bağlı olarak, halen kullanılmayan Lefkoşa Uluslararası havalimanının yeniden açılması durumunda, gerek havalimanının yakın çevresi ve plan alanındaki yerleşmelerin etkilenmeleri beklenmektedir. Havalimanına ulaşılabilirlik, havalimanından ülkenin kuzeyine, batısına ve doğusuna kolayca ulaşılabilirlik, ulaşım ve dolaşım kararları ve politikalarında yeni değerlendirmeleri gerekli kılacaktır. En yakın çevresinde bulunan Alayköy en fazla etkilenecek yerleşme birimidir.

4.0
PLANIN TEMEL STRATEJİLERİ VE YAPISAL PLAN

İGS
GGA
ÖGA

4.1 PLANIN GENEL STRATEJİSİ

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

İmar Planı'nın genel stratejisi, Planlama Alanındaki gelecekteki gelişmelerin ve büyümenin mevcut gelişmiş alanlar içerisinde kalmasını sağlamak ve özendirmek için, **kentsel bütünleşme ve toparlama** yönünde yol göstermeyi, böylece var olan kaynakların akılcıl kullanımını sağlamayı amaçlamaktadır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu kapsamda ana hedef, konut amaçlı gelişmelerinin, gerekli tüm teknik altyapısı ile mevcut olan çok miktardaki kullanılmayan arsaların bulunduğu alanlarda, yıllar içinde toparlanmasını teşvik etmektir.

Bütünleşme ve toplanma, nüfus ve arazi alanı arasındaki ilişkiye bağlıdır. Belli bir nüfus yerleşeceği alan küçüldükce, toparlanma düzeyi yükselecektir. Genel planlama stratejisinin amacı gelecekteki bütünleşme ve toparlanmanın, geçmişte mümkün olduğundan daha yüksek bir düzeyde gerçekleşmesini sağlayacak koşulları oluşturmaktır.

Bütünleşme ve toparlanmanın mümkün olması için yıllara ve büyük bir gayrete gereksinim vardır. Etkili planlama ve imar denetimi, teşvik ve caydırıcı önlemleri zaman içinde yaratacağı etki, ilgili yetkililer ve genel kamuoyu ile eşgüdüm ve İmar Planına yaygın destek sağlamak, toparlanma yönünde ilk adımı oluşturan parçalardır

Planın yürürlüğe girdiği tarihten sonraki ilk 5 yıllık dönem içerisinde bu stratejiye sadık kalınmış ve Gelecekteki Gelişme Alanlarında (GGA2) arsa parselasyonuna ve münferit parseller üzerindeki bireysel gelişmelere izin verilmemiştir. Ancak bu 5 yıllık dönem içerisinde öncelikli gelişme alanlarında beklentinin üzerinde hızlı bir gelişme yaşanması, GGA2 bölgesinde kapsamlı konut gelişimi çabalarının hayat bulmaması ve Öncelikli Gelişme Alanları içerisindeki boş parsellerin gelişmeye katılmasını zorlayıcı mekanizmaların hayat bulmaması nedeni ile GGA2 bölgeleri üzerindeki sınırlamalar kaldırılmıştır.

4.1.1 Temel Stratejiler

Bu genel strateji çerçevesinde Başkent İmar Planının temel stratejileri şunlardır:

4.1.1.1 İmar Gelişme Sınırlarının (İGS) Belirlenmesi

İmar Gelişme Sınırının belirlenmesi ile tüm planlama alanında bulunan yerleşmelerin tarımsal alanlara doğru olan **büyüme eğilimleri toparlanarak** ve planlama alanındaki gelecekteki genişlemeler denetim altına alınacaktır.

4.1.1.2 Gelişme Alanlarının Tanımlanması

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a) **Öncelikli Gelişme Alanları- ÖGA'daki Politikalar** İmar Gelişme Sınırları (İGS) içerisinde, planlama kriterlerine[1] göre belirlenen **Öncelikli Gelişme Alanları (ÖGA)'**da **toparlanma ve bütünleşmenin** sağlanması bunun için gelişmelerin bu alanlarda yer alması özendirilecektir. Bunun için aşağıdaki genel politikalar uygulanacaktır:
b) GGA'lara oranla daha yüksek konut yoğunluğu önerilmiştir.
c) Gelecekteki gelişmelerin bu alanlarda toplanabilmesi için konut gelişmeleri özendirilecektir.
d) Konut-İş ilişkisinin sağlıklı bir şekilde oluşturulabilmesi için, uygun olan yerlerde iş ve istihdam alanları ile ilgili gelişmeler özendirilecektir.

4.1.1.3 Gelecekteki Gelişme Alanları- GGA' daki Politikalar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Öncelikli Gelişme Alanları- ÖGA dışındaki alanlarda, gelişmelerin daha yavaş adımlarla gerçekleşmesi planlanmış, "Gelecekteki Gelişme Alanları" (GGA) belirlenmiştir. Planın yürürlüğe girdiği 2001 yılında Gelecekteki gelişme alanlarında, altyapı ve parselleme tasarıları henüz yapılaşmamış olanlar GGA1, altyapısı olmayan yerler ise GGA 2 olarak belirlenmiştir**.** 2005 yılında yapılan değişiklikle, arazi parsellemesi sınırlamasının ve yeni inşaata yönelik olarak parsel büyüklüğünün 15 hektar ve üzeri olması kriterinin kaldırılması ile birlikte GGA 2 olarak belirlenen alanlarda da parselasyon ve yeni inşaata yönelik gelişmeler yapılmaya başlanmıştır. Gelecekteki Gelişme Alanları içerisinde yapılacak olan arazi parselleme projelerinin, kentin işlevsel yapısına yönelik ihtiyaçları karşılayabilecek kentsel tasarım ilke ve ölçeğine uygun olarak hazırlanması esas olup bölgede Planda öngürülen işlevsel yapı ve arazi kullanım deseni ve kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde eğitim, sağlık, yeşil alan ve benzeri sosyal donatı ve/veya ortak kamusal alanlarıyla birlikte tasarlanacak, kimlikli, özgün mahalle ve/veya yaşam alanları oluşturabilecek yeni inşaata yönelik kapsamlı konut gelişmeleri özendirilecektir.

---

[1] **Planlama kriterleri**
- Nüfusun bugünkü dağılımı (nüfusun bölgesel toplanması.)
- Hizmetlerin bugünkü dağılımı (okul, dükkan, vb.)
- Boş arsaların dağılımı, miktarı ve arsalar üzerindeki gelişme ve yapılaşmalar.
- Arazi değerleri.
- Alınmış kararlar ve yükümlülükler (yol, hizmetler, sanayi bölgeleri, v.b)
- Öncelikli yollar.
- Fiziki kısıtlayıcılar.
- İşyerlerine ulaşılabilirlik.
- Mevcut yeşil ve açık alanlar.

GGA1 bölgelerinde,

a) Bu bölgelerde ÖGA'lara göre daha düşük yoğunluk verilmiştir.
b) Mevcut altyapı ve parsellenmiş alanlar dikkate alınarak bu alanların sağlıklaştırılması ve ortak kullanım alanları sağlanması özendirilecektir.

GGA2 bölgelerinde,

a) ÖGA'lara ve GGA1'lere oranla daha düşük konut yoğunluğu önerilmiştir.
b) Tüm Bölgelerde ek özendirici haklar ve hiçbir ayrıcalık verilmeksizin parsellemelere izin verilebilir.
c) Kırsal özellik taşıyan Kanlıköy'de kırsal gelişme kriterleri uygulanacaktır.

4.1.1.4 Öncelikli Gelişme ve Gelecekteki Gelişme Alanlarında Teşvikler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a) Konut amaçlı toprağın etkili bir şekilde arttırılabilmesi ve mevcut arsaların, nüfusun çoğunluğu için, daha yaygın olarak satın alınabilir kılınması için mali önlemler önerilmektedir.
b) Konut inşaatına öncelik verilmek üzere, uzun dönemli konut kredisi olanaklarının arttırılması için kredi ve parasal önlemler önerilmektedir.
c) Planda öngürülen işlevsel yapı ve kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde eğitim, sağlık, yeşil alan ve benzeri alanların kamuya terk edildiği yeni inşaata yönelik kapsamlı konut gelişmeleri özendirilecektir.

4.1.2 Kullanımların Dağılımında İhtisaslaşma

Başkenti oluşturan Lefkoşa ve iç içe geçmiş ya da yakın etkileme alanındaki çevresinde bulunan yerleşme birimleri Gönyeli, Hamitköy, Alayköy, Kanlıköy ve Haspolat alanları bütününde konut-iş ilişkilerinin akılcıl bir biçimde çözümlenmesinin, yeni gelişecek alanlarda biçimlemesinin planlanması ve eski dokuda sağlıklı olmayan bu ilişkilerin bir program çerçevesinde iyileştirilmesi sağlanacaktır.

4.1.3 Merkezlerin Kademelenmesi

Bu kapsamda tüm planlama alanında nüfusun dengeli dağılımının sağlanabilmesi için çekim merkezleri önerilerek, bunların alt merkezler

olarak oluşmaları ve kent makroformunun belli bir kademelenme ile çok merkezli olarak gelişmesi sağlanacaktır.

4.1.4 Nüfus Yoğunluğu Kademelenmesi

Planlama alanı bütünü içinde yaşanabilir yoğunluklar, ÖGA'lardan hareketle, yerleşim birimi merkezlerinden dışa doğru azaltılarak, ortalama bir düzeye düşürülecektir. Buna göre, kentsel ana yerleşmeyi oluşturan Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy bütününde, çevre yerleşmelerinin kendi içinde yoğunluk olgusunu bu çerçevede düzenlemiştir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

4.1.5 İklim Değişikliği Etkilerinin Azaltılması

Kentsel alanda mavi yeşil altyapı planlaması çerçevesinde **fosil yakıt tüketimi** düşürülecek, **karbon yutak alanları** korunacak ve miktarı artırılacaktır.

Fosil yakıtların azaltılması bağlamında **yapılarda;** yenilenebilir enerji kullanımı, ısı yalıtımı, soğutma ve ısıtma sistemlerinin verimliliği; **ulaşımda** düşük karbonlu ulaşım sistemlerinin (toplu, bisiklet, yaya vb.) yaygınlaştırılması; **altyapıda**; katı atık ve atık suyun değerlendirilmesi, kentin geneli için yenilenebilir enerji altyapı sistemlerinin kurulması desteklenecektir.

Karbon yutak alanlarının korunması ve artırılması kapsamında kent çeperindeki biyoçeşitliliği zengin ağaçlık alanların ve sulak alanların korunması, tarım alanlarında biyoçeşitliliğin korunarak zenginleştirilmesi, kent içinde açık ve yeşil alanların çoğaltılması, binalarda yeşil çatı, teras ve balkonlar desteklenecektir.

Sel oluşumlarının önlenmesi açısından doğal alanların ve tarım alanlarının yağmur sularının birikim, taşkın ve depolama alanları olarak değerlendirilmesi, su verimliliği açısından yapılarda suyun arıtılması ve yeniden kullanılması, çatılarda yağmur suyu toplama sistemlerinin kurulumu, kuraklıkla mücadele için kent içi açık alanlarda ağaçlandırma ile termal konforun sağlanması ve benzeri doğa temelli altyapı çözümleri teşvik edilecektir.

4.1.6 Potansiyel Risk ve Tehlikelerin Önlenmesi;

Planlama alanı içerisinde deprem, sel ve benzeri afet riskleri yanında jeolojik olarak problemli zeminlerden kaynaklanabilecek her türlü riskin belirlenerek afete karşı duyarlı dirençli yaşam alanları oluşturmaya yönelik bütüncül planlama yaklaşımları geliştirilecektir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

4.2 YAPISAL PLAN

4.2.1 Giriş

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yapısal Plan, esas olarak, Planlama Alanının düzenli gelişmesi için 20 yıl sonraki kavramsal planlama çerçevesinin, şematik gösterimidir (Bkz. 3 numaralı Plan Haritası). İmar Planı'nın içeriğinin ve kent alanındaki yerleşme birimlerinden oluşan kentsel bütünün öneri yapısının ve bu Raporun 5.0 ve 6.0 bölümlerinde ele alınan ana konuların anlaşılmasını sağlamak için hazırlanmıştır.

Yapısal Plan, öneri stratejiyi yansıtmakta ve 20 yıl sonra, toplam 180,000 nüfusun yaşayacağı yerleşme birimlerinden oluşan kentsel bütünün, öngörülen yapısal şemasını göstermektedír. Kentin geleceğini yansıtan bu şema ve strateji, mevcut durum ve çeşitli kısıtlayıcıların derinliğine araştırılması ve anlaşılmasından sonra ortaya çıkmış 2041 yılında toplam 180000 nüfusun yaşayacağı plan alanının gelişmesi için belirlenmiş genel planlama ilkelerine ve ana hedeflere dayanmaktadır. Yapısal Plan, arazi kullanımlarının kesin yerini belirlemeyip, geniş anlamda ana planlama politikalarını vermektedir.

Planlama dönemi içinde öngörülen işlevsel yapıya ulaşılabilmesi, gerçekleştirilebilir bir kentsel yapıyı oluşturacak mevcut ve gelecekteki gelişmelerin uyumlaştırılması ile ilişkilidir. Planlama alanındaki mevcut arazi kullanımı, ulaşım ağı ve mevcut nüfus dağılımı, gelecekteki gelişmelerin yer alacağı geniş bir çerçeve oluşturmaktadır.

Gerçekte Plan Alanı, teknik altyapısı, uzun dönemdeki gelişme gereksinimlerini karşılayabilecek yeterlilikteki arazi stoğu ile mevcut yerleşim birimlerinden oluşmaktadır. Yapısal Planın esas parçalarını oluşturan bu mevcut yerleşme birimleri içinde mevcut dağınık yerleşim yapısının toparlanması ve işlevsel düzeninin iyileştirilmesi öngörülmektedir.

Strateji, mevcut gelişmiş alanları genişletmesini ve gelişmemiş alanlara yeni kentsel donanım ve hizmetlerin götürülmesini öngörmediğinden, Plan tamamen yeni herhangi bir mekansal ve işlevsel düzenleme elemanı getirmemektedir.

4.2.2 Yapısal Planın Ana Unsurları

4.2.2.1 Nüfus Dağılımı

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yapısal Planın en önemli unsuru, ana arazi kullanımlarının dağılımının ve yol ağının planlaması ile ilişkili olan nüfus dağılımıdır. Nüfusun büyük bir kısmının, toparlamış bir yerleşim yapısının işlevsel unsurları olarak, gelişmelerin teşvik

edileceği ve uzun dönemli yaşamsallıklarının güçlendirileceği, Öncelikli Gelişme Alanlarında yer alması öngörülmektedir.

4.2.2.2 İmar Gelişme Sınırları

İmar Planı Alanındaki yerleşim alanlarında gelecekteki gelişmelerin büyüyebilecekleri dış sınırları, ana yerleşim alanları etrafına çizilen İmar Gelişme Sınırları (İGS) belirlemektedir. 3, 4, 5 numaralı Plan haritalarında gösterilen bu sınırlar, Yapısal Planın önemli ilkesi olan ve gelecekteki gelişmelerin, yer alacağı alanlar olarak belirlenmiş alanların, mevcut gelişmiş alanlar olduğunu açıkca göstermektedir. İmar Gelişme Sınırları içerisinde, kentsel ana arazi kullanımlarının geniş dağılımı gösterilirken, İGS' ler dışında kalan bölgelerde, yalnızca kırsal arazi kullanımları veya kırsal alana uygun kullanımlara izin verilecektir.

4.2.2.3 Ana Yerleşim Alanları

Plan Alanı içinde, kendi iç dinamikleri ve özgün yapıları birbirleri ile etkileşim içinde olan, hatta bazıları birbiri ile içiçe geçmiş, altı yerleşme birimi bulunmaktadır. Bu yerleşme birimlerinden, birbiri ile içiçe geçmiş Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy'den oluşan kentsel alan bütünü ile bu kentsel bütünden ayrı gelişen Alayköy, Haspolat ve Kanlıköy, Plan Alanındaki ana yerleşim alanlarıdır.

4.2.2.4 Ana Ulaşım Ağı

Öneri ana ulaşım ağı, esas olarak, kentin mevcut ışınsal güzergahları ve mevcut veya yükümlülük altına girilmiş güzergahları kullanılarak ve kısmen de yenileri önerilerek geliştirilmiş, yarı-ışınsal, yarı-dairesel bir sistemdir. Sistem, öneri güzergahlarla desteklenmektedir

Yol ağı, çok yönlü bir ulaşım dolaşım olanağı, ana kentsel arazi kullanımlarına ve ana çalışma alanlarına ulaşılabirliği ve bölgesel bağlantıları sağlamaktadır.

Plan Alanının ortasından geçen ve kentsel bütünü bölen, Güzelyurt- Gazimağusa arası, ülkesel doğu batı ana bağlantısı, plan alanı ile plan alanı dışındaki bölgelerle ve ana kentsel bütün ile diğer yerleşme birimleri arasındaki çok yönlü ulaşımı ve dolaşımı sağlamaktadır.

Ana kentsel bütünü oluşturan Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy'ün gerek kendi aralarındaki ve gerekse batıda Alayköy, Doğuda Haspolat ve Kuzeyde Kanlıköy ile arasındaki ulaşım ve dolaşım, ülkesel ana yol ile plan alanında birleşen kentsel yol sistemi ana bağlayıcılar ile sağlanmaktadır.

4.2.2.5 Ana Açık Alanlar

Mevcut kullanım ve miktar olarak yetersiz olan açık alanları geliştirmek ve daha iyi çevre koşulları yaratmak için, öngörülen ağaçlık alanlar, Kanlıdere boyunca liner park, yerel parklar ve yerel ortak alanlardan oluşan kademeli kamusal açık alanlar sistemi yapısal planın önemli bir unsurudur. Ana açık alanlar geniş yelpazeyi kapsayan eğlence ve dinlence donanımlara sahip olacak ve birbirleri ile ana yaya ulaşım ağı ile bağlanacak. Özel mülkiyete ait ağaçlıklardan oluşan yeşil alanlar, çevre kalitelerinin korunması amacı ile uygun politikalarla, açık alanlar sistemi ile bütünleştirilecektir.

4.2.2.6 Konut Alanları

İmar Gelişme Sınırları içerisinde konut alanları, gelişme öncelikleri bakımından farklılaştırılmıştır. Buna göre erken gelişmelerin yer alacağı konut alanları, ÖGA'lar ve gelecekte uzun dönem içindeki gelişmelerin yer alacağı konut alanları ise GGA'lar olarak ikiye ayrılmıştır. Konut amaçlı gelişmeler ana yerleşim alanlarının oluşturduğu kentsel yapının ana unsurudur. ÖGA'ların, bu ana unsur içerisinde gevşek bir kademelenmeye dayalı konut alanları ve değişik düzeylerde hizmet ve donanım sağlayacak yerel hizmet merkezleri oluşturması öngörülmektedir (Bkz. Şekil 6).

4.2.2.7 Surlar İçi

Lefkoşa Surlar İçi uluslararası mimari ve tarihi mirasın istisnai örneklerindendir. Surlar İçi, Planlama Alanın, Başkentin kalbidir ve yeri doldurulamaz. Başkentin kimliğinin en değerli parçasıdır. Surlar İçi olmadan Başkent sıradan bir kent olur. Surlar İçi, yalnızca Lefkoşa, tüm Plan Alanı ve ülke için değil, uluslararası toplum açısından da Plan Alanı bütününün tamamlayıcı bir parçası olarak uygun bir rol üstlenebilmesi için, korunması, geliştirilmesi ve canlandırılması gerekmektedir. Plan, Planlama Alanının sahip olduğu bu en zengin potansiyeli, ülke ve Başkent için etkili bir şekilde harekete geçirmek uygun politikalar ve önlemler geliştirmiştir.

4.2.2.8 Doku Bütünlüğü Olan Mahalleler ve Eski Köy Merkezleri

Başkent Lefkoşa'yı oluşturan Plan Alanındaki yerleşme birimlerinin, günümüze kadar ulaşabilen özgün dokularını oluşturan, eski köy içleri, mahalleler ile yaşam alanları, Başkentin üst kimliği ile her bir yerleşme biriminin kendi özgün kimliğinin önemli parçalarıdır. Plan Alanının, bu önemli parçalarının değerlendirilmesi, korunarak yaşatılması için, Planda bir sonraki planlama aşamasında detaylı Plan çalışmalarına yön verecek ve bir sonraki aşamaya kadar uygulanacak politika ve önlemler geliştirilmiştir.

4.2.2.9 Merkezler–Merkezi İş Alanı (MİA), Faaliyet Koridorları ve Alt Merkezleri

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Planlama Alanında ana hizmet merkezi olarak gelişecek Merkezi İş Alanını, Lefkoşa Surlar İçini ve surların hemen dışında, kuzeyindeki, büyüme alanını oluşturan bölgeyi kapsamaktadır. Ofis ve ticaret kullanımı amaçlı ana gelişmeler, uygun politika ve teşviklerle, ülkeye, bölgeye ve tüm Plan Alanına hizmet verecek Merkezi İş Alanında–MIA'da yönlendirilecektir. Bölge estetik kontrol, kamu binalarının inşaası, kentsel merkezin oluşturulması ve benzeri diğer müdahale ve yatırımlar ile çevresel açıdan geliştirilerek güzelleştirilecektir. Her türdeki ulaşım biçimi ile ulaşılabilirliği artırılacaktır. Surlar İçi ve Merkezi İş Alanını kapsayan Lefkoşa Kent Merkezinde, sürdürülebilir gelişim, kentsel dönüşüm ve bölgesel iyileştirmeye rehber niteliğinde olan "Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı" hazırlanmıştır. Merkezi İş Alanı için öngörülen daha detaylı politikalar için Öncelikli Alan Planına bakılabilir.

Başkent Lefkoşa İmar Planı alanında Surlar İçi'ndeki geleneksel doku ve koruma alanları büyük ölçekli ticari kullanımlara olanak vermemektedir. Buna ek olarak MİA kullanımlarının yer alacağı bir alan belirlenip teşvik edilmemesi nedeniyle kuzeye doğru kayan bu tür kullanımlar yollar boyunca gelişme göstermiştir. Bu yeni gelişen faaliyet koridorları mümkün olduğu ölçüde sınırlı tutularak önemli ana dağıtıcı yollar üzerinde yer alacak olan faaliyet koridorları (aktivite akslar) ise mümkün olduğu ölçüde ön taraftan servis almayacak şekilde düzenlenecektir.

Yerleşim birimlerinin bölgesel idari, eğitim, ticaret, açık ve rekreasyon alanlarına olan ihtiyacını karşılamak ve ayrıca yerleşim birimlerine tanımlanabilir bir kimlik kazandırmak için planda semt ve bölgesel merkezler önerilmektedir.

4.2.2.10 İş Alanları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Sanayi alanları, mevcut sanayi tesisleri ve alanları bulunduğu yerleşme birimlerinin çeperlerinde yer almaktadır. Bu alanlar gelecekte gereksinimleri karşılayabilecek kapasitededir. Plan Alanına dağılımları ve ana ulaşım ağına bağlantıları ile konut alanlarından ve bölgeden ulaşılabilirliklerini kolaylaştırmaktadır.

Plan Alanı, sahip olduğu üstünlük ve potansiyelleri ile özellikle yerli ve uluslararası iş dünyası trafiğinin yaratacağı gereksinimlerini, yerel ve uluslararası kongre faaliyetlerinin gereksinimlerini ve surlar içi başta olmak üzere, tarihi ve kültürel değerlere önem veren özel ilgi turizminin gereksinimlerini karşılayacak yüksek standartta yatak kapasitesi ve gerekli yan tesislerin, her türün gerektiği biçimde yapılabilmesine olanak sağlayacak uygun alanlar belirlenmiştir**.**

Bu tür kullanımlar iş adamlarına yönelik orta ölçekli konaklama tesisleri, Merkezi İş Alanında (MIA), alt merkezlerde ve faaliyet koridorlarında, kongre ve benzeri turizm hareketleri için büyük alan gerektiren turizm tesisleri Gelişme Planı ve Yapısal Plan Haritalarında gösterilen, fuar alanın batısındaki, Eğlence Dinlence ve Turizm Alanı olarak tanımlanan alanda yapılabilecektir.

4.2.3 Sonraki Aşamada Detay Planları Hazırlanacak Öncelikli Alanlar, Alt Alanlar ve Konular

Öncelikli alanlar; İmar Yasasının 9. maddesinde belirtildiği gibi, ön imar sınırı içindeki yoğun sorunları olan ve ivedilik arzeden alanlarda gelişmeleri sınırlamak, yönlendirmek, denetlemek ve düzenli gelişmeyi sağlamak amacı ile belirtilen alanlardır.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Plan alanında Yapısal Plan ve Gelişme Planı haritalarında gösterilen alanlar öncelikli alanlardır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Öncelikli alanları oluşturan bu yerleşim birimleri:

- Lefkoşa Kent Merkezi öncelikli alanı
- Gönyeli öncelikli alanı

- Kaymaklı, Aydemet, Ortaköy, Kızılbaş (Lefkoşa Kent Merkezi Dışında kalan alan) öncelikli alanı
- Hamitköy öncelikli alanı
- Alayköy öncelikli alanı
- Haspolat öncelikli alanı
- Kanlıköy öncelikli alanı

Öncelikli alan olarak belirlenmiş ana yerleşim alanlarının herbiri içerisinde yer alan ve sorunlu, acil çözüm gerektiren, yönlendirme, geliştirme isteyen alanlar, öncelikli alanların alt alanları olarak nitelendirildi.

Lefkoşa Merkezi İş Alanı, Sur İçi ve dokusu korunarak geliştirilecek alanların bulunduğu kent merkezinde Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı hazırlanmıştır.
İmar Yasasının 9. maddesinde belirtildiği gibi, öncelikli alanlar ve planlar içerisinde "alt öncelikli alanlar" belirlenebilir. Alt öncelikli alanlar, bir bütün olarak ele alınması, geliştirilmesi, iyileştirilmesi, sorunlarının çözülmesi ve planlanmasının düşünülmesi gereken alt alanlar grubudur.

Belirlenen alt öncelikli alanlar:
- Sanayi Alanları
- Ülkesel Faaliyet Koridoru
- Bölgesel Ticaret Merkezleri
- Yerel Ticaret Merkezleri
- Köyiçleri (Koruma Alanları)
- Kentsel Faaliyet Koridoru'dur.

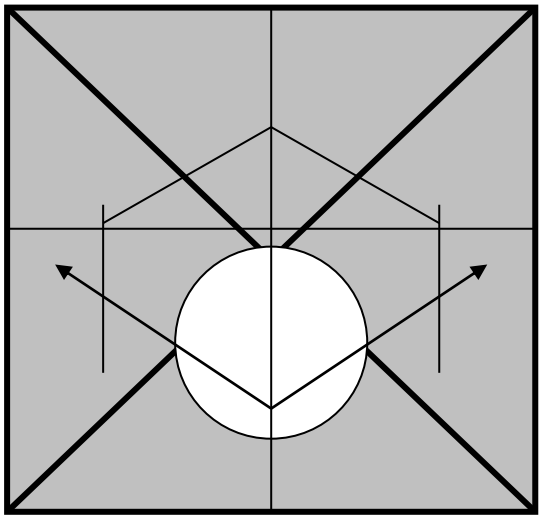
Bu aşamada İmar Planı Sınırı içerisinde öncelikli alanlar ve alt öncelikli alanlar belirlendi. Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alanı Başkent Lefkoşa İmar Planı altında hazırlanan ilk Öncelikli Alan Planıdır. Bundan sonraki aşamada imar yasada belirlenen amaç ve kapsama uygun olarak diğer öncelikli alanlar ve alt öncelikli alanların sorunlarına çözüm üretecek planlar geliştirilecektir.

Bu planlar mevcut ana planın ilkelerine ve amaçlarına bağlı olarak daha detaylı çalışmalarla gerçekleştirilecektir.

Öncelikli alanlar ve alt öncelikli alanları kendi içerisinde sorunlarının önem ve aciliyetine göre sıralanacak ve planlar bu sıraya uygun olarak gerçekleştirilecektir.

Öncelikli alanlarda öncelik sırasına göre uygun planlar macro ölçekle ele alınarak, temel amaç ve ilkeleri belirlenerek hazırlanacak, alt öncelikli alanlarda ise bu amaç ve ilkelere dayalı, daha detaylı ve birebir uygulamaya yönelik planlar hazırlanarak, uygulamaya geçilecektir.

5.0
GELİŞME
PLANI



5.0 GELİŞME PLANI

5.1 GİRİŞ

Gelişme Planı, planlama denetimi ve sürekli planlama faaliyetleri için gerekli bilgi ve yönlendirmeyi sağlamak amacı ile hazırlanmıştır. Gelişme Planı, tüm unsurlar ile Plan Alanındaki, arazi kullanım dağılımını, gelişme stratejilerini ve bu Raporun 6.0'ıncı bölümde detaylı olarak açıklanan gelişme politikalarını göstermektedir (Harita 4). Gelişme Planı, Mevcut Durum, İmar Planı politikaları ve kentin farklı bölgeleri ile ilgili yükümlülükler arasındaki ilişkilerin anlaşılması ve yorumlanmasını kolaylaştırmayı amaçlamaktadır.

5.2 KENTİN YAPISI VE FORMU

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Kentlerin biçimleri, üzerinde yer aldıkları topoğrafyanın özellikleri ile şekillenir. Ovaların ortasında yer alan kentler, çevrelerindeki ekonomik faaliyetlerin odak noktası olarak dairesel biçimde şekillenirken, yollar boyunca lineer biçimde gelişirler. Ayrıca kentlerin sıçramalar yaparak büyüdüğü de bilinmektedir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Lefkoşa Kenti de, Plan Alanındaki diğer yerleşme birimlerinin alanlarına taşarak büyümüş ve giderek Gönyeli ve Hamitköy'le içiçe geçmiştir. Plan Alanında dört ana yerleşim yapısı vardır. Lefkoşa ana kent parçası, Lefkoşa'nın batıda Gönyeli'ye taşması ile oluşan, Yenikent bölgesi ile doğuda Hamitköy'e taşması ile oluşan mahallerle birleşmiştir. Bu yerleşmelerin kuzeye doğru yollar boyu gelişmeler sonucunda Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy kentsel ana yerleşim alanı oluşmuştur. Kentsel ana yerleşimin yapısı ve formu,

- Mevcut gelişme eğilimleri ve işlevsel ilişkiler,
- Ana arazi kullanım eğilimleri,
- Yol sistemi,
- Çok miktardaki boş arsalar,
- Sosyo - Ekonomik yapıyla ilişkili, insani ve teknik gereksinimleri karşılama gereği
- Plan Alanının fiziksel özellikleri ve
- Tüm bunlara bağlı kısıtlayıcılar ve etkili yükümlülükler,

Göz önüne alındıktan ve etüt edildikten sonra geliştirildi.

Planın toplanma ve bütünleşme ana stratejisi ve kısım 6.0 da belirtilen uygulama için geliştirilmiş politika ve öneriler paketinden oluşan çerçeve içinde, kentin yeniden yapılanması ve yetersizliklerinin giderilmesi öngörülmektedir. Bununla birlikte, farklı arazi kullanımları ile ana ulaşım ağı arasında dengeli bir ilişkinin kurulmasını ve diğer kentsel işlevlerin tüm ulaşım sistemi ile bütünleşmesini hedeflemektedir.

Planın temel yapısal elemanları, ana ulaşım ağını, dört ana yerleşim alanını, konut alanlarını, sanayi alanlarını, açık alan sistemini, Surlar içini, doku bütünlüğü olan mahalleler, eski köy yerleşmeleri ve Merkezi İş Alanını kapsar. Bunlar Gelişme Planının genel öneriler kısmında daha detaylı olarak

açıklanmıştır. Tüm bu elemanlarla ilgili detaylı politika ve öneriler kısım 6.0'da verilmektedir.

5.3 ULAŞIM VE DOLAŞIM

5.3.1 Ana Konular

Planlama Alanındaki mevcut ışınsal yol dokusu, grid yol sistemine dönüştürülecektir. Bu yeni yol dokusu, mevcut önemli ışınsal yollar korunarak, öncelikle mevcut veya yükümlülük altına girilmiş güzergahların kullanılması ve yer yer tamamen yeni güzergahlar önerilmesi ile oluşturulacak ülkesel çevre yoluna paralel yollarla gerçekleştirilecektir (Şekil 7, 8). Ana dağıtıcı yol ağındaki yolları birbirine bağlayan ara bağlayıcılar, kentsel ana yerleşim, plan alanındaki çevre yerleşmeler ve Kentsel Ana Yerleşimin diğer parçaları arasındaki bağlantıyı tamamlamaktadır. Plan Alanındaki ana dağıtım ağı Lefkoşa, Gönyeli, Alayköy, Hamitköy, Haspolat ve Kanlıköy'ün ülkenin diğer bölgeleri ile bağlantısını sağlayacak şekilde tasarlanmıştır.

Ekonomik nedenlere bağlı olarak, özel mülklerin kamulaştırılmasından kaçınmak ve yeni yol yapımı maliyetlerini en az düzeyde tutabilmek için, ana dağıtım ağı, mümkün oldukça, mevcut yollar ve yükümlülük altına girilmiş güzergahlar kullanılarak geliştirilmiştir. Şekil 9, ana yol ağının geliştirilmesi için kullanılan mevcut yolları, iyileştirilecek yolları, yükümlülük altına girilmiş güzergahları ve tamamen yeni açılacak yolları göstermektedir.

5.3.2 Ana Yol Sisteminin Yapısı

Ana yol yapısı aşağıdaki alt maddelerde belirtilen, birbiri ile etkileşim içinde olacak üç dolaşım sınıflamasına göre tasarlamıştır

5.3.2.1 Işınsal yollar

Işınsal yollar, yerleşme birimlerini birbirine, bölgesine ve ülkesel ana yol ağına ve kentsel işlevleri, birbirine bağlayan kentsel ana dağıtıcılardır. Kentsel ana yerleşim bölgesinde bu yollar, konut alanları ile merkezi iş alanını ve diğer çalışma alanlarını bağlamaktadır. İç ve orta dairesel yollar arasındaki ışınsal yollar toplu taşım araçları güzergahı açısından önemlidir. Bu ışınsal yollar genelde mevcut yol güzergahlarını takip etmektedir ve büyük bir çoğunluğunun, ana dağıtıcılar olarak gerekli standartlara uygun hale getirilmesi için geliştirilmeleri gereklidir.
Lefkoşa Havalimanının açılması durumunda havalimanının Plan Alanı dışındaki bölgeler arası trafik hareketinin Plan alanı içindeki yaşam alanların rahatsız etmeden gerçekleşmesini sağlayacak, Alayköy'ün doğusundan başlayıp Girne yolu ile

bağlanan, dıştan dışa trafiği taşıyacak erişimi sınırlı yeni bir güzergah önerilmiştir. Bu yolun açılması, Plan dönemi içinde politik gelişmelere bağlıdır.

5.3.2.2 Paralel Yollar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

(a) **Merkez İç Paralel Yol**: Surların hemen dışından dolaşan mevcut yoldur ve tarihi Lefkoşa Sur İçine ulaşılmasını sağlar. Bu yol Lefkoşa'nın merkezinde en önemli dolaşım güzergahıdır ve tarihi Surlar İçine ve MIA'ya ulaşılmasında ve işlevselliklerini sürdürebilmelerinde önemli role sahiptir. Bu güzergahın, plan dönemi içerisinde ona bağlanan yollar ile birlikte değerlendirilerek, trafik kapasitesinin artırılması için geliştirilmesi gerekir.

(b) **İç Paralel Yol**: Lefkoşa'nın merkezi çevresindeki en eski mahallelerini birbirine bağlamaktadır. Bu yol ışınsal yollar arasındaki trafiği dağıtarak, dolaşımı kolaylaştıran böylece kent merkezinde trafik sıkışıklığını önleyen önemli bir güzergahtır. Plan dönemi içinde bu güzergahın mevcut kısımlarının geliştirilmesi ve yer yer genişletilmesi gerekir.

(c) **Orta Paralel Yol**: Plan Alanının doğusu ve batısı arasındaki ulaşımı sağlayan ışınsal yolları birbirine bağlayan güzergahtır. Bu güzergahın çok az bir kısmı, kesik kesik olarak mevcuttur ve Plan dönemi içinde kesintilerin tamamlanarak yolun geliştirilmesi gerekir.

(d) **Dış Paralel Yol**: Kentsel Ana Yerleşim Alanının doğu ve batıdaki banliyöleri ve sanayi bölgesi, fuar alanı, spor sitesi, üniversite gibi kentsel kullanım alanları arasındaki trafik hareketini taşıyacak, kuzeyden geçen yeni bir dış çember dairesel yol önerilmektedir. Bu yol, Haspolat'tan başlayarak, ülkesel çevre yolunun, sanayi, spor ve fuar alanları ile Gönyeli'nin, kuzeyinden geçerek yine ülkesel çevre yoluna bağlanacak.

Dış Paralel yol, Lefkoşa Havalimanının açılması durumunda havalimanı Plan Alanı dışındaki bölgeler arası trafik hareketinin Plan alanı içindeki yaşam alanların rahatsız etmeden gerçekleşmesini sağlayacak, öneri ışınsal yol ile kesişmektedir. Yolun bu noktası ile Girne yolu, Gönyeli içi ışınsal yolu, Dikmen bağlantısını sağlayan yol ile kesişme noktalarında kavşak düzenlemelerinin yapılması gerekir.

5.3.2.3 Ülkesel Çevre Yol

Kentsel ana yerleşim alanını bölen, dıştan dışa trafiği taşıyan, erişimi sınırlı bu yol, ülkenin diğer bölgeleri ile Plan Alanı ve Ercan Havalimanı, üniversite, sanayi bölgeleri, fuar alanı, spor sitesi ile ana kentsel yerleşim alanı ve çevre yerleşmeler arası ulaşımı sağlar. Gönyeli'yi kuzey - güney olarak ikiye bölen ülkesel ana çevre yolu Gönyeli'nin fiziki şekillenmesi ve ulaşımı açısından önemli rol üstlenmektedir.

Ulaşım güvenliğini sağlamak için kentsel ışınsal ve paralel yollarla kesişen noktalardaki mevcut kavşakların Plan dönemi içinde iyileştirilmesi ve yeni kavşakların yapılması gerekir.

5.3.2.4 Ara Bağlayıcılar

Bu yollar ışınsal ve paralel yollar ile doğrudan ilişkili olmamasına karşın paragraf 5.3.1 de belirtildiği gibi kentin farklı bölgelerini birbirine bağlayarak kent ulaşım sisteminin bir bütün olarak çalışmasını sağladıkları için gereklidirler.

5.3.3 Toplu Taşımacılık

Planlama Alanı'nda otobüs taşımacılığı toplu taşımacılık için mümkün olan tek ulaşım sistemidir. Kentin gelişmesinin plansız ve yaygın olması nedeniyle cazip otobüs servisleri sağlamak güçtür. Bu özel araba sahipliliğinin yüksek olmasına ve kent içi seyahatlerinin çoğunluğu, kent merkezi ve diğer iş alanlarına seyahatler, yüksek oranda özel arabaya bağlı olarak gerçekleşmektedir.

Bu durumun gelecekte değişmesi beklenmektedir. Planlama alanının daha çok toparlanıp bütünleşmesi, daha iyi organize olması ve Merkezi İş Alanı gibi kalabalık bölgelerde özel araba hareketinin sınırlanması otobüs ulaşımı bugün olduğundan daha çok tercih edilir duruma gelmesini sağlayabilecektir. Otobüs servislerinin geliştirilmesi ve iyileştirilmesinde, otobüs servislerinin ulaşım maliyeti, sıklığı, saatlerinin düzenli olması ve güvenilirliğine özel önem verilmelidir.

5.3.4 Çevresel Alanlar

Yukarıda tanımlanmış olan ana dağıtıcı ağı, "çevresel alanların sınırlarını belirlemektedir. Bu alanlar, insanların yaşayabileceği, çalışabileceği, alışveriş yapabileceği, gezebileceği ve motorlu araç trafiğinin zararlarından uzak yaya olarak dolaşabileceği alanlardır. Bu bölgelerin tasarım ve planlamasında, oluşturulmak istenen çevresel koşullar ile ulaşım karakter ve hacmini belirleyen kurallar ve ilkeler arasındaki ilişki de sağlanmalıdır.

Ana dağıtıcılar "çevresel alanlar" arası trafiği dağıtacak olan yollardır. Her alan içerisinde trafiğin düzenli akışını sağlayacak ikincil dağıtıcılar ve yerel dağıtıcılardan oluşan tamamlayıcı bir yol ağı olacaktır. Çevresel alan kavramı şematik olarak Şekil 10'da gösterilmektedir.

Yol ağının kapasitesi ile çevresel alan kapasitesi arasında yaşamsal önemi olan bir ilişki vardır. Ana dağıtıcı yolların kapasitesi, bu alanların gereksinimlerine hizmet verecek şekilde tasarlanmalı ve bu alandaki arazi kullanımları ve diğer işlevlerin yarattığı trafikle doğrudan ilişkili olmalıdır. Örneğin, Merkezi İş Alanını, yol ağının kapasitesinin üstünde trafik yaratacak kadar büyük ofis blokları ve çok büyük araç park yerleri ile geliştirmek yanlıştır. Ayni şekilde çevresel alanlara hizmet edecek çok geniş yollar da, trafik akışını özendireceğinden kent merkezinde darboğaz oluşturacaktır.

5.3.5 Yerleşme Birimleri Arası Ulaşım Dolaşım Sistemi

Alayköy, Lefkoşa kenti ile olan bağlantısını, Lefkoşa merkezinden Alayköy'e bağlanan iç paralel yol, çevre yerleşimler ile Güzelyurt-Lefkoşa yolunu bağlayan yol ve Alayköy'den başlayarak Lefkoşa'dan geçen ve Haspolat'a varan yol üzerinden sağlayacaktır.

Ayrıca Uluslararası Lefkoşa Havalimanının açılması durumunda Alayköy'ün doğusundan ve Gönyeli'nin batısından geçerek Girne yoluna bağlanan dış yol, Alayköy'ün ve özelikle de Lefkoşa Havalimanının ülkenin diğer bölgeleri ile olan bağlantısını sağlayacaktır. Bu yeni yol Boğaz üzerinden Dikmen'e oradan da Taşkent'e bağlanacak ve buradan da Haspolat'a ulaşacaktır. Plan Alanı ve yakın çevresindeki bölgeler arasındaki ulaşım bu yolun açılması ile kolaylaşacak, bölgeler arası trafiğin ülkesel çevre yol üzerindeki yükü azalacaktır.

Haspolat ile Lefkoşa kenti bağlantısı, Haspolat'ın kuzeyinde bulunan Lefkoşa - Gazimağusa yolu üzerinden ve Lefkoşa merkezinden başlayıp, Haspolat'a varan paralel yol ile sağlanacaktır. Bu yolun devam ederek, Plan Alanı ile Ercan Havalimanı bağlantısını sağlayacak, biri Balıkesir'e diğeri de eski Gazimağusa - Lefkoşa yoluna bağlanacak iki yeni güzergah önerilmektedir.

5.4 KONUT ALANLARI

5.4.1 Genelde Konut

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Konut, ana kentsel arazi kullanımıdır ve Gelişme Planında en büyük alan buna ayrılmıştır. Konut için ayrılan alanlar, plan dönemi sonu 2041 yılında, Plan Alanında ulaşılacağı hesaplanan nüfusun yaklaşık üç katının konut gereksinimini karşılamaya yetecek kadar olan, gelecekteki konut amaçlı gelişme kapasitesini göstermektedir.

Gerçekçi bir yaklaşımla, 20 yıllık Plan dönemi içinde gerçekleşmesi beklenen konut amaçlı gelişme hacminin, Planın toprak ve yoğunluk olarak sağladığı kapasitenin altında olacağını göstermektedir.

Konut çevresinin kalitesi ve konut alanlarını toplumsal gelişmenin yaşamsal bir unsuru yapma amacına uygun olarak uyumu, yalnızca toparlamayı sağlamakla sınırlı tutulamayacak niteliklerdir. Konut alanlarının çevresel kalitesi, yaşam kalitesine katkı yapan, toplumsal hizmetlerin standardı, ulaşılabilirlik, eğlence olanakları, kentsel donanım ve değişik sosyal kesimlere göre farklılık gösterebilecek sosyal tercihlere ve ekonomik gerekliliklere uygun olarak planlanabilecek benzeri diğer niteliklerle ilgilidir.

5.4.2 Konut Yerleşim Alanlarının İşlevsel Yapısı

Birçok yeni yerleşim birimi, kasaba ve kent, açık olarak tanımlanmış bir işlevsel yapıya sahip olacak şekilde planlanırlar. Konut alanları, genellikle, nüfusun sosyal gereksinimlerine göre komşuluk birimi, yerleşim grubu ve yerleşim bölgesi olarak alt bölümlere ayrılırlar. Her alt bölüm için en uygun nüfus, ilkokul, toplu taşım duraklarına yürüme mesafesi, konut yoğunluğu, en uygun büyüklükteki orta öğretim okulu, toplumsal işlevlerle ilgili uygulanacak standartlar ve benzeri değişik parametrelere göre belirlenmektedir. Bu parametreler, konut alanları grupları arasındaki yukarıda tanımlanan ilişki, bu alanların diğer arazi kullanımlarıyla ilgili mekansal kurgusu, ulaşım ağı ve diğer kentsel işlevler, işlevsel yapıyı oluşturmaktadır

Tamamen işlevsel bakış açısı ile bakıldığında düzenli bir işlevsel yapı tercih edilebileceği gibi, tersi bakış açısı ile de çeşitliliğin de kentte önemli bir eleman olabileceği tartışılabilir. İlk ilkeye bağlı olarak planlanmış birçok yeni kentin monoton oldukları ve diğer kentler veya kasabalar gibi canlılığa sahip olmadıkları görülmektedir.

Açıktır ki, Plan Alanında özellikle iç yollar arasında bulunan oluşumunu büyük ölçüde tamamlamış alanlarda tamamen düzenli işlevsel bir yapıyı elde etmek mümkün değildir. Ayrıca mevcut gelişme dokusu, çeşitli yükümlülükler ve kısıtlayıcılar ile konut alanlarında, planın stratejisine göre öngörülen sınırlı gelişme, tekdüze düzenli konut alanları oluşması olanaklarını sınırlamaktadır.

Bu kısıtlamalardan dolayı, konut alanlarında tekdüze bir işlevsel yapı yerine, akılcı bir yaklaşımla düzenlemeye gidilmiştir. Buna bağlı olarak, konut alanları bölüm 5.3.4'de ana hatları belirtilen çevresel alanlar kavramı ve sosyal, toplumsal ve diğer donanımlar için tekdüze standartlar uygulanarak planlanmışsa da aralarında büyüklük, biçim, şekil, nüfus yoğunluğu bakımından belirli çeşitlilik olacaktır. Bazı

örneklerde yerel toplumsal donanımlar, yerel merkezlerde yer alırken, bazılarında bu gibi donanımlar lineer faaliyet merkezlerinde veya daha geniş bir çekim alanına hizmet veren faaliyet koridorları üzerinde önerilmiştir. Ayrıca bazı konut komşuluk birimleri veya topluluklar, ilkokul veya ortaokullar yerel ve bölgesel toplumsal donanımlar açısından daha elverişli yerlerdedirler. Yerel işgücü de her alanda farklı düzeylerde yer alacaktır. Bu sebeplerden dolayı, mevcut durum, gereksinim olması halinde gözden geçirilmeli ve buna göre gerekli düzenlemeler yapılmalıdır.

5.4.3 İşlevsel Yapının Elemanları

Önerilen işlevsel yapının ana elemanları, konut alanlarının üç alt alanını oluşturan, komşuluk birimi, yerleşim grubu ve yerleşim bölgesi ve öneri hizmet merkezleri kademelenmesidir (Bkz. şekil 6). Bunların standartları ve ilgili detaylı bilgiler Bölüm 6.0'da her eleman ile ilgili kısmın sonunda verilmiştir.

5.4.3.1 Komşuluk birimi[1]

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Komşuluk birimi konut alanlarının en küçük parçasıdır ve bir ilkokul için gerekli 4,500-8,000 kişilik nüfusu kapsamaktadır. Nüfusun günlük alışveriş gereksinimleri her birimin yürüme mesafesindeki merkezindeki küçük dükkanlar ile sağlanacaktır. Tüm komşuluk birimlerinde çevresel kalite, ortak alanlar, kendine özgü özellikler, büyük bir öneme sahiptir. Bundan başka, ilkokul öğrencilerinin okula güven içinde yürüyerek gidebilmeleri de önemlidir. Açık alanlar ve çocuk oyun alanları da önerilen standartlara uygun olarak yapılmalıdır (Bkz.Şekil6).

5.4.3.2 Yerleşim grubu[2]

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yerleşim grubu iki veya üç tane komşuluk biriminden oluşmaktadır ve 7500 ile 15000 arasında değişen nüfusu kapsamaktadır. Her yerleşim grubunun gerçek büyüklüğü, plan dönemi sonunda hangi düzeyde toparlandığına bağlı olarak değişecektir. Yerleşim grubuna, yerel merkezler veya bu nitelikteki faaliyet koridorları hizmet verecektir. Bu merkezlerde, ticaret, hizmetler, sosyal ve toplumsal donanımların yanı sıra yerel bir iş olanakları olarak, küçük ölçekli ofis amaçlı gelişmeler ve kısım 6.5.3.6'da belirtilen belirli türdeki atölyeler de yer alabilecektir. Her 7500 kişiye bir

[1] Nüfus projeksiyonuna göre, nüfusun ortalama %5,7'sinin ilkokul öğrencisi olduğu varsayımı, ile kentin ve kent içi bölgelerin toplam nüfusu ve alanları da gözönüne alınarak komşuluk birimlerinin büyüklükleri belirlenmiştir.
[2] Nüfus projeksiyonuna göre, nüfusun ortalama %8'inin ortaöğretim öğrencisi olduğu varsayımı, ile kentin ve kent içi bölgelerin toplam nüfusu ve alanları da gözönüne alınarak yerleşim grubunun büyüklükleri belirlenmiştir.

orta öğretim okulu sağlanmalıdır. Daha büyük gruplarda ise iki okul tercihi yapılabilecektir. Açık alanlar, spor alanları ve yerel parklar önerilen standartlara göre sağlanmalıdır.

İdeal olarak yerel merkezler hizmet ettikleri alanın ortasında yer almalıdır. Ancak mevcut yükümlülükler veya belirli yerel özelliklerden dolayı, bu her zaman mümkün olmamaktadır. Bazı bölgelerde mevcut dükkanlar ve hizmetlerin toparlanması ile yerel merkezler geliştirilmesi sağlanacaktır. Ana yerleşim alanlarının dışındaki bölgelerdeki yeni gelişme alanlarında, toplu bir yerel merkezin oluşturulması esastır ve bunların oluşturulması planlama onayı aşamasında, getirilecek koşullarla sağlanacaktır

Planda gösterilen faaliyet koridorları mevcuttur ve çoğunlukla da oluşumunu ve biçimlenmesini tamamlamışlardır. Bunlar lineer olarak gelişmiş yerel merkez olarak hizmet verecek faaliyet koridorlarıdır. Bunlardan bazıları yerel merkezlerden daha geniş bir hizmet alanına sahip oldukları için, yol boyunca yer alacak gelişmelerin, bölgenin ölçeği ve karakteri ile uyumlu bir birlikteliğinin sağlanması ve Merkezi İş Alanının gelişmesini engellememesi esastır. Uygun olan yerlerde bu ticari gelişmelerin yol boyunca sürekliliği, konut, açık alanlar ve diğer uygun kullanımlar ile kırılabilir.

Yerleşim grupları, kentin işlevsel yapısının oluşması ve konut alanlarına gerekli kimliği ve toplumsal yaşamı sağlamada çok önemli bir rolü oynayacaktır. Bunların düzgün olarak çalışması, detaylı tasarım ve planlar ile bir plan yürürlüğe girdikten sonra hazırlanacak olan "öncelikli alan planları" ve "alt öncelikli alan planları”na bağlıdır. Bu raporda sözü edilen değişik parametreler, standartlar, öneriler ve politikalara, ulaşım ve dolaşım ile ilgili konulara da özel önem göstererek uyulmalıdır. Bu ilkelerin kentin belirli parçalarında nasıl uygulanabileceği örneği şekil 11’de gösterilmektedir.

5.4.3.3 Yerleşim Bölgesi

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yerleşim bölgesi, 22500-50000 arasında değişen bir nüfusu sahip, yerleşim gruplarının birleşmesinden oluşmaktadır. Komşuluk birimi ve yerleşim gruplarına göre daha esnek olan yerleşim bölgesi her bölgede farklılaşabilir. Yerleşim bölgelerine, bölgesel merkezlerin hizmet vermesi öngörülmektedir.

Bölgesel merkezler, yerel ofisler, banka, yerel kulüpler, sinema, kafeterya ve restaurant, posta, polis karakolu, sağlık ve sosyal yardım hizmetleri, küçük bir idari merkez, dükkanlar,

otopark, açık alan ve benzeri diğer yerel gereksinimleri karşılayacak daha geniş işlevler ve hizmetlerin yer alacağı, bunlarla ilgili çeşitli faaliyet amaçlı gelişmelerin yapılabileceği, yerel merkezlerden daha geniş bir alana hizmet verecek merkezlerdir. Yerleşim bölgelerinde 6.9.3.4'de belirtildiği gibi toplumsal spor merkezleri de yer alacaktır.

Bölge merkezleri, Harita 4'deki Gelişme Planı'nda ve bu Raporda İşlevsel yapıyı gösteren Şekil 6'da gösterilmiştir. İç paralel ana yol ile merkez iç paralel ana yollar arasında kalan mahallelerdeki konut alanları, bu hizmeti, Merkezi İş Alanı ile bölgesel merkez rolü üstlenen faaliyet koridorlarından karşılayacaktır.

5.4.4 Yerleşme Birimlerinin İşlevsel Yapısı

RG Ek: III Sayı:120 AE:40 Tarih:11.04.2001

Kentsel ana yerleşmeyi oluşturan ikinci büyüklükteki yerleşim birimi olan Gönyeli'de, Güzelyurt - Gazimağusa anayolunun kuzey ve güneyinde bölüm 5.4.3.3'de söz edildiği şekilde iki adet yerleşim bölgesi oluşturulup, bu alanlara hizmet verecek iki adet de bölgesel merkez önerilmiştir. Gönyeli'nin kendi özgün özellikleri korunarak geliştirilecektir.

RG Ek: III Sayı: 146 AE: 551 Tarih: 19.07.2025

Kentsel ana yerleşimin kuzey doğusunda yer alan Hamitköy'de son yıllarda artan nüfusa bağlı olarak bir adet bölgesel merkez önerilmiştir. Diğer yerleşme birimlerinde olduğu gibi konut alanlarında yapılacak gelişmeler, gelişmelerin ÖGA'larda toparlanması ve bütünleştirilmesine dayanan genel planlama stratejisine uygun olarak yapılacaktır.

Alayköy'de de diğer yerleşme birimlerinde olduğu gibi konut alanlarında yapılacak gelişmelerin, genel planlama stratejisi olan ÖGA'larda toparlanması ve bütünleştirilmesi yönünde olacaktır. Alayköy'ün kendi özgün özellikleri korunarak geliştirilecektir. Alayköy'ün kendi yerel gereksinimleri için bir yerel merkez öngörülmektedir.

Haspolat'ta konut alanlarında yapılacak gelişmelerin ÖGA'larda toparlanması ve bütünleştirilmesine dayanan genel planlama stratejisine uygun olarak yapılacaktır. Haspolat'ın kendi özgün karakteri korunarak geliştirilecektir. Bu birime hizmet verecek bir yerel merkez önerilmiştir. Ayrıca Haspolat'ın güneyinde ve doğusunda bulunan Sanayi bölgelerinin köy üzerindeki olumsuz etkisi de göz önüne alınarak, bu olumsuz etkinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınacaktır.

Küçük bir kırsal yerleşim birimi olan Kanlıköy'de tüm gelişmeler köyün kırsal yapısına uygun olarak yapılacaktır. Köyün konut dışı gereksinimleri köye hizmet verecek yerleşim merkezinden karşılanacaktır.

5.5 KONUT DIŞI ANA KULLANIM ALANLARI

5.5.1 Sanayi Alanları

Sanayi alanları, mevcut sanayi bölgeleri ve önceden bu amaç için ayrılmış alanlar temel kabul edilerek belirlenmiştir. Ayrıca gelecekte sanayide meydana gelebilecek gelişme ve buna bağlı olarak alan gereksinimleri ile işgücü de dikkate alınmıştır. Sanayi alanlarının belirlenmesinde, işyerlerine ulaşılabilirliğin yüksek olmasını sağlamak için, nüfus dağılımı ile ulaşım sistemi ve bağlantılarına özel önem verilmiştir. Sanayi alanları, kentin ve bölgenin farklı bölümleri ile yol bağlantısına sahip olan kentin çeperlerinde yer almaktadır ve kendi aralarında da iyi bir bağlantı vardır.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Sanayi bölgelerinin kentteki yer seçiminde kriterlerden bir tanesi, iş alanlarının dengeli dağılımını sağlamaktır. Bu kriter, yalnızca trafik akışı ve ulaşabilirliliği kolaylaştırılmak amacı ile değil aynı zamanda, sanayi faaliyetlerinin bir deprem durumunda bazı bölgelerin depremden etkilenirken, bazı bölgelerde etkilenmeyerek sürdürülebilmesini sağlamak için, afet öncesi planlamanın bazı ilkelerinin gereklerini de yerine getirmek amacı ile dikkate alınmıştır.

İmar Planı'nda sanayi dört farklı kategoriye ayrılmıştır. Orta ve büyük ölçekli sanayi, kirli sanayi, depolama ve toptan ticaret ve küçük ölçekli yerel sanayi (atölye). Bu kategoriler aşağıda özet olarak açıklanmıştır. Detaylı nicel bilgiler, tanımlar, sanayi bölgelerinin özellikleri ve özel yer seçimi politikaları Bölüm 6.5'de yapılaşma kural ve koşulları ise Bölüm 6.13'de verilmektedir.

5.5.1.1 Orta ve Büyük Ölçekli Sanayi

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Plan Alanında, sanayi alanlarının en büyük kısmını bu kategori kapsamaktadır. İmar Planı alanında mevcut sanayi bölgelerindeki boş alanlar ile henüz geliştirilmemiş öneri sanayi bölgelerindeki alanların, plan dönemi sonuna kadar tahmin edilen alan gereksinimini karşılayabilecek miktardadır.

Plan Alanında üç ayrı lokasyonda orta ve büyük ölçekli sanayiler için sanayi bölgesi ayrılmıştır. Bunlardan biri kentin kuzeyinde bulunan organize sanayi bölgesi ile Bayrak Radyo Televizyon Kurumunun batısında yer alan sanayi bölgesi, diğeri ise Alayköy ve Haspolat'ta bulunan organize sanayi bölgesi ve sanayi bölgeleridir.

5.5.1.2 Kirli Sanayi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Kirli sanayi için Plan Alanının doğusunda, Haspolat'ta bir yer ayrılmıştır. Kirli sanayi için belirlenmiş olan bölge, Kentsel Ana

Yerleşmeye nisbeten yakın ve ayni zamanda çevre yerleşmelere de yeterli uzaklıkta olmasından dolayı uygundur. Yer seçiminde, ayrıca batı rüzgarlarının çevreye etkisi de göz önüne alınmıştır. Kirli Sanayi Bölgesinde, koku, gürültü, duman ve benzeri türde çevrede rahatsızlık yaratan (asfalt üretim tesisleri, hazır beton tesisi, mozaik mermer işletme tesisi, tuğla, briket, bordür, çimento, kireç, alçı, fayans, parke üretim tesisleri vs) sanayi kullanımları yer alacaktır.

Başkente Ercan Havalimanı ve Gazimağusa limanı yönünden giriş noktasında bulunan bu alanın, gerek görsel, gerekse çevresel açıdan yerleşim alanlarında yaratacağı olumsuz etkileri en az düzeyde tutabilmek için yol ve yerleşim alanları ile arasında ağaçlandırma bandı ayrılarak, perde ağaçlandırma yapılması sağlanacaktır.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

5.5.1.3 Küçük Ölçekli Yerel Sanayi (Atölyeler)

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yukarıda sözü edilen sanayi bölgelerinden farklı olarak, kirlilik yaratabilen küçük ölçekli sanayi kuruluşları için de Harita 4'teki Gelişme Planında gösterilen, özel olarak ayrılmış yer belirlenmiştir.

5.5.1.4 Depolama ve Toptan Ticaret

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Depolama ve Toptan ticaret için Harita 4'deki Gelişme Planında gösterilen özel olarak ayrılmış yerler belirlenmiştir. Ayrıca OSB Yasası uyarınca Sanayi Dairesi'nin yönetim ve kontrolünde olmayan sanayi amacı ile ayrılmış alanlarda da bağımsız depolama ve toptan ticaret yapılabilir.

5.5.2 Turizm Alanları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Plan Alanı, sahip olduğu üstünlük ve potansiyelleri ile özellikle, yerli ve uluslararası iş dünyası trafiğinin yaratacağı gereksinimlerini, yerel ve uluslararası kongre faaliyetlerinin gereksinimlerini ve surlar içi başta olmak üzere, tarihi ve kültürel değerlere önem veren özel ilgi turizminin gereksinimlerini karşılayacak yüksek standartta yatak kapasitesi ve gerekli yan tesislerin, her türün gerektiği biçimde yapılabilmesine olanak sağlayacak uygun alanlar belirlenmiştir**.**

RG Ek: III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Sur İçinde ve eski yerleşme dokularının bulunduğu Köy İçlerinde, turistik pansiyon, butik otel ve benzeri küçük ölçekli turizm kullanımları, Merkezi İş Alanının belirli alt bölgelerinde (Bkz. Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı), bölge ve semt merkezlerinde, ülkesel ve kentsel faaliyet koridorlarında küçük ve orta ölçekli konaklama tesisleri, kongre ve benzeri turizm hareketleri için büyük alan gerektiren turizm tesisleri ise Gelişme Planı ve Yapısal Plan Haritalarında gösterilen, fuar alanın

batısındaki, Turizm ve Eğlence Dinlence Alanı olarak tanımlanan alanda yapılabilecektir.

5.5.3 Toplumsal Hizmet Alanları

5.5.3.1 Eğitim Alanları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Başkent Lefkoşa İmar Planı Alanı içerisinde mevcut ilk ve orta dereceli okullar dağınık olarak, çoğunlukla da Lefkoşa belediye sınırları içerisinde, merkezi bölgelerde yer almakta ve kapasitelerinin üzerinde öğrenci nüfusuna eğitim vermektedirler. Plan Alanında Lefkoşa sınırları dışında orta dereceli okul bulunmamaktadır. İlk ve orta dereceli okullar için, 2041 yılı nüfus projeksiyonu ve planda öngörülen işlevsel yapı dikkate alınarak, her yerleşim bölgesinin okul ihtiyacı tespit edilmiş ve gereksinimini karşılayacak yeni alanlar gösterilmistir. Kamunun elindeki alanların az olması nedeniyle ayrılan okul alanları gerekli standartta değildir. Özellikle Gönyeli, Hamitköy, Ortaköy ve Küçük Kaymaklı gibi nüfus artışının yüksek olduğu ve yeni okullara gereksinim duyulan yerleşim bölgelerinde yeni okulları yapacak büyüklük ve sayıda kamu elinde mülk bulunmadığından okul alanı olarak kesin bir alan belirlemek ve bunları gerçekleştirmek için bu gibi yerleşmelerde öngörülen okullar için kamulaştırma veya yeni düzenlemelere gidilmesi gerekmektedir. Bu bölgelerdeki nüfus ve işlevsel yapıya bağlı olarak, gerekli eğitim alanlarını, plan dönemi içinde elde etmek için Eğitim Bakanlığı ve ilgili diğer tüm kurumlarla iş birliği içinde hazırlanacak plan ve eylem programı çerçevesinde yapılacak çalışmalarla alan sağlama yoluna gidilecektir. Bu okul alanları içerisinde eğitim alanlarına ve çevreye hizmet verecek spor alanları da birlikte düşünülmelidir. Bu çalışmalar sırasında özel okullar dikkate alınacaktır.

Planlama Alanı içerisinde 9 tane yüksek öğretim kurumu mevcuttur. 2020-2021 Akademik yılı Güz Dönemi kayıtlarına göre Plan alanı hudutları içinde bulunan üniversitelere 47149 öğrenci kayıt yaptırmıştır. Kayıt yaptıran öğrencilerin 5733'ü (%12'si) KKTC Uyruklu, 17821'i (%38'i) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı, 23595'i (%50'si) Diğer Uyrukludur. KKTC uyruklu olmayan öğrenciler, Lefkoşa bölgesinde yaşayan nüfusun %36'sını oluşturmaktadır. Bu oran oldukça yüksek olup plan alanının sosyal yapısını olumsuz yönde etkileyebilecek niteliktedir. Ayrıca imar gelişme sınırları dışında yer alan üniversiteler planın toparlama stratejisine aykırı bir şekilde yayılmayı tetiklemektedir. Bu nedenlerle plan alanı içerisindeki

üniversite gelişiminin kontrol altına alınması ve halihazırda mevcut üniversitelerin kalitelerinin artırılması amaçlanmıştır.

5.5.3.2 Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanları

RG Ek:III Sayı:120 AE:40 Tarih:11.04.2001

RG Ek:III Sayı:103 AE:323 Tarih: 04.06.2012

RG Ek: III Sayı: 146 AE: 551 Tarih: 19.07.2025

Planlama Alanı içerisinde ülke çapında hizmet veren bir genel hastane, ruh ve sinir hastanesi, poliklinik, kronik hastalıklar hastanesi, göğüs hastalıkları hastanesi, altı adet özel hastane, ve özel klinikler bulunmaktadır. Plan alanının kuzeyine 700 yataklı yeni bir hastane yapılması için gerekli alan ayrılmıştır. Ülke ve plan alanındaki nüfusa hizmet veren mevcut hastanelerin yanı sıra, öngörülen işlevsel yapı çerçevesinde planda gösterilen bölgesel merkezlerde sağlık ve sosyal hizmet amaçlı gelişmeler yer alabilecektir. Sağlık ve sosyal hizmet alanlarının Plan dönemi içerisinde, Plan Alanı içerisinde yaşayan nüfusun gereksinimlerini karşılayacak şekilde elde edilebilmesi ve dengeli dağılımının gerçekleştirilebilmesi için Sağlık Bakanlığı ve ilgili tüm diğer kurum ve kuruluşların iş birliği ile plan ve program çalışması yapılacaktır.

5.5.4 Kamusal Hizmet Alanları

RG Ek: III Sayı:120 AE:40 Tarih:11.04.2001

RG Ek: III Sayı: 146 AE: 551 Tarih: 19.07.2025

Kamusal hizmet alanları, kentin ve yaşayanlarının güvenliğinin sağlandığı ve kamunun ortak gereksinimlerinin karşılandığı ortak hizmet alanlarını anlatmaktadır.

Konut alanları içinde yer alan kamu kullanım alanlarında konut alanlarının güvenliğini, bütünlüğünü bozmayacak ve konut alanlarına yakın olmasının avantaj olacağı hizmetler sağlanır. Bu hizmetler arasında; otoparklar, itfaiye, postahane, polis merkezi gibi hizmetler vardır. İmar gelişme sınırı dışında ise geniş alan gereksinimi olan, yerleşim alanları içerisinde olma zorunluluğu olmayan, hava kalitesi, gürültü ve benzeri çevresel etkiler nedeni ile yerleşim alanlarına olumsuz etkisi olabilecek mezarlık, katı atık, atık su arıtma ve benzeri teknik altyapı hizmetleri sağlanır. Bu alanlar ve kullanımlarla ilgili politikalar Bölüm 6.14'te verilmektedir.

Lefkoşa yerleşimi içerisinde yer alan mezarlık alanın kapasitesi yetersizdir. Bu nedenle, Hamitköy'ün kuzey doğusunda yeni bir mezarlık alanı önerilmiştir.

5.5.4.1 Kanalizasyon Arıtma Tesisi

Lefkoşa Kanalizasyon Arıtma Tesisi alanı, Haspolat'ın güneyinde yer almaktadır. 1978 yılında Haspolat'taki arıtma

tesisinin inşaatı ile başlayan ve Lefkoşa'nın Rum ve Türk Kesimine hizmet vermekte olan Kanalizasyon sistemi Lefkoşa Sur İçi ve Çağlayan bölgesinin sisteme bağlanması ile devam etmiştir. Daha sonra Atatürk Caddesinin kuzeyinde kalan bölümün büyük bir kısmı, Taşkınköy, Göçmenköy, Göçmenköy Sosyal Konutları ve daha sonra Yeni Sanayi Bölgesi tesise bağlanmıştır. Bunun devamında Kermiya Bölgesindeki sosyal konutlar ve Yenikent bölgesindeki Toplu konutlar kanalizasyona bağlanmıştır. Ayrıca Lefkoşa Belediyesi sınırları içerisinde yapılan tüm toplu konut projelerinde Kanalizasyon arıtma sistemi inşası zorunlu hale getirilmiştir.

Plan dönemi sonuna kadar tüm plan alanındaki yerleşim alanlarının sonraki planlama aşamasında hazırlanacak plan ve program çerçevesinde kanalizasyon sistemine bağlanmalıdır. Buna bağlı olarak Plan Alanında Plan dönemi içinde gerçekleşecek büyüme ve nüfus artışı dikkate alınarak Arıtma Tesisi için gelecekteki gereksinimi karşılayacak yeterli miktarda büyüme alanı ayrılmıştır.

5.4.2 Çöp Alanı

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Plan alanı içinde çöp alanı bulunmamaktadır. 2008 yılında onaylanan KKTC Katı Atık Politikası ve Katı Atık Yönetim Planı çerçevesinde plan alanının kuzeyinde Dikmen yolu üzerinde bulunan çöp alanı kapatılmıştır. Plan alanı içerisindeki katı atıklar doğrudan Güngör'de bulunan Katı Atık Düzenli Depolama Alanında depolanmaktadır.

5.4.3 Diğer Hizmetler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Planlama alanı içerisinde bir tanesi Merkezi İş Alanı içerisinde olan 4 adet ana santral bulunmaktadır. Kent içerisinde yapılan telefon ana hatları yer altında bulunmaktadır. Buna ek olarak diğer hatlar için telefon direkleri kullanılmaktadır. Kabloların yeraltına alınması maliyetinin yüksek olmasına rağmen yer altına döşenmesinin yaratacağı avantajlar dikkate alınarak yer altından döşenmesi gerekmektedir.

Planlama alanına elektrik enerjisi gereksinimi Teknecik Santralından sağlanmaktadır. Planlama açısından kent içerisindeki elektrik direkleri ve üstten geçen kablolar şehir silüeti ağaçlandırma ve estetik açıdan olumlu bir görüntü oluşturmamaktadır. Ayrıca yüksek gerilim hatlarının altındaki alanlarda kullanılamamaktadır. Bu alanlara yalnız çim ve

bodur ağaçlar ekilebilmektedir. Bu nedenlere bağlı olarak kent içerisindeki elektrik kablolarının yer altına alınması gerekmektedir. Planlama dönemi içinde gelişme planında öngörülen gelişmelerin gerçekleştirilebilmesi için elektrik sistemi altyapısının geliştirilmesi gereklidir. Elektrik Kurumu, farklı bölgelerde ihtiyaç duyulabilecek yatırım ihtiyaçlarını belirtmiştir. Buna göre;

a) Lefkoşa, Gönyeli, Hamitköy yerleşimlerini kapsayan bölgede yapılacak yeni yatırımların enerji ihtiyacını karşılamaya yönelik mevcut sisteme ilave alçak gerilim ve/veya orta gerilim ve/veya yeraltı nakil hatlarına ve/veya trafo odalarına ve Yük Tevzi Merkezine
b) Alayköy'ü kapsayan bölgede enerji ihtiyacını karşılamaya yönelik yeni Trafo Merkezi kurulmasına
c) Aydemet'te şehit çocuğu arsaları ile öneri okullar bölgesini kapsayan bölgede enerji ihtiyacını karşılamaya yönelik Yük Tevzi Merkezi kurulmasına
d) Öneri hastane alanını kapsayan bölgede enerji ihtiyacını karşılamaya yönelik Yük Tevzi Merkezinin kurulmasına
e) Haspolat'ta artan enerji ihtiyacını karşılamak için mevcut sisteme ilave alçak gerilim ve/veya orta gerilim ve/veya yeraltı nakil hatlarına ve/veya trafo odalarına ihtiyaç duyulmaktadır.

5.5.5 Yönetim Alanları

RG Ek:III Sayı:120 AE:40 Tarih:11.04.2001

Lefkoşa'nın Başkent olması nedeniyle yönetim alanlarının özel önemi vardır. 1977 yılında belirlenerek planlaması yapılan ve MİA (Merkezi İş Alanı)'nın kuzeyindeki İdari Merkez Alanı içinde yer alan bazı bakanlık ve daireler dışında, yönetim alanları, büyük bir çoğunlukla, kentte dağınık olarak yer almaktadır.

RG Ek:III Sayı:152 AE:154 Tarih: 18.02.2009

RG Ek: III Sayı: 146 AE: 551 Tarih: 19.07.2025

Yönetim alanlarının özellikle de bakanlıkların ve birbiriyle ilişkili bağlı dairelerin Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı kapsamındaki İdari Merkezde (MİA 3 Kuzey Büyüme Bölgesi) yer alması öngörülmektedir. Planlama Makamı tarafından MİA içerisinde yeterli alan bulunmadığının tespit edilmesi durumunda yönetim binalarının bu planla belirlenen bölge merkezlerinde ve faaliyet koridorlarında yapılıp yapılamayacağına yönetim binasının niteliğine, kapasitesine, yaratacağı trafik yüküne bağlı olarak planlama onayı aşamasında karar verilecektir.

Bu Plan Değişikliği ile 55/89 sayılı İmar Yasası ve 60/94 sayılı Eski Eserler Yasası altında "Koruma Alanı" ve 9 Nisan 2008 tarihli, S (K-II) 873-2008 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile, 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası altında "Turizm Bölgesi" olarak ilan edilmiş olan Surlar İçi'nde yer alan "Cumhurbaşkanlığı" için ve Lefkoşa Kent Merkezi

Öncelikli Alan Planı Tasarısında kent için dinamik ve çeşitlilik barındıran bir ticaret bölgesi yaratmak amacıyla kültür, ticari işlevlerin yoğunlaştığı İşletme Güç merkezi (MİA 2) olarak önerilen yerde bulunan ve günümüz koşullarına göre ihtiyacı karşılamaktan uzak olan Meclis Binası için aşağıdaki gerekçelere bağlı olarak kısmen Aydemet, kısmen Ortaköy hudutları içerisinde bir yer ayrılmıştır.

- Günümüz koşullarına uygun ihtiyacı karşılayabilecek büyüklükte bir alana sahip olması,
- Ulaşılabilirliğin güçlü olması, (kent içi ve Metehan sınır kapısı)
- İdari Merkeze olan yakınlığı,
- Ülkenin en üst düzey iki yönetim binasının birbirine yakın konumda olabilmesi,
- Başkentin en büyük “kent parkı” olma potansiyeline sahip öneri yerel park alanına komşu olması,
- Cumhurbaşkanlığı binası için tasarım ve inşaat aşamasında sınırlayıcı faktörlerin Kentsel Koruma Alanı olan Sur İçi’ne nazaran çok daha esnek olması,
- Bulunduğu konum ve sahip olduğu topoğrafya nedeniyle görsel olarak algılanabilir olması.

Halihazırda konut alanları içerisinde veya semt merkezi veya faaliyet koridorları içerisinde yer alan mevcut yönetim binalarına yapılacak ilaveye yönelik gelişme başvuruları yönetim binasının niteliği, yapılacak ilave sonrası artan kapasitesi, yakın çevresindeki kullanımlara etkisi ve yaratacağı trafik yükü dikkate alınarak bulunduğu yapılaşma karakter bölgesine ait yapılaşma kurallarına bağlı olarak sonuçlandırılacaktır.

5.6 AÇIK ALANLAR VE EĞLENCE DİNLENCE ALANLARI

5.6.1 Genel

Nüfus artışı, imalat sanayindeki gelişmeler, özel araba sahipliliğine dayalı dolaşımın artması ve çevresel bozulma (İklim değişikliğinin tetiklediği sıcak hava dalgaları ve taşkınlar) kentsel alanlardaki yaşam kalitesine ilginin başlıca nedenleridir. Aynı zamanda, eğlence ve dinlenceye ayrılan zamanın artması, eğlence faaliyetlerindeki çeşitlenmenin çoğalması, insanların eğlence ve dinlence olanaklarına talep ve baskısını artırmaktadır.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Plan Alanında, yeşil açık alan eksikliği, sürekliliği, eğlence ve dinlence olanaklarının da yetersizliği vardır. Kamu yeşil alanları dağınık, yeterli büyüklükte olanların sayısı ise çok az olup bütünsellik arz etmemektedir. İmar Planında insanların açık, yeşil alan ve eğlence ihtiyaçlarını karşılamak, iklim değişikliği etkilerini azaltmak, kentlilerin doğrudan doğaya ulaşımını sağlamak, kent ile doğa arasında işlevsel ve rekreasyon estetik bir bağ kurmak amaçları ile yerel yeşil alanlar, Kanlıdere boyunca lineer park, sanayi bölgelerini çevreleyen perde

ağaçlıklar ve kent çevresindeki ağaçlandırma kuşağını ve sulak alanları da içine alan ve birbirine bağlı, birbirini tamamlayan bir açık yeşil alan sistemi öngörülmüştür(Bkz. Şekil 23). Sistem uygun miktarda ve büyüklükte spor ve oyun sahaları ile uygun olan yerlerde yaya ve bisiklet yolları ile tamamlanmaktadır.

5.6.2 Yerel Parklar ve Yerel Yeşil Alanlar

Yerel parklar ve yerel yeşil alanlar planlama alanında yetersizdir. Ancak bu yeşil alanlar birçok açıdan oldukça önemlidir:

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

a) En az binalar kadar önemli ve benzersiz olup, bölgenin kültür ve mirasının bir parçasıdır.

b) Uyumlu ve farklı özelliğiyle, mimari karakterin çok belirgin olmadığı alanlarda bile planlama alanına önemli ve benzersiz bir kimlik unsuru katar.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

c) Yöresel zeytinler, narlar, hurmalar ve incirleri ağaçlardan tatma imkânı sunarak kentsel gıda üretimine katkı sağlar.

d) Yerel biyo-çeşitliliğin önemli bir bileşenidir.

e) Yoğun yağış durumunda su akışını yavaşlatmak, gölgeleri artırmak ve ısıyı azaltmak gibi diğer iklim değişikliği hedeflerine katkıda bulunur.

Yerel parklar, büyüklüğü, fonksiyonu ve barındırdığı işlevlerle tüm Plan alanına hatta bölgesine hizmet sunması öngörülen alanlardır. Plan alanı hudutları içerisinde, üç farklı konumda Yerel Park alanı ayrılmıştır. Bunların ikisi Lefkoşa Belediyesi (Aydemet ve Kızılbaş bölgelerinde) biri ise Gönyeli Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Kızılbaş'taki yerel park yaklaşık 66 hektar, Aydemet'deki yaklaşık 35 hektar, Yenikent bölgesinde bulunan Cumhuriyet Parkı ise yaklaşık 14 hektarlık bir alandan oluşmaktadır. Öneri yerel yeşil alanların da hayata geçmesi ile birlikte planlama alanında toplam yaklaşık 300 hektar yeşil alan olacaktır. 2041 yılı projeksiyon nüfusu (tahmini nüfus 176300 kişi) baz alındığında kişi başına yeşil alan miktarı 17 kişi/m2 olacaktır. Dünya genelinde kentsel alanlardaki yeşil alan standartlarına bakıldığı zaman; Türkiye'de en az 10 kişi/m2, Avrupa Birliği'nde 26 kişi/m2, Birleşmiş Milletlerde 30 kişi/m2, ABD'de 18 kişi/m2 olarak belirlenmiştir. Dünya Sağlık Örgütü'ne (WHO) göre ise erişilebilir, güvenli ve işlevsel olması şartıyla önerilen en az yeşil alan miktarı kişi başı 9 $m^{2'}$dir.

Bu alanların hayata geçirilmesi için Belediyeler ile birlikte çalışılacaktır.

Yerel yeşil alanlar ise çocuk oyun alanları veya park alanlarıdır. Çocuk oyun alanları çocukların yaşlarına göre rahatça yeteneklerini geliştirebilmesine, aktif oyun faaliyetlerine katılabilmelerine olanak sağlayan oyun araçları, kum havuzları ve bitki örtüsü ile donatılması öngörülen alanlardır. Çocuk oyun alanları konut alanları içerisinde güvenli ve kolay ulaşılabilir yerlerde bu Planda ulaşım hiyerarşisi

açısından en alt kademe yol olarak tanımlanan yerel yollardan ve/veya yaya ve bisiklet yollarından cephe alacaktır.

Park alanları ise açık spor tesisleri, çocuk oyun grupları ve benzerlerinin bir arada yer alabileceği çocuk oyun alanlarından daha büyük alana gereksinim duyulan alanlardır. Park alanları gereksinime bağlı olarak spor alanı olarak da düzenlenebilir.

Yerel yeşil alanlar ve park alanlarının nüfusun ihtiyacını karşılayacak nitelik ve nicelikte ve mekansal olarak dengeli dağılımının sağlanabilmesi için uygun olan yerlerde kamuya ait parseller veya hali araziler bu amaç için kullanılacaktır. Öncelikli olarak nüfus yoğunluğu fazla olan konut bölgelerinden başlayarak tüm konut bölgelerinde nüfusa oranla yeterli büyüklük ve nitelikte yeşil alanın sağlanabilmesi için ayrıntılı plan çalışması yapılacaktır.

Yeşil alanların birbirine bağlanarak planlama alanı içerisinde yeşil altyapı ağının oluşturulması hedeflenmiştir. Kanlıdere bu alanları bağlamak için oldukça önemi bir yer tutmaktadır. Yeşil altyapı ağının kesintiye uğramaması için ağaçlandırılmış yaya ve bisiklet yolları tasarlanacaktır.

5.6.3 Kanlıdere ve Göletler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Plan Alanı içerisinde Kanlıdere'nin kuru yatağı lineer park olarak geliştirilebilecek ideal bir olanaktır. Mevsimsel olarak gelen suyun uygun bir şekilde kanalize edilmesi ile dere yatağının her iki tarafında kalan alanlar, yer yer dere yatağı dışındaki alanların katılması ile dere yatağı boyunca küçük parklar, yeşil alanlar ve çeşitli eğlence, dinlence olanakları sağlayabilecek bir alandır. Her aşamada yerel gereksinimleri karşılayacak şe-kilde, farklı aşamalardan oluşan bir proje tasarlanmalı ve geliştirilmelidir.

Kanlıdere kentin birçok yerinde, kenti boydan boya geçen ana yaya ve bisiklet güzergahı olarak kullanılacak şekilde düzenlenmelidir. Bu yaya ve bisiklet güzergahı önemli bir yaya ulaşım ve dolaşım ağı olarak kentin farklı bölgelerini birbirine bağlamanın yanı sıra bitişiğindeki konut alanlarına da uygun şekilde bağlanmalıdır. Dere yatağı boyunca bulunan çoğunluğu okaliptüs olan büyük ağaçlar kentte korunması gereken görsel bir kalite katmaktadır.

İmar Planı alanında Sulak Alanların Korunması ve Yönetimi Tüzüğü uyarınca Gönyeli barajı, Hamitköy Göleti, Haspolat Göleti 1-2 ve Kanlıköy Barajı olmak üzere dört adet koruma altına alınan sulak alan bulunmaktadır. Sulak alanların sağladığı birçok yararlardan dolayı bu göletler rezerv olarak tutulacak ve Başkent Lefkoşa İmar Planının ekolojik plan olma niteliğine katkı sağlayacaktır.

5.6.4 Ağaçlandırma Kuşağı

Mikro iklim koşularının oluşmasını sağlamak ve kentsel yerleşim alanlarının sınırlarını tanımlamak amacı ile Yapısal Plan ve Gelişme Planı ile Bu Rapordaki Şekil 23'de gösterilen ve Plan Alanın Başkent Lefkoşa'nın sınırlarını tanımlayan ağaçlandırmanın özendirileceği ve sağlanacağı bir kuşak öngörülmektedir.

Bu ağaçlandırma kuşağının gerçekleştirilebilmesi için, sonraki aşamalarda detaylı çalışmalar yapılacaktır. Ağaçlandırmanın özendirileceği bu kuşak, tarımsal açıdan iyi olarak belirlenmiş arazilerden ve başka kullanımlara ayrılmış alanlardan geçirilmekten sakınılarak ve mümkün olduğunca kamu arazileri üzerinde oluşturulacaktır. Bu kuşak içinde bulunan özel mülk alanlarının ağaçlandırılması özendirilecektir.

Ağaçlandırma kuşağı, değişik şekil ve formlarda olabilir. Bazı alanlarda daralıp, ağaçlandırılmış ince şeritlere dönüşebileceği gibi, bazı alanlarda da mevcut orman, bahçe veya özel mülk ağaçlık alanları da içine alarak genişleyebilecektir.

5.7 KARIŞIK KULLANIM ALANLARI

5.7.1 Merkezi İş Alanı

5.7.1.1 Ön Bilgiler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Tüm kasaba ve kentler, ticaret, iş, yönetim ve benzeri önemli kentsel faaliyetlerin yer aldığı, genellikle Merkezi İş Alanı olarak anılan tanımlanabilir bir faaliyet merkezine sahiptirler. Genellikle, Merkezi İş Alanı, Kent Merkezi olarak bilinen daha geniş bir alanın ayrılmaz bir parçasıdır

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Tüm ülkeye, bölgeye hizmet sunan Merkezi İş Alanı, düzensiz sağlıksız yapısının geliştirilmesi ve Başkent Lefkoşa'nın, kültürel, ekonomik, siyasal karar merkezi olma hedefine ulaşıla-bilmesi için Kent Merkezi ile birlikte çalışılmış ve "Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı" hazırlanmıştır. Bu alanla ilgili politikalar söz konusu Öncelikli Alan Planı'nda yer almaktadır.

Bu raporda Şekil 25'de gösterilen kent merkezi ve Merkezi İş Alanı surlar içerisinde eski geleneksel ticaret yolları etrafında gelişmiş ve giderek, surların hemen dışındaki daha uygun bölgelere doğru yayılmaktadır. 1963 başlayan toplumlar arası çatışmalar ve 1974 harekatı sonrasındaki nüfus değişimi ile Lefkoşa'nın merkezi alanı, zaten daha öncelerden, yoğunlaşma, kentsel bozulmaya bağlı olarak arazi kullanım

biçimlerinin değişmeye başladığı tarihi alandan uzaklaşarak surlar dışına, kuzeye doğru yayılma eğilimi içine girmiştir. Böylece önceleri tek merkez durumundaki kent merkezi de ikiye ayrılmış ve kent merkezi işlevleri de iki kutuplu bir yapıya dönüşmüştür.

Merkezi İş Alanının genişlemesini engelleyen çeşitli konu, sorun ve kısıtlayıcılar vardır. Gerekli alan elde etme olanaklarının sınırlı olması, trafik sıkışıklığı, zayıf ulaşılabilirlik ve koruma konuları, MİA'nın planlı büyümesinin önündeki önemli kısıtlamalarıdır. Canlılık yoktur, önemli kamu binaları bulunmamakta, toplumsal işlevler eksiktir ve genel olarak, bir biçime ve kimliğe sahip değildir. Gelişme potansiyeline sahip, kamuya ait birçok alan, arsa ve bina atıl durumdadır. Tüm bunlar çözümler getirilmesi gerekli MİA'yı oluşturan önemli parçalardır.

5.7.1.2 İmar Planının Genel Politikası

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Merkezi İş Alanının Surlar içinde ve Surlar dışında kolay tanımlanabilir bir alan içerisinde büyümesinin sınırlanması önerilmiştir. Surlar içinde büyük ölçekli Merkezi İş Alanı faaliyetlerinin gelişme fırsatı oldukça sınırlıdır. Surlar dışında bu tür faaliyetler için uygun araziler belirlenmiştir. Gelecekteki ticaret ve ofis amaçlı gelişmelerin bu alana yönlendirilmesini sağlayabilecek, belirli önlem ve politikalar geliştirilmiştir. Bu önlem ve politikalar, Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı'nda yer almaktadır.

Girne kapısının kuzeyinde bulunan alanlar Merkezi İş Alanın planlı büyümesi için ayrılmıştır. Merkezi İş Alanına araba ve toplu taşım ile ulaşım sağlanabilecektir. Merkezi İş Alanı, öneri Toplumsal Merkez ve kent merkezi ile ilgili diğer işlevler kentin sosyal ve kültürel yaşamının ayrıca, ticaret, ofis ve diğer uzmanlaşmış ortak kullanım da doğal toplanma alanıdır.

Merkezi İş Alanındaki kullanımların sosyal ve ekonomik olarak yaşaması ve bu alanın iş saatleri dışında da canlılığını koruyan bir alan olabilmesi için, yakın çevresindeki konut alanlarında Plan Alanın diğer bölgelerinde öngörülenden daha yüksek bir nüfus yoğunluğu ve belli durumlarda uygun teşvikler öngörülmektedir.

Merkezi İş Alanın kısmen Surlar İçi eski tarihsel alanda çoğunlukla da surlar dışındaki alanda olmasından dolayı sahip olduğu önem ve farklı her bir parçanın elemanlarının yapısı ve büyüklüğü ile ilgili karmaşıklığı dikkate alınarak Lefkoşa Kent

Merkezi Öncelikli Alan Planı hazırlanmıştır. Bu alandaki gelişme başvuruları söz konusu plan kapsamında sonuçlandırılacaktır.

5.7.2 Faaliyet Koridorları ve Alt Merkezler

MIA ile birlikte alt merkezler, faaliyet koridorları planın ana konuları olarak ele alınmıştır. Plan Alanında, özellikle de kentsel ana yerleşim alanı içerisindeki ana güzergahlar üzerinde oluşan faaliyet koridorları, konut dışı kullanımları yer aldığı önemli bir kentsel parçadır ve kentin merkezi alanında MİA'nın kuzeye doğru yollar boyunca yayılması ile oluşmuşlardır. 3 ve 4 numaralı Gelişme Planı ve Yapısal Plan Haritalarında gösterilmekte olan ve oluşumunu büyük ölçüde tamamlamış olan bu faaliyet koridorlarının, bütünleştirilmesi, sağlıklaştırılması ve oluşumu biçimlenmiş alan içerisinde daha uygun çevresel koşullar yaratılabilmesi için sonraki aşamada detaylı olarak planlanmaları ve kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde projelendirilmeleri öngörülmüştür. Detaylı planlar ve projeler tamamlanıncaya kadar geçecek sürede uygulanacak ve sonraki aşamadaki çalışmalara yön verecek politika ve önlemler bölüm 6.11'de verilmektedir.

MİA'nın yükünü hafifletmek ve yerel gereksinimleri yerinde karşılayarak, Plan Alanında dolaşım yoğunluğunu azaltmak için, Planda, konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerin yer alacağı ve öngörülen işlevsel yapıya uygun olarak kademeli bir ilişki çerçevesinde Plan Alanına dağıtılan, semt/yerleşim merkezi ve bölge merkezleri olarak tanımlanan alt merkezler öngörülmüştür. Bu alt merkezlerde, yerel ve bölgesel gereksinimleri karşılayacak kullanımlar yer alacak ve alt proje alanları olarak sonraki planlama aşamasında detaylı olarak ele alınacaktır.

5.8 KENTSEL KORUMA ALANLARI, DOKU BÜTÜNLÜĞÜ OLAN ALANLAR VE ESKİ KÖY YERLEŞMELERİ

5.8.1 Lefkoşa Surlar İçi

5. 8.1.1 Ön Bilgiler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Tarihi kültürel ve mimari değeri olan Lefkoşa Sur İçi çevresinde Venedik Surları, burçları ve sur altları ile bir bütün olarak uluslararası tarihi mirasın ender örneklerinden biridir. Sur İçinde önemli, korunmuş dini yapılar ve çok özellikli sivil mimari örnekleri bulunmaktadır. Düzensiz, dar sokaklar I9. yüzyıl sonları ile 20.yüzyıl başlarının yöresel mimari karakterleri ile tanımlanmışlardır.

Önemli tarihi mirasa sahip ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de 70'li yıllara kadar anıtsal ve antik yapılara, daha fazla önem

verilmekte idi. Halbuki özellikle kentsel doku içerisindeki mimari ve kültürel değeri olan sivil mimari örneklerin de korunması için acil önlemlerin alınması gerekmektedir. Bu arada yüzyılın ikinci yarısında sur içindeki yeni gelişmelerin hızlanması tarihi bölgenin fiziksel ve sosyo- ekonomik yapısının değişmesine sebep olmuştur. Yolların genişlemesi ve arabaların surlar içerisini doldurmaları, eski tarihi binaların yıkılması ve yerlerine yüksek yoğun yeni yapıların yapılması, yeşil ve açık alanların azalması, çok sayıda uygunsuz kullanımların yerleşmesi Sur İçindeki yaşam ve çevre kalitesini olumsuz yönde etkileyen ve yaşam standardının düşmesine neden olan etkenlerden sadece birkaçıdır. Başkent Lefkoşa İmar Planı altında Surlar içi ve Merkezi İş Alanını içine alan Kent Merkezinde daha detaylı planlama çalışması yapılmış (Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı) ve bölgenin sürdürülebilir kalkınmasına yönelik vizyon, stratejik hedef, politika ve uygulama esasları belirlenmiştir. Surlar İçindeki gelişme başvuruları Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı kapsamında sonuçlandırılacaktır.

5.8.2 Doku Bütünlüğü Olan Mahalleler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Başkent Lefkoşa İmar Planı alanı içerisinde, mülkiyet deseni, ulaşım dolaşım özellikleri, doluluk boşluk, peyzaj özellikleri, bina kütlesi, mimari tarzı, yükseklik, cephe, çatı örtüsü, malzeme ve benzeri özellikler bakımından özgün doku bütünlüğü oluşturan, surlar dışındaki, Köşklüçiftlik, Çağlayan, Belediye evleri mahalleleri gibi eski konut alanları bulunmaktadır. Başkent Lefkoşa İmar Planı altında doku bütünlüğü olan mahalleleri de içine alan Kent Merkezinde daha detaylı planlama çalışması yapılmış (Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı) ve bölgenin sürdürülebilir kalkınmasına yönelik vizyon, stratejik hedef, politika ve uygulama esasları belirlenmiştir. Doku bütünlüğü olan mahallelerdeki gelişme başvuruları Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı kapsamında sonuçlandırılacaktır.

5.8.3 Eski Köy İçleri

Planlama Alanında, Lefkoşa'da Kücük Kaymaklı, Kızılbaş, Ortaköy olmak üzere üç eski köy yerleşmesi, Gönyeli, Alayköy, Haspolat'ın eski köy yerleşmeleri ve Kanlıköy ile Hamitköy'ün eski yerleşim alanları, yapılaşma tarzları ve yerel özgün özellikleri ile korunarak, bu alanların sağlıklaştırılması ve yeni gelişmelerin uyumlu olması sağlanacaktır. Bu amaçla plan dönemi içerisinde bu alanların her biri için detaylı planlar hazırlanacaktır. Bu planlar hazırlanıncaya kadar geçecek sürede uygulanacak gelişme politikaları ve önlemler 6.3 ve 6.13 bölümünde verilmektedir.

5.9 KENTİ ETKİLEYECEK İŞLEVLER

Plan kente iki önemli ana işlev getirmektedir. Bunlardan biri yeni Toplumsal merkezdir. İkincisi ise hala kapalı durumda bulunan Lefkoşa Uluslararası Havalimanıdır. İkinci işlevde, herhangi bir durumda havalimanının açılması sonucu kente yapacağı etkiler de göz önüne alınmıştır.

5.9.1 Kentsel Merkez

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Öneri Toplumsal Merkez, Merkezi İş Alanı içerisinde hayati öneme sahiptir. Bu alan içinde yapılacak tasarımlar, kentin tüm karakter ve şeklini etkileyici karakteristik elemanlardan oluşmalı ve kentin sosyal yaşantısında da odak noktası olmalıdır. Toplumsal Merkez Surlar içinin tamamlayıcısı olarak, Planlama Alanına kendi özgün karakterini yansıtmalıdır. Öneri Toplumsal Merkez, sur dışındaki Merkezi İş Alanı içerisinde yer alacaktır. Surlar içi ile yarışan değil bunu tamamlayacak ve anayol sistemi ile de bağlantısının ulaşılabilirliği kolaylaştırıcı biçimde olacak şekilde, kentsel tasarım ilkelerine uygun olarak tasarlanmış toplumsal merkez, Merkezi İş Alanının ve Surlar içinin toparlanması ve canlılık kazanmasına büyük bir katkı sağlayacaktır. Toplumsal merkezin de yer aldığı Kent Merkezi Başkent Lefkoşa İmar Planı altında detaylı bir şekilde çalışılmış ve uygulama esasları oluşturulmuştur. Daha detaylı bilgi için bakınız Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı.

5.9.2 Lefkoşa Uluslararası Havalimanı

Lefkoşa Uluslararası Havalimanı 1974 yılından beri kapalı olup, kullanılmayan bir şekilde Birleşmiş Milletler denetimindeki alanda bulunmaktadır. Kıbrıs'ın Avrupa, Asya ve Afrika üçgeni arasındaki yeri Lefkoşa Uluslararası Havalimanı'na Doğu Akdeniz'de uluslararası hava trafik merkezi olma potansiyelini kazandırmaktadır. Havalimanının trafiğe açılması kenti ve kentte yaşayanları etkileyecektir.

Havalimanının yeri ve yeniden hava trafiğine açılma durumu ana yol şebekesi, gelişme alanları ve havalimanının etrafındaki arazi kullanımları ile uçak seslerinden oluşan ses kısıtlamaları da dikkate alınmıştır. Beklenen ses seviyeleri “Mevcut Durum Raporu” Harita 6’da gösterilmiştir. Ayrıca “Mevcut Durum Raporu” Tablo 2'de uçak seslerinden etkilenen bölgelerdeki gelişmelerin kontrolü için tavsiye edilen kriterler verilmiştir. Bunlar planlama onayı için kılavuz olarak kullanılacaktır. Havalimanının açılması durumunda ek çalışmalar ve uzmanlara gereksinim duyulmakta olup, uçak pistinin güvenliği için kapsamlı ve detaylı önlemler gerekmektedir.

5.10 İMAR GELİŞME SINIRI DIŞINDAKİ GELİŞME POLİTİKALARI

5.10.1 Politikanın Önemi

Bölüm 4.2.2.2'de söz edildiği üzere "İmar Gelişme Sınırı" (İGS), yapılanacak gelişmelerin dış sınırını belirlemektedir. Bu sınır dışında yalnızca tarımsal arazi kullanımları ile kırsal alanlara uygun diğer kullanımlara izin verilebilecektir.

İmar Planı ile ilgili sorumluluğu olan tüm taraflar, Planının başarı ile uygulanabilmesi için İmar Gelişme Sınırı (İGS) politikasının temel politika olduğu ve bu olmadan diğer tüm politikaların da uygulanamayacağı gerçeği göz önünde tutulmalıdırlar. Geçmişte birçok Avrupa kentinde İmar Planları, uygulayıcı otoritelerin İGS önemini kavrayamamaları veya güçlü özel girişimciler tarafından gelen baskılara boyun eğmek zorunda kalmaları sonucu başarısızlıkla sonuçlanmıştır. Ayni sonucun Planlama Alanında da yaşanması ve İGS'nin uygulanamama veya uygulamada başarısız olunması sonucunda kent tarımsal alanlara doğru daha da çok yayılacak ve İmar Planının, kentin toparlanması ve bütünlenmesi ana hedefine ulaşılması güçleşecektir. Bu nedenle İGS politikası, aşağıdaki paragraflarda belirtilenlere de uygun olarak tereddütsüz şekilde uygulanmalıdır.

5.10.2 İzin Verilecek Gelişmeler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih: 29.11.2005

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih: 18.02.2009

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

İmar Gelişme Sınırı (İGS) ile İmar Planı Sınırı (İPS) arasında kalan bölge, Gelişme Planında tarımsal gelişme alanı olarak isimlendirilmiş olup bu alan içerisindeki 1'inci ve 2'inci sınıf tarım toprakları zorunluluk gerektiren kamusal kullanımlar ve altyapı ihtiyaçları dışında tarım dışı maksatlarla kullanılamaz. 1'inci ve 2'inci sınıf tarım toprakları dışında kalan parsellerde aşağıdaki paragraflarda ayrıntılı olarak aktarıldığı üzere hava kalitesi, gürültü vb. çevresel etkileri nedeni ile yerleşim alanlarına olumsuz etkisi olabilecek ve/veya kentsel alanda olamayacak türden çok geniş alana ihtiyaç duyulan bazı gelişmeler yer alabilir. Bu kullanımlar ile ilgili olarak sınırlı bina gelişmesine izin verilmeli ve bu kullanımların yeterli ve güvenli kamu ulaşımı olmalıdır. Bitkisel üretim ve münferit hayvancılık faaliyetlerine yönelik gelişme başvurularında yeterli yol için belirlenen yol genişliklerinden sarfınazar edilebilir.

Hayvancılık faaliyetleri 4 numaralı gelişme planında gösterilen Haspolat arıtma tesisinin güney doğusunda ayrılan öneri alanda yapılabilecektir. Bu alana komşu veya yakın çevresindeki parsellerde yapılacak hayvancılık faaliyetlerine yönelik gelişme başvuruları da 1'inci ve 2'inci sınıf tarım toprakları, dere yatakları ve benzeri hassas alanlar dışında ve yerleşim alanlarından asgari 1 km mesafede olması göz önünde bulundurularak Lefkoşa Kaymakamlığı, Hayvancılık Dairesi, Çevre Koruma Dairesi ve ilgili kurumların görüşleri dikkate alınarak sonuçlandırılacaktır.

4 numaralı gelişme planı haritasında gösterilen Gönyeli Alayköy Belediyesi ve Lefkoşa Türk Belediyesi hudutları içerisinde yer alan ağıl alanlarının yerleşim yerine ve/veya sulak alanlara ve/veya üniversite alanına yakınlığından dolayı yeni organize ağıl alanlarının belirlenmesi, altyapılarının tamamlanması ve mevcut ağılların taşınma işleminin gerçekleştirilmesi sonrasında kaldırılması önerilmektedir.
Gönyeli Alayköy Belediye hudutları içerisindeki mevcut ağılların Türkeli ve/veya Yılmazköy ve/veya Gürpınar ve/veya İkidere'de yapılacak organize ağıl alanlarına, Haspolat ve Hamitköy'de yer alan mevcut ağıl alanlarının ise 4 numaralı gelişme planında gösterilen Haspolat arıtma tesisinin güney doğusunda ayrılan alana ve/veya Planlama alanı sınırları dışında yapılacak bir başka organize ağıl bölgesine taşınması önerilmektedir.
Taşınma işlemlerinin gerçekleştirilmesine kadar geçecek sürede Gelişme Planı'nda gösterilen taşınması önerilen ağıl alanları içerisinde Lefkoşa Kaymakamlığı ve Çevre Koruma Dairesi tarafından belirlenecek önlemlerin alınması koşulu ile ağıl kullanımına yönelik gelişme yapılabilir.

Gelişme Planında belirtilen ağıl alanlarının dışında yapılacak olan at çiftliği ve kanatlı hayvanların üretim tesislerine yönelik başvurular 6.13.4.2.1a Tarımsal Gelişme Alanları maddesinde belirtilenlere uygun olarak sonuçlandırılacaktır.

İGS dışındaki alanlarda golf, atıcılık, avcılık vb. sosyal işlevlerin gerçekleştirildiği kulüp ve benzeri eğlence dinlence amaçlı gelişmeler, mezarlık alanı, katı atık, atık su vb. kamu kullanımları toplumsal gereksinim, kullanıcıların erişilebilirliği, kamu yolları ile bağlantıları güvenlik içerisinde olması koşulu dikkate alınarak belirlenecektir. Bunun dışında mevcut kampüs şeklindeki üniversite gelişmelerine, parsel birleştirme yolu ile ek alanlar katılabilir.

Yukarıda belirtilen gelişmelerin dışında Tarımsal Gelişme Alanlarında ve Ülkesel Çevre Yolu güzergahı üzerinde yer alan veya Ülkesel Çevre Yoluna diğer anayollar ile yeterli ve güvenli bağlantı sağlayan arazilerde; birbirine uzaklığı en az 10 kilometre olan, yaratacağı trafik miktarına bağlı olarak Ülkesel Çevre yoluna trafik ve yol güvenliği açısından güvenli ve yeterli yol bağlantısı sağlayabilecek konumda bulunan, arazi büyüklüğü asgari 10 hektar olan, en az 50000 metre kare gıda, konfeksiyon, eğlence, dinlence, kültürel faaliyetler ve benzer alışveriş, eğlence ve kültürel amaçlı kullanım alanlarının tümünü sağlayan, kapalı, Büyük Alış Veriş Merkezi (AVM) amaçlı gelişmeler, ilgili kurumların görüşlerinin de uygun olması koşulu ile yapılabilir. Bu türden gelişmelerle ilgili olarak, planlama onayı tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu ve/veya gerekli olması durumda Çevre Yasası uyarınca ÇED raporu sonuçlarına göre planlama onayı aşamasında karar verilecektir.

Gelişme Planı'nda gösterilen Gece Kulüpleri Bölgesi dışında olan ve Gece Kulüpleri ve Benzeri Eğlence Yerleri Yasası uyarınca gece kulübü

ve benzeri eğlence yeri olarak tanımlanan mevcut binalarla ilgili olarak yapılacak kullanım değişikliğine veya yıkım sonrası yapılacak yeni inşaata yönelik gelişme başvuruları 6.13.4.2.1a Tarımsal Gelişme Alanları maddesinde belirtilenlere uygun olarak sonuçlandırılacaktır.

Tarımsal Gelişme Alanlarında ve Ülkesel Çevre Yolu güzergahı üzerinde yer alan veya Ülkesel Çevre Yoluna diğer anayollar ile yeterli ve güvenli bağlantı sağlayan arazilerde; Genelde, İGS dışındaki gelişmelerle ilgili değerlendirmede aşağıdaki koşullar dikkate alınır,

(a) Tarımsal arazilerin korunması.

(b) Mevcut yeşil alanların değerleri.

(c) Fiziki özellikler ve arazi şekilleri açısından özellikli alanlar ile arkeolojik alanların korunması.

(d) Ağaçlandırma kuşağının oluşması için yeni gelişmelerde uygun olan yerlerde, ağaçlandırılabilecek alanın kuşağı tamamlayacak şekilde ağaçlandırılabilmesi.

5.11 DİĞER ARAZİ KULLANIM AMAÇLI GELİŞMELER

Bu Planda tanımlanmamış ve uygun yer seçimi politikaları belirlenmemiş olan arazi kullanım türleri ile ilgili gelişme önerileri, planlama onayı aşamasında, her başvurunun kendi durumu çerçevesinde Planın Amaç İlkeleri ile Genel Planlama Stratejisi ve bununla ilgili işlevsel ve çevresel açıdan dikkat edilecek hususlar göz önüne alınarak ve Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu ve gerekirse Çevre Yasası uyarınca ÇED Raporu çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

5.12 SONRAKİ AŞAMA PLANLAMA KONULARI VE ALT ALANLARI

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu Plan İmar Yasasının 7 maddesi uyarınca, bu raporun 1.3.1 bölümünde belirtilen amaçlarla hazırlanan ve yine bölüm 1.1 de tanımlanmış ve Harita 2 de gösterilen Plan Alanında yer alacak gelişmelerle ilgili genel ilke ve hedefler ile gelişme politikalarını düzenlemektedir.

Plan Alanında yer alan ve her biri kendine özgü özelliklere sahip yerleşme birimlerinin, kendine has özelliklere sahip alt alanları vardır. Bu yerleşim birimlerinin özgün özellikleri arasında ortak yönler bulunması ve benzer sorunlar yaşamasının yanı sıra kendi özgün özelliklerine bağlı farklılıklar da bulunmaktadır.

Detaylı olarak ele alınması gereken alanların yanı sıra, ulaşım, turizm, yeşil alanlar, sağlık, eğitim, alt yapı, turizm ve benzeri gibi kendi sektörel bütünlüğü içinde ele alınarak planın ana kararları çerçevesinde detaylı planlarının hazırlanması öngörülen sektörel konular belirlenmiştir.

Daha yaşanabilir alanlar oluşturmak üzere, tüm bu bölgeler ve sektörlerde gelişmeleri yönlendirmek ve düzenli gelişmeyi sağlamak amacı ile öncelikli alanlar olarak belirlenen, kentsel parçalar için ilgili sektörel konularda daha detaylı planlar hazırlanacaktır

İmar Yasasının 13. madde (4). fıkrasına göre herhangi bir imar planı aynı bölge içinde, imar planından farklı kurallar içeren herhangi bir öncelikli alan veya çevre planının yapılması halinde değiştirilmiş kabul edilir, ancak bu değişiklik hiçbir zaman imar planının esas kararlarını değiştirecek veya etkileyecek şekilde olamaz. Bu nedenle bundan sonraki aşamalarda hazırlanacak planlar, bu Planın ilkelerine, amaçlarına ve esas kararlarına bağlı olarak daha detaylı çalışmalarla gerçekleştirilecektir.

Öncelikli ve alt alanları kendi içerisinde sorunlarının önem ve aciliyetine göre sıralanacak ve geliştirilen planlar, bu sırayla gerçekleştirilecektir. Bu planlar öncelikli alanların özgün yapısı dikkate alınarak, kendi bünyesinden kaynaklanan sorunları ve bütün alanın kendini etkileyen sorunları dikkate alınarak bu alanların özgün kimliğinin gelişmesini sağlayacak ve bu sorunlara detaylı çözüm üretecek politikaları içerecektir. Öncelikli alanlarda öncelik sırasına göre uygun planlar, ilgili tarafların denetimiyle katılımcı bir süreçte hazırlanacak olan program çerçevesinde ana planın makro kararlarına dayanarak belirlenecektir. Alt öncelikli alanlarda ise yine bir program dahilinde ana planın amaç ve ilkelerine dayalı, daha detaylı ve birebir uygulamaya yönelik planlar hazırlanarak uygulamaya geçilecektir.

Hazırlanacak planlardan öncelikli alan planları yasanın 9. maddesi uyarınca “İmar Planı Sınırı içindeki yoğun sorunları olan ve ivedilik arz eden alanlarda gelişmeleri sınırlamak, yönlendirmek, denetlemek ve düzenli gelişmeyi sağlamak amacı ile yapılan planlardır”. Çevre planları ise yasanın 10. maddesi gereğince “Ülkesel Fizik Plan kapsamında veya bir imar planının yapıldığı alan içerisinde veya iki İmar Planı sahası arasında kalan herhangi bir yerleşme veya alanda gelişmenin, yenileşmenin hızlı, sorunların yoğun olduğu tarihi, mimari, turistik, tarımsal, konut, ticaret, endüstri, ulaşım, kültürel ve doğal kaynaklar bakımından önemi olan ve bunlardan bir veya birkaçını içerecek şekilde kendine has bölgeleri belirlenerek hazırlanır. “Belirlenen öncelikli ve alt alanlarda, öncelikli alan ve çevre planlarından uygun olanları gerçekleştirilecek ve uygulamaya konulacaktır. Bu aşama raporun Uygulama Süreci Planlaması-5 Yıllık Uygulama Programı bölümünde daha detaylı olarak anlatılmaktadır (Bkz. bölüm 9.0- 9.2).

5.12.1 Öncelikli Alanlar ve Alt Alanlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Birbirlerinin alanına taşarak iç içe geçmiş büyüme biçimleri ile kentsel ana yerleşmeyi oluşturan Gönyeli, Hamitköy ve Lefkoşa’nın bu birleşmiş

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

yapıları nedeniyle ulaşım, su kanalizasyon, kullanımların dağılımı, okul sağlık gibi toplumsal hizmet alanlarının dengeli dağılımı gibi ortak olan ve giderilmesi için birlikte hareket edilmesi gerekli olan sorunlara sahiptirler. Öte yandan her bir yerleşme biriminin, konut alanlarının kendi özgün özelliklerine gereksinimlerine göre geliştirilmesi, yeşil alanlarının düzenlemesi, okul alanlarının elde edilerek geliştirilmesi, kendi iç ulaşım ve dolaşım olanaklarının geliştirilmesi, yerleşim merkezlerinin sağlıklaştırılması ve özgün kimliklerinin korunması ve geliştirilmesi gibi yalnızca orada yaşayanları etkileyen ve daha detaylı eyleme-uygulamaya yönelik planlama çalışmalarının yapılmasını gerektiren konu ve sorunları bulunmaktadır.

Plan Alanı içerisinde, ikisi kentsel ana yerleşim alanından tamamen kopuk ancak ana yerleşmedeki hizmet alanları, faaliyetler ve çekim alanları nedeniyle oraya bağımlı olan üç çevre yerleşim birimi vardır. Alayköy ve Haspolat Lefkoşa'nın yatakhane yerleşmeleri olmaları bakımından ortak özelliklere sahip olmalarının yanı sıra sanayi bölgeleri, Lefkoşa havalimanı gibi faktörler nedeniyle çözüm ve önlem bekleyen birbirinden farklı sorunların etkisi altındadırlar. Plan Alanındaki en küçük ve en az nüfuslu yerleşme birimi olan Kanlıköy diğer yerleşme birimlerinden tamamen farklı özelliklere sahiptir. Kırsal bir yerleşme birimi olan Kanlıköy'de diğer yerleşme birimlerinde belirlenenlerden farklı sorunlar ve beklentiler vardır.

Yerleşim alanlarının her birinin bütünlüğü ile özgün özellikleri, ortak veya ayrı sorunlarının farklılıkları, benzerlikleri ile bu sorunların yoğunluğu ve ivedilikleri dikkate alınarak, Plan Alanı içerisinde, tarihi, mimari, konut, ticaret, sanayi, bakımından önemi ve özelliği olan, gelişmelerin hızlı gerçekleştiği ve/veya sorunları yoğun olan ve/veya ivedilik arz eden Öncelikli alan, alt alanlar ve kendine has önemi ve özelliği olan bölgeler belirlenmiştir.

Mekansal bütünlükleri, sosyal, ekonomik ve kültürel kimlikleri, farklılık gösteren sorunları dikkate alınarak, yerleşme birimlerinin her biri, öncelikli alanlar olarak belirlenmiştir.

Öncelikli alanlardan ana yerleşim alanlarının her birinin veya herhangi birinin içerisinde veya plan alanı sınırları içerisinde yerleşim alanlarının dışında (örneğin sanayi bölgeleri) yer alan sorunlu ve/veya kendine has önemi ve özellikleri olan, acil çözüm gerektiren, yönlendirme, geliştirme isteyen alanlar alt alanları olarak belirlenmiştir.

Tüm bu bölgelerde, daha yaşanabilir alanlar oluşturmak, üzere gelişmeleri yönlendirmek ve düzenli gelişmeyi sağlamak amacı ile İmar planı alanı içerisinde bulunan ve 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ile 5 numaralı Öncelikli Alanlar Haritasında gösterilen 6 ana yerleşim birimlerinin ve bu yerleşim birimlerinin içindeki veya dışındaki kent parçalarının oluşturduğu alt alanlar için, plan dönemi içerisinde, bu

raporun 9'uncu bölümün de belirtilen beşer yıllık sonraki aşama planlama dönemleri için hazırlanacak program çerçevesinde Yasanın 9. ve 10. maddesi uyarınca öncelikli alan ve çevre planları hazırlanacaktır.

Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı, Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın 4.2.3. maddesi uyarınca hazırlanan ilk Öncelikli Alan Planıdır. Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırı, Lefkoşa'nın idari, ekonomik ve kültürel merkezlerini içine alacak şekilde Lefkoşa Suriçi (Arap Ahmet, Mahmut Paşa, İbrahim Paşa, İplik Pazarı, Abdi Çavuş, Akkavuk, Ayyıldız, Selimiye, Haydarpaşa, Yenicami, Karamanzade, Kafesli mahallelerinin tamamını), Çağlayan, Köşklüçiftlik, Yenişehir mahalleleri ile Ortaköy, Kızılbaş ve Küçük Kaymaklı mahallelerinin bir kısmını kapsar.

5.12.1.1 Öncelikli alanlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

(a) Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alanı
(b) Gönyeli Öncelikli Alanı
(c) Kaymaklı, Aydemet, Ortaköy, Kızılbaş (Lefkoşa Kent Merkezi dışında kalan alan) Öncelikli Alanı
(d) Hamitköy Öncelikli Alanı
(e) Alayköy Öncelikli Alanı
(f) Haspolat Öncelikli Alanı
(g) Kanlıköy Öncelikli Alanı

5.12.1.2 Alt alanlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Kendine has önemi ve özellikleri, sorunlarının yoğunluğu ve niteliği bakımından farklılıkları olan birçok parçadan oluşan Kent Merkezi, tarihi ve mimari öneme ve özelliğe sahip Surlar İçi, Surlar dışındaki doku bütünlüğü olan mahalleler, eski köy yerleşmeleri, Faaliyet Koridorları ve Alt Merkezler ile sanayi alanları, detaylı planları hazırlanacak alt alanlar olarak belirlenmiştir.

5.12.1.2a Eski köy yerleşmeleri

- K. Kaymaklı
- Kızılbaş
- Ortaköy
- Gönyeli
- Alayköy
- Hamitköy
- Haspolat
- Kanlıköy

5.12.1.2b Faaliyet koridorları

- Ülkesel faaliyet koridoru
- Kentsel faaliyet koridorları

- Mehmet Akif Caddesi
- Şht Hüseyin Ruso Caddesıı
- Sosyal Konut Bölgesi- Metropol
- Göçmenköy
- Kermiya Bölgesi- Lemar
- Gönyeli

5.12.2.1.c Alt merkezler

■ Bölgesel Merkezleri
- Kaymaklı, Hamitköy Bölgesi
- Ortaköy Göçmenköy, Taşkınköy, Marmara Bölgesi
- Gönyeli yeni kent Şht. Çocukları arsaları Bölgesi
- Gönyeli Köy Yerleşmesi Bölgesi

■ Semt ve yerleşme Merkezleri
- Kaymaklı semt merkezi
- Taşkınköy semt merkezi
- Şht. Çocukları semt merkezi
- Yenikent semt merkezi
- Gönyeli batı mahalleri semt merkezleri
- Gönyeli güneyi yeni mahalle semt merkezi
- Hamitköy yerleşime merkezi
- Alayköy yerleşime merkezi
- Haspolat yerleşme merkezi
- Kanlıköy yerleşme merkezi

5.12.2 Planlama Konuları

Belirlenen öncelikli alanlar ve alt alanlarda yapılacak olan planlar dışında ulaşım, turizm, yeşil alanlar, sağlık, eğitim, alt yapı, turizm ve benzeri, kendi sektörel bütünlüğü içinde ele alınarak planın ana kararları çerçevesinde planlanacak bölgeler ve konular “Bundan Sonraki Aşama sektörel Planlama Konularını oluşturmaktadır”. Bu konularla ve ilgili kent-sel bölgelerde çevre planları yapılması öngörülmektedir.

5.12.2.1 Ulaşım

İmar planında ulaşımla ilgili olarak ana kararlar getirilmiş fakat detaylı çalışmalara gidilmemiştir. Örneğin planda yol güzergahları önerilmiş ancak kaldırım ve kavşak çözümleri gibi detaya inilmemiştir. Yapılacak olan çevre planlarında, ulaşım çevre planıyla, ulaşımda bu tür detaylara gidilecektir.

5.12.2 .2 Turizm

İmar planında verilen ana kararlar arasında turizm konusu için getirilen kararlarda, küçük ölçekli turizmin plan alanı içerisinde teşvik ve özendirme amacıyla istenilen yerde gerçekleştirilebileceği belirtilmiştir. Büyük ölçekli turizm için düşünülen alanın ise yeri belirlenmiş, ana kararları getirilmiş ancak detaya inilerek alanın kapasitesi, içinin fonksiyonel dağılımı gibi konularda çözüme gidilmemiştir. Başkent Lefkoşa'da yer alması öngörülen turizm amaçlı gelişmelerle ilgili politikalar turizm çevre planıyla detaylı olarak belirlenecektir.

5.12.2.3 Yeşil alanlar

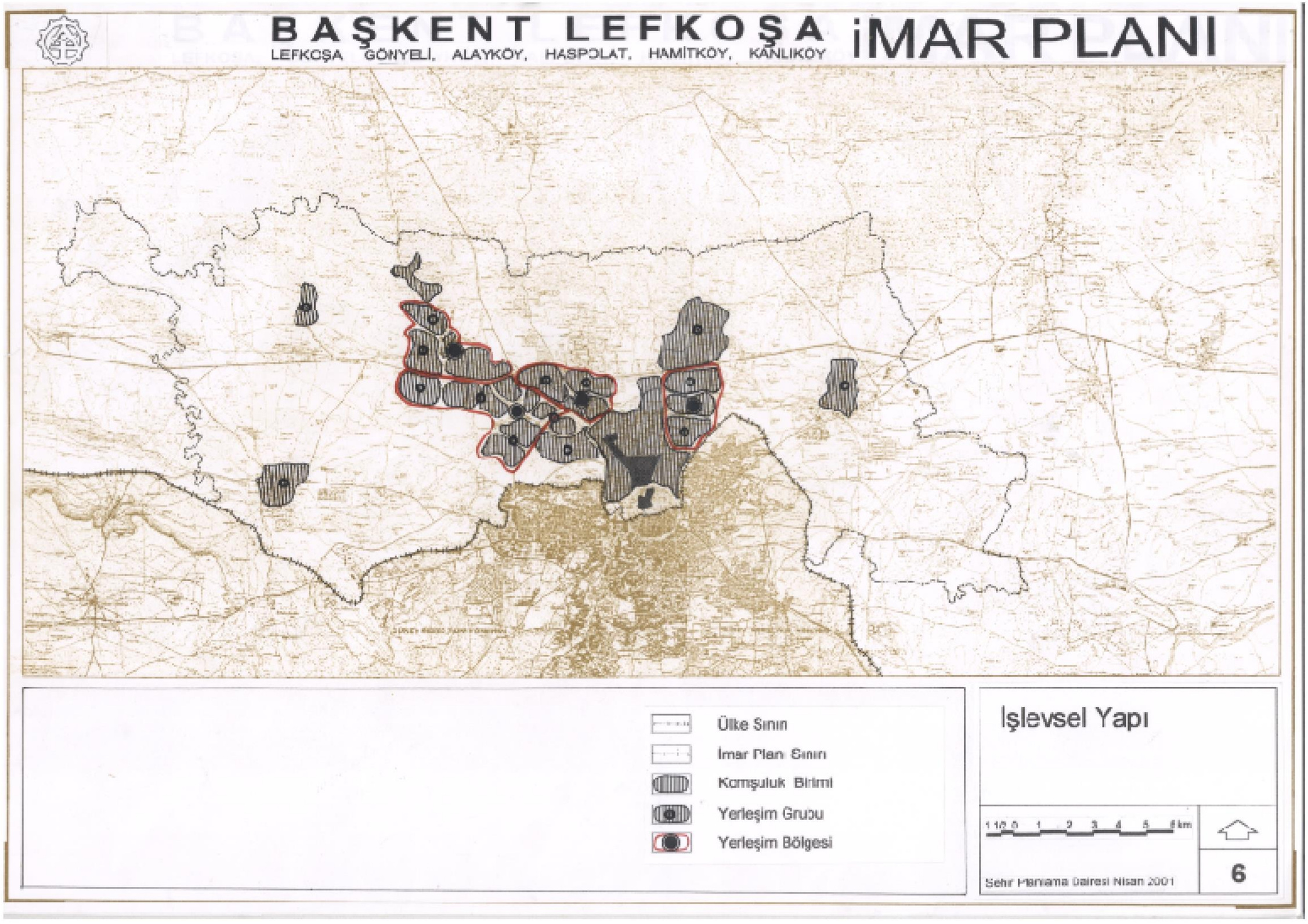
İmar planında yeşil alanların dağılımı belirtilmiş fakat bu yeşil alanların içerdiği fonksiyonların türü, büyüklüğü gibi nitelikleri gösterilmemiştir. Yeşil alanlar için hazırlanacak olan çevre planları ile bu detaylar tasarlanacaktır.

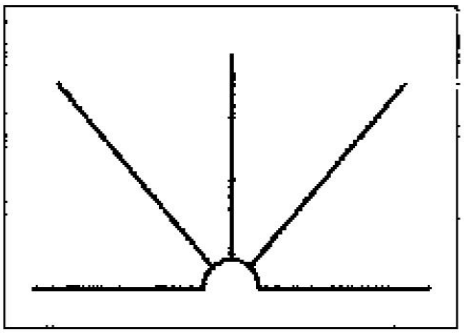
5.12.2.4 Toplumsal Hizmetler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

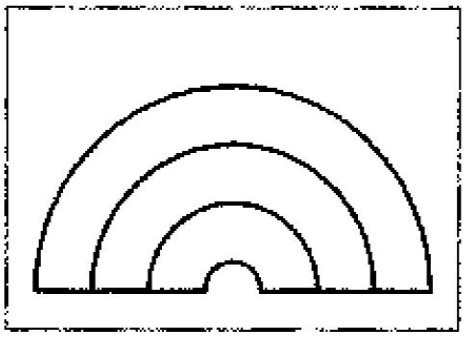
RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Eğitim, sağlık gibi toplumsal hizmet alanlarının hangi bölgelerde ve ne kapasitede olacağı imar planında getirilen ana kararlarda belirtilmiş fakat bu alanların tamamına yer gösterilmemiştir. Yapılacak olan çevre planlarında toplumsal hizmet alanlarının yerleri belirlenecek ve detaylı çözümlerine inilecektir.

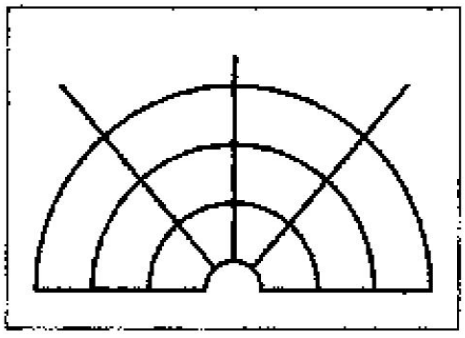

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI
LEFKOŞA GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY
Ülke Sınırı
İmar Planı Sınırı
Komşuluk Birimi
Yerleşim Grubu
Yerleşim Bölgesi
İşlevsel Yapı
1 1/2 0 1 2 3 4 5 8 km
Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001
6



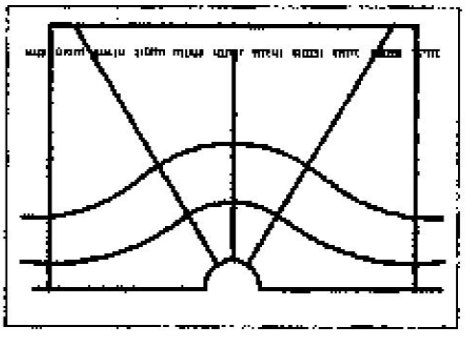
Işınsal Yollar



Yarı Dairesel Yollar



Kavramsal Çerçeve



Öneri
Kavramsal Çerçeve

Yol sisteminin Gelişimi	7

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY

SINIRLAR
- Ülke Sınırı
- İmar Planlama Sınırı

ULAŞIM
- Ülkesel Çevre Yolu
- Ana Dağıtıcılar
- Öneri Ana Dağıtıcılar
- İkincil Dağıtıcılar
- Öneri İkincil Dağıtıcılar
- I Işınsal Yollar
- P Paralel Yollar

ANAYOL ŞEBEKESİ 5

ÖLÇEK: 1:25.000

0 250 500 1,000 1,500 2,000 Meters

ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ - LEFKOŞA MAYIS 2025

Kullanılan Altlık Harita "TAPU DAİRESİ"nden elde edilmiştir.

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY

SINIRLAR
- Ülke Sınırı
- İmar Planlama Sınırı

ULAŞIM
- Ülkesel Çevre Yolu
- Ana Dağıtıcılar
- Öneri Ana Dağıtıcılar
- İkincil Dağıtıcılar
- Öneri İkincil Dağıtıcılar

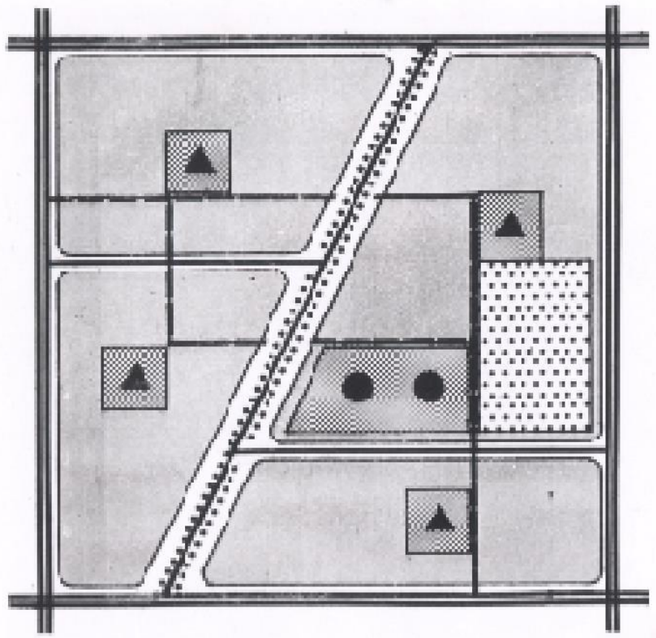
ANAYOLLARIN DURUMU 6

ÖLÇEK: 1:25.000

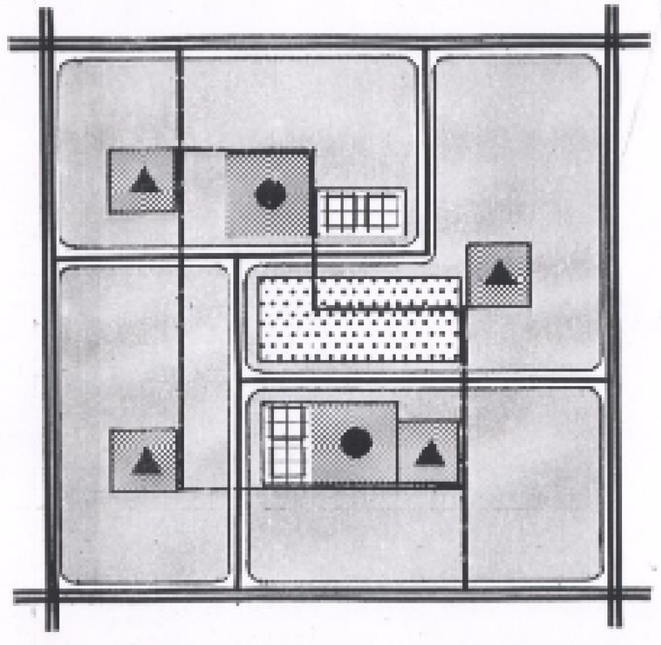
0 250 500 1,000 1,500 2,000 Meters

ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ - LEFKOŞA MAYIS 2025

Kullanılan Altlık Harita "TAPU DAİRESİ"nden elde edilmiştir.



Lineer Yerel Merkez
Tarafından I lizmet Verilen Alan



Yerel Merkez Tarafından
Hizmet Edilen

BAŞKENT LEFKOŞA
LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT,HAMİTKÖY ve KANLIKÖY

İMAR PLANI

- Ana Dağıtıc Yollar
- İkincil Dağıtıcı Yollar
- Lineer Yerel Merkez
- Yerel Merkez
- Yerel Yaya Güzergahı
- Konut
- Yeşil Alanlar
- İlkokullar
- Orta Dereceli Okullar

Çevresel Alan Kavramı

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

10

BAŞKENT LEFKOŞA

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT,HAMİTKÖY ve KANLIKÖY

İMAR PLANI

- Ana Dağıtıcı Yollar
- İkincil Dağıtıcı Yollar
- Ana Yaya Güzergahı
- Yerel Yaya Güzergahı
- Komşuluk Birimi
- Yeşil Alanlar
- İlkokullar
- Orta Dereceli Okullar
- Yerel Merkez
- Bölgesel Merkez
- Hastane

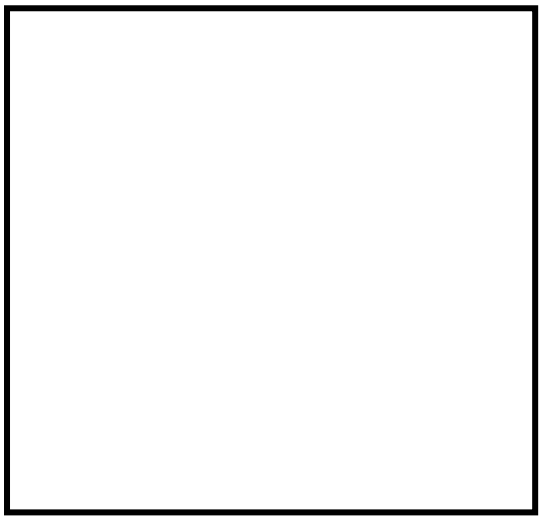
Fonksiyonel Yapıya göre

100 0 100 200 300 400 600m

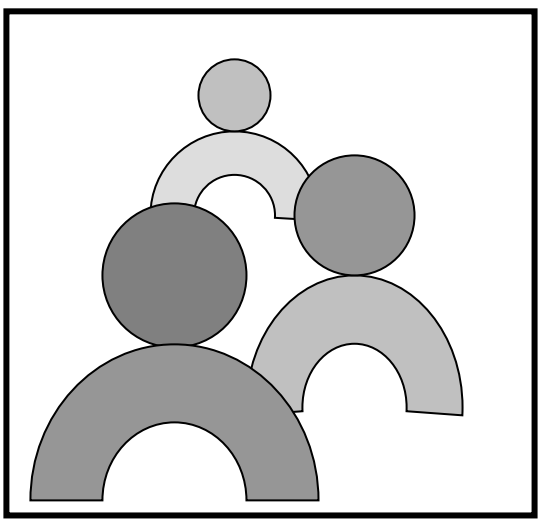
Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

11

6.0
POLİTİKA VE ÖNERİLER



6.1
NÜFUS DAĞILIMI



6.1 NÜFUS DAĞILIMI

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

2011 yılında DPÖ tarafından yapılan son resmi nüfus sayımına göre planlama alanında yaklaşık 81 bin kişi yaşamaktaydı. İstatistik Kurumu tarafından yapılan hesaplamalarda 2041 yılında planlama alanında nüfusun yaklaşık 176 bine ulaşması tahmin edilmektedir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.1.1 Mevcut ve Gelecekteki Nüfusun Yerleşim Birimlerine Göre Dağılımı

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

1996 nüfus sayımına göre Plan Alanında yaklaşık 51,200 kişi yaşamaktaydı. 1996 yılında nüfusun %76'sı Lefkoşa'da, %13'ü Gönyeli'de, %4.2'si Alayköy'de, %3.4'ü Hamitköy'de, %3'ü Haspolat'ta ve %0.4'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

1996 ile 2006 yılı arası nüfus ortalama %3,38 yıllık artış hızı ile artarak 51,200 kişiden 71,800 kişiye ulaşmıştır. 2006 yılında nüfusun % 69.4'ü Lefkoşa'da, %17'si Gönyeli'de, %5.7'si Haspolat'ta, %4'ü Hamitköy'de, %3.5'i Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

2006 ile 2011 arası nüfus ortalama %2,51 yıllık artış hızı ile artarak 71,800 kişiden 81,400 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında nüfusun % 63.7'si Lefkoşa'da, %20.9'u Gönyeli'de, %6.6.'sı Hamitköy'de, %5.2'si Haspolat'ta, %3.4'ü Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

İstatistik Kurumu 2011 ile 2021 arası nüfusun ortalama %3,39 yıllık artış hızı ile artarak 82,000 kişiden 114,300 kişiye ulaşacağını öngörmektedir. 2021 yılında nüfusun %61'i Lefkoşa'da, %23'ünün Gönyeli'de, %7,6'sı Hamitköy'de, %4.8'i Haspolat'ta, %3.3'ü Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşadığı tahmin edilmektedir.

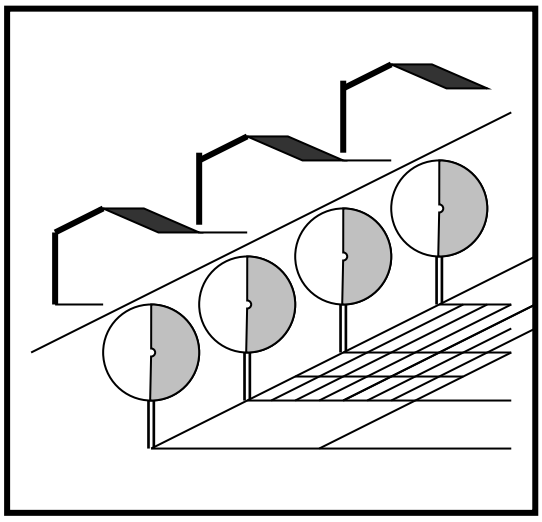
İstatistik Kurumu 2021 ile 2041 yılları arası nüfusun ortalama %2,17 yıllık artış hızı ile artarak yaklaşık 176,300 kişiye ulaşacağını öngörmektedir. Buna göre 2041 yılında nüfusun %58'inin Lefkoşa'da, %26'sının Gönyeli'de, %8,9'unun Hamitköy'de, %3,9'unun Haspolat'ta, %3'ünün Alayköy'de ve %0.2'sinin Kanlıköy'de yaşayacağı öngörülmektedir.

Tablo 4: Mevcut ve Gelecekteki Nüfusun Yerleşim Birimine Göre Dağılımı

YERLEŞME BİRİMLERİ	İDARİ ALAN		İMARA AÇIK ALAN		NÜFUS (1996)		NÜFUS (2006)		NÜFUS (2011)		NÜFUS (2021)[1] PROJEKSİYON		NÜFUS (2041)[2] PROJEKSİYON	
	Km²	%	Km²	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%
LEFKOŞA	58,4	35,2	23.4	38	39176	76,0	49868	69.4	51836	63,7	69421	61	102347	58
GÖNYELİ	23,6	14,2	15.8	26	6617	13,0	12186	17.1	17045	20,9	26735	23	46006	26
HAMİTKÖY	17	10,2	6.8	11	1746	3,4	2898	4.0	5338	6,6	8749	7,6	15518	8,9
ALAYKÖY	41,4	25	6.1	10	2171	4,2	2539	3,5	2777	3,4	3716	3,3	5084	3
HASPOLAT	17,4	10,5	7	11	1343	3,0	4117	5,7	4204	5,2	5342	4,8	6863	3,9
KANLIKÖY	7.8	4,7	2,2	4	181	0,4	207	0,3	232	0,3	316	0,3	443	0,2
TOPLAM	165,6	100	61.3	100	51234	100	71815	100	81432	100	114279	100	176261	100

[1] İstatistik Kurumu tarafından 2021 yılı için hesaplanan projeksiyon nüfustur.
[2] İstatistik Kurumu tarafından 2041 yılı için hesaplanan projeksiyon nüfustur.

6.2
ARAZİ
PİYASASI



6.2 ARAZİ PİYASASI

6.2.1 Giriş

Arazi piyasası, mevcut ve gelecekteki kullanımlar için arazi sağlanması açısından, kentsel gelişme içerisinde önemli bir role sahiptir. Bu rol, planlama hedefleri ve uzun dönemde göz önüne alınacak hususlar açısından bakıldığında, çoğu zaman eksik olarak sağlanmaktadır. Bundan dolayı arazi kullanımlarının etkili ve dengeli düzenlenmesini sağlamak için, özel ve kamu hedefleri açısından birbirini besleyen uyumlu politika ölçütlerine gereksinim vardır.

Arazi piyasası, kentsel alanın fiziki yapısının yağ lekesi biçiminde şekillenmesine ve giderek birbiri ile içiçe geçmesine neden olmuştur. Yapılaşmış konut alanlarındaki arazi fiyatlarının yüksekliği, insanların, arazi fiyatlarının düşük olduğu dış alanlara doğru yönelmesine yol açmaktadır.

İnsanların arazi piyasası koşulları ile kendi olanakları çerçevesinde hareket etmek zorunda olmaları, gelişmelerin her yöne doğru yayılmasına ve kırsal alanlardaki arazi kullanımlarının gereken zamandan önce değişmesine yol açmaktadır. Bu ise kentsel araziler üzerinde, gereksinime bakılmadan, arazi değerlerinin artmasına neden olmaktadır.

İleriye bakıldığı zaman, arazi piyasasının İmar Planı hedeflerine uygun çalışmayacağı anlaşılmaktadır. Tüm Plan alanında toparlanma ve bütünleme politikasının uygulanabilmesi için diğer unsurların yanı sıra, gelişme için önerilen alanlarda, nüfusun büyük bir çoğunluğunun erişebileceği fiyatta arsa stokunun elde edilebileceği yeterlilikte toprağı sağlayabilecek mekanizmalara gereksinim vardır.

Özel mülkiyete ve fiili gelişmelerden önce uzun dönemde mülkiyeti elinde tutmaya dayalı mevcut arazi piyasası işleyişi, gerekli gelişmeler için uygun arazilarin kullanıma sunulması ile ilgili belirsizliğe yol açmaktadır.

6.2.2 Gelecekteki Arazi Gereksinimi ve Mevcut Arazi Stoku

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Konut, kentsel alanın en büyük kullanıcısıdır. İmar Planı Alanında gelecekteki gelişmeler içinde, altyapısı tamamlanmış arsalara en fazla gereksinim duyulacak gelişme türü konut amaçlı gelişmelerdir.

İmar Planı Alanında gelecekteki yirmi yıl içerisinde nüfusun 176,000'e ulaşacağı hesaplanmıştır. Gelecekteki yirmi yıllık süreçte gelecek yaklaşık 62,000 kişilik artı nüfusun konut, ticaret, ofis, kamusal alan vb kullanımlar için araziye ihtiyacı olacaktır. Tablo 11'de de görülebileceği gibi planlama alanında halihazırda yapılaşmış yaklaşık

1048 hektar alan vardır. İmara açık alanda henüz yapılaşmamış yaklaşık 1213 hektar alan bulunmaktadır. Söz konusu yapılaşmamış arazi İmara açık alanların %54'ünü oluşturmaktadır.

Tablo 5: Mevcut Yapılaşmış Alanlar ve Yapılaşmamış İmara Açık Alanlar

YERLEŞİM	YAPILAŞMIŞ TOPLAM PARSEL ALANI[1]	YAPILAŞMAMIŞ TOPLAM PARSEL ALANI[2]	YAPILAŞMAMIŞ PARSEL ALANININ TOPLAM PARSEL ALANI İÇERİSİNDEKİ PAYI
LEFKOŞA	657	589	47%
GÖNYELİ	331	516	61%
ALAYKÖY	60	108	65%
TOPLAM	1048	1213	54%

Tablo 6'da mahalle bazında 2041 yılında imara açık alanlara yapılabilecek konut miktarının konut ihtiyacına göre oranı belirtilmiştir.

Tablo 6: 2041 Yılında İmara Açık Alanlara Yapılabilecek Konut Miktarı ve Bu Miktarın Konut İhtiyacına Oranı

YERLEŞİM	2011 ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ	2021 TAHMİNİ TOPLAM KONUT ADEDİ	YAPILAŞMAMIŞ NET KONUT ALANINA YAPILABİLECEK AZAMİ KONUT ADEDİ	2041 YILINDA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNE GELEBİLECEK AZAMİ KONUT ADEDİ	2041 NÜFUS PROJEKSİYONU	2021-2041 YILLARI ARASINDA EK KONUT İHTİYACI	2041 YILI TOPLAM KONUT İHTİYACI	2041 YILINDA İMARA AÇIK ALANLARA GELEBİLECEK TOPLAM KONUTUN İHTİYACA GÖRE ORANI
GÖNYELİ-ALAYKÖY BELEDİYESİ	2,97	12000	69000	81000	52000	8000	20000	4
LEFKOŞA BELEDİYESİ	2,94	30000	70000	100000	125000	15000	45000	2.2
PLANLAMA ALANI	2,95	42000	139000	181000	177000	23000	65000	2.8

[1] Yapılaşmış toplam parsel alanı içerisinde sadece konut, ticaret, ofis, eğlence amaçlı kullanımlara ait parseller yer almaktadır. Okul, hastane, yeşil alan ve benzeri kamusal alanlarla, Sanayi bölgeleri, fuar alanı, spor sitesi ve benzeri kullanımlarla, yol, kanalizasyon arıtma vb altyapı faaliyetleri yer almamaktadır.

[2] Yapılaşmamış toplam parsel alanı içerisinde de Okul, hastane, yeşil alan ve benzeri kamusal ihtiyaçların karşılanması için kullanılabilecek kamusal alanlarla, yol, kanalizasyon arıtma vb altyapı faaliyetleri yer almamaktadır. Ayrıca Yapılaşmamış toplam parsel alanının yeni inşaat/parselasyon amaçlı gelişmeler için %5'inin yeşil alan, %10'unun da yol maksatları için kullanılacağı varsayılmıştır.

6.2.3 Ana Konular

İmar Planı amaçları açısından iki tane önemli konu vardır.
(a) Arazi piyasası
(b) Arazi değerleri ve arazi alım gücü.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.2.3.1 Arazi Piyasası

Genellikle arazi değerleri, arazilerin zaman süreci içerisinde kullanıma konması ile yaratılan gelir artış akışının bugünkü değerini yansıtmaktadır. Yıllar içinde ortaya çıkan gelir artış miktarı, arazi kullanımının şimdiki ve gelecekteki kullanım beklentilerine bağlıdır. Oldukça etkili arazi piyasası koşullarında, kullanıcı gereksinimi ile gelişme etkinlikleri, arazi değerleri en önemli belirleyicileridir. Arazi değerleri, farklı kullanımlar için gerekli alanın ödenebilme kabiliyetini izlemektedir.

İmar Planı Alanında arsa kıtlığı belirlenmemiş olmasına karşın, arazi fiyatları yıllardır giderek yükselmektedir. Görülmektedir ki, arazi fiyatları ile arsa fazlalığı arasında bir ilişki yoktur. Aşağıda belirtilen hususlar, arazi piyasasının kısıtlayıcıları ile işleyişinin daha iyi anlaşılmasını kolaylaştırıcı bilgiler sağlamaktadır.

6.2.3.1a Elde Arazi Tutma Talebi:
Mevcut ekonomik koşullarda alternatif yatırım olanaklarının kısıtlı olduğu KKTC'de parasal birikimleri enflasyona karşı koruyabilmek ya da yatırım araçı olarak kullanarak kazanç sağlamak için arazi ve arsaların, daha yüksek bir değere ulaşacağı umut edilen bir zamana kadar, elde tutulmakta veya kullanıma sunulmamaktadır. Yerleşim alanlarının parçalı bir biçimde gelişmesine yol açan bu genel eğilim, dikkate alınması gereken önemli bir konudur. Arazileri gelişmeye açma talebi kısıtlı olmasına karşın, arazi fiyatları hala yüksek bir düzeyde bulunmaktadır.

6.2.3.1b Elde Arazi Tutmanın Maliyeti:
Elde arsa ya da arazi tutmanın dikkate alınmayacak kadar düşük olan maliyeti, belki de ülkedeki bugünkü arazi piyasası düzenlemesi açısından en önemli unsurdur. Toprağın bir mücevher gibi elde

tutulmasının arkasında yatan mali mantık maliyeti ve getirisidir. Bu getiri, zaman süreci içerisinde kullanıma olacak talep ve gelirde olacak artış tarafından belirlenmektedir. Mevcut arsa stokunun 20 yıllık süreç içerisinde gelişme gereksiniminı karşılayacağı, hatta orta ve uzun dönemde bu arazilerin ancak bir kısmının dolacağı, büyük bir kısmının ise boş kalacağı gerçeğine karşın, arazileri elde tutmanın önemli bir maliyeti olmamasından ya da bunları kullanıma sunmanın bir getirisi olmamasından dolayı, arazileri elde tutmak fizibıl olmanın ötesinde çoğu zaman karlıdır.

6.2.3.1c Konumu Bakımından Talep ile Stokun Uyuşmaması:

Konut amaçlı gelişmeler için talep edilen arsalar ile konut amaçlı arsa stokunun konumu örtüşmemektedir. Ortalama gelir düzeyine sahip insanların karşılayamayacağı maliyette birçok boş arsa kentsel ana yerleşim alanında mevcuttur. Bundan dolayı talep, arazi fiyatlarının nisbeten daha düşük olduğu ve daha geniş bir kesimin mali olarak karşılaya-bileceği kenar bölgelere doğru kaymaktadır. Bu eğilim, fiyatların nispeten düşük olduğu ancak değer artış potansiyelinin yüksek olduğu bölgeler üzerinde, bu bölgelerde yeni arsalar açılması için baskı oluşturmaktadır. Bundan dolayı da gelişme beklentileri kırsal alanlara doğru yayılma eğilimi göstermektedir.

6.2.3.1d Beklentiler:

Arazi piyasası üzerinde etkili olan diğer önemli bir etken ise arsaların gelecekteki fiyatları ile ilgili beklentilerdir. Uzun yıllardan beri arazi fiyatlarının sürekli olarak artması, hatta belli dönemlerde patlama göstermesi nedeniyle, insanlar kişisel gereksinimlerini karşılamanın ötesinde ileride fiyatların artması beklentileri ile arsaları ellerinde tutmaktadırlar. Geçmişteki deneyimler ve eldeki arazi maliyetlerinin de yok denecek kadar az olması, bu inancı desteklemekte, arazi satın almak için en uygun zamanının, gereksinimin ortaya çıktığı gelecekteki bir zaman değil, arazilerin geleceğe göre ucuz olduğu bugünkü bir zaman olduğunu göstermektedir. Bu durum aileler arasında yaygındır

ve çocuklarının gelecekteki gereksinimleri için, çeyiz olarak arsa ya da arazi satın almaktadırlar. Bu gelecekteki konut gereksinimi için araziyi uzun bir süre boş olarak elde tutmaktır. Mevcut koşullarda bu arazilerin geliştirilmesinin uzun bir zaman dilimine yayılması normal sayılabilir.

Gereksinimin ötesinde, nüfus ve gelir artışına bağlı olarak talep, suni olarak yükselmekte, arazi ve arazi fiyatları üzerinde baskı oluşturmaktadır. Mevcut boş arsa stokunun en az %50'sinin piyasa değeri çalışan nüfusun alım gücünün üzerindedir. Arsa piyasasına katılabilecek bu boş parseller, fiili arsa piyasası dışında yer almaktadır. Bu, daha düşük gelirli ailelerin bugünkü ve gelecekteki gereksinimlerini karşılamak amacı ile kentsel alan dışındaki alanlarda yeni arsaların açılması için baskı oluşturmaktadır. Bu açıkca, kendi kendine oluşan ve kendi kendini besleyen bir mekanizmadır ve olgunlaşmamış bir gereksinimin kenar bölgelere itilmesine, bu alanlarda da arazi fiyatlarının yükselmesine neden olmakta ve sonuçta yine ucuz arsa beklentileri karşılanmamaktadır.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.2.3.2 Konut Arsa Değerleri ve Arsa Değerini Karşılayabilme

Plan Alanındaki arsa fiyatları dış bölgelerden kent merkezine yaklaştıkça yükselmektedir. Arsa birim fiyatlarının bölgelere göre dağılımı yaklaşık olarak söyledir.

Tablo 7: Seçilmiş Bölgelere Göre Arazi Birim Fiyatları (1997 yılı)

Bölgeler	**Birim fiatlar**
Köşklüçiftlik	120 US $/ m²
Ortaköy	44 US $/ m²
Hamitkoy	32 US $/ m²
Kaymaklı	35 US $/ m²
Gönyeli	24 US $/ m²
Yeni Kent	32 US $/ m²

Planlama Alanında ve ülkede konutların büyük bir çoğunluğu aileler tarafından inşaa edilmektedir. Arazi değerleri ile birlikte aile gelirleri, konut gelişmelerinin dağılım ve biçimini doğrudan

etkilemektedir (Bkz. bölüm 6.3.2). Gelir durumuna göre arsa fiyatlarının yükselmesi konut sahibi olabilme yüzdesini azaltmaktadır.

Farklı bölgelere göre arsa fiyatları farkları ile arsa fiyatlarının yıllık brüt aile gelirine oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 8: Lefkoşa İmar Planı Alanında arsa sahibi olabilme (1997 fiyatları ile)

Bölge	**Ortalama standart arsa fiyatı US $**	**Ortalama arsa fiyatının yıllık brüt aile gelirine oranı US $**
1. Köşklüçiftlik	62,400	7.8
2. Ortaköy	22,800	2.9
3. Hamitköy	16,640	2.1
4. Kaymaklı	18,200	2.3
5. Gönyeli	12,480	1.55
6. Yeni Kent	16,640	2.1

Yukarıdaki tablodan da görüleceği gibi oran 7.8 ile 1.55 arasında yer almaktadır. Arsa fiyatları, gelir durumuna göre satın alabilme açısından değerlendirildiğinde kent çeperlerinde daha uygun bir düzeydedir. Bu da kent çeperlerinde dağınık konut yapımı ile parça parça parselasyonlara neden olmaktadır.

Tablo 14'de görülebileceği gibi yukarıdaki hesaplamaya alternatif olarak, aylık gelir üzerinden, arsaya sahip olabilmek için aylık olarak ödenmesi gereken miktar ile ailenin aylık brüt geliri üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Tablo 9: Arsa için aylık olarak ödenmesi gereken miktar ile bu miktarın aylık brüt gelire %'si (US $)

Bölge	Ortalama Standart arsa fiyatı US $	Aylık Maliyet (8yıl, %9 faiz)[3]	Aylık brüt kazancın[4] arsa maliyetine %'si
1. Kösklüçiftlik	62,500	1,275	1.93
2. Ortaköy	22,800	466	0.70
3. Hamitköy	16,640	340	0.51

[3] Piyasada konut kredisine faiz 4 yıl süre için veriliyor.
[4] Ortalama aylık brüt kazanç 660 US$ üzerinden yapılmıştır.

4. Kaymaklı	18,200	372	0.56
5. Gönyeli	12,400	253	0.38
6. Yeni Kent	16,640	340	0.51

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.2.4 Arazi Değerlerinin Planlamaya Etkisi

(a) 1997 yılı verilerine göre Ortalama gelire sahip bir ailenin standart bir arsa alabilmesi için Köşklüçiftlik'te aylık brüt gelirinin 1.93'ünü, Gönyeli'de 0.38'ini, Hamitköy'de 0.51'ini, Ortaköy'de 0.70'ini, Küçük Kaymaklı'da da 0.56'sını arsa alımı için ayırması gerekmektedir. Ortalama gelirin altında olan aileler için bu tablo daha da yüksek değerlerdedir. Bu da plan alanında yaşayan halkın büyük bir kısmının gelirinin arsa alabilme sınırının altında olduğunu göstermektedir.

(b) Arazi fiyatları ile gelir durumu arasındaki farktan dolayı, İmar Planı Alanında arazi talep dağılımı mekansal olarak bozulmaktadır. Arazi fiyatlarından dolayı talep ana kentsel alan içerisinden dış bölgelere doğru kaymakta, dolayısı ile gelişmeler kent çeperlerine doğru baskı oluşturmaktadır.

(c) İmar Planı, gelişmelerin arazi alım gücünün GGA'ya göre daha az olduğu ÖGA içerisinde toplanmasını öngörmektedir. ÖGA ve GGA'nın da dışındaki alanlarda arsa fiyatlarına erişim yüksektir bu ise arazisi piyasasının İmar Planı hedefleri aleyhine çalışmakta olduğunu göstermektedir.

(d) Gelecekteki gereksinimin daha fazla arsa olmadığı kabul edilmelidir. Çok miktarda boş arsa stokunun, arazi değerlerinin aşağıya çekilmesi yönünde etki yapmadığı gözlemlenmektedir. Konut amaçlı gelişmeler için arazi talebinin dağınık ve çarpık şekilde gelişmesine izin vermek, yalnızca yayılmaya olan eğilimi artıracaktır.

(e) Sonuç olarak, İmar Planı hedeflerinin ulaşılabilmesi için müdahale kaçınılmazdır. Basit bir müdahale, arazi piyasası ve gelişime sürecini oluşturan ve birbirini etkileyen çeşitli unsurlara çözüm getiremez. Bu nedenle kapsamlı arazi piyasası politikalarına ve ölçütlerine gereksinim vardır.

Arazi piyasasını dengelemek, toprağı bir yatırım aracı olmaktan çıkarabilmek ve böylece değerlerin sürekli yükselmesinin önüne geçebilmek için planlama ve gelişme stratejileri çerçevesinde boş arsaları kullanıma açmayı özendirici düzenlemeler ile birikimlerin değerlendirileceği yeni yatırım araçları ve alanlarının etkili olduğu, başka ülke deneyimlerinde görülmektedir.

6.2.5 Ana Hedefler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

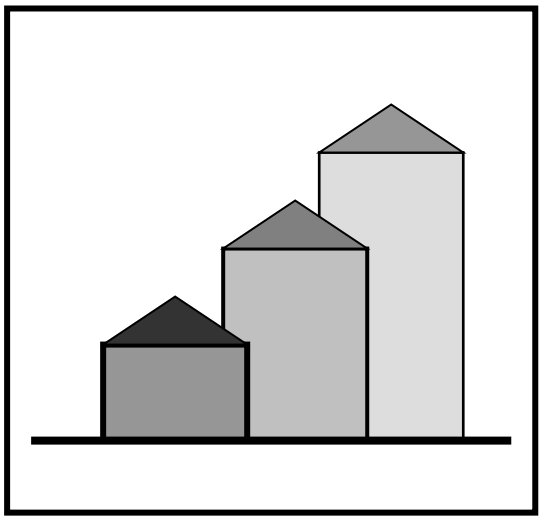
Yukarıda analiz edilen arazi piyasası ile ilgili konular ve sorunlar İmar Planının uygulaması açısından önemlidir. Arazi kullanımı dağılımı ve yoğunluk önerileri, arazi politikası araçları ve diğer maddi ve mali özendirici ve caydırıcı önlemler ile birlikte uygulanması durumunda aşağıdaki hedeflere ulaşılabilir.

(a) İmar Planında öngörülen mekansal dağılım biçimine ve işlevsel yapıya ulaşılabilmesi için halen alım gücünün üstünde dağılıma sahip arazi stokuna erişimin kolaylaştırılması ve gelişmeler için kullanılabilirliğinin özendirilmesi;
(b) Gelişmelerìn ÖGA'lar içerisinde yer almasına öncelik verilmesinin hedeflenmesi sonucu olası arazi değerlerinin artışının önlenmesi ve ÖGA'ya nisbi olarak verilen planlama avantajlarından oluşabilecek arazi değerlerinin artışının önlenmesi;
(c) ÖGA'yı desteklemek için uzun dönemli arsa ve konut kredisi olanaklarının sağlanması;
(d) Arazi değerlerini düzenlemek üzere piyasaya müdahale etmek için gerektiğinde, düşük maliyetli konut yapımı ve kentsel yeşil alan/açık alanlar ile kamu kullanımlarının geliştirmek amacı ile kullanılmak üzere, Plan Alanının önemli ve kritik bölgelerinde rezerv arsa stoku sağlayacak, kamu sektörüne bağlı, bir arazi bankası oluşturulması;
(e) Kamu sektörüne ait arazi geliştirme alanının genişletilmesi.

6.2.6 Politika ve Öneriler

Arazi Piyasası ile ilgili politika ve öneriler bölüm 9.6'da uygulama önerileri kısmında açıklanmıştır.

6.3
KONUT



6.3 KONUT

6.3.1 İmar Planı alanında plan dönemi sonu 2041 yılı itibarı ile toplam 63,300 konuta gereksinim olacaktır. 2021-2041 döneminde, oluşacak konut gereksinimini karşılamak üzere, mevcut konut stokuna yaklaşık 23300 adet daha konut eklenmesi gerekmektedir. Planlama alanında 2041 yılına kadar konut kullanımına açık boş parsellerin tamamının Planda belirtilen azami konut yoğunluklarına göre yapılaşması durumunda ihtiyaç duyulan konut gereksinimin yaklaşık 2,8 katı kadar konut yapılabilecektir.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Tablo 10: İmar Planı Alanındaki Toplam Konut Gereksinimi ve İmara Açık Alanlara Gelebilecek Toplam Konutun İhtiyaca Oranı (2021-2041)

YERLEŞİM	2011 ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ	2021 TAHMİNİ TOPLAM KONUT ADEDİ	YAPILAŞMAMIŞ NET KONUT ALANINA YAPILABİLECEK AZAMİ KONUT ADEDİ	2041 YILINDA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNE GELEBİLECEK AZAMİ KONUT ADEDİ	2041 NÜFUS PROJEKSİYONU	2021-2041 YILLARI ARASINDA EK KONUT İHTİYACI	2041 YILI TOPLAM KONUT İHTİYACI	2041 YILINDA İMARA AÇIK ALANLARA GELEBİLECEK TOPLAM KONUTUN İHTİYACA GÖRE ORANI
GÖNYELİ-ALAYKÖY BELEDİYESİ	2,97	12000	69000	81000	52000	8000	20000	4
LEFKOŞA BELEDİYESİ	2,94	30000	70000	100000	125000	15000	45000	2.2
PLANLAMA ALANI	2,95	42000	139000	181000	177000	23000	65000	2.8

Kaynak: BLİP Çalışmaları, Devlet Planlama Örgütü verileri, İstatistik Kurumu tahminleri

6.3.2 Ana Konular

6.3.2.1 Konut Alanlarının Karakter Özellikleri

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Plan Alanındaki dört ana yerleşim alanı birçok özellikleri bakımından benzer ancak ulaşım dolaşım, mülkiyet deseni, peyzaj, bina kütlesi, açık alan kapalı alan oranı, malzeme, mimari tarz, hakim yapılaşma düzeyi gibi özellikleri bakımından karakteristik farklılıklar yansıtmaktadır.

Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy'ün oluşturduğu Kentsel Ana Yerleşim alanı, bu alanın gelişim sürecinde oluşan bölgeler, dönemlerine, o dönemdeki yaşam biçimlerini yansıtan yapı

tarzına göre farlılıklar göstermekte ve kendi içinde ortak özellikler yansıtmaktadırlar.

Önceden planlanmış ve tasarlanmış bir işlevsel yapıya bağlı olmadan, süreç içerisinde mülkiyet yapısının, iklim koşullarının, gelirin ve ekonomik faaliyetlerin belirlediği koşullarda oluşan ve gelişen konut alanları, yapılaşma, parsellenmiş olma ve altyapı bakımından farklı oluşum düzeyindedirler. Ortak bir merkez etrafında oluşmamışlardır, ancak eskiden oluşmuş konut alanlarının çoğunda ilkokul bulunmaktadır.

Lefkoşa'nın en eski mahallerinin bulunduğu merkezi bölgeleri ile, eski gelişime bölgesi olarak nitelenebilecek, çoğunlukla 1950-1970 dönemlerinde oluşmuş alanlar, arada yer yer boş alanların bulunmasına karşın, çoğunlukla %70 oranında yapılaşmış ve yapılaşma tarzı bakımından da oluşumunu tamamlamış karakter özellikleri yansıtan konut alanlarıdır. Eski gelişme bölgesinde, yapılaşma bakımından farklı yapılaşma düzeyinde olan, yer yer büyük boş arazilerin bulunduğu, henüz karakter biçimlenmesi tamamlanmamış konut alanları da vardır. Bu alanlarda, bazı adalar yapılaşmasını tamamlamış, bazıları da yarı yarıya boş, ya da inşaat halindedir.

Eski köy yerleşim alanları, yapılaşma tarzı bakımından ortak özellikler taşımasına karşın her yerleşmenin kendine has özellikleri de vardır.

Kentsel Ana Yerleşim alanının gelişim sürecinde 70'li yılların ikinci yarısından sonra gerçekleştirilen parsellemelerle oluşmaya başlayan ve özellikle 1980'li yıllarda hızlı yaygın ve yoğun olarak gelişen Gönyeli'nin Yenikent olarak bilinen alanı ile Hamitköy'ün güneyindeki konut alanları, giderek bu iki yerleşme biriminin eski köy konut alanlarının dışa doğru gelişmesi sonucunda Lefkoşa ile birleştiler. Eski köy yerleşim alanlarındaki konut alanları dışa doğru gelişmesi ve Lefkoşa'nın kendi sınırları dışına taşması ile oluşan alanlar yeni konut gelişme alanlarıdır. Bu alanlar, ortak bir merkez etrafında oluşmamıştır, okul alanları, yeşil alanları bulunmamaktadır. Yapılaşma çok parçalıdır, bu alanlarda yer yer yapılaşmasını %70 oranında tamamlamış adaların yanı sıra, hiç yapılaşmamış adalar da birçok yerde çoğunluktadır.

Çevre Yerleşmeleri arasında Alayköy ve Haspolat'ta, sınıra yakın yerleşim birimleri olmaları nedeniyle Kentsel Ana Yerleşim alanındakine benzer hızlı ve yaygın bir gelişme

eğilimi görülmemektedir. Bu yerleşimler, Lefkoşa'nın yatakhaneleri olmaları nedeniyle, kendi iç dinamiklerinin etkisi ile gelişmektedir.

Kanlıköy diğer çevre yerleşmelerden farklıdır. Yerleşim tarzı ve ekonomik faaliyetler bakımından kırsal bir yerleşmedir. Ancak yakın zamanlarda özellikle yerleşmenin güney bölgelerinde yeni konut alanları oluşmaya başlamıştır.

Büyük bir çoğunlukla ÖGA'larda bulunan oluşumu şekillenmiş ve tamamlanmış konut alanlarının oluşum düzeyleri, özgün karakter özellikleri dikkate alınarak, planda öngörülen işlevsel yapının gerçekleştirilmesini sağlayacak etkili önlemlere gerek-sinim vardır.

Planda öngörülen ve GGA'larda bulunan yeni konut gelişme alanlarının, Planda öngörülen işlevsel yapıya uygun olarak oluşmaları, sağlanacaktır.

6.3.2.2 Kesintili konut gelişmesi

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

KKTC ve İmar Planı Sınırı alanında konut, Annan Planına kadar olan dönemlerde ağırlıklı olarak bireysel projeler hazırlanması sonucunda, özel olarak alınmış olan arsalar üzerine inşa edilmekteydi. Annan Planı ile birlikte toplu konuta yönelik gelişmelerde ciddi oranda artış yaşanmıştır. Bireysel Konut yapımı kişisel olarak elde edilebilir ve maliyeti karşılanabilir arsanın, arazi piyasasından alınması ile başlar. Bu yöntemde arazi piyasası, konut piyasasına "giriş" rolü oynamaktadır. Bu işlem kişilerin kendi ekonomik olanakları ile almak istedikleri arsalar üzerinde kesintili inşaat gelişmelerini zorla kabul ettirmektedir.

Birçok sosyal ve ekonomik sonuçların yanı sıra, kesintili konut gelişmesi ile ilişkili planlama konusu, nüfusun Plan Alanına dağılımında, mevcut kapasite, ekonomik arazi kullanımı, altyapı, ulaşılabilirlik ve komşuluk birimine uyum gibi hususlarının dikkate alınması yerine, bireysel konut gelişmesi ile ilgili fırsatlarının, olanaklarının mekansal dağılımının belirleyici olmasıdır. Bunlar kapsamlı konut gelişmeleri ile ilişkili özelliklerdir.

Yapılaşma Analizinin yapıldığı şekil 29'da gösterilen ve 1989 yılında ilan edilen Büyük Lefkoşa su sınırı içerisindeki yapılaşmış ve parsellenmiş alandaki mevcut boş arsa ve arazilere, ek olarak Bu Planla İmar Gelişme Sınırları içerisinde alınan parseller 2021-2041 planlama dönemde

artacağı hesaplanan 62,000 kişilik nüfusu, barındırabilecek kapasitenin üzerinde bir kapasiteye sahiptir.

İmar Planı alanındaki nüfus ve konut gelişmeleri kenar bölgelerde ve çevre yerleşmelerde de yer almaktadır. Bunun sonucunda da kentsel kaynaklar kullanılmadan boş olarak durmaktadır.

6.3.2.3 Konut maliyeti

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Plan Alanında, inşaat yaptıran birçok aile, özellikle de düşük gelirli olanlar, işgücü maliyetini azaltmak amacı ile kendi konutlarını, akraba ve arkadaşlarının yardımı ile kendileri inşa etmektedirler. Bunun yanında birçok aile de kendi konutlarını maddi birikimlerini sağladıkları zaman müteahhit yardımıyla, inşaatı parça parça tamamlama yönüne gitmektedirler. Plan Alanında, 13,000 Amerikan dolarına kadar, nispeten, ucuz arsaların bulunduğu bölgelerde, mal sahibi tarafından inşa ettirilen 3 yatak odalı bir evin maliyeti aşağıdaki örnekte verilmektedir.

Aşağıda verilen maliyetin, yıllık geliri 20,000 Amerikan dolarının altında olan aileler tarafından karşılanabilmesi mümkün değildir. Plan Alanında yıllık geliri 20,000 Amerikan doları üzerinde olan aileler çok az sayıdadır. Gelir dağılımı verileri olmadığından, yukarıda sözü edilen 20,000 Amerikan Doları üzerindeki gelir grubunda olanların sayısını bulmak mümkün değildir. Gelir durumu ve dağılımı ile ilgili yeterli veriler olmamasına karşın 20,000 Amerikan Doları üzerinde yıllık geliri olan aileler yüksek gelir grubu içerisinde varsayılabilirler. Plan Alanı nüfusunun büyük bir çoğunluğunu oluşturan düşük ve alt düşük gelir grubu sınırında olan ailelerin yıllık ortalama geliri 8,000 Amerikan Dolarıdır ve bu aileler yukarıda sözü edilen konut piyasası dışında yer almaktadırlar. Düşük ve alt düşük gelir grubu sınırında olan ailelerin 8 yıllık zaman süre-sinde karşılayabilecekleri en fazla miktar 13,200 Amerikan Dolarıdır ve bu da ancak bir arsa fiyatıdır.

Tablo 11: Konut maliyeti hesaplaması

Konut alanı (Yarım arsa üzerine)[1]	130 metre kare	Maliyet $
Metre kare başına maliyeti	300 US $	
İnşaat maliyeti		39,000
(+)Arsa maliyeti		13,000
Toplam maliyet		52,000
Peşinat (%30)		15,600
Borçlanma miktarı		36,400

2021 yılına gelindiğinde iki asgari ücret çalışanı bir ailenin aylık gelirinin yaklaşık 740 dolar, nispeten ucuz bir arsanın ve 130 m2'lik bir konutun ise yaklaşık maliyetleri 63'er bin dolardan toplam yaklaşık 126 bin dolardır. Arsa maliyetinin %30'unun peşin ödenebilmesi halinde, geriye kalacak olan yaklaşık 44 bin doların kazancının %30'u ile 8 yılda sadece % 22'sini ödeyebilecektir.
Görülebileceği üzere arsa fiyatları ve birim maliyetlerde yaşanan artış sonrasında 2001 yılı öncesine göre alım gücü ciddi şekilde düşmüştür.

6.3.2.4 Konut Gelişmesinin Aşamaları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Aşağıdaki tablodan da görülebileceği gibi geçmişte toplam maliyetin %30'unun peşinat olarak ödenmesinden sonraki zaman zarfında 8 yıllık bir borçlanma ve yıllık gelirin %30'u ile yarım arsada 130 m2'lik konuta sahip olabilmek için yıllık 19180 dolar gelire sahip olunması gerekirken, günümüzde bu rakamın 3 kattan fazla bir artışla 63725 dolara yükseldiğini görüyoruz.
Günümüzde 2 asgari ücret çalışanı bir ailenin yıllık maaşının 8900 dolar, 2 ortalama 20 yıllık devlet memuru çalışanı bir ailenin yıllık maaşının ise yaklaşık 22 bin dolar olduğu düşünülürse bireysel konut üretimi niyetinde olan orta ve düşük gelir grubu aileler için kesintili inşaat süreçlerinin çok daha uzayacağı görülebilmektedir.

[1] Yukarıdaki borcu 8 yılda %9 faiz ile ödemek için gerekli olan yıllık gelir (Kazancın %30'unun borca ödendiği varsayımı íle)21.920 US $ dır.

Birçok aile tarafından söz konusu maliyete çözüm bulmak için uygulanmış olan kesintili inşaat süreci, istenmeyen bazı olumsuz sonuçları da beraberinde getirmektedir. Bu olumsuz sonuçlardan konut politikası ile doğrudan ilgili olanların bazıları aşağıda belirtilmektedir.

a) Gelecekte kullanılmak üzere satın alınmış çok miktarda boş parsel ortaya çıkmaktadır.
b) Zaman süreci içerisinde hedeflenen nüfus kapasitelerine ulaşmak, ayrıca servis ve kamu kullanımlarının planlanması açısından sorunlar yaratmaktadır.
c) Bu olay, arsa düzeyinde mal sahipliliğini getirmekte, gelişmelerin kapsamlı konut gelişmesi yerine, birim arsa üzerinde bireysel konut gelişmelerini özendirmektedir.
d) Bu durum özellikle arazi değerlerinin düşük olduğu dış bölgelerde, zamanından önce arsa açma baskısı yaratmakta ve Planının amacı toparlanma yerine, yerleşim alanlarının yayılmasına yol açmaktadır.

Tablo 12: Konut ve Arsa Maliyeti

		2001 Yılı		2022 Yılı	
		Arsa başına	Arsa başına	Arsa başına	Arsa başına
		İki konut	dört konut	iki konut	dört konut
Konut alanı		130 m2	130 m2	130 m2	130 m2
m2 maliyeti		300 US $	300 US $	490 US $	490 US $
İnşaat maliyeti		39000	39000	63700	63700
Parsel maliyeti		(½) 6500	(¼)3,250	(½) 31500	(¼)15800
TOPLAM MALİYET		***45500***	***42250***	***95200***	***79500***
Peşinat (%30)		13650	12675	28560	23850
Borçlanma miktarı		31850	29575	66640	55650
Yıllık gerekli gelir miktarı (8 yıl 2001 yılı %9faiz, 2022 yılı %2,05 faiz)		19180	17810	63725	53200
Yıllık gerekli gelir miktarı (2001 yılı 20 yıllık %9faiz, 2022 Yılı 15 yıllık %3,2 faiz)		11630	10790	83500	69700
Yoğunluk	Kişi/arsa	7	14	7	14
Net	Kişi/hektar	133	266	133	266
(hane büyüklüğü 3.5 kişi olarak alınmıştır.)					

Yukarıdaki basit hesaplamadan aşağıdaki önemli noktalar ortaya çıkmaktadır.

a) Arazi değerleri, inşaat maliyetleri ve mali olanakları, yıllık geliri 53 bin USD($)'nin altında olan ailelerin gücünü aşan boyutlardadır (Bir arsaya 4 adet küçük konut inşaa edilse bile).
b) Birim konut adetinin 2'den 4'e çıkması, maliyeti karşılayabilme gücünü bir miktar (%16 oranında) azaltsa da (Gerekli olan gelir 63 bin USD($)'dan 53 bin USD($) düşer). Yoğunluk hektar başına 2 katına, 133 kişiden 266 kişiye yükselir.
c) Birim konut adedinin 2'den 4'e çıkmasının, çevre ve yoğunluklar üzerindeki etkisi çok fazladır. Kenar bölgelerdeki yerleşmelerde (G.G.A.) ve eski köy merkezlerindeki yoğunluk artışları, İmar Planı stratejilerinin hedefleri ile uyumlu değildir ve altyapı, kamu giderlerinde artışlar yaratmaktadır.
d) Borç ödeme süresi artırıldığı, örneğin vade 8 yıldan 15 yıla çıkarıldığı zaman, faiz oranları da artacağından aylık dolayısı ile yıllık gelirin daha da yüksek olmasını gerektirir. Dolayısı ile günümüzde her iki durumda da düşük ve orta gelir grubu için %30 peşinat sonrası geriye kalan miktarın karşılanması olası değildir. Günümüzde Yıllık maaşı 22 bin dolar olan bir aile ¼ arsa payı ile toplam maliyetin %70'ini önceden ödemesi halinde maaşının %30'ununa denk gelecek bir rakamla 8 yıllık bir borçlanma ile konut sahibi olabilir.
e) Düşük maliyetli konut sorunu, yoğunluk politikaları ve kesinlikle dış bölgeleri, yoğunluk arttırmanın bedeli olarak gözden çıkararak çözümlenemez. Düşük maliyetli konut, tüm diğer unsurların (birim maliyetler, vergi değerleri, kar payı yanı sıra arazi değerleri, uzun dönemli konut fonları ile ilişkilidir. İki nedenden dolayı, bu iki anahtar unsurun dikkate alınması, birincisi konut politikası bakımından, ikincisi ise tüm plan alanına uzun dönemde sosyal ve ekonomik yarar sağlaması beklenen, İmar Planının ana stratejilerinden biri olan toparlanma ve bütünlemenin uygulanması bakımından İmar Planı için kritik önem taşımaktadır.

6.3.2.5 Korunması, Sağlıklaştırılması ve İyileştirilmesi Gereken Doku Bütünlüğüne Sahip Konut Alanları

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Çoğunluğu sur içi ve eski köy merkezlerinde bulunan yaklaşık 1,259 adet standart dışı konutların yanı sıra

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

Belediye Evleri, Göçmen Evleri ile Çağlayan, Köşklüçiftlik gibi doku bütünlüğüne sahip eski mahallelerde bulunan eski veya standart dışı konut yerleşimlerinin sağlıklaştırılması ve iyileştirilmesinin özendirilmesi için herhangi bir düzenleme yoktur.

6.3.2.6 Konut Alanlarının Tasarım ve Planlaması

Yukarıda 6.3.2.2, 6.3.2.3 ve 6.3.2.4 kısımlarında özetlenen konular özellikle de altyapı ve servis hizmetleri ile ilgili, dükkan, okul, açık alanlar ve sosyal kurumlar gibi mali açıdan verimliliği önemli olan konularda, bütüncül tasarım ve planlama ile ilgili bir yaklaşım bulunmamaktadır.

6.3.2.7 Konut Tiplerinin ve Büyüklüklerinin Mekansal Dağılımı

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

İmar planı öncesinde özel sektör tarafından inşa edilen konutların form ve yerleşimlerini kontrol eden mevzuatın eksikliği, farklı gelir grupları bölgelerinin ayrılmasına ve çevresel açıdan birbiri ile uyumsuz olarak yapılmış binaların karışmasına ve genel olarak, konut tip ve büyüklüklerinin, uygunsuz coğrafi dağılımına neden olmuştu, ancak geçen 20 yıllık sürede plan kararlarına bağlı olarak bir takım iyileşmeler olduğu ve benzer konut tiplerinin belirlenen bölgelerde yoğunlaştığı gözlenmektedir.

6.3.3 Ana Hedefler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

İmar Planı stratejisi içindeki konut politikasının rolü, Planın fiziksel, sosyal ve ekonomik hedeflerini gerçekleştirmek için öneri nüfus dağılımının gerçekleşmesini, yerel, doğal ve kültürel değerlerden hareket ederek, özgün alanları korumak ve kendine özgü karakteri olan konut alanları gelişmesini ve planda öngörülen, işlevsel yapının oluşumunu sağlamaktır. Bu doğrultuda konan hedefler aşağıdaki gibidir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a) Mevcut arsa ile altyapı kapasitesini kullanmak ve tüm gelir gruplarının konut tipi büyüklüğü, maliyetleri gibi benzeri türdeki çok çeşitli gereksinimlerini karşılamak için konut amaçlı gelişmelerin, esas olarak Ö.G.A.'lar belli türdeki konut gelişmelerinin G.G.A'da yer almasının özendirilmesi;
b) Konut gelişimlerindeki maliyeti düşürmek için gerek kamu ve gerekse de özel girişimciler tarafından yapılan sosyal konut ve toplu konut gelişmeleri için olanaklarını ve fırsatları artırmak.
c) Farklı konut türlerine göre yerel hizmetler, toplumsal hizmetler ve uygun kentsel donanımları ve ulaşılabilirliliği sağlayarak konut alanlarında işlevsel ilişki kurmak ve konut çevre kalitesini artırmak
d) Planlanmış ortak alanlar ve kullanımlar, çevre kalite ve mali standartları sağlamayı amaçlayan kapsamlı konut gelişmelerinin uygun yerlerde gerçekleştirilmesini sağlamak için, kentsel tasarım ve benzeri türde özendirici koşullar ve mekanizmalar yaratmak;
e) Oluşumu %70 oranında biçimlenmiş alanlarda yeni gelişmelerin uyumlaştırılmasını sağlamak; **Karakteri oluşmuş bölgelerde karakter parçalarının analizine bağlı olarak yeni gelişmelerin uyumlu katılımını sağlanmak;**
f) Eski konut dokusu ile yeni gelişme alanlarındaki gelişmelerin uyumlaştırılmasını sağlamak;
g) Eski konut dokusunun sağlıklaştırılmasını ve eskiyen konutların yenilenmesini sağlamak, tarihi, mimari ve kültürel değere sahip binaları korumak ve doku bütünlüğü olan eski alanların korunması geliştirilmesi için uygun koşullar yaratmak;
h) Yapılaşmamış alanlarda planda öngörülen işlevsel yapıya uygun olarak, okul, yeşil alan ve benzeri türden ortak alanların gerçekleştirilmesini sağlayabilmek için özendirici mekanizmalar geliştirmek;
i) Yeni konut gelişme alanlarında kapsamlı konut gelişmelerinin gerçekleşmesini sağlamak;
j) Konut alanlarında konut dışı kullanımları sınırlı tutmak, çevre ve gürültü kirliliğine neden olacak kullanımlara hiçbir şekilde izin vermemek;
k) Tasarım çözümlerinin iklim değişikliğini azaltmaya yönelik olmasını sağlamak. (enerji verimliliği ve su kaynaklarının verimli kullanılması)

6.3.4 Politika ve Öneriler

6.3.4.1 Arazi Değerleri, Arazi Değerlerini Kontrol Etmek ve Konut gelişmeleri için daha kolay arazi ve arsa sağlamak için boş arsalar ve araziler için "araziyi değerlerini düzenleme kullanımı özendirme sistemi" geliştirilmesi.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu sistem, gelişmelerin öncelikle geliştirilmesi istenilen bölgelerde bulunan boş arsa ve araziler üzerinde olmasını ve çeşitli gerekçelerle boş arsa ve araziyi tutmak isteyenlerin de bu bölgelerde yatırım yapmalarını özendirecek. Boş arsa tutmanın maliyetini artırmak, bu arsalardaki talebi azaltacaktır. Bu doğrultuda, gerçekten bina yapmak için arazi veya arsa arayanlar da konut gelişimlerinin toparlanması ve bütünleşmesi doğrultusunda özendirilmiş olacaktır. (Bkz. Böl. 8.5)

6.3.4.2 Uzun Dönemli Konut Kredisi:

Uzun dönemli konut kredisi olanakları sağlanmalı (düşük gelirli insanların, arsa alımı ve arsa alımı sonrasında kısa sürede konut gelişmelerini sağlamak için) ve bu uzun dönemli konut kredisinin genişletilerek kurumsal hale getirilmesi desteklenmelidir.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu, 6.3.4.1'de söz edilen "sistem önerisi ile bütünleştirilerek yaratılacak mali kaynak ile uzun dönemli konut kredisi sistemi kurulabilir.

6.3.4.3 Düşük Maliyetli Yapı Kooperatifleri Konutları:

Kamu sektörü konut piyasasında daha aktif olmalıdır. Düşük maliyetli konut üretimi ile ilgili konut kooperatifleri ve uygulayıcı kurumlar, İmar Planının arazi kullanım hedefleri, konut inşaası ve konut kooperatiflerinin yatırım politikaları arasında uyum sağlamalıdır.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

İmar Planı stratejisinin uygulanabilirliliğinin sağlanabilmesi için bu türdeki projeler desteklenecek ve bu türdeki projelere verilen ayrıcalıkları gösteren plan özetleri ile tasarım kılavuzları hazırlanacaktır. Konut kooperatifleri düşük maliyetli konut projelerinin kurumsal yapısı iki önemli hususta güçlendirilmelidir.

(a) Mali: Bu türdeki kooperatiflerin mali kaynaklarını artırmak için arazi değerlerini düzenleme sisteminin çalışması ile oluşacak birikim payı verilmelidir.

(b) Arazi Sağlanması: Bu türdeki kooperatifler, gelecekteki projelerinin yer seçimi, uygulama zamanlamasını ve büyüklüklerini daha verimli şekilde düzenleyebilmek için, gelişme alanlarında, kendilerine rezerv olarak uygun araziler alabilmelidirler.

6.3.4.4 Kamu Sektörü Düşük Maliyetli Konutları:

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Devletin konut projeleri ile ilgili deneyimleri, İmar Planı stratejisinin uygulanmasına aktarılarak, düşük gelirli aileler ile konut yapı kooperatiflerinden konut elde edecek maddi gücü olmayan ailelere sosyal konut sağlamalıdır.

Planlama Makamı ile Konut Edindirme Birimi, fakir aileler için düşük maliyetli konut politikası oluşturmalıdır. Bu projeler devlet bütçesinden finanse edilmeli ve ÖGA ve GGA'da yer almalıdır.

6.3.4.5 Özel Sektör Düşük Maliyetli Konutları:

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Avrupa Ülkelerinde olduğu gibi Ülkemizde de devletin ve/veya yerel yönetimlerin bizzat kendi eliyle arz ettiği sosyal konutlar yerine sisteme **özel sektör katılımını teşvik etmesi** yerinde olacaktır.

Konut üreticilerine gelir vergisi muafiyeti, düşük faizli konut kredisi alımı, konut kredilerine vergi indirimleri, bedelsiz veya piyasa değerinin altında kamu arazisi, yapılaşma kurallarında artış (konut yoğunluğu, yapı arsa oranı vb) ve benzeri teşvikler sağlanabilir.

Bu sayede;

- Sınırlı olan kamu kaynakları eğitim, sağlık, altyapı vb amaçlarla kullanılabilecek,
- Reel Sektörün gelişimine ve
- Karma sosyal grupların yaşadığı konut alanları oluşmasına (gettolaşma riski önlenecek) katkı sağlanacaktır.

6.3.4.6 Kapsamlı Konut Gelişmeleri:

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Önerilen uzun dönemli Konut finansmanı ve arsa elde etme olanaklarının artırılmasının yanı sıra, Kapsamlı Konut Gelişmeleri doğrudan ve dolaylı olarak özendirilecektir. Bu doğrultuda özel girişimcilerin kapsamlı konut gelişmeleri girişimlerinde bulunmaları için plan özet raporları ile tasarım kılavuzları hazırlanacaktır.

Kalite, donanım ve yerleşim standartlarının yükseltilmesi ve ortaya konan çabaların başarı ile sonuçlanabilmesi için cazip

yoğunluk (diğer yapılaşma türlerine göre) göz önüne alınmalıdır.
Bu özendirici ayrıcalıklardan yararlanılabilmesi için yeni inşaata yönelik konut gelişmeleri mahalle kavramı, komşuluk birimi temel alınarak, Plan Raporunun 7' inci bölümünde belirtilen afet risklerini hafifletici önlemler, 6.13.4.3 Özendirici ve Caydırıcı Önlemler (b) paragrafında belirtilen ilkelere uygun olarak tasarlanacaktır. Bu alanlar, içerisinde günlük ortak gereksinimlerin karşılanacağı alanlar ile sosyal donatılar, kentsel alanlar ve sosyal alanlar yer alacak şekilde planlanacaktır.

6.3.4.7 **Oluşumunu Tamamlamamış konut alanları ile gelişmekte olan ve henüz oluşmamış bölgeler için farklı politikalar izlenmelidir. Bu çerçevede oluşumu tamamlanan bölgelerde dokuya uyumlu katılım, aranırken, gelişmekte olan bölgelerde mülkiyet deseninin yeniden düzenlenmesi ve henüz oluşmamış bölgelerde ise yeni kurallar uygulanması.**

6.3.4.8 **Yeni Gelişmelerin uyumlu katılımı:**
Oluşumunu tamamlamış ve karakteri biçimlenmiş konut alanlarında, yeni gelişmelerin uyumlu katılımının sağlanması için yeni gelişmelerin oluşumu ve biçimlenen karakteri belirleyici olan yapılaşma haklarının ortalamasına göre gerçekleştirilmesi.

6.3.4.9 **Kentsel Tasarım ve Planlama Tüm konut alanlarının bölüm 5.4'de konulan ilkeler çerçevesinde planlanması esastır. Bu planlamada sosyal, ekonomik ve fiziksel gereksinimlerin karşılanması yönünde tüm hizmet ve olanaklar sağlanmalıdır.**

Planlama Alanınındaki birçok konut bölgesi geçmişte tasarım ve planlamaya gerekli önemin verilmemesinden dolayı cazip olmaktan çıkmıştır. Buna karşın, parça parça gelişme ve arazi değerleri ve inşaat maliyetleri sonucu oluşan konut alanları ve bu alanlardaki organize yeşil alanların eksikliğinin, peyzaj, ağaçlandırma vb. sorunların giderilmesi gerekmektedir.

Mevcut parsellenmiş alanlarda karışık ve ortak kullanımların yer alacağı ortak mekanların yaratılması için kamulaştırma ve kentsel tasarıma yönelik çalışmalar yapılması; kentsel tasarım ilkelerine uygun olarak ortak mekanlar yaratacak şekilde de parsel birleştirilerek birlikte hareket edilen

projelerde, özendirici planlama ve imar hakları ile özendirici diğer ayrıcalıkların verilmesi.

6.3.4.10 <u>Doku Bütünlüğü Olan Bölgelerin Korunması:</u>
Doku bütünlüğü olan bölgelerde yeni gelişmelerin bina kütlesi, açık kapalı alanlar (dokular/boşluklar) oranı, bina yükseklikleri, peyzaj, bina cephe özellikleri, çatı örtüsü, ulaşım dolaşım özellikleri, ön bahçe mesafeleri ve benzeri doku karakter özelliklerine uygun olarak yapılması.

6.3.4.11 <u>Eski konutların rehabilitasyonu</u> Sur İçi ve eski köy merkezleri ile ilgili ilke ve politikaları dikkate alınarak sur içeri-sindeki koruma, sağlıklaştırma, canlandırma özendirilecektir. Özel mimari değere sahip alanlarda özel dikkat gösterilecektir.

Özellikle sur içerisinde seçilmiş ve seçilecek eski konut alanlarında öncelikli alan planları ve alt öncelikli alan planları, çevre planları hazırlanması ve hazırlanmış ve uygulanmakta olan projeler de gözden geçirilmelidir. Bu planlar kamu yatırımları ve özel kaynakları harekete geçirecek türde hazırlanmış olan kamu/özel projelerini de içeren, kamu müdahalesi şeklinde olmaları öngörülmüştür.

6.3.4.12 <u>Sosyal Konut alanlarının sağlıklaştırılması</u> ve bu alanlarda gerçekleştirilecek yeni gelişmelerin uyumlaştırılması.

Sosyal konut alanlarında, çevre kalitesinin artırılması ve sağlıklaştırılması özendirilecek bu amaçla proje uygula-maları ile yasal düzenlemeler yapılacak, yeni konut gelişmelerinde, bu bölgelerdeki yapılaşma karakterine uyumlaştırma sağlanacaktır. Bu amaçla karakter analizi çevre-sinde tasarı kılavuz hazırlanacak.

6.3.4.13 <u>Konut Standartları</u> İmar Planındaki sosyo - ekonomik yapıya ve beklentilere uygun olacak şekilde farklı konut türlerine ve büyüklüklerine göre uygun konut standartları uygulanmalıdır.

Konutun elemanları ve türü ile ilgili herhangi bir standart yoktur. Planlama Makamı inşaatta kalite, verimlilik ve

maliyeti de göz önüne alarak tüm konut politikasının bir parçası olarak, bu türdeki standartları hazırlamalıdır.

6.3.4.14 Dikkate Alınacak İşlevsel ve Çevresel Unsurlar:

Yeni konut gelişmelerinde işlevsel ve çevresel açıdan dikkate alınacak hususlara özel önem verilmelidir.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a) Toplumsal gereksinim: Bugünkü ve gelecekteki temel barınma gereksinimi ile bu alanlardaki servisler, açık alanlar ve ilgili donanımları da göz önüne alan düşük maliyetli projeler uygulanmalıdır.
b) Uygulanabilir bölgelerde, iş alanlarına ulaşılabilirlilik sağlanmalıdır.
c) Araç ve yaya ulaşımı için iyi ve güvenli giriş ve çıkışlar ile yeterli ve uygun otoparklar sağlanmalıdır. Yol güvenliği açısından, her gelişme için araç giriş ve çıkış noktalarına özel dikkat gösterilmeli. (Bkz. bölüm 6.4.3.4 ve 6.4.3.10'da) Sur İçi ve eski köy merkezlerindeki konut gelişmeleri ile ilgili otopark gereksinimleri için ayrıcalık sağlanmalıdır.
d) Tasarım ve plan kalitesi açısından hedefler tatmin edici bir düzeye getirilmeli ve tasarlanan binalar, yandaki mevcut binalarla uyum içerisinde düşünülmelidir.
e) Yapılacak gelişmelerde donanım ve diğer çevresel etkiler (arazinin ağaçlandırılması, ölçek, bölgenin karakteri ve genel olarak çevre) de göz önüne alınmalıdır. Bazı özellikli bölgelerde çatı, bina malzemesi, güneş ısıtıcılarının görüntüsü, yardımcı binaların inşaası ve yerleşimi, yeşil alanlardan geriye çekilme ve diğer donanımlar ile ilgili kural ve koşullar planlama onayı aşamasında belirlenecektir.
f) Ailelere uygun konutlar da dahil olmak üzere farklı büyüklükte konut birimlerinin oluşturulmasına dikkat edilecektir.
g) Kıbrıs veya Akdeniz bölgesine özgü sokak bitkilendirmesi de dahil olmak üzere, genel bir kamusal alana entegre edilmiş ön cephe ve bina çekilişleri ile çatı hatlarına sadık kalınacaktır.
h) Sokak siluetinde devamlılığı sağlamak için konut binalarının ön cephesi bahçe duvarı, demir parmaklık ve benzeri malzeme ile çevrilecektir.
i) Binalar, iyileştirilmiş bir sokak peyzajının oluşumuna katkı sağlayacak şekilde tasarlanacaktır.
j) Üzeri kapalı balkonlar teşvik edilecektir. Bkz. 6.13.5 Diğer Kural ve Koşullar ana başlığı altındaki 6.13.5.5 Balkon maddesi

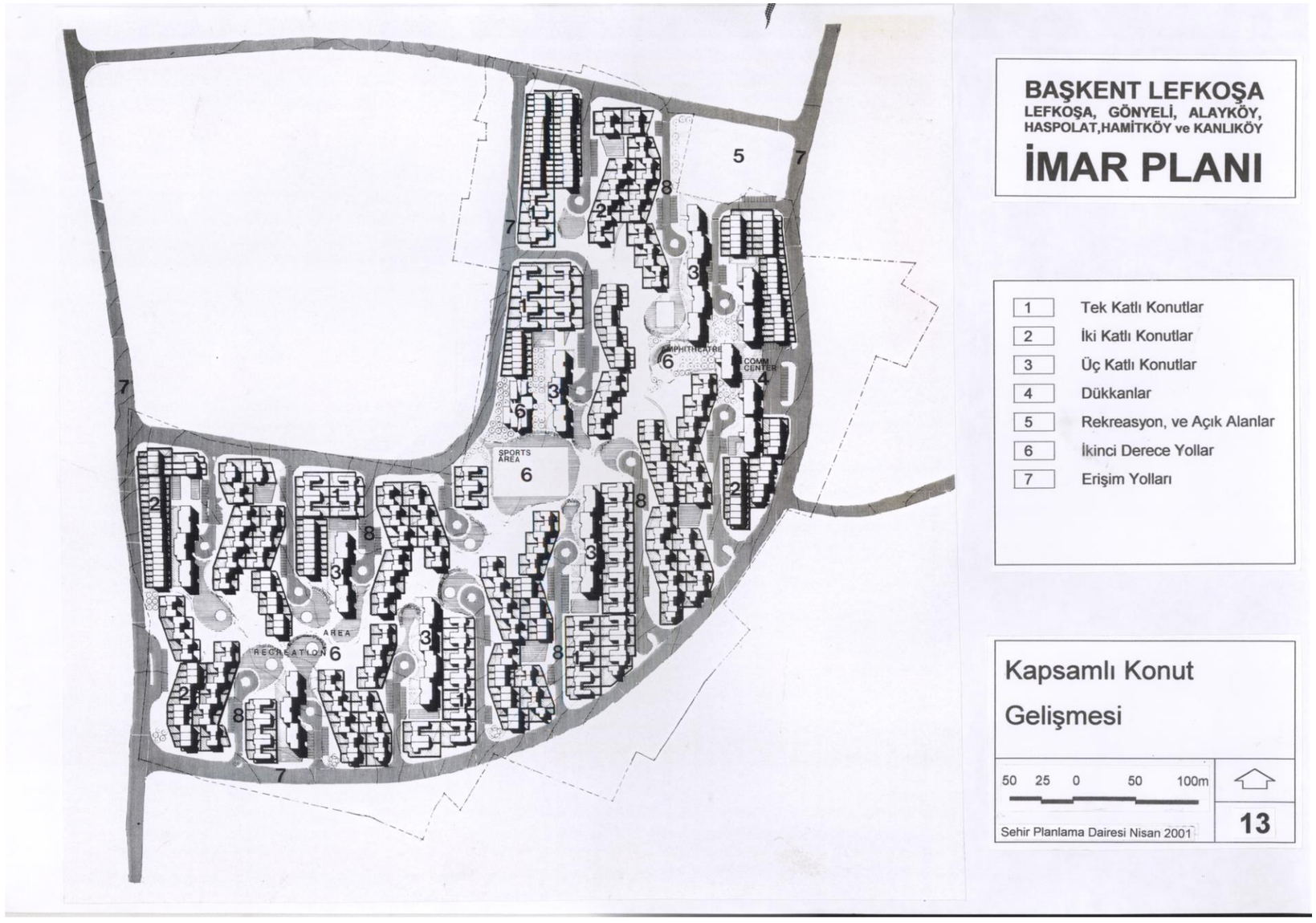
k) Yeni gelişmelerde binaların ön cephesinde otoparka izin verilmeyecek ve önceden izinlendirilenlerin kaldırılması için özendirici politikalar geliştirilecektir. Sadece yerel yollarda apartman tipi binalar dışında kalan konutlarda bu kural aranmayabilir.

l) Zemin katında etrafı açık kolanlar arası boşluklu sıfır kodundan 2,5 metre yüksekliğe kadar otoparkı olan konut binalarında ön cephe yukarıda “h” maddesinde belirtildiği şekilde çevrildikten sonra bitkilendirilerek apartman altı otopark gizlenecektir. Bina altı otoparka giriş ve çıkışlar parselin belirli noktalarından sağlanacaktır.

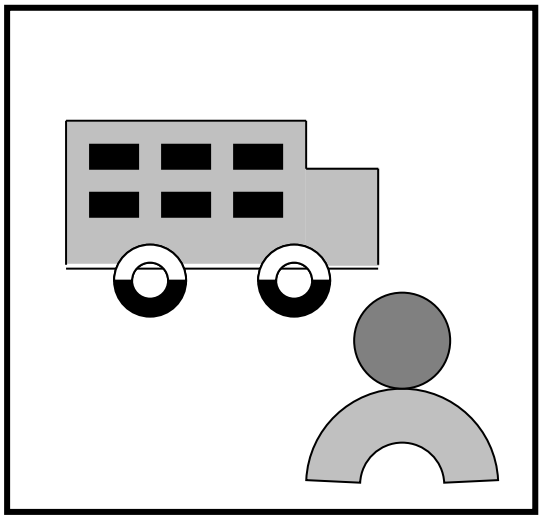
m) İklim değişikliği etkilerini azaltmaya yönelik olarak Bölüm 7.0, 7.1.2.3, maddesinde belirtilen önlemlere uyulacaktır.

6.3.5 UYGULAMA

Plan Alanındaki konut gelişmeleri sosyal konutlar hariç genelde özel sektör veya özel kişiler tarafından, özel kaynaklar ile geliştirilmektedir. Konut üretiminde Devletin üretmiş olduğu konutlar (sosyal konutlar), toplam konut piyasasında üretilen konut miktarı içerisinde çok önemli bir miktarı tutmamasına rağmen, sosyal yönü ve İmar Planı konut politikasının uygulanması yönü ile önemli bir rol üstlenmektedir. Esas rolü ise, Bölüm 8.5'de özetlenen Arazi Politikasının uygulanması ile olacak ve bu da konut ile ilgili önerilerin de hayata geçirilmesini kolaylaştıracaktır. Uygulama sürecinde Teşvik ve Kontrol ikilisi denge içerisinde olması gereken önemli iki unsurdur. Kontrol, yalnız başına gelişme yaratmadığı gibi, teşvik de yalnız başına gelişme standartları ve hedeflerini başaramaz. Bundan dolayı teşvik ve kontrol uyum içerisinde olmalıdır.


BAŞKENT LEFKOŞA
LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY,
HASPOLAT,HAMİTKÖY ve KANLIKÖY
İMAR PLANI
1 Tek Katlı Konutlar
2 İki Katlı Konutlar
3 Üç Katlı Konutlar
4 Dükkanlar
5 Rekreasyon, ve Açık Alanlar
6 İkinci Derece Yollar
7 Erişim Yolları
Kapsamlı Konut Gelişmesi
50 25 0 50 100m
Sehir Planlama Dairesi Nisan 2001
13
SPORTS AREA
AMPHITHEATRE
COMM CENTER
RECREATION AREA

6.4
ULAŞIM
DOLAŞIM



6.4 ULAŞIM DOLAŞIM

Kentsel ulaşım, kentin mekansal olarak ayrı olan farklı insan işlevlerini birbirine bağlayan, hayati bir sistemidir. Ulaşımla arazi gelişmeleri arasında yakın ve karşılıklı bir ilişki vardır. Bu nedenle herhangi bir kentsel alanın planlaması kapsamlı ve koordine edilmiş dengeli bir arazi kullanımı ulaşım sistemiyle uyum içerisinde olmalıdır.

Geçmişte ulaşımla arazi kullanımının gelişmesi arasındaki koordinasyon yetersizdi. Bunun da ana nedeni entegre ulaşım planlamasından sorumlu uzmanlaşmış bir ulaşım biriminin olmayışıdır. Böyle bir koordinasyonun olmaması bugün Başkent Lefkoşa'da var olan ulaşım problemlerinin önünü kesmedeki başarısızlığın nedeni olmuştur. Önerilen ulaşım politikaları ve arazi kullanımı böyle bir koordinasyonu teşvik etmeyi amaçlamaktadır. Böylece ulaşım planlaması ve arazi kullanımı arasında tutarlı ve anlamlı kentsel işlevler korunacaktır.

6.4.1 Ana Konular

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a- Şehir merkezine doğru yönelen mevcut yol sisteminin çevreyi dıştan besleyecek yeterli çevre dolaşım yollarının olmamasından dolayı artan trafik talebine özellikle merkezi alanlarda yanıt verememektedir.

b- Işınsal yollar üzerinde park etme, yükleme vb. etmenler trafik akışını engellemektedir.

c- Çöp kamyonları, Güngör katı atık düzenli depolama alanına ulaşmak için alternatif bir güzergah olmaması nedeni ile Haspolat kavşağı üzerinden Güngör yolunu kullandıklarından bu alanda yer alan öğrenci nüfusu açısından güvenlik ve çevresel sorun oluşturmaktadır.

d- Araba sahiplerinin yıllık artış oranı, planlama alanında birçok trafik problemine neden olan yıllık nüfus artışından daha yüksek olması trafik sorunlarını daha da artırmaktadır.

e- Kent içi yollarda belirgin bir yol hiyerarşisi yoktur ve ana yol olarak sınıflandırılacak yolların çoğunda yüksek trafik talebi baskısı vardır. Böylece bu yollar, çok işlevli olarak hem trafik akışını sağlama hem dükkan, ofis endüstri ve konut gibi kullanımlara direkt erişim için kullanılmaktadır. Bu yolların kapasiteleri yasal olmayacak şekilde araba park etmeyle daha da sınırlanmıştır. Bu sınırlamaya yoğun saatlerde bile kısıtlanmayan ağır araç kullanımıda katkıda bulunur(Bazı yollarda ağır araç trafiği kısıtlaması uygulanmaktadır).

f- Özellikle merkezi yerlerdeki kavşaklar, birbirine yakın olarak yer almaktadır. Bu nedenle bir kavşakta oluşan trafik kuyruğu

genellikle diğer kavşaklara da sıçramakta; böylece tüm trafik akımını engellemektedir. Ayrıca mevcut kavşakların büyük bir kısmı olması gereken standartta değildir.

g- Yayalara yönelik ulaşım olanakları çok yetersizdir. Yeterli genişlikte uygun kaldırımlar ve yaya yolu çok az yerde vardır. Uygun genişlikte kaldırımlar çok azdır. Kaldırımların olduğu yerlerde bile, bu kaldırımlar sık sık kesintiye uğrar. Kaldırımların de-vamlılığı birçok seviye farklılıkları ve engellerle bozulmuştur.

h- Son yıllarda bisiklet ulaşımına yönelik bazı adımlar atılsa da bütüncül bir ağ henüz sağlanamamıştır.

i- Başkent Lefkoşa İmar Planı alanında özellikle ticari ve idari fonksiyonların yoğunlaştığı alanlarda Gönyeli Belediye hudutları ve Suriçi dışında kalan yerleşimlerde yeterli toplu otopark alanları bulunmamaktadır. Kısa süre park edecekler için kısıtlı yerler vardır. Özel mülke ait bazı boş araziler uzun süreli park için kullanılmaktadır. Yasalara aykırı, yetki dışı park etme, özellikle de şehir merkezindeki yollarda kapasitenin ciddi bir şekilde düşmesi sonucuna varacak oranda yüksektir. Halihazırda otopark olarak kullanılan özel mülk parsellerin yapılaşması ile birlikte var olan sorun daha da büyüyecektir.

j- Kentteki otobüs sistemi şehir merkezinde biten, ışınsal yollar üzerinde çalışan bir sistemdir. Böylece bu yollar üzerinde oluşan trafik sıkışıklığı, otobüslere yönelik ayrı şeritler gibi özel hükümlerin olmaması veya eksikliği otobüslerin hareket saat-lerinde gecikmelere neden olmaktadır. Yollardaki akışı etkile-nen otobüs servisleri belli bir program ve saate uyamadık-larından dolayı güvenirliğini ve cazibesini yitirmektedir.

k- Kırsal bölgelerdeki otobüs ağı düzenli bir şekilde planlanmamış ve böylece kentsel toplu ulaşım ağıyla verimli bir şekilde bağlantı kuramamıştır.

l- Yoldaki kazalar düzgün bir şekilde analiz edilmemektedir. Yol güvenlik önlemleri kapsamlı ve belirleyici bir temel üzerine kurulup geliştirilmemiştir.

6.4.2 Ana Hedefler

a- İnsanların ve malların ulaşımını iyileştirecek verimli bir ulaşım sistemi kurmak. Gelişim süreci içerisinde farklı evrelerde arzu edilen arazi kullanımını desteklemek için yeterince esnek olmak.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

b- Düzenli Kentsel işlevleri korumak için Planlama Alanının çeşitli kısımlarına makul bir erişebilirliği sağlarken, kent içinde ihtiyaç olmayan gereksiz araç dolaşımını ve trafiği en aza indirmek.

c- Kent ve bölge arasında etkili bir bağlantı kurmak,

d- Kent içi belirgin bir yol hiyerarşisi sistemi kurmak,

e- MİA ve koruma alanlarında yayalaştırma planlarını ve trafik yönetimini teşvik etmek ve planlamak.

f- Konut bölgeleri içerisinde ve konut bölgeleri arasında bulunan okullara, dükkanlara, açık yeşil alanlara ve toplumun yararlan-dığı yerlere ulaşımı sağlamak amacıyla yaya yolları ve bisiklet yolları sistemini kurmak.

g- Gereken yerlerde özellikle de ticari ve idari faaliyetlerin yoğunlaştığı ve nüfusun yoğun olduğu yerlerde araba ve diğer araçlar için yeterli ve uygun şekilde toplu otopark imkanları sağlamak

h- Toplu taşımacılığı teşvik etmek için otobüs durağı, özel otobüs şeritleri, otobüs cepleri ve stratejik noktalarda otobüs istasyon-ları yapmak.

i- Kent merkezinden başlayarak araç kullanımı ve park etmenin kademeli olarak azaltılmasını sağlamak ve buna paralel olarak yaya, bisiklet ve toplu taşıma kullanımını iyileştirmek

j- Ülkesel ve kentsel faaliyet koridoru, bölge ve semt merkezleri üzerinde yer alan yolların yayalar için cazip ve kullanışlı olacak şekilde tasarlanmasını sağlamak: güvenli yaya akışı için iki kavşak arası mesafe artırılacak, kaldırımlar rahat ve geniş olacak, mümkün olabildiğince ağaçlarla gölgelenecek, sık aralıklarla yaya geçitleri ve nispeten yavaş bir trafik akışına sahip olacak şekilde tasarlanacak

k- Çöp kamyonlarının Güngör düzenli katı atık depolama alanına güvenli bir şekilde ulaşımı için Hamitköy'ün kuzeyinden gelen ve Taşkent yoluna bağlanan dış paralel yolun Güngör yoluna bağlantısını sağlamak

l- Kavşaklar üzerinde yoğun trafik yükü çeken kullanımlardan kaçınmak.

6.4.3 Politika Ve Öneriler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Şehir büyüdükçe insanlar ve malların taşınmasını iyileştirmeyi ve çoğaltmayı amaçlayan genel ulaşım politikası üç kısma ayrılabilir.

a) Sürdürülebilir ulaşım modlarının yaygınlaştırılması ve günün belirli saatlerinde yoğunlaşan trafik sorununun çözülmesi için

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

trafik yönetimi ve bütünlüklü bir mobilite ağının kurulacağı bir Sürdürülebilir Kentsel Mobilite Planının hazırlanmasını sağlamak

a) Mümkün olduğunca mevcut yol ağının genişletilmesinden ve/veya yeni yol güzergahı önerilmesinden kaçınmak

c) Özel taşımacılıktan toplu taşımacılığa doğru gidişi teşvik eden etkili ve birbirini entegre eden toplu ve özel taşımacık sistem-ini kurmak. Önerilen ışınsal ve parelel yol sistemi, yol geliş-tirme planlaması için halen yapma olanağı olan bölgelerde ana tasarımını çıkarmada grid yol ağı, sisteme ilave edilebilir. Grid yol modeli daha etkili bir model olup, planlamanın ilk safhalarında gelişmekte olan bölgelerde uygulanabilir.

6.4.3.1 Yol Hiyerarşisi

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Ana Dağıtıcılar, İkincil Dağıtıcılar ve Yerel (lokal) Dağıtıcılardan oluşan açıkça tanımlanmış bir yol hiyerarşisi geliştirilmelidir.

Önerilen yol hiyerarşisinin kurulması ile yönlendirilen trafiğin şehre girmesi, seçilmiş ve iyi tanımlanmış dağıtıcı yollar üzerinden sağlanacaktır. Önerilen yol sistemi hiyerarşisi şekil 24’de gösterilmiştir.

a- Ülkesel Çevre Yolu

Başkent Lefkoşa içerisinden geçen Gazi Mağusa – Güzelyurt Anayolu doğu-batı yönünde ana bağlantıyı sağlamaktadır. Bu tür çevre yolları şehir içi ulaşımdan çok şehirler arası ulaşım amaçlı kullanılan yollardır. Bu tür yollar; arsa ve kullanımlara direkt giriş-çıkışı olmayan yol boyunca olan kullanımların anayola bağlantılarını servis yolları ile sağlandığı yollardır. Bu yollar kavşak sayısı az, mümkün olduğu ölçüde bağlantılarının erişim kontrollü olarak yapıldığı ve bu nedenle rahat bir trafik akışının sağlandığı güzergahlardır.

b. Ana Dağıtıcılar

Ana dağıtıcılar, farklı "çevresel alanları" mümkün olduğunca direkt olarak birbirine bağlayan, kavşak say-ısı kısıtlanmış, yol üstü oto parklara izin verilmeyen ve mümkün olan yerlerde arsa ve binalara direkt araç giriş ve çıkışları olmayan, yol boyunca olan kullanımların ana dağıtıcılara bağlantılarının servis yolları ile sağlandığı yollardır. Bu yollar, serbest ve rahat bir trafik akışının sağlandığı güzergahlardır. Ana dağıtıcılar ile ilgili detaylı bilgiler bölüm 5'de verilmiştir. Ana dağıtıcı yollar üzerinde park etme izni verilmeyecektir.

c. İkincil Dağıtıcılar

İkincil Dağıtıcılar, trafiği ana dağıtıcılardan “çevresel alanlara” ve "çevresel alanlardan” ana dağıtıcılara dağıtacak olan yollardır. Ana dağıtıcılar ile ikincil dağıtıcıların birleştiği noktalarda dört yol kavşağı oluşturulmasından kaçınılmalıdır. Bunun yerine T-kavşak oluşturmak stratejik olarak tercih edilmeli ancak bu da ana dağıtıcılar üzerinde çok sıklıkta olmamalıdır.

İkincil dağıtıcılar, “çevresel alanlar” içerisindeki ayrı yollar olup, ana dağıtıcılardan daha az kapasiteye sahiptir. İkincil dağıtıcılar yerel dağıtıcılar üzerindeki trafik akışını, aynı dağıtıcılara bağlayan yollar olarak tasarlanmalıdır. Arsa ve binalara direkt giriş ve çıkışlardan kaçınılmalı ve mümkün olan yerlerde yol boyunca olan kullanımların ikincil dağıtıcılara bağ-lantıları servis yolları ile sağlanmaldır. Bu yollar aynı zamanda şehir içi otobüs güzergahlarını oluştur-

malıdır. İkincil dağıtıcı yollar üzerinde park etme izni, bisiklet ve toplu taşıma şeritlerine öncelik verilmesine tabi olarak, belirlenmiş kısıtlı alanlarda verilecektir. Bu planda belirtilen ulaşım politikalarına uygun olarak yeni toplayıcı yollar planlanabilir.

d. Yerel Dağıtıcılar

Yerel dağıtıcılar, ikincil derece yollar ile bu dağıtıcıların hizmet verdiği imar edilmiş veya edilmemiş araziler arasında güvenli ve verimli bağlantılar kurabilecek şekilde tasarlanmalıdırlar. Yerel dağıtıcıların öncelikli alan planları yapılarak detaylı yerel yol gerek-sinimleri belirlenmelidir.

Yerel dağıtıcılar, mevcut konut alanlarındaki arsa ve binalara direkt giriş ve çıkışı sağlayacaktır. Fakat kapsamlı olarak geliştirilecek bölgelerin olması durumunda şekil 15'da gösterildiği gibi tamamlayıcı nitelikte bir yol sistemi olacak şekilde ön görülmektedir. Bu yollar üzerinde, belli noktalarda amaca yönelik olarak, ayrı bir yaya dolaşım sisteminin tasarlanması ve geçişlerin sağlanması, bu yolların güvenlik ve verimini artırmaktadır.

Konut alanları planlamasında araçların hızı yavaş ve yaya güvenliği esas olmalıdır. Hizmet alanları bakımından yerel dağıtıcıların ve erişim yollarının tasarlanması sırasında, araba ve servis araçlarını konutlara ulaştırma ihtiyacı ve uygun yerlerde ziyaretçiler için otopark yeri yapımına özel bir dikkat edilmelidir. Konut alanlarındaki bölge sakinleri, hareket halindeki araç-ların vereceği rahatsızlıktan etkilenmeyecek şekilde, güvenlik ve hareket serbestisi içerisinde olmalıdırlar.

Yol kenarına park etme izni, mümkün olduğu durumlarda belirlenmiş alanlarda ve sadece kısa süreli park etmeler için verilecektir.

e. Kavşaklar

Kent içerisindeki kavşaklar birbirine yakın olarak yer almaktadır. Kavşakların birbirine yakın olmasının yanı sıra gerekli tasarım standardında olmaması nedeniyle bir kavşakta oluşan trafik çok kısa bir sürede diğer

kavşakları etkilemekte ve tüm ulaşım sistemi tıkanmaktadır. Bu nedenle kavşakların bulundukları yolların özellikleri dikkate alınarak yeniden çözülmesi, onem arz etmektedir.

Planda ışınsal yolları birbirine bağlayan paralel yolların oluşturulmasına öncelik verilmesi belirli yollara ve dolayısı ile kavşaklara olan trafik yükünü azaltacaktır. Bu düzenlemenin yanısıra Plan Alanında, ulaşım ağının rahat ve güvenli bir şekilde çalışabilmesi, ana yerleşim alanları ile çalışma alanlarına ulaşılabilirliğin kolaylaştırılabilmesi için Gelişme Planında gösterilen kavşakların, plan dönemi içerisinde, Ulaştırma Bakanlığı ve Karayolları Dairesi ile işbirliği yapılarak gerekli düzenlemelerin gerçekleştirilmesi sağlanacaktır.

Kavşakların yeniden ele alınması sırasında gerekli bilgiyi anında sağlayan, kavşak ve yol sistemini sürekli denetleyen ve yollarla ilgili bilgileri günlük elde eden bir bilgi toplama sistemi kurulmalı ve gerekli durumlarda anında müdahale edilebilmesini sağlayacak bir sistem kurulmalıdır. Kurulacak böyle bir sistem kentin tüm dağıtıcı yollarını gözleyen, sürekli bilgi sağlayan ve bir bilgisayar merkezi odasından kontrol ve yönetimi yapılan bir sistem olmalıdır.

6.4.3.2 Kent Merkezi ve Yapılaşmış Alanlarda Ana Dağıtıcılar

Önerilen ana dağıtıcılar, mevcut yollar olduğundan bu yollar uygun genişlik ve kaliteye yükseltilecek şekilde inşa edilmelidir.

Bu alanlardaki kentsel rantların yüksekliğinden dolayı yeni yol güzergahları önermek maliyet açısından uygulanabilir değildir. Mevcut irtifa haklarının maksimumda kullanılmasından dolayı oluşacak yüksek inşaat maliyetlerinden ve özel mülklerdeki gereksiz tecavüzlerden kaçınmak gerekliliğinden dolayı mevcut yol ağı kullanılmıştır.

Kent merkezinde ve yapılaşmanın yoğun olduğu alanlardaki ana dağıtıcılar genellikle, paragraf 6.4.3.1'de öngörülen standarttan daha düşük bir standartta olacaktır. Kavşaklar ideal düzeydeki ara-lıklarla olamayacak ve alternatif giriş ve çıkışların olmadığı arazi ve binalara direkt giriş ve çıkışlara izin verilecektir. Bununla birlikte

ana dağıtıcılarla ilgili temel politikalardan biri, bu yollar üzerinde arsa veya binalara giriş ve çıkışın kısıtlanması olduğundan bu politikanın istisnası mutlaka minimumda olmalıdır.

6.4.3.3 Merkez Dışı Bölgelerdeki Ana Dağıtıcılar

Dış bölgelerde veya çok gelişmemiş bölgelerde ana dağıtıcıların yapımı için gerekli olan arazi mümkün olduğunca erken ayrılmalıdır. Bu dağıtıcılar üzerinde direkt cephe erişimi tamamen kısıtlanmalıdır. Ana dağıtıcıların geçeceği güzergahlar, artacak olan arazi fiyatlarını ödemekten kaçınmak ve çıkabilecek diğer karışıklıkları da önlemek için planlamanın ilk safhalarında ayrılmalıdır.

Şehir merkezi dışındaki bölgelerde ana dağıtıcıların yapımı, trafiğin artmasına ve kaynakların teminine bağlı olarak safhalar halinde gerçekleştirilmelidir. Ana dağıtıcıların inşa edileceği döneme kadar olan geçici dönemde, ana dağıtıcılar için ayrılmış olan, boş olan bu güzergahlar, peyzaj, iç yaya güzergahları veya başka geçici amaç için kullanılabilir.

Bu ana dağıtıcılardan arsa veya binalara servis yolları veya yeşil kenar şeritleri yapılarak direkt giriş ve çıkışlar kısıt-lanmalıdır. Ülkesel Çevre Yolu ve ana ışınsal yollar gibi kentsel ve bölgesel öneme sahip olan ana dağıtıcılar bo-yunca mümkün olan yerlerde yollar ile araziler arasında emniyet şeritleri ayrılmalıdır.

6.4.3.4 Ana Dağıtıcılar Üzerindeki Arazi ve Arsalara Araç Giriş ve Çıkışları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Araçların arazi, arsa veya binalara giriş ve çıkışları, trafiğe vereceği zararın en aza indirilmesinin sağlanması için uygun şekilde olmalıdır.

Genel olarak, ana dağıtıcı yollar üzerinden arazilere direkt giriş çıkış olmamalıdır. Bu giriş ve çıkışların zorunlu olarak olması gereken durumlarda, araçların ana dağıtıcılara geri çıkış yapmasına izin verilmemelidir. Bu tür araziler içerisinde uygun dönüş yerleri sağlanmalı ve bu arazilere giriş ve çıkış yerleri en fazla iki yerden olmalıdır. Her durumda araçların arazilere giriş ve çıkışları, trafik güvenlik kriterlerini örneğin kavşaklardan, otobüs duraklarından, yaya geçitlerinden ve trafik akış düzenini

bozmayacak şekilde olmalıdır. Konutların birden fazla caddeye cephesi olduğu yerlerde araç ulaşımı trafik açısından daha az önemi olan yollardan verilmelidir.

6.4.3.5 Trafik Yönetimi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Özellikle dar yolların bulunduğu Merkezi İş Alanı ve Sur İçi bölgelerindeki trafik sıkışıklığı olan alanlarda çok iddialı yol genişletme planlaması yapmaktan kaçınılmalı, bunun yerine trafik yönetimi planlamasına gidilmelidir.

Merkezi İş Alanı, surlar içi ve diğer sıkışık bölgelerde, iyi bir ulaşılabilirliğin sürdürülebilmesi ve trafiğin düzenli bir şekilde çalışması için uygun işlevlerin yer alması ön koşuldur. Bu alanlarda işleyen trafik koşullarına ulaşmak ve yoğun saatlerdeki trafik sıkışıklığını azaltmak için uygun trafik yönetimi tedbirleri getirilmelidir. Trafik Yönetim planlaması trafiğin serbest akışına daha çok yardımcı olan koşulları sağlayarak, toplu taşımacılığı daha çok cazip hale getirerek, çevreyi ve yol emniyetini koruyup iyileştirerek genellikle kısa vadede problemlerin hafiflemesine katkıda bulunmaktadır.

Merkezi İş Alanı ve Surlar içinde trafik yönetimi ile ilgili detaylı bilgi “Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı”nda yer almaktadır.

6.4.3.6 Toplu Taşımacılık Hizmeti

Mevcut otobüs servisleri, servis kalitesini artıracak şekilde özel dikkatle ele alınmalı ve özel araba taşımacılığı ile rekabet edecek düzeye getirilmelidir.

Şehrin dağınık bir şekilde gelişmesi etkili bir toplu taşımacılık sistemine geçmek için engel oluşturmaktadır. Böylece özel araçlar baskın ulaşım aracı durumuna gelmişlerdir. Şehrin Kademeli olarak toparlanması ve bütünleşmesi; rasyonel kentsel bir yapının geliştirilmesi ve verimli bir toplu taşımacılık hizmeti için gerekli hareket etme imkanlarının çoğunun karşılanması ile mümkün olacaktır. Bunun devamında, otobüs taşımacılığının kentin ulaşım sisteminde önemli bir rol oynaması ile özellikle şehir merkezinde özel araçlara olan ihtiyacın azalması beklenmektedir. Buna pa-ralel olarak trafik yönetimi

projelerinin hayata geçirilmesi, otobüs akışını daha güvenli ve hızlı hale getirecektir.

Buna ek olarak dağıtım ve yolculuk zamanından ayrı olarak otobüs servislerinin geliştirilmesi gerekmektedir. Burada unutulmaması gereken nokta toplu taşımacılık sistemlerinin kullanımı;

a- Seyahat maliyeti.
b- Yoğun trafik saatlerinde ulaşım talebini karşılayabilme, servis sıklığı, güvenirliği ve güvenlik.
c- Otobüs ve otobüs duraklarındaki temizlik (konfor, kalite ve estetik) standardı.
d- Özel imkanların sağlanması.
e- Kentiçi dağılımı sağlayabilecek otobüs değiştirme imkanları.

6.4.3.7 Toplu Taşımacılık ve Kamu Bilgilendirilmesi

Toplu taşımacılıktan sorumlu kamu otoriteleri, toplu taşımacılık hizmetlerini, bir pazarlama planı çerçevesinde halka satmakla sorumludurlar.

Böyle bir planını promosyonu, otobüsle seyahatin avantajları konusunda halkı bilinçlendirmek ve otobüs müşterisi olma olayını teşvik etmek için kitlesel medya ve diğer kampanya araçları ile desteklenmelidir. Otobüs zaman çizelgeleri ile güzergahlarını gösteren haritalar, durak yerleri, otobüs saatleri ve güzergah değişme imkanlarını gösteren broşürler yapılmalı ve geniş çapta dağıtılmalıdır. Bu çizelgeler Başkent Lefkoşa İmar Planı bölgesinde otobüs değiştirme yerlerinde ve terminallerde sergilenmelidir.

6.4.3.8 Toplu Taşım Ağı

Başkent Lefkoşa İmar Planı alanındaki otobüs güzergahlarının ağı, daha fazla verimliliğe ulaşmak ve daha iyi bir hizmet için yeniden tasarlanmalıdır

Genellikle otobüs servisleri, konut alanlarından, ticaret ve iş merkezlerine bağlantı kuracak şekilde geliştirilmelidir. Buna ek olarak toplu taşıma ağının yeniden tasarlanması mümkün olduğu ölçüde aşağıdaki prensiplere göre olmalıdır.

a- Otobüs güzergahları, sosyal işlevlerin sağlandığı, yaya dolaşımının odak noktası olan faaliyet koridorları ve diğer ticaret alanlarından geçmelidir.

b- Toplu taşımacılığın yapıldığı güzergahlar, yüksek yoğunluğa sahip bölgelere daha yakın olmalıdır.

c- İmar Planı alanındaki banliyöleri birleştiren ve şehir merkezinden geçmeyen yeni güzergahlar oluşturulmalıdır.

d- Nüfusun çoğunluğu otobüs duraklarına, 5 dakikalık yürüyüş mesafesi (350 metre) uzaklığında, nüfusun tümü ise 10 dakikalık yürüyüş mesafesi (600 metre) içerisinde olmalıdır.

6.4.3.9 Merkezi İş Alanında Toplu Taşımacılık

Merkezi İş Alanında kamu taşımacılığının gelişmesi teşvik edilmeli ve özel araba kullanımlarına ise sınırlamalar getirilmelidir.

İmar Planı alanında şehir merkezinin önemi ve büyümesi açısından bir düşüş olmayacağı açıktır. Merkezi İş Alanında trafik hacimleri ilerde çok yüksek olacaktır. Şehir merkezine olacak olan bu yüksek ulaşım talebini özel araçlarla karşılayacak fiziksel imkanlar mevcut değildir. Bundan dolayı insanların verimli ve güvenli bir şekilde taşınmasını sağlayacak ucuz ve merkezi bölgelerde en az yer gereksinimi duyan bir ulaşım sistemine ihtiyaç vardır. Bu politikanın uygulanabilmesi için 6.4.3.5'de bahsedilen "trafik Yönetim Ölçütleri" katkıda bulunmalıdır.

6.4.3.10 Merkez Dışı Bölgelerde Toplu Taşımacılık

Dış bögelerdeki iş alanlarına, hastanelere, sosyal hizmetlere ve spor merkezlerine ulaşımı sağlayacak özel ve mali açıdan desteklenmiş, alternatif otobüs servisleri düşünülmelidir.

Yüksek düzeyde toplu taşımacılık ulaşımı, şehir merkezi dışına dağılmış iş alanlarının kalıcılığına katkıda bulunan faktörlerden biridir. Bu alanlarda verimli işleyen bir toplu taşımacılık hızmeti sağlanması otobüs işletmeciliği açısından her zaman karlı değildir. Bundan dolayı merkez dışındaki bu bölgelere yapılacak servisler işverenler veya ilgili yerel otoriteler tarafından mali açıdan desteklenmelidir.

6.4.3.11 Okul Otobüs Servisleri

Okullar için özel otobüs servisleri konmalıdır. Halen var olan servisler geliştirilmeli ve daha etkili bir şekilde düzenlenmelidir.

Bu politika, okula giden öğrenciler için verimli ve güvenli bir ulaşım servisi sunmasının yanısıra, okullara özel araba ile öğrenci götürme ve alma ihtiyacından kaynaklanan yoğun trafik saatlerindeki özel araba kullanımını azaltacağından trafik sıkışıklığını rahatlatmaya yardımcı olacaktır.

6.4.3.12 Kent Tasarımında Toplu Taşımacılık

Her durumda, kentsel alanlarda yeni planlanacak veya yeniden tasarımı yapılan alanların planlamasında, arazi kullanımları ile toplu taşımacılığın birbirini bütünlemesi için gereken önem verilmelidir.

Bu politikanın amacı, kapsamlı gelişme, arazi parselleme yolların iyileştirmesi ve benzeri planlama çalışmalarını toplu taşımacılık ile uyumlu hale getirmektir. Bu da toplu taşımacılık planlamasından sorumlu yetkililer ile işletmecileri arasında yakın bir iş birliğini gerektirir. Bu politika özellikle düşük gelirli kesim için yapılacak toplu konut planlaması ve sanayi bölgelerinde önemli olacaktır.

6.4.3.13 Otobüs Terminali ve Değişim İstasyonu

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Mevcut otobüs terminali aynı zamanda değişim istasyonu olarak da geliştirilmelidir.

Köy otobüsleri ile gelen yolcuların kent kamu ulaşım sistemi ile bütünleşebileceği şekilde düzenleme yapılmalıdır. Otobüs terminali bir ulaşım merkezi düşüncesi ile ele alınmalı ve tekrardan planlanmalıdır. Bu planlama içerisinde, köy otobüslerinin kent içi ulaşım sistemi ile bütünleşmesinin yanısıra, İmar Planı Alanında yer alan yerleşim birimleri ile Merkezi İş Alanı arasında ulaşımın sağlandığı, planlama alanı ile havalimanı ve deniz limanları arasında bağlantıların kurulduğu şeklinde yeniden tasarlanmalıdır. İleriki aşamalarda da köy otobüs biletlerinin kamu ulaşım sisteminde kullanılması veya ters yönde yolcu aktarımını sağlayacak şekilde tek bir bilet sistemi getirilmelidir.

Otobüs terminal alanı ile ilgili uygulama politikaları için bakınız Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı.

6.4.3.14 Otobüs Depolama Alanı

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Otobüslerin bakımlarının yapıldığı ve geceleri muhafaza edildiği otobüs depolama alanı, toplu taşımacılığın verimli bir şekilde çalışması için gerekli bir unsurdur. Otobüs depolama alanı olarak ayrılacak alanın hem kolayca ulaşılabilirlik ve hem çevresel açıdan kabul edilebilir olmalıdır. Bu bağlamda otobüs depolama alanı için Öğretmen Akademisi Haspolat öneri yol güzergahı üzerinde bir alan ayrılmıştır.

6.4.3.15 Yaya Dolaşım Ağı

Ana merkez faaliyetlerinin bulunduğu merkezlere bağlantıyı sağlayacak olan ayrı bir yaya dolaşım ağı geliştirilmelidir. Bu yaya dolaşım ağı, yeşil alan sistemi ve diğer ulaşım sistemleri ile de bağlantılı olmalıdır.

Yeni gelişmelerde ve mevcut gelişmelerin iyileştirilme tasarımlarında yaya dolaşım sistemleri belli bir önemde kabul edilmelidir. Bu kavram özellikle ticaret ve konut alanları ile ilişkilendirilmesinin yanı sıra, eğitim, sanayi, rekreasyon alanları ve diğer önemli gelişmeler için yaya dolaşım sis-temlerinin kurulması teşvik edilmelidir. Öncelikli Alan Planları, yayaların ihtiyacı olan ana işlevlerin bulunduğu, merkezleri kısa ve çekici yol bağlantılarını sağlayan, ana ve yardımcı yaya yollar için en iyi güzergahı açıklayan önerileri de içermelidir. Bu ana işlevler, okullar, alışveriş merkezleri, parklar, oyun alanları, rekreasyon alanları, iş merkezleri, sağlık merkezleri, toplumsal buluşma yerleri ve otobüs durakları gibi diğer ulaşım olanaklarını da kapsamalıdır.

Başkent Lefkoşa için yaya yolu ağı geliştirilmesi sırasında mümkün ölçüde planlama alanı için önerilen açık ve yeşil alan sistemi ile konut alanlarının bağlanması olanakları dikkate alınmalıdır.

Bütün yaya kaldırımları, özellikle şehir merkezinde iyileştirilmeli, seviye ve genişlik bakımından sürekliliği sağlanmalıdır. Bu yaya yolları ve kaldırımları üzerinde yasal ol-

mayan otoparklar ve yaya hareketini engelleyen bütün engeller kaldırılmalıdır.

6.4.3.16 Yaya Bölgeleri

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Ana alışveriş merkezlerinde ve tarihi bölgelerde yayalandırma projeleri teşvik edilmelidir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yeni yapılacak bütün yeni ana ticaret gelişme bölge-lerinde, özellikle Merkezi İş Alanında, araç trafiğine kapalı, yaya yollarının yapımının benimsenmesi önemle tavsiye edilmektedir. Ayrıca bu politikayı kentin tarihi alanlarına, özellikle surlar içine yaymak önem arz etmektedir. Bugün yapılacak yenileme, yeniden geliştirme ve yeni gelişmelerde, yaya yolu projelerinin düzenlenmesi için özel yayalandırma kıstaslarını dikkate almak çok önemlidir. Daha detaylı bilgi için bakınız Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı.

6.4.3.17 Kanlıdere Boyunca Yaya Güzergahı ve Bisiklet Yolu

Ana yaya yolu ve bisiklet yolu Kanlıdere planlaması projesine dahil edilmelidir.

Lefkoşa insanların trafiğin tehlikelerinden uzakta yürüyebileceği veya bisiklet sürebileceği eğlence dinlence alanar-ına sahip değildir. Kanlıdere ve çevresinin lineer bir parka dönüştürüleceği önerildiğinden, çevredeki konut alanları ile uygun bağlantıları içeren ana yaya güzergahı ile bisiklet yolu bu projeye dahil edilmelidir. Bu bisiklet yolu ayrıca kentsel bölgeler arası seyahatler için de kullanılabilecektir.

6.4.3.18 Bisiklet Ulaşımı

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Mümkün olan yerlerde ayrı bisiklet yolları sağlanmalıdır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Konut alanları ile okulları, alt merkezleri, parkları ve rekreasyonel alanları birbirine bağlayan, bisiklet ulaşım sistemini geliştirmek için detaylı bir çalışma yapmak gerekmektedir. Böyle bir çalışmadaki detaylı öneriler; yeni yollarda bisiklet yollarının yapılması, mevcut yollarda ise bisiklet yolları düzenlemesinin sağlanması yönünde olmalıdır. Geliştirilen yaya ulaşım sistemi öncelikle kolay uygulanabilir kısımlardan başlayarak kademeli olarak inşa edilmelidir. Bisiklet ulaşımının artmasındaki ekonomik,

çevresel ve diğer faydaların yanında motorlu araç hareketinin azalmasının vurgulanmasına gerek yoktur.

Uygun olan yerlerde özellikle de kent merkezinde bisikletlerin park edebileceği yeterli miktarda, park yerleri sağlanmalıdır.

6.4.3.19 Otopark Yerleri Politikası

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Otopark istemleri, dengeli bir otopark olanağı sağlayacak şekilde ve özel araba parkı kısıtlamaları ile ilgili kıstaslar da göz önüne alınarak uygun şekilde aksatmadan kontrol edilmelidir.

a- Gelişme Planında Karışık Kullanım Alanı olarak belirlenen Alanlarda oto parklar

1- Yeni gelişmelerle ilgili olarak;

   a- Planlama onayında konacak koşullar çerçe-vesinde, özel girişimciler tarafından, yapıl-acak gelişmelerde, otopark ihtiyacı belirle-nen standartlarda karşılanacaktır.
   b- Kamu kuruluşları tarafından mevcut ve gelecekle ilgili istem açısından otopark ihtiyacı sağlanmalıdır.

2- Otoparklar için gerekli trafik ihtiyaçlarının sağlan-masında, örneğin yükleme-boşaltma amaçları için gerekli tüm trafik ihtiyaçları süreli ve ücretli otoparklar içerisinde karşılanmalıdır (Yol kenarlarında veya yollar dışında).

3- Yol kenarınlarındaki otoparklar kontrol altında ol-malı ve bu otoparklar gerçekten gerekli olan yerlerde yapılmalıdır.

4- Alışveriş için gelenlerin otopark ihtiyacı, dükkanlara yürüme mesafesinde ve toplu otoparklarda olmalıdır. Özellikle yollardaki otoparkların kısa süreli kullanımının sağlanması için bu otoparklar süreli ve ücretli olmalıdır.

5- Kent merkezinde çalışanlar açısından otoparklar sınırlandırılmalıdır. Bu kullanıcılar için otopark ihtiyacı, yol kenarı dışındaki otoparklarda; toplu otoparklar veya uzun süreli parkmetreli otopark-larda sağlanmalıdır. Toplu

taşımacılık, çalışanlar açısından cazip hale getirilmeli ve iş seyahatleri için özel araç ve toplu taşımacılık arasında denge sağlanmalıdır. İş seyahatleri çoğunlukla kamu taşımacılığı (toplu taşım) ile sağlanmalıdır.

İlk olarak toplu otopark alanları için gerekli araziler boş parseller ve yeniden geliştirilecek alanlar üzerinde bulunmalıdır. Diğer arazi kullan-ımları ile bütünleştirilmiş çok katlı otoparklara ihtiyaç vardır. Bundan dolayı, toplu otopark için uygun olan yerler tespit edilerek bir an önce kamulaştırılması sağlanmalıdır. (Bu konuda ek bilgi için bkz. 8.5'e)

b- Konut alanlarında otoparklar

Bütün konut gelişmelerinde otopark planlama onay-ında koşuldur. Otoparklar, her konuta en az bir adet ve ziyaretçiler için de uygun miktarda otopark ihtiyacı karşılanacak şekilde, gelişmeyi yapan girişimciler ta-rafından sağlanacaktır. Konut, ticaret, ofis ve diğer kullanımları birlikte içeren kapsamlı gelişmelerle ilgili olarak gelişmenin yapılacağı arazi içerisinde uygulanacak otopark standardı yeterli otopark, planlama o-nayı sırasında uygulanan standartlara göre sağlanacaktır. Planlama onayı veren makam, gelişmenin büyüklüğüne bağlı olarak girişimcilerden yerel ihtiyaçlara cevap verebilecek toplu otopark yapma isteminde bulunabilir.

6.4.3.20 Otopark standartları

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Planlama Makamı, yeni gelişmelerde otopark ihtiyacını sağlamak için otopark standartlarını uygulamaya koymalıdır.

Kamu tarafından geliştirilecek toplu otopark programı dışında, planlama onayı veren makam, planlama onayı mekanizması ile yeni gelişmelerde, belirlenmiş olan standartta otopark sağlanması yönüne gitmelidir.

Bundan başka, planlama onayı veren makam, planlama onayı başvurularında gelişmelerden ne türde (açık, kapalı, yeraltı vb.) otopark isteneceğine dair koşullar koyabilecektir. Bölgede istenecek otopark türüne karar verilirken, yerleşim yoğunluğu, yapı-arsa oranı, arazinin uygunluğu, gelişmenin türü, kullanıcılar ve çevresel kalite göz önünde bulundurulmalıdır.

İmar Planı alanında uygulanacak olan otopark standartları aşağıdaki tabloda verildiği şekilde olacaktır. (bkz.Tablo 13)

TABLO 13: OTOPARK STANDARTLARI

KULLANIM TÜRÜ		OTOPARK İHTİYACI
KONUT (Tamamı kendi parselinde karşılanacak)		
130 m2 ye kadar		1
131 – 280 m2 ye kadar		2
281 m2 üzeri		3
Her 3 konut için ziyaretçi otoparkı		1
PERAKENDE TİCARET (en az %80 kendi parselinde karşılanacak)		
Gıda, Sigara, gazete bayi,	Her 25 m^2	1
Gıda Dışı Ürünler	Her 50 m^2	1
Ev Eşyası	Her 50 m^2	1
Kuaför, güzellik salonu vb. hizmet ticaret	Her 25 m^2	1
Terzi, tamirci dükkanı kuru temizleyici ve benzeri hizmet ticaret	Her 50 m^2	1
Sevis ticaret	Her 25 m^2	1
İnternet kafe, Bilardo, Atari salonu, plates, fitness, dans, aerobik salonu v.b	Her 25 m^2	1
Araç yıkama yerleri	Her yıkama ünitesi için	1
Taksi, otobüs yazahanesi, v.b hizmet ticaret		Kayıtlı araç sayısından az olmamak koşulu ile Planlama Onayı aşamasında belirlenir.
100 m2 altı Süpermarket	Her 25 m^2	1
100-500 m2 arası Süpermarket	Her 20 m^2	1
500 m2 üzeri Süpermarket	Her 15 m^2	1
Pazar Yeri	Her 25 m^2	1
Otogaleri	Her 100 m^2	1
Yardımcı depo	Her 100 m2'ye kadar	1
Perakende Ticaret türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
OFİS (en az %80 kendi parselinde karşılanacak)		
Banka, Finans kuruluşları	Her 25 m^2	1
Mesleki Ofisler, Sivil Toplum Örgütleri ve Siyasi Partiler	Her 35 m^2	1
Yönetim Binaları	Her çalışan+ her 35 m^2	1
Yardımcı depo	Her 100 m2'ye kadar	1
Yönetim binaları dışında kalan Ofis türlerinin tamamında belirlenen	Her 2 çalışan için	1

KULLANIM TÜRÜ		OTOPARK İHTİYACI
otopark ihtiyacına ek olarak		
KÜLTÜREL FAALİYETLER VE EĞLENCE (en az %80'i kendi parselinde karşılanacak)		
Sinema, tiyatro v.b	Her 3 koltuğa	1
Müze, sergi salonu v.b	Her 100 m^2	3
Kütüphane	Her 100 m^2	2
Kongre Salonu, Kültür merkezi	Her 3 koltuğa	1
Restaurant, café, bar v.b (mutfak, tuvalet ve benzeri yardımcı işlevler dışındaki iç mekan ve teras alanların %50'si m^2'ye dahil)	Her 15 m^2	1
Düğün salonu (teras alanlar m^2'ye dahil)	Her 15 m^2	1
Lunapark ve benzeri eğlence yerleri	Her 25 m^2	1
Kültürel ve Eğlence Türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
SPOR VE DİNLENCE (Tamamı kendi parselinde karşılanacak)		
Park, Rekreasyon Alanı	600 m^2	1
Tenis ve benzeri küçük saha oyunları (2-4 kişilik)	Saha başına+ her 5 seyirci koltuğuna	3 + 1
Basketbol, voleybol sahası, halı saha	Saha başına + her 5 seyirci koltuğuna	5 + 1
Futbol sahası	Saha başına + her 5 seyirci koltuğuna	10 + 1
Yüzme havuzları	Tam olimpik her bir yüzme havuzu + her 5 seyirci koltuğuna	10 + 1
	Yarı olimpik her bir yüzme havuzu + her 5 seyirci koltuğuna	5 + 1
Hipodrom alanı	Hipodrom başına + her 5 seyirci koltuğuna	5 + 1
Spor ve Dinlence Türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
TURİSTİK TESİS (Tamamı kendi parselinde karşılanacak)		
Büyük ölçeklik konaklama tesisi		Oda sayısının en az %75'i kadar
Orta ölçekli konaklama tesisi		Oda sayısının en az %50'si kadar
Apart otel, yöresel ev, turistik konutlar dışında küçük ölçekli konaklama tesisi		Oda sayısının en az %50'si kadar
Apart otel, yöresel ev, turistik konutlar		Konutlarda uygulanan standardlar uygulanır
Yan Hizmet alanları (kumarhane v.b)	Her 15 m^2	1

KULLANIM TÜRÜ		OTOPARK İHTİYACI
Küçük ölçekli konaklama tesisinde belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
SANAYİ (Tamamı kendi parselinde karşılanacak)		
Küçük Ölçekli sanayi	Her 100 m2 üretim alanı için + her 50 m2 ofis veya ticari alan için	1+1
İmalat Sanayi	Her 100 m^2	1 her 3 otoparkın 1 tanesi büyük araç olacak
Oto Sanayi	Her 100 m^2	1
Kirli Sanayi	Her 100 m^2	1 her 3 otoparkın 1 tanesi büyük araç olacak
Depolama	Her 100 m^2	1
EĞİTİM (Tamamı kendi parselinde karşılanacak)		
Okul öncesi Eğitim Kurumu	Sınıf başına	1.5
İlkokul	Sınıf başına	2
Ortaokul, lise	Sınıf başına	3
Üniversite	Her 10 öğrenci için + her 2 çalışan için	1+1
Dersane (azami 20 kişilik sınıflar)	Sınıf başına	3
Yetişkinler için dil okulu vb kurslar (azami 10 kişilik sınıflar)	Sınıf başına + her 2 çalışana	7 + 1
YURT (Tamamı kendi parselinde karşılanacak)		
Yurt	Her 4 yatağa + her 3 çalışan için	1 + 1
SAĞLIK (Tamamı kendi parselinde karşılanacak)		
Hastane	Yatak başına	1
Poliklinik	Her 35 m^2	1
Bakımevi, sığınma evi ve benzeri yataklı sosyal hizmet kurumu	Her 3 yatak	1
Gençlik merkezi, sosyal tesis gibi yataksız sosyal hizmet kurumu	Her 35 m^2	1
Sağlık türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
İBADET (Tamamı kendi parselinde karşılanacak)		
Cami, kilise, vb	Her 50 $m^{2'}$ye	1
PARSELASYON		
Her arsa için		1

Tüm otopark gereksinimleri, parsel içerisinde bulunan bina ve/veya binalarda yer alan kullanım türlerine göre brüt inşaat alanı üzerinden hesaplanır. Yukarıdaki otopark

standartları tablosunda belirtilen değerlerin altında kalınması durumlarında her bir kullanım için en az 1 otopark yeri ayrılması şartı aranır. Hesaplama sonrası bulunan sayının kesirli olması durumunda bir üst tam değer otopark sayısı olarak ayrılır.

Tablo 18:

Otopark standardlarına göre parselinde karşılanamayan otopark miktarından kamu kullanımına açık araç ve bisiklet park alanlarına katkıda bulunmak üzere Yollar ve Binaları Düzenleme yasası uyarınca otopark harcı alınacaktır. Otopark harcı sadece araç ve bisiklet alanı yaratmak için kullanılacak ve plan döneminin ilk beş yılında harç alınan gelişmelerin yürüme mesafesinde toplu otopark yaratmak için gerekli çalışma yapılacaktır.

Toplu otoparklarda asgari her 10 otopark alanından biri bisiklet ve motosikletlere yönelik olarak ayrılacaktır.

Listeli binalarda veya bu plan kapsamında korunacak bina olarak belirlenen binalarda Anıtlar Yüksek Kurulu onayına uygun olarak yapılacak bakım, onarım ve restorasyon sonrası yapılacak kullanım değişikliklerinde veya birim sayısında yapılacak değişikliklerde otopark standartları tablosuna göre gereksinim duyulacak otopark ihtiyacının %50'sinden muaf olunur ve kendi parselinde karşılanamayan miktar için Yollar ve Düzenleme Yasası uyarınca otopark harcı alınır.

Taksi, otobüs yazıhanesi, vb. kulanımlarda en az araç sayısı kadar olmak üzere otopark istenir.

Ticaret alanlarında yapılacak ticaretin yardımcı deposu için ayrılacak otopark miktarının ve otoparkın boyutu servis için gelecek olan aracın boyutu dikkate alınarak belirlenir.

Birden fazla stadyum, spor salonu, iki veya daha fazla spor dalının aynı alanda olması durumunda ise gerekli otopark miktarı, daha çok sayıda seyirci yeri olan saha esas alınmak üzere hesaplanır.

Otellerde, lokanta, bar, kafeterya vb. otelin ortak kullanımı için gerekli olan yerlerin, turizm konaklama tesisleri ile ilgili yürürlükteki mevzuatta, otellerin sınıfına göre belirlenen gereksinimden fazla olduğu durumlarda, fazla olan bu tür kullanım alanları bağımsız gibi kabul edilerek, yatak odası sayısına göre ayrılacak otopark alanına ek olarak yukarıda belirlenen standart esaslarına göre otopark istenir.

Yukarıda otopark standardı belirlenmemiş arazi kullanımları için sözkonusu kullanımların gereksinimini

karşılayacak miktarda otopark miktarı planlama onayı aşamasında istenir.

Kullanım değişikliği yapılan gelişmelerde, kullanım değişikliğinden dolayı otopark miktarının artması durumunda aradaki otopark miktarının karşılanması koşuldur.

Gelişme Planında, Merkezi İş Alanı ve Faaliyet Koridoru, semt ve bölge merkezi olarak gösterilen alanlar ile tüm **ana ve ikincil dağıtıcı** yollar üzerindeki gelişmelerle ilgili gerekli otoparkların, tüm giriş çıkışları ile birlikte trafik akışını kesmeyecek, engellemeyecek şekilde çözümlenmesi esastır. Bu türden yollarda ve bu alanlarda binaların ön cephesine otopark yeri ayrılmasına izin verilmez.
Ayrıca ana ve ikincil dağıtıcı yollardaki kavşak üzerinde yer alan ve parsel cephesinin yeterli büyüklükte olmaması ve/veya alternatif yol bağlantısı olmaması nedeniyle giriş ve çıkışların trafik açısından tehlike yaratacağı parsellerde market ve benzeri yoğun trafik yükü çeken kullanımlara izin verilmeyecek ve bu gibi parsellerde yapılacak konut dışı kullanımlar için gerek duyulacak otoparkın tamamı için otopark harcı istenecektir.

Apartman türü konutlarda yüksekliği 2.5 metreyi aşmamak ve bölüm 7.0'de belirtilen afet risklerini hafifletici önlemleri almak koşulu ile bina altına bina izdüşümüne kadar olan otoparklar inşaat toplam alanından sayılmaz. Binanın zemin katında etrafı açık kolanlar arası boşluklu sıfır kodundan 2,5 metre yüksekliğe kadar otopark yapılan gelişmelerde, otopark alanının ön cepheden görülmesini engelleyecek şekilde ağaçlar ve bitkiler ile yeşillendirilecek ve bahçe duvarı, demir parmaklık veya benzeri malzeme ile çevrilecektir. GGA1 ve GGA2'lerde yapılacak apartman türü gelişmelerde bina altına sıfır kodundan yüksekliği 2.5 metreyi geçmeyen apartman altı kapalı otopark yapılamaz. Ancak eyimli arazilerde, arazinin eğiminden dolayı çıkacak kot farkından nedeniyle bina altında oluşan ve 2.5m'yi geçmeyen hacim otopark olarak düzenlenebilecektir. Köy İçi dışındaki Konut amaçlı gelişmelerde binayla birlikte veya binadan bağımsız tasarlanan kapalı otoparkların, müstakil konutlarda, ikiz konutlarda ve sıra evlerde her hane için toplam inşaat alanının %10'u ve/veya toplam inşaat alanının 500 m2'den büyük olması durumunda her halükârda en fazla 50 m2'si, 200 m2'den küçük olduğu durumlarda ise 20 metre karesi inşaat toplam alanı ve taban alanı oranı

hesaplamalarından sayılmaz. Ancak bu kural apartman türü konutlarda uygulanmaz**.**

Trafik ve yol güvenliği nedeni ile gelişmenin yapıldığı parsellerden kamu yoluna çıkış ileriye doğru olacaktır. Otopark alanına giriş ve çıkış sırasında manevra alanları uygun ve yeterli olacaktır. Yerel yollardaki apartman tipi binalar dışında kalan binalarda bu kural aranmayabilir.

Bodrum katlarda yapılan otoparklarda 15 araçtan fazla kapasitesi olan otoparklarda rampa genişliği en az 5.50metre olacaktır.

Engellilere yönelik olarak ayrılacak olan otoparklar, otoparkın hizmet verdiği binaya yakın olarak çözümlenmeli, bodrum katta bu türden otopark çözümlemelerinden kaçınılmalı ancak zorunlu kalınması durumunda engellilerin hareketi açısından rampa ve benzeri kolaylıklara ilaveten asansör muhakkak sağlanmalıdır. Engelliler için ayrılacak park yerlerinde 2016 Yollar ve Binalar (Değişiklik1) Tüzüğü'nde yer alan engelli standartlarına uyulacaktır.

Yukarıda belirlenen otopark standartları eski köy içleri ile Köy içleri dışında kalan alanlarda aşağıdaki şekilde uygulanır.

a. Köy İçleri dışında;

i. Konut alanları içerisinde yapılacak yeni inşaat, ilave ve kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde yukarıdaki otopark standartları tablosunda belirtilen kendi parselinde karşılanma oranına bakılmaksızın otopark ihtiyacının tamamının kendi parselinde karşılanması esastır. Ancak mevcut konut dışı kullanımlarla ilgili kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde en son kullanım türünün yukarıdaki otopark standartlarına göre gereksinim duyacağı otopark miktarına eşit veya altındaki bir kullanım türüne yönelik bir değişiklik olması halinde kendi parselinde karşılanamayan her bir otopark için Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası altında otopark harcı alınır.

ii. Faaliyet koridorları, bölge ve semt merkezleri içerisinde kalan parsellerde yapılacak yeni inşaat, ilave ve kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde yaya ve/veya bisiklet yolunun sürekliliği ve güvenliği açısından konut, yurt

kullanımı ve 100 m2 üzeri gıda ve/veya gıda ile birlikte gıda dışı ürünler satan ticari kullanımlar dışındaki kullanımlar için gelişme başvurusunda bulunulan parselle azami 300 metre mesafede (kuş uçuşu) ilgili Belediyeye ait toplu otopark yeri olması ve gelişme başvurusunda bulunulan parselin yukarıdaki otopark standartları tablosunda belirtilen kendi parselinde karşılanması gereken oran kadar olan park yerinin bahse konu toplu otopark yerinden karşılanabileceğinin Planlama Onayı aşamasında ilgili belediye tarafından Planlama Makamına bildirilmesi durumunda kendi parselinde karşılanması zorunluluğu aranmaz. Ancak bu kural gelişme başvurusunda bulunulan parselle bahse konu toplu otopark yerinin bölünmüş yolla ayrılmış olması durumunda uygulanmaz Kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde otopark ihtiyacının artması durumunda yukarıdaki otopark standartları tablosunda belirtilen kendi parselinde karşılanma oranına bakılmaksızın ihtiyacın %50'sinin kendi parselinde veya belediyeye ait toplu otopark yerinde karşılanması karşılanması zorunludur. Kendi parselinde karşılanmayan her bir otopark için Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası altında otopark harcı alınır**.**

b. Köyiçlerinde (Köyiçi Doku Koruma ve Sağlıklaştırma / Köyiçi Düzeni Yapılaşma)

i. Konut alanlarında üç konut ve üzeri yeni inşaat, tadilat, ilave ve kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde otopark ihtiyacının tamamının, konut dışı kullanım türlerinde ise yukarıdaki otopark standartları tablosunda belirtilen kendi parselinde karşılanma oranına bakılmaksızın %50'sinin kendi parselinde karşılanması zorunludur.

ii. Faaliyet koridorları ve alt merkezlerde ise 100 m2 üzeri gıda ve/veya gıda ile birlikte gıda dışı ürünler satan ticari kullanımlar, yurt veya üç konut ve üzeri yeni inşaat, tadilat, ilave ve kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde otopark ihtiyacının tamamının kendi parselinde karşılanması zorunludur. Ancak diğer tüm kullanımlara yönelik gelişmelerde otoparkın kendi parselinde karşılanmasının mevcut dokuya zarar vereceği ve/veya ilgili parselde karşılanmasının mümkün olmadığı durumlarda yukarıdaki otopark standartları tablosunda belirtilen kendi parselinde karşılanma oranına bakılmaksızın

Yollar ve Binaları Düzenleme yasası uyarınca otopark harcı alınacaktır

c. Otopark ihtiyacının kendi parselinde karşılanması otopark ihtiyacını yaratan gelişmenin olduğu parseli anlatır. Ancak Faaliyet koridorları, bölge ve semt merkezleri içerisindeki 100 m2 üzeri gıda ve/veya gıda ile birlikte gıda dışı ürünler satan ticari kullanımlar ve yurt dışında kalan konut dışı kullanımlarda yukarıdaki otopark standartları tablosunda belirtilen kendi parselinde karşılanması gereken oran kadar olan park yerinin yeterli alan olmadığı gerekçesi ile gelişmenin yapılacağı parsel üzerinde karşılanamaması durumunda ilgili Belediyenin uygun görmesi koşulu ile bahse konu ihtiyaç hudut olduğu parselde veya Planlama Makamı ve ilgili Belediye tarafından kabul edilebilir ve güvenli bir yürüme mesafesi içerisinde olduğuna kanaat getirilmesi durumunda hudut olduğu parsel dışındaki 300 metre mesafe içerisindeki faaliyet koridorlarında veya alt merkezlerde veya bu alanların komşu hududunda yer alan konut alanlarındaki bir parselde veya otopark harcının ödenmesi koşulu ile ilgili belediyeye ait toplu otopark yerinde de karşılanabilir.

6.4.3.21 Trafik kazaları

Trafik kazalarını azaltmak için özel önlemler alınmalıdır. Bu tedbirlere örnek olarak; zorunlu emniyet kemeri takılması, çocuklar için güvenlik eğitimi, alkol testleri çarpışma diyagramları ve kaza noktalarını gösteren haritaların hazırlanması ve motorlu araçların düzenli olarak denetlenmesi verilebilir.

6.4.3.22 Ulaşım birimi

Hükümetteki idari yapı içerisinde, uygun bir şekilde, kamu kurumlarından kurumsal yönetici yapıya sahip tek bir ulaştırma birimi oluşturulmalı, bu birim arazi kullanımı planlaması ve ulaşımın entegrasyonu için planlama dairesi ile yakın iş birliği içerisinde çalışmalıdır.

Bu birim genel ulaşım politikalarını belirlemeli mali bedellere, arazi kullanım tahsisine yani niteliksel ve niceliksel ulaşım ölçütlerine dayanan kısa ve uzun vadeli ulaşım planlarından sorumlu olmalıdır.

6.4.3.23 Yol Genişlikleri

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Bütün İmar Planı alanı içerisinde ana dağıtıcılar, ikincil dağıtıcılar ve yerel dağıtıcıların genişlikleri uygun standartta olmalıdır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a- Ana Dağıtıcılar (Şekil 16)

Dış bölgelerde ve çok yoğun gelişmenin olmadığı böl-gelerde aşağıdaki standartlar uygulanmalıdır (16b).

Şerit genişliği	4x3.5 m =14.0m
Kaldırım genişliğinde	2x3.0 m = 6.0m
Refüj genişliği	4.5m
Toplam yol genişliği	24.5m

Detaylı kent tasarımına bağlı olarak cepli otobüs durağı, bisiklet yolu, ağaçlandırma ve yeşil şerit ihityacı için ek yer ayrılmalıdır. Trafik mühendisliğinin talep etmesi durumunda, özel durumlarda şeritlerin genişlikleri 3.5 metrenin üzerine çıkabilmelidir.

Arazi kısıtlamalarından dolayı yukarıdaki standartların sağlanamayacağı yoğun yapılaşmış alanlar ile merkez bölgelerde aşağıdaki standartlar tavsiye edilir(16a).

Şerit genişliği	4x3.5 m =14.0 m
Kaldırım genişliği	2x2.5 m =5.0 m
Toplam yol genişliği	=19.0 m

Arazi darlığı çekildiği özel durumlarda şeritlerin genişliği 3.0metreye kadar indirilebilir.
Bu değişiklikle yeni imara açılan alanlarda ve halihazırda yerleşim bölgesi içerisinde olup ulaşım altyapısının büyük oranda tamamlanmadığı yerlerde kaldırım genişliği 3 metre olarak planlanacaktır.

b- İkincil Dağıtıcılar (Şekil 17)

Merkezin dışında ve çok yoğun yapılaşmanın olmadığı bölgelerde ikincil dağıtıcılar için aşağıdaki standartlar uygulanmalıdır.(Şekil 17b)

Şerit genişliği	4x3.5 m =14.0 m
Kaldırım genişliği	2x3.0 m = 6.0 m
Toplam yol genişliği	=20.0 m

Arazi kısıtlaması olan özel durumlarda, şerit genişliğinde minimum 3.0metreye kadar düşebilir. Buna ek

olarak trafik şartları ve yol tasarı faktörleri gerektirirse şerit genişliği 3.5metre üzerine çıkarılabilir.

Merkezi bölgeler ile yoğun yapılaşmanın olduğu alanlarda aşağıdaki standartlar uygulanmalıdır.(17a)

Şerit genişliği	2x3.7 m =7.4m
Kaldırım genişli	2x2.7 m =5.4m
Toplam yol genişliği	=12.8m

Yukarıdaki her iki durumda yaya trafiğine yüksek talep gelmesi durumunda yaya yollarının genişlikleri artırılmalıdır. Ayrıca yol kenarlarında, yeşil şerit, dönüş yol-ları, araba park etme yeri, Cepli otobüs durağı, öncelikli otobüs şeritleri ve bisiklet yolu için ek alan ayrılmalıdır. (Şekil 17c).

Bu değişiklikle yeni imara açılan alanlarda ve halihazırda yerleşim bölgesi içerisinde olup ulaşım altyapısının büyük oranda tamamlanmadığı yerlerde kaldırım genişliği 3 metre olarak planlanacaktır.

c- Yerel Dağıtıcılar (Şekil18)

Yerel dağıtıcılar için aşağıdaki standartlar uygulanmalıdır. (Şekil 18b)

Şerit genişliği	2x3.05 m = 6.1 m
Kaldırım genişliği	2x3.0 m = 6.0 m
Toplam yol genişliği	=12.1 m

İhtiyaç duyulan yerlerde otopark, yol kenarında yeşil şerit ve otobüs durakları sağlanması için ek alan ayrılmalıdır. Hali hazırda yapılaşmış alanlar arasında kalan parsellerde mevcut kaldırım genişliği dikkate alınarak kaldırım genişliği azaltılabilir.

d- Çıkmaz Sokaklar ve Erişim Yolları

Çıkmaz sokaklar ve erişim yollarında aşağıdaki standartlar uygulanmalıdır.(18a)

Şerit genişliği	2x3.05m =6.1m
Kaldırım genişliği	2x2.45m =4.9m
Toplam yol genişliği	=11.0m

Halihazırda yapılaşmış alanlar arasında kalan parsellerde mevcut kaldırım genişliği dikkate alınarak kaldırım genişliği azaltılabilir.

6.4.4 Uygulama

Bu bölümde, trafik ve ulaşım konusunda belirlenen politika ve önerilerin uygulanması için kısa vadeli, orta vadeli ve uzun vadeli bir program hazırlanmalıdır. Kısa vadede trafik yönetim ölçütlerine öncelik verilmelidir. Aynı zamanda ulaşım sisteminin bazı kısımlarında var olan baskıyı azaltmak için hemen uygulanabilir projeler uygulamaya konmalıdır. Daha sonra öncelik, arazi elde etmenin genel olarak en alt düzeyde olduğu ve herhangi ciddi bir problem yaratmadığı yerlerdeki yolların yeniden şekillendirilmesi gelmektedir. Yeni yolların yapımı, geliştirmenin bir sonraki basamağı olarak düşünülmelidir. Özellikle kent içerisindeki ana dağıtıcı ve ikincil dağıtıcı yolların hizmet düzeyinin artırılması veya yeni alternatif güzergahların en kısa zamanda oluşturulması doğal afet planlaması açısından da büyük önem arz etmektedir.

Sonuç olarak, bu bölümde öne sürülen birçok politikanın başarılı bir şekilde çalışması için, halkın etkin olması, daha duyarlı sürücülerin olması ve daha etkin polis denetimine ihtiyaç duyulduğu vurgulanmalıdır. Bu bağlamda iyi planlanmış bir halkı bilgilendirme ve eğitim kampanyası en kısa zamanda başlatılmalı ve özellikle bu trafik yönetim planları getirilirken yapılmalıdır.

Ayrıca tüm yukarıdakiler için İmar Planı alanında trafik çalışması da en kısa sürede yapılmalıdır.

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY

SINIRLAR
- Ülke Sınırı
- İmar Planlama Sınırı

ULAŞIM
- Ülkesel Çevre Yolu
- Ana Dağıtıcılar
- Öneri Ana Dağıtıcılar
- İkincil Dağıtıcılar
- Öneri İkincil Dağıtıcılar
- Terminal

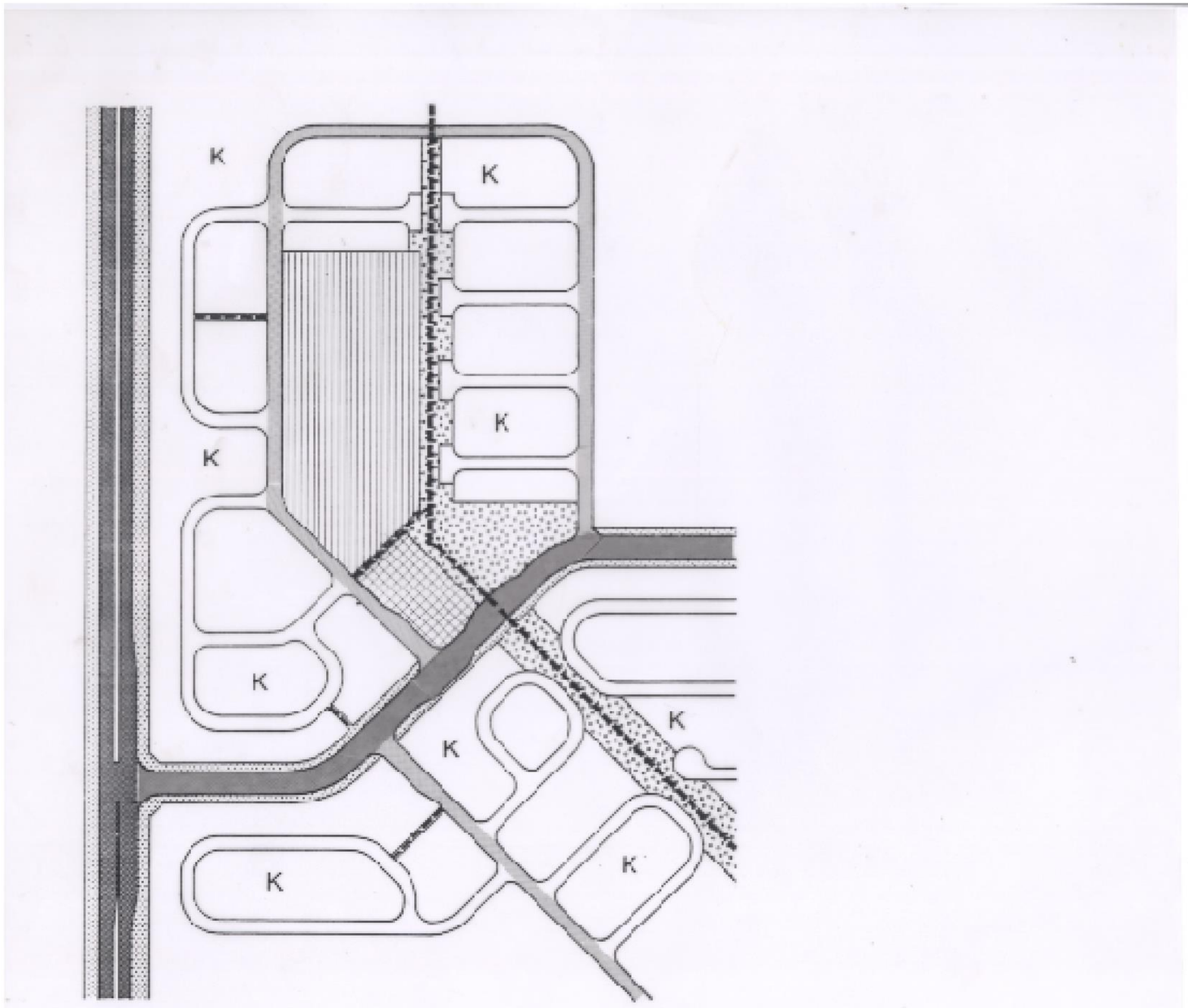
ANAYOL SİSTEMİ 10

ÖLÇEK: 1:25.000

0 250 500 1,000 1,500 2,000 Meters

ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ - LEFKOŞA MAYIS 2025

Kullanılan Altlık Harita "TAPU DAİRESİ"nden elde edilmiştir.



BAŞKENT LEFKOŞA

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY ve KANLIKÖY

İMAR PLANI

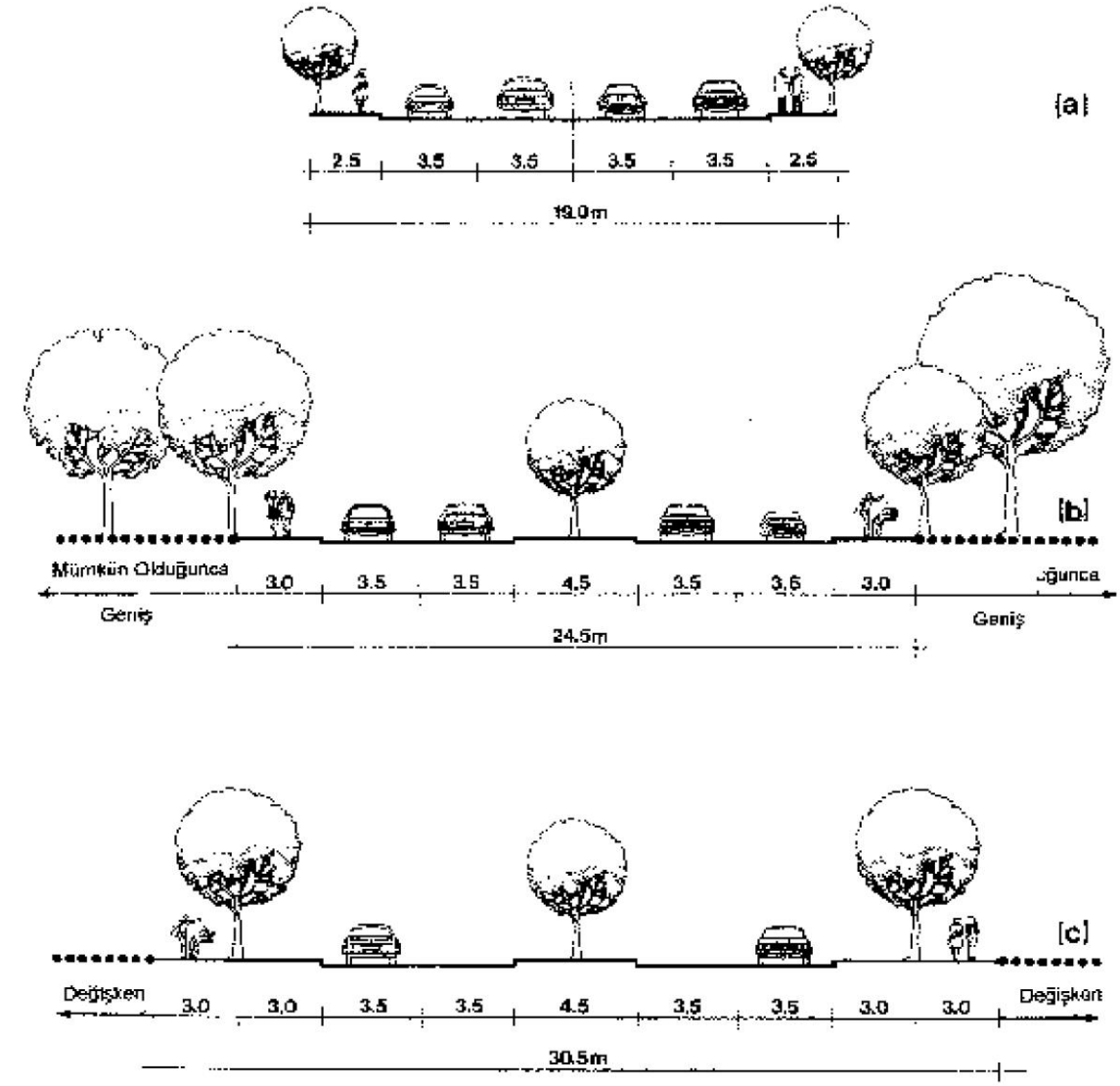
- Ana Dağıtıcı Yollar
- İkincil Dağıtıcı Yollar
- Bölgesel Yollar
- Yerel Dağıtıcı Yollar
- K Konut
- İlkokullar
- Yerel Merkez
- Yeşil Alan
- Yeşil Bant
- Bölgesel Yaya Yolu
- Yaya Yolu

Yol Hiyerarşisi

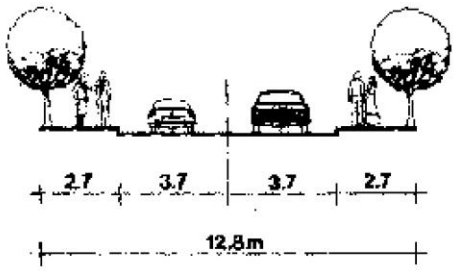
50 25 0 50 100m

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

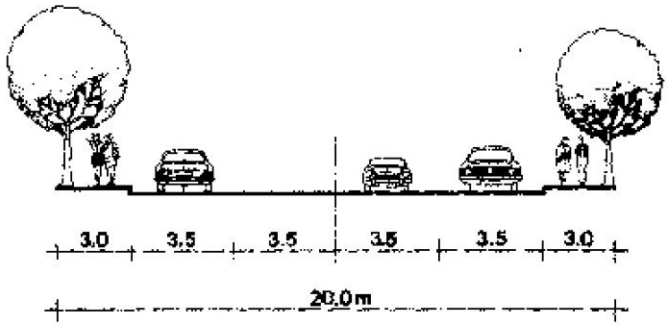
15



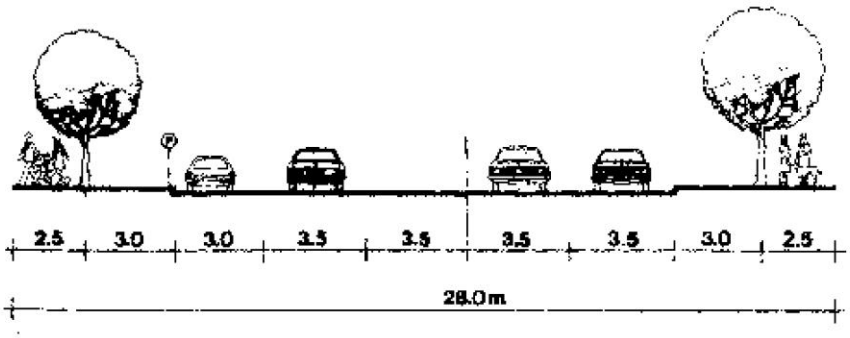
ULAŞIM	Ana Dağıtıcı Yollar	16



(a)

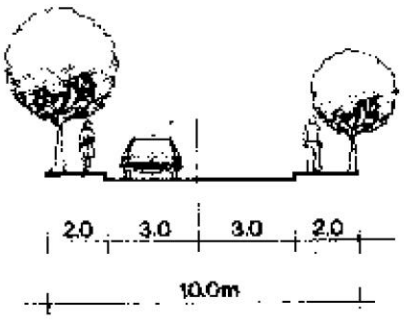


(b)

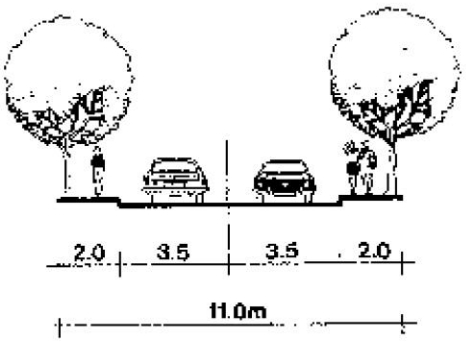


(c)

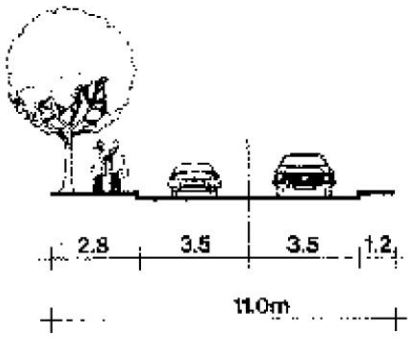
ULAŞIM	İkincil Dağıtıcı Yollar	17



[a]



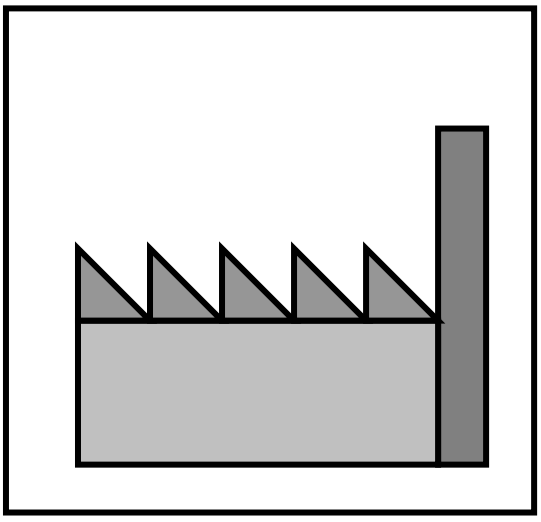
[b]



[c]

ULAŞIM	Yerel Dağıtıcılar	18

6.5
SANAYİ, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET



6.5 SANAYİ, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Gelişme Planı'nda gösterildiği üzere sanayinin türüne bağlı olarak sanayi bölgesi/organize sanayi bölgesi, kirli sanayi bölgesi, küçük ölçekli yerel sanayi ve depolama ve toptan ticaret alanı olmak üzere toplam 4 farklı bölge ayrılmıştır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Sanayi, depolama ve toptan ticaret için 2041 yılına kadar olan alan ihtiyacını karşılamak amacıyla yeterli miktarda alan ayrılmıştır. Sanayi, depolama ve toptan satış için ayrılan araziler, toplam alan ihtiyacından fazladır. Bunun böyle olmasının nedeni, kent içerisinde yer alan ve sanayi bölgelerine gitmesi gereken sanayi kuruluşlarının ihtiyacını karşılamanın yanısıra sanayi, depolama ve toptan satış için ayrılan alanları özel mülk sahiplerinin arazilerini satmak veya geliştirmek istememe durumunda doğabilecek sorunları da önlemektir. Bu alanlar dışında kirlilik yaratan küçük ölçekli yerel sanayi kuruluşları (atelyelerin) ihtiyacını karşılayacak miktarda Lefkoşa Organize Sanayi bölgesinin kuzey doğusunda bir alan ayrılmıştır.

6.5.1 Ana Sorunlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a- Sanayi bölgesi olarak ayrılan alanların mülkiyetinin bir kısmı Sanayi Bakanlığına, bir kısmı ise özel şahıslara aittir. Özellikle özel mülkiyete ait olan araziler üzerindeki gelişmeler özel sermayeye bağlı olarak gerçekleşmektedir. Bundan dolayı sanayi bölgeleri; altyapı, değişik bireysel mülkiyetler, arazi değerleri ve mal sahiplerinin arazilerini sanayi amaçlı arsa piyasasına sürmek istememeleri gibi sorunlardan olumsuz yönde etkilenmeleri.

b- Uygunsuz yerlerde bulunan sanayi kuruluşlarının yaratmış olduğu sorunlar.

c- Küçük ölçekli yerel sanayi kuruluşlarının (atelyelerin) yetersiz kontrolu. Buna bağlı olarak kirli ve uygunsuz atölyelerin etraflarındaki kullanımları rahatsız edecek şekilde yer almaları ve çevre kalitesinin düşmesine neden olmaları.

6.5.2 Ana Hedefler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a- İmar Planı alanında sanayi, depolama ve toptan ticaretin, çeşitlilik, dağılım ve aynı zamanda toplumun iş ihtiyacı ile ölçekli şekilde yeterli ve uygun gelişiminin sağlanması.

b- Uygunsuz şekilde yer seçimi yapılmış olan sanayi, depolama ve toptan ticaretin Gelişme Planında sanayinin türüne göre ayrılan sanayi bölgelerine taşınması.

c- Sanayi, depolama ve toptan ticaret alanlarının çevresel kalitesini ve fiziksel görünüşünü iyileştirmek.

6.5.3 Politika ve Öneriler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Sanayi, depolama ve toptan ticaret ile ilgili gelişmeler Gelişme Planında bu amaç için belirlenen sanayi bölgelerinde yer alacaktır. Çevresini ve çevresindeki kullanımları rahatsız etmeyen küçük imalat ve tamir atölyeleri Merkezi İş Alanında (MİA), Surlar içinin bazı bölgeleri, faaliyet koridorlarında, bölgesel ve yerel merkezlerde yer almalıdır. Gelecekteki sanayi, depolama, toptan ticaret ve atelyelerin yer seçimi nüfusun dağılımı, ulaşım ağı, çalışanların işyerleri ve yerleşim bölgeleri arasındaki akışı ile ölçekli olmalıdır.

İş olanaklarının dağılımı, yukarıda belirtildiği şekilde işyerlerine ulaşılabilirliliği artırmaya, trafik sorunlarını çözmeye, kentsel ve yerel istihdam ihtiyaçlarını karşılamaya katkıda bulunmalıdır.

Sanayi bölgelerinin tamamının işletmelerin faaliyet alanlarına göre organize bölge statüsünde düzenlenmesi esas olup tüm sanayi bölgeleri içerisine belirlenecek yerlere altyapıya yönelik kullamımlar yanında restoran, büfe ve benzeri yardımcı kullanımlar da yapılabilir.

6.5.3.1 Kirli Sanayi Kullanımlarının Yer Seçimi

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Kirli Sanayi, yerleşim yerleri dışında bu amaçla ayrılmış alanlar üzerinde yer alacaktır. Kirli sanayi için ayrılmış olan bu alanlar yerleşim alanları dışında, kirliliğin gerek kentsel ve gerekse de kırsal kullanımların bulunduğu alanların çevre kalitesini önemli şekilde etkilemeyeceği yerlerde olmalıdır.

Kirli sanayi, kente hakim olan batı rüzgarları vasıtası ile kirliliğin oluşturacağı olumsuz etkinin yerleşim alanlarını etkilememesi için kentin dışında ve doğusunda yer alması önerilmektedir. Ses duman, kül, artık maddeler vb. etkilerinden dolayı çevre kirliliğini en aza indirmek ve kirli sanayi bölgesi yakınlarında bulunan kuru ve sulu tarım, orman, hayvancılık vb. kullanımlar üzerinde olumsuz etkileri de ortadan kaldırmak için özel bir kontrol uygulanmalıdır.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.5.3.2 Yeni Orta ve Büyük Ölçekli Sanayi Kuruluşları Depolama ve Toptan Ticaret

Bütün yeni orta ve büyük ölçekli sanayi kuruluşları bu Planda sanayi ve organize sanayi bölgesi olarak ayrılmış alanlarda yer alacaktır.

Toptan ticaret ve depolama kullanımlarına OSB Yasası uyarınca Sanayi Dairesi'nin yönetim ve kontrolunda olmayan sanayi amacı ile ayrılmış alanlarda izin verilebilir. Bu kullanımlar az yoğun iş gücü ve büyük alan gereksinimi ile iyi bir ulaşım bağlantısına ihtiyaç duymaktadırlar. Toptan ticaret ve depolama kullanımları ayrıca imalat sanayine hizmet vermektedir.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.5.3.3 Gelişme Planı'nda Önerilen Sanayi Bölgeleri Dışında Kalan Mevcut Sanayi, Depolama ve Toptan Ticarette Yapılabilecek İlaveler

Yerleşim alanları içerisinde ve/veya sanayi bölgeleri dışında yer alan mevcut sanayi, depolama ve toptan ticaretteki ilavelere izin verilmeyecektir. Bu kullanımlar öneri sanayi bölgelerine taşınmaları için teşvik edilmelidir. Taşınma işlemlerinin teşvik edilmesi için işletmelerin kredi, hibe ve benzeri destek mekanizmaları ile desteklenmeleri önem arz etmektedir.
Ancak bu planla tarımsal gelişme alanı olarak belirlenen alanlar içerisindeki mevcut sanayi tesislerine yerleşim alanlarından belirli bir mesafede olması ve Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Çevre Koruma Dairesi tarafından "Çevresel etkileri önemsiz" veya "ÇED olumlu" kararının olması koşulları ile taban alanı oranı %60/1'i, toplam inşaat alanı oranı 1.20/1'i aşmayacak şekilde ilave yapılabilir.
Hali hazırda sanayi bölgeleri içerisinde yer alan ancak faaliyet alanına göre olması gereken sanayi bölgesi içerisinde olmayan mevcut izinli sanayi işletmelerinin, önerilen sanayi bölgelerinin altyapıları tamamlanıp hak sahiplerine dağıtımı yapılıncaya kadar geçecek sürede mevcut işletmelere bölge kuralını aşmayacak şekilde ilave yapılabilir.

6.5.3.5 Küçük Ölçekli Sanayi Kuruluşları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yeni kurulacak küçük ölçekli sanayilere bu amaçla ayrılmış küçük ölçekli yerel sanayi bölgelerinde izin verilecektir.

Sosyo-ekonomik temele dayalı düşük sermaye yatırımları ve kendine has yerleşim kriterleri olan küçük ölçekli sanayi kuruluşlarının (atölyelerin) ana kentsel alanlar hemen kenarında ayrılan alanlar içerisinde yer almasına izin verilebilir.

Çoğu zaman aile üyeleri tarafından çalıştırılan küçük işletmeler, (küçük ölçekli sanayi kuruluşları, toptan ticaret ve depolama) hem müşterilerine daha iyi hizmet vermek hem de çalışanların daha kolay ulaşabilirliliğini sağlamak için konut alanlarının yakınında atölyeler için özel olarak ayrılmış olan alanlarda yer alacaktır. Her bir işletme için azami parsel büyüklüğünün 1 dönümü aşmaması esastır.
Bu alan içerisinde oto-elektrik, lastik tamir, oto döşeme, motorlu araç tamir ve benzeri servis ticaret kullanım türleri, matbaacılık, baskı, kağıt üretimi faaliyetleri, ahşap ürünlerinin üretildiği tesislerle Sanayi Dairesi tarafından uygun görülecek diğer zararlı yan etkileri olmayan küçük ölçekte üretim yapan imalathanelerle, el sanatları biçiminde imalat yapan “Küçük ölçekli sanayi işletmeleri” yer alabilecektir.
Lefkoşa Türk Belediyesi hudutları içerisinde bu amaç için ayrılmış olan Küçük Ölçekli Sanayi Bölgesi içerisine öncelikle yerleşim alanı ve sanayi bölgesi içerisindeki oto- elektrik, lastik tamir, oto döşeme, motorlu araç tamir ve benzeri servis ticaret kullanım türlerinin taşınması sağlanacaktır.

6.5.3.6 Küçük İmalat ve Tamir Atölyelerinin Yer Seçimi

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Genelde küçük atölyeler Merkezi İş Alanında (MİA), faaliyet koridorları, semt ve bölge merkezleri ile sur içerisinde bu amaçla ayrılmış bölgelerin bulunduğu ticaret alanlarında yer alacaktır.

Bu türdeki, atölyelerin yer seçimlerinde yaratacakları rahatsızlık derecesi belirleyici faktör olacaktır. Tatlı imalathaneleri, bisiklet, televizyon, ayakkabı, kuyumcu, el işi endüstrileri, vb. türdeki imalat ve tamir atölyeleri gibi çevresini ve çevresindeki kullanımları rahatsız etmeyen atölyeler, küçük atölye olarak kabul edilmektedir. Ticaret

alanlarındaki bu tür atölyelerde satış ve tamir yerlerinin aynı mekanda yer almaları teşvik edilmelidir. Böyle bir gelişme, aynı zamanda dükkan ön cephelerinin üretilen ürünleri sergilemede ve görsel kaliteyi artırmada büyük firsattır. Ayrıca satış ve tamir kısımlarının birlikte çalışmalarını sağlayacaktır.

6.5.3.7 Kirli Atölyelerin Yer Seçimi

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Kirli atölyeler, ticaret alanları ile yakın mesafe içerisinde veya konut alanlarına yakın olan sanayi bölgeleri içerisinde özel olarak ayrılmış alanlarda yer alacaktır.

Atölyeler ses, titreşim, çöp, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz ve görsel kirlilik etkileri olanlar ile bu etkileri olmayanlar olarak birbirlerinden ayrılmıştır. Bu etkileri olanlar kirli atölyeler olarak kabul edilmeli ve küçük imalat ve tamir atölyelerinin yer aldığı ticari alanlarda yer almayacaktır. Bu türdeki kirli atölyeler Gelişme Planında bu amaçla ayrılmış, küçük ölçekli yerel sanayi alanlarında yer alacaktır. Önerilen sanayi bölgeleri içerisinde mümkün olan yerlerde de bu türdeki atölyeler için ilgili otoriteler tarafından yer ayrılmalıdır.

6.5.3.8 Depolama ve Toptan Ticaret Yer seçimi

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Toptan ticaret ve depolama kullanımları az yoğun iş gücü ve büyük alan gereksinimi ile iyi bir ulaşım bağlantısına ihtiyaç duymaktadırlar. Toptan ticaret ve depolama kullanımları ayrıca imalat sanayine hizmet vermektedir.

Toptan ticaret ve depolama kullanımlarına OSB Yasası uyarınca Sanayi Dairesi'nin yönetim ve kontrolunda olmayan sanayi amacı ile ayrılmış alanlarda ve depolama ve toptan ticaret amaçlı ayrılan bölgelerde izin verilebilir.

6.5.3.9 Mevcut Sanayi Bölgelerinin İyileştirilmesi

Uygun olan yerlerde, mevcut sanayi bölgelerinin çevreye olan etkisini azaltmak veya bu bölgeler içerisinde yer alan sanayi gelişmelerini birbirinden ayırmak (izole etmek) için gerekli tedbirler alınmalıdır.

Ayrıca sanayi bölgelerinin fiziki kalitesinin artırılmasına özel önem verilmelidir.

Bu politika çerçevesinde mevcut atölye alanlarının geliştirilmesi için öncelik verilmelidir. Otopark ve diğer gerekli olanakların sağlanması, ağaçlandırma gibi çevrenin iyileştirilmesi ve ses, buhar, çöp ve benzeri etkilerin azaltılması için, Sanayi kuruluşları üzerinde sıkı bir denetim sağlanmalı ve bu olumsuz etkilerin çevreye yapacağı zararlar azaltılmalıdır. Mevcut sanayi bölgelerinde bugüne kadar ihmal edilen peyzaj çalışmaları tamamlanmalıdır.

6.5.3.10 Dikkat Edilecek İşlevsel ve Çevresel Unsurlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Tüm Sanayi, toptan ticaret ve depolama gelişmeleri işlevsel ve çevresel açıdan dikkat edilecek hususlara özel önem gösterilmelidir.

Yukarıda söz edilen gelişmeler ve aşağıdaki gerekleri yerine getirmelidir.

a- Toplumsal ihtiyaçlar (atölyeler ve atölyelerin bulunduğu alanlar ilişkili olarak).

b- Kullanıcılara ulaşılabilirlilik.

c- Ses, titreşim, çöp, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz veya diğer kirlilik şekilleri nedeni ile çevresinin konforuna zarar verici etkileri olmamalıdır.

d- İyi, güvenilir, uygun araç ve yaya giriş-çıkışları, yükleme ve boşaltma olanakları ile ihtiyacı karşılayacak yeterli otoparka sahip olmalıdır. Suriçi ile eski köy merkezlerindeki gelişmelerde, yükleme, boşaltma ve otopark gereksinimlerinde esneklik olmalıdır.

e- Bu tür gelişmeler yollarda, sıkıntı ve tehlikeye sebep olabilecek trafiği yaratmamalıdır.

f- Her bölgenin kendi karakterine ve çevredeki kişisel kalitesine zarar vermemelidir.

g- Sanayi bölgelerinde, verimli bir trafik dolaşımı, uygun otopark, yaya dolaşımı için ayrı yaya yolları ve toplu taşımacılığı sağlamak için yüksek standartta tasarım

ve planlama aranmalıdır. Tüm sanayi binalarında tatmin edici bir tasarım olmalıdır.

h- Gelişmelerde genel olarak konfor ve peyzaj gibi diğer çevresel tasarımlara da önem verilmelidir.

ı- Tüm Sanayi bölgelerinde görsel kaliteyi artırmak, oluşabilecek gürültü, hava kirliliği ve kötü kokuyu önlemek amacıyla bölge dışında kalan diğer kullanımlarla arasında ayırıcı bir tampon alan oluşturmaya yönelik olarak sınır parsellere Planlama Onayı aşamasında 6.10.3.6 maddesinde belirtildiği şekli ile perde ağaçlandırma yapılması şartı konacaktır.

i- Ana dağıtıcı yollara ve ülkesel çevre yoluna sınırı olan parsellerde sanayi tesisine hizmet eden ofis ve/veya ticari alanların bahse konu yollardan cephe alan bölümde yer alması ve bu alanlarda mimari ve estetik kaliteye sahip projelerin geliştirilmesi sağlanacaktır.

j) İklim değişikliği etkilerini azaltmaya yönelik olarak Bölüm 7.0, 7.1.2.3 ve 7.1.2.5 maddelerinde belirtilen önlemlere uyulacaktır.

k) Sanayi kirliliğinin önlenmesi için Çevre Yasası'nın "Sanayi Kirliliğinin Kontrolü" başlığı altındaki tedbirlerin alınması sağlanacaktır. Bu kapsamda, Planlama Onay aşamasında Çevre Koruma Dairesi'nin Sanayi Kirliliğinin kontrolü için görüş ve önerileri dikkate alınacaktır.

6.5.4 Uygulama

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

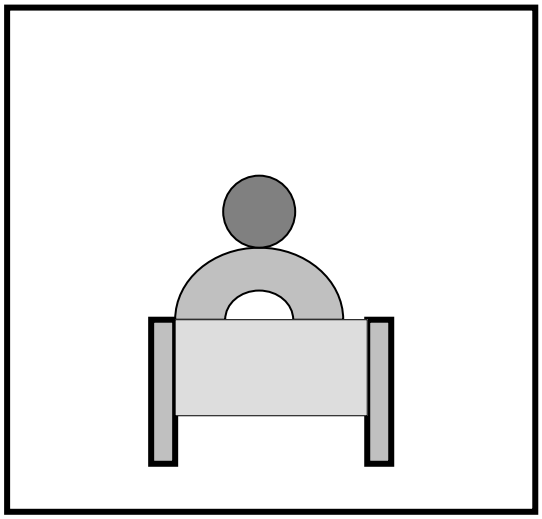
RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

İmar Planı alanında sanayi gelişmesi gelecekte, temel olarak özel teşebbüse bağlı olacaktır. Bununla beraber bazı durumlarda, sanayi bölgelerinin daha kolay gelişmesinin sağlanabilmesi için kamu müdahalesi acil olarak gerekebilir. Geçmiş deneyimler, özel kişiler tarafından sanayi için ayrılan alanlarda yapılan gelişmelerde (özellikle de özel mülkler üzerinde) çoğu zaman mülkiyet, arazi değerleri ve arazideki servisler açısından sorunlarla karşılaşıldığını göstermektedir. İlgili kurum ve kuruluşlar mümkün olan yerlerde, sanayi bölgelerinin gelişmelerini kolaylaştırmak için uygulama planı hazırlamalı ve ihtiyaç olan tüm altyapı ile sanayi servislerini karşılama yoluna giderek bu alanların gelişmesini sağlamalıdır. (Alayköy sanayi bölgesinde olduğu gibi).

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY

6.6
OFİSLER



6.6 OFİSLER

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

2001 Başkent Lefkoşa İmar Planı çalışmaları kapsamında Planlama alanında var olan ofis gelişmelerinin yaklaşık %94.1'inin (sigorta, banka, finans, kamu idaresi ve mesleki hizmet) şehrin merkezinde toplandığı, bunun %69.7'sinin ise Merkezi İş Alanı içerisinde olduğu, toplam 11,442 ofis çalışanından yaklaşık %32'sinin surlar içinde çalıştığı tespit edilmişti. Plan dönemi boyunca 2041 yılına kadar olan süreçte Lefkoşa kentinin başkent rolünü, ülke düzeyinde özel ve kamu sektöründeki ofis ihtiyaçlarını ve merkez işlevini yerine getirmeye devam etmesi öngörülmektedir.

6.6.1 Ana Konular

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

a. Ofis gelişmelerinin şehir merkezinde toplanması, yoğun saatlerde trafik sıkışıklığına, yüksek kira ve arsa değerlerine ve uzun vadeli otopark olanakları için büyük bir talebe neden olmaktadır.

b. Surlar içindeki ofisler genellikle küçük olmasından dolayı ofis sayısı fazladır. Bu durum caddelerin kapasiteleri üzerinde trafik ve park ihtiyaçlarını ortaya çıkarmakta ve tarihi çevreye zarar vermektedir.

c. Ofislerin yer seçimini, kullanım değişikliğini veya özellikle konutların ofis kullanımına çevrilmesini denetlemeye yönelik yasaların yetersizliği, trafik dolaşımı, park etme olanakları ve mahremiyetle ilgili problemlere neden olmaktadır.

6.6.2 Ana Hedefler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a. Dağılım, çeşitlilik ve büyüklük açısından ofislerin tatmin edici derecede geliştirilmesini sağlamak.

b. Merkezi İş Alanı'nın (MİA) Başkent Lefkoşa'nın ana merkezi rolünü korumasını sağlayarak ofis gelişiminin rasyonel dağılımını sağlamak.

c. Surlar içindeki ofis gelişmelerinin eski şehrin tarihi karakteriyle uyumlu gelişimini sağlamak.

d. Bütün yeni ofis gelişmelerinin işlevsel ve çevresel standartlarla uyumlu olmasını sağlamak.

e. Ofis kullanımlarının yoğunlaştığı bölgelerde toplu otopark imkanlarını artırmak.

6.6.3 Politika ve Öneriler

Başkent Lefkoşa'nın merkezinin önemini korumak amacı ile yeni ofis gelişmelerinin yaklaşık %60'ının (özellikle büyük ölçekli gelişmeler) Merkezi İş Alanında yapılması teşvik edilecektir. Bu genel politikanın başarılması için Merkezi İş Alanında trafik dolaşım ve park etme problemini çözmeye özel bir önem verilmelidir. Bu konularda kapsamlı önerilere 6.4. ulaşım ve dolaşım bölümünde yer verilmiştir. Geriye kalan ofis gelişmeleri Merkezi İş Alanı dışındaki bölgelerde, özellikle bölge merkezleri, semt merkezleri ve faaliyet koridorlarında yer alacaktır.

6.6.3.1 Ofis Gelişmelerinin Yer Seçimi

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Ofis gelişmeleri özellikle Merkezi İş Alanı (MİA), bölge merkezi, faaliyet koridorları ve semt merkezlerinde yer alacaktır. Bunun dışında aşağıdaki 6.6.3.1.e maddesinde belirtilen koşullara uygun olarak bazı ofis kullanımları konut alanlarında da yer alabilir.

6.6.3.1a Merkezi İş Alanında (MİA) Ofisler

Merkezi İş Alanında yer alacak ofisler ile ilgili kural ve koşullar Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı'nda yer almaktadır.

6.6.3.1b Merkezi Alanların Dışındaki Ofisler

Şehir merkezi dışındaki ofisler, 6.7 Ticaret bölümünde belirtilen, bölge merkezlerinde, semt merkezlerinde ve faaliyet koridorlarında yer alacaktır. Bu bölgelerdeki ofis gelişmeleri daha küçük ölçekli olmalı ve kira veya satın alma açısından MİA alanlarından daha ucuz olmalıdır. Bütün bu gelişmeler 6.6.3.3'de belirtilen hususlar ile uyum içerisinde olmalıdır.

6.6.3.1c Sanayi Bölgelerinde Ofisler

Sanayi bölgelerinde yer alacak ofislere, sadece endüstri, depolama ve toptan ticaretin yardımcı kullanımı olarak izin verilecektir.

6.6.3.1d Sur İçindeki Ofisler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Sur içinde yer alacak ofisler ile ilgili kural ve koşullar Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı'nda yer almaktadır.

6.6.3.1e Konut Alanlarında Ofisler

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Ofis gelişmeleri için başta Merkezi İş Alanı olmak üzere, surlar içinde, faaliyet koridorlarında, bölge ve semt merkezlerinde yer ayrılmıştır. Ancak Yataksız doktor muayeneleri ve diş klinikleri gibi Kıbrıs Türk Tabipler Birliği'ne bağlı doktorların muayeneleri, bölge sakinlerinin hızlı ve kolay erişimini sağlamak için konut alanlarında yer alabilir. Bu tür kullanımlara müstakil binalarda veya aynı parsel içerisinde olup her bir birimi tek birimden oluşan bitişik nizam veya ayrık nizam yapılarda veya apartman türü binaların zemin veya 1. katında olması ve 'iyi komşu statüsü'nün (komşulardan izin alınması, düşük ses ve 6.4'te belirtilen otopark gerekliliğinin sağlanması vs.) kanıtlanması durumunda izin verilir. Bu faaliyetlerin, yıllık işletme izinlerinin yenilenmesi iyi komşu statüsüne bağlı olacaktır.

Ayrıca bu Planla belirlenen semt merkezi veya faaliyet koridoru ile aynı yol güzergahı üzerinde yer alan sosyal konutlarda ve/veya öğretmen evlerinde komşuların onayını almak koşulu ile mesleki ofis kullanımına yönelik gelişme yapılabilir.

Mesleki ofis kullanımına yönelik olarak gereksinim duyulacak otopark ihtiyacının 6.4.3.20 Otopark Standartları maddesinde belirtildiği şekli ile gelişme başvurusunda bulunulan parselle azami 300 metre mesafede (kuş uçuşu) ilgili Belediyeye ait ait toplu otopark yeri olması ve gelişme başvurusunda bulunulan parselin otopark ihtiyacının en az %80'inin bahse konu toplu otopark yerinden karşılanabileceğinin Planlama Onayı aşamasında ilgili belediye tarafından Planlama Makamına bildirilmesi durumunda en az %80'ini kendi parselinde karşılanması zorunluluğu aranmaz. Buna ek olarak ilgili Belediyenin uygun görmesi koşulu ile bahse konu ihtiyaç hudut olduğu parselde veya Planlama Makamı ve ilgili Belediye tarafından kabul edilebilir ve

güvenli bir yürüme mesafesi içerisinde olduğuna kanaat getirilmesi durumunda hudut olduğu parsel dışındaki 300 metre mesafe içerisindeki faaliyet koridorlarında veya alt merkezlerde veya bu alanların komşu hududunda yer alan konut alanlarındaki bir parselde de karşılanabilir.

6.6.3.2 Mevcut Ofis Alanlarının İyileştirilmesi

Merkezi İş Alanı ve Surlar içinin bazı kısımlarında yer olan ofis alanlarının çekiciliğinin artırılması için özel yapısal gelişme önlemler alınacaktır.

Bu politikanın amacı, bir ofis merkezi olarak MİA'nın önemini güçlendirmektir. Bu yol iyileştirme planları, otopark imkanlarının sağlanması, trafik yönetim önlemleri, yayalaştırma, toplu taşımacılık hizmetinin iyileştirilmesi, ağaç dikimi ve peyzaj gibi diğer çevresel iyileştirmelerin yapılması ile başarılabilir.

6.6.3.3 Dikkat Edilecek İşlevsel ve Çevresel Unsurlar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Yeni ofis gelişmeleri için işlevsel ve çevresel faktörler açısından dikkat edilecek unsurlar göz önünde bulundurulmalıdır.

Yeni ofis gelişmeleri aşağıdaki koşulları sağlamalıdır.

a. Toplumsal ihtiyaçları (Bu yerel ticaret alanlarında veya semt merkezlerinde konumlanan ofisler için geçerlidir. Örneğin bankalar, kamu idaresi, uzmanlaşmış mesleki hizmetleri vb.)
b. Kullanıcıların erişebilirliği
c. Yeni ofis gelişmeleri trafik sıkışıklığı veya yayalara tehlike yaratmamalıdır.
d. Yeni ofis gelişmeleri çevredeki arazi ve kentsel donanımlar üzerinde zararlı etkiye neden olmamalıdır.
e. Yeni ofis gelişmelerinde araçlar için yeterli otopark olanakları sağlanmalı; hem araçlar hemde yayalar için iyi ve güvenli erişim sağlanmalıdır.
f. Tasarım ve projelerde yüksek standart aranmalı ve çevresinde bulunan binalarla olan ilişki göz önünde bulundurulmalıdır.

g. Yapılacak gelişmelerde planlanacak alanın, ağaçlandırılma ve peyzajı, bölgelerin ölçek ve karakteri, genelde çevre gibi kaliteyi artıracak unsurlara ve diğer çevresel faktörlere gereken önem verilmelidir.

h. Faaliyet koridorları ve alt merkezlerde yer alan binaların ön cephesinde en az 4 metre genişliğinde (kamuya ait yaya yolu dahil), basamak ve engellerden arındırılmış bir yürüyüş yolu sağlanacaktır. Gelişme başvurusunda bulunan parselin ön kısmının kodu, yan arsa ve/veya arsaların ön kısmı ve kaldırım kodları ile birbirine devamlılığını sağlayacak şekilde yapılacaktır.

i. Ofis binasının tasarımında iklim değişikliği etkilerini azaltmaya yönelik olarak Bölüm 7.0, 7.1.2.3 maddesinde belirtilen önlemlere uyulacaktır.

6.6.4 Uygulama

Ofis gelişmeleri genellikle özel sektör tarafından sağlanacaktır. Bu gelişmelerin yer seçimi ve dağılımı planlama onayı tarafından yönlendirilecektir. Planlama uygulamaları sırasında, özellikle konut olarak kullanılan binaların ofise çevrilmesindeki değişiklik kararlarının, yukarda 6.6.3.3'de belirtilen kurallar ile uyumlu olmasına özel önem verilmelidir.

6.7
TİCARET

6.7 TİCARET

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Ülkenin en büyük ticaret merkezi olan Başkent Lefkoşa, çok geniş bir alana hizmet vermektedir. Küçük aile işletmesi şeklinde, düşük ciro ve sınırlı stok olanaklarına sahip ticaret türü kentteki tüm ticarete hakim olup, kentsel alana dağılmış bir şekilde yer almaktadır. Bu türdeki ticaret şehrin ayrılmaz sosyal ve ekonomik hayatının bir parçasıdır ve Lefkoşa için önerilen ticaret politikasının esas belirleyicilerinden birisini oluşturur.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

2001 Başkent Lefkoşa İmar Planı kapsamında yapılan arazi kullanımları çalışmaları sonuçlarına göre toplam ticaret alanı gross 227,000m^2'dir. Bu toplam ticaret alanın %26'sı (59,000m^2'si) boştur. Boş dükkanlar hariç, kullanılan dükkanlarla yapılan hesaplamalarda, kişi başına 3.12m^2'lik bir alan düşmektedir (bu alan Avrupa standartlarına göre çok yüksektir). Bunun yarısına yakını dayanıklı tüketim malları, geriye kalanı ise günlük ve servis ticaret alanlarıdır.

6.7.1 Ana Konular

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a) Ticarette işlevsel hiyerarşik bir yapı oluşamamış, bunun sonucunda alışveriş yapanlar özellikle de dayanıklı tüketim malları alacak olanlar güçlüklerle karşılaşmaktadırlar.

b) Ana yollar ve eski dar yollar boyunca ticaret gelişmelerinde uygun servis alanı, otoparklar veya yükleme/boşaltma sorunları oluşmaktadır.

c) Belirli bölgelerde ticaret alanlarının ihtiyacın çok üzerinde olması sonucunda büyük oranda boş dükkan ortaya çıkmaktadır.

d) Toplu taşımacılığın ticaret alanlarına yetersiz hizmet vermesi göreceli olarak yüksek toplu taşımacılık maliyeti, otobüs seferi sıklığının düşük olması, özel taşıta olan alışkanlıklar ve yerleşim bölgeleri ile ticaret alanları arasında yaya bağlantılarının yeterince kurulamaması gibi nedenler, ticaret alanlarına ulaşım için trafik sorunlarını artıran özel araba ulaşımının kullanımının tercih edilmesine yol açmıştır.

e) Genelde Sur içi, özelde de sınıra yakın bölgelerdeki çöküntü buralardaki ticaretin değişmesine sebep olmaktadır. Yeni oluşan ticaret ise ekonomik olarak düşük ciro oluşturan türde olmaktadır. Bu da Sur içindeki tüm ticaret aktivitesinin önem ve kalitesini azaltmaktadır.

f) Bütün ticaret alanlarında düşük çevre kalitesi vardır. Ticaret alanlarının çevre kalitesini geliştirme yönünde ağaç dikimi, peyzaj düzenlemeleri, alışveriş yapanlar için dinlenme (oturma) imkanlarının sağlanması ve alışveriş yolları ile trafiğe kapalı

alışveriş alanları gibi fiziki çevrenin iyileştirilmesine yönelik, belirgin bir girişim yoktur. Atölye ve dükkanların bir arada bulunması değişik türde kirliliğe yol açmakta (pislik, gürültü, toz vb.) ve alışveriş alanlarının kalitesini düşürmektedir.

g) Yaya yollarının ve kaldırımların olmayışı veya eksikliği, yaya trafiğini zorlaştıran ve tehlikeye sokan, dar ve bozuk kaldırımlar yaya dolaşımını zor ve tehlikeli kılmaktadır.) Ticari alanlarda bazı ticari kullanım türleri ihtiyacın çok üzerinde yer almaktadır. Bu durum bölge esnafını olumsuz etkilemektedir.

6.7.2 Ana Hedefler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a) Gerek Plan Alanında gerekse bölgede yaşayanların gereksinimlerini en üst düzeyde karşılayabilmek için, ticaretin büyüklük, çeşitlilik ve dağılım açısından sağlıklı gelişmesini sağlamak,

b) Surlar içinin ekonomik yönden iyi olmasını sağlamak için özel önlemler almak.

c) Alışveriş alanlarında kolay ve güvenli araç ve yaya dolaşımı için önlemler almak, bu alanlardaki toplu otopark imkanlarını artırmak

d) Alışveriş alanların fiziki çevresini iyileştirip geliştirmek için olumlu önlemler almak.

e) Yerleşim alanları ile alışveriş alanları arasında toplu taşıma ve yaya yolu bağlantılarını güçlendirmek

6.7.3 Politika ve Öneriler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Genel politika, mevcut ticaret gelişimini, belirlenmiş bölgelerde toplamak ve bütünlemek, aynı zamanda da esnek ve uygulanabilir bir ticaret hiyerarşisinin gelişmesini teşvik etmektir. Bu yolla kentin sosyal ve ticari faaliyetleri karşılanırken, ticaretin dağınık ve münferit gelişimi ve buna bağlı olan sorunlar da önlenmiş olacaktır.

Bu politika, özel olarak, Merkezi İş Alanı (MİA)'nı güçlendirmeyi, ticaretin gelişmesini teşvik ederek mevcut yerel ticaret alanlarını toparlamayı, yeni konut alanlarına hizmet sağlamak için yeni yerel ticaret merkezleri oluşmasını desteklemeyi ve yerleşim alanlarında dağınık ve düzensiz ticaret gelişimini olabildiğince sınırlamayı öngörmektedir.

6.7.3.1 Ticaretin yapısı ve konumu

Bir alışveriş merkezi sistemi geliştirilmelidir. Bu sistem geniş bir yelpaze içerisindeki ticaret kullanımlarının, ekonomik olarak yaşamını sürdürecek ve yer seçimi açısından uygun olacak şekilde geliştirilmelidir.

Önerilen yapı, her ticaret alanının büyüklük, işlevler ve etkisinin göz önünde bulundurulmasına dayanır. Bu yapının farklı seviyeleri aşağıdaki gibi öngörülmektedir.

a) **Merkezi İş Alanı (MİA),** Surlar içinin bir kısmını içeren MİA bölgesi ana ticaret merkezi olarak geliştirilecektir. MİA, plan alanı ve bölgesinin etki alanında da çok çeşitli ticaret kullanımları ile hizmet verecektir

b) **Faaliyet Koridorları** veya lineer ticaret merkezleri, çok çeşitlilikte ticaret kullanımları sağlamaktadır. Bu merkezler, kendilerine bitişik konut alanlarına, bunlardan bazıları ise daha geniş alanlara da hizmet vereceklerdir.

c) **Bölgesel Merkezler**, ana merkezin gelişmesine engel olmayacak şekilde, yerleşim bölgelerinin ihtiyacı olan çeşitli kullanımları sağlayacaktır.

d) **Semt/Yerleşim Merkezleri,** alışveriş olanaklarına sahip yerel merkezler, yerleşim merkezlerine yürüyerek gidilebilecek uzaklıkta olacak ve bölgedeki nüfusun çoğunluğunun yerel gereksinimlerini karşılayacaktır.

Merkezi İş Alanını kapsayan Kent Merkezinde Öncelikli Alan Planı yapılmış ve ticari alanın tanımlı ve iyi hizmet alan bölgelerde odaklanması ve yoğunlaştırılması için tedbirler alınmıştır.

MİA, Bölge merkezleri, faaliyet koridorları ve semt merkezlerinde rekabeti engellemeyecek şekilde ticari kullanımların ihtiyaç ve çeşitliliğini sağlamak için Ticaret Dairesi, Kıbrıs Türk Ticaret Odası, Kıbrıs Türk Ensaf ve Zanaatkarlar Birliği ve ilgili diğer kurum kuruluşlar ile iş birliği içerisinde çalışmalar yapılacaktır.

6.7.3.2 Merkezi İş Alanı

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Kente ve bölgeye hizmet eden büyük mağazalar, çeşitli servis dükkanları ve uzmanlaşmış dükkanlar, eğlence ve ticari gelişme olanaklarıyla beraber MİA alanında yer almaları teşvik edilecektir. Yerel nüfusun, MİA'da yer almasına izin verilecektir. Surlar içi ve Merkezi İş Alanını içine alan Kent Merkezinde Öncelikli Alan Planı yapılmıştır. Merkezi İş Alanı ile ilgili detaylı bilgi için bakınız Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı.

MİA plan alanının yerel ve bölgesel öneme sahip en büyük ticaret alanıdır. Mal ve servisler açısından uzmanlaşmış ticaretin dış bölgelere bir eğilimi olmasına rağmen bu hala MİA'da yüksek bir orandadır. Birçok önlemlerle, bölgenin çekiciliğini artırmayı hedefleyen politikalar MİA bölgesinin rolünün korunması ve güçlendirilmesi açısından çok önemlidir. MİA diğer ticaret alanlarına göre yüksek yoğunluk ve yapı-arsa oranı, ticaret, eğlence, sosyal ve idari işlevlerin olduğu özel gelişme ve çevresel düzenlemelere değişiklik getirmek gibi ölçüt ve politikalar ile desteklenmiş ve güçlendirilmiştir. MİA'daki ticaret gelişmelerinde bütünleme ve sürekliliğin sağlanması için zemin katlardaki gelişmelerde diğer kullanımların önlenmesi için özel dikkat gösterilmiştir. Bölgeye özgü uygulama politikaları için bakınız Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı.

Surlar içinden ticaret alanının genişlemesini mevcut ticaret alanı ile sınırlama ve yeni ticaret alanlarının ölçeğini denetlenmesi Suriçindeki tarihi dokunun korunmasının yanı sıra mevcut trafik sorunlarının artışını durdurmaktadır. Bununla beraber Sur içine çalışma saatleri dışında canlılık getirmek için daha çok konut ve eğlence türü gelişmeleri teşvik etmek gerekmektedir. Bu çalışma, alışveriş saatleri dışında bölgeye hayat verecektir. Bunun yanı sıra surlar içinin ekonomik refahı büyük oranda birçok başka konulara da bağlıdır. Bunlar benimsenen kent içi ulaşım politikalarının uygulanması, kira piyasasına müdahele “ara bölge”nin geleceği ve daha çok surlar içinin korunması ile ilgili genel bağlam içerisinde bütünleşmiş çevresel iyileştirmelerdir.

MİA ve Surlariçinin çeşitli kısımlarıyla ilgili daha detaylı politikalar ve bölgedeki ticaret gelişmelerinin yoğunluğu ve boyutu Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planında yer almaktadır.

6.7.3.3 Faaliyet Koridorları

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Faaliyet Koridorları boyunca olacak ticaret gelişmeleri bölgenin genel çevre, ölçek ve karakterine uygun olarak ofis, küçük atölye ve aynı zamanda konut, eğlence ve toplumsal hizmetler ile birlikte yer alacaktır.

(Bkz. 6.11.3.3)

Faaliyet koridorları, lineer ticaret bölgeleri olarak geliştirilecek ticaret yollarıdır. Bazı durumlarda bu caddelerin etki alanı çevre bölgelerle sınırlı olmayıp, şehrin geniş alanlarına da yayılmaktadırlar. Karakter, ölçek ve gelişme yoğunluğu olarak her Faaliyet koridoru arasında farklılıklar vardır.

Ticaret faaliyetleri açısından çarşı olarak düzenlenmiş kentsel faaliyet koridorlarında MİA'da bulunması gereken kapsamlı ve ülke ölçeğine hizmet sunan gelişmelere izin verilmemelidir.

6.7.3.4 Bölge Merkezleri ve Semt / Yerleşim Merkezleri

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Bölge merkezlerinde ve Semt/Yerleşim Merkezlerinde, günlük tüketim malları ve kısıtlı düzeyde dayanıklı tüketim mallarının bazı türleri ile yerel halka hizmet edecek servisler bulunacaktır. Ayrıca diğer ticari kullanımlar, küçük atölyeler, konut gelişmeleri ve bir dizi yerel, toplumsal hizmet ve eğlence kullanımlarının bazı türleri bu alanlarda yer alabilir. (Bkz. 6.11.2.3a ve 6.11.2.3b)
Eski köy merkezlerindeki yerel ticaret gelişmeleri, bölgenin karakter ve ölçeği göz önüne alınarak değerlendirilmelidir. (Bkz. 6.12)

Bölge merkezleri ve semt merkezleri, sırasıyla konutların bulunduğu semtler ve civarına hizmet etmelidir. Bölge merkezleri semt merkezlerinden çok daha çeşitli mallar ve servisleri olan ve daha geniş alana hizmet veren merkezlerdir. Bölge merkezleri, mal ve çeşitlilik açısından daha çok hizmet sağlamalı ve daha geniş alanlara hizmet etmelidir. Bunların kapsamı ilgili öncelikli alan planları ve plan özet raporlarında belirlenmelidir. Küçük atölyelere,

özelikle de arka kısımlarda üretimin yapıldığı, ön kısımlarda ise üretilenlerin satıldığı işyerlerine bu merkezlerde izin verilmelidir. Bu alanlarda da faaliyet koridorlarında olduğu gibi MİA'da olması gereken gelişmelere izin verilmemelidir.

Merkezi alanlar dışında kalan yeni gelişme bölgelerine yeni yerel ticaret merkezleri sağlanmalıdır. Mevcut konut alanlarında ise yerel merkezler, mevcut ticari gelişmelerin birleştirmesi ile oluşturulmalıdır.

Bölgesel ve yerel ticaret merkezler, gerçekleşebilme olasılığı bulunan yerlerde, konut alanları ortasında ve toplu taşım şebekesi ile sağlıklı bağlantılar oluşturulacak biçimde yer almalıdır. Emniyet sebeplerinden, hiçbir yeni yerel ticaret merkezi ana dağıtıcı yollar üzerinde bulunmamalıdır.

6.7.3.5 Öneri Ticaret Merkezleri Dışında Perakende Ticaret Yerleri Gelişimi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Önerilen ticari alanlar dışında,

i) Mevcut dükkanların arasında kalmış olan alanların doldurulması

ii) Konut alanları veya sanayi bölgeleri içinde veya kuru tarım/bahçecilik arazilerinde veya eğlence dinlence, ormancılık veya diğer kırsal faaliyetler için kullanılan alanlarda konumuna ve işlevine bağlı olarak küçük pazar yerleri ticaret amaçlı öneri gelişmeler dışındaki hiçbir ticaret gelişmelerine izin verilmeyecektir. Her durumda planlama onayı bölümü 6.7.3.7'de belirtilen kurallara uyun olarak verilebilir.

Önerilen ticaret alanları dışındaki alanlarda bulunan ve bir yerde toplanmış mevcut dükkanların bulunduğu, ışınsal yollar gibi alanlarda, ticaretin bütünleştirilmesi için aralardaki boşlukların doldurulmasına izin verilecektir. Bu gibi durumlarda yeni ticaret amaçlı gelişmeler zemin kat ile sınırlandırılacak ve büyük ölçüde trafik yaratan gelişmelere izin verilmeyecektir.

Çalışanların günübirlik gereksinimlerine hizmet etmeleri koşuluyla Şehir Planlama Dairesinin yapacağı bölgesel planlama çalışmaları çerçeversinde belirleyeceği alanlarda, sanayi bölgelerinde küçük perakende ticaret kullanımına izin verilecektir.

6.7.3.6 Mevcut Ticaret Alanlarının Geliştirilmesi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Mevcut ticaret alanlarının çekiciliğinin artırılması ve sağlıklaştırılabilmesi için ayrıntılı planlama çalışmaları ve kentsel tasarım çalışmaları gerekmektedir. Merkezi İş Alanı, faaliyet koridorları ve surlar içinin belirli bölgeleri ayrıntılı çalışmaların yapılacağı alanlardır.

Mevcut ticaret alanlarında yolların geliştirilmesi, araç park yerlerinin sağlanması, yükleme/boşaltma faaliyetlerinin düzenlenmesi, trafik yönetim planlarının hayata geçirilmesi ve toplu taşım servislerinin geliştirilmesi öncelikle dikkate alınması gereken önemli konulardır. Ticaret alanlarında çevresel açıdan dikkate alınması gereken çevre geliştirme konuları, sağlığa zararlı imalathaneler ve kent içerisinde istenmeyen kullanımların uygun yerlere taşınması, ağaçlandırma yapılması, oturma yerlerinin düzenlenmesi ve ağaçlandırılmış yaya bölgelerinin oluşturulması şeklinde sıralanabilir. İmar Planının ana karar ve politikaları yukarıda sıralanan ara hedeflere ulaşmak için hazırlanmıştır.

Önerilen konut ve ticaret alanları arasındaki toplu taşım servisleri geliştirilmelidir. Bu bağlamda ulaşılabilirliğin artması mevcut ticaret alanlarının çekiciliğini artıracaktır.

MİA, Bölgesel Merkez, Semt merkezleri ve faaliyet koridorlarında yapılacak ticari gelişmelerde ticaretin günlük gereksinimlerini karşılamaya ek kullanım alanı olarak ambar ve depolara izin verilebilir. Bu gibi alanlar bağımsız olarak başka amaç için kullanılamaz. Tamamen bağımsız depolar bu amaçla ayrılmış alanlarda yer alacaktır.

Plan Alanı içerisinde akaryakıt istasyonları, Akaryakıt İstasyonlarının Niteliklerini Düzenleme Tüzüğü'ne uygun olması koşulu ile, **"İmar Gelişme Sınırı"** dışında kalan Ülkesel Çevre Yolu ve diğer anayollar üzerinde Planlama Makamı'nın mevcut akaryakıt istasyonları, gereksinimler ve güvenlikle ilgili kriterleri dikkate alarak yapacağı değerlendirmeye göre uygun göreceği yerlerde yapılabilir. Bu değerlendirme sırasında,

a- Kavşaklardan, virajlardan ve görüş alanı kısıtlı olan noktalardan uzak olması, bölgedeki yasal taşıt hızına göre gerekli cephe uzunluğu ve benzeri trafik güvenlik ölçütleri.

b- Çevre alanlardaki kullanımlardan uzaklığı dikkate alınır. Akaryakıt istasyonu amaçla gelişmeler, araba yıkama, akaryakıt alma yerleri, araba aksesuarı ile ilgili küçük satış yeri türünde işlevleri kapsayabilir. İmar Gelişme Sınırı dışında ülkesel çevre yolu ve diğer anayollar üzerinde yapılacak akaryakıt istasyonu gelişmelerinde, bu kullanımlara ek olarak, yakıt gereksinimleri dışında küçük ölçekli restaurant, kafe ve günübirlik gereksinimleri karşılayacak türdeki ek kullanım alanlara izin verilebilir.

6.7.3.7 Dikkat Edilecek İşlevsel ve Çevresel Unsurlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Ticaret alanlarının geliştirilmesi ele alınırken işlevsel ve çevresel değerler göz önünde bulundurulmalıdır.

Ticaret gelişmeleri, öngörülen alanlarda ve aşağıdaki gereksinimleri karşılayabilecek şekilde olmalıdır.

a- Toplumsal gereksinimler

b- Kullanıcıların ulaşılabilirliği

c- Trafik sıkışıklığı meydana getirmemek, yaya ve araçlar için kabul edilemez tehlikeler yaratmamak

d- Çevresindeki kullanımlar ve yerel yeşil alanlar üzerinde zarar verici etki yaratmamak

e- Ticaret alanlarında yapılan gelişmeler, yaya ve taşıtlar için iyi ve emniyetli ulaşım sunabilmeli, yeterli miktarda araç park yeri ve uygun yükleme/boşaltma gereksinimlerini sağlamalıdır. Surlar içi ve köy içlerinde araç park yeri ve yükleme/boşaltma gereksinimlerinin karşılanmasında daha esnek davranılabilir.

f- Uygun ve gerekli yerlerde yaya/taşıt ayırımı yapılmalıdır.

g- Yüksek standartta tasarım teşvik edilmeli ve çevre binalarla olan ilişkiler dikkate alınmalıdır.

h- Ticaret gelişmeleri, yerel yeşil alanlara ve diğer çevresel konulara saygılı olmalıdır. (Peyzaj, ölçek, bölgenin karakteri, vb.)

i- Konut alanlarına cephesi olan parsellerde yapılacak ticari kullanımlarda parselin konut alanına bakan cephesi otopark, açık alan vb. amaçlarla düzenlenecektir.

j- Yeni gelişmelerde binaların ön cephesinde otoparka izin verilmeyecek ve önceden izinlendirilenlerin kaldırılması için özendirici politikalar geliştirilecektir.

k- Ticari alanlar, sık aralıklarla yaya geçitleri ve nispeten yavaş bir trafik akışına sahip olacak şekilde tasarlanacaktır.

l- Faaliyet koridorları ve alt merkezlerde yer alan binaların ön cephesinde en az 4 metre genişliğinde (kamuya ait yaya yolu dahil), basamak ve engellerden arındırılmış bir yürüyüş yolu sağlanacaktır. Gelişme başvurusunda bulunan parselin ön kısmının kodu, yan arsa ve/veya arsaların ön kısmı ve kaldırım kodları ile birbirine devamlılığını sağlayacak şekilde yapılacaktır.

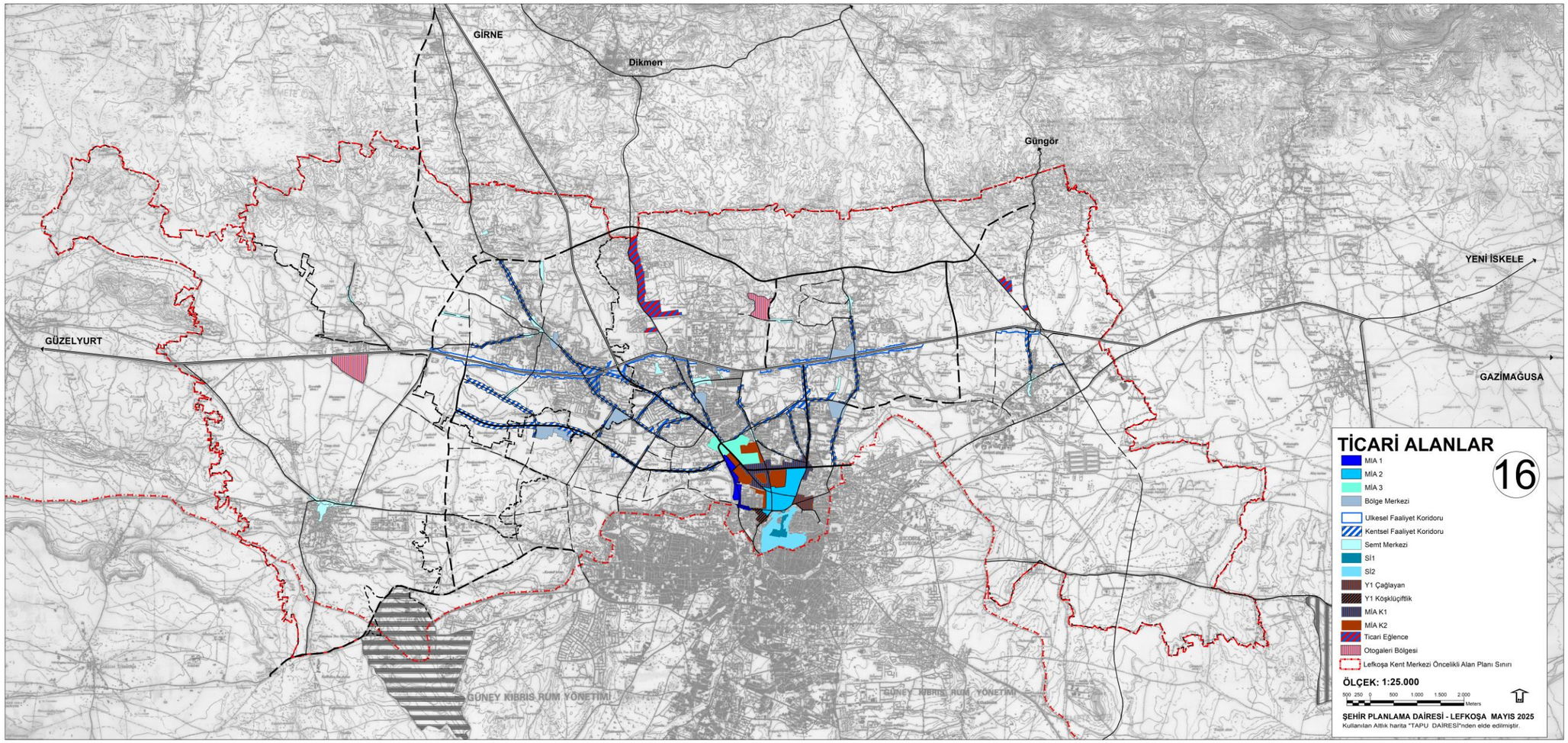
m- Binaların tasarımında iklim değişikliği etkilerini azaltmaya yönelik olarak Bölüm 7.0, 7.1.2.3 maddesinde belirtilen önlemlere uyulacaktır.

6.7.4 Uygulama

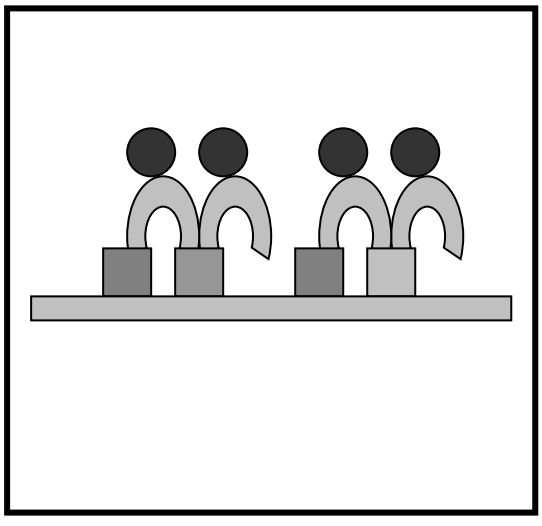
Ticaret alanları politikalarının uygulanması; özel sektörün faaliyetlerine, imar denetim süreçlerinin, gelişmeyi önerilen ticaret alanlarına yönlendirebilme başarısına ve mevcut ticaret alanlarının, özellikle de MİA'nın çekiciliğini artırmak için yürütülecek gerekli iyileştirme sağlıklaştırma ve canlandırma çalışmalarına bağlıdır. Yerel ticaret merkezlerinin koşullu planlama onayı verilerek oluşturulması öngörülmektedir. Önerilen alanlarda özel ticaretin gelişimini çekici kılmak için yapı-arsa oranı bonusu, vergi muafiyeti, finansal yardım gibi teşvikler kullanılaması önerilmektedir. Etkili bir uygulama aracı olan planlama denetim sürecinde de mekansal uyum sağlamayacak diğer kullanımlarla doldurulmasına yol açabilecek boş dükkan olan alanlarının daha çok artmaması için, öneri politikalara ters olacak kadar çok ticaret yerlerine izin verilmeyecektir.

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY



6.8
EĞİTİM



6.8. EĞİTİM

Başkent Lefkoşa, adanın en önemli eğitim merkezi, geniş bir alandan beslenen özel eğitim toplanma merkezidir. Eğitim etkinliğinin şehrin, sosyal, kültürel ve toplum yaşamıyla olan bağlantılarının her geçen gün artması, okulları kentsel yapının önemli bir unsuru yapmaktadır.

6.8.1 Ana Konular

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

a) Mevcut okullar, özellikle ortaöğretim okulları şehrin iç kesimlerinde bulunmaktadır. Bu durum okul çocuklarının aşırı derecede yolculuk yapmalarına yol açmakta ve yoğun saatlerdeki trafik akışını artırarak trafik sıkışıklığına neden olmaktadır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

b) İkamet adreslerine bağlı olarak yeterli denetim olmaması veya yeni gelişen bölgelerde eğitim çağı nüfusu yetersizliği nedenleri ile bazı okullar kalabalıkken diğerleri artı kapasiteye sahiptir.

c) Özellikle merkezi yerlerde bulunan eski okullarda peyzaj, spor ve oyun alanları ve diğer aktivite alanları için ayrılan yerler yetersizdir.

d) Okul binaları ve Spor sahalarının temininde genel olarak kabul edilmiş standartların eksik olması ve mevcut okullardaki bu standartlar çok düşük olması.

e) Okulların yer seçimi açısından bir politikaya sahip olmaması nedeni ile özellikle ilkokul öncesi eğitim alanlarının yanlış yer seçimi vardır. İlk ve Orta öğrenim okullarında bile sınırlı fonlar, arsa fiyatı, hizmete hazır kamu arsaları yeni bir okulun yer seçimini belirleyen ana etmenlerdir.

6.8.2 Ana Hedefler

a) Okulların türlerine ve seviyelerine göre yer seçimi politikalarının tanımını yapmak

b) Nüfus dağılımı ve eğitim otoriteleri tarafından belirlenen farklı yaş gruplarının ihtiyaçlarına uygun yeni okulların yapımı için doğru yer ve zamanda yeterli alanın sağlanması

c) Mevcut okulların esas alınarak organize edileceği ve bu esasa göre yeni okulların sağlanacağı uygun standartlar belirlenmesi

d) Başkent Lefkoşa İmar Planı alanındaki farklı konut bölgelerindeki toplum gelişimini teşvik eden bir araç olarak, toplum ve onun eğitim merkezi arasında yakın bağlantıların kurulmasını teşvik etmek

e) Eğitim kurumlarının gelişiminde değişen eğitim olanakları ve araçları, binaların organizasyonu, okulların genişletilmesi ve benzeri ihtiyaçları karşılamak için esneklik sağlamak.

6.8.3 Politika ve Öneriler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Genel politika Öncelikli Gelişme alanları (ÖGA) içerisinde ve mümkün olduğu ölçüde hizmet edecekleri nüfusa yakın olacak şekilde yeni okulların (özellikle ilkokul öncesi ve ilkokullar) yapılmasıdır. Bu okullar dükkanlar, toplumsal merkezler ve açık alanlar gibi diğer toplumsal olanaklarla yakın ilişki içerisinde olacak yerlerde yapılmalıdır. Fakat, ÖGA bölgelerinde arazi elde edilme imkanı bulunmayan bölgelerde, okul alanları öncelikli gelişme alanlarının kenarlarındaki bölgeler üzerinde düşünülebilir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Gelecekte farklı derecedeki okullara duyulacak ihtiyaçlar tahmin edilmiş ve aşağıdaki paragraflarda gösterilmektedir. Çeşitli okulların ihtiyaç duyduğu yer seçimi ile ilgili öneriler Gelişme Planında gösterilmektedir. Bu öneriler nüfus dağılımı tahminine (Bölüm 6.1), mevcut okulların kapasite ve dağılımına, önceden okul alanı olarak ayrılmış alanlara ve bu bölümde okul türüne ilişkin özel yer seçimi standartları temeline dayandırılmaktadır.

Aşağıda okulların türlerine göre 2041 yılına kadar olan okul ihtiyaçları belirlenmiş olup bunların bir kısmı için Gelişme Planı'nda yer ayrılmıştır. 2041 yılı için ihtiyaç kapsamında olup uygun konumda kamu parseli olmaması nedeni ile yer gösterilemeyen eğitim kurumları için Eğitim Bakanlığı Dairemizle iş birliği içerisinde belirleyeceği parselleri, istimlak, tahsis ve benzeri yöntemlerle kendi bünyesine dahil ederek ihtiyacın karşılanmasını sağlayacaktır.

Tablo 14: Eğitim Hizmetlerinin Mevcutta Hangi Oranda Devlet Tarafından Karşılandığı ve Gelecekte Hangi Oranda Karşılanacağı;

EĞİTİM KURUMLARI	2021-22 EĞİTİM YILI						Bu Planla Belirlenen Sınıf Başına Düşen Öğrenci Sayısı	Bu Planla Belirlenen Sınıf Başına Düşen Öğrenci Sayısına Göre Devlet Tarafından Karşılanması Öngörülen Oran
	2021 Toplam Öğrenci Sayısı	Devlet Okullarına Giden Öğrenci Sayısı	Özele Giden Öğrenci Sayısı	Devlet Okullarındaki Toplam Sınıf Sayısı	Devlete Giden Öğrenci Sayısının Toplam İçerisindeki Payı	Devlet Okullarında Sınıf Başına Düşen Öğrenci Sayısı		
Okul Öncesi Eğitim	2288	856	1432	50	37%	17	15	60%
İlkokul	6764	4747	2017	190	70%	25	25	100%
Ortaokul	4421	3582	839	127	81%	28	25	100%
Lise	7211	5895	1326	269	82%	22	30	100%
TOPLAM	20684	15080	5614	636	73%	--		94%

İlkokul Öncesi Okullar

Plan alanı için yapılan hesaplara göre 2041 yılına kadar mevcut okul öncesi eğitim kurumuna ilave ihtiyaç duyulan devlete ait okul öncesi eğitim kurumu sayısı 16 adettir(Tablo 15 ve 16). 4 numaralı Gelişme Planında Hamitköy, Gönyeli, Haspolat, Aydemet ve Küçük Kaymaklı'da olmak üzere toplam 5 adet yeni okul öncesi eğitim kurumu için yer ayrılmıştır. Yukarıda belirtildiği gibi bu alanların eğitime kazandırılması okul öncesi eğitim kurumu açığını kapatmaya yetmeyecektir. Bu amaçla politika ve öneriler maddesinde de belirtildiği üzere Eğitim Bakanlığı ve ilgili kurum kuruluşlar ile uygun ve gerekli görülen yerlerde okul öncesi eğitim alanı ayırabilmek için gerekli tedbirler alınacaktır.

Okul öncesi eğitim kurumlarının azami öğreci sayısı, öğrenci başına kapalı alan büyüklüğü, öğrenci başına açık alan büyüklüğü ve minimum okul parsel alanı tablo 26'de gösterildiği şekilde hesaplanacaktır. Okul öncesi eğitim kurumu en az üç sınıflık olup asgari parsel büyüklüğü 900 m^2'den küçük olamaz.

Tablo 15: Belediyelere göre okul öncesi eğitim kurumu ihtiyacı

BELEDİYE	2041 TAHMİNİ DEJURE NÜFUS (A)	OKUL ÖNCESİ ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUSA ORANI (2021) (B)	2041 OKUL ÖNCESİNDE OKUYACAK ÖĞRENCİ PROJEKSİYON U1[2] (Devlet Tarafından Karşılanacak Miktar %60) (C)	AZAMİ OKUL BÜYÜKLÜĞÜ	MEVCUT OKUL ÖNCESİ EĞİTİM KURUMU	2041 YILINA KADAR İHTİYAÇ DUYULAN OKUL ÖNCESİ KURUM SAYISI	2041 YILINA KADAR NÜFUSA ORANLA YAPILMASI GEREKEN OKUL ÖNCESİ KURUM SAYISI
GÖNYELİ-ALAYKÖY	51533	% 1,95	649	100	2	7	5
LEFKOŞA	124728	%1,62	1310	100	6	17	11
TOPLAM	176261	% 1,71	1959	100	8	24	16

[2] 2041 Yılı Okul Öncesinde Okuyacak Öğrenci Projeksiyonu hesaplanırken Planlama Alanı dışından gelecek öğrenci sayıları da dikkate alınmıştır. Planlama Alanı Dışından gelen öğrenci sayısı 2021-22 Eğitim yılı verilerine göre toplam öğrenci sayısının %15'i olup bu oranın %10'unun devlet okullarında öğrenim görüdüğü varsayılarak hesaplanmıştır. C= A*B*0,60*0,10+(A*B*0,60)

Tablo 16: Yerleşimlere göre okul öncesi eğitim kurumu ihtiyacı

YERLEŞİM	2041 TAHMİNİ DEJURE NÜFUS	OKUL ÖNCESİ ÇAĞ NÜFUSUN TOPLAM NÜFUSA ORANI (2021)	2041 OKUL ÖNCESİNDE OKUYACAK ÖĞRENCİ PROJEKSİYONU[3] (Devlet Tarafından Karşılanacak Miktar %60)	AZAMİ OKUL BÜYÜKLÜĞÜ	MEVCUT OKUL ÖNCESİ EĞİTİM KURUMU	2041 YILINA KADAR İHTİYAÇ DUYULAN OKUL ÖNCESİ KURUM SAYISI	2041 YILINA KADAR NÜFUSA ORANLA YAPILMASI GEREKEN OKUL ÖNCESİ KURUM SAYISI
ALAYKÖY	5084	% 1,96	66	100	1	1	0
GÖNYELİ	46006	%1,9	577	100	1	6	5
KANLIKÖY	443	% 2,2	6	100	0	0	0
HASPOLAT	6863	% 1,37	62	100	1	1	0
HAMİTKÖY	15518	% 1,85	189	100	1	2	1
AYDEMET	7787	% 1,67	86	100	0	1	1
KIZILBAŞ, TAŞKINKÖY MARMARA	16259	% 1,6	172	100	1	2	1
ORTAKÖY KUMSAL GÖÇMENKÖY	34305	% 1,16	263	100	0	3	3
KÖŞKLÜÇİFTLİK	3575	% 1,28	30	100	0	1	1
YENİŞEHİR	4799	% 1,53	48	100	1	1	0
KÜÇÜK KAYMAKLI	26832	% 1,74	308	100	0	3	3
ÇAĞLAYAN	1798	% 2,45	29	100	0	1	1
SUR İÇİ	6992	% 2,66	123	100	2	2	0
TOPLAM	176261	% 1,71	1959	100	8	24	16

[3] 2041 Yılı Okul Öncesinde Okuyacak Öğrenci Projeksiyonu hesaplanırken Planlama Alanı dışından gelecek öğrenci sayıları da dikkate alınmıştır. Planlama Alanı Dışından gelen öğrenci sayısı 2021-22 Eğitim yılı verilerine göre toplam öğrenci sayısının %15'i olup bu oranın %10'unun devlet okullarında öğrenim görüdüğü varsayılarak hesaplanmıştır. C= A*B*0,60*0,15+(A*B*0,60)

6.8.3.1 İlkokul Öncesi Okulların Konumu

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Yeni yapılacak ilkokul öncesi okullar, ÖGA bölgelerinde veya bu bölgelere yakın olan konut bölgelerinde, ilkokulların yanında veya ticari, endüstriyel ve diğer isdihdam merkezlerine komşu yerlerde yer almalıdır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yeni yapılacak devlete ait ilkokul öncesi okullar tercihen ilkokulların yanında yer almalıdır. Bunun nedeni, anne babaların çocuklarını, ilkokula ve ilkokul öncesi okula giden çocuklarını birlikte götürmelerini veya daha büyük çocukların küçük çocuklara okula giderken eşlik etmesi gibi çeşitli avantajları vardır. Buna ek olarak ilkokul öncesinden ilkokula geçme daha kolay olmakta ve uygun yerlerde bazı olanakların ortak kullanımı mümkün olmaktadır.

Bunun yanında açık ve yeşil alanlara yakın yerlerde seçilecek bu tür alanlar okul için daha iyi bir çevre yaratacak, ilerde yapılacak değişikliklerde esneklik sağlayacak ve çevreye vereceği gürültü rahatsızlığını azaltacaktır.

İlkokullar

İlkokullar, özellikle kentin kenarlarındaki konut alanlarında toplum yapısının temel unsurlarını oluşturmalıdır. Bir ilkokul, hizmet ettiği bölgeden yürünebilecek uzaklıkta konumlanmış, Planlama alanı genel ortalamasına göre 5500-9900 kişilik nüfusu olan komşuluk birimine hizmet etmelidir.

Planlama alanında 2041 nüfus projeksiyonu ve nüfusun toplanacağı alan göz önünde bulundurulduğunda; mevcut ilkokula ilave olarak toplam 9 tane yeni devlete ait ilkokula ihtiyaç vardır (Tablo 17 ve 18). Gönyeli, Hamitköy, Ortaköy ve Küçük Kaymaklı başta olmak üzere ilkokul ihtiyacı olan hemen hemen tüm mahalleler için 4 Numaralı Gelişme ve 6 Numaralı Yapı/Arsa oranı haritalarında yer gösterilmiştir.

İlkokulların azami öğrenci sayısı, öğrenci başına kapalı alanlar, öğrenci başına açık alan büyüklüğü ve minimum okul parsel büyüklüğü tablo 26'da gösterildiği şekilde hesaplanacaktır. İlköğretim kurumları 250 öğrenciden az (2 şubelik okul öncesi ve 2 şubelik ilkokul), 450 öğrenciden fazla olamaz.

Okul öncesi eğitim kurumları ile ilkokulların aynı parsel içerisinde yer alacağı ilköğretim kurumlarında okul öncesi eğitim kurumlarına ait okul girişlerinin, oyun alanlarının, kantin ve benzeri ihtiyaçlarının ayrı konumlarda ve tablo 26'daki standartlara göre tasarlanması zorunludur. Söz konusu

ilköğretim kurumlarındaki öğrenci başına düşen kapalı alan ve açık alan miktarları her iki kurum için ayrı ayrı hesaplanacaktır.

Tablo 17: Belediyelere göre ihtiyaç duyulan ilkokul sayısı

BELEDİYE	2041 TAHMİNİ DEJURE NÜFUS (A)	İLKOKUL ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUSA ORANI (2021) (B)	2041 İLKOKULDA OKUYACAK ÖĞRENCİ PROJEKSİYONU (C) [4]	AZAMİ OKUL BÜYÜKLÜĞÜ	MEVCUT İLKOKUL SAYISI	2041 YILINA KADAR İHTİYAÇ DUYULAN İLKOKUL SAYISI	2041 YILINA KADAR NÜFUSA ORANLA YAPILMASI GEREKEN İLKOKUL SAYISI
GÖNYELİ-ALAYKÖY	51533	%5,0	3014	450	2	7	5
LEFKOŞA	124728	%4,34	6108	450	13	15	4
TOPLAM	176261	%4,53	9182	450	15	22	9

Tablo 18: Yerleşimlere göre ihtiyaç duyulan ilkokul sayısı

YERLEŞİM	2041 TAHMİNİ DEJURE NÜFUS (A)	İLKOKUL ÇAĞ NÜFUSUN TOPLAM NÜFUSA ORANI (2021) (B)	2041 İLKOKULDA OKUYACAK ÖĞRENCİ PROJEKSİYONU (C) [5]	AZAMİ OKUL BÜYÜKLÜĞÜ	2021 MEVCUT İLKOKUL SAYISI	2041 YILINA KADAR İHTİYAÇ DUYULAN İLKOKUL SAYISI	2041 YILINA KADAR NÜFUSA ORANLA YAPILMASI GEREKEN OKUL ÖNCESİ KURUM SAYISI
ALAYKÖY	5084	% 6	351	450	1	1	0
GÖNYELİ	46006	% 5	2645	450	1	6	5
KANLIKÖY	443	% 3,5	18	450	0	0	0
HASPOLAT	6863	% 3,3	260	450	1	1	0
HAMİTKÖY	15518	% 4,6	821	450	1	2	1
AYDEMET	7787	% 5	448	450	1	1	0
KIZILBAŞ, TAŞKINKÖY	16259	% 4,4	823	450	2	2	0

[4] 2041 Yılı İlkokulda Okuyacak Öğrenci Projeksiyonu hesaplanırken Planlama Alanı dışından gelecek öğrenci sayıları da dikkate alınmıştır. Planlama Alanı Dışından gelen öğrenci sayısı 2021-22 Eğitim yılı verilerine göre toplam öğrenci sayısının %24'ü olup bu oranın %15'inin devlet okullarında öğrenim görüdüğü varsayılarak hesaplanmıştır. C= A*B*0,15+(A*B)

[5] 2041 Yılı İlkokulda Okuyacak Öğrenci Projeksiyonu hesaplanırken Planlama Alanı dışından gelecek öğrenci sayıları da dikkate alınmıştır. Planlama Alanı Dışından gelen öğrenci sayısı 2021-22 Eğitim yılı verilerine göre toplam öğrenci sayısının %24'ü olup bu oranın %15'inin devlet okullarında öğrenim görüdüğü varsayılarak hesaplanmıştır. C= A*B*0,15+(A*B)

MARMARA							
ORTAKÖY KUMSAL GÖÇMENKÖY	34305	% 3,2	1262	450	2	3	1
KÖŞKLÜÇİFTLİK	3575	% 3,5	144	450	1	0	0
YENİŞEHİR	4799	% 4,5	248	450	1	1	0
KÜÇÜK KAYMAKLI	26832	% 4,5	1389	450	1	3	2
ÇAĞLAYAN	1798	% 6,1	126	450	1	0	0
SUR İÇİ	6992	% 7,3	587	450	2	2	0
TOPLAM	176261	% 4,53	9182	---	15	22	9

6.8.3.2 İlkokulların Konumu

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

İlkokullar ve onlarla bağlantılı spor alanları konut bölgelerinde, hizmet ettiği bölgelerin yürüme mesafesinde ve konut alanları içerisinde yer almalıdır. Mümkün olan yerlerde semt merkezi ve yerel yeşil alanlara yakın ve mevcut veya önerilen yaya yolları ağı ve bisiklet ulaşım ağı ile ilişkili olarak yer seçmelidir.

İdeal olarak, ilkokullar hizmet ettiği nüfusa eşit uzaklıkta ve o bölgenin merkezinde yer almalıdır. Böylece hizmet ettikleri meskun bölgenin her kısmına eşit olarak erişime sahip olurlar. Ancak bu tür faaliyetler için yer seçimi, daha önceden ayrılmış okul alanları, okul için yer bulabilme, yüksek arazi fiyatları ve benzeri sebeplerden dolayı her zaman mümkün olamamaktadır. Bundan dolayı, ilkokul alanlarının çok önceden rezerv olarak ayrılması, kent gelişmesi önünde çıkacak olan bu türdeki zorlukları da önlemiş olacaktır.

İlkokullar, öğrencilerin güven içerisinde okullarına erişebilmeleri açısından yaya ulaşım ağı üzerinde ve mümkün olan yerlerde de toplu taşım ağı üzerinde yer almalıdır. İlkokulları açık yeşil alanlar yakınına yerleştirmek, ilkokul yaşındaki öğrencilerin bu alanlara gidiş ve dönüşleri açısından hem daha uygun hem daha güvenli olmaktadır. İlkokulların yeşil alanlara yakın yerlerde seçilmeleri okul öncesi eğitim kurumlarında sağladıkları avantajları sağlamaktadır. İlk okulların semt merkezleri alanlarına yakın alanlarda yer alması ve bu alanlarda okul ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik dükkanların bulunması nedeniyle çocukları okula götürüp getirirken bu türdeki alışverişlerini yapma imkanı sağlamaktadır. Bu alanları ayrıca

farklı konut bölgelerinde toplumsal işlevlerin toplanma noktası olmakta ve bu bölgelere has toplumsal anlayışın oluşmasına da katkıda bulunmaktadır.

Yapılaşmış bölgelerde kamu elindeki arazilerin azlığı ve yüksek arazi fiyatları nedeniyle yeni ilkokullar sağlamak çok zor olacaktır. Bu bölgelerdeki özel ilkokul gereksinimlerinin ya mümkün olan yerde mevcut okulları genişleterek ya da dış bölgelerde çocukları evden okula okuldan eve taşımaktan sorumlu olacak eğitim otoritesine yeni okullar sağlayarak karşılanacağı önerilmektedir. Diğer bir çözüm bu bölgelerde ya daha küçük arsalar elde ederek ya da var olan eski binalardan faydalanarak ve sportif olanakları paylaşarak daha küçük okulların oluşturulmasıdır. Bu okullar işletme açısından dezavantajlara sahip olmasına karşın mevcut ihtiyacı karşılayabilecektir.

Orta Dereceli Okullar

Planlama alanında 2041 nüfus projeksiyonu ve nüfusun toplanacağı alanlar göz önünde bulundurulduğunda aşağıdaki tablo 19 ve tablo 20'den de görülebileceği üzere Gönyeli Alayköy Belediye hudutları içerisinde toplam 2097 ortaokul çağı, 2777 lise çağı, Lefkoşa Belediye hudutlarında ise toplam 1145 ortaokul ve 2091 lise çağı öğrenci için okula ihtiyaç duyulacaktır. Bu bağlamda Gönyeli Alayköy Belediyesi hudutları içerisinde 1 tanesi Alayköy yerleşiminde (3'er şubelik) olmak üzere toplamda 5 ortaöğretim kurumuna (3'er şubelik ortaokul ve lisenin birarada olduğu), 5 adet ortaokula, (3'er şubelik) ve 66 sınıflık (sınıf başına 15 öğrenci) 2 meslek lisesine,
Lefkoşa Türk Belediyesi hudutları içerisinde ise 4 tane ortaöğretim kurumuna (3'er şubelik ortaokul ve lisenin birarada olduğu), 1 tane ortaokula (1 şubelik) ve 47 sınıflık (sınıf başına 15 öğrenci) 1 veya 2 meslek lisesine ihtiyaç duyulacaktır.
Gönyeli, Hamitköy, Aydemet, Ortaköy ve Küçük Kaymaklı'da ihtiyacı karşılamak üzere yeni orta öğretim kurumları yapılabilmesi için 4 Numaralı Gelişme ve 6 Numaralı Yapı/Arsa oranı haritalarında yer ayrılmıştır.
Ortaöğretim kurumu azami öğrenci sayısı, öğrenci başına toplam kapalı alanlar, öğrenci başına toplam açık alan ve minimum parsel alanı tablo 21'da gösterildiği şekilde hesaplanacaktır.

Tablo 19: 2041 Yılına kadar kaç ortaokul çağı öğrencisi için okul ihtiyacı olacağı

BELEDİYE	2041 TAHMİNİ DEJURE NÜFUS (A)	ORTAOKUL ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUSA ORANI (2021) (B)	2041 ORTAOKULDA OKUYACAK ÖĞRENCİ PROJEKSİYONU[6] (C)	MEVCUT ORTAOKUL SAYISI[7]	MEVCUT OKULLARDAKİ SINIF SAYISI	MEVCUT SINIFLARA ORT 25 ÖĞRENCİ STANDARDINA GÖRE GELEBİLECEK ÖĞRENCİ SAYISI	2041 YILINA KADAR KAÇ ÖĞRENCİ İÇİN OKUL İHTİYACI OLACAĞI
GÖNYELİ-ALAYKÖY	51533	% 3,7	2097	0	0	0	2097
LEFKOŞA	124728	% 3,15	4320	8	127	3175	1145
TOPLAM	176261	% 3,28	6417	8	127	3175	3242

Tablo 20: 2041 Yılına kadar kaç lise çağı öğrencisi için okul ihtiyacı olacağı

BELEDİYE	2041 TAHMİNİ DEJURE NÜFUS (A)	LİSE ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUSA ORANI (2021) (B)	2041 LİSEDE OKUYACAK ÖĞRENCİ PROJEKSİYONU (lise – Meslek Lise)[8] (C)	2021 MEVCUT LİSE SAYISI[9]	MEVCUT OKULLARDAKİ SINIF SAYISI (lise – Meslek Lise)	MEVCUT SINIFLARA ORT ÖĞRENCİ STANDARDINA GÖRE GELEBİLECEK ÖĞRENCİ SAYISI (lise 27,5 – meslek lise 15)	2041 YILINA KADAR KAÇ ÖĞRENCİ İÇİN OKUL İHTİYACI OLACAĞI (lise 27,5 – meslek lise 15)
GÖNYELİ - ALAYKÖY	51533	%4,9	2777 (1777-1000)	0	0	0	1777-1000
LEFKOŞA	124728	%5,65	7751 (4960-2790)	10	130 - 139	3575 - 2085	1385-705
TOPLAM	176261	%5,44	10528	10	130 - 139	3575 - 2085	3162-1705

[6] 2041 Yılı Ortaokulda Okuyacak Öğrenci Projeksiyonu hesaplanırken Planlama Alanı dışından gelecek öğrenci sayıları da dikkate alınmıştır. Planlama Alanı Dışından gelen öğrenci sayısı 2021-22 Eğitim yılı verilerine göre toplam öğrenci sayısının %15'i olup bu oranın %10'unun devlet okullarında öğrenim görüdüğü varsayılarak hesaplanmıştır. C= A*B*0,10+(A*B)

[7] Mevcut ortaokulların 5 tanesi sadece ortaokul geriye kalan 3 tanesi ise hem ortaokul hem de lisenin birarada olduğu ortaöğretim kurumlarından oluşmaktadır. Toplam sınıf sayısı 127.

[8] 2041 Yılı Lise Okuyacak Öğrenci Projeksiyonu hesaplanırken Planlama Alanı dışından gelecek öğrenci sayıları da dikkate alınmıştır. Planlama Alanı Dışından gelen öğrenci sayısı 2021-22 Eğitim yılı verilerine göre toplam öğrenci sayısının %14'ü olup bu oranın %10'unun devlet okullarında öğrenim görüdüğü varsayılarak hesaplanmıştır. C= A*B*0,10+(A*B) Ayrıca 2021-22 Eğitim Yılı verileri baz alınarak devlet okullarında eğitim gören öğrencilerin %36'sının meslek lisesinde eğitim göreceği varsayılmıştır.

[9] Mevcut liselerin 4 tanesi meslek liselerinden, 3 tanesi ise hem ortaokul hem de lisenin birarada olduğu ortaöğretim kurumlarından, geriye kalan 3 okul ise liseden oluşmaktadır.

6.8.3.3 Orta Dereceli Okullarının Konumu

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Devlete ait orta dereceli okullar, konut alanlarında veya bu bölgelerin bitişiğinde yer almalıdır. Orta dereceli okullara toplu taşımacılık servis yapılan ikincil dağıtıcı yollar ile hizmet verilecek, bisiklet ve yaya yolu ile elverişli bir bağlantı sağlayacak olan yerler tercih edilmelidir. Mümkün olan yerlerde orta öğretim okul alanları yerel ticari bölgelerine, yeşil alanlara ve diğer toplumsal olanaklara yakın olmalı ve beslendikleri bölgeye yürüyüş mesafesi içerisinde olmalıdır.

Orta dereceli okullar, yakın çevresindeki konut alanlarından daha geniş bir alana hizmet vermektedirler. Bu durum, özellikle Plan Alanı çevre yerleşmeleri ile Plan Alanındaki dışındaki bölgelerden öğrenci çeken özel okullar ile devlet orta dereceli okulları için geçerlidir. Bundan dolayı okulların konut alanlarının merkezi yerlerde olmasının tercih edilmesine karşın, iyi otobüs servisi, yaya yolları ve bisiklet yolları ile uygun bir bağlantı sağlanırsa ve ana yollardan kolayca ulaşılabilirse merkezi olmayan konumlarda bulunan orta dereceli okul alanları da kabul edilebilir.

Bu alanların, GGA'lardaki büyük araziler veya GGA'nın hemen dışında ulaşım ağı ile iyi bir bağlantısı olan alanlarda yer alması öngörülmektedir. GGA'nın hemen dışında olan böyle bir gelişme gerek o bölgenin gerekse çevre yerleşmeler ve bölgelerde yaşayanların eğitim ihtiyacını karşılayacaktır. Böylece Lefkoşa'ya gelen öğrencilerin bu ihtiyaçları kent merkezine girmeden karşılanabilecektir.

Orta dereceli okulların, ticari alanlara, açık ve yeşil alanlara yakın olması ilkokularda da geçerli olan avantajlara sahiptir.

Planlama Alanında 2041 yılında ihtiyaç olan mahallelerde yeterli büyüklük ve nitelikte alanların ortaöğretim amaçlı ayrılabilmesi için Eğitim Bakanlığı ve ilgili diğer kurum kuruluşlar ile birlikte çalışılacaktır.

6.8.3.4 Devlet Orta Dereceli Okulları İçin Spor Alanları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Mümkün olan yerlerde devlet orta dereceli okulları için spor alanları, toplumsal spor merkezleri ile birleştirilmeli ve bu merkezler birden çok okula ve aynı zamanda bölgede yaşayan nüfusa da hizmet vermelidir.

Yapılan hesaplamalar sonucu 600 öğrenci kapasiteli bir orta eğitim okulunda çeşitli spor faaliyetleri için yaklaşık 1,6 ha'lık bir araziye ihtiyaç duyulacağı tahmin edilmektedir. Bu amaç için

yüksek arazi fiyatları bakımından daha az masraflı olması amacıyla, birçok okula mekansal olarak uygun olacak şekilde gruplandırmak, kamu harcamalarını düşürecektir. Böylece spor olanakları için toplam arazi ihtiyacı düşecek ve sonuç olarak kamu maliyetini en düşük düzeye çekecektir. Bu politika, okul alan-larının konut bölgelerine yakın yerleştirilmesi gerektiğini gös-terirken, okulla bağlantılı spor olanaklarının belirli bir uzaklıkta olmasını belirtmektedir. Spor kullanımları açısından spor merkezleri daha geniş toplum ihtiyaçlarına karşılık vermektedir. Bu amaçla Lefkoşa'nın batısında ve Gönyeli'nin güneyinde yer alan birbirine yakın iki ortaöğretim kurumu için bu alanların batısında bir spor alanı önerilmiştir.

Bu politika Başkent Lefkoşa İmar Planı alanında; banliyölerdeki yeni okul gelişmelerinde, merkezde bulunan yapılaşmış alan-larda ve spor olanakları eksik olan mevcut okullarda uygu-lanabilir. Bu politika ayrıca gelişmesini tamamlamış bölgelerde mevcut olan orta dereceli okulların, spor ihtiyaçlarını elverişli yerlerde bulunan halka açık spor merkezlerine aktararak ve spor amaçlı kullanılan bu alanların ise okul binalarına ek yapma amacı ile kullanarak, okul kapasitesini genişletmek için yararlı olabilir. Bu alanlar, kamuya ait veya kolayca elde edilebilen ve rezerv konumuna alınabilen araziler üzerinde önerilmektedir. Yer seçimi ile ilgili koşullar farklı yolculuk araçları tarafından iyi bir erişebilirlik düzeyini içermelidir. Mümkün olan yerlerde halka açık spor merkezleri, Başkent Lefkoşa'nın ana açık alan sisteminin ayrılmaz bir parçası olarak geliştirilmelidir.

6.8.3.5 Yüksek Öğretim Kurumları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Planlama alanı içerisindeki öğrenci sayısının oldukça yüksek olması ve imar gelişme sınırı dışında yer alan üniversitelerin planın toparlama stratejisine aykırı bir şekilde yayılmayı tetikler nitelikte olması nedenleri ile imar gelişme sınırları dışında üniversite yapılmasına izin verilmeyecektir. Ancak mevcut kampüs şeklindeki üniversite gelişmelerine, parsel birleştirme yolu ile ek alanlar katılabilir.

Kampüs şekilde olmayan, çevresine canlılık yaratabilecek, fazla trafik yükü yaratmayacak, bağlı bulunduğu yapılaşma karakter bölgesine ekstra nüfus yoğunluğunu katmayacak küçük ölçekli yüksek öğretim kurumları faaliyet koridorlarında veya bölge merkezlerinde yapılabilir.

6.8.3.6 Öğleden Sonra ve Akşamları Eğitim Veren Okullar ve Kurumlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu kuruluşlar Merkezi İş Alanı bölgesinde kolay erişilebilir yerlerde, faaliyet koridorlarının olduğu yerlerde bölgesel merkezlerde veya semt merkezlerinde yer almalıdır. Burada 6.8.3.9'daki hükümlerle bir çatışma olmamalıdır.

Yukarıda belirtilen alanların dışında dersane, etüt, eğitim merkezi gibi kullanımlar aşağıda belirtilen kurallara uyması koşulu ile konut alanları içerisinde de yer alabilir.

a) Konut alanları içinde yapılacak eğitim amaçlı kullanımlar, küçük ölçekli olup iyi komşuluk statüsünün (komşulardan izin ve düşük ses) kanıtlanması gereklidir.
b) Arsa alanı 1000 m^2'den küçük olmayacaktır.
c) Bu tür kullanımlar çıkmaz sokakta yer almayacaktır.
d) İnşaat alanının tamamı bu amaç için kullanılacaktır.
e) Otopark gereksiniminin tamamını kendi parselinde karşılayacaktır.
f) 6.8.3.9'da belirtilen hükümlere uyacaktır.

Bu tür bir eğitimsel gelişme geniş alanları gerektirmez. Çünkü spor alanları teminine gerek yoktur. Ancak bu tür gelişmeler kentin farklı kesimlerinden öğrenci çekebileceğinden iyi bir erişim düzeyine sahip olmalıdır. Bu nedenle, merkezi yerlerin tercih edilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra bu okullara yerel olarak da ihtiyaç duy-ulabileceğinden mevcut okul alanlarının bu amaç için kullanımını teşvik etmenin büyük ekonomik avantajları vardır. (Bkz. 6.8.3.8)

6.8.3.7 Özel Amaçlı Okullar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Özel amaçlı okullar İmar Gelişme Sınırı içerisinde sessiz, ağaçlandırılmış veya trafik gürültüsü olmayan ve başka çevresel tehlikeye maruz olmayan alanlar ile ulaşım ağına uygun bağlantıları olan bölgelerde yer almalıdır. Mevcut okullar bölgelerdeki yeni gelişmeler nedeniyle çevresel bozulmaya maruz kalmamalıdır.

Her biri ayrı ayrı düşünülmesi gereken fiziksel, zihinsel ve ruhsal engelliler için temin edilen özel amaçlı okulların kendi özel konumsal ihtiyaçları vardır. Genellikle bu okullar, iyi erişim ve yüksek standartlı çevre kalitesi olan yerlerde geniş alanlara ihtiyaç duyacaktır. Çünkü bu okulların beslendikleri bölge bütün Başkent Lefkoşa İmar Planı bölgesine, çevre bölgeye veya

bütün adaya bile yayılabilir. Bu nedenledir ki bu okullara tercihen İmar Gelişme Sınırı içerisinde ÖGA dışında, GGA bölgelerinde izin verilmelidir.

6.8.3.8 Okul Olanaklarının Genişletilmiş Kullanımı

Bütün yeni okullar sundukları olanakları okul saatleri dışında yerel gençlik kulüpleri tarafından (ileri eğitim ve genel olarak toplum için) kullanılmasına izin verecek şekilde tasarlanmalıdır.

Okul olanaklarının çok yönlü kullanımı sadece ihtiyaç duyulan diğer topluma yönelik olanakları azaltmayacak ayrıca bu olanaklardan tam olarak yararlanılmasını sağlayacaktır. Sert zeminli alanlar, spor salonları, spor sahaları, toplantı salonları ve diğer sosyal alanlar normal öğretimin yerinde gençlik kulüpleri tarafından öğleden sonra ve akşam sınıfları, yetişkin eğitimi, grupların düzenlediği kulüp toplantıları, sergiler vb. için yararlı bir şekilde kulanılabilirler. Toplum spor merkezlerinin temin edilmesi ve bu merkezlerin çok yönlü kullanımına 6.8.3.4'de işaret edilmiştir. Bu merkezlerde olmayan okul spor sahaları öğleden sonra bazı günler ve okulların kapalı olduğu yaz mevsimi süresince halka açık olmalıdır.

Okul imkanlarının çok yönlü kullanımı yerel halkın bütünleşmesine ve topluluk bilincinin gelişmesine katkıda bulunacaktır. Çünkü okullar bu şekilde buluşma toplantı yerleri ve çeşitli grup faaliyetleri için bir merkez ve odak noktası olacaktır. Bunun bazı yönetim sorunlarına neden olacağı kabul edilmektedir. Fakat bu problemler okul veya eğitimden sorumlu yetkililer ile yerel toplum temsilcileri arasında yapılacak uygun düzenlemelerle aşılabilir.

6.8.3.9 Dikkat Edilecek İşlevsel ve Çevresel Unsurlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Bütün okul geliştirmelerinde, devlet veya özel olsun, işlevsel ve çevresel boyuta özel bir önem verilmelidir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yukardaki gelişmeler aşağıdaki hususları tatmin etmelidir.

a) Toplumsal ihtiyaçlar,

b) Hizmet edecekleri topluma erişebilirlilik,

c) İyi ve güvenli erişim ve öğrencilerin güvenliğine özel bir önem verildiği yeterli otopark olanakları,

d) Yakın çevredeki yeşil alanlar ve araziler üzerinde kötü etki yapmaktan kaçınma ihtiyacı,

e) Yüksek standartlı tasarım ve planlama,

f) Yeşil alanlar ve diğer çevresel olaylara saygı ihtiyacı.

g) Eğitim binalarının tasarımında iklim değişikliği etkilerini azaltmaya yönelik olarak Bölüm 7.0, 7.1.2.3 ve 7.1.2.5 maddelerinde belirtilen önlemlere uyulacaktır.

6.8.4 Uygulama

Planlama döneminin ötesinde, özel sektörün gerekli tedbirleri alarak bazı önemli okul gelişmeleri sağlamasına rağmen önemli okul gelişmeleri eğitimden sorumlu yetkililer tarafından yürütülecektir. Geçmişte yüksek arazi değerleri ve eldeki sınırlı fonların devlet okullarının düzgün, uygun yerlere yerleştirilmesinin esas engelleri olduğu kabul edilmektedir. Böylece yeni okullar için mümkün olan yerde kamu arazisi ayrılmasına önem verilmelidir. Bu raporda (Bkz. bölüm 8.5) önerilen Arazi Politikası'nın benimsenmesiyle eğitimle ilgili yetkililer için gelecekte uygun konumda bulunan özel arazi elde etmelerini mümkün kılacaktır. Okul amaçlı ve halka yönelik spor alanları, özel pazarlıklar yoluyla büyük kapsamlı gelişmelere planlama izni vererek elde edilebilir.

Vurgulanmaktadır ki kesin olarak farklı bölgelerdeki nüfus dağılımına bağlı farklı bölgelerdeki okul ihtiyaçlarını kesin olarak tahmin etmek imkansızdır. Bu nedenle yeni bir okul için ihtiyaç duyulduğunda, daha büyük okulları çekecek arazi alanının elde edilmiş olması önemlidir.

Tablo 21: Okullar için önerilen standartlar

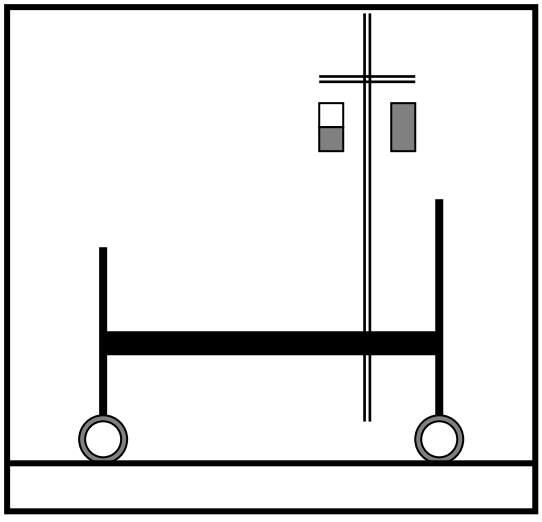
EĞİTİM KURUMLARI	OKUL ÖNCESİ EĞİTİM KURUMLARI[10]	İLKOKUL	ORTAOKUL	LİSE	ORTAÖĞRETİM (Ortaokul+Lise)
Min okul büyüklüğüne bağlı olarak Hizmet Verdiği Yaklaşık Nüfus	2600 kişi	5500 kişi	6850 kişi	6600 kişi	----
Ort. Sınıf Büyüklüğü (öğrenci/sınıf)	15-20 öğrenci	25-30 öğrenci	25-30 öğrenci	30 öğrenci	25-30 öğrenci
Okuldaki Minimum Öğrenci Sayısı (adet)	45	250	225	360	390
Okuldaki Maksimum Öğrenci Sayısı (adet)	100	450	450	600	600
Öğrenci Başına Toplam Kapalı Alan	8 m^2	12 m^2	15 m^2	15 m^2	15 m^2
Öğrenci Başına Zemin Kat Toplam Kapalı Alan	6 m^2	8 m^2	9 m^2	9 m^2	9 m^2
Öğrenci Başına Toplam Dış Mekan Oyun Alanı, Yeşil Alan (Spor Alanı Hariç)	6 m^2	18 m^2	20 m^2	20 m^2	20 m^2
Otopark miktarı (sınıf başına)[11]	1,5 adet	2 adet	3 adet	3 adet	3 adet
Minimum Okul Alanı (Spor Alanı Hariç)[12]		7000 m^2	7200 m^2	11350 m^2	12360 m^2
Minimum Spor Alanı[13]	8 m2[14]	8000 m^2	13000 m^2	16000 m^2	16000 m^2
Minumum Okul Alanı (Spor Alanı Dahil)	**900 m^2**	**15000m^2**	**20200 m^2**	**27350m^2**	**28360 m^2**
Tavsiye edilen yürüme mesafesi (m)	---	500 m	1200 m	1200 m	1200 m

[10] Okul Öncesi Eğitim Kurumlarında okuldaki azami öğrenci sayısı 4-5 yaş gruplarında 100 öğrenci, 3-4-5 yaş gruplarının birlikte olacağı okullarda ise 180 öğrenciye kadar çıkarılabilir.Tam gün hizmet veren okul öncesi hizmet kurumlarında diğer kapalı alanlara ek olarak öğrenci başına 3 m^2 uyku odası ayrılması esastır.
[11] Giriş, çıkışlar ve dolaşım alanları dahil her bir park yeri brüt 25 m2 olarak hesaplanmıştır.
[12] Minimum okul alanı belirlenirken okul öncesi eğitim kurumlarındaki asgari öğrenci sayısı 3 şube 45, ilkokullarda 2 şube 250, ortaokullarda 3 şube 225, liselerde 3 şube 360, ortaöğretimde ise 2 şer şube 390 öğrenci olarak öngörülmüştür.
[13] İlkokullarda 1 futbol ve 1 basketbol sahasını kapsayan 8000 m^2 spor alanı, orta okullarda 300 metrelik koşu parkuru, 1 futbol sahası, 1 basketbol ve 1 voleybol sahasını kapsayan 13000 m^2 spor alanı ve liselerde 350 metrelik koşu parkuru, 1 futbol sahası, 2 basketbol ve 2 voleybol sahasını kapsayan 16000 m^2 spor alanı ayırmak esastır.
[14] Her bir öğrenci için

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY

6.9
SAĞLIK VE SOSYAL HİZMETLER



6.9 SAĞLIK VE SOSYAL HİZMETLER

Başkent olarak Lefkoşa, tüm adaya, için sağlık ve sosyal hizmet alanlarında uzmanlaşmış hizmet sunmakta ve sunması beklenmektedir. Planda kent nüfusu için bu türde servisler sağlanmış olup, bunların yer seçimi, nüfus dağılımı ile yakından ilişkilidir. Nüfusu ÖGA bölgelerinde tutma politikası, toplumsal hizmetlerin dağıtımının ve işleyişinin kesinlikle daha iyi ve daha ekonomik olmasını kolaylaştıracaktır.

6.9.1 Ana Sorunlar

a- Eksik ve yetersiz olan toplumsal sağlık kullanımları, yetersiz alan ve ihtiyaç olan ilave gelişme için alan eksikliği.

b- Mevcut sağlık kullanımlarında düşük çevresel kalite, yetersiz ve uygunsuz açık alanlar, uygunsuz trafik dolaşımı, otoparklar ve gürültü.

c- Konut alanları içinde veya yakınlarında uygun sosyal hizmetlerin eksikliği.

d- Yerel ölçekte uygun sosyal yardım hizmetlerinin eksikliği, kentsel alanlardaki toplumsal kimliğin gelişmesi fırsatlarını azaltmaktadır.

e- Özellikle de özel sağlık hizmetlerinin kent merkezinde toplanması sonucu insanların yaşadığı alanlar ile sağlık hizmetleri arasında dengesiz bir dağılım olmakta, bunun sonucu bunlardan yararlanan insanlar uygun ve yeterli düzeyde yararlanamamakta ayrıca da merkezde gereksiz trafik yaratıp trafik karmaşasına sebep olmaktadır.

6.9.2 Ana Hedefler

a- Hizmet ettiği nüfusun ihtiyacı olan toplumsal sağlık ve sosyal hizmetlerin uygun yerde, yeterli ve ihtiyaç olan alanların uygun miktarda sağlanması.

b- Özel sağlık ve sosyal hizmetlerin uygun yerlerde yer almalarına yol göstermek ve uygun işlevlerini sağlamak.

c- Plan alanının değişik konut bölgelerinde özellikle de ÖGA'da toplumsal kimliğin gelişmesini teşvik etmek.

6.9.3 Politika ve Öneriler

Sağlık kullanımları ile ilgili genel politika, mevcut kamu sağlık kullanımlarının devamını sağlamak ve bunları uzmanlaşmış hastahane servislerini kent merkezi dışına dağıtmak ve yerel sağlık merkezi kullanımlarını ÖGA'daki konut alanlarında sağlamaktır. Sosyal hizmetler ile ilgili politika da genel politika ile ilgili olup, bunların ÖGA'da bulunan konut alanları içerisine dağıtmak ve yerel toplum ile entegre olmasını sağlamaktır.

6.9.3.1 Hastane

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Gelecekte yapılacak olan tüm hastane gelişmeleri, ulaşılabilirliği kolay, imar gelişme sınırı içerisindeki alanlarda yerleşecektir. Bu tür gelişmeler yüksek çevre kalitesi ile birleştirilmelidir. Plan alanının kuzeyine 700 yataklı yeni bir hastane yapılması için gerekli alan ayrılmıştır. Hastane için ayrılan yerin doğu hududu boyunca ülkesel çevre yolu ile kuzey çevre yolunu birbirine bağlayacak toplayıcı bir yol önerilmiştir. Ülkesel çevre yolu üzerinde doğu batı istikametinde giden araçların doğrudan hastaneye erişimlerinin sağlanabilmesi için önerilen toplayıcı yolun ülkesel çevre yolu bağlantı noktasında gerekli kavşak düzenlemesi yapılacaktır.

Mevcut hastane ise standardı yükseltilerek geliştirilmelidir. Ayrıca hastane, alan olarak da geliştirilerek mevcut otopark sorununa çözüm bulunmalı ve peyzaj düzenlemelerine önem verilerek çevre kalitesi artırılmalıdır. Mevcut hastane içerisindeki bazı bölümlerin yeni hastane alanına taşınması bazı bölümlerin ise yerinde kalması öngörülmektedir. Dolayısı ile mevcut hastane alanı yeni hastane alanı yapılsa bile yine sağlık sektörüne hizmet edecek şekilde kullanılacaktır.

6.9.3.2 Yerel Sağlık Merkezi

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yerel sağlık merkezleri kolay ulaşılabilir yerlerde, bölgesel merkezler, semt merkezleri ve faaliyet koridorlarında yer almalıdırlar. Bu merkezler ikincil dağıtıcılar, toplu taşım güzergahları ile ilişkili olarak ve olanak varsa yeşil alanlar yanında yerleşmelidir.

Yerel sağlık merkezleri yalnızca hastaların muayene edildiği küçük kamu klinikleri olmayıp, hastane bakım ve olanaklarına ihtiyaç duyulmayan kısa süreli yatılı bakımları da sağlayan aile sağlık merkezleridir. Ulaşım şebekelerinden dolayı yerel sağlık merkezinin konut alanının ortasında yer alması idealdir. Bunların bölgesel merkezlere yakınlığı merkezlerin prestijini artırmakta ve odak noktası da yaratmaktadır. Yerel sağlığı merkezlerinin ağaçlandırılmış alanlar içerisinde veya yeşil alanlar ile ilişkili olması daha rahat bir çevre yaratmasına yardımcı olacaktır. Sağlık Master Planı dikkate alınarak yapılan hesaplamalar sonucunda, her biri 0.50 hektar alan ve her 5,000 kişiye 1 adet sağlık merkezi olmak üzere plan süresi sonuna kadar Plan Alanında, Lefkoşa için 25, Kanlıköy ve Alayköy'ü kapsayan Gönyeli bölgesi için 10 adet olmak üzere

toplam 35 adet yerel sağlık merkezine ihtiyaç vardır. (Öneri standartlar için bkz. tablo 22) Öneri yerel sağlık merkezlerinin dağılımı için Sağlık Bakanlığı ve ilgili diğer kurum kuruluşlar ile birlikte çalışılacaktır.

6.9.3.3 Özel Klinik ve Muayenehaneler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Mesleki ofis sınıfına giren sağlık kullanımları MİA, faaliyet koridorları, bölge merkezleri, semt merkezleri içerisinde 6.9.3.6'da belirtilenlere, Yataksız doktor muayeneleri ve diş klinikleri gibi Kıbrıs Türk Tabipler Birliği'ne bağlı doktorların muayeneleri ve konut alanları içerisinde paragraf 6.6.3.1e ve 6.9.3.6'da belirtilenlere uygun olması koşulu ile izin verilebilecektir.

Psikiyatri kliniği, senatoryum, vb. büyük açık alan veya özel çevre koşullarına ihtiyacı olan uzmanlaşmış sağlık servisleri imar gelişme sınırı dışında da yer alabilirler. Yeni özel sağlık kullanımları yeterli düzeyde otopark alanı sağlamalı ve yaratacağı trafik açısından yanındaki arazi veya yerel kentsel donanımları etkilememelidir.

6.9.3.4 Sosyal Hizmetler ve İbadet Yerleri

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yaşlılar evi, çocuk bakım merkezleri ve diğer sosyal hizmetler konut alanlarında diğer toplumsal hizmetler ile yakın ilişkisi olacak şekilde yer almalıdır. İbadet yerleri konut alanları içerisinde ulaşılabilirliğin kolay olduğu noktalara yerleştirilmelidir. (standart için bkz. tablo 22)

Toplumsal sosyal hizmetin kurulması, bireysel ve toplumsal düzeyde refahın ilerlemesini sağlayan yaşam biçimini teşvik etmekte ve ayrıca yerel toplumsal kimliğin gelişmesine katkıda bulunmaktadır. Bir toplumsal sosyal hizmet merkezi 5,000 kişiye hizmet edecek şekilde oluşturulmalıdır. Bu merkez günübirlik çocuk bakımı, gençlik kulüpleri ile sosyal ve kültürel aktiviteleri içermelidir. Uygun durumlarda orta dereceli okul olanaklarının kullanılmasının teşvik edilmesi gerekmektedir. Planlama alanı içersinde 2041 projeksiyon nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak miktarda, çağdaş, kaliteli ve toplumun tüm kesimlerini kucaklayacak sosyal hizmet alanları yaratılabilmesi için Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Belediyeler, Sosyal Hizmetler Dairesi, Kıbrıs Vakıflar İdaresi (Evkaf) ve ilgili diğer kurum kuruluşlarla iş birliği içerisinde çalışma yapılacaktır.

6.9.3.5 Sağlık ve Sosyal Hizmetlerin Yeniden Yer Seçmeleri

Uygun olmayan yerlerde bulunan sağlık ve sosyal hizmet kullanımlarının uygun yerlere taşınması teşvik edilmelidir.

Bu çerçevede kent merkezinde bulunan sağlık merkezinin taşınması teşvik edilmeli ve yerel sağlık merkezi işlevlerini de üstlenmesi sağlanmalıdır. İleride yapılacak çalışmalar ile bu türdeki uygunsuz yerlerde bulunanların tespit edilerek yeni yerlere taşınması yönüne gidilmelidir.

6.9.3.6 Dikkat Edilecek İşlevsel ve Çevresel Unsurlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Tüm sağlık ve sosyal hizmet gelişmeleri için işlevsel ve çevresel açıdan dikkat edilecek hususlara özel önem verilmelidir. Yukarıdaki gelişmeler, uygulanabilir yerlerde aşağıdaki istemleri yerine getirmelidir.

a- Toplumsal ihtiyacı karşılayabilmesi,

b- Yapılacak gelişmenin hizmet edeceği toplumla ulaşılabilirliğin olması,

c- Bu gelişmelerin trafik karmaşası oluşturmaması ve yaya trafiğine tehlike yaratmaması,

d- İyi ve güvenilir araç giriş-çıkışları ile ihtiyacı karşılayacak kendi arazisi üzerinde yeterli otoparka sahip olmalı,

e- Yanlarındaki mülkler ve kullanımlara zarar verici etkilerinin olmaması,

f- Tasarım ve plan olarak yüksek standartta olması, peyzaj projesini de içermesi

g- Gelişmelerde, kentsel donanım ve göz önüne alınacak diğer çevresel etkenlere de dikkat edilmelidir.

h- Faaliyet koridorları ve alt merkezlerde yer alan binaların ön cephesinde en az 4 metre genişliğinde (kamuya ait yaya yolu dahil), basamak ve engellerden arındırılmış bir yürüyüş yolu sağlanacaktır. Gelişme başvurusunda bulunan parselin ön kısmının kodu, yan arsa ve/veya arsaların ön kısmı ve kaldırım kodları ile birbirine devamlılığını sağlayacak şekilde yapılacaktır.

i- Sağlık ve sosyal hizmet binalarının tasarımında iklim değişikliği etkilerini azaltmaya yönelik olarak Bölüm 7.0, 7.1.2.3 maddesinde belirtilen önlemlere uyulacaktır.

6.9.4. Uygulama

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Ana hastane, yerel sağlık merkezleri ve sosyal hizmet gelişmeleri kamu sektörü tarafından kamu mülkleri veya kamulaştırılmış alanlar üzerinde olacaktır. Bununla beraber birçok hizmetin de özel sektör tarafından verilmesi devam edecek olup, bunların yer seçimleri planlama onayına konu olacaktır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Tablo 22: Yerel sağlık merkezleri ve ibadet yerleri ile ilgili öneri standartlar

Sağlık Merkezleri

Nüfus	5,000
Her merkeze alan	0.5 ha

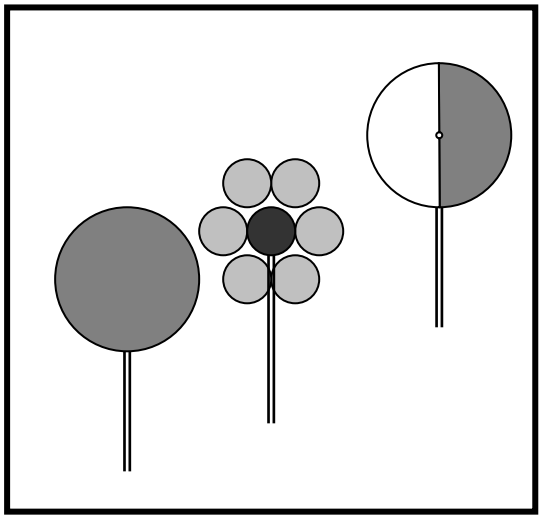
İbadet Yeri

Nufus	5,000
Kişi başına alan	0.6metrekare
Her merkeze alan	0.3 ha

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY

6.10
AÇIK ALANLAR VE EĞLENCE DİNLENCE



6.10 AÇIK ALANLAR, ORTAK ALANLAR VE EĞLENCE DİNLENCE

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Günümüz yaşam alanlarında mekanikleşme, asfalt ve betondan oluşan mekanlar, yaşam çevresindeki biyolojik dengeyi bozarak insanının serbest ve güvenli yaşama olanağını yok etmektedir. Kentlerde insanlar iç ve dış mekan yönünden çevrelenmiş küçük doğa güzelliklerinden uzak monoton bir yaşam içindedirler. Bu nedenle bilinçli bir fiziksel ve sosyal planlama ile rekreasyon eğlence /dinlence planlamasına, kentsel çevre içinde daha fazla gereksinim vardır. Kent; işlevsel, geniş, güvenli, serin, ağaçlı, yolların uygun ölçü ve hacimli kitlelerin meydana getirdiği ve içinde yaşayanların boş zamanlarını yeşil alanlarda eğlence ve dinlence olanakları ile değerlendirebildiği bir mekandır.

Eğlence dinlence kişinin yıpranan, yorulan, ruhsal ve fiziksel yapısının yenilenmesi ve geleceğe ait çalışmalar için hazırlanmasını sağlar. Kentsel açık ve yeşil alanlar ise, yerleşim alanları ve trafik kullanışı dışında kalan ve eğlence dinlence amaçlı kullanış potansiyeli olan alanlardır. Kentsel açık ve yeşil alanlar aynı zamanda biyoçeşitliliğin korunmasına ve yoğun yağış durumlarında su akışını yavaşlatmak, gölgeleri artırmak ve ısıyı azaltmak gibi iklim değişikliğinin etkilerini azaltmaya da katkıda bulunur.

Bu bölümde kullanıldığı anlamıyla “eğlence / dinlence” terimi, insanların boş zamanlarını geçirdiği, eğlenmek ve dinlenmek için kullandığı, spor alanlarını, park ve yeşil alanları, tiyatro, müzeler, kütüphaneler gibi kültürel kullanımları ve restaurant, sinema, pub, kafe diskotek gibi ticari eğlence yerlerini kapsar.

“Açık alan” terimi açık alandaki eğlence ve dinlenceye yönelik kentsel arazi kullanımını anlatır. Açık alan ve spor etkinlikleri için önerilen standartlar bu bölümün sonundaki Tablo 23’de verilmiştir.

Planda, Plan Alanı için gerekli görülen ve fazla alan kaplayan belli başlı eğlence ve dinlence faaliyetlerine ilişkin öneri ve politikalar geliştirilmişitir.

6.10.1 Ana Sorunlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a- Plan Alanı genelinde ve yerel düzeyde park ve yeşil alanların yetersiz olması, özellikle yoğunluğu daha yüksek olan merkezi bölgelerde daha da düşük düzeyde olması, parsellemelerde yeşil alan için alınan %10’luk alanların belirli bir bölgede yaşayan insanların sayısıyla bağlantılı olmaması, bu nedenle de gereksinimi karşılamakta yetersiz kalması.

b- Noktasal ve birbiri ile ilişkilenmeyen açık ve yeşil alanların olması, kanlıdere potansiyelinin yeterince kullanılmaması,

c- Yerel spor sahaları, bazı seyirli spor alanlarının yer seçimlerinin uygunsuz ve yetersiz olması.

d- Genellikle kentsel gelişmede, yeşil alanlara parklara yeterli önemin verilmemesi,

e- Mevcut boş alanların kullanılabilir yeşil alanlara dönüştürülmesi ve bakımının yapılması için yeterli kamusal fonların olmayışı,

f- Yeşil alanların amacı dışında kullanılması veya kullanılabilir yeşil alanlara dönüştürülmemesi,

6.10.2 Ana Hedefler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

a- Plan Alanında yaşayanların, dinlence, eğlence, kültürel ve spor faaliyetlerini yerine getirebilmelerini sağlayacak düzeyde eğlence / dinlence alanları sağlamak.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

b- Plan Alanının farklı bölgelerinde çeşitli eğlence / dinlence faaliyetleri için gerekli olan yeterli ve uygun açık alanları sağlamak.

c- Başkent Lefkoşa girişine bir vizyon kazandırmak ve sanayi bölgelerinin yarattığı olumsuz etkileri azaltmak için ağaçlandırma, yeşillendirme ve çevre düzenlemesi yapmak.

d- Plan alanında gerekli düzeyde yeşil ve açık alanlar oluşturmak. Mevcut yeşil alanları iyileştirmek, kalitesini arttırmak.

e- Açık alanlarda sert-yumuşak zemin dengesini sağlamak,

f- Plan alanında kanlıdere ve sulak alanların potansiyelini de kullanarak birbiri ile bağlantılı ve erişilebilir yeşil alanlar ağı oluşturmak

g- Yol boyu ağaçlandırma ile yeşil sürekliliği sağlarken, konforlu yaya bisiklet deneyimi sağlamak,

h- Kentsel ısı adası etkisini azaltmak amacı ile parsel bazında çatılar da dahil olmak üzere yeşilin artırılmasını teşvik etmek

i- Yeraltı sularının beslenmesi ve taşkın riskinin azaltılması için kamusal ve özel mülklerde yüksek oranda geçirgen yüzey yaratılmasını sağlamak.

j- Peyzajda insan müdahalesi ve bakımını asgariye indirgeyecek yerel bitkileri desteklemek,

6.10.3 Politika ve Öneriler

Genel politika, Plan Alanın yaşayanların tümünün yararı için, Plan Alanına dağılmış birbiri ile bağlantılı açık alanlar ve peyzajı yapılmış bölgeler ağı yaratmak, eğlence dinlence faaliyetlerine geniş olanaklar sağlamak ve mevcut yeşil alanları, parkları iyileştirmek, kalitesini yükseltmektir. Açık alanlar ağı, oluşturma önerisi ile Plan Alanında mikroklimanın iyileştirilmesi, yapılaşma gelişimi ile açık alan arasında dengenin devamını sağlamayı amaçlanmaktadır.

Şekil 23'de gösterilen yeşil ve açık alan sistemi aşağıdaki elemanlardan oluşan hiyerarşik bir yapı olarak planlanmıştır.

a. Tarımsal alanları
b. Plan Alanı çevresindeki ağaçlık alanlar
c. Yerel parklar, yerel yeşil alanlar ve spor alanları
d. Sulak alanlar ve Kanlıdere lineer parkı
e. Pasif yeşil alanlar
f. Perde ağaçlık alanlanlar
g. Yol ağaçlandırması
h. Özel mülk ağaçlık alanlar

6.10.3.1 Tarımsal Alanlar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

İmar gelişme sınırları dışında kalan ve kente gıda temininin yapıldığı aynı zamanda iklim değişikliği açısından yüksek karbon tutma potansiyeline sahip 1'inci ve 2'inci sınıf verimli tarım toprakları korunacaktır. Verimli tarım toprakları dışında kalan imar gelişme sınırları dışında yapılabilecek gelişmeler Plan raporunun 5.10.2 maddesi altında tanımlanmıştır.

6.10.3.2 Ağaçlık Alanlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Ağaçlık alanlar Plan Alanının düzensiz yayılmasını engellemek, mikro-iklimi iyileştirmek, iklim değişikliğinin etkilerini azaltmak, biyoçeşitliliği korumak, Başkent Lefkoşa İmar Planı sınırlarını tanımlamak, kent kenarlarında dinlenceye yönelik açık dinlence olanakları sunmak, kent çevresindeki bozulmuş alanların iyileşmesini sağlamak ve yapılaşmış çevrenin kırsal alanlara tecavüzünü engellemek amacıyla oluşturulmuştur.

Ağaçlık alanlar, kentteki kirli havayı absorbe edip nefes almasını sağlayacak akciğer görevini görecektir. Yaban hayatının gelişmesini sağlayacak, kente silüet kazandıracaktır.

Uygulanmış ağaçlık alanlar; Yeşil Kuşak I, Yeşil Kuşak II, Cumhuriyet Ormanı ile Gençlik Ormanı adı altında olup,

idamesi aynı şekilde devam ettirilecektir. Yeşil Kuşak I, Yakın Doğu Üniversitesi'nden Doğuya doğru olan bölgeyi kapsamaktadır. Yeşil Kuşak II ise, Güngör yolundan ağıllar bölgesi civarına kadar olan bölgede yer almaktadır. Cumhuriyet Ormanı, Lefkoşa - Girne anayolu üzerinde, Gönyeli göleti kuzeyinde yer almakta, Gençlik Ormanı ise cezaevi kuzeyine yayılmıştır.

Öneri ağaçlık alanlar tarımsal açıdan iyi olarak belirlenmiş arazilerin dışından, yer yer görsel kirlilik oluşturan kullanımların çevresinden geçirilmiş, yapılaşmaya kapalı olarak planlanmış alanlardır.

Bunların dışında, ağaçlandırılacak alanlar içinde bulunan özel mülkler, gelir getirici ağaçlarla ağaçlandırılması teşvik edilecek, böylece bu alanlar da kamulaştırma yapmadan ağaçlandırma yönüne gidilecektir.

6.10.3.3 Yerel Parklar, Yerel Yeşil Alanlar ve Spor Alanları

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Yerel parklar büyüklüğü 10,000 m^2 ve üzeri olan ve yerleşim gruplarına ve yerleşim bölgesine hizmet sunan alanlardır. Bu alanlar farklı nüfus gruplarının gereksinimlerini karşılamak üzere gezinti alanları, çocuk oyun alanları, spor alanları, hayvanat bahçesi, botanik bahçesi, açık hava sahnesi, sergi salonu, kütüphane, restaurant, büfe, kafeterya ve benzeri dinlence ve kullanımlar ile donatılır.

Yerel yeşil alanlar ise park alanları ve çocuk oyun alanlarıdır. Park alanları açık spor tesisleri, çocuk oyun grupları ve benzerlerinin bir arada yer alabileceği çocuk oyun alanlarından daha büyük alana gereksinim duyulan alanlardır. Park alanlarında kalıcı olmayan, istenildiğinde sökülüp başka yerde kurulabilen büfe, tuvalet ve benzeri yapılar yapılabilir.

3000 m^2 altı yeşil alanlar ise konumlarına bağlı olarak açık alan ve/veya çocuk oyun alanları olarak nitelendirilir. Çocuk oyun alanları çocukların yaşlarına göre rahatça yeteneklerini geliştirebilmesine, aktif oyun faaliyetlerine katılabilmelerine olanak sağlayan oyun araçları, kum havuzları ve bitki örtüsü ile donatılması öngörülen alanlardır. Bu alanlarda büfe ve benzeri satış yeri yapılamaz.

Plan alanı için 1,000 kişi başına 0.5 hektar yerel yeşil alan, 0.5 hektar park alanı ve 0.5 hektar çocuk oyun alanı önerilmiştir. Buna ek olarak 1.32 hektar spor alanı okullar ve yerel halk tarafından kullanılmak üzere planlanmıştır. Böylece Bu Plan kapsamında 1,000 kişi başına 2.82 hektar yeşil ve açık alan öngörülmektedir. (Watson, 1982)1

Yerel yeşil alanlar, park alanları ve çocuk oyun alanları konut alanları ile yakın ilişki içinde olmalıdır. Bunlar yerel yaya yolu sistemi ile ilişkili olup, güvenli ve kolay ulaşılabilir olmalıdır.

Spor kullanımları konut alanları içerisinde veya konut alanlarından kolay ulaşabilecek yerlerde olmalıdır. Spor kullanımları en az 3000 m^2lik arsa üzerinde olması, kapasitesinin çevresindeki konut alanlarını olumsuz etkilemeyecek büyüklükte olması gürültü ve benzeri çevresel kirlilikleri en az düzeyde tutabilmek için perde ağaçlandırma yapılması koşulları ile konut alanları içerisinde yapılabilir. İmar planı alanında, bir veya birden çok okula hem de halka hizmet verecek, işlevleri üstlenecek toplumsal spor merkezleri bulunmaktadır. Ancak sayı olarak artırılması ve kalite olarak yükseltilmesi gerekmektedir. Birbirine bağlanmış mekanlar serisi olan çeşitli eğlence dinlence kullanımları, çevre alanlar ile bütünleşecek, yüksek kalitede peyzaj planlarıyla tasarlanmalıdır (bkz. böl.8.11).

Başkent Lefkoşa İmar planı sınırları içerisinde yapılacak tüm gelişmelerde (konut, ticaret, sanayi vb.) zeminde bitkilendirme gereklidir. Çatıda bitkilendirme ayrıca tavsiye edilir. Tüm gelişmelerde mevcut ağaçlar ve bahçeler korunacak şekilde tasarlanmalı ancak tasarım ile mevcut ağaçların muhafaza edilemeyeceği kanıtlanması durumunda kesilen her ağacın yerine o bölgenin iklim ve toprak yapısına uygun en az iki Akdeniz ağaçlarından veya yerel tarım türlerinden ekilmesi esastır. Ulu ve/veya yetiştirilmesi uzun yıllar alan ağaçların kesilmesine hiçbir şekilde izin verilmeyecektir.

Yeni gelişmelerde bitkilendirmede karar alma süreçlerini desteklemek adına uygun türler belirlenecektir. Uygun türlerin belirlenmesine kadar geçecek dönemde yerel tarım türleri (zeytin, hurma vs), Akdeniz ağaçları, çiçekli sarmaşıklar vb gibi geleneksel planlama alanına özgü bitkilerin seçilmesi sağlanacaktır.

4 Numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen Tarımsal Gelişme Alanı dışındaki Plan alanı sınırları içerisindeki diğer

[1] Watson, H. 1982, Nicosia M

tüm alanlarda parselleme, parsel birleştirme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde;

a) Trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı ve/veya,
b) Güvenli ve sürekliliği olan araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlanlantısı ve/veya otopark,[2]
c) Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak ve/veya yeşil kuşak oluşturmak,
d) Bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan ihtiyacını karşılamak ve/veya ayırıcı yeşil bant oluşturmak,

Amaçlarına yönelik gerekli alanların kamuya devredilmek üzere ayrılması esastır.

Yukarıda (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra, kalan parsel alanının büyüklüğüne, alınacak olan yeşil alanın %10 oranını aşıp aşmadığına bakılmaksızın derelerden ve/veya dereleri birbirine bağlayan su arklarından cephe alan parsellerde komşu oldukları cephe boyunca asgari 5 metre derinliğinde bir alan yeşil kuşak, bisiklet ve/veya yürüyüş yolları oluşturmak amacı ile kamuya terk edilir. Yeni inşaat ve ilaveye yönelik gelişme başvurularında kamuya terk edilen alanın, parsel alanının %10'unu aşması halinde, %10 terk edilmiş durumda hesaplanacak toplam inşaat alanına, %10 üzerinde terk edilen alanın bölgeye ait toplam inşaat alanı oranı ile çarpılarak hesaplanacak rakam ilave edilmek suretiyle ek inşaat hakkı verilir.

Dere yatağından veya dereleri birbirine bağlayan su arklarından cephe alan 520 m2 ve üzerindeki tasvip olmuş arsalarda, dere yatağının genişliğine bağlı olarak, dere yatağının taşma alanı, arsa boyut ve konumu dikkate alarak, konu parselin dere yatağı ve/veya su arkı yönünden asgari 3 metre derinliğinde, nihai tasvip olmuş olsun veya olmasın 520metre kareden küçük parsellerde ise asgari 1,8metre derinliğindeki bir alan yeşil alan olarak kamuya terk edilir. Yukarıdaki (a),(b),(c) ve (d) bendlerinde belilirtilen kamusal alanların nihai tasvip olmuş arsalardan veya 520 m2'den küçük parsellerden alınması halinde, koçan alanı üzerinden hesaplanacak toplam alanına kamuya terk edilen alanın bölgeye ait toplam inşaat alanı oranı ile çarpılmasından elde edilecek toplam inşaat alanın ilave edilmesiyle ek inşaat hakkı verilir.

[2] Yeni inşaat ve parselasyona yönelik gelişmelerde her 200 metre mesafeyi aşmayacak şekilde araç ve/veya yaya yolu bırakılacak şekilde düzenleme yapılması esastır. Yaya yolları mevcut ve tasarlanacak olan yaya yolları ile sürekliliği sağlanacak şekilde planlanacaktır.

(i) Yeni inşaat ve parselasyona yönelik gelişmelerde; Yukarıda (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra parsel alanının 6000 metrekare ve üzeri olduğu durumlarda parsel alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

(ii) Yukarıda (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra, parsel alanının 6000 metrekarenin altında olması durumunda sadece çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'una kadar bir oranı yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

Nihai tasvip almış arsalar dışında kalan yeni inşaat amaçlı gelişmelerde araç ve yaya ulaşımı için kamuya devredilen alanın parsel alanının %20'sini aştığı durumlarda %20 terk edilmiş durumda hesaplanacak toplam inşaat alanına, %20 üzerinde terk edilen alanın bölgeye ait toplam inşaat alanı oranı ile çarpılarak hesaplanacak rakam ilave edilmek suretiyle ek inşaat hakkı verilir.

Yukarıdaki paragraflarda belirtildiği şekli ile yeşil alanın %10 ve üzerinde bir oranda kamuya terk edildiği ve/veya araç ve yaya yolu ulaşımı için %20'den fazla kamu yolu terk edildiği veya nihai tasvip almış arsalardan kamuya yeşil alan, yol veya benzeri kamusal alan terk edildiği durumlarda ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranı bölge kuralının %50'sini, taban alanı oranı %50'yi, kat adedi köy içlerinde bölge kuralını, köy içi dışında ise bölge kuralının 1 kat üzerini aşamaz. Bölge kuralının 1 kat üzerindeki bina izdüşümü parsel hudutlarından arada kamu yolu olmadığı durumlarda 5 metreden az bir mesafe içerisinde olamaz.

6.10.3.4 Sulak Alanlar ve Kanlıdere Lineer Parkı

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Plan Alanında ekolojik anlamda rezerv, niteliğindeki dört gölet; Kanlıköy, Gönyeli, Haspolat ve Hamitköy Göletidir. Bu göletler sulak alan niteliğinde olup kent ekolojisine önemli katkı sağlayacaklardır. Sulak Alanların Korunması ve Yönetimi Tüzüğü uyarınca koruma altına alınan bu dört sulak alanın bölgelendirme sınırları içerisinde yapılacak

gelişmelere Çevre Koruma Dairesi'nin görüş ve önerileri doğrultusunda izin verilecektir.

Plan Alanındaki göletlerin, su, toprak ve biyolojik çeşitlilik kaynaklarının, varlıklarının ve canlı yaşamının korunmasını ve geliştirilmesini sağlamak üzere "Havza Yönetim Planlarının" hazırlanması gerekmektedir.

Kanlıdere de sulak alan niteliğindedir. Hasar Görebilirlik haritalarından da görüleceği üzere dere yatağı, riski yüksek alan sınıfına girmektedir. Bu nedenle Kanlıdereye cephesi olan arsalarda yapı yaklaşma sınırı geri çekilecektir.

Şiddetli yağışlar sonrasında suyun dere yatağından çıkarak yaratabileceği taşkın alanlarının Lefkoşa Kaymakamlığı, Su İşleri Dairesi, ilgili Belediye veya ilgili diğer kurum ve kuruluşlar tarafından bilimsel verilere bağlı olarak belirlenmesi durumunda hazırlanacak Taşkın Riski Yönetim Planına uygun olarak yukarıdaki 6.10.3.3 maddesinde belirtilen dere ve dereleri birbirine bağlayan su arkları için belirlenen mesafelerden daha fazla mesafede bir alan kamuya terk edilebilir. Bu gibi taşkın riski olan alanların belirlenmesi durumunda bu alanlar içerisinde kalan parsellerden yukarıdaki (a),(b),(c) ve (d) bendlerinde belilirtilen kamusal alanların terk edilmesi sonrasında inşaat taban ve toplam alan oranı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.

Derelerin veya dereleri birbirine bağlayan su arklarının çevresinde oluşturulacak yeşil kuşağa belirli mesafeler içerisinde araç ve/veya yaya ulaşımına yönelik kamu yolu bağlantıları sağlanması esastır.

Dere yatağı boyunca bulunan büyük ağaçlar (bunların çoğunluğu okaliptüs ağacıdır.) kente görsel bir kalite katmaktadır. Dere yatağının her iki tarafında kalan alanlar, yer yer dere yatağı dışındaki alanların katılması ile dere yatağı boyunca küçük parklar, yeşil alanlar ve çeşitli rekreasyon imkanları sağlayabilecek potansiyeldedir. Kanlıdere lineer parkı projesi farklı safhalarda geliştirilmeli ve her safha yerel gereksinimleri karşılayacak şekilde tasarlanmalıdır. Kanlıdereye sınırı olan ve Bakanlar Kurulu tarafından Lefkoşa Belediyesi'nin kullanımına verilen arazilerin bir kısmı Küçük Kaymaklı'da bir kısmı da Kızılay Bölgesinde bulunmaktadır.

Kanlıdere birçok kentte olduğu gibi kenti boydan boya geçen ana yaya ve bisiklet güzergahı olarak kullanılacak şekilde

düzenlenmelidir. Bu yaya ve bisiklet güzergahı önemli bir yaya şebekesi olup kentin farklı bölgelerini birbirine bağlamasının yanı sıra bitişiğindeki konut alanlarına da uygun şekilde bağlanmalıdır.

Bu Planla dereler veya dereleri birbirine bağlayan su arkları ile ilgili olarak önerilen hiçbir gelişme veya düzenleme "Kamu Derelerinin Korunması Yasası'na halel getirecek şekilde yapılamaz.

Kanlıderenin Öncelikli Alan Planı sınırları içerisinde kalan kısımları içerisinde yapılabilecek gelişmeler bahse konu Planda ayrıntıları ile yer almaktadır.

6.10.3.5 Pasif Yeşil Alanlar

Pasif yeşil alan rekreasyon amaçlı kullanılmayan alanları açıklamaktadır. Mezarlıklar ve anıt pasif yeşil alandır. Bunlar peyzaj tekniklerine göre bitkilendirildikleri takdirde kentin yeşil dokusuna katkı sağlayacaktır. Pasif yeşil alanların da mikro klimaya etkisi vardır.

6.10.3.6 Perde Ağaçlıklar

Perde ağaçlandırma, genel olarak belirli türdeki kullanımları gizlemek amacıyla planlanır. Böyle bir amaç için sanayi bölgesi, ağıllar gibi kullanımlar Başkent Lefkoşa İmar Planında bulunmaktadır. Perde ağaçlandırma bu tip kullanımlardan doğan, kötü koku, toz partikülleri ve sanayiden doğan baca gazlarını tutucu ve görsel kirliliği önleyicidir. Perde ağaçlandırma yapmaya uygun türdeki bitkilerle yapılacak ağaçlandırma yukarıda sayılan olumsuz sonuçları azaltıcı etkiler sağlayacaktır. Bunun yanında sanayi bölgesindeki herbir sanayi yatırımı Planlama Onayına geldiğinde kendi parseli içerisinde uygun türdeki bitkilerle düzenleyeceği 1/100 ölçekli peyzaj projesini de sunacaktır.
Bütün bunlarla yaratılacak mikro iklim ile bölgeye ekollojik açıdan yarar, burada çalışanlara da rekreasyon imkanı sağlayacaktır.

6.10.3.7 Yol Ağaçlandırması

Uygun türdeki bitkiler seçilerek yapılacak karayolu kenarları, kaldırımlar ve refüj bitkilendirmesi, yaz mevsimi oldukça sıcak geçen ülkemizde sürücülere rahat bir seyir sağlayacaktır. Yol ağaçlandırması sürücüyü yönlendirir, gece far

ışıkları zararlarını engeller, mikro iklim yaratır. Seyir boyunca kavurucu asfalt sıcağını azaltır.

6.10.3.8 Özel Mülk Ağaçlık Alanlar

Mevcut özel mülk ağaçlık alanlar kentsel gelişme içerisinde korunmalı açık ve yeşil alan sistemi ile bütünleştirilmelidir.

Bu alanlarda verilecek izinlerde, yeşil dokunun kontrolu şart koşulmalıdır. Bu koşullar planlama makamı tarafından belirlenecektir.

6.10.3.9 Spor ve Eğlence Kullanımları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Spor kullanımları, önerilen standartlarda ve konut alanlarından, kolay ulaşılabilecek yerlerde olmalıdır. Ayrıca bu alanlar toplu taşım ve yaya şebekesi ile de iyi bir bağlantı içerisinde olmalıdır. Spor kullanımları Öncelikli Gelişme Alanlarında (ÖGA) olmalı, ancak yeterli büyüklükte alanların bulunmadığı bölgelerde, bu bölgeler ile ilişkili olan Gelecekteki Gelişme Alanlarında (GGA) da yer alabilirler.

Uygun olan yerlerde kamu spor kullanımları, toplumsal spor merkezleri olarak gerek ortaokul ve liselere gerekse de daha geniş halk kesimlerine hizmet veren, iki işlevli merkezler olarak oluşturulmalıdır. (Bkz. böl. 6.8.3.4). Bölüm 6.8.3.8'de sözkonusu edilen okul spor kullanımlarının çok işlevli olarak kullanılması teşvik edilmelidir. Bunun yanında sanayi bölgelerinde kapalı spor merkezleri oluşturulmalıdır. Tüm kente hizmet veren ve geniş alan gereksinimi olan futbol sahası, hipodrom ve benzeri açık hava rekreasyon kullanımlarının gelişmesi "İmar Gelişme Sınırı" dışındaki alanlarda da düşünülmelidir. Bugün için uygun olmayan yerlerdeki spor alanlarının yer değiştirmeleri teşvik edilmelidir.

6.10.3.10 Kültürel Alanlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Kültürel kullanımlar, ulaşılabilirliliğin kolay olduğu kentsel toplanma noktalarında olmalıdır.

Kültürel kullanımların öneri "Kent merkezi"nde, Merkezi İş Alanında (MİA'da), surlar içinde ve bölge merkezlerinde yer alması teşvik edilmeli veya uygun olan mevcut okulları da, alan tasarrufu açısından kullanmalıdır. Sanat galerileri ile

sergi alanları için esas olarak MİA ile Surlar içinde ayrıca bölgesel merkezlerde yer ayrılacaktır. Faaliyet koridorlarında da yukarıdaki paragrafta belirtilen merkezlerle yarışmayacak sınırlı sayıda, büyüklük ve fonksiyonda kültürel kullanımlar yer alabilir.

6.10.3.11 Ticari Eğlence Kullanımları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Restaurant, yüzme havuzu ve benzeri türdeki açık hava özel eğlence kullanımlarının 6.10.3.8 ve 6.10.3.13 bölümlerinde belirtilen dikkat edilecek unsurlar da göz önüne alınarak, mevcut yeşil alanların yanlarında yer almaları teşvik edilmelidir.

6.10.3.12 Gece Kulüpleri ve Benzeri Eğlence Yerleri

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Gece Kulüpleri ve Benzeri Eğlence Yerleri Yasası uyarınca gece kulübü ve benzeri eğlence yeri olarak tanımlanan hiçbir gelişme Plan Alanı içerisindeki yerleşim alanlarında yapılamaz. Bu tür kullanım amaçlı **gelişmeler sadece Gelişme Planında gösterilen alanda** Planlama Makamı, Kaymakamlık ve diğer ilgili kurumların ortaklaşa vereceği karara göre yapılabilir. Plan Alanında yerleşim alanı içerisinde yer alan bu türden mevcut eğlence yerlerinin 3 yıl içerisinde Gelişme Planında belirlenen alan içerisine taşınması sağlanacaktır.

6.10.3.13 Dikkat Edilecek İşlevsel ve Çevresel Unsurlar

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Eğlence kullanımları (parklar, spor alanları, kültürel ve ticari eğlenceler, vb.) ile ilgili gelişmelerde işlevsel ve çevresel açıdan dikkat edilecek hususlara özel önem verilmelidir. Uygun olan yerlerde, bu türdeki gelişmeler aşağıdaki gerekleri yerine getirmelidir.

a- Toplumsal gereksinimler,

b- Hizmet vereceği toplumun ulaşılabilirliliği,

c- Bu gelişmelerin trafik karmaşası oluşturmaması araç ve yaya trafiğine tehlike yaratmaması,

d- Yanlarındaki mülkler ve kullanımlara zarar verici etkilerinin olmaması, özellikle de konut alanlarına cephesi olan parsellerde restaurant, cafe vb. eğlence kullanımlarından kaçınılması ve/veya oluşabilecek gürültü kirliliğinin

önlenebilmesi amacı ile 6.11.2.3 maddesinde belirtilen önlemlerin alınması,

e- İyi ve güvenilir araç giriş-çıkışları, uygun yaya giriş-çıkışları ile ihtiyacı karşılayacak kendi arazisi üzerinde yeterli otoparka sahip olması,

f- Tasarım ve plan olarak yüksek standartta olması, peyzaj projesini de içermesi,

g- Bu gelişmelerde, arazinin peyzajı, çevrenin ölçek ve karakteri, olağan üstü güzelliklere sahip alanların korunması gibi çevresel unsurlar veya genel olarak, alanın içinde bulunduğu çevrenin göz önünde bulundurulması.

h- İklim değişikliği etkilerini azaltmaya yönelik olarak Bölüm 7.0, 7.1.2.3, 7.1.2.4 ve 7.1.2.5 maddelerinde belirtilen önlemlere uyulacaktır.

i- Faaliyet koridorları ve alt merkezlerde yer alan Eğlence amaçlı binaların ön cephesinde en az 4 metre genişiliğindeki (kamuya ait yaya yolu dahill) bir alan caddenin/sokağın sürekliliğinin sağlanabilmesi için basamak ve engellerden arındırılacaktır. Gelişme başvurusunda bulunan parselin ön kısmının kodu, yan arsa ve/veya arsaların ön kısmı ve kaldırım kodları ile birbirine devamlılığını sağlayacak şekilde yapılacaktır.

j- Tüm yeşil alanlar, yoğun yağış sırasında su akışının azaltılmasında ve ilkbahar-yaz aylarında gölge oluşumunda önemli bir rol oynayacak şekilde tasarlanacak ve korunacaktır. Toplam alanın %95'inin geçirgen yüzey olmasına dikkat edilecektir.

6.10.3.14 Konfor

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Gelişmelerin, görsel etkisi, ses seviyesi, çevresel değeri ve manzara güzelliği olan alanlara mesafesi, ana yollara olan mesafesi ile yüksek binalar tarafından konutların gölgede kalması hususlarının tümü planlama makamı tarafından, konforun korunması için uygulamada istenmesi gereken nitel ve estetik kontroldur**.**

Konfor direkt olarak sağlanamaz, bunun için Planlama Makamı, İmar Planı alanındaki gelişmelerde belli minimum konfor standart ve kriterleri sağlamalıdır. Açık alanlar ve ağaçlandırılmış alanları etrafındaki gelişmelerden korumak için bu gelişmeler ile arasında konforu sağlayacak kadar uygun bir tampon araziye gereksinim duyulmaktadır. Kanlıdere boyunca önerilmiş olan Lineer Park ve Surlar içindeki yeşil ve açık alanların korunması, binaların yükseldikçe

geriye çekilmesi ve arsa yapı oranının azaltılması uygulamaları, konfor ile birleştirilerek dikkate alınması gereken hususlardır.

6.10.4 Uygulama

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu bölümdeki politika ve önerilerin uygulanabilmesi, uygun yerlerde kamu arazilerinin varlığı, gerekli arazilerin kamulaştırılması ve yeşil alanların yapımı ve bakımı için gerekli kamu fonları ile yeterli miktarda sulama suyunun sağlanmasına bağlıdır. Bununla beraber, açık alan ve eğlence kullanımlarını sağlamak için teşvik ve gelişme kontrolu aracılığı ile çok sayıda olanak bulunmakta olup bunlar maksimumda tutulmalıdır. Büyük ölçekli kapsamlı gelişme projelerinde girişimcilere veya arazi sahiplerine toplumsal spor mer-kezi veya yerel park yapmak koşulu ile yüksek yoğunluk gibi teşvikler verilebilir. Daha küçük gelişmelerde ise, planlama onayında koşul olarak yerel yeşil alanların sağlanması ve ağaçlandırılması veya çocuk oyun alanı tedarik ve yapımı koşulu konulabilir. Ayrıca açık alanların kamulaştırılması ve geliştirilmesi için özel bir fon oluşturulması ile ilgili olanaklar yaratılmalıdır. (Bkz. böl. 8.5.4.4a ve 8.5.4.6a) Yeşil alanların bakımı da önemli bir sorun olup, kendi konut bölgelerinde bulunan yeşil alanların bakım ve onarımı için, o bölgede yaşayanların buna katılmaları yöntemleri bulunmalıdır.

Bütün bunlara rağmen uygulama, çeşitli kurumların eşgüdümünü gerektirmektedir. Buna göre, ağaçlık alanların büyük çoğunluğu halihazırda tamamlanmış olup geriye kalan kısım da yine aynı kurum Orman Dairesi tarafından tamamlanacaktır. Sulak alanlar çevresindeki mutlak koruma bandı ağaçlandırmasını da Çevre Koruma Dairesi'nin görüşlerine uygun olarak Orman Dairesi yapacaktır.

Yerel parklar ve kent ağaçlandırması ilgili belediyeler tarafından tasarlanıp uygulanacaktır. Spor alanları Spor Bakanlığı sorumluluğunda olduğundan sayılarının artırılması tasarlanması ve uygulanması bu bakanlığa ait olacaktır.

Sanayi bölgelerinde perde ağaçlandırma ve yeşil alan oluşturma Sanayi Bakanlığının sorumluluğunda olacaktır. Karayolu kenarları ve refüj ağaçlandırması Karayolları Dairesi ve ilgili belediyeler ve muhtarlıklar tarafından yapılacaktır.

Tablo 23: Açık alanlar ve spor alanları ile ilgili öneri standartlar.

1. Yerel Yeşil Alanlar

Yerel Park	0.50 ha /1000 kişi
Çocuk oyun alanları	0.50 ha /1000 kişi
Yeşil alanlar (Kent parkı, suraltları, Kanlı Dere ve yol kenarı yeşil şeritler hariç)	0.50 ha /1000 kişi
Spor oyun alanları (toplumsal spor merkezleri ve okul oyun alanları çift işlevi)	0.33 ha /1000 kişi

Toplam yerel açık alanlar (spor oyun alanları dahil) 1.83 ha /1000 kişi

Toplumsal spor merkezleri 0.30-0.36 ha /1000 kişi

2. Toplumsal Spor Alanlarında Sağlanacak Kullanımlar

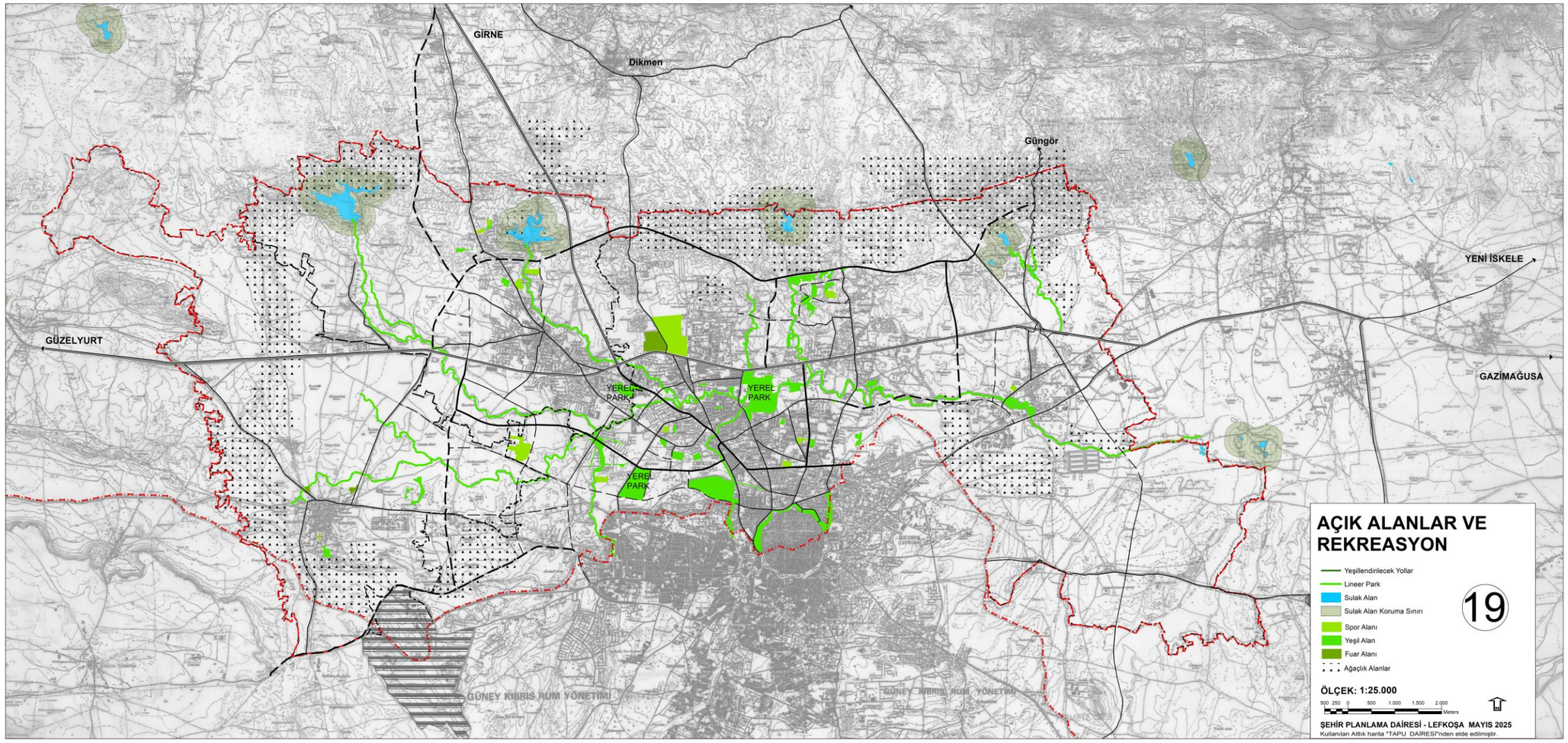
	Servis verdiği okul adedi		
	iki	üç	dört
	10,000 kişi	15,000 kişi	20,000 kişi
Koşu parkurlu futbol sahası, voleybol ve basketbol dahil	1	1	1
Futbol sahası	2	3	4
Tenis sahası	6	9	12
Yuzme havuzu	1	1	1
Basketbol ve voleybol	-	2	4
Soyunma odaları v.b.	1	1	1
Peyzaj	%10	%15	%20
	3.60 ha	**4.70 ha**	**5.90 ha**

3. Kamu Spor Kullanımları

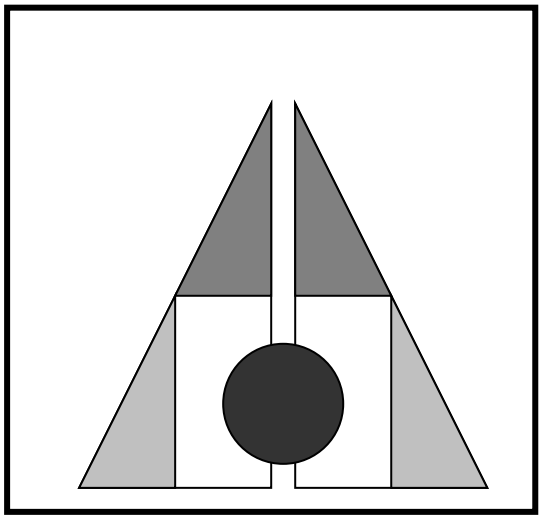
Spor Alanları Okul kullanımları ile birleştirilmemiş ise	0.5 ha /1000 kişi

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY



6.11
MERKEZİ İŞ ALANI FAALİYET KORİDORLARI VE ALT MERKEZLER



6.11 MERKEZİ İŞ ALANI ALT MERKEZLER VE FAALİYET KORİDORLARI

6.11.1 Merkezi İş Alanı

Ülkenin başkenti olan ve yaklaşık merkezinde bulunan Lefkoşa bütün ülkeden müşteri, ziyaretçi ve iş yapanları çekerek geniş bir coğrafi alan üzerinde etkisini göstermektedir. Kent merkezinde yapılan arazi kullanım araştırması sonuçlarına göre Planı alanında tüm çalışanların %42.8'i, ticaret alanlarının %26'sı ve tüm ofis kullanımlarının da %43'ü kent merkezinde yer almaktadır. Avrupa'nın aynı büyüklükteki kentleri ile kıyaslandığında bu değerlerin düşük olduğu görülmektedir. Bunun nedeni kentin bu bölgesinde başlıca ticari ve diğer uygun geliştirmeyi yönlendirecek ve bölgeye çekecek etkili planlama politikalarının olmayışına bağlanabilir.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu raporda kullanıldığı şekliyle MİA terimi birçok ticari faaliyetin yoğunlaşacağı kent merkezindeki bütünleşmiş alanı belirtir. Kent Merkezi ise daha geniş bir merkezi alanı tanımlamak için kullanılmaktadır. Merkezi İş Alanını da içine alan Lefkoşa Kent Merkezinde Öncelikli Alan Planı hazırlanmış ve bütünlüklü bir mekansal çerçeve, çekici ve kentin diğer bölgelerine göre daha baskın bir niteliğe sahip açık ve iyi bir şekilde tanımlanmış, kompakt ve yürünebilir bir ticaret, alışveriş ve eğlence alanı yaratmak için stratejik hedefler ve uygulama politikaları ortaya konmuştur. Merkezi İş Alanındaki tüm gelişmeleri yönlendirmek için bakınız Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı.

6.11.2 Alt Merkezler

Başkent Lefkoşa İmar Planı alanında nüfus miktarına bağlı olarak günlük alışveriş, eğitim ve diğer gereksinimlerin karşılanması için komşuluk birimi ilişkisine dayanan işlevsel bir yapı önerilmektedir. Bu yerleşim işlevsel yapıya bağlı olarak bölgesel merkezlere ve semt merkezlerine dayalı bir sistem önerilmektedir.

6.11.2.1 Ana konular

a- Alt merkezlerin gelişmesi ile ilgili bir politika olmamasından dolayı kentte kademeli bir merkez anlayışı gelişmemiştir.

b- Alt merkez özelliği gösteren, oluşmuş yerler genelde yol boyunca gelişmiş olup, tüm gelişmeler anayoldan servis almaktadır.

c- Gelişmelerin büyük bir kısmı küçük parseller içerisinde olması nedeniyle uygun servis olanakları yoktur.

d- Alt Merkezlerdeki gelişmeler parça parça olarak yapıldığından dolayı gelişmeler için kapsamlı çözümler üretilmemiştir.

e- Bölgesel ve yerel merkezlerde estetik denetim olmamasından dolayı bu merkezler devamlılık ve karakterden yoksun olarak gelişmektedir.

f- Alt Merkezlerin büyük bir kısmının yollar boyunca oluşmasından dolayı bulunduğu yol üzerinde trafik karmaşası, çevre kirliliği ve enerji kaybına neden olmaktadır

g- Kent içerisindeki konut gelişmelerinin dağınık olması ve nüfusun dağınık yerleşiminden dolayı alt merkez oluşmamakta veya oluşanlar ise eğitim alanlarını, ticaret türlerini ve hizmet çeşitlerini yaşatacak nüfusa ulaşamamaktadır.

6.11.2.2 Ana Hedefler

a- Alt Merkezlerin hizmet edeceği nüfusun günlük gereksinimleri karşılayabilecek hizmetleri sunabilecek boyuta getirilmesi

b- Alt Merkezlerin belirlenen alan içerisinde gelişiminin sağlaması

c- Çevresel ve mimari kalitenin yaratılması, otopark ihtiyacının karşılanması için gerekli olan teşviklerin verilmesi

d- Alt merkezlerde güvenli araç-yaya dolaşımı için tedbirler almak

e- Ağaçlandırma, kentsel mobilya, yaya bölgeleri ve bunun gibi tedbirler ile alt merkezlerinin kalitesinin artırılması

6.11.2.3 Politika ve Öneriler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Alt Merkezlerle ilgili genel politika alt merkez kullanımlarının alt merkez olarak belirlenen bölgelere toplanması kent merkezi, yerel ve bölgesel merkeze dayalı işlevsel yapının oluşturulmasıdır. Bu yolla dağınık olarak oluşan alt merkez faaliyetlerinin yarattığı problemler engellenecektir.

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Konut alanlarının bütünlüğü ve gürültü kirliliğinden etkilenmemesi açısından alt merkezlerde ve faaliyet koridorlarında konut alanlarına cephesi olan parsellerde yapılacak konut dışı kullanımlarda parselin konut alanına

bakan cephesi otopark, açık alan vb. amaçlarla düzenlenecektir. Zemin katta birden fazla birimin olduğu binalarda restaurant, kafe ve benzeri gürültü kirliliğine neden olabilecek kullanımlar konut alanına bakan cephede yer alamaz. Her halükarda müzikli eğlence faaliyetlerini içerecek eğlence kullanımlarında ses izolasyonu yapılması zorunludur.

1.5.2.7E Bu Plan Değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce eğlence kullanımı izni almış gelişmelere ait müzik izinlerinin düzenlenmesi maddesinde tanımlanan durumlar dışında konut alanlarının sükunetini korumak amacı ile konut alanlarına komşu parsellerde yapılabilecek eğlence kullanımlarına yönelik gelişmelere müzik izni verilmeyecektir. Faaliyet koridorları ve alt merkezlerde yer alan binaların ön cephesinde en az 4 metre genişliğinde (kamuya ait yaya yolu dahil), basamak ve engellerden arındırılmış bir yürüyüş yolu sağlanacaktır. Gelişme başvurusunda bulunan parselin ön kısmının kodu; yan arsa ve/veya arsaların ön kısmı ve kaldırım kodları ile birbirine devamlılığını sağlayacak şekilde yapılacaktır.

6.11.2.3a Semt Merkezleri

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Nüfusu 4,500-8,000'e kadar olan komşuluk birimlerinde Semt merkezleri planlanmıştır. Bu merkezlerde nüfusun günübirlik gereksinimlerini yanında bazı yerel gereksinimlerini de karşılayacak, kullanımlar yer alacaktır. Semt merkezlerinde küçük ölçekli ofis kullanımı, süpermarket, çok maksatlı mağaza, oto galeri ve benzinci dışındaki diğer küçük ölçekli ticari kullanımlar, küçük imalat ve tamir atölyeleri, restaurant, kafe gibi eğlence kullanımları, mesleki ofis sınıfına giren sağlık kullanımları, dershane, dil okulu gibi eğitim kurumları, küçük ölçekli turizm tesisleri, konut kullanımı ve ihtiyaç duyulan kamusal hizmet ve altyapı kullanımları yer alabilir.

Ancak bu planda kentsel faaliyet koridoru olarak adlandırılan karışık kullanım alanları ile aynı cadde üzerinde yer alan semt merkezlerinde (köy içleri dışında) kentsel faaliyet koridorunda yapılmasına izin verilen kullanımlar yer alabilir.
Plana ekli tapu haritalarında kısmen Semt Merkezi olarak belirlenen parsellerin belirlenen sınırına bakılmaksızın sadece yoldan (Semt

merkezi niteliği kazandıran) azami 30 metre mesafe içerisine giren yüzölçümleri “Semt merkezi” maksatları için kullanılabilir. Ancak bu planda kentsel faaliyet koridoru olarak adlandırılan karışık kullanım alanları ile aynı cadde üzerinde yer alan semt merkezlerinde (köy içleri dışında) Kentsel faaliyet koridorlarında olduğu gibi bahse konu mesafe (mevcut parselin 60 metreye kadar olan kısmının bu amaçla kullanımı veya parsel birleştirmesi yolu ile) 60 metreye çıkarılabilir.

Yukarıda belirtilen kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ayrıca her bir kullanım için bu Planın 6. bölümünde yer alan politikaların işlevsel ve çevresel unsurlarına uygun olacak şekilde yapılacaktır.

6.11.2.3b Bölgesel Merkezler

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Nüfus miktarı 22500-50,000 arasında olan yerleşim bölgelerine bölgesel merkezler hizmet verecektir. Bu merkezler çeşitli faaliyetlerin toplanacağı yerler olacaktır. Bu merkezlerde yerel merkezlerden daha geniş işlevler ve hizmetler yer alacaktır. Ancak bu işlevler hiçbir zaman Merkezi İş alanı ile rekabet edebilecek boyut ve türde olmayacaktır. Bölge merkezlerinde; oto galeri ve benzinci dışındaki ticari kullanımlar, küçük imalat ve tamir atölyeleri, ofis kullanımları, uygun nitelikteki eğlence / dinlenceye yönelik kullanımlar, sağlık, ibadet, uygun nitelikteki sosyal hizmet kullanımları, dershane, dil okulu, özel eğitim, kreş vb. eğitim kullanımları, yurt, küçük veya orta ölçekli turizm kullanımları konut ve ihtiyaç duyulan kamusal hizmet ve altyapı kullanımları yer alacaktır. Bölgesel merkezlerde aynı zamanda toplumsal spor merkezleri ve yerel parklar da yer alacaktır. **Bölgesel merkezlerdeki gelişmelerde, konut dışı kullanım ve/veya konut dışı kullanımlarla birlikte olacak konut kullanımları özendirilecektir.**

Yukarıda belirtilen kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ayrıca her bir kullanım için bu Planın 6. bölümünde yer alan politikalarına ve

işlevsel ve çevresel unsurlarına uygun olacak şekilde yapılacaktır.

Bölgesel Merkez niteliği taşıyan veya yeni önerilen bölgesel merkez alanları için daha detaylı, kapsamlı kentsel tasarım projeleri hazırlanmalıdır. Bu Çerçevede yapılacak kapsamlı çalışmalar ile özellikli alanlarda koruma uyumlaştırma yenileme iyileştirme ve bunun gibi ilkeler çerçevesinde “Öncelikli Alan planları” ve “Alt Öncelikli Alan Planları” hazırlanacaktır.

6.11.3 Faaliyet Koridorları

Faaliyet koridorları genellikle yol boyunca oluşmuş veya planda önerilen ticari faaliyetlerin veya diğer toplumsal ihtiyaçların lineer olarak sıralandığı ticari sokaklardır. Bu faaliyet koridorlarından bazıları daha geniş alanlara, yerleşim gruplarına ve bölgelerine de hizmet vermektedir.

6.11.3.1 Ana Konular

a- Kentsel Faaliyet Koridorları yollar üzerinde dağınık olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmelerin ise daha sağlıklı gelişimini sağlayacak bir politika yoktur.

b- Faaliyet Koridorları üzerinde yapılan gelişmelerde uygun servis alanı, yükleme boşaltma imkanı ve otopark imkanı yoktur. Bu durum araç ve yaya dolaşımında sorunlar ortaya çıkarmaktadır.

c- Faaliyet Koridorlarında yaya kaldırımlarının dar olması ve devamlılığının olmaması yaya dolaşımını zor ve tehlikeli kılmaktadır.

d- Faaliyet Koridoru olan yollar üzerindeki gelişmelerde genellikle yeterli ve uygun otopark alanı olmadığı için araçlar yollar üzerine park etmektedir.

e- Ülkesel Faaliyet Koridoru üzerinde servis yolunun devamlılığının olmaması nedeniyle bu yol üzerindeki tüm gelişmeler ana yoldan doğrudan servis almaktadırlar**.**

6.11.3.2 Ana Hedefler

a- Faaliyet Koridorlarının bulunduğu konum ve yüklendiği işleve bağlı olarak düzenli gelişmesini sağlamak.
b- Otopark alanları ve uygun servis olanaklarının sağlanması
c- Faaliyet koridorları boyunca kapsamlı gelişmeler teşvik etmek.
d- Faaliyet Koridorlarında güvenli araç ve yaya dolaşımı için tedbirler almak.
e- Diğer binalarla olan ilişkileri dikkate almak ve yüksek standartta tasarımı teşvik etmek.

6.11.3.3 Politika ve Öneriler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih: 18.02.2009

Kentsel Faaliyet koridorlarında yapılacak tüm gelişmeler bölgenin karakter ve yapısına ayrıca her bir kullanım için bu Planın 6. bölümünde yer alan politikalarına, işlevsel ve çevresel unsurlarına uygun olarak yapılacaktır. Kentsel faaliyet koridorlarında, bölge merkezlerinde yer alan kullanımlar yer alabilir. Ancak büyük ölçekli idari, kültürel ve kamusal fonksiyonların, öncelikle MİA'da belirlenen idari merkezde sonrasında ise bölge merkezlerinde yer alması tercih edilir.

Kentsel faaliyet koridorları bir sonraki aşamada mevcut sorunları dikkate alınarak özel proje alanı olarak ele alınacak ve ''Alt Öncelikli Alan planları'' hazırlanacaktır. Bu çerçevede koruma alanlarında sağlıklaştırma, uyumlaştırma ve koruma politikaları uygulanacaktır. Yeni gelişme alanlarında iyileştirme, uyumlaştırma ve bütünleme politikaları uygulanacaktır. Kentsel Faaliyet Koridoru üzerindeki yalnız yola bakan parsellerden yapılaşma durumuna göre kullanım türü ve yoğunluğu belirlenecektir.

Faaliyet koridoru yoğun trafik çeken ticari gelişme gibi kullanımlar yer yer açık alan ve yoğun trafik yaratmayan diğer kullanımlarla bölünmelidir.

Ülkesel çevre yolu üzerinde, Ülkesel Faaliyet Koridoru olarak belirlenen çevre yolundan cephe alan parsellerin yer aldığı bölge içerisinde, kentsel faaliyet koridorlarında yer alan kullanımlar yer alabilecektir. Söz konusu koridorda hangi kullanımların özendirileceği 6.13.4.2.2.3 Ülkesel Faaliyet Koridoru maddesinde belirtilmektedir.

Yukarıda belirtilen kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ayrıca her bir kullanım için bu Planın 6. bölümünde yer alan politikalarına ve işlevsel ve çevresel unsurlarına uygun olacak şekilde yapılacaktır.

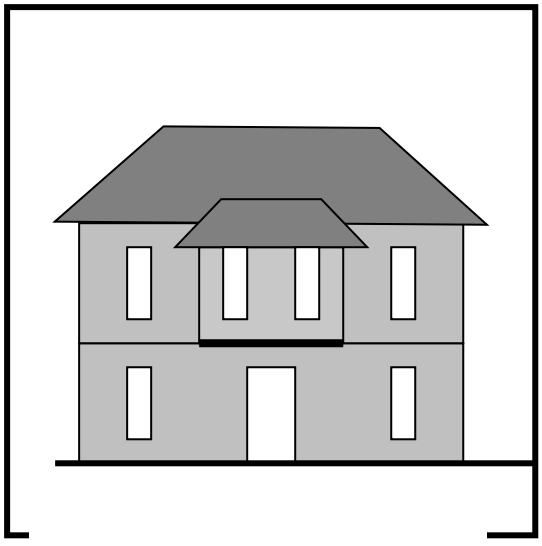
Ülkesel çevre yolundan cephe alan ancak tapu haritalarında Kentsel Faaliyet Koridoru olarak gösterilen parsellerde Ülkesel Faaliyet Koridorunun Gelişme Kural ve Koşulları uygulanacaktır.

Ayrıca servis yolunun düzenlemesi ve kamuya devretmesi koşullardan biri olacaktır. Ülkesel Faaliyet Koridorunun daha detaylı çalışması daha sonraki aşamada hazırlanacak "alt öncelikli Alan Planları" ile daha ayrıntılı olarak projelendirilmesi gerekmektedir.

1. Yukarıdaki paragrafta belirtilen "alt öncelikli alan planları" hazırlanıncaya kadar geçecek sürede aşağıda belirtilen kural ve koşullara uyulacaktır; Faaliyet Koridorları sadece Faaliyet Koridoru niteliği kazandıran ana caddeden veya ana cadde ile bağlantılı servis yolundan cephe alan parsellerle, bu parsellerin arasında kalan ve Bu Plana ekli Tapu haritalarında faaliyet koridoru olarak gösterilen parselleri kapsar.
2. Ancak Plana ekli Tapu haritasında bir parselin kısmen veya tamamen faaliyet koridoru kapsamında gösterilmesi veya Plana ekli tapu haritasında faaliyet koridoru olarak belirlenmemiş bir parsel ile birleştirme veya hudut düzeltmesi yolu ile büyütülmesi durumunda aşağıdaki 3'üncü ve 4'üncü paragraflarda belirtilen kurallar uygulanır.
3. Faaliyet Koridorlarında, faaliyet koridoru olarak belirlenen yola paralel ve dik olarak ölçüldüğünde parselin azami 60 metre mesafe içerisinde kalan kısmı faaliyet koridoru kapsamında değerlendirilir ve yapılabilecek ana binanın izdüşümü faaliyet koridoru olarak tanımlanan yola dik ve paralel olarak ölçüldüğünde 57 metre mesafeden fazla olamaz.
4. En az üç tarafı köy içi ve/veya sosyal konut alanına hudut olan (yol olması durumunda yoldan sonraki ilk parsel) kentsel faaliyet koridorlarında veya bu planla iki katla sınırlandırılan bölgelerdeki faaliyet koridorlarında, azami kat adedi yola paralel ve dik olarak ölçüldüğünde parselin 30 metre mesafe içerisinde kalan kısmında yapılabilir.
5. Aynı parselin birden fazla yapılaşma karakter bölgesine girmesi durumunda Plana ekli Tapu haritalarında gösterilen yapılaşma karakter bölgesi sınırının mesafesine bakılmaksızın yola paralel ve dik olarak ölçüldüğünde parselin 60 metre mesafe içerisinde kalan kısmında yukarıdaki (4)'üncü fıkra kuralları saklı kalmak koşulu ile o bölge için belirlenen yapılaşma karakter bölgesi kuralları uygulanır.

6. Yukarıdaki paragrafta belirtilen ilgili mesafeler kamu yolu terk edildikten sonra kalan parsel alanı üzerinden hesaplanır.
7. Faaliyet koridorlarına yapılacak binalarda zemin katta birden fazla birim olması durumunda konut dışı kullanımların tamamının faaliyet koridoru olarak tanımlanan yoldan cephe alması esastır.
8. Konut alanlarının bütünlüğü ve gürültü kirliliğinden etkilenmemesi açısından Faaliyet koridorlarında parselin konut alanına bakan cephesi konut kullanımı veya otopark, açık alan vb. amaçlarla düzenlenecektir.
9. Bu plan değişikliği öncesinde Faaliyet koridoru üzerinde yer alan ancak faaliyet koridoru olarak tanımlanan yoldan cephe almayan kısımlarında konut dışı kullanımların olduğu mevcut bir binada yapılacak kullanım değişikliklerinde faaliyet koridoru olarak tanımlanan yoldan cephe almayan ve konut alanına cephesi olan birimlere restaurant, kafe ve benzeri gürültü yaratabilecek kullanımlara yönelik kullanım değişikliği yapılamaz.

6.12
KENTSEL KORUMA



6.12 KENTSEL KORUMA

6.12.0 Giriş

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

Kentsel koruma; 26'nolu haritada gösterilen, İmar Yasa'sının 25'incimaddesi kapsamında koruma alanı olarak tanımlanan ve 31'inci maddesi ile koruma alanı olarak ilan edilmiş olan, **Sur içi, surlar ve hendeklerini,** Başkent Lefkoşa'yı oluşturan plan alanında, sur dışında bulunan yerleşme birimleri de, günümüze kadar ulaşabilen ve Başkentin üst kimliği ile her bir yerleşme biriminin kendi özgün kimliğinin önemli parçası olan ve özgün dokularını oluşturan **eski köy içlerini** ve **doku bütünlüğüne sahip alanları** kapsamaktadır .

Sur içi, geleneksel yapı ve doku özelliklerine sahip eski köy merkezleri neoklasik ve koloni döneminde gelişmiş doku bütünlüğüne sahip mahalle ve alanlar, tarihsel süreç içinde Lefkoşa'nın gelişiminde farklı dönemlerde farklı uygarlıkların etkileşimi ile oluşmuş ve şekillenmişlerdir. Kendi geleneksel karakter ve mimari değerleri ile birbiri ile uyumlu özgün karakter bütünlüğünü yansıtan bu alanlar, kent kimliğinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır.

Tarihi, kültürel ve mimari değerlerin en yoğun olduğu Doğu ve Batı kültürlerinin etkileşimlerini yansıtan Sur içi, uluslararası mirasın önemli ve nadir örneklerinden birini oluşturmaktadır. Surlar dışında bulunan, tek tek neoklasik ve koloni dönemi binaları ile bunların bir araya gelmeleri ile oluşmuş sokak ve mahalleler de belirli tarihi dönemlerdeki mimari mirası, yerel geleneksel yaşam biçimini ve kültürünü yansıtmaları açısından önemlidirler.

Plan Alanında yer alan, sahip oldukları özellikleri bakımından tarihi, kültürel ve mimari miras olan bu alanlar, yalnızca bir süsleme değil, korunarak tüm Plan Alanının planlanması ve gelişmesinde, toplumun çıkarına bir kalkınma dinamiği olarak yararlanılabilecek kültürel ve ekonomik yönden değerli bir mal ve kaynaktır. Kentin kimliğinin en değerli parçalarını oluşturan bu alanların sahip oldukları özellikleri ve taşıdıkları değerler nedeni ile bir bütün olarak korunmaları günümüz ihtiyaçlarına göre kullanımlarının sürdürülebilir kılınması gerekmektedir. Bu alanlar yalnızca tarihi, kültürel ve mimari değerleri ve kent kimliğine yapmakta oldukları önemli katkıları nedeni ile değil, aynı zamanda ekonomik değerleri ve sermaye birikimi olmalarından dolayı da ekonomik yatırım fırsatları sunmaktadır. Halen atıl durumda bulunan bu ekonomik değerler ve sermaye birikiminden yararlanılması, geliştirilmesi ve kent ve ülke ekonomisine kazandırılması gerekmektedir.

2008 yılında Lokmacı kapısının açılmasından sonra, Sur içi'nin tarihi, kültürel özellikleri nedeniyle sahip olduğu ekonomik değeri ve turizm potansiyeli dikkate alınarak, Sur içi, Surlar ve Hendeklerden oluşan alan, **9 Nisan 2008 tarihli, S (K-II) 873-2008 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile, 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası** altında

“Turizm Bölgesi” olarak ilan edilmiştir. Özel Turizm Alanı ilan edilmesi ile bölgeye özel bir ekonomik statü kazandırılmıştır. Bu statünün etkinleştirilmesi, ancak tarihi ve kültürel değerleri korumaya yönelik fiziki ve mekansal politika düzenlemelerini kapsayan yürürlükteki yasal çerçeveyi tamamlayıcı ekonomik çerçevenin oluşturulması, güçlü ve yetkilendirilmiş bir örgütlenme ile sağlanabilecektir.
Sur dışında, gelişme baskısı altında olan geleneksel yapı ve doku özellikleri ile eski köy merkezleri; neoklasik ve koloni dönemi yapıları ile doku bütünlüğüne sahip mahalle ve alanların ise çağdaş yaşam koşullarının gereksinimlerine cevap verebilecek bir biçimde rehabilitasyonu sağlanmalıdır. Bu alanların fiziki değerlerinin artırılmasını, canlandırılmasını sağlayacak etkili ve birbirini tamamlayan ekonomik, sosyal, örgütsel ve parasal politikalar bütününe gereksinim vardır.

6.12.1 Koruma Alanlarının Ortak Ana Konuları ve Sorunları

Taşıdıkları tarihi, kültürel ve mimari değerler nedeni ile korunması öngörülen Sur içi, eski köy merkezleri ve doku bütünlüğüne sahip mahalle ve alanlar, geçmiş dönemlerin sosyo- ekonomik ve politik koşulları doğrultusunda gelişmişlerdir. Buna bağlı olarak tüm bu alanların en temel sorunları, çağdaş yaşam koşullarına yanıt veremeyişleri ve buna bağlı olarak fiziki, işlevsel ve konumsal eskime ile karşı karşıya bulunmalarıdır.

Bu alanlardaki yapıların yaşları ve yapısal durumları (fiziki eskime), sıhhi tesisat ve teknik donanım eksikliği ve doku kullanım uyuşmazlığı (işlevsel eskime), mülkiyet durumu / mülkiyet dağılımındaki değişim, sosyal yapıdaki değişim, kiraların diğer semtlere göre durumu, boş konut, işyeri ve diğer yapıların oranı, uygunsuz kullanımların oranı, diğer semtlere oranla arazi ve mülk değerleri, yeni gelişmelerin cins ve miktarına (konumsal eskime) bağlı olarak yatırımlar açısından çekici olup olmamalarını ise bu alanların karşı karşıya bulundukları yüksek / durağan / gerileyen gelişme dinamikleri belirler. Buna bağlı olarak da ya atıl durumda ya da ekonomik açıdan daha karlı olan gelişme baskısı altındadırlar.
Sur içi, Eski Köy içleri ve Doku Bütünlüğü olan Mahaller ve Alanlar ile ana konu ve sorunlar ayrıntılı olarak aşağıdaki 6.12.3.3,6.12.4.1B,6.12.4.2B bölümlerinde incelenmektedir.

6.12.2 Vizyon

Lefkoşa Sur içi’nde ve surlar dışında bulunan; geleneksel özgün mimari öğelerinin ve dokunun tüm ayrıntılarıyla; kültürel, sanatsal ve çevresel boyutlarıyla korunduğu, çağdaş yaşam koşullarına yanıt veren, fiziksel sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı, yaşanabilir, dokusal

ve yaşamsal kimliğini sürdüren, geçmişe saygılı ancak geleceğe yönelik bütünsel olarak korunmuş tarihi kent, canlı köy içleri ve koruma bölgeleri

6.12.3 Sur İçi

6.12.3.1 Giriş

Lefkoşa Sur içi, tarihi, kültürel ve mimari değerlere sahip surları, hendekleri, meydanları, sokakları, anıtsal yapıları, farklı dönemlere ait sivil mimari özelliklerini taşıyan binaları ile korunması, yararlanılması, geliştirilmesi ve günümüz ihtiyaçlarına göre kullanımının sürdürülebilir kılınması gereken, ekonomik değeri yüksek bir kaynaktır.

6.12.3.2 Sur İçinin Mukayeseli Üstünlükleri

6.12.3.2A Tarihi ve Kültürel Envanterlerin Zenginliği

Lefkoşa Sur içi'nin Kuzey tarafının tarihi ve kültürel eserler envanteri bakımından Güney kısmına göre oldukça zengin olduğu görülmektedir. Tarihi ve kültürel değere sahip, Büyükhan, Selimiye Camii, Bedesten, Kumarcılar Hanı, II Mahmut Kütüphanesi, Taş Eserler Müzesi, Mevlevi Tekkesi ve benzeri birçok anıtsal yapının, Arabahmet Mahallesi, Selimiye Bölgesi gibi sivil mimari örneklerinin toplu olarak bulunduğu tarihi ve kültürel değere sahip kentsel doku bütünlüğü olan mahallerin çoğunluğunun, Lefkoşa Sur içi'nin kuzeyindeki bölgede yer alması, Sur içi'nin kuzey bölgesinin en önemli mukayeseli üstünlüğünü oluşturmaktadır. Bu üstünlüğün yanı sıra, Sur içi'nin kuzey ve güney kısımlarında komşu iki yaya alışveriş alanının olması, kuzey çarşısında, güney pazarında bulunmayan ürünlerin bulunması, kuzeyde kuyumcuların varlığı, tüm Lefkoşa'nın geleneksel Belediye Pazarı'nın kuzeyde bulunması, geleneksel tatların bulunduğu göreceli olarak ucuz mütevazi lokantaların bulunması, Büyükhan'daki yerel ürün satış yerlerinin, yemek ve dinlence yerlerinin varlığı, bölgenin diğer önemli üstünlüklerini oluşturmaktadır.

6.12.3.2B Gayrimenkul Kira Ücretleri ve Fiyatlar

Bölgedeki gayrimenkul fiyatları, işyeri ve kira ücretlerinin Güney Lefkoşa'ya göre mukayeseli düşüklüğü bu bölgeye yatırım yapmak isteyen girişimciler için bir avantaj teşkil etmektedir. Kira ücreti ve gayrimenkul fiyatları bugün için bir artış trendi yakalamış olsa bile halen Güney Lefkoşa Sur içi Bölgesi'nin oldukça altında bulunmaktadır

6.12.3.2C Emek Arzı ve Fiyatı

KKTC genelinde Güney Kıbrıs'a göre bir avantaj olan mukayeseli ucuz işgücü; Sur içi'nde stratejik olarak uygun görülen, yiyecek, içecek hizmeti veren emeği yoğun işkollarının olması açısından oldukça önemli bir avantaja sahiptir.

6.12.3.2D Kullanılmayan İşyeri ve Konut Stoku

Halen Sur içi'nde önemli bir kısmı Vakıflar İdaresi'ne ait olduğu tahmin edilen atıl bir işyeri stoku bulunmaktadır. Bu işyeri stokunun bölge için düşünülen kalkınma stratejisine göre kullanılabilecek olması mukayeseli üstünlük olarak görülmektedir.

6.12.3.3 Ana Konular ve Sorunlar

Tarihi Lefkoşa Sur içi, fiziki, işlevsel ve konumsal eskime sorunları ile karşı karşıya bulunmaktadır. Bu durumdan dolayı Lefkoşa Sur içi, yaşam alanı olarak ve ekonomik faaliyetler açısından tercih edilir olmaktan çıkmış ve nüfusu, ekonomik faaliyetleri ile kentin bütününden kopuk yeni bir yapıya dönüşmüştür.

Kentin diğer bölgelerine göre, emlak değerlerinin ve kiraların düşük olması; eğitim, alışveriş, ulaşım olanakları ve benzeri kentsel hizmetlere daha yakın olması nedeniyle gelir düzeyi düşük, ekonomik ve mali olanakları sınırlı insanlar tarafından tercih edilen bir yaşam alanına dönüşerek, yeni sosyoekonomik yapının taleplerini karşılayan bir bölge halini almıştır.

Bunun yanı sıra, mevcut yapısı içinde konut dışı kullanımlar, konut bölgeleri içerisinde uygunsuz ve kontrolsüz bir biçimde yayılmakta ve bu bölgelerin taşıma kapasitesinin üzerinde konut dışı kullanımlardan kaynaklanan işlevsel yük artmaktadır.

Geleneksel mimari ve kentsel doku özelliklerinin bozulması ve bölgenin piyasadan kopması sonucunda zaman içinde sosyal, ekonomik ve fiziki olarak bir çöküntü alanına dönüşmüştür.

6.12.3.3A Fiziki ve Mekansal

(1) Kentsel Doku ve Çevre Sorunları

(a) Mevcut eski dokudaki binalarda yapılan gelişigüzel tadilatlar, eklemeler ve dokuya uygunsuz malzemelerle ve reklam, vitrin ve benzeri uygunsuz ilavelerle özgünlüğünü kaybetmesi, bozulması,

(b) Tarihi dokunun bir parçası olan iç bahçelerin, ağaçların yoğun yapılaşma ve bakımsızlık nedeni ile yok olması

(c) Altyapının eskimiş olması, yol, açıktan giden telefon ve elektrik kablolarının görüntüsü

(d) Atölye, oto tamirhanesi ve küçük sanayi türündeki uygunsuz kullanımlara bağlı olarak oluşan sağlıksız ortam, görsel kirlilik ve gürültü sorunları

(e) Bölgenin ara sokaklarının fiziki bakımsız ve kirli olması,

(f) Bölgedeki kamusal dış mekanların atıl durumda olması ve yapılan bazı düzenlemelerin de bakımsızlıktan dolayı kısa sürede etkisiz hale gelmesi,

(g) Lokmacı Kapısı'nın 2008 yılında açılmasından sonra, yakın çevresinde kontrolsüz gelişmelerin yoğunluk kazanması.

(2) Bina Stokuna İlişkin Sorunlar

(a) Anıtsal Yapıların bakımsız olması,

(b) Birçoğu listelenmiş olan eski binaların yapısal durumunun kötü olması, sağlık, hijyen koşullarına sahip olmaması ve çağdaş yaşama cevap verememesi,

(c) Konut alanı ve iş alanı olarak cazibesini yitirmesinin, her birisi tarihi çevre içinde bir değer olan yapıların ihmal edilmesine neden olması, yapısal ve konfor durumları

bakımından sorunlu olan binaların hızla yıkılması.

(d) Uygunsuz yeni yapılaşmanın oluşması,

(e) Vakıf mallarının kötü durumda olması,

(f) Özel mülk listeli binalarda kiracı- mal sahibi sorunu nedeniyle binaların bakım ve onarımının yapılamaması,

(g) Listeli binaların veya sokak dokusunu tamamlayan birçok binanın bakımsızlık nedeniyle yıkılma tehlikesi altında olması,

(h) Bazı eski binalarda birden fazla ailenin bir arada sağlıksız koşullarda yaşaması nedeniyle kapasite üstü kullanımına bağlı olarak binaların hızla yıpranması,

(i) Bazı eski binaların kullanılmamaktan kaynaklanan terk edilmişlik ve yıpranma sorunları.

(3) Ulaşım ve Altyapı Sorunları

(a) Ulaşım alışkanlıkları ve otopark yetersizliği nedeniyle araç ulaşım ve dolaşımının rahat olmaması,

(b) Ana akslar dışındaki pek çok sokağın dar olmasından dolayı araç trafiği açısından uygun olmaması,

(c) Yoğun araç trafiğinin eski ve Listelenmiş Binalara zarar vermesi,

(d) Yaya dolaşım aksları ve alanlarının yetersizliği ve birbiri arasında bağlantılarının olmaması ve mevcut olanların da eskimiş olması,

(e) Otopark alanlarının yetersizliği,

(f) Bölgeye hizmet verecek tuvalet, telefon ve benzeri kamuya yönelik hizmetlerin yetersizliği veya eksikliği

(g) Bölgede yaşayan nüfusuna hizmet veren anaokul, ilkokul, sağlık ocağı ve benzeri toplumsal hizmet alanlarının yetersizliği veya eksikliği

(h) Toplu taşımacılık hizmetinin yetersizliği, alternatif ulaşım sistemlerinin olmaması,

(i) Bisiklet ulaşımı ile ilgili altyapı eksikliği,

(j) Her türlü altyapı yetersizliği.

6.12.3.3B Ekonomik Sorunlar

(1) Üst Ekonomi Politikalarına ve Araçlarına Bağlı Sorunlar

(a) Bölgenin tarihi, kültürel ve ekonomik kaynakları ve dokusu ile uyumlu bölgesel ortak bir ekonomik vizyon ve planlama eksikliği,

(b) Bölgede faaliyet gösteren esnafın gelişimini ve rekabet gücünü artıracak ve yeni girişimcileri özendirecek ve destekleyecek finansman imkanlarının çok yetersiz olması,

(c) Özel mülk Eski Eserler için mevcut özendirici ve destekleyici önlemlerin (emlak vergisinden, haçlardan muafiyet vb.) kullanılmaması veya bilinmemesi,

(d) Bölgenin tarihi ve kültürel değerlerinin tanıtımı ve pazarlamasının yetersizliği,

(e) Bölgeyle ilgili turizme yönelik özendirici ve destekleyici düzenlemelerin yetersizliği,

(f) Bölgenin yatırımcılar tarafından tercih edilmemesi,

(2) İşletmelerin Yapılarına ve Niteliğine Bağlı Sorunlar

(a) Bölge esnafının bölgenin şu andaki sosyoekonomik yapısına bağlı talebe göre sunum yapan bir vizyona sahip olması ve çoğunlukla girişimcilik çapının küçük olması,

(b) Bölgede faaliyet gösteren esnafın rekabet gücünün, girişim ruhunun zayıf olması

(c) Bölgede faaliyet gösteren özel sektör işletmelerinin ölçeklerinin küçüklüğüne bağlı sermaye yetersizliği ve finansman eksikliği,

(d) Kayıt dışı ekonomik faaliyetler ve işletmeler,

(3) Mevcut Ekonomik Faaliyetlerin Yapısı ve Niteliğinden Kaynaklanan Sorunlar

(a) Atölye, oto tamirhanesi, küçük ölçekli imalat, depolama ve benzeri türdeki uygunsuz kullanımların varlığı,
(b) Sağlıksız koşullara sahip işçi yatı evlerinin varlığı,
(c) Turizm konaklama olanaklarının eksikliği ve yetersizliği,
(d) Eğlence ve kültürel faaliyetlerin eksikliği ve yetersizliği,
(e) Yerel turistik ürünlerin üretim ve satışının yapıldığı işyerlerinin yetersizliği,
(f) Talep yetersizliğine bağlı olarak geleneksel zanaatların yok olması,
(g) Sunulan hizmet ve ürün kalitesinin düşük olması,
(h) Yeterli talebin olmamasına bağlı mevcut iş yerleri ve işletmelerin gelişememesi ve yenilenememesi,
(i) Denetim eksikliğine bağlı standart dışı ve kayıtsız işletmelerin varlığı,
(j) Rant beklentisi

(4) İnsan Kaynaklarına Bağlı Sorunlar

(a) Kayıt dışı iş gücünün varlığı,
(b) Alım gücü düşük tüketici profili,
(c) Esas mal sahiplerinin bölgeyi terk etmesi ile bazı mülkiyetlerin el değiştirmesi,
(d) Yeni mal sahibi ve kullanıcıların gelir düzeylerinin düşük olması,
(e) Hizmet alan ve hizmet verenlerin yerel sosyal ve kültürel çevreye yabancı olması, kültürel ve tarihi yapıya yeterince sahip çıkamaması
(f) Alışveriş, iş ve ikamet için bölgenin tercih edilmemesi

(5) Bölgenin Fiziki ve Mekansal Yapısına Bağlı Ekonomik Sorunlar

(a) Bölgenin ekonomik ve ticari anlamda cazibesini yitirmiş olması,
(b) Bölgede atıl durumda bulunan konut, dükkan ve diğer alanlar gibi ekonomik kaynakların değerlendirilememesi,
(c) Kiraların düşük olması

(d) Bina stoğunun eskimiş ve bakımsız olması,
(e) Bina stoğunun önemli bir kısmını oluşturan Vakıf mallarının atıl durumda bulunması,
(f) Ulaşım, elektrik su ve haberleşme gibi fiziki altyapı yetersizliğine bağlı iş yapmanın güç olması
(g) Otopark alanlarının yetersiz olması, olan otopark alanlarının verimli ve düzenli kullanılmaması

6.12.3.3C Sosyal ve Kültürel Sorunlar

(1) Nüfusun Yapısı, Sosyal ve Kültürel Sorunlar

(a) Bölgedeki nüfusun sosyal ve kültürel yapısının hızla değişmesi ve iş yerlerini, konutlarını ve bölgeyi terk eden gerçek sahiplerin bu alanlara yabancılaşması.

(b) Bölge nüfusunun eğitim düzeyinin düşük olması,

(c) Özgün kültüre yabancılaşma ve tarihi dokuların kültürel zenginliği ile ilgili yeterli toplum bilincinin gelişmemiş olması.

(d) Bölgede sağlık hizmetlerinin yeterince olmaması,

(2) Mülkiyet Yapısı

(a) Mal sahiplerinin bölgeyi terk etmesi,
(b) Mülkiyetin el değiştirmesi,
(c) Mal sahibi ve kiracı arasında sorunlar yaşanması,
(d) Bina stokunun önemli bölümünün Vakıflara ait olması,

(e) Restorasyonu yapılan Devletin veya Belediyenin tahsisinde olan binaların ofis, dernek lokali olarak kullanılması veya ekonomik olanakları sınırlı ailelere konut olarak kiralanması

(3) Güvenlik

(a) Bölgede, suç oranlarının ve adli olayların yüksek olması,

(b) Bölgenin özellikle günün belirli saatleri dışında güvenli olmaması,

6.12.3.3D Yasal, Örgütsel, Mali ve Koruma Politikası Sorunları

(1) Yasal Çerçeve Sorunları

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

(a) Bölge ile ilgili sorumluluk ve yetkileri düzenleyen farklı kuruluşlara benzer konularda çeşitli yetki ve sorumluluklar yükleyen, birden fazla yasanın (Eski Eserler Yasası, Çevre Yasası, Turizm Teşvik Yasası, Belediyeler Yasası, İmar Yasası, Taşınmaz Mal Yasası, KTMMOB Yasası, Kira Yasası, Sivil Savunma Yasası, Vakıflar Yasası, Gelir Vergisi Yasası, Emlak Vergi Yasası) olması,

(b) Eski Eserler Yasası dışındaki yasaların koruma ve canlandırmayı teşvik eden bir içeriğe sahip olmamaları

(c) Kira Yasasının kiracıyı koruması nedeniyle mal sahiplerinin mallar üzerinde iyileştirme yapamaması, konut stokunun ve işyerlerinin iyileştirilmesinin ve dönüştürülmesinin çok güç olması,

(2) Örgütsel Yapı Sorunları

(a) Bölge ile ilgili çeşitli politika alanlarında politikaların oluşturulması ve uygulanması açısından rolü, yetkisi ve sorumluluğu olan birden fazla kurum ve kuruluşun olması,

(b) Bölge ile ilgili fiziki, ekonomik, sosyal, kültürel ve mali düzenlemelerin birbirini tamamlayıcı şekilde uygulanmasını sağlayacak, bölgedeki koruma ve canlandırmaya yönelik yatırımları yönlendirecek, kurumlar arası kollektif bir örgütlenmenin bulunmaması, uygulamaların kurumların münferit uygulamalarına dayanması

(c) Belediye hizmetlerinin ve denetimlerinin yetersizliği.

(d) İlgili tüm kurumların denetim ve yaptırım yetersizliği

(e) İlgili tüm kurumlarda Koruma konusunda çalışacak deneyimli ve kalifiyeli yeterli sayıda eleman bulunmaması

(3) Mali Sorunlar

(a) Mevcut örgütsel ve yasal çerçevede uygulamaların gerçekleştirilmesine olanak sağlayan, Turizm Teşvik Fonu gibi mali kaynakların () sınırlı olması ve bu kaynakların etkin bir biçimde kullanılamaması

(b) Bölgede yapılan koruma ve çevre düzenleme yatırımlarının, sadece UNOPS, UNDP, USAID ve Türkiye Cumhuriyeti gibi dış kaynaklardan gelen sınırlı mali yardımlarından karşılanması, bu gibi yatırımlar için devlet bütçesinden yeterli kaynağın ayrılmaması

(c) Koruma için yeterli kaynağın ayrılmaması.

(d) Teşvik mekanizmalarının bulunmayışı nedeni ile özel sektörün koruma ve canlandırma konusunda kaynak ayırmaması.

(4) Kentsel Koruma Politikaları ile ilgili Sorunlar

(a) Kentsel Koruma ile ilgili birbirini tamamlayan fizik, ekonomik, mali, sosyal vizyonları içine alan ortak bir vizyonun ve politikaların olmaması,

(b) Bugüne kadar gerçekleştirilen proje alanlarında sadece fiziki çevre ve listeli binaların iyileştirilmesinin ve restorasyonun esas alınması, söz konusu projelerin ekonomik ve sosyal iyileştirmeleri kapsamaması,

(c) Koruma yaklaşımının parçacı ve yasakçı olması, özendirici ve yönlendirici olmaması,

(d) Koruma politikalarının ve uygulamalarının mal sahiplerini, özel sektörü ve ilgili diğer paydaşları katılımcı, sahiplendirici ve sorumluluk paylaşmaya yöneltecek şekilde olmaması,

(e) Koruma ve canlandırma politikalarının hayata geçirilmesini sağlayacak ekonomik, sosyal, parasal ve örgütlenmeye yönelik birbirini tamamlayan politika ve eylem planlanması eksikliği.

6.12.3.4 Vizyon

Geleneksel özgün mimari öğelerinin ve kentsel dokusunun tüm ayrıntılarıyla, kültürel, sanatsal ve çevresel boyutlarıyla geçmişe saygılı ancak geleceğe yönelik bütünsel olarak korunduğu;

Çağdaş yaşam koşullarına yanıt veren, fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı, yaşanabilir, dokusal ve yaşamsal kimliğini güvenli sürdürebilen kent içinde yaşayan yerli halka ve kenti ziyarete gelecek olan turistlere hizmet sunan karma kullanımların yer aldığı canlı bir kent.

6.12.3.5 Ana Hedefler

Belirlenen vizyona bağlı olarak Sur içinin bir bütün olarak korunması ve canlandırılması temel amaçtır. Bu temel amaç çerçevesinde ana hedefler, *fiziki ve mekânsal, ekonomik, sosyal ve kültürel ve yasal, örgütsel hedefler* başlıkları altında aşağıda sıralanmaktadır:

6.12.3.5A Fiziki ve Mekansal Hedefler

(1) Tarihi alanların ölçek ve karakterine uygun olarak arazi kullanımlarının planlı bir şekilde düzenlenmesi.

(2) Mevcut eğlence / dinlence vb. gibi toplumun ortak kullanımlarının sağlıklaştırılması ve geliştirilerek yaygınlaştırılması.

(3) Araç ve yaya trafiği ile ilgili organizasyon ve kuralların düzenlenmesi.

(4) Kültürel, mimari ve tarihi açıdan değerli olan mevcut yapıların ve çevrenin korunması, düzenlenmesi ve bölgenin çehresinin olumlu yönde değiştirilmesi.

(5) Ekonomik ve sosyal hareketlilik getirecek ve kendi ile birlikte başka yatırımları da çekebilecek turizm, eğitim ve kültürel amaçlı kullanımların, Sur içinin taşıma

kapasitesi de dikkate alınarak özendirilmesi.

(6) Surlar içindeki ofis gelişmelerinin eski şehrin tarihi karakteriyle uyumlu gelişiminin sağlanması.

(7) Bütün yeni ofis gelişmelerinin işlevsel ve çevresel standartlarla uyumlu olmasının sağlanması.

(8) Sur içindeki sosyal yapının çağdaş toplum seviyesine eriştirilmesi için bu bölgedeki yaşam ve çalışma koşullarının sağlıklaştırılması ve cazibesinin artırılması.

(9) Yeni yapılaşmanın kontrol edilerek Sur içinde tarihi ve kültürel çevreye uyumlu bir biçimde gelişmesinin sağlanması.

(10) Kamusal Açık Alanların; Sokaklar, meydanlar, yeşil alanlar, parklar gibi bölge halkı ve ziyaretçiler açısından toplanma, dinlenme ve sosyalleşme alanı olarak 24 saat kullanılabilecek şekilde güvenli, ulaşılabilir ve fiziksel kalitesi yüksek mekanlar haline getirilmesi.

(11) Mevcut yeşil alanların korunarak gerekli bakım, onarım ve çevre düzenlemesi çalışmalarının yapılması ve yeşil alanların artırılması.

6.12.3.5B Ekonomik Hedefler

(1) Bölgede iş olanaklarının kapsamının ve yatırım yapma koşullarının geliştirilmesi.

(2) Özellikle turizm, eğitim ve kültür alanında özel sektör yatırımlarının teşvik edilmesi.

(3) Yatırım ortaklıklarının oluşturulması.

(4) Uygunsuz yeni gelişmelerle her geçen gün kaybolan özgün kimliğin ortaya çıkarılıp tarihi çevrenin kültür turizmine ve kentin ekonomik yaşantısına katkısının sağlanması.

(5) Yeni konut yapmak yerine sur içindeki mevcut atıl durumda olan konut stokunun kullanılarak konut açığının giderilmesi ve ekonomik açıdan verimsiz bir şekilde kullanılmakta olan konut kapital stokunun

verimli bir biçimde ekonomiye yeniden kazandırılması.

(6) Bölgede iş olanaklarının kapsam ve yatırım yapma koşullarının geliştirilmesi.

6.12.3.5C Sosyal ve Kültürel Hedefler

(1) Yerli halk ve turistlere yönelik olarak sosyoekonomik açıdan özgün bir çekim merkezine dönüştürülmesi.

(2) Kültür varlıkları ve çevre değerleri konusunda toplum düzeyinde farkındalık yaratılması.

6.12.3.5D Yasal, Örgütsel Hedefler

(1) Sur içinin bir bütün olarak korunup canlandırılması politikalarının hayata geçirilmesi için yasal, İdari ve örgütsel düzenlemeler yapılması.

(2) Tarihi ve kültürel mirasın korunmasının, halkın katılımının özendirilmesi ve halkın bilinçlendirilmesiyle sağlanması.

6.12.3.6 Politika ve Önlemler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Planın 6.12.3.3. Ana Sorunlar, 6.12.3.4. Vizyon ve 6.12.3.5. Ana Hedefler göz önünde bulundurularak Surlar içini de içerisine alan Kent Merkezinde Öncelikli Alan Planı hazırlanmış ve “Binaları uygun kullanıma yeniden kavuşturarak Sur içini canlı bir geleceğe hazırlamak ve kent sakinlerinin yaşantısında önemli bir role sahip olmasını sağlamak” stratejik hedefine yönelik bir dizi politika ve önlemler belirlenmiştir. Daha detaylı bilgi için bakınız Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı.

6.12.4 Doku Bütünlüğü olan Mahalleler ve Eski Köy Merkezleri

6.12.4.1 Doku Bütünlüğü olan Mahalleler

6.12.4.1A Giriş

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Plan Alanı içerisinde, Harita 26 gösterilen Doku bütünlüğü olan mahalleler ve alanlar, Lefkoşa’nın tarihsel gelişimi sürecinde oluşmuş farklı dönemlerin mimari tarzlarını sosyal yaşam biçimleri yansıtan, bu nedenle kentsel kimliğin bir parçası oluşturan önemli kentsel alanlardır.

1930'lu yıllarda oluşmaya başlayan ve bugün hala 1930 – 1960 döneminin mimari özelliklerini taşıyan bu mahallelerin korunması amacı ile başlatılan bu çalışmalar kapsamında Köşklüçiftlik, Çağlayan Mahallelerinin ve Belediye Evlerinin doku koruma sınırları ile dokuyu meydana getiren özgün özellikleri belirlenerek bu bölgede yapılacak yeni binalar ve gelişmelerle ilgili düzenlemeler getirilmiştir.

Aşağıda belirtilen sorunlar, hedef ve ilkeler göz önünde bulundurularak Öncelikli Alan Planı hazırlanmış ve bölgenin özgün özelliklerinin korunması ve geliştirilmesi ile ilgili uygulama kararları belirlenmiştir. Bu bölgeye yönelik oluşturulan politika ve önlem paketi için bakınız Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı.

6.12.4.1B Ana Konular ve Sorunlar

(1) Köşklüçiftlik

Köşklüçiftlik mahallesi bazı kısımlarının sınır bölgesi olmasına rağmen, hala cazibesini yitirmemiştir. Bu cazibeden dolayı bölge, yeni gelişmeler açısından tercih edilmekte, bu da özgün dokuda bozulmalara sebep olmaktadır. Bölgenin yeni gelişmeler bakımından tercih edilmesine bağlı olarak bazı sorunların ortaya çıktığı görülmektedir. Başlıca sorunlar şunlardır:

(a) Restorasyon maliyetlerinin yüksek olması ve bu konuda teşvik olmaması nedeniyle korunmaya değer binaların bakım ve onarımının yapılamaması

(b) Gelişme Baskısı altında apartmanlaşmanın yaygınlaşması

(c) Yeni yapılan binaların dokuya uyumsuzluğu

(d) Yapılan uygunsuz ilavelerle konut dışı kullanımların yayılması sonucu, eski konut binalarında kullanım değişikliği, yeni malzeme

(e) Kullanımı, binaların plan ve formlarının cephe özelliklerinin değiştirilmesi ve dokunun bozulması

(f) Boş parsellerin çöp ve moloz amaçlı kullanılması

(g) Sınıra yakın alanlardaki bakımsız binalarda sağlıksız yaşam koşullarında yaşayan işçi ailelerinin ikamet etmeleri ve buna bağlı olarak nüfusun değişimi

(h) Merkezi İş Alanın gelişmesi baskısı altında olması nedeniyle konut dışı kullanımların konut alanları içerisine yayılması

(i) Peyzaj bakımından zenginliğini korunması ancak yeni gelişmelerin / binaların bulunduğu alanlarda özgün peyzajın yok olması

(j) Yoğun trafik

(k) Yayılan konut dışı kullanımların, özellikler eğlence yerlerinin oluşturduğu otopark yetersizliği,

(l) Kaldırımların olmaması

(m) Trafik ve eğlence yerlerinden kaynaklanan gürültü

(2) Çağlayan Mahallesi

Çağlayan Mahallesi, önemli bölümünün Yeşil Hat Bölgesi'nde kalması sonucu çekiciliğini kaybetmiştir. Bölgede nüfus yapısı değişimi olmaktadır. Surlar içinde yaşayan işçi ve aileleri kiraların uygun olmasından dolayı sur dışına taşıp Çağlayan da yerleşmeye başlamaktadır. Başlıca sorunları;

(a) Eski önem ve canlılığını kısmen yitirmesi

(b) Doğusundan 1963 yılında belirlenen ülke sınırının geçmesi ve buna bağlı olarak doğu - batı yönünde uzanan sokakların sınırla kesilmesi çıkmaz sokakların oluşması ve bu alanların olumsuz etkilenmesi.

(c) Çağlayan'ın sınır bölgesi olması ve son yıllarda nüfus kaybına uğraması sonucunda sosyal yapısının değişmesi

(d) Dokuya uyumlu binaların büyük çoğunluğunda eskime ve bakımsızlık olması

(e) Eski binalardaki yeni uygunsuz malzeme kullanılması ve bunların dokuya uyumsuzluğu

(f) Boş binaların yıkılmaya terk edilmesi

(g) Bahçe duvarlarının birçoğunun bakımsız veya yıkılmış olması ve bahçelerin bakımsız olması

(h) Dokuya uygun olmayan yeni binaların yapılmış olması

(i) Çevrenin temiz olmaması

(j) Kaldırım olmaması

(3) Belediye Evleri

Belediye evleri yönüne doğru şehrin gelişmesi ve Terminal alanının bu bölgede yer alması sonucunda oluşan yeni ticaret merkezi alanı bu konut bölgesine baskı oluşturmaktadır. Merkeze çok yakın konumu ile yatırım açısından cazip olan bu bölge, mülkiyet konusundaki yıllar süren belirsizlik neticesinde atıl durumda kalmıştır. Mülkiyet konusundaki belirsizlik yeni çözümlenmesi nedeniyle binaları kullananlar buralara yatırım yapma konusunda henüz yoğun bir girişimde bulunmamışlardır. Bölgenin başlıca sorunları şunlardır:

(a) Yaşayan nüfusun yaş ortalamasının yüksek olması

(b) Kullanıcıların ve mal sahiplerinin ekonomik gelir seviyelerinin düşük olması,

(c) Binaların günümüz ihtiyaçların cevap vermemesi,

(d) Binaların bakımsız olması

(e) Binalara yapılan izinsiz ilaveler olması,

(f) İlavelerin sağlıksız, uygunsuz ve gelişi güzel yapılmış olması

(g) Çevrenin bakımsız ve yıpranmış olması

(h) Altyapının eskimiş olması.

6.12.4.1C Vizyon

Lefkoşa bütününde surlar dışında bulunan; geleneksel özgün mimari öğelerinin ve dokunun tüm ayrıntılarıyla korunduğu, çağdaş yaşam koşullarına yanıt veren, fiziksel sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı, yaşanabilir, dokusal ve yaşamsal kimliğini sürdüren koruma bölgelerinin oluşması.

6.12.4.1D Ana Hedefler

(1) Listeli Binaların Korunması:

Doku Bütünlüğü olan Mahallelerde bulunan ve yapıldıkları dönemin olağanüstü mimari özelliklerine sahip listelenmiş tek binalarının korunması

(2) Listeli Binaların Korunma Sınırları ve Doku Bütünlüğünün Korunması:

Mülkiyet deseni, ulaşım dolaşım özellikleri, doluluk boşluk, peyzaj özellikleri, bina kütlesi, mimari tarzı, yükseklik, cephe, çatı örtüsü, malzeme ve benzeri özellikler bakımından özgün doku bütünlüğünün korunması ve geliştirilmesi

(3) Yeni Gelişmelerin Uyumlu Katılımı:

Yeni gelişmelerin bu dokuya uyumlaştırılması, çevre kalitesinin iyileştirilmesi ve yeni gelişmelerinde bu alanlardaki yapılaşma tarzı ile uyumlu birlikteliğinin sağlanması

(4) Çevre ve Mekan Kalitesinin Geliştirilmesi

(5) Trafik, Ulaşım ve Dolaşımın İyileştirilmesi

6.12.4.2 Eski Köy Merkezleri

6.12.4.2A Giriş

Planlama Alanında, yapılaşma tarzları ve yerel özgün özellikleri ile bütünlüğe sahip eski yerleşim alanlarını özgün yapılaşma özelliklerinin korunması, bu alanların sağlıklaştırılması ve yeni gelişmelerin uyumlu olması sağlanacaktır. Bu amaçla plan dönemi içerisinde bu alanların her biri için detaylı planlar hazırlanacaktır. Bu planlar hazırlanıncaya kadar geçecek sürede uygulanacak gelişme politikaları ve önlemler 6.3 ve 6.13 bölümünde verilmektedir.

Uygun kentsel tasarım ve sıkı bir imar denetimi ile eski köy merkezlerindeki tarihi doku, ölçek ve karakter korunacaktır.

Sur içi ile ilgili bütün ilkeler eski köy merkezleri için de geçerlidir. Bunlara ek olarak kendilerine özel karakteristik yapılar ile çevresindeki yeni gelişmeler bazı özel kurallar gerektirebilir.

Aşağıdaki 6.12.4.3 bölümünde belirlenen politikalar; raporun 5.12 bölümünde belirtilen sonraki aşamada yapılacaklar kapsamındaki çalışmalara ve öncelikli alan planların hazırlanmasına ışık tutacaktır.

6.12.4.2B Ana Konular ve Sorunlar

(1) Eski köy içleri genel anlamda kültürel, mimari, sosyal, fiziksel, ekonomik ve benzeri yönlerden eskime, bozulma ve giderek yok olma süreci yaşanması.

(2) Eski binaların sağlık (hijyen) koşullarına uygun olmaması, çağdaş yaşama cevap verememesi,

(3) Yapısal ve konfor durumları bakımından sorunları olan binaların yıkılması ve yenilenmesi eğiliminin olması.

(4) Yeni uygunsuz yapılaşmanın tarihi ve kültürel çevreye zarar verecek tarzda gelişmesi.

(5) Belediye hizmetlerinin ve denetimlerinin yetersizliği.

(6) Koruma ve canlandırma politikalarının hayata geçirilmesini sağlayacak ekonomik, sosyal, parasal ve örgütlenmeye yönelik birbirini tamamlayan politika ve eylem planlanması eksikliği.

(7) Teknik, yasal, örgütsel, ekonomik, idari örgütlenme yetersizliği

(8) Özgün kültüre yabancılaşma ve tarihi dokuların kültürel zenginliği ile ilgili yeterli toplum bilincinin gelişmemiş olması.

(9) Koruma için yeterli kaynağın olmaması.

6.12.4.2C Vizyon

Lefkoşa bütününde surlar dışında bulunan köy içlerindeki geleneksel özgün mimari öğelerinin ve dokularının tüm ayrıntılarıyla korunduğu, çağdaş yaşam koşullarına yanıt veren, fiziksel sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı, yaşanabilir, dokusal ve yaşamsal kimliğini sürdüren canlı köy içi alanlarının oluşması.

6.12.4.2D Ana Hedefler

(1) Doku Bütünlüğünün Korunması:

Planlama Alanında, yapılaşma tarzları ve yerel özgün özellikleri ile bütünlüğe sahip eski yerleşim alanlarının özgün yapılaşma özelliklerinin ve doku bütünlüğünün korunması,

(2) Yeni Gelişmelerin Uyumlu Katılımı:

Yeni gelişmelerin bu dokuya uyumlaştırılması, çevre kalitesinin iyileştirilmesi ve yeni gelişmelerinde bu alanlardaki yapılaşma tarzı ile uyumlu birlikteliğinin sağlanması

(3) Çevre ve Mekan Kalitesinin Geliştirilmesi ve Sağlıklaştırılması

(4) Trafik, Ulaşım ve Dolaşımın İyileştirilmesi

6.12.4.3 Eski Köy İçleriyle ilgili Politikalar ve Önlemler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.12.4.3A Tarihi Geçmişin Belgelenmesi

Mimari ve tarihi değeri olan alanların, binaların, bina gruplarının, anıtların kapsamlı bir şekilde belgelenmesi;

Eski köy merkezlerinde belirleme çalışmaları başlatılmış ve uygulama tapu haritalarında işaretlenmiş olan geleneksel yapıların; mimari mirası oluşturan bütün elemanları ile birlikte belirlenip ortaya çıkarılmasını hedefleyen araştırmaların tamamlanması;

Bu araştırmalarda belirlenen ve belirlenecek olan elemanların değerlerine göre sınıflandırılması ve korunarak geliştirilmesi, işgal, yıkım ve zarar görmelerini önleyici acil yasal tedbirlerin alınması öngörülmektedir.

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.12.4.3B Koruma, Canlandırma ve Sağlıklaştırma

Etkili ve gerçekçi bir koruma, canlandırma ve sağlıklaştırma programının yürütülebilmesi için fiziksel karar ve önlemlerin uygulanmasına yönelik olarak yasal, ekonomik, idari ve teknik örgütlenme gereklidir.

(1) Fiziki ve Mekansal Çevre

(i) Ana kullanımın **konut** olması, ticari gelişmelerin sınırlı tutularak mevcut köy merkezlerindeki dükkan ve ilgili faaliyetlerin pekiştirilerek uygulanması.

(ii) Kültürel, mimari ve tarihi açıdan değerli olan mevcut yapıların ve **Eski sokak dokusunun** mümkün olduğunca korunması, transit trafiği azaltmak ve gereksiz sokak genişlemelerinden kaçınmak için trafik dolaşımına uygun düzenlemelerin yapılması

(iii) İkincil dağıtıcıların eski merkez çevresinde planlanması ve tek yönlü iç yol sistemi ile tamamlanması.

(bkz.6.4.3.1).

(iv) Ticaret ve konut alanlarında toplu otopark olanakları sağlanması, karakteristik olan dar sokaklarda araba park edilmesinin önlenmesine yönelik olarak yayalandırma projelerinin yapılması

(v) **Eski köy dokusu** içerisinde yapılacak yeni gelişmelerin özgün doku ile uyum içinde olması için **yükseklik, kütle, doluluk boşluk oranları, peyzaj** ve benzeri konularında özel kurallar uygulanması.

(vi) Mevcut **ağaçlar**, yeşil ve açık alanların korunması ve geliştirilmesi, gerekli bakım, onarım ve çevre düzenlemesi çalışmalarının yapılması ve yeşil alanların artırılması.

(vii) Eski yerleşimle yeni gelişmeler arasına **"tampon bölgeler"** yaratılması.

(viii) Köy içlerinin parsel kalite ve kentsel donanım değerini korumak için özel bina ve arazi kullanım kuralları uygulanması.

(ix) Eski köy merkezlerinde yer alacak ofis gelişmeleri çevrede bulunan eski yapılarla karakter ve ölçek bakımından uyumlu olması öngörülmektedir.

(2) Ekonomik

Koruma ile ilgili yapılacak önerilerin mal sahiplerinin kabul ve desteğini sağlayabilmesi için özendirici ekonomik tedbirlerin alınması gerekmektedir. Uygunsuz yeni gelişmelerle her geçen gün kaybolan özgün kimliğinin ve geleneksel karakterin ortaya çıkarılması ve mevcut konut stokunun daha etkin bir biçimde kullanılmasının sağlanarak ekonomiye yeniden kazandırılması öngörülmektedir. Mal sahipleri ve düşük gelirli kullanıcılara borç, kredi, para verme, mal ve gelir vergisinde toleranslar, Devredilebilir Gelişme Hakları konusunda

birtakım imtiyazlar sağlanabilmesi ile ilgili düzenlemelerin yapılması gereklidir.

(3) Yasal

Doku Bütünlüğü olan mahalleler ve eski köy merkezlerinin korunması ve aynı zamanda da etkili bir gelişme denetiminin sağlanabilmesi için mevcut yasalar gözden geçirilerek geliştirilecek ve yönlendirici gerekli kılavuzlar hazırlanacaktır. (Bkz. 8.2, 8.3, 8.4).

(4) İdari ve Teknik Örgütlenme

Doku Bütünlüğü olan mahalleler ve eski köy merkezlerinin korunması ve aynı zamanda da etkili bir gelişme denetiminin sağlanabilmesi için esnek ve uygun idari mekanizma ve bu konuda deneyimli profesyonel elemanlardan oluşan bir örgütlenme öngörülmektedir. (Bkz. 6.12.3.6B(4)(b))

6.12.5 Sokak Dokusu, Çevre ve Uyum

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu planda korunması öngörülen Sur içinde, eski köy merkezlerinde ve doku bütünlüğü olan mahalle ve alanlarındaki bütün yeni gelişmeler yakın çevresindeki mülkiyet deseni, ulaşım dolaşım özellikleri, doluluk boşluk, peyzaj özellikleri, bina kütlesi, mimari tarzı, yükseklik, cephe, çatı örtüsü, malzeme ve benzeri özellikler ile uyum içinde olmalıdır.

Bütün yeni gelişmelerde, yenileme ve restorasyon çalışmalarında özelikle bunların şekilleri, hacimleri, bina ve kat yükseklikleri, açıklıkların oranları, çatı şekilleri ve malzemesi, bina kalitesi, dış cephe malzemeleri, renkleri, ahşap ve demir işçiliği, pencere kasaları ve dükkan tabelaları konusunda belirlenecek özel kurallar için, planlama onayı aşamasında sıkı kontrol yapılmalıdır. Planlama makamı, mimarlara ve tasarımcılara yardımcı olmak üzere tasarım kılavuzu, teknik bilgi, bina tipleri ve diğer detayları içeren bir el kitabı hazırlamalıdır.

Özellikle yayalandırılmış ticari bölgelerde sokak dokusunun görsel kalitesini iyileştirip artırmak için cephelerde yeniden düzenleme çalışmaları yapılmalıdır. Dükkanların cepheleri tabelaları ve reklamları hazırlanacak kılavuzlarda veya el kitabında belirtileceği gibi yeniden tasarlanacaktır. Cephe iyileştirme çalışmaları özel mimari tasarım yarışmaları şeklinde yapılabilir. Bu yolla da dükkan sahipleri, mimarlar, tasarımcılar ve kamunun katılımı sağlanabilir. Yer üstündeki bütün kablolar yeraltından geçirilmeli, bunun mümkün olmadığı yerlerde kablolar dikkatlice binaların duvarlarına monte edilmelidir.

Özellikle geniş kapsamlı gelişme ve rehabilitasyon projelerinin olduğu konut bölgelerinde ortak televizyon antenleri kullanılmalıdır. **Sokak aydınlatmaları ve kent mobilyalarının tasarımı için özel gayret göstermek gerekmektedir**. Bütün yeni gelişmelerle ilgili mimarlar tarafından tasarım standardının yüksek tutulması gerekmektedir.

Binalardaki uygunsuz her türlü ilave ve eklerin kaldırılması ve/veya özgün yapısına uygun hale getirilmesi öngörülmektedir.

6.12.6 Uygulama

Kentsel koruma politika ve önerilerinin başarıyla yapılabilmesi uygulamanın gerektirdiği **yaygın yapısal düzenlemelerle**, **uygulanabilir ekonomik kurallarla** ve **iyi bir denetim ve yaptırım sistemiyle** mümkündür.

Kentsel Koruma kısmının değişik bölümlerinde belirtildiği üzere;

A. Ekonomik kararlar, mevcut ve gelebilecek **parasal kaynaklar** uzun vadede koruma alanlarına dönüşümü canlandırmayı sağlayacak şekilde, korumanın uygulanabilmesi ve geçerliliğini sürdürebilmesi için **düzenlenmeli ve bu bağlamda yatırımlar yapılmalıdır**. Özel sektörün yatırımlarını destekleme yönlendirme ve piyasayı teşvik etme ile yatırım ortamını iyileştirme sağlanmalıdır.

B. **Koruma** ve canlandırma politikalarının uygulanabilmesi için gerekli **yasal düzenlemelerin yapılması**, koruma **bilincinin geliştirilmesi ve** uygulanabilir **önlemlerin** alınması gereklidir.

C. Sur içini uluslararası düzeyde bir tarihi ve kültürel simge haline getirebilmek için sınırlı yerel kaynaklar, ilgili uluslararası kurumların **parasal desteğini sağlamak maksadıyla projeler hazırlanmasında** kullanılmalıdır.

D. Uygulamanın belli bir program ve **eylem** planı içinde yapılabilmesi ve bu süreçte ilgili yetkili ve sorumlu kurumlar arasında görev dağılımının ve gerekli örgütlenmenin yapılabilmesi ve uygulamanın kısa, orta ve uzun vadede aşamalandırılarak takvimlenebilmesi amacı ile **Uygulama Eylem Planı** hazırlanması gerekmektedir.

E. Sur içi, eski köy içleri ve doku bütünlüğüne sahip alanlardaki yeni yapılaşmalar ve restorasyonlarda kullanılacak **yönlendirici tasarım kılavuzları çıkarılması** ve bireysel gelişmelerin doğru yönlendirilmesi için bu bölgelerde **çizilmiş sokak cephelerinin kullanılması,** henüz çalışılmamış **sokak cephelerinin de programlanarak** çizilmesi gerekmektedir.

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY

Ülke Sınırı

İmar Plan Sınırı

Tarihi Surlar ve Surlariçi

Doku Bütünlüğüne Sahip Karakter Bölgeleri

Köyiçleri

Sosyal Konut Alanları

Koruma Alanları

1 1/2 0 1 2 3 4 5 6 km

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

26

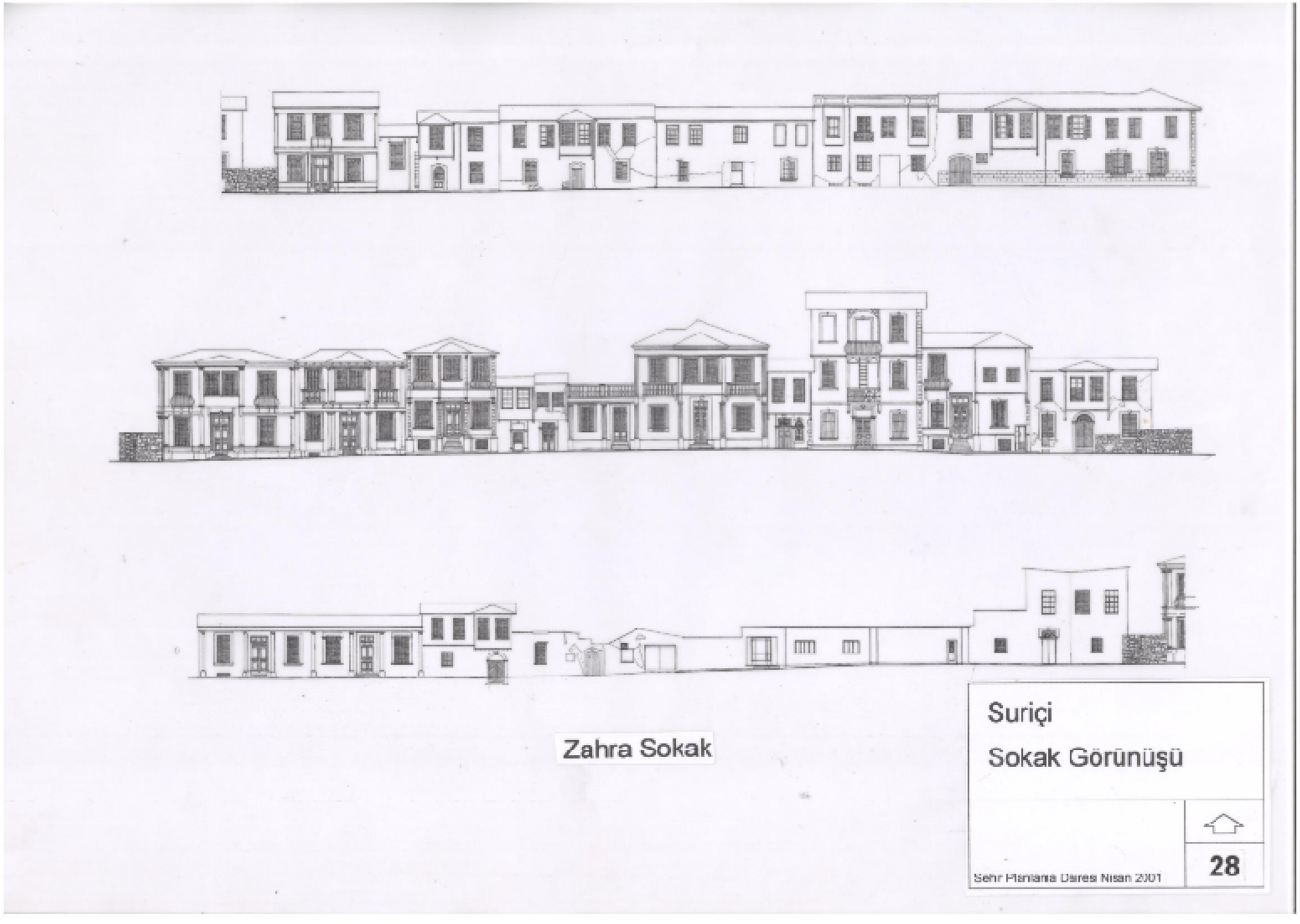
Derviş Paşa Sokak

Suriçi

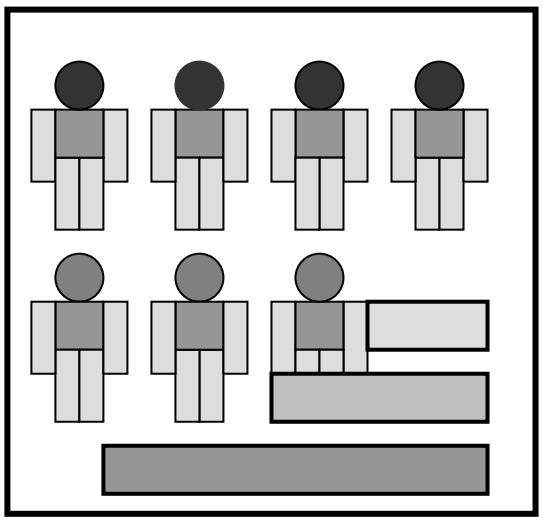
Sokak Görünüşü

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

27


Zahra Sokak
Suriçi
Sokak Görünüşü
28
Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

6.13
NÜFUS YOĞUNLUĞU
YAPI ARSA ORANLARI
VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ



6.13 YAPI ARSA ORANI, YOĞUNLUK VE BİNA YÜKSEKLİĞİ

Konut yoğunluğunun kontrolu, belirli bir nüfusa göre gerekli konut alanının veya konut alanlarına göre gerekli nüfusun dağılımının ve buna bağlı olarak gerekli altyapı ve sosyal donatıların tahminini sağlayan planlama / imar denetim işlemidir. Konut yoğunluğu denetimi, konut alanlarında, yol, kanalizasyon su arzı, açık alanlar, okul alanları, diğer sosyal donatıların tasarlanabilmesi için gelecekteki gereksinimin doğru olarak tahmin edilebilmesini kolaylaştıran ve kentsel gelişim biçimini belirlemek için kullanılan bir planlama aracıdır.

6.13.1 Mevcut Durum

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Plan Alanında yoğunluk denetimi, yapı-arsa oranlarının denetimi aracılığı ile yapılmaktadır. 2.20/1 yapı-arsa oranı ile yol genişliğine bağlı olarak 55 derecelik açı ile belirlenen, en fazla 12 olan bina katsayısı ve en fazla %50 bina taban alanı uygulaması, 1999 yılında yayınlanan Emirnameye kadar Plan Alanında geçerli olan genel kurallardır. Bu çok yüksek yapı-arsa oranı uygulamasının sonucu olarak, ortak alanların, estetiğin ve özel alanların mahremiyetinin kaybolduğu, yüksek binalarla alçak binaların karmaşık olarak bir arada bulunduğu, sıradan, kimliksiz, ait olma duygusu vermekten uzak konut alanları oluşmuştur. Emirnamenin yürürlüğe girdiği döneme kadar olan süreçte genel olarak, konut gelişmesi, yaşanabilir koşullar ve uygun konut çevresi pahasına, çok çeşitli bina tipleri ve farklı konut ebatları ile, kontrolsuz ve gelişigüzel bir biçimde gerçekleşmiştir.

Yine bu döneme kadar olan süreçte eski köy içlerini kaplayan alanlarda ise,

a) Bina kat sayısının iki kat olduğu durumlarda, tabanda arsanın %60 kullanılarak, toplamda arsa alanının 1.20 ‘si kadar alanı olan, yol sınırının tümüne, yan sınır boylarının %60’ına oturtularak bina inşa edilmektedir.

b) Bina kat sayısının üç kat olduğu durumlarda ise, tabanda arsa alanının %60 kullanılarak, toplamda arsa alanının 1.80’ni kadar alanı olan ve arsanın tüm sınırlarından 1.50m geride olacak şekilde bina inşa edilmektedir.

c) Bina kat sayısının üç kattan fazla olduğu durumlarda ise, ayrık nizam kuralları uygulanmaktaydı.

Tarihi Sur içinde, yüksekliğin, arsanın cephe aldığı yol genişliğinin 1.50 katı olacak şekilde belirlendiği, birçok yerde 4-6 kata kadar binaların yükselmesine olanak veren, binaların tabanda arsanın %100’e kadar kullanılabildiği ve uzun yıllar geçerli olan uygulama, tarihi ve mimari değere sahip kentsel çevreye zarar vermiş, giderek birçok yerde doku kaybolmuştur. Bu planın surlar içi ile ilgili birçok politika ve uygulama kararlarına dayalı olarak mevzuatta ve uygulamada getirilen değişiklikler ve düzenlemeler tarihi çevreye zarar veren kuralların etkisini azaltmıştır.
(Bkz. böl. 6.12.1)

Kentsel yayılmanın, ülkedeki kısıtlı mevcut su kaynaklarının taşıyabileceğinden fazla olmasının önlenebilmesi amacı ile, yasallaşmamış olmasına karşın, bu Planın genel

stratejisi uyarınca önerilen imar gelişme sınırı dikkate alınarak, Lefkoşa Gönyeli ve Hamitköy'ü kapsayan alanda 1989 yılında Büyük Lefkoşa Su Sınırı ilan edilmiştir. Bu sınır dışında kalan alanlarda Emirnameye kadar hiçbir gelişmeye izin verilmemiştir. Uygulama etkili olmuş ve planın toparlama stratejisine uygun olarak tarımsal alanlara doğru yayılmanın önüne geçilmiştir. Emirname, sonrasında ise 2001 yılında Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın yürürlüğe girmesi ile su sınırının yerini Emirnamede ön imar sınırları, imar planında ise imar gelişme sınırları almıştır.

Planın yürürlüğe girmesinden günümüze kadar geçen yaklaşık 20 yıllık sürede yerleşim alanlarının plan stratejilerine bağlı olarak farklılıklarına ve karakter özelliklerine göre mekanda daha ayırt edilir bir biçim kazandığını söyleyebiliriz.

6.13.2 Yapı Arsa Oranı ve Konut Yoğunluğu

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Yapı-arsa oranı hesaplaması kolay, kesin ve etkili olmasına karşın, nüfusla doğrudan ilişkili değil, fakat nüfusa yoğunluğu ile bağlantısı kolayca hesaplanabilecek bina toplam inşaat alanını belirler.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Yapı-arsa oranı özellikle Merkezi İş Alanı – MİA da, faaliyet koridorlarında, ticaret ve ofis amaçlı gelişmelerde uygulanabilir. Öte yandan, konut yoğunluğu konut amaçlı gelişmelerin, özellikle de konut amaçlı kapsamlı gelişmelerini, denetimi için uygun bir araçtır. Plan Alanınında yapı-arsa oranı ve konut yoğunluğunun birlikte kullanılması öngörülmektedir. Yapı-Arsa oranı ile konut yoğunluğu arasındaki bağlantı ve bu raporda kullanılan "net konut yoğunluğu" teriminin tanımı aşağıdaki 6.13.5.1 de verilmektedir.

6.13.3 Ana Hedefler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a) Planın stratejisine ve kentin önerilen işlevsel yapısına uygun olarak akılcıl yapı arsa oranı ve konut yoğunluğu dağılımı sağlamak ve bunlara bağlı olarak uygun bina yükseklikleri ve bina taban alanı politikaları geliştirmek; Tarihi Sur içi, doku bütünlüğü olan alanlar ve eski köy merkezlerinde bina yüksekliği, konut yoğunluğu ve bina taban alanı kullanımının tarihi çevrenin ölçeği ve karakterine uygun olmasını sağlamak;

b) Plan Alanının karşılaşılabilecek özel durumlara uygun bir denetim sistemi geliştirmek;

c) Konut büyüklükleri, konut tipleri, konumu ve çevre koşulları bakımından seçim yapabilme olanağı sunmak için, Plan Alanının farklı bölgelerinde konut yoğunluğu ve yapı arsa oranı bakımından çeşitlilik sağlamak

d) Planın, koruma, sağlıklaştırma, uyumlaştırma hedeflerine ulaşılabilmesi için, Plan Alanındaki mevcut yerleşim alanlarının, yapılaşmış, parsellenmiş ancak yapılaşmasını tamamlamamış veya yapılaşmamış alanlarının farklıklarına ve karakter özelilerine uygun olarak, bu bölgeler için belirlenen yapıarsa oranı, konut yoğunluğu, bina taban alanı ve bina yüksekliğini özendirici ve caydırıcı araçlar olarak uygun bir şekilde kullanımını sağlamak.

e) Plan Alanı içerisinde, merkezlerin ve faaliyet koridorlarının vurgulanması amacıyle, uygun politikalar belirlemek.

6.13.4 Politika ve Öneriler

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Planın, gelişmeleri toparlama, bütünleştirme ve yönlendirmek için önerilen imar gelişme sınırları, ÖGA ve GGA stratejisi ile birlikte ÖGA'lar içindeki bölgelerde karakteri oluşmuş bölgelerin, her karakter bölgesinde, karakter parçalarının analizine bağlı olarak yeni gelişmelerin uyumlu katılımınıın sağlanması ile homojenize edilmesi, bütünleştirilmesi ve korunması öngörülmektedir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu genel politika çerçevesinde, yerel, doğal, kültürel değerlere saygılı, evrensel normlara uygun güvenli bir kent ve yaşanabilir çevreler yaratılabilmesi için, yerleşim alanlarının gelişim sürecinde farklı dönemlerde oluşmuş ve karakter özellikleri bakımından farklılıklar yansıttığı belirlenmiş, gelişme bölgelerinde gelişmelerin, **piramit kavramına uygun olarak,** merkez ve yakın çevresindeki bölgelerde, yüksek, merkezden dış bölgelere gittikce azalan bir yoğunlukla gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Faaliyet koridorları ve bölge merkezlerinde çevrelerindeki yapılaşma alanarına göre daha yüksek gelişme yoğunluğuna ve kat sayılarına sahip olmaları öngörülmüştür.

Planda öngörülen yoğunluk hiyerarşisi, Bölüm 4.0'de söz edilen İmar Planı stratejisini desteklemek ve güçlendirmek amacı ile tasarlanmıştır. Gelişme baskısının olduğu alanlarda mevcut oluşmuş karakterin korunması, mevcut oluşmuş dokulara uyumlu katılım, doku bütünlüğü olan kentsel alanların korunması ve bütünleştirilmesi, afet bakımından riskli olan bölgelerde özel önlem alınması, yapı arsa oranlarının ve konut yoğunluk dağılımının uygulamasında esastır.

Öngörülen yoğunluk hiyerarşisinin uygulanması ile bölgeler arası seyahatin azalması, merkezin öneminin ve etkinliğinin artması ve yerleşim alanlarına, farklılıklarına ve karakter özelliklerine göre mekanda ayırt edilir bir biçim kazandırması beklenmektedir.

Doku bütünlüğü olan alanlarda, eski köy yerleşmeler-inde, bina yükseklikleri ve yapı arsa oranları ve taban alanı kullanımı, her alanın kendi karakter ve çevresel koşullarına uygun olarak yapılacak karakter analizine göre belirlenecektir.

Bu bölümde her yapılaşma bölgesi için belirtilen kuralların uygulanmasında bu raporun 7.0'inci bölümünde belirtilen afetle ilgili risklerin hafifletilmesine ilişkin önlemler dikkate alınır.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

6.13.4.1 <u>Öneri denetim sistemi:</u> Plan Alanı içerisinde gelişme yoğunluğunun denetiminde, yapı-arsa oranı ve konut yoğunluğu birleşimini kapsayan bir sistem uygulanacaktır.

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

a) Mevcut veya yeni açılacak parseller üzerinde gelecekte gerçekleşmesi beklenen gelişmeler için, yapı arsa oranı ile birlikte her bir arsanın gerçek büyüklüğüne ve hektar başına konut ve/veya kişiye göre hesaplanan "net

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

konut yoğunluğu" ile birlikte uygulanacaktır. Arsa büyüklüğüne ve bulunduğu yapılaşma karakter bölgesine göre hesaplanacak maksimum konut sayısı aşılmayacaktır. (Bkz. Bölüm 6.13.4.1)

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

b) Ticaret ofisler, sanayi, okullar, sağlık ve benzeri toplumsal hizmet kullanımı amaçlı gelişmeler için yalnızca yapı-arsa oranı kullanılacaktır.

c) Karışık gelişmeler, ticaret/ofis ve konut kullanımları ve benzer şekilde karışık kullanım amaçlı gelişmeler için yapı-arsa oranı ile konut yoğunluğu uygun şekilde birlikte kullanılacaktır. Yapılaşma karakter bölgesine göre hesaplanacak maksimum konut sayısı aşılmayacaktır. (Bkz. Bölüm 6.13.4.1)

d) Karakter biçimlenmesini tamamlamış bölgelerde yeni gelişmelerin mevcut yapılaşmış doku ile uyumlu birlikteliğini sağlamak esastır. (Bkz 6.13.4.2.2.3 Oluşumu Tamamlanmış Alanlar)

e) Eski köy içlerinde karakteri oluşturan ve 6.12.4.3B(1)(a)'da belirtilen karakter özellikleri uyumlu bir kat sayısı, yüksekliği ve taban alanı uygulanacaktır. Bu alanlarda koruma ve uyumlaştırma konuları önemli olduğundan, planlama onayında özel karakter analizi, değerlendirmeler ve ilgili diğer kurumlarla görüş alışverişi yapılmasına dayalı müzakerici ve esnek bir uygulama esastır.

f) Maksimum yapı-arsa oranı ve/veya konut yoğunluğuna sahip özel bölgeler belirlenmesi ve "Devredilebilir Gelişme Hakları" (DGH) ile ilgili yasanın çıkarılarak özel ayrıcalıkların sağlanması tarihi sur içi ve doku bütünlüğü olan bölgelerdeki ve benzeri konulardaki koruma konularından kaynaklanan olası uyuşmazlıkların giderilmesini ve esnek, müzakereci bir sistemin etkili olabilmesini kolaylaştıracaktır.

6.13.4.2 <u>Yapı Arsa Oranı, Konut Yoğunluğu ve Bina Yüksekliği</u> İmar Planı Sınırı alanı içinde izin verilen bütün gelişmeler, önerilen yapı-arsa oranı, konut yoğunluğu, bina yüksekliği ve bina taban alanı kurallarına uygun olmalıdır

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

6.13.4.2.1 Plan Alanı Sınırı ile İmar Gelişme Sınırı Arasında Kalan Alandaki Yapılaşma Kural ve Koşulları

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

- Tarımsal Gelişme Alanı
- Eğlence Yerleri Bölgesi
- Hipodrom Alanı

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih:
18.02.2009

6.13.4.2.1a Tarımsal Gelişme Alanları:

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

1) Tarımsal gelişme alanları "İmar Gelişme Sınırı" ile "İmar Planı Sınırı" arasında kalan alanı kapsar.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

2) Tarımsal gelişme alanında bitkisel üretim ile her türlü hayvancılık ve buna bağlı olarak entegre nitelikte olmayan tesislerle, zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan yardımcı kullanımlar ve toprak koruma ve sulamaya yönelik

altyapı tesisleri aşağıdaki (3), (4) ve (5) numaralı paragraflarda belirtilen kurallara uygun olarak yapılabilir.

3) Üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan depolar, aynı işletmede üretilen ve herhangi bir işlemeye tabi tutulmaksızın yapılacak paketleme tesisi, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra kısa sürede işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulacak tesisler, bitkisel üretimden elde edilen ürünlerin depolandığı soğuk hava deposu (kasalama ve tasnif etme ünitesi dahil), tarımsal ürün yıkama ve bitkisel ürünleri kurutma tesisi (mısır, meyve ve bunun gibi), mantar üretim tesisleri, yeni bir ürün elde edilmeyen buğday öğütme tesisi, at çitliği, ile Tarım Dairesi tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler bu kapsamda değerlendirilir.

4) Sera vb. taşınabilir hafif malzemeden yapılmış ve gerektiğinde kaldırılabilen yapılar dışında yapılabilecek yapılar için yapı arsa oranı 0.03/1'i aşamaz. Üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, aynı işletmede üretilen ve herhangi bir işlemeye tabi tutulmaksızın yapılacak paketleme tesisi, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra kısa süre içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulacak tesisler, bitkisel üretimden elde edilen ürünlerin depolandığı soğuk hava deposu (kasalama ve tasnif etme ünitesi dahil), tarımsal ürün yıkama ve bitkisel ürünleri kurutma tesisi (mısır, meyve ve bunun gibi), mantar üretim tesisleri, yeni bir ürün elde edilmeyen buğday öğütme tesisleri için asgari parsel büyüklüğü Tarım Dairesi tarafından aksi bir görüş olmadığı durumlarda 10 dönümden az olamaz.

5) Hayvancılık faaliyetleri 5.10.2 İzin Verilecek Gelişmeler maddesinde belirtilen koşullara uygun olarak yapılabilir.

6) At çiftliği ve kanatlı hayvanların üretim tesislerine yönelik başvurular 1'inci ve 2'inci sınıf tarım toprakları, sulak alanlar ve korunma alanları, dere yatakları ve benzeri hassas alanlar dışında ve yerleşim alanlarından asgari 1 km mesafede olması ve Hayvancılık Dairesi, Çevre Koruma Dairesi ve ilgili diğer kurumların görüşlerine bağlı olarak

sonuçlandırılacaktır. Ancak rüzgâr yönü ve tesisin kapasitesi de dikkate alınarak, topoğrafya, orman alanı vb. gürültüyü, hava kalitesini engelleyecek doğal eşikler olması durumunda bu mesafe azaltılabilir.

7) Tarımsal Gelişme Alanı'nda 12 Kasım 1999 Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış arsalarda yapı arsa oranı en fazla 0.60/1, taban alanı oranı en fazla %40, net nüfus yoğunluğu 200 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 67 hane/hektar ve bina kat sayısı en fazla 2 kat ve kat yüksekliği en fazla 8.2 metre olması ve bu Planın 6.3 Konut bölümünde belirttiği polikalarına, işlevsel ve çevresel unsurlarına uyması koşulu ile konut amaçlı gelişmeler yapılabilir. Ancak yukarıdaki paragrafta belirtilen net konut yoğunluğuna bakılmaksızın 600 m2'den küçük 520 m2 ve üzerindeki arsalarda en fazla 2 konut, 520 m2 den küçük arsalarda ise en fazla 1 konut yapılabilir.

8) Yukarıda belirtilen gelişmelerin dışında söz konusu bölgede brüt alanı 1 hektar ve üzeri olan parsellerde golf, atıcılık, avcılık vb. sosyal işlevlerin gerçekleştirildiği kulüp, düğün salonu, aqua park ve benzeri eğlence / dinlence amaçlı gelişmeler, 5.10.2 maddesinde belirtilen kurallara uyması, 6.10 maddesinde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması, otopark gereksiniminin tamamını kendi parselinde sağlaması ve yapı arsa oranı en fazla 0.1/1, kat sayısı en fazla 2 kat olması koşulları ile yapılabilir.

9) Yukarıda belirtilen gelişmelere ek Ülkesel Çevre Yolu güzergahı üzerinde yer alan ve arazi büyüklüğü asgari 10 hektar olan alanlarda, en az 50000 metre kare gıda, konfeksiyon, eğlence, dinlence, kültürel faaliyetler ve benzer alışveriş, eğlence ve kültürel amaçlı kapalı kullanım alanlarının tümünü sağlayan, Büyük Alış Veriş Merkezi (AVM) amaçlı gelişmeler, 5.10.2 maddesinde belirtilen kurallara uyması, Planın 6.7 Ticaret bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması, ilgili kurumlardan olumlu görüş alması, otopark gereksiniminin tamamını kendi arazisinde sağlaması ve yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alan oranı en fazla 0.40/1, kat sayısı en fazla 3 kat ve kat yüksekliğinin 12 metreyi aşmaması koşulları ile yapılabilir.

10) Bu bölge içerisinde yer alan mevcut üniversite kampüslerine yönelik gelişme başvuruları yapı arsa oranı 0.80/1'i, taban alan oranı %30'u geçmeyecek ve bu planın 6.8 Eğitim bölümünde yer alan politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun şekilde sonuçlandırılır. Bina kat yüksekliği yer aldığı bölgenin karakterine, diğer kullanımlara verilen yüksekliklere ve gereksinime bağlı olarak planlama onayı aşamasında

belirlenecektir. Bu bölge içerisinde mevcut kampüsler dışında yeni üniversite gelişmesi yapılamaz.

11) Tarımsal gelişme alanlarında ülkesel çevre yolu ve ana dağıtıcı yollar üzerinde Akaryakıt İstasyonlarının Niteliklerini Düzenleme Tüzüğü'ne uyması ve taban alan oranı 0.40/1'i, kat sayısı 1 katı aşmaması koşulları ile akaryakıt istasyonu yapılabilir.

12) Gelişme Planı'nda gösterilen Gece Kulüpleri Bölgesi dışında olan ve Gece Kulüpleri ve Benzeri Eğlence Yerleri Yasası uyarınca gece kulübü ve benzeri eğlence yeri olarak tanımlanan mevcut binalarla ilgili olarak yapılacak kullanım değişikliğine yönelik gelişme başvurularında; yakın çevresindeki kullanımlar, sahip olduğu ulaşım altyapısı, göz önünde bulundurularak restaurant, kafe, düğün salonu, bowling salonu, çocuk oyun alanı ve benzeri eğlence / dinlence, kırtasiye ve benzeri ticarete yönelik kullanım değişikliği ve yapı arsa oranı %10'u, kat adedi 2'yi aşmayacak şekilde tadilat ve ilave yapılabilir. Yıkım sonrası yapılacak yukarıdaki paragraflarda belirtilen kullanım türlerine yönelik yeni inşaat gelişmelerinde de aynı haklar sağlanacaktır.

13) Bu alanlarda yapılabilecek tarımsal bölmelerde minimum parsel büyüklüğü en az 6 dönüm olacaktır.

6.13.4.2.1b Gece Kulüpleri Bölgesi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

29.11.2005 tarihli Resmi gazetenin, Ek: III, sayı:207, AE:704 altında yayınlanan 2005 Başkent Lefkoşa İmar Planı Değişikliği yürürlüğe girdiği tarihten önce Tarımsal Gelişme alanı içerisine yapılan gece klüpleri ile 4 numaralı Gelişme planı haritasında gösterilen gece klüpleri ve benzeri eğlence yerlerine yönelik "Gece klüpleri bölgesinde" 0.10/1 yapı arsa oranı ve en fazla 2 kat ve 8.2metre bina yüksekliği uygulanır.

6.13.4.2.1c Hipodrom Alanı

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Alayköy'de yer alan ve 4 Numaralı gelişme planında gösterilen hipodrom alanına ait yapılaşma kuralları bu planın 6.10 Açık Alanlar Eğlence ve Dinlence bölümünde belirtilen politikalar, 6.13.4.2.2.11 Yerel parklar, yerel yeşil alanlar ve spor alanları maddesinde belirtilenler ve hipodromun kaçınılmaz gereksinimleri dikkate alınarak Spor Dairesi'nin görüş ve önerileri doğrultusunda planlama onay aşamasında belirlenecektir.

6.13.4.2.2 İmar Gelişme Sınırı İçerisindeki Alanlarda Yapılaşma Kural Ve Koşulları

6.13.4.2.2.1 Konut Alanları

Konut alanları, Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy yerleşimlerinden oluşan kentsel ana yerleşim alanı, Çevre Yerleşmeler olarak isimlendirilen Haspolat ve Alayköy yerleşmeleri ve Kırsal Yerleşim olan Kanlıköy yerleşiminden oluşmaktadır.

6.13.4.2.2.1.1 Öncelikli Gelişme Alanları (ÖGA) İçerisindeki Konut Alanları:

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu alanlar gelişmelerin özendirileceği alanlardır. Yapılaşma Karakter bölgelerinin özelliklerine göre belirlenmiş yapı arsa dilimleri olmak üzere, Kentsel Ana Yerleşim alanının ÖGA bölgelerinde karakter bölgelerinin her biri için ayrı belirlenmiş ve 6 numaralı Yapı Arsa Oranı Haritasında gösterilen yapı arsa oranı dilimi geçerli olmak üzere tüm ÖGA'daki 0.80/1 ile 1.60/1 arasında değişen yapı arsa oranı, 2 ile 5 kat arasında değişen bina kat sayısı uygulanacaktır.

Kentsel Ana Yerleşim alanında Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırları içerisinde bulunan alanlar ve eski köy içleri hariç, her karakter bölgesi için belirlenen ve 6 numaralı Yapı Arsa Oranları haritasında gösterilen nüfus ve konut yoğunlukları esas olmak üzere, ÖGA'da merkezi konut bölgesi için 640 kişi/ha ile 213 hane/ha yüksek yoğunluk, eski gelişme bölgesi için 560 kişi/ha ile 187 hane/ha yüksek yoğunluk ve yeni gelişme bölgesindeki gelişmeler için 480 kişi/ha ile 160 hane/ha orta yoğunluk uygulanacaktır.

Konut yoğunlukları ve yapı-arsa oranları, ÖGA'nın dış bölgelerinden kent merkezine yaklaştıkça aşamalı olarak artmaktadır. Kentsel Ana Yerleşim alanında en yüksek yoğunluklar, yapılaşması %70 ve üzerinde bir oranda tamamlanmış ve çoğunlukla da karakteri biçimlenmiş alanlarda öngörülmüştür. Ancak afetler bakımından risk taşıyan ve biçimlenmiş karakterler bakımından korunmaya değer homojen doku bütünlüğü olan alanların bulunduğu bu merkezi bölgelerde, doku bütünlüğü olan alanlar ile tarihi sur içinde kendi karakterlerini belirleyen yapı arsa oranları uygulanacaktır.

Eski köy yerleşim merkezlerindeki gelişmeler, her köy içinin kendi karakterini belirleyen unsurlara göre uygulanacaktır.(Bkz. Böl 6.13.4.2.2.1.1h) Bu bölgelerde bina kat sayısı 2 olacaktır.

Çevre Yerleşimlerden Alayköy ve Haspolat'ta benzer yaklaşımla ÖGA'larda kendi içinde dış bölgelere göre daha yüksek, ancak 266kişi/ha ile 89 hane/ha karşılık gelen orta yoğunluk dilimi ve 0.80/1 yapı arsa oranı uygulanacaktır. Bu bölgelerde bina kat sayısı 2 olacaktır.

Kanlıköy Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesinde, en az 1000 metre karelik parsel içerisinde gerçekleştirilecek gelişmeler için 0.60/1 yapı arsa oranı uygulanacaktır. Bu bölgede bina kat sayısı 2 olacaktır.

G.G.A ve Ö.G.A arasındaki yapı-arsa oranı ve konut yoğunluğundaki farklılıklar, İmar Planı stratejisine uygun olarak, yapılacak gelişmeler açısından özendirici veya caydırıcı rol oynayacak şekilde esnek, müzakereci ve katılımcı bir yaklaşımla uygulanacaktır.

Bu geniş alan içinde, kullanılabilcek yapı-arsa oranı ve konut yoğunluğuna bağlı olarak, çok çeşitli konut tiplerinin ortaya çıkması beklenmektedir. Aynı bölge içerisinde belirlenmiş konut yoğunluğu standardı ve sosyal tercihlere ve piyasadaki talebe göre çeşitlilik olacaktır.

Aynı yapı-arsa oranı kullanıldığında, söz konusu bu alanın dış kısımlarında düşük yoğunlukta, daha büyük, geniş konut türleri ortaya çıkarken, kent merkezine yakın alanlarda da yüksek yoğunluklu ama daha küçük konut tipleri olabilecektir.

Mümkün olduğu yerlerde, trafik sorununu azaltmak ve trafik gürültüsü ve kirliliğinden etkilenecek kişi sayısını en az düzeyde tutmak amacı ile ana dağıtıcı yollar üzerinde yüksek yoğunluklardan kaçınılacaktır.

Söz konusu alan içerisinde yer alan yapılaşma karakter bölgeleri;

- Merkezi Konut Bölgesi
- Eski Gelişme Bölgesi
- Köyiçi Çevresi Eski Gelişme Bölgesi

- Yeni Gelişme Bölgesi
- Sosyal Konut Bölgesi
- Doktor Küçük Anıtı Konut Bölgesi
- Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi
- Eski Köyiçleri

6.13.4.2.2.1.1a Merkezi Konut Bölgesi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bölgede konut ve yurt kullanımı amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 1.60/1, taban alanı oranı en fazla %50, kat adeti en fazla 5 kat ve bina yüksekliği en fazla 20 metre olarak yapılabilir.

Merkezi konut bölgesinde nüfus yoğunluğu 639 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 213 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. Yurt kullanımı amaçlı gelişmelerde yukarıda belirtilen nüfus yoğunluğu esas alınarak 639 yatak/hektar aşılamaz.

6.13.4.2.2.1.1b Eski Gelişme Bölgesi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bölgede konut ve yurt kullanımı amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 1.40/1, taban alanı oranı en fazla %50, kat adeti en fazla 4 kat ve bina yüksekliği en fazla 16 metre olarak yapılabilir.

Eski gelişme bölgesinde nüfus yoğunluğu 561 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 187 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. Yurt kullanımı amaçlı gelişmelerde

yukarıda belirtilen nüfus yoğunluğu esas alınarak 561 yatak/hektar aşılamaz.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

6.13.4.2.2.1.1c Köy İçi Çevresi Eski Gelişme Bölgesi

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Çevre yerleşmelerden Alayköy ve Haspolat'ta konut kullanımı amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alanı oranı en fazla %40, kat adeti en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Eski gelişme bölgesinde nüfus yoğunluğu 266 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 89 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

6.13.4.2.2.1.1d Yeni Gelişme Bölgesi

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Öncelikli Gelişme Alanı içerisinde yer alan Yeni Gelişme Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 1.20/1, taban alanı oranı en fazla %50 ve kat adeti en fazla 3 kat ve bina yüksekliği en fazla 12 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede nüfus yoğunluğu 480 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 160 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.4.2.2.1.1e Sosyal Konut Bölgesi

Sosyal Konut Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede nüfus yoğunluğu 266 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 89 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.4.2.2.1.1f Doktor Küçük Anıtı Konut Bölgesi

Doktor Küçük Anıtı Konut Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 7.60 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede nüfus yoğunluğu 266 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 89 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.4.2.2.1.1g Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi

Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.60/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede nüfus yoğunluğu 132 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 44 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.4.2.2.1.1h Eski Köyiçleri

Köy içlerindeki konut alanlarında aşağıdaki paragraflarda her bir köy içi bölgesi ile ilgili olarak belirtilen kural ve koşullara uygun olarak konut kullanımı yanında 20 yatağı aşmayan turistik pansiyon ve benzeri küçük ölçekli turistik konaklama tesisi yer alabilir. Semt merkezleri ve faaliyet koridorları içerisinde yer alan köyiçlerinde yapılabilecek turistik konaklama kullanımlarının ise 40 yatağı aşmaması esastır. Kentsel yerleşim alanı dışında kalan köyiçlerindeki (Kanlıköy, Alayköy, Haspolat) konut alanları içerisinde yukarıdaki kullanımlara ek olarak trafiği aksatmayacak ve konut sakinlerini rahatsız etmeyecek brüt 100 m^2'yi aşmayan mesleki ofis ve 50 m^2'yi aşmayan ticaret türleri komşuların onayı olmak koşulu ile müstakil yapılarda, apartmanların zemin katında veya aynı parsel içerisinde olup her bir birimi tek

birimden oluşan yapılarda yapılabilir. Tüm köy içlerinin konut alanlarında yurt kullanımı yer alamaz. Alt merkezlerde ve faaliyet koridorlarında yapılabilecek yurt kullanımları 20 odayı her halükarda 40 yatağı aşamaz.

Köy içlerinde binanın zemin katında etrafı açık kolanlar arası boşluklu otopark yapılmaz. Ancak Bu Plan Değişikliği öncesinde izinlendirilmiş sıfır kodundan 2,5 metre yüksekliğe kadar etrafı açık kolonlar arası boşluklu otopark katı olan iki bina arasında veya 3 kat ve üzeri bir bina ile otopark katı olan bir bina arasında kalan ve aynı yoldan cephe alan bir parsele sıfır kodundan 2,5 metre yüksekliğe kadar bina izdüşümünü aşmayacak şekilde bina altı otoparkı yapılmasına izin verilebilir. Bu gibi bina altı otoparkının ön cepheden görülmesini engelleyecek şekilde ağaçlar ve bitkiler ile yeşillendirilerek, bahçe duvarı, demir parmaklık ve benzeri dokuya uygun bir malzeme ile çevrilmesi esastır. Ancak aynı yoldan cephe alan iki bina arasında kalan arsanın alanı, söz konusu 2 binanın üzerinde bulunduğu hudut olduğu arsaların alanları ortalamasının 1,5 katından büyükse bina altı otoparkı yapılmaz.

Tüm köy içlerinde konut kullanımına yönelik birim sayısını artırmaya yönelik gelişmelerde ve iki konut ve üzeri yeni inşaata yönelik gelişmelerde otopark ihtiyacının tamamı kendi parselinde karşılanacaktır.

Köy içi konut alanları içerisinde yapılabilecek konut dışı kullanım türlerinde ise otopark ihtiyacının %50'sinin kendi parselinde karşılanması zorunludur.

Köy içi karışık kullanım alanlarında otopark ihtiyacının kendi parselinde

karşılanma zorunluluğu bulunmamaktadır.
Listeli binalarda veya bu Planla Korunacak bina olarak belirlenen binalarda Anıtlar Yüksek Kurulunun onayına uygun olarak yapılacak bakım, onarım ve restorasyon sonrasında yapılacak kullanım değişikliklerinde veya birim sayısında yapılacak değişikliklerde otopark standartları tablosuna göre gereksinim duyulacak otopark ihtiyacının %50'sinden muaf olunur.
Kendi parselinde karşılanmayan miktar için otopark otopark harcı ödenecektir.
Semt merkezi, faaliyet koridoru vb. ticari kullanımların yapılabileceği alanlarda ise Planın 6.11 maddesinde belirtilen kullanımlar ve aşağıdaki paragraflarda her bir köy içi bölgesi ile ilgili olarak belirtilen kural ve koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilir.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

(A) Hamitköy, Ortaköy ve Haspolat Köy İçi Gelişmeleri ile İlgili Uygulama Koşulları

Hamitköy, Haspolat ve Ortaköy'de yer alan eski köy içi yerleşmelerinin konut bölgelerinde ve semt merkezlerinde yapılacak tüm gelişmeler toplam yapı-arsa oranı 1.20/1 ve en fazla taban alanı oranı da %60'a göre yapılabilir. Bu bölgelerde yapılacak tüm gelişmeler bina toplam yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak) aşmayacak ve en fazla kat sayısı 2 kat olacak şekilde yapılacaktır. Bölgede nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 133 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.
Parselasyon veya amalgame sonrası en küçük parsel büyüklüğü 350 m^2'den, parsel cephe genişliği 12 metreden az olmaz.
Kapalı otopark cephede yeterli mesafe olması durumunda, bina ile birleşik olacak şekilde ve/ veya binanın devamı olarak algılanması sağlanacak şekilde çözümlenecektir. Bu durumdaki çözümlerde ve bitişik nizam evlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20

m2'ye kadar olan kısım alana dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmeleri bu kapsama girmez.

Faaliyet koridorunda bulunan köy içi alanlarında yapı-arsa oranı, taban alan oranı, nüfus yoğunluğu ve konut yoğunluğu için bakınız 6.13.4.2.2.2.2 Bölge Merkezleri ve Kentsel Faaliyet Koridorları.

Buna ek olarak eski köy içlerinde yapılacak tüm gelişmeler; malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köy içi dokusuna uyumlu olacaktır.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

(B) Gönyeli ve Kanlıköy Köy İçi Gelişmeleri ile İlgili Uygulama Koşulları

1-Arazi Büyüklüğü	En küçük parsel büyüklüğü – 350 m^2 Parseller 350 m^2'den daha düşük bölünmeyecek Bölmelerde parsel cephe genişliği 12 metreden daha dar olmayacak
2- Peyzaj	Bölgede mevcut ağaç, süs bitkileri ve meyve ağaçları korunacak
3- Bahçe Çevrelemesi	Özgün dokuya ait duvar, demir parmaklık ve mevcut diğer elemanlar korunacak
4- Ulaşım-Dolaşım (Kaldırım-Otopark)	Kapalı otopark cephede yeterli mesafe olması durumunda, bina ile birleşik olacak şekilde ve/ veya binanın devamı olarak algılanması sağlanacak şekilde çözümlenecektir. Bu durumdaki çözümlerde ve bitişik nizam evlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20 m^2'ye kadar olan kısım alana dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmeleri bu kapsama girmez.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

5- Yapılaşma

A- Doluluk/ Boşluk Bina Taban Alanı

Yeni gelişmeler; mevcut dokudaki yapıya, doluluk-boşluk oranlarına ve genel karakterine uygun olarak yapılacak.

Yapı arsa Oranı 1.20/1 taban alanı oranı da %60 dır, ancak haritalarda belirlenen korunacak binalarda bu yapı arsa oranı 1.20/1 taban alan oranı ise %70'e kadar yapılabilecektir. Bölgede nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 133 hane/hektar'dan fazla olamaz.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

B- Yeni Binalara ve Mevcut Binalara yapılacak müdaha-leler ekler ve ilaveler

Yeni yapılacak binalar, ekler ve ilaveler köy içi karakterine uygun olarak zeminde yola oturacak şekilde arazi içerisine yerleşim düzeni sağlanacaktır. Haritada belirlenmiş bitişik nizam sokaklardaki yeni gelişmeler bu nizama uygun olarak yapılacaktır. Ancak özel bir durum (Trafik ve yol güvenliği, dokuya uygunsuzluğu, yola giriş çıkışı ve benzeri konularda oluşacak sorunların) söz konusu olması durumunda bu kural planlama onayı aşamasında ve planlama bölümünün görüşü doğrultusunda yeniden değerlendirilebilecektir.

Ayrık Nizam olan sokaklarda ayrık nizama da olanak verilecektir. Ancak köy içi bölgesinde hiçbir şekilde yeni yapılacak binaların otopark çözümü ile ilgili kolonlar üzeri bir yapılanmaya gidilmeyecektir.

Buna ek olarak eski köy içlerinde yapılacak tüm gelişmeler; malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köy içi dokusuna uyumlu olacaktır.

Haritalarda belirlenmiş korunacak binalar korunarak geliştirilecek ve bu binalarla ilgili yıkım başvuruları Anıtlar Yüksek Kurulu'nun görüşüne bağlı olarak sonuçlandırılacaktır.

C- Bina Katsayı	2 kat
D- Bina Yüksekliği	Maksimum yükseklik 7.60metre (25 Ayak) olacaktır. Korunmaya değer özgün binaların olduğu sokaklardaki yeni yapılacak binalar bulunduğu parseldeki sokak silüetine uygun olacak ve özgün binaların yükseklikleri ölçü alınarak yeni yapılacak binaların yüksekliği belirlenecektir. Sadece ticari aksların olduğu köy içi kısımlarında Gönyeli yerleşiminde bu yükseklik sokak silüetini bozmaması koşulu ile 27ayağa (8.23 metre'ye) kadar çıkarılabilir.
E- Çatı Örtüsü	Çatı düz veya eğimli yapılabilecektir. Eğimli yapılacak çatılar bölgedeki çatı eğimine uygun olacak şekilde, düz çatı olarak yapılacak binalar ise kornişli olacak şekilde yapılacaktır.
F- Malzeme	LİP Uygulama haritalarında gösterilen mevcut korunacak sokaklarda ve binalarda yapılacak tüm gelişmeler mevcut binaların (Çatı, duvar, kapı pencere vb. diğer tüm elemanlarındaki) orijinal malzemesine ve özgün dokusuna uygun olarak yapılacaktır.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

C) Küçük Kaymaklı ve Kızılbaş Köy İçi Gelişmeleri ile ilgili Uygulama Koşulları

1- Arazi Büyüklüğü	En küçük parsel büyüklüğü 300 $m^{2,}$ Parseller, 300m^2'den daha küçük bölünmeyecek. Parsel cephe genişliği 8metreden daha dar olmayacak.
2- Peyzaj	Bölgede mevcut ağaç, süs bitkileri ve meyve ağaçları korunacak.
3- Bahçe Çevrelemesi	Mevcut bahçe duvarları; demir parmaklık ve diğer elemanlarının korunması ve yenilenecek olanların da mevcuta uyumlu yapılması öngörülmektedir.

4- Ulaşım - Dolaşım (Kaldırım - Otopark)

Kapalı otopark cephede yeterli mesafe olması durumunda, bina ile birleşik olacak ve/ veya binanın devamı olarak algılanacak şekilde çözümlenerek m^2'ye dahil edilmeyecektir. Bu durumdaki çözümlerde ve bitişik nizam evlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20 m^2'ye kadar olan kısım alana dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmeleri bu kapsama girmez.

5- Yapılaşma

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

A- Doluluk/ Boşluk/ Bina Taban Alanı

Yeni gelişmeler; mevcut dokudaki yapıya, doluluk ve boşluk oranlarına ve genel karakterine uygun olarak yapılmalıdır.

Yapı arsa Oranı 1.20/1 taban alanı oranı da %60 dır, ancak haritalarda belirlenen korunacak binalarda ve planlama makamının uygun görmesi durumunda yapı arsa oranı 1.20/1 taban alan oranı ise %70 'e kadar yapılabilecektir. Bölgede nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 133 hane/hektar'dan fazla olamaz.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

B- Yeni Binalara ve Mevcut Binalara Yapılacak Müdahaleler Ekler ve İlaveler

Haritalarda belirlenmiş korunacak binalar korunarak geliştirilecek ve bu binalarla ilgili yıkım başvuruları Anıtlar Yüksek Kurulu'nun görüşüne bağlı olarak sonuçlandırılacaktır.

Yeni yapılacak binalar, ekler ve ilaveler köy içi karakterine uygun olarak zeminde yola oturacak şekilde arazi içerisine yerleşim düzeni sağlanacaktır. Haritada belirlenmiş bitişik nizam sokaklardaki yeni gelişmeler bu nizama uygun olarak

	yapılacaktır. Ancak özel bir durum (Trafik ve yol güvenliği, dokuya uygunsuzluğu, yola giriş çıkışı ve diğer konularda oluşacak sorunların) sözkonusu olması durumunda bu kural planlama onayı aşamasında ve planlama bölümünün görüşü doğrultusunda yeniden değerlendirilebilecektir. Ayrık Nizam olan sokaklarda ayrık nizama da olanak verilecektir. Ancak köy içi bölgesinde hiçbir şekilde yeni yapılacak binalarda otopark amaçlı gelişmelerde dokuya aykırı olarak kolonlar üzeri yapılanmaya gidilmeyecektir. Buna ek olarak eski köy içlerinde yapılacak tüm gelişmeler; malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köy içi dokusuna uyumlu olacaktır.
C- Bina Katsayısı	2 kat
D-Bina Yüksekliği	Maksimum yükseklik 7.60metre olacaktır. Sadece zeminde yapılacak binalarda mevcut dokunun saçak altı esas alınarak yapılacağı parselin bulunduğu sokak silüetine uyulacak ve korunmaya değer özgün binaların mevcut yükseklikleri ölçü alınarak yeni binaların yüksekliği belirlenecektir. İki kat yapılacak yapıların kat yüksekliği ise toplam maksimum yüksekliği aşmayacak şekilde düzenlenecektir.

E- Çatı Örtüsü	Çatı düz veya eğimli yapılabilecektir. Eğimli yapılacak çatılar bölgedeki çatı eğimini aşmayacak şekilde, düz çatı olarak yapılacak binalar ise kornişli olacak şekilde yapılacaktır.
F- Malzeme	LİP Uygulama haritalarında gösterilen mevcut korunacak sokaklardaki binalarda ve yeni yapılacak tüm gelişmeler mevcut binaların (Çatı, duvar, kapı, pencere vb. diğer tüm elemanlarındaki) orijinal malzemesine ve özgün dokusuna uygun olarak yapılacaktır.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

D) Alayköy Köy İçi Gelişmeleri ile İlgili Uygulama Koşulları

1- Arazi Büyüklüğü	En küçük parsel büyüklüğü – 520 $m^{2,}$ Parseller 520 $m^{2'}$den daha düşük bölünmeyecek.
2- Peyzaj	Bölgede mevcut ağaç, süs bitkileri ve meyve ağaçlarının korunması sağlanacak
3- Bahçe Çevrelemesi	Mevcut bahçe duvarları, demir parmaklık ve diğer elemanların korunması.
4- Ulaşım – Dolaşım (Kaldırım – Otopark)	Kapalı otopark cephede yeterli mesafe olması durumunda, bina ile birleşik olacak şekilde ve/ veya binanın devamı olarak algılanması sağlanacak şekilde çözümlenmesi koşulu ile alana dahil edilmeyecektir. Bu durumdaki çözümlerde ve bitişik nizam evlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20 m^{2}'ye kadar olan kısım alana

dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmelerinde kapalı otopark alanları alandan sayılacaktır.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

5- Yapılaşma

A- Doluluk/ Boşluk /Bina Taban Alanı

Yeni gelişmelerin; mevcut dokudaki yapıya, doluluk ve boşluk oranlarına ve genel karakterine uygun olarak yapılması.

Yapı arsa oranı 1.20/1 taban alanı oranı da %60 dır. Bölgede nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 133 hane/hektar'dan fazla olamaz.

B- Yeni Binalara ve Mevcut Binalara Yapılacak Müdahaleler Ekler ve İlaveler

Yeni yapılacak binalar, ekler ve ilaveler köy içi karakterine uygun olarak arazi içerisine yerleşim düzeni sağlanacaktır. Bitişik nizam sokaklardaki yeni gelişmeler bitişik nizama uygun, ayrık nizam olan sokaklardaki yeni gelişmeler ise ayrık nizama uygun olarak yapılabilecektir. Özel durumlarda (Trafik ve yol güvenliği, dokuya uygunsuzluğu, yola giriş çıkışı ve diğer konularda oluşacak sorunların) sözkonusu olması durumunda bu kurallar planlama onayı aşamasında ve planlama bölümünün görüşü doğrultusunda yeniden değerlendirilebilecektir. Ancak köy içi bölgesinde hiçbir şekilde yeni yapılacak binaların otopark çözümünde kolonlar üzeri bir yapılanmaya gidilemez. Buna ek olarak eski köy içlerinde yapılacak tüm gelişmeler; malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve

Benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köy içi dokusuna uyumlu olacaktır.

C- Bina Katsayısı	2 kat
D- Bina Yüksekliği	Makimum yükseklik 7.60metre olacaktır.
E- Çatı Örtüsü	Çatı düz veya eğimli yapılabilecektir. Eğimli yapılacak çatılar bölgedeki çatı karakterine ve eğimine uygun olacak şekilde, düz çatı olarak yapılacak binalar ise kornişli olacak şekilde yapılacaktır.
F- Malzeme	Yeni yapılacak gelişmeler köyün geleneksel çatı ve duvar vd. malzemelerine uyumlu olarak yapılacaktır.

6.13.4.2.2.1.2 Gelecekteki Gelişme Alanları İçerisindeki Konut Alanları

Söz konusu alan içerisinde yer alan yapılaşma karakter bölgeleri;

- Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesi (GGA1)
- Yeni Gelişme Bölgesi (GGA2)
- Kırsal Yerleşim Bölgesi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.4.2.2.1.2a Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesi (GGA1)

Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesinde konut amaçlı gelişmeler bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.70/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz. Nüfus yoğunluğu 233 kişi/hektar ve net konut yoğunluğu 78 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. Ancak yukarıdaki paragrafta belirtilen net konut yoğunluğuna bakılmaksızın 600 m^2'den küçük 520 m^2 ve üzerindeki arsalarda en fazla 2 konut, 520 m^2 den küçük arsalarda ise en fazla 1 konut yapılabilir.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.4.2.2.1.2b Yeni Gelişme Bölgesi (GGA2)

Lefkoşa, Gönyeli, Hamitköy ana Yerleşkesinde ve Alayköy, Haspolat ve Kanlıköy Çevre Yerleşmelerinde bulunan Yeni Gelişme Bölgelerinde (GGA2) konut amaçlı gelişmeler bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.60/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat, bina yüksekliği en fazla 8.20metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz. Nüfus yoğunluğu 200 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 67 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

Ancak yukarıdaki paragrafta belirtilen net konut yoğunluğuna bakılmaksızın 600 m^2'den küçük 520 m^2 ve üzerindeki arsalarda en fazla 2 konut, 520 m^2 den küçük arsalarda ise en fazla 1 konut yapılabilir.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.4.2.2.1.2c Kırsal Yerleşim Bölgesi

Kırsal Yerleşme Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.40/1, taban alanı oranı en fazla %40, kat adeti en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede nüfus yoğunluğu 60 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 20 hane/hektar'dan fazla olamaz. 1000 m^2 lik arsaya en fazla 2 konut yapılabilir. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

6.13.4.2.2.2 Merkezi İş Alanı, Faaliyet Koridorları ve Alt Merkezler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Merkezi İş Alanında uygulama ve tasarım esasları Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planında yer almaktadır. Diğer ticari alanlar için de sonraki planlama aşamasında daha detaylı planlama/projelendirme, kentsel tasarım çalışması yapılacaktır.

Ancak bu çalışmalar yapılıncaya kadar olan sürede faaliyet koridorları ve alt merkezler için aşağıdaki 6.13.4.2.2.2.1,

6.13.4.2.2.2.2, 6.13.4.2.2.2.3 ve 6.13.4.2.2.2.4 maddelerinde belirlenen yapılaşma koşulları uygulanacaktır.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.4.2.2.2.1 Bölge Merkezleri ve Kentsel Faaliyet Koridorları

Faaliyet koridorları ve bölge merkezleri bir sonraki aşamada hazırlanacak ve uygulama ve tasarım esaslarının belirleneceği plan/projeler hazırlanıncaya kadar geçecek sürede bu bölgelerdeki gelişmeler; bu planın 6.4 Ulaşım, 6.7 Ticaret ve 6.11 Merkezi İş Alanı, Faaliyet Koridorları ve Alt merkezler bölümlerinde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile aşağıda belirtilen kural ve koşullara göre yapılacaktır.

Kentsel faaliyet koridoru 6 numaralı 1/25000 ölçekli Yapı Arsa Oranı, Yoğunluk ve Kat Sayısı Haritasında kentsel faaliyet koridoru olarak gösterilen ana veya ikincil dağıtıcıdan cephe alan parsellerde 6.11.3.3 maddesinde belirtilen politika ve önerilere uyulacaktır.
Kentsel faaliyet koridorlarında yurt, turistik tesis, diğer konut dışı kullanımlar veya konut dışı kullanımlarla birlikte konut kullanımları aşağıdaki tablo 24'de yer alan özendirici haklardan yararlanacaktır. Ancak büyük ölçekli idari, kültürel ve kamusal fonksiyonlar özendirici hak kapsamı dışındadır. 6.11.2.3b maddesinde belirtilen yapılabilecek diğer tüm kullanımlarda bağlı bulunulan yapılaşma karakter bölgesine ait yapılaşma kuralları geçerli olacaktır.
Bölge merkezlerinde kentsel faaliyet koridorunda belirtilen kullanımlara ek olarak büyük ölçekli idari, kültürel ve kamusal fonksiyonlar da özendirilecektir.
Kentsel faaliyet koridorları ve bölge merkezlerinde konut kullanımı ile birlikte yapılacak konut dışı kullanımlarda binanın zemin katının tamamının veya zemin katın ön cephesinin konut dışı kullanım olması zorunludur. Konut kullanımı ile birlikte yapılacak konut dışı kullanımlarda binanın zemin katının tamamının (Faaliyet Koridorlarında zemin katın konut bölgesine cephe alan kısmında yapılacak konut kullanımı da özendirme kapsamında değerlendirilir) veya bina toplam inşaat alanının en az %30'unun konut dışı kullanım olması durumunda özendirme kapsamında değerlendirilecektir. 6.11.3.3 maddesinde belirtilen yapılabilecek diğer tüm

kullanımlarda bağlı bulunulan yapılaşma karakter bölgesine ait yapılaşma kuralları geçerli olacaktır. Bina altı otoparkı sadece binanın arka kısmına bina izdüşümünü aşmaması koşulu ile yapılabilir.

Bölge merkezleri veya Kentsel Faaliyet Koridorlarında özendirici haklar kapsamında yer alan kullanımlara uygulanacak taban alanı oranı, yapı arsa oranı, nüfus yoğunluğu, konut yoğunluğu, kat sayısı ve kat yüksekliği tablo 24'te yer almaktadır. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz (Bkz. 6.13.4.1).

Tablo 24: Bölge Merkezleri veya Kentsel Faaliyet Koridorlarında Yapılaşma Karakter Bölgelerine Göre Özendirici Haklar Kapsamında Yer Alan Kullanımlara Ait Taban Alan Oranı, Yapı Arsa Oranı, Nüfus Yoğunluğu, Konut Yoğunluğu, Kat Sayısı ve Bina Yüksekliği

YAPILAŞMA KARAKTER BÖLGESİ	TABAN ALAN ORANI	YAPI ARSA ORANI	NÜFUS YOĞUNLUĞU (KİŞİ/HEKTAR)	KONUT YOĞUNLUĞU HANE/ HEKTAR	KAT SAYISI	BİNA YÜKSEKLİĞİ
MERKEZİ KONUT BÖLGESİ	0.50/1	1.80/1	639	213	6	24
ESKİ GELİŞME BÖLGESİ	0.50/1	1.6/1	561	187	5	20
YENİ GELİŞME BÖLGESİ (ÖGA)	0.50/1	1.4/1	480	160	4	16
KÖY İÇİ BÖLGESİ	0.60/1	1.4/1	400	133	3	12
SOSYAL KONUT BÖLGESİ	0.40/1	0.8/1	266	89	2	8.20
KÖY İÇİ ÇEVRESİ ESKİ GELİŞME BÖLGESİ	0.50/1	1.0/1	266	89	3	12
GGA1	0.50/1	1.0/1	233	78	3	12
GGA2	0.50/1	0.9/1	200	67	3	12

6.13.4.2.2.2.2 Semt Merkezleri

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Semt merkezlerinde bu planın 6.4 Ulaşım, 6.7 Ticaret ve 6.11 Merkezi İş Alanı, Faaliyet Koridorları ve Altmerkezler bölümlerinde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; 6.11.2.3a'da belirtilen kullanımlar yapılabilir. Yapılaşma karakter bölgesine göre konut amaçlı gelişme için verilen yapı arsa oranı, nüfus yoğunluğu, konut yoğunluğu, kat sayısı ve bina yükseliği uygulanacaktır.

Semt merkezinde bina altı otoparkı sadece binanın arka kısmında bina izdüşümünü geçmemesi koşuluyla yapılabilir.

6.13.4.2.2.2.3 Ülkesel Faaliyet Koridoru

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Ülkesel faaliyet koridorunda; sonraki aşamada, bu bölge ile ilgili uygulama ve tasarım esaslarının belirleneceği plan/projeler hazırlanacaktır. Bu plan/projeler tamamlanıncaya kadar geçecek sürede bu bölgelerdeki gelişmeler aşağıda belirtilen kural ve koşullara göre yapılacaktır.

Bu planın 6.4 Ulaşım, 6.7 Ticaret ve 6.11 Merkezi İş Alanı, Faaliyet Koridorları ve Alt merkezler bölümlerinde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile 6.11.3.3 maddesinde belirtilen kullanımlar yer alabilecektir. Çok maksatlı mağazalar, turizm kullanımları, üniversite binası veya kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan showroom türü prestij binaları yanında 1000 m2'den küçük arsalarda Kentsel Faaliyet Koridorlarında olduğu gibi yurt, diğer konut dışı kullanımlar veya konut dışı kullanımlarla birlikte yapılacak konut kullanımları da aşağıdaki tablo 26'da yer alan özendirici haklardan yararlanacaktır. 6.11.3.3 maddesinde belirtilen yapılabilecek diğer tüm kullanımlarda bağlı bulunulan yapılaşma karakter bölgesine ait yapılaşma kuralları geçerli olacaktır.

Konut kullanımı ile birlikte yapılacak konut dışı kullanımlarda binanın zemin katının tamamının veya

zemin katın ön cephesinin konut dışı kullanım olması zorunludur. Konut kullanımı ile birlikte yapılacak konut dışı kullanımlarda binanın zemin katının tamamının (zemin katın konut bölgesine cephe alan kısmında yapılacak konut kullanımı da özendirme kapsamında değerlendirilir) veya bina toplam inşaat alanının en az %30'unun konut dışı kullanım olması durumunda özendirme kapsamında değerlendirilecektir.

Ülkesel Faaliyet Koridorunda bina altı otoparkı sadece binanın arka kısmında bina izdüşümünü aşmaması koşuluyla yapılabilir.
Ülkesel Faaliyet Koridorlarında yukarıda belirtildiği gibi özendirici haklar kapsamında yer alan kullanımlara yönelik gelişmelerde, uygulanacak taban alanı oranı, yapı arsa oranı ve kat sayısı tablo 25'de yer almaktadır.

Tablo 25: Ülkesel Faaliyet Koridorlarında Yapılaşma Karakter Bölgesine Göre Özendirici Haklar Kapsamında Yer Alan Kullanımlara Ait Taban Alan Oranı, Yapı Arsa Oranı ve Kat Sayısı

YAPILAŞMA KARAKTER BÖLGESİ	TABAN ALAN ORANI	YAPI ARSA ORANI	KAT SAYISI	BİNA YÜKSEKLİĞİ
ÖGA Yeni Gelişme Bölgesi-Eski Gelişme Bölgesi	0.50/1	1,60/1	5	20 m
GGA1- GGA2- Köyiçi Çevresi Eski Gelişme Bölgesi-Dr Küçük Anıtı Konut Bölgesi	0.50/1	1,20/1	3	12 m

6.13.4.2.2.3 Oluşumu Tamamlanmış Alanlar:

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Planda belirlenmiş koruma alanı veya dokusu korunacak bölgeler dışındaki bölgelerde bu plana göre tanınmış kazanılmış haklardaki inşaat ruhsatları da dikkate alındığında yapılaşması yürürlükteki bölge kuralının %70 ve üzerinde bir oranda tamamlanmış yapı adalarında, biçimlenmesi tamamlanmış doku ile uyumlu birlikteliğini sağlamak için, bu gibi adalardaki yeni gelişmeler, yürürlükteki bölge kuralının üzerindeki mevcut yapılaşmış ve/veya inşaat ruhsatlarına uygun olarak yapılaşacak binaların yapı arsa oranları, net konut yoğunlukları ile kat sayısı bakımından ortalaması esas alınarak

belirlenecek yapı arsa oranlarına, net konut yoğunluklarına ve kat sayısına ve kullanım türlerine göre yapılır.

Bu gibi alanlarda malzeme çevre düzeni, peyzaj özellikleri dikkate alınır.

Dr. Küçük Anıtı Konut bölgesinde ve koruma alanı veya dokusu korunacak bölgelerde sadece kullanım türüne göre oluşumunu tamamlamış alanlar dikkate alınır.

Planda belirlenmiş koruma alanı veya dokusu korunacak bölgeler dışındaki bölgelerde bu plana göre tanınmış kazanılmış haklardaki inşaat ruhsatları da dikkate alındığında yapılaşmasını yürürlükteki bölge kuralının %60 - %70 arasındaki bir oranda üzerinde tamamlanmış yapı adalarında, biçimlenmesi büyük oranda tamamlanmış doku ile uyumlu birlikteliğini sağlamak için, bu gibi adalardaki yeni gelişmeler, tüm yapı adasının yapı arsa oranları, net konut yoğunlukları ile kat sayısı bakımından ortalaması esas alınarak belirlenecek yapı arsa oranlarına, net konut yoğunluklarına ve kat sayısına göre yapılır.

Yapı adası etrafı yollarla çevrili arsaların oluşturduğu alanı anlatır. Veya en az bir tarafı yolla sınırlanmış olup diğer tarafları ise hastahane, ilkokul, ortaeğitim, yüksek eğitim gibi toplumsal hizmet kullanımları ile mezarlık, otobüs terminali, yeşil alan ve dere yatağı gibi kamusal alanlarla sınırlanan arsa topluluğunu anlatır. Faaliyet Koridorlarında ve/veya ana ulaşım arterlerinden cephe alan parsellerde yapı adası bir kavşaktan diğer kavşağa kadar olan alan içerisindeki parseller grubunu anlatır. Ancak Planlama makamı bu gibi caddelerde birden fazla kavşağı birarada değerlendirebilir. Yapı adası içerisinde birden fazla yapılaşma karakter bölgesi olması durumunda her yapılaşma karakter bölgesi kendi içerisinde ayrı değerlendirilir.

Oluşumu tamamlanmış alanlara ek olarak planda belirlenmiş koruma alanı veya dokusu korunacak bölgeler dışındaki bölgelerde hudut olduğu herhangi bir parsel ile aynı yoldan cephe alan ve içerisinde bölge için belirlenmiş kat sayısından daha fazla katı olan iki bina arasında kalan arsada yapılabilecek gelişmelerde uyumlu birlikteliği sağlamak için, söz konusu iki binanın taban alanı oranı, yapı arsa oranı, net konut yoğunluğu ile kat sayısı bakımından ortalaması esas alınarak taban alanı oranı, yapı arsa oranı, net konut yoğunluğu ve kat sayısı belirlenir.
Ancak aynı yoldan cephe alan iki bina arasında kalan arsanın alanı, söz konusu 2 binanın üzerinde bulunduğu hudut olduğu arsaların

alanları ortalamasının 1,5 katından büyükse uyumlu birliktelik kuralı uygulanmaz. Binanın bölge kuralından yüksek katlı kısımlarının parsel içerisindeki konumu komşu parsellerde yer alan binaların konumuna ve sokak dokusuna bağlı olarak Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.”

Oluşumu tamamlanmış alanlara ek olarak konut alanları içerisinde hudut olduğu herhangi bir parsel ile aynı yoldan cephe alan ve içerisinde bölge için belirlenmiş arazi kullanım türünden farklı kullanım türlerinin olduğu gelişmelerde uyumlu birlikteliği sağlamak için, söz konusu iki binanın kullanım türleri dikkate alınarak kullanım türü belirlenir.

Ancak yukarıdaki paragraflarda tanımlandığı şekli ile hudut olduğu parsel içerisine arada kalan parsel sınırına doğru olacak şekilde bölge kuralına uygun olarak bina yapılacak büyüklükte bir mesafe olması durumunda veya mevcut bina komşu parsel hududuna 21 metre mesafeden daha fazla bir mesafede ise uyumlu birliktelik kuralı aranmaz.

Bu madde kapsamında konut alanları içerisinde olup konut dışı kullanım türünün yapılabilmesine olanak sağlanan durumlarda; ses ve çevre kirliliği yaratmayacak kullanımlar olması, otopark ihtiyacının tamamını kendi parselinde karşılaması ve konut alanlarının bütünlüğüne helal getirmemesi esastır.

Bu madde kapsamında hesaplanacak kat sayısı ve net konut yoğunluğu ortalamasının kesirli sayı bulunması durumunda tam sayı dikkate alınır.

6.13.4.2.2.4 Sanayi Bölgeleri:

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Sanayi bölgelerindeki gelişmeler, bu planın 6.5 Sanayi Depolama ve Toptan Ticaret bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; bina taban alanı oranı %60’ı, yapı arsa oranı 1.20/1’i, kat adedi 2’yi aşmamak ve önden çekme mesafesi 5 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Ancak, üretim prosesi gereği tesisinin kaçınılmaz ek gereksinimleri dikkate alınarak Sanayi Dairesinin vereceği görüş doğrultusunda planlama onayı aşamasında bina kat sayısı artırılabilir. Ayrıca bu bölgelerdeki parsellemeye yönelik gelişmelerde küçük ölçekli yerel atölyeler için ayrılan bölgelerde min. parsel büyüklüğü 600 m2’den, orta ve büyük ölçekli sanayi bölgelerinde 3500 m2’den, kirli sanayi bölgesinde 6000 m2’den, depolama ve toptan ticaret bölgesinde 1000 m2’den az olamaz.

Sanayi Bölgelerinde yer alacak işletmeler için gerekli parsel büyüklükleri, işletmelerin faaliyet konuları ile kapasitelerine bağlı olarak Planlama Onayı aşamasında çeşitlendirilebilir.

6.13.4.2.2.5 Hastaneler, Kamusal Hizmet Binaları ve Yönetim Binaları:

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Genellikle geniş alan gereksinimi olan diğer kullanımlarda olduğu gibi, bu tür kullanımlarda da düşük taban alanı olan %20 uygulanmalıdır. Kat yüksekliği de yerleşimin yer aldığı bölgenin karakterterine ve diğer kullanımlara verilen yükseklikler göz önüne alınarak, gereksinime göre planlama onayı aşamasında belirlenecektir. Ancak parsellerin küçük olduğu merkezi bölgelerde taban alanı oranı %35'e kadar çıkarılabilir.

6.13.4.2.2.6 Fuar Alanı:

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Fuar alanları, mal ve hizmet üreticilerinin ve tüketicilerinin belli zaman ve mekân dilimi içersinde buluştukları bir pazar niteliği taşımaktadır. Bu bağlamda, fuar alanlarında yapılacak binaların portatif nitelikte ve gerektiğinde sökülüp farklı mal ve hizmet üreticilerin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yeniden yapılabilecek şekilde olması gerekmektedir. Bu alandaki gelişmeler, taban alanı %20'yi ve bina kat adedi 1'i geçmemek koşulu ile yapılabilir.

6.13.4.2.2.7 Spor Sitesi:

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Söz konusu alanda yapılabilecek hipodrom, futbol okulu, carting, tenis kortu, kapalı/açık yüzme havuzu ve benzeri spor tesislerine ait yapılaşma kuralları, bu planın 6.10 Açık Alanlar Eğlence ve Dinlence bölümünde belirtilen politikalar, 6.13.4.2.2.11 Yerel parklar, yerel yeşil alanlar ve spor alanları maddesinde belirtilenler, gelişme ile ilgili gereksinimler dikkate alınarak Spor Dairesinin vereceği görüş doğrultusunda planlama onayı aşamasında belirlenecektir. Ancak söz konusu alanda 12 Kasım 1999 Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış arsalarda yapılabilecek olan bilardo salonu, masa tenisi, fitness salonu, ticaret, konut, yurt ve spor kullanımlarına hizmet edebilecek sağlık tesisi, restaurant ve benzeri gelişmeler bu planın 6.3 Konut, 6.7 Ticaret veya 6.10 Açık Alanlar Eğlence ve Dinlence bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması koşulu ile; tüm otopark gereksinimini kendi parselinde karşılayacak, taban alanı oranı %40'ı yapı arsa oranı 1.20/1'I, 3 katı ve 12 metre bina yüksekliğini aşmayacak şekilde yapılabilecektir. Bölgede nüfus yoğunluğu 480 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 160 hane/hektar'dan fazla olamaz. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz (Bkz. 6.13.4.1).

6.13.4.2.2.8 Turizm Eğlence ve Dinlence Alanı

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

4 numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen, fuar alanının batısında yer alan Turizm, Eğlence ve Dinlence Alanı olarak

isimlendirilen bölgede turizm amaçlı gelişmeler, geniş alan gereksinimine ihtiyaç duyulan çok maksatlı mağazalar, büyük alışveriş merkezleri ve kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan showroom türü prestij binalar yapılabilir. Bu gelişmeler, bu planın 6.7 ve 6.15 Turizm bölümünde belirtilen politikalar işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; alanı 10000 metrekare ve üzeri olan parsellerde taban alanı oranı en fazla 0.40/1 ve toplam yapı arsa oranı en fazla 1.00/1 olacak şekilde yapılabilecektir. Turizm amaçlı gelişmeler hektara düşen yatak sayısının max.250 olması ve kentsel tasarım ilkelerine göre hazırlanacak projelere uygun olarak yapılabilecektir.

Ayrıca söz konusu alanda yapılabilecek büyük otopark gereksinimi olan, gürültü yaratan, yoğun trafiğe neden olan, spor ve dinlence türü dışındaki düğün salonu, açık hava sineması, amfitiyatro, aqua park, disko ve benzeri türden eğlence kullanımı amaçlı gelişmeler net alanı en az 5000 metre kare olan parseller üzerinde yapı arsa oranı en fazla 0.20/1, taban alanı oranı en fazla 0.20/1 olması koşulu ile yapılabilecektir.
Turizm eğlence ve dinlence alanı içerisinde yer alan kamuya ait arazide tiyatro, müze, konferans salonu ve benzeri kullanımların yer alacağı kültür sitesi yapılabilecektir. Bu alanda yapılacak gelişmeler taban alan oranı %40'ı, toplam inşaat alanı oranı 1.00/1'l geçmeyecek şekilde yapılacaktır.
Bu bölgede yapılacak tüm gelişme başvurularında kat sayısı ve bina yüksekliği planlama onay aşamasında değerlendirilecektir.

Turizm Eğlence ve Dinlence Alanında yapılabilecek tüm gelişmelerde gerekli otopark miktarının kendi parselinde karşılanması esastır

6.13.4.2.2.9 Turizm Gelişme Alanları

Plan Alanında Turizm amaçlı gelişmeler Merkezi İş Alanında, faaliyet koridorlarında bölge merkezlerinde, Lefkoşa surlar içinde, Eski köy içlerinde ve 4 numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen fuar alanı batısındaki alanda yapılabilecek turizim ilgili çeşitlendirmeye bağlı olarak planlama alanında yer alacak turizim amaçlı gelişmeler için gelişmenin yapılacağı bölgenin yapılaşma kriterleri ile turizm ile ilgili norm ve kriterler esas alınacaktır. Kent içi otellerin yer alacağı merkez, faaliyet koridorları gibi alanlarda turizm amaçlı gelişmelerde bu bölgelerin yapı arsa oranları uygulanacaktır. Surlar içinde turizm amaçlı gelişmeler bu planın surlar içi ile ilgili koruma ve geliştirme ilkeleri ve yapı arsa oranlarına göre yapılacaktır.

Büyük ve kapsamlı turizm tesislerinin yapılacağı bölgelerde, turizm amaçlı gelişmeler, bu türdeki kapsamlı tesislerin yapılabilmesi için gerekli büyüklükteki alanda kentsel tasarım ilkelerine göre hazırlanacak projelere uygun olarak yapılabilecektir.

6.13.4.2.2.10 Ticaret ve Eğlence Alanı

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

4 ve 6 numaralı Gelişme Planı haritasında Ticaret ve Eğlence Alanı olarak isimlendirilen bölgede ticaret, ofis, eğlence amaçlı kullanımlar, bu planın 6.7 Ticaret ve 6.10 Açık Alanlar Eğlence ve Dinlence bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması koşulu ile taban alanı oranı en fazla 0.40/1 ve toplam yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, kat sayısı en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20metre olacak şeklide yapılabilecektir. Bu tür gelişmeler otopark gereksiniminin tamamı kendi parseli içerisinde sağlanması koşulu ile yapılabilecektir. Ticaret ve Eğlence alanı içerisinde yapılacak parsellemelerde, parsel büyüklüğü en az 5000metrekare olacaktır. Yapılacak tüm gelişmelerde bölge için gerekli yol yeşil alan ve otopark kamu yararı için ayrılır

6.13.4.2.2.11 Yerel Parklar, Yerel Yeşil Alanlar ve Spor Alanları

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Büyüklüğü 10,000 m^2'nin üzerinde olan yerel parklarda, 3,000 m^2'nin üzerinde olan park veya spor alanlarında 6.10.3.3'te belirtilen kullanımlar; 6.10 Açık Alanlar Eğlence ve Dinlence bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması koşulu ile yapı arsa oranı 0.03/1'i ve kat adedi 1'i aşmayacak şekilde yapılabilir. Spor alanlarında spor tesislerinin ayrılmaz bir parçası olan kapalı alanlar ve yardımcı fonksiyonlar için (izleyicilerin ve sporcuların ihtiyaçlarını karşılayabilecek kapalı spor salonu, tribün, soyunma kabini, tuvalet, büfe vb.) yapılaşma kuralları bulunduğu bölgenin yapılaşma kuralları da göz önünde bulundurularak ihtiyaca göre ve Spor Dairesi'nin vereceği görüş doğrultusunda Planlama onayı aşamasında belirlenir.

Belirli bir büyüklüğün üzerindeki (en az 20 bin m2 ve üzeri) spor alanlarının maç günleri dışında da kullanılmasına ve kent yaşamı ile bütünleşmesine olanak sağlamak amacı ile yukarıda belirtilen kullanımlara ek olarak restaurant, kafe, kültürel ve ticari fonksiyonların yer alıp almayacağına veya hangi oranda yer alabileceğine spor tesisinin niteliği, kapasitesi, bulunduğu konum, yakın çevresindeki kullanımlar ve bağlı bulunduğu yapılaşma bölgesi dikkate alınarak planlama onayı aşamasında karar verilecektir. Bu türden kullanımlar otopark yerleri, dolaşım ve peyzaj alanları dahil her halükarda spor alanı toplamının %15'inden fazla bir alan işgal edemez.

6.13.4.2.2.12 Okullar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

1/25000 ölçekli Gelişme Planı haritasında ve Planın ekinde yer alan kadastral haritalarda gösterilen okul alanlarında ve/veya Plan Raporunun 6.8 Eğitim bölümünde belirtilen yer seçim kriterlerine göre yapılabilecek okullar 6.8 Eğitim bölümde yer alan standartlara (Tablo 26: Okullar için önerilen standartlar) ve aşağıda her bir eğitim kurumu için belirlenen yapılaşma kural ve koşullarına göre yapılabilir.

1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında ve Planın ekinde yer alan kadastral haritalarda gösterilen öneri eğitim alanları kamu okulları için ayrılmış olup, söz konusu alanlara özele ait eğitim kurumu yapılamaz.

Kamu ilk ve orta dereceli okul ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak belirlenen parsellerin yeterli büyüklükte olmadığı ancak halka açık spor alanlarına güvenli bir yürüme mesafesi içerisinde olduğu durumlarda okullar için önerilen standartlar tablosunda (tablo 26) belirtilen minimum spor alanının okul alanı içerisinde karşılanması istenmeyebilir ve halka açık spor alanları öğrencilerle paylaşımlı olarak kullanılabilir. Bu gibi durumlarda taban alanı oranı ilk ve orta dereceli okullarda %28'e, yapı arsa oranları ilkokullarda 0.43/1'e, orta dereceli okullarda 0.47/1'e yükseltilebilir.

Bu Plan Değişikliği öncesinde izinlendirilen ancak Bu Plan Değişikliği ile belirlenen (Bkz 6.8 Eğitim Bölümü, Okullar için Önerilen Standartlar Tablosu) min okul alanı büyüklüğünün altında olan mevcut okullara sınıf ilavesi yapılamaz. Bu gibi en son kullanım türü okul olan mevcut binalarda işletme sahibinin değişmesinden dolayı yine aynı tür okul kullanımına yönelik olarak kullanım değişikliği yapılabilir.

6.13.4.2.2.12.1 Okul Öncesi Eğitim Kurumları

Yapı arsa oranı 0.40/1'i, taban alanı oranı %30'u, kat adedi 2'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir. Asgari parsel büyüklüğü 900m^2'den az olamaz.

6.13.4.2.2.12.2 İlkokul

Yapı arsa oranı 0.20/1'i, taban alanı oranı %13'ü, kat adedi 2'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir.

6.13.4.2.2.12.3 Ortaokul

Yapı arsa oranı 0.17/1'i, taban alanı oranı %10'u, kat adedi 2'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir.

6.13.4.2.2.12.4 Lise

Yapı arsa oranı 0.20/1'i, taban alanı oranı %12'yi, kat adedi 2'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir.

6.13.4.2.2.12.5 Ortaöğretim

Ortaokul ve Lisenin birarada olduğu ortaöğretim kurumlarında yapı arsa oranı 0.20/1'i, taban alanı oranı %12'yi, kat adedi 2'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir.

6.13.4.2.2.12.6 Özel Amaçlı Okullar[1]

Özel amaçlı okullara ait yapılaşma kural ve koşulları bu okulların niteliğine, ihtiyaca ve 6.8.3.7 maddesinde belirtilen kriterlere göre Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

6.13.4.2.2.13 Oto Galeri Bölgesi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bu plan amaçları bakımından bina içerisinde sergilenmeyen oto galeriler sadece Gelişme Planında Gönyeli Alayköy Belediyesi hudutları ve Lefkoşa Türk Belediyesi hudutları içerisinde bu amaç için belirlenmiş olan oto galeri bölgesi içerisinde yer alabilir.
Plan alanının batısında Alayköy'de belirlenmiş olan oto galeri Bölgesinde oto galeri kullanımı yanında aynı zamanda araç bakım, kaporta, boya, tamir, yedek parça satış, yıkama ve benzeri araç ile ilgili tüm hizmetlerin sağlandığı kullanımlar da yer alabilir. Ancak bu tür kullanımlar ülkesel çevre yoluna cephesi olan parseller içerisinde yapılamaz.
Lefkoşa Türk Belediyesi hudutları içerisinde belirlenmiş olan oto galeri bölgesinde taban alanı oranı %60'u, toplam inşaat alanı oranı %60'u, kat adedi 2'yi aşamaz.
Alayköy'de belirlenmiş olan bölge içerisinde oto galeri kullanımına yönelik gelişmelerde taban alanı oranı %60'u, toplam inşaat alanı oranı %60'u, kat adedi 2'yi, diğer kullanım amaçlı gelişmelerde taban alanı oranı %60'ı, toplam inşaat alanı oranı 1,20/1'i, kat adedi 2'yi aşamaz. Bölge içerisinde açılacak en küçük arsa büyüklüğü 1000 m2'den az olamaz.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

6.13.4.3 <u>Özendirici ve Caydırıcı Önlemler:</u> Gerekli olması durumunda, kentin belirli kısımlarında çeşitli gelişme hedeflerine ulaşmak için Planlama Makamı tarafından, planda önerilen yapı-arsa oranı, konut yoğunluğu, bina kat

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih:
04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

[1] Bedenen ve zihnen engelli olup özel bir eğitim ve öğrenime gereksinimi olan okul öncesi eğitim yaşına ulaşmış çocukların onsekiz yaşına kadar olan eğitimlerinin tümünü kapsar.

sayısı bina yüksekliği ve bina taban alanı ile ilgili düzenleme ve değisiklikleri yapabilmelidir.

Bu politikanın amacı, plan alanındaki yerleşim alanlarında, planın vizyonu, stratejileri ve hedeflerine uygun olarak gelişmelerin arzu edildiği gibi gerçekleştirilebilmesini sağlamak için, 6.13.4.2'de beliritilen yapı arsa oranları bina kat sayısı, yüksekliği, taban alanı oranı ilgili kuralların uygulanmasında müzakereci ve katılımcı esneklik sağlamaktır.

Planlama Makamı bazı gelişme hedeflerini gercekleştirmek veya istenilen bazı gelişmeleri özendirmek veya istenmeyen bir gelişmenin gerçekleşmesini caydırmak için öngörülen kurallardan daha az veya daha çok bir kuralı koşul olarak verebilecek gerekli esneklige sahip olacaktır.

6.13.4.2'deki kurallarla ilgili düzenleme ve değişiklikler kamu çıkarları doğrultusunda yapılabilir.

a) Kamu sektörü ve diğer kar amacı gütmeyen kurumlar ve kuruluşlar tarafından bölüm 6.3.4.3 ve 6.3.4.4'de belirtilen düşük maliyetli konut yapı kooperatifleri konutlar ve kamu sektörü düşük maliyetli konutları ile özel sektör tarafından bölüm 6.3.4.5'de belirtilen özel sektör düşük maliyetli konutları ve bölüm 6.3.4.6'da belirtilen kapsamlı konut gelişmeleri projelerinde, konut yoğunluğu aşağıdaki (b) paragrafında belirtilen kriterlere uygun olarak artırılabilir.

b) Doku koruma bölgesi, köy içi vb. 6.12 maddesinde belirtilen kentsel koruma alanları dışında kalan bölgelerde 6.10.3.3 maddesinde belirtildiği üzere trafo, su vb. kamusal altyapı, kamu yolu ve yeşil alanın kamuya terk edildikten sonra kalan alanı 15000 m2 ve üzerinde olan parsellerde kentsel tasarım çerçevesinde tasarlanan ve Planlama onayı aşamasında belirlenecek ihtiyaca göre kentin işlevsel yapısının gerektirdiği, Plan raporunun 6.8,Eğitim, 6.9,Sağlık ve Sosyal Hizmetler ve 6.10, Açık Alanlar ve Rekreasyon ve 6.14 Kamu Kullanımları ve Altyapı bölümlerinde öngörülen standartlar doğrultusunda bir veya birden fazla kullanım alanının ayrılıp kamuya devredileceği yeni inşaata yönelik gelişmelerde, ek alan devredilmeden önce kalan parsel alanının bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılması ile elde edilecek haklara ek olarak, kamuya devredilecek olan ek alanın bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılarak elde edilecek alan ek inşaat hakkı olarak verilecektir. Parsele düşecek konut sayısı ek alan devredilmeden önce kalan parsel alanının bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılması ile elde edilecek toplam inşaat alanında yapılabilecek azami konut sayısı ile doğru orantılı olarak artırılır.

   Ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranı bölge kuralının %50'sini, taban alanı oranı %50'yi, kat adedi ise bölge kuralının 1 kat üzerini aşamaz. Bölge kuralının 1 kat üzerindeki bina izdüşümü arada kamu yolu olmadığı durumlarda parsel hudutlarından 5 metreden az bir mesafe içerisinde olamaz. c) 6.13.4.1 Öneri Denetim Sistemi f) fıkrasında belirtilen Devredilebilir Gelişme Hakları ile ilgili yasanın çıkarılması sonrasında transfer edilen imar hakları "Değer Artışı Yakalama" kapsamında yapılacak

yasal düzenlemeye bağlı kalmaksızın, Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı hudutları içerisindeki MİA1, MİA2, MİA3, MİA KB1, MİA KB2 bölgelerinin koruma alanı dışında kalan kısımlarında her bir bölge için belirlenen gelişme parametrelerine bağlı olarak ve BLİP kapsamında Gönyeli Alayköy Belediye hudutları içerisinde yüksek binalar politikasının uygulandığı en az 1000m2 üzerindeki parsellerde ve Eski Gelişme Bölgesi Faaliyet Koridoru içerisindeki en az 1000 m2 üzerindeki parsellerde yapı arsa oranı 2,20/1'i, kat adedi 9'u aşmayacak şekilde kullandırılacaktır.

d) Bölge kuralının üzerinde izinli kat adedine ve/veya yapı arsa oranına sahip olup KTMMOB Bilirkişi Komisyonu tarafından hazırlanacak İnşaat Mühendisliği Bilirkişi raporu ile can güvenliği açısından tehlike arz ettiği belirlenen yapılarla ilgili yapılacak yıkım sonrası yeni inşaata yönelik gelişme başvuruları aşağıdaki koşullara bağlı olarak sonuçlandırılacaktır.

- Kat adetinin bölge kuralının azami 1 kat üzeri olabilmesi,
- Bölge kuralı ile hesaplanacak toplam inşaat alanına %20 oranında ek inşaat hakkı verilmesi,
- Planda belirtilen net konut yoğunluğuna bakılmaksızın yıkım öncesi mevcut izinli konut sayısı kadar konut yapılabilmesi,
- Bağlı bulunduğu bölge içerisinde yapılabilecek arazi kullanım türü olmaması durumunda sanayi, depolama, disko, gece kulübü ve benzeri gürültü yaratan kullanımlar dışında yıkım öncesi en son izinli kullanım türü olan diğer arazi kullanım türlerinin yapılabilmesi,

- Otopark ihtiyacı ve diğer tüm konularda planda belirtilen kurallara uyulması.

e) Gaz dolum tesisi ve benzeri yanıcı parlayıcı etkisi olan mevcut işletmelerle (Akaryakıt İstasyonlarının Niteliklerini Düzenleme Tüzüğüne aykırı olan mevcut akaryakıt istasyonları dahil) sanayi faaliyetlerinin yerleşim alanlarından taşınmasını teşvik etmek amacı ile bu türden işletmelerin kaldırılması sonrasında bulunduğu mevcut parseller üzerinde yapılacak gelişme başvuruları aşağıdaki koşullara bağlı olarak sonuçlandırılacaktır.

- Kat adetinin bölge kuralının 1 kat üzeri olabilmesi,
- Bölge kuralı ile hesaplanacak toplam inşaat alanına %20 oranında ek inşaat hakkı verilmesi,
- Otopark ihtiyacı ve diğer tüm konularda planda belirtilen kurallara uyulması.

f) Belirli bir fiziki özelliğin, arazi biçiminin, manzaranın, ortak alanın özellikli mimari tarzın, yada sokak siluetinin, tepelik, ağaçlık, dere kenarı, park kenarı, konut alanlarındaki çevresel koşullar, tarihi ve doku bütünlüğü olan bölgelerdeki mimari bütünlük ve benzeri korunması gereken özellikli alan ve sokaklarda bu alanlar için öngörülen kat adedi, taban alanı ve yapı arsa oranları ŞPD planlama ve planlama onayı bölümü, ilgili belediye, KTMMOB temsilcilerinden oluşan ortak teknik komitede yapılacak tartışma ve müzakereler sonuçunda varılacak anlaşmaya göre azaltılabilir.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih: 18.02.2009

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.4.4 <u>Yüksek binalar politikası:</u> Yüksek binalar politikasının amacı, kentin karakter ve formunun geliştirmek, zenginleştirmek ve görsel belirleyici toplumsal odak noktalarının görsel olarak işaret edilebilmesini sağlamaktır.

Bu politikanın amacı, bina kat sayıları ve yükseklikleri ilgili planın genel politikasını tamamlayıcı olarak orta yükseklikte ve yüksek binaların yapılabilmesini sağlayacak ilkeleri düzenlemektir

Orta yükseklikteki binalar bölgesel merkezler ile faaliyet koridorları gibi toplumsal buluşma noktalarını görsel olarak ayırt edebilmek için yapılmalıdır.

Kısıtlı sayıda yüksek binalar (azami 9 kat) kentsel ana yerleşim alanının biçimini zenginleştirmek, merkezi iş alanına giden ana yolların ayırt edilebilmesi için özenle belirlenmiş bölgelerde yapılabilir.

Gelişme Planı'nda gösterildiği üzere, yüksek binalar asgari 1000m2 büyüklüğüne sahip arsalarda (azami 9 kat) Merkezi İş Alanına, ulaşan ana koridorların, görsel olarak ayırt edilebileceği alanlarda yapılabilecektir. Kentsel Ana yerleşimi oluşturan yerleşim birimlerinden olan Hamitköy girişi, Dr. Küçük anıtı çevresi ön görünüm bölgesi olması nedeniyle yüksek binalar için uygun değildir.

Bu öneri ile yapılacak yeni gelişmelerde yüksek binalar politikası aşağıda sıralanmış olan amaçlar da göz önüne alınarak değerlendirilmelidir.

(a) Görsel tanımlayıcı ve ayırt edici noktalar sağlamak;

(b) Mevcut etkileyici görünümleri korumak ve yenilerinin oluşturulması için yol göstermek;

(c) Yüksek binalar ulaşım sistemine katılmalara kılavuzluk edecek şekilde yerleştirilmelidir;

(d) Mimari tasarım ve dış cephe malzemelerinde yüksek standart elde edilmesine özen göstermek;

6.13.4.5 <u>Parsel Büyüklükleri Politikasının Amacı</u>

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih: 18.02.2009

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Parselasyon, bölme ve hudut düzeltmesine yönelik gelişmelerde minimum arsa büyüklüğü:

1. ÖGA'larda orta ve yüksek yoğunluğa sahip konut bölgelerinde (Merkezi Konut Bölgesi, Eski Gelişme Bölgesi ve Yeni Gelişme Bölgesi) ve bu bölgelerde yer alan semt merkezlerinde 750 m^2 den,
2. Kanlıköy'deki Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi ve Kırsal Yerleşim Bölgesinde 1000 m^2 den,

3. Semt merkezi dışındaki diğer tüm hizmet merkezlerinde (ülkesel faaliyet koridoru, kentsel faaliyet koridoru ve bölge merkezi) 1000 m^2 den,
4. Yukarıda 1. paragrafta belirtilen konut alanları ve köy içleri dışındaki diğer tüm konut bölgelerinde ve semt merkezlerinde ise 600 m^2 den az olamaz.

Yapı adasının %70 ve üzerinde bir oranda yürürlükteki min.parsel büyüklüğünün altında oluşmuş ancak henüz tamamlanmadığı durumlarda yapı adasının tamamlanmasını sağlayacak olan parselin arsalara bölünmesinde 520 metrekareden az olmamak koşulu ile hali hazırda açılmış olan arsaların ortalaması dikkate alınabilir.

Parselasyon ve yeni inşaata yönelik gelişmelerde Planlama Makamınca parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, bütünlüğü, konumu, yakın çevresi ve kent ile ilişkisi dikkate alınarak, parsel alanından yol, otopark ve/veya kaldırım vb. kamu kullanımı amaçlı alanların ayrılması zorunlu olup, yapı arsa oranı ve inşaat taban alanı oranı 6.10.3.3 maddesinde belirtilen gerekli yeşil alan ve yukarıda belirtilen yol, otopark ve/veya kaldırım vb. kamu kullanımı amaçlı alanlar çıkarıldıktan sonra hesaplanır. Ancak belli bir oranın üzerinde veya nihayi tasvip almış arsadan kamuya terk yapılmasını gerektirdiği durumlarda 6.10.3.3 maddesinde belirtildiği şekilde ek inşaat hakkı verilir.

Site, toplu gelişme, bölme, parselasyon ve yeni inşaata yönelik gelişmelerde belediyelerin, kaymakamlıkların ve muhtarlıkların gerekli görmesi halinde hazırlayacağı projeler doğrultusunda kanalizasyon ve drenaj da talep edilebilir.

6.13.5 Diğer Kural ve Koşullar

6.13.5.1 Bina Yaklaşma Sınırı

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Plan alanı hudutları içerisinde 6.13.5.2 maddesinde belirtilen yardımcı binalar dışında yapılacak binaların 1,20 metreden yüksek kısımları parsel sınırına, 3.05metreden (10ayak) az olamaz.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Bina yaklaşma sınırı bina yüksekliğine ve yol genişliğine göre tanjant 55 derecelik (1.42) açıya uygun olarak aşağıdaki yöntemle belirlenir.

Binanın herhangi bir noktasındaki yüksekliğinin, cephe aldığı yol yönünden ve tüm parsel sınırları yönünde aşağıda belirtildiği şekilde uygulanan 55 (ellibeş) derecelik gün ışığı açısının dışına taşamaz ve/veya 55 derecelik açının tanjant değeri ile açının yatay düzlemdeki kolunun uzunluk değeri ile çarpımına eşit değerindeki yüksekliği aşamaz.

Parselin yola olan cephesinde, cephe aldığı yol genişliği ile yapılacak binanın parsel hududundan çekilişinin toplamının tanjant 55 (1.42) ile çarpılarak, (1.42*(yol genişliği+bina çekilişi)

Parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde, yapılacak binanın parsel hududundan 3metre çekiliş yapılarak tasarlanması durumunda cephe aldığı yol genişliği tanjant 55 (1.42) ile çarpılarak, (1.42*yol genişliği); 3 metreden fazla

çekiliş yapılarak tasarlanması durumunda yol genişliği ile yapılacak binanın parsel hududundan çekilişinin, 3metre çekiliş farkı ile toplamının tanjant 55 (1.42) ile çarpılarak (1.42* (yol genişliği + bina çekilişi – 3 metre)) hesaplanır. Tüm hesaplarda metre birimi dikkate alınacaktır.

Aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, tan.55 hesaplanırken her bir bina arasında çizilecek hayali çizgi, parsel hududu kapsamında değerlendirilir ve aradaki mesafe parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde belirtildiği şekilde hesaplanır.

Ancak bu Plan Değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış veya bu değişiklikle tanınan haklar kapsamında alınacak inşaat iznine uygun olarak yapılmış veya yapılacak binalarda bina yüksekliğine bakılmaksızın hayali parsel çizgisine olan mesafesi 3,05 metre olarak kabul edilir.

Zemin katın bitişik, üst katların ayrık olduğu binalarda da mesafeler yukarıdaki paragraflarda belirtildiği şekilde hesaplanır.

6.13.5.2 İki Bina Arası Mesafe

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Köy içleri dışında aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, iki bina arasındaki mesafe 6.10 metreden (20 ayaktan) az olamaz. Ancak; yardımcı kullanım olan kapalı garaj ile birbirine bağlantısı olan ikiz veya sıra evlerde sirkülasyon alanları (merdiven ve tuvaletler) dışında pencere açılmaksızın iki ana kullanım birimi arasında 3metreden az olmayacak mesafe bırakılabilir.

Zemin katın bitişik, üst katların ayrık olduğu binalarda da mesafeler yukarıdaki paragrafta belirtildiği şekilde hesaplanır.

6.13.5.3 İki Katla Sınırlandırılan Bölgeye Komşu Bölgelerde 3 Kat ve Üzeri Yapı Yapılmasına Yönelik Kurallar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

2 Katın üzerinde yapı yapılabilecek yapılaşma karakter bölgelerinin bu planla 2 katla sınırlandırılan yapılaşma karakter bölgelerine cephe alan parsellerinde (arada yol varsa yoldan sonraki ilk parsel), 2 katın üzerinde yapı yapılabilmesi için aşağıda belirtilen kural ve koşullara uyulması esastır.

1) 3 kat ve üzeri kat adedinin yapılabileceği bölgelerdeki araziler için yapılacak gelişme başvurularından 6.10.3.3 maddesinde belirtilen gerekli kamusal alanlar kamuya terk edildikten sonra kalan parsel alanı içerisinde yapılacak yeni inşaat, ilave veya kat eklemesine yönelik gelişmelerde arada kamu yolu olmadığı durumlarda 3 kat bina izdüşümünün 2 katla sınırlandırılan taraftaki kendi parsel sınırına en az 5 metre mesafede, 4 ve üzeri katların izdüşümünün ise kamu yolu dahil en az 21 metre mesafede olması esastır.
2) Ancak yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen 21 metrelik mesafe içerisinde kat adedine getirilen sınırlama nedeni ile bölgeye ait yapı arsa oranının kullanılamaması durumunda bölgeye ait azami taban alanı oranının her bir kat için kullanımı sonrasında yapı arsa oranının tamamının

kullanılmasına olanak sağlayacak şekilde bahse konu 21 metrelik mesafe asgari şekilde azaltılır ve kat adeti artırılır.

3) İki katla sınırlandırılan bölgeye komşu olup 4 kat ve üzeri yapı yapılabilecek bölgelerde birden fazla arsaya bölünmesi amacı ile yapılacak parselasyona yönelik gelişmelerde parselin 2 katla sınırlandırılan bölgeye cephe alan kısımlarında açılacak arsaların herhangi bir cephesinin uzunluğu 42 metreden az olamaz. Ancak arada kamu yolu olması durumunda kamu yolunun genişliği bu mesafeden düşülecektir.
4) Bölünmüş yollarla, dere yatakları ile yeşil alan ve benzeri doğal ve yapay eşiklerle birbirinden ayrılan yapılaşma karakter bölgeleri için yukarıdaki (1)'inci, (2)'inci, (3)'üncü paragraflarda belirtilen kurallar aranmaz.
5) 2 katla sınırlandırılan yapılaşma karakter bölgeleri içerisindeki faaliyet koridoru ve bölge merkezleri içerisine yapılabilecek 3 katlı binalarda, 3'üncü kat bina izdüşümü parselin 2 katla sınırlandırılan konut alanı hudutlarından arada kamu yolu olmadığı durumlarda 5 metreden az bir mesafe içerisinde olamaz.

6.13.5.4 Ayrık Nizam Bölgesinde Bitişik Nizam Olarak Yapılmış ve Sonrasında Bölünerek Müstakil Arsa Koçanı Almış Binalarla İlgili Kurallar

a) Bir parsel içerisine bitişik nizam olarak yapılmış ve sonrasında bölünerek ayrı koçan almış ikiz veya sıra şeklindeki **binalardan birinin yıkılması** durumunda;

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

1) Yıkılan binanın olduğu parsel içerisine yapılacak bina yıkılmadan önceki bitişiğindeki bina veya binalarla bitişik nizam olarak yapılacaktır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

2) İkiz veya sıra şeklindeki binalardan birinin yıkılması durumunda hudut olduğu parseldeki binanın inşaat taban, toplam alanı ve kat adetine göre yapılır. Sıra şeklindeki binalarda yıkılacak olan binanın birden fazla parsele hudut olduğu ve bitişiğindeki binaların kat adetleri ve/veya yapı arsa oranlarının birbirinden farklı olması durumunda yapılacak binaya ait taban alanı, yapı arsa oranı ve kat adedi bitişiğindeki binalar ve bölge kuralı da dikkate alınarak planlama onayı aşamasında belirlenir.
3) Ancak hudut olduğu bina Başkent Lefkoşa İmar Planı öncesinde, yapılmış veya öncesindeki mevzuata uygun olarak izinlendirilmiş ve plandaki bölge kuralının üzerinde imar haklarına (inşaat taban alanı oranı, toplam inşaat alanı oranı ve kat adeti) sahipse o binaya ait imar haklarına bakılmaz, ikiz binalarda bitişik nizam olarak yürürlükteki bölge kuralına uygun olarak, sıra evlerlerde ise bitişiğindeki diğer binanın yapı arsa oranı, taban alanı ve kat adedine göre yapılır.

b) Bir parsel içerisine bitişik nizam olarak yapılmış ve sonrasında bölünerek ayrı koçan almış ikiz veya sıra şeklindeki **binaların tamamının yıkılması** durumunda;
1) İlgili parsellerin tamamının veya bölgeye ait min. parsel büyüklüğünden az olmayacak bir büyüklükte amalgame edilmesi koşulu ile yapılacak

bina bölgeye ait yapılaşma kuralları ve bina yaklaşma sınırı maddesinde belirtilen çekilişlere uygun olarak yapılabilecektir.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

6.13.5.5 Balkon

Tüm bölgelerde konut kullanımı amaçlı binalarda üzeri kapalı balkonların bina toplam alanının %10'una kadar olan kısmı taban ve toplam inşaat alanından sayılmaz.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

6.13.5.6 Merdiven Kulesi ve Merdiven Alanı

Köy içi alanları hariç diğer tüm bölgelerde merdiven kulesi merdiven izdüşümünden daha büyük yapılamaz ve yüksekliği 2,50 metreyi aşamaz. Köy içi alanlarında ve listeli binalarda merdiven kulesi yapılıp yapılamayacağına mevcut bina ve sokak dokusu dikkate alınarak Planlama Onayı aşamasında karar verilecektir.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Tüm bölgelerde yapılacak binalarda merdiven alanı sadece zemin katta yapı arsa oranından sayılır.

6.13.5.7 Giriş Saçakları ve Güneş Kırıcılar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Köy içleri ve hangi bölgede olduğuna bakılmaksızın listeli binalar dışında yapılacak giriş saçakları, estetik saçaklar ve 1 metreye kadar olan güneş ışığının günün ve yılın belli zamanlarında mekana girmesini sağlamak veya engellemek amacıyle binanın mevcut strüktürel elemanı olarak tasarlanacak veya cepheye eklenecek aleminyum, çelik, ahşap ve benzeri malzemeden oluşan güneş kırıcıları ve izdüşümü taban ve toplam inşaat alanından sayılmaz. Ancak giriş saçakları, estetik saçaklar ve güneş kırıcıların izdüşümleri parsel sınırından en az 3,05 metre (10 ayak) mesafede olacaktır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.5.8 Arkatlar ve Bir Önceki Katın İzdüşümünü Aşan Katlarla İlgili Kurallar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Karışık kullanım alanlarındaki konut dışı kullanımların yol cephesinde, sende katın izdüşümünü aşan birinci katın veya zemin ve birinci kat izdüşümünü aşan ikinci katın inşaat alanı sadece bulunduğu katta inşaat alanından sayılır. Ayrıca konut alanlarında veya karışık kullanım alanlarında çok katlı apartmanlarda bir önceki en az iki katın izdüşümünü aşan üzeri kapalı alanlar sadece bulundukları katta inşaat alanından sayılırlar.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Karışık kullanım alanlarında konut dışı kullanımlarda yapılacak arkatlar da taban alanı oranı hesaplamalarına dahil edilmez.

Ancak ayrık nizam bölgelerinde binanın 1,20 metreden yüksek kısımları ile arkatların izdüşümleri parsel sınırından en az 3,05 metre (10 ayak) mesafede olacaktır.

6.13.5.9 Binalarda Küçük Ölçekli Güneş Enerji Panelleri

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

1) Binanın ve/veya yardımcı binanın çatısında;
   a) Eğimli çatı ise; üst çatı yüksekliği çatıya dik olarak ölçülmek üzere, çatıdan 20 cm'yi aşmaması; bacalar ve merdiven kuleleri dışında hiçbir kısmı çatının en yüksek kısmından daha yüksek olmaması,
   b) Düz çatı ise kurum alanı çatının dış kenarından en az 1 metre içeride yer alan, baca ve merdiven kulesi dışında en yüksek kısmı çatının zemininden hesaplanmak üzere 1.20 metreyi aşmaması;
2) Binanın bahçesinde ise; kurulumun parsel sınırından 3 metre mesafe içerisinde olması durumunda yüksekliği bahçe zemininden 1.20 metreyi, 3 metre mesafe dışında olması durumunda 2.50 metreyi aşmaması;
3) Pergola üzerinde ise; Monte edileceği pergolaların parsel sınırından en az 3 metre geride olması, yüksekliği bahçe zemininden 4 metreyi aşmaması, pergola ile birlikte esas binanın taban alanının %20 sini aşmaması,

koşulu ile yapılabilir.
Koruma Alanlarında binanın, sokağın özelliklerine bağlı olarak yukarıdaki paragraflarda belirtilen kurallardan daha farklı kurallar getirilebilir.

6.13.5.10 Güneş Panelleri, Su Deposu, Klima vb. Elemanların Yerleşimine Yönelik Kurallar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Su depoları, klima motorları, anten ve diğer benzeri elemanlar sokaktan algılanmayacak noktalara yerleştirilecek ve görünmesini engelleyecek gerekli tüm tedbirlerin alınması sağlanacaktır. Binaların kamu yolundan cephe alan yüzeylerine klima motoru yerleştirilmeyecek, zorunlu kalınması durumunda görsel gizleyici elemanlar kullanılacaktır.

6.13.5.11 Yardımcı Bina

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

1) Yardımcı binalar, esas binanın kullanımı ile ilgili, ana binaya yardımcı ve ona bağımlı kapalı garaj, tuvalet, depo, mutfak, kiler, çamaşırlık, kömürlük, odunluk, kalorifer odası ve benzeri amaçlara yönelik olarak kullanılabilir.
2) Yardımcı binalar arsa alanının %10'unu aşamaz.
3) Yardımcı binalar ana binadan büyük olamaz.
4) Yardımcı binalar kamu yolu hududundan en az 3,05 metre (10 ayak) mesafede yapılabilir.
5) Müstakil konutlarda ve/veya bir arsa içerisine yapılacak tek haneli birden fazla konut, her bir birimi tek haneden oluşan ikiz ve/veya her bir birimi tek haneden oluşan sıra evler için esas binanın (birim alanının) %10'u ve/veya esas binanın (birim alanının) 500 m2'den büyük olması durumunda her halükârda en fazla 50 m2'si, 200 m2'den küçük olduğu durumlarda ise 20 m2'si toplam inşaat alanı ve taban alanı oranı hesaplamalarına dâhil edilmez. Bunun dışında kalan alanlar toplam inşaat alanı ve taban alanı oranı hesaplamalarına dâhil edilir.
6) Arsa hudutlarından 3,05 metre (10 ayak) mesafe içerisine yapılabilecek yardımcı binaların alanı 50 m2'yi, herhangi bir cephesinin uzunluğu

6.50metreyi, yüksekliği, 3,1 metreyi aşamaz. Komşu parsel hududuna kapı/pencere açılamaz. Esas binaya olan mesafesi 1,5 metreden az olamaz.

7) Arsa hudutlarından en az 3,05 metre (10 ayak) mesafe bırakılarak yapılacak yardımcı binaların yüksekliği 3,6 metreden fazla olamaz. Esas binaya bitişik olmaması halinde esas binaya olan mesafesi 1,5 metreden az olamaz.

6.13.5.12 Parsel Birleştirmesine Yönelik Kurallar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

1) İmar Gelişme Sınırları içerisindeki parseller aynı yapılaşma karakter bölgesi içerisinde ise birleştirilebilir ve birleştirmeden sonra oluşacak yeni parselde yapılacak gelişmelerde birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

2) İmar Gelişme Sınırları içerisindeki parsellerle dışında kalan parseller birleştirilemez. Bir parselin kısmen imar gelişme sınırı içerisinde kısmen dışında olması durumunda yapılacak gelişme başvuruları parselin imar gelişme sınırları içerisinde kalan kısmında imar gelişme sınırı ve bağlı bulunduğu bölge kuralı, dışında kalan kısmında ise imar gelişme sınırı dışındaki kurallara bağlı olarak sonuçlandırılır.

3) İmar Gelişme Sınırı ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgede bulunan parseller birleştirilebilir ve birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

6.13.5.13 Site İçi Yollar

Site içi yollarda kaldırım genişliği en az 2,45 metre, araç yolu genişliği ise 5,5 – 6,1 metre arası bir genişlikte olacaktır.

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

6.13.6 Uygulama

Bölgelere göre farklılaşan, konut yoğunluğu, yapı-arsa oranı ve bina yüksekliklerinin denetimi, Plan stratejisinin gelişme hedeflerinin gerçekleştirilmesi için, en önemli araçtır.

Gelişme önceliği daha fazla olan alanlarda, gelişmeyi daha cazip hale getirmek ve kolaylaştırmak için daha yüksek yoğunluk verilmiştir. Gelişme önceliği daha az olan bölgelere daha az yoğunluk verilmiştir. Böylece farklı bölgelerin gelişme potansiyeline göre, geliştirilmiş izin verilebilir yoğunluklar, gelişmeler için önemli bir özendirici olarak kullanılabilecektir.

Yapı arsa oranına dayalı denetimden, özellikle konut kullanımı amaçlı kapsamlı gelişmeler için, konut yoğunluğuna dayalı bir denetimine geçiş, planlama onayı uygulamalarında esas olacaktır.

Plan alanının farklı bölgelerindeki gelişme eğilimlerinin değerlendirilmesi ve faklı yatırımcıların ve grupların izin verilen yoğunluğu gerçekte nasıl kullandıklarının gözlenmesi gerekli uyarlamaların ve ayarlamaların yapılabilmesi için, gelişmeler sürekli olarak yakından izlenecektir.

Plan alanındaki yerleşim alanları için öngörülen nüfus ve konut yoğunluklarının, plan alanın toplamında gerçekleşmesi beklenen nüfus artışının çok üzerinde olduğu dikkate alındığında verilen konut yoğunluklarının gerçekte nasıl uygulanacağı ve gerçekleşecek nüfus artışını belirlemek ve yoğunluklarla ilgili gerekli uyarlama ve ayarlamaları yapabilmek için uygulamaları süreli izlemek daha fazla önem kazanmaktadır.

Plan Alanının bazı bölgelerinde, diğer bölgelere oranla daha erken ve fazla gelişmeler olması beklenmektedir. Bu gelişmeler ışığında nüfus ve hizmetler arasındaki fonksiyonel ilişkiyi düzenlemek ve artırmak için nüfus yoğunluklarının ayarlanması gerekecektir. Bundan dolayı yoğunluk denetimi altyapı, kamu hizmetleri ve diğer hizmetlerin sağlanması açısından uzun dönemli nüfus dağılımını belirleyen bir araç olarak geliştirilmelidir.

6.13.6.1 Konut Gelişmelerinin Kontrolu

Konut gelişimlerinin kontrolü kamu teknik ve sosyal altyapı ihtiyacının planlanması açısından çok önemlidir. Bu nedenle plan alanında nüfus ve konut yoğunlukları belirlenmiştir. Nüfus ve konut yoğunlukları yapı arsa oranı, kişi başına brüt bina alanı ve ortalama hane büyüklüğü ile doğrudan ilişkilidir.

Planlama alanında kişi başı brüt bina alanının merkezden dışarıya doğru artması önerilmektedir. Öncelikli Gelişme Alanı içerisininde üç kat ve üzeri apartmanların gelişmesi için ayrılan bölgelerde (Merkezi Konut Bölgesi, Eski Gelişme Bölgesi ve Yeni Gelişme Bölgesi) kişi başı brüt bina alanı ortalama 25 m^2, düşük yoğunluklu iki katlı binaların bulunduğu bölgelerde bölgelerde kişi başı brüt bina alanı ortalama 30 m^2, Kanlıköy'de daha geniş bahçeler içerisinde gelişmenin öngörüldüğü alanlarda kişi başı brüt bina alanı ortalama 45-65 m^2 olarak öngörülmüştür.

2011 Devlet Planlama Örgütü konut verilerine göre plan alanı için ortalama hane büyüklüğü 3 kişi/hane olarak hesaplanmıştır.

Arsa büyüklüğüne göre yapılabilecek konut sayısı, arsanın m^2 cinsinden alanı ile yapılaşma karakter bölgesine ait net konut yoğunluğunun çarpılması ve 10000m^2'ye bölünmesi ile elde edilir. (Konut sayısı=arsa büyüklüğü * net konut yoğunluğu/10000). Hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Küçük konutların ağırlıklı olarak merkezi iş alanı, bölge merkezleri ve faaliyet koridorlarında yapılması öngörülmüştür. Bu amaçla bu alanlarda en küçük hane büyüklüğü brüt 50 metre kare olarak belirlenmiştir. Ancak söz konusu alanların

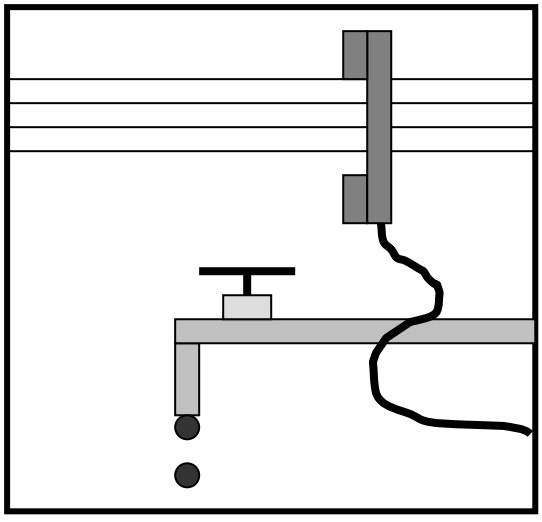
dışında plan alanı içerisinde yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmelerde en küçük hane büyüklüğü brüt 60 metre kare olarak belirlenmiştir.

Tablo 26: Konut Bölgelerinde Yapı Arsa Oranı, Kişi Başına Brüt Bina Alanı, Nüfus Yoğunluğu ve Konut Yoğunluğu

YAPILAŞMA KARAKTER BÖLGESİ	YAPI ARSA ORANI	KİŞİ BAŞINA BRÜT BİNA ALANI	NET NÜFUS YOĞUNLUĞU (kişi/hektar)	NET KONUT YOĞUNLUĞU (hane/hektar)
MERKEZİ KONUT BÖLGESİ	1.60/1	25	639	213
ESKİ GELİŞME BÖLGESİ	1.40/1	25	561	187
ÖGA YENİ GELİŞME BÖLGESİ	1.20/1	25	480	160
SOSYAL KONUT BÖLGESİ	0.80/1	30	266	89
DR KÜÇÜK ANITI KONUT BÖLGESİ	0.80/1	30	266	89
GGA 1	0.70/1	30	233	78
GGA 2	0.60/1	30	200	67
KÖYİÇİ DÜZENİ YAPILAŞMABÖLGESİ	1.20/1	30	400	133
KÖYİÇİ DOKUSU KORUMA VE SAĞLIKLAŞTIRMA	1.20/1	30	400	133
KÖYİÇİ ÇEVRESİ ESKİ GELİŞME BÖLGESİ	0.80/1	30	266	89
KIRSAL YERLEŞME ÖNCELİKLİ BÖLGESİ	0.60/1	45	132	44
KIRSAL YERLEŞİM BÖLGESİ	0.40/1	65	60	20

Karışık kullanım alanlarında nüfus yoğunluğu ve konut yoğunluğu için bakınız 6.13.4.2.2.2.1, 6.13.4.2.2.2.2, 6.13.4.2.2.2.3 ve 6.13.4.2.2.2.4.

6.14
KAMU KULLANIMLARI



6.14 KAMU KULLANIMLARI VE ALTYAPI

Plan alanındaki kentsel sistemin gelişimi ve işlevini yerine getirmesi kamusal hizmetlerin ve özellikle su arzı ile kanalizasyonun tatmin edici bir şekilde sağlanmasına bağlıdır.

Plan Alanında, bugün için önemli su sıkıntısı yaşanmaktadır. Sorun, ülkesel düzeyde kapsamlı ve etkin su kaynaklarının kullanımı ve geliştirilmesi için kapsamlı ve etkili politikalar ile giderilebilir. Plan dönemi içinde yakın gelecekte bu sorunun devam edeceği beklenmektedir.

Birleşmiş Milletlerin katkıları ile Lefkoşa'nın Türk ve Rum taraflarını birlikte kapsayacak şekilde hazırlanan kanalizasyon planı aşamalı olarak uygulanmaktadır. Sur içi, Ortaköy yakınlarındaki üç fabrika, yeni organize sanayi bölgesi, sosyal konut bölgesi ile merkezi bölgenin bir kısmı kanalizasyon sistemine bağlanmış ve aşamalı olarak kanalizasyon çalışmaları sürdürülmektedir. Bazı bölgeler de kanalizasyon paket arıtma tesislerine bağlanmıştır. Ayrıca Lefkoşa Belediyesi tarafından belli bir sayının üzerindeki konuttan oluşan kapsamlı konut projelerinde de paket arıtma tesisi koşulu aranmaktadır. Kent düzeyinde telefon ve elektrik alt yapısının sağlanması açısından çok önemli sorunlar ile karşılaşılmamaktadır. İleriki dönemlerde bu gereksinimin sürdürülmekte olan çalışmaların tamamlanarak uygulanması ile azalacağı beklenmektedir.

6.14.1 Ana Konular

(a) Yerleşim alanlarının çok geniş bir alana yayılmasına, bağlı olarak gerek kensel ana yerleşim alanının birçok bölgesinin ve gerekse çevre yerleşmelerin düşük yoğunluğa sahip olması su, elektrik, telefon ve çöp toplama hizmetlerinin yüksek maliyetlerle götürülebilmesi ve sürdürülebilmesine ve sonucunda da mali kaynakların savurgan bir şekilde kullanılmasına yol açmaktadır. Yine aynı nedenlerden dolayı dış bölgelerdeki alanlara kanalizasyon hizmetlerini götürmek de ekonomik değildir.

(b) Çevre yerleşmelerinin su sınırlarının bulunmaması;

(c) Kamu kullanımlarının sağlanmasına ilişkin doğru planlama yapılmasını kolaylaştıran konut yoğunluğu ve nüfus dağılımı politikasının eksikliği;

(d) Kamu kullanımı hizmetlerini veren farklı kurumlar arasında yeterli eşgüdüm ve iş birliğinin olması.

(e) Kanalizasyon sisteminin bulunmadığı bazı bölgelerde özellikle de toprak yapısına da bağlı olarak mevcut atık sisteminin sağlık sorunlarına neden olabilecek büyüklükte çevre sorununa yol açması;

6.14.2 Ana Hedefler

(a) İmar Planı Önerileri çerçevesinde kamu kullanımları ana sektör planının hazırlanması ve aşamalı olarak uygulanmasını sağlamak.
(b) Yeni su, kanalizasyon, telefon ve elektirik alt yapı ve çöp toplama hizmetlerinin maliyetlerini azaltmak için yeni gelişmeleri bu türden altyapının ve hizmetin büyük oranda bulunduğu veya bu gibi altyapının ve hizmetlerin düşük maliyetlere sağlanabileceği bölgelerde özendirmek;
(c) Farklı hizmetlerin sunulmasında ilgili kurumlar arasında eşgüdümü sağlamak.
(d) Kamu kullanımları ile ilgili gerçekleştirilecek gelişmelerde yapılcak çeşitli düzenlemelerin çevresel etkileri ve zararları azaltmak ve en azda tutmak için gerekli tüm önlemleri almak;

6.14.3 Politika ve Öneriler

Bugüne kadar verimsiz ve pahalı üretilip işletilen kamu kullanımlarını gelecekte nüfusun çoğunluğunun yaşayacağı alanlar olan ÖGA'da toplayarak verimli çalışmalarını sağlamak.

6.14.3.1 Kamu Kullanımlarının Sağlanması

Kamu kullanım amaçlı gelşmeler ile alt yapı hizmetleri Öncelikli Gelişme Alanları-ÖGA ve sanayi bölgeleri ile kısıtlı tutulacaktır. Daha önce yetkili makamca yükümlülük altına girilen alanlar dışında, Gelecekteki Gelişme Alanlarında (GGA) yeni kamu kullanımı hizmetleri götürülmeyecektir.

Bu politika, Plan Raporunun 4.1 kısmında verilen Planın, gelişmelerin Öncelikli Alanlarda özendirilmesine ilişkin genel planlama stratejisine uygundur. Böylece yeni gelişmeler, kamu kullanım hizmetlerinin varolduğu veya bu hizmetlerin daha az maliyetle sağlanabileceği alanlarda özendirilmiş olacaktır.

Öncelikli Gelişme Alanları dışında, Gelecekteki Gelişme Alanlarında, gerekli koşullara uygun olan gelişmeler, bu plan esaslarına göre yapılabilecek gelişmeler ve mevcut hizmetlerin genişletilmesinin kamu yararına olduğu kabul edilen, hale hazırda mevcut veya yükümlülük altına girilmiş gelişmeler için istisna yapılabilir. Bu istisna, tüm maliyetlerin girişimci tarafından karışılanması koşulu ile GGA’da gerçekleştirilecek kapsamlı konut gelişmelerine uygulanabilir.

6.14.3.2 Kamu Kullanımlarının Sağlanmasının Planlanması

RG Ek: III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Plan Alanı içerisindeki gelişmeler ışığında, İmar Planının arazi kullanım ve nüfus dağılımı önerileri ile 2041 yılı gereksinimleri dikkate alınarak su, elektrik, kanalizasyon ve telekomünikasyon gibi alt yapı planları gözden geçirilip güncelleştirilmelidir.

İmar Planı sınırı içerisindeki alanda gelecekteki su gereksiniminin karşılanması için kişi başına su arzının 200 lt/gün'e çıkarılması gerektiği hesaplanmaktadır. İleriki yıllarda da bu rakamın artırılmayacağı varsayımı ile bakıldığında bile yalnız konut kullanımları için (sanayi, yönetim binaları, ticaret, parklar vb. alanlar hariç) 16.000 ton günlük su arzı ve dağıtımına gereksinim duyulacaktır. İlgili yetkili kurumlar tarafından gelecekteki su talebini karşılamak üzere orta ve uzun vadeli projeler ile uygulama yöntemleri hazırlanmalıdır.

Yeni kanalizasyon projeleri İmar Planı önerileri dikkate alınarak hazırlamalı Mevcut Kanalizasyon Projesi de bu Plana uygun olarak gözden geçirilmelidir.

Telekominikasyon ve elektrik altyapısı ile ilgili projeler, İmar Planın nüfus dağılımı ve arazi kullanım dağılımı önerileri dikkate alınarak hazırlanmalı, hazırlanmış olanlar da bu Plana uygun olarak gözden geçirilmelidir

6.14.3.3 Özel Su Arzı ve Parselleme

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Su Sınırı korunacak ve İmar Planı Sınırı içerisindeki alanda hiçbir yerde özel su sağlamaya dayalı parselleme yapılmayacaktır.

Su kaynaklarının kıtlığı, kentin dağınıklığı ve kapasitesi de göz önüne alındığında su sınırı korunacak, ancak plan dönemi içerisinde ilgili kurumlarla iş birliği yapılarak, su sınırı İmar Gelişme Sınırlarına uygun olarak yeniden düzenlenebilecektir. Plan Alanı içerisinde, su sınırı bulunmayan Çevre Yerleşmeler için imar gelişme sınırları belirlenmiştir. Su sınırı ve/veya İmar Gelişme Sınırları dışındaki alanlarda bu Plan Raporunun Kısım 5.10 kısmında da belirtilenler dışında hiçbir gelişmeye kamu tarafından su verilmeyecek.

6.14.3.4 Kamu Kullanımlarının Yer Seçimi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Konut alanları içerisinde konut alanlarının güvenliğini, bütünlüğünü bozmayacak ve konut alanlarına yakın olmasının avantaj olacağı kamu kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlar arasında otoparklar, teknik altyapı gibi kullanımlar vardır.

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Halihazırda Bayrak Radyo Televizyon Kurumunun içerisinde yer aldığı ve 1/25000 Ölçekli Gelişme Planında "Kamu Kullanımı" olarak adlandırılan alanda basın yayın kuruluşları, labaratuar vb. kamu kullanımları yer alabilir. İmar gelişme sınırları dışında ise konut alanlarından uzakta yapılması gereken kanalizasyon arıtma tesisi, mezbaha, mezarlık veya teknik altyapı gibi hizmetler sağlanır.

6.14.3.5 Çevresel Hususlar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Kamu kullanımı amaçlı gelişmelerin kentsel ve kırsal çevreye yapabileceği zararlı etkilerini ortadan kaldırmak için gerekli önlemler alınmalıdır.

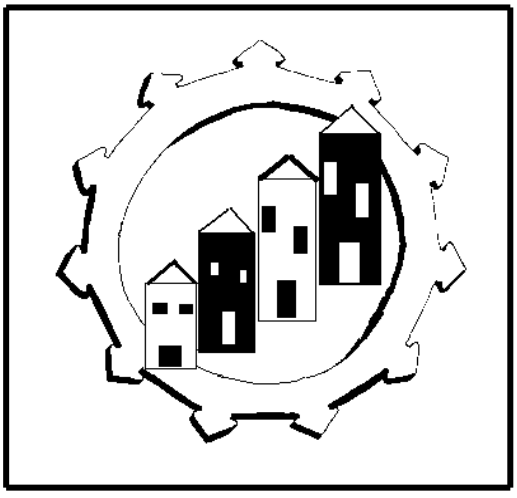
RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

(a) Telefon ve elektirik hatlarının, özellikle koruma alanları ve yol iyileştirme çalışmalarının yer alacağı yeni gelişme alanlarında ve yol iyileştirme çalışmalarında, yer altına alınmaları teşvik edilmelidir. Depreme karşı afet öncesi planlamanın gereği olarak elektrik hatları yeraltına alınmalıdır.
(b) Çevrelerindeki alanlara yapacakları olumsuz etkiyi azaltmak için kamu kullanımı ile ilgili gelişmelerin peyzaj düzenlemeleri yapılmalıdır.
(c) Su depoları, elektirik trafoları ve telefon santralleri gibi kamu kullanım tesislerinin estetik olarak kabul edilebilir ve çevreleri ile uyumlu olacak şekilde tasarlanmalıdır.
(d) Kamu kullanımı binasının tasarımında iklim değişikliği etkilerini azaltmaya yönelik olarak Bölüm 7.0, 7.1.2.3 maddesinde belirtilen önlemlere uyulacaktır.

6.14.4 UYGULAMA

İmar Planının başarı ile uygulanabilmesi, çeşitli uygulayıcı kurumlar arasında etkili eşgüdüme ve bu kurumların kendilerine ulaşan talebi karşılamak kapasitelerine bağlıdır. Kamu kullanımı hizmetlerini sağlayan yetkili kurumlar açısından özellikle bu daha da önemli olduğundan, gelecekteki talebin, gereksinim olduğu zaman karşılanabilmesi için bu kurumlar ile diğer uygulayıcı kurumlar arasında maksimum eşgüdümün sağlanması konusunda her türlü çaba ortaya konmalıdır.
(Bkz. paragraf (8.4.3 ve kesim 8.6)

6.15
TURİZM



6.15 TURİZM

Başkent Lefkoşa çeşitli dönemlere ait tarihi, mimari ve kültürel değerler açısından oldukça zengindir. Ayrıca Başkent olması nedeniyle ülkenin yönetsel, iş ve alışveriş merkezi olma özelliğinide sürdürmektedir. Son yıllarda açılan üniversitelerde yeni bir nüfus hareketlenmesi getirmiştir.

Başken Lefkoşa ülkenin idari, iş, ticari ve mali merkezidir. Buna ek olarak sur içi, surlar ve sur altları gibi eşsiz bir zenginliğe sahiptir. Başkentin ülkenin geometrik merkezinde yer alması nedeniyle ülkenin her noktasına ulaşabilir bir konumdadır. Bu olanakların kullanılması durumunda, bu olanaklar farklı türdeki turizm açısından çekici olup, kıyı tatil yörelerinde kalan turistlerin daha çok ziyareti sağlanabilecektir.

Mevcut koşullarda ve gelecekteki gelişmelere bağlı olarak oluşacak yeni koşullarda mukayeseli üstünlükleri dikkate alındığında, Lefkoşa'nın bir eğitim, kültür, yönetsel ve iş merkezi olabileceği ve bu ekonomik faaliyetlere bağlı olarak gelişecek nüfus hareketi nedeniyle turizimden daha çok pay alabilecek potansiyele sahip olduğu görülmektedir.

6.15.1 Ana Konular

a) Başkent Lefkoşa için belirgin turizm politikası yoktur.
b) Konaklama olanakları sınırlıdır ve kent içerisinde yer alan küçük parseller üzerinde yapılmış standardı düşük otellerden oluşmaktadır.
c) Başkentin kıyı kentlerine yakın olması nedeniyle ülkeye gelen ziyaretçiler tercihini çoğunlukla kıyı otelleri yönünde yapmaktadır.
d) Uluslararası mirasın ender örneklerinden olan ve tarihi, mimari ve kültürel özelliği olan Suriçi kentin en değerli parçasıdır. Turizm açısından önemi oldukça fazla olan sur içi kentin kenarında kalması, konut olarak cazibesini yitirmesi nedeniyle suriçi kültürel, mimari, sosyal ekonomik ve fiziksel olarak bozulmaktadır.
e) Surlar içinde yer alan pansiyonların büyük bir kısmı genelde düşük gelirli işçilerin kalmayı tercih ettiği yatı evleridir ve turizm hareketinin gereksinimini karşılayacak kalite ve donanımdan uzaktır. Bunların kalitesini artırmasını zorlayıcı bir denetim ve özendirici bir tedbir bulunmamaktadır.
f) Yerel veya uluslararası büyük toplantıların, yapılabileceği, uygun ve yeterli donanıma sahip tesisler yok denecek kadar azdır. Böyle toplantılara ev sahipliği yapabilecek salonları ile birlikte konaklama olanağı sunan büyük tesisler yoktur.
g) İş dünyasının gereksinimlerini karşılayabilecek konaklama ağırlama olanakları sınırlıdır.
h) Tarihi ve mimari değere sahip alanlara turiste kaliteli bir çevre sunulmasını sağlayabilecek yatırımlar sınırlıdır. Bu bölgelerde

turizm yatırımları ülkedeki özendirici uygulamalardan yararlanabilecek yatırım türleri ve alanların arasında değildir.

i) Başkentin, ülkedeki turizim hareketi içerisindeki yeri kültür turizmi ile sınırlı olarak değerlendirtlmektedir.

6.15.2 Hedefler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Başkent Lefkoşa kentinin yönetsel, kültürel ve tarihi özellikleri gibi mukayeseli üstünlükleri dikkate alınarak turizmden gerekli payı alabilecek boyuta getirilmesi, bunun için Plan Alanında,

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

a- İş yaşamının gereksinimlerini karşılayacak standardı yüksek konaklama olanaklarının yaratılması, mevcut olanların standardının geliştirilmesi;
b- Kongre Turizminin özendirilmesi bunun için büyük alan kullanımı gerektiren turistik kompleksler için alan ayrılması;
c- Uluslararası standartlara uygun bir kongre merkezinin yapılması;
d- Dış ülkelerden gelebilecek büyük turizm yatırımları için yerlerin ayrılması;
e- Kültür turizminin merkezi olması;
f- Turizme katkı sağlayacak tarihi, kültürel mimari değerlerin ortaya çıkarılması ve turistlerin kullanımına sunulması;
g- Turizm açısından Plan Alanın en değerli parçası olan Sur içi, surlar ve sur altlarına özel önem verilmesi;
h- Kent genelinde mevcut turistik tesislerin kalitesini artırmak ve yenilerinin standardının yüksek olmalarını sağlamak için özendirici önlemler geliştirilmesi;
i- Sur altlarının potansiyelinin yeniden düzenlenip geliştirilerek, turizm amaçlı kullanımının sağlanması;
j- Surlar içinde ev pansiyonculuğunun geliştirilmesi;
k- Surlar dışında iş adamlarına yönelik konaklama ünitelerinin geliştirilmesi;
l- Surlar içinin daha iyi korunması ve yaşatılması için bu bölgenin bir üniversite kenti olması veya bir güzel sanatlar fakültesi olarak sanat, kültür ve ticari faaliyetlerin merkezi olması;
m- Eski binalar restore edilmeli, yıkılanların yerine şehir dokusuna uygun yenileri yapılarak alt katların özellikle el sanatları ve turizme yönelik pansiyon olarak kullanılması sağlanmalı;
n- Lefkoşa'nın eğlence yerleri Sur içi'ne taşınmalı, pub, kafe, küçük restaurantlar, tiyatro, sinema, sergi salonları vs. gibi yerler sokaklar şeklinde planlanmalı;
o- El sanatları ve kültür sanatla uğraşanlar için belli bölgeler ayrılmalı ve buralara yerleşmeleri özendirilmeli;
p- Kent içerisinde iş dünyasının gereksinimlerini karşılayacak standardı yüksek kent otellerinin yapılmasının özendirilmesi;
q- Geniş alan kullanımı gerektiren turizm konaklama tesislerinin plan alanının dış bölgelerinde özendirilmesi;

6.15.3 Politika ve Öneriler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:207
AE:704
Tarih:29.11.2005

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih:
19.07.2025

Plan Alanı'nda turizm amaçlı gelişmeler üç ana alanda yer alacaktır.

a) Semt merkezlerinde ve Eski köy yerleşim merkezlerinde Kültür Turizminin gereksinimlerini karşılayacak, buralardaki konut alanlarını rahatsız etmeyecek ve bu alanların karakterine uygun küçük ölçekli konaklama olanaklarına izin verilecektir.
b) Ülkesel ve Kentsel Faaliyet Koridoru ve bölge merkezlerinde küçük ve orta ölçekli konaklama tesislerine izin verilecektir.
c) 4 numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen Turizm Eğlence ve Dinlence alanında büyük alan gereksinimi olan, büyük ve kapsamlı turizm konaklama tesislerinin yapılmasına izin verilecektir.

Turistik tesis alanı olarak belirlenen bu alanda büyük ölçekli tüm turistik yatırım talepleri için Planlama Onayı Tüzüğünün 23 ve 24'üncü maddelerinde belirtilen Etki Değerlendirme Raporu ve ÇED raporu zorunlu olacaktır. 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında, Turizm ve Rekreasyon Alanı olarak belirlenen bölgede kongre turizmine hizmet edebilecek büyük ölçekli ve içerisinde spor alanları, toplantı ve kongre salonu vb. her türlü gereksinimini karşılayacak boyutta olan lüks otellerin yer alması özendirilecektir. Bu alanda yapılacak tüm gelişmelerde Planlama Makamı turistik tesisin yapılacağı parsellerin boyutlarının, gerekli tüm fonksiyonları olanaklı kılacak büyüklükte olmasını sağlamak için ek koşullar isteyebilecektir

6.15.4 Uygulama

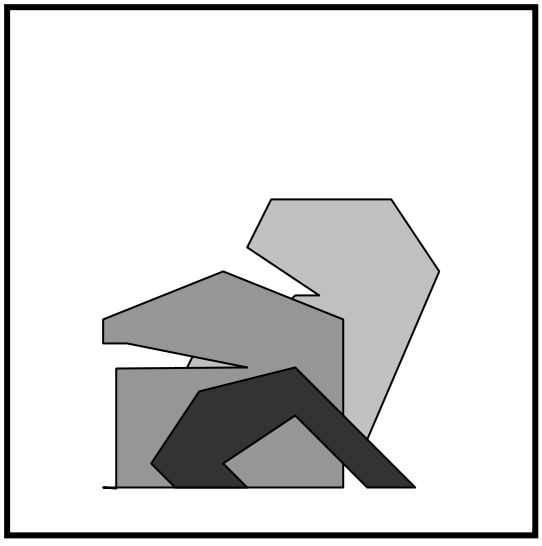
RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek: III
Sayı: 146
AE: 551
Tarih: 19.07.2025

Gelecekteki turistik amaçlı gelişimler genel anlamda özel sektör tarafından geliştirilecektir. Devlet ise bu gelişmeleri özendirici önlemler alacaktır. Planda belirlenen alanlarda tanımlanan turizm amaçlı gelişmelerin özendirilmesi için genel turizm politikası içinde, bu alanlarda turizm amaçlı belli bir standardın üzerindeki gelişmeler özendirici ayrıcalıklardan yararlandırılmalıdır.

Özellikle sur içerisinin canlanlandırılması için sur içinin tarihi dokusu korunmalı ve altyapısı geliştirilmelidir. Ayrıca suriçinde tarihi dokuyu olumsuz yönde etkilemeyecek turistik pansiyon türü gelişmeler için özendirici tedbirler alınmalıdır.

7.0
GÜVENLİ KENT, POTANSİYEL RİSK VE TEHLİKELERE KARŞI ÖNLEMLER



7.1 Giriş

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Afetler, can ve mal kayıplarına neden olan, normal yaşamı ve insan faaliyetlerini kesintiye uğratarak, ülke ekonomilerine zarar verdiği için insanlar üzerinde sosyal ve psikolojik açıdan olumsuz yönde etkileri olan tehlikelerdir.

Dünyada, yakın coğrafyada ve ülkemizde yaşanmış afetler, hem insani ve sosyal boyutlarda, hem de fiziki ve ekonomik anlamda çok ağır kayıplara ve tahribata yol açan sonuçlarıyla, afet sonrasındaki çalısmalara odaklanan "planlama" anlayışının ve afet olgusunu sadece yapı ölçeğinde ve deprem odaklı olarak ele alan yaklaşımların yetersiz olduğunu; planlama sisteminin afet tehlike ve risklerinin belirlenmesine yönelik çalışmaları içeren bir yaklaşımla yeniden biçimlenmesi, afete karşı duyarlı ve afet risklerinin azaltılmasına yönelik bütüncül planlama yaklaşımlarının geliştirilmesi gerektiğini göstermektedir.

Aynı zamanda Sanayi devriminden beri, özellikle fosil yakıtların yakılması, ormansızlaşma, tarımsal etkinlikler ve sanayi süreçleri gibi çeşitli insan etkinlikleri ile atmosfere salınan sera gazlarının özellikle son dönemlerdeki hızlı artışa bağlı olarak yaşanan küresel ısınmaya bağlı iklim değişikliği etkilerini azaltmaya yönelik bir planlama anlayışına geçilmesine de acil ihtiyaç duyulmaktadır. Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli (IPCC) tarafından 2022 yılında yayınlanan İklim Değişikliği 2022:Etkiler, Uyum ve Kırılganlık" Raporu da bu konuda ne denli ivedi adım atılması gerektiğini net bir şekilde ortaya koymaktadır.

Kentleri yaşanabilir, sürdürülebilir ve dirençli kılmak ve daha önemlisi insan hayatını korumak için idari ve yasal düzenlemelerin yanı sıra, afet öncesi bertaraf ve hazırlık faaliyetlerini belirleme, afet olduğunda iletişim, idare, yardım ve sonrası müdahale ve yeniden yapılanma faaliyetleri de dâhil güçlü bir yönetişime (kamu, belediye, halk işbirliği) ve yüksek teknolojiye ihtiyaç duyulmaktadır.

7.1.1 İklim Değişikliği Etkilerini Azaltmaya Yönelik Olarak Ülkemizde Yapılan Çalışmalar

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Ekonomi ve Enerji Bakanlığı tarafından Aralık 2014'de yayınlanmış olan "KKTC Enerji Verimliliği Mevcut Durum ve Öneriler Raporu"'nda ortaya konan veri, değerlendirme ve öneriler ışığında hazırlamış olduğu "KKTC Enerji Verimliliği Starateji Belgesi 2016-2023"'de belirlenmiş sekiz strateji alandaki eylemlerin gerçekleştirilmesi ile 2023 yılında:

- KKTC'nin GSYİH başına tüketilen enerji miktarının (birincil enerji yoğunluğunun) 2012 yılı değerine göre en az %20 azaltılması;
- KKTC'deki CO2 emisyonunun 2012 yılına göre en az %10 daha az olması,

- KKTC'deki yenilenebilir enerji kaynaklarının birincil enerji üretiminin en az %10'unu sağlaması hedeflenmiştir.

Bu bağlamda aşağıdaki 8 stratejik hedef belirlenmiş olup bu hedeflere ulaşmak için eylemden sorumlu kuruluş ve eylemle ilgili kuruluşlara da ilgili belgede yer verilmiştir.

STR 1: Enerji verimliliğini destekleyecek kurumsal yapının güçlendirilmesi.
STR 2: Enerji verimliliğinde bilinç ve farkındalık kampanyalarının sürekliliği.
STR 3: Elektrik üretim, iletim ve dağıtımında verimliliği artırmak, enerji kayıplarını ve zararlı emisyonları azaltmak.
STR 4: Binaların enerji verimliliğinin sağlanması.
STR 5: Motorlu taşıtların birim fosil yakıt tüketimini azaltmak, toplu taşıma payını artırmak ve şehiriçi ulaşımda gereksiz yakıt sarfiyatını önlemek.
STR 6: Sanayi, tarım ve hizmetler sektörlerinde nihai enerji yoğunluğunu ve enerji kayıplarını azaltmak.
STR 7: Teknik eğitimlerle enerji verimliliğinde bilgi akışını ve gelişimi sağlamak; kamu ve özel sektörde uzmanlar yetiştirmek.
STR 8: Aydınlatma, su pompalama, beyaz eşya gibi sektörler arası büyük etkisi olan ürünlerde enerji verimliliğini sağlamak.
Ancak bu hedeflere yönelik bir takım çalışmalar başlatılmış olsa da halihazırda bu konularla ilgili olarak Enerji Verimliliği Yasası ve İlgili Tüzükleri hazırlanmamıştır.

Aynı zamanda Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi kapsamında iklim değişikliğinin azaltılması, adaptasyonu ve finansmanı hakkında 2015 yılında imzalanan ve 4 Kasım 2016 tarihinde yürürlüğe giren Paris Anlaşması da 6 Mart 2023 tarihinde KKTC Meclisimiz tarafından onaylanmıştır.

Önümüzdeki süreçte diğer ülkelerde yapılan çalışmaların detaylı olarak incelenerek ülkemiz şartlarına uygun olarak bir yasal düzenleme ve özellikle de binalarda enerji verimliliğine yönelik olarak Leed, Bream, Casbee ve benzeri sertefika sistemlerinin oluşturulması, özellikle mimar, mühendis ve peyzaj mimarlarının uygulamaya yönelik olarak teknolojik yöntem, malzeme tanıtımları ve benzeri teknik konularda bilgilendirilmeli gerekmektedir.

7.1.2 İklim Değişikliği Etkilerini Azaltmaya Yönelik Olarak Planlama Alanı İçerisinde Alınan Önlemler;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Beklenmeyen yoğun yağışlar, dolu, fırtına, hortum gibi aşırı hava olayları, kuraklık, sıcak dalgaları, orman yangınları, su kıtlığı, gıda krizi ve benzeri etkileri olan ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından 21'inci yüzyılda küresel sağlığa yönelik olarak en büyük tehdit olarak nitelendirilen ve yukarıdaki

7.1.1 maddesinde belirtildiği üzere ülkemizde de kabul gören ve çalışmalar başlatılan iklim değişikliği konusunda Planlama Alanı kapsamında alınması gereken pek çok önlem bulunmaktadır.

İklim duyarlı kentler bağlamında Plan Raporu Bölüm 4 Planın Stratejileri 4.1.5 İklim Değişikliği Etkilerinin Azaltılması maddesinde belirtilen stratejilere uygun olarak aşağıda belirtilen düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür.

7.1.2.1 Yerleşim Planlamasında;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Su kullanımını, altyapı harcamalarını, hava kirlenmesini, karbon miktarını ve enerji tüketimi azaltan kompakt kentleşmenin sağlanması amacı ile kent merkezinin yoğunlaştırılması, bkz Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı

7.1.2.2 Ulaşımda;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

(a) Toplu taşıma, yaya ve bisiklet gibi düşük karbonlu ulaşım sistemlerinin yaygınlaştırılması ve sürdürülebilir mobilitenin sağlanması konusunda Bölüm 6.4 Ulaşım Dolaşım'da belirtilen önlemlerin alınması,
(b) Yaya yolu içerisine ağaç dikimi yapmak yerine, araç yolu ile yaya yolu arasında yeşil bir şerit oluşturularak yaya akışını kesintiye uğratmaksızın ağaç dikimi yapılması.
(c) Sadece yaya yollarında değil araç yollarında da geçirimli malzemelerin kullanılması,
(d) Akıllı trafik yönetim uygulamalarına geçilmesi,
Sağlanacaktır.

7.1.2.3 Bina ve Parsellerde;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

(a) Binalarda (konut kullanımlarında) öncelikle ısıtma, soğutma ve havalandırmanın pasif yöntemlerle sağlanmasına olanak sağlayacak şekilde hakim rüzgar yönü de dikkate alınarak bina yönelişlerinin ve mimari tasarımın yapılması,

(b) Kentsel ısı adası oluşumunun minimize edilebilmesi için yüksek ısınıma sebep olan cam cephe kaplama malzemelerinin özellikle binaların güneş alan cephelerinde minimum düzeyde kullanılması,

(c) Yeraltı su kaynaklarının beslenmesi, su sarfiyatı sağlanması ve şiddetli yağışlarda su taşkınlarının önlenebilmesine katkı sağlanması açısından;

- Konut kullanımlarında parsel alanının tabanda azami %80'ine kadar olan kısmının ana bina, veranda, havuz kapalı garaj, depo, elektirikli su boyleri, su deposu vb

konuta yardımcı kullanımlar ve bu kullanımlara erişim maksatları için kullanılması, geriye kalan alanın toprak, çim veya bitkilendirme yüzeyi olarak bırakılması. Erişim maksatları için kullanılacak malzemenin geçirimli yüzey malzemesi olması,

- Konut dışı veya karışık kullanımlarda ise erişim maksatları için kullanılacak malzemenin geçirimli yüzey malzemesi olması,
- Kamusal hizmet kullanımlarında azami oranda toprak, çim veya bitkilendirme yüzeyi bırakılması ve erişim maksatları için kullanılacak malzemenin geçirimli yüzey malzemesi olması,

(d) Binanın enerji performansını, hava kalitesini ve kent ekolojisini iyileştiren, yağmur suyunun yarattığı problemlere yenilikçi çözümler üreten yeşil cephe ve yeşil çatı sistemlerinin pilot uygulama olarak kamu binalarında uygulanması,

(e) Binalarda ısı, su ve ses yalıtımı, ısıtma, soğutma, aydınlatma sistemleri, yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı, su verimliliği ve geri dönüşüm tedbirlerinin alınması; bu kapsamda "yeşil bina sertifika" sisteminin hayata geçirilebilmesi için Enerji Verimliliği Yasası ve ilgili tüzüklerin özellikle de "Binalarda Enerji Verimliliği Tüzüğü'nün" hayata geçirilmesi,

Sağlanacaktır.

7.1.2.4 Karbon yutak alanlarının korunması ve artırılması kapsamında; kent çeperindeki biyoçeşitliliği zengin ağaçlık alanların ve sulak alanların korunması, tarım alanlarında biyoçeşitliliğin korunarak zenginleştirilmesi, kent içinde açık ve yeşil alanların çoğaltılması, binalarda yeşil çatı, teras ve balkonların desteklenmesi konularında bölüm 6.10 Açık Alanlar ve Eğlence Dinlence ve 6.13 Nüfus Yoğunluğu Yapı Arsa Oranları ve Bina Yükseklikleri bölümünde belirtilen önlemlerin alınması,

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Sel oluşumlarının önlenmesi açısından; doğal alanların ve tarım alanlarının yağmur sularının birikim, taşkın ve depolama alanları olarak değerlendirilmesi, Bölüm 6.10'da belirtildiği şekli ile yapılaşmanın dere yataklarından belli bir mesafede olması sağlanacaktır.

7.1.2.5 Kentsel Altyapıda;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

(a) Kentin geneli için yenilenebilir enerji altyapı sistemlerinin kurulması ve yoğun ve ani yağışlara cevap verebilecek taşkın tahliye altyapılarının oluşturulması,
(b) Mümkün olduğu ölçüde aydınlatma elemanlarında solar enerji ile çalışan türlerin kullanımı

Sağlanacaktır.

İklim değişikliği etkilerini azaltmak için yuklarıdaki paragraflarda belirtilen önlemlerin alınması yerel yönetimlerin ötesinde ilgili tüm kurum ve kuruluşların aktif katılımlarını ve kendi yasal sorumlulukları çerçevesinde eyleme geçmeleri ile mümkün olacaktır.

7.1.3 Başkent Lefkoşa İmar Planı kapsamında yer alan Bölgenin Genel Jeolojik Özellikleri

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Lefkoşa, Gönyeli, Alayköy, Haspolat, Hamitköy ve Kanlıköy yerleşim alanlarını içine alan bölge, kaya ve zeminlerin mekanik davranışlarına göre iki ana gruba ayrılmıştır. Bunlar genel olarak kumtaşı, kalkarenit, marn, çamurtaşı, silttaşı ve tutturulmuş çakıl ve tutturulmamış çakıl birimleri olarak gözlenmektedir.

Alanda sadece Alayköy, Kanlıköy ve Gönyeli yerleşimlerinde yüzeyleyen Yılmazköy Formasyonuna(Tdy) ait birimler ince kumtaşı-silttaşı arakatmanlı çamurtaşlarından oluşur. Birimler ince-orta taneli olup, filiş karakterindedir. Geçirimsiz karakteristik özelliğe sahiptirler. Silttaşları hava ve suyun etkisiyle daha kolay aşınmaktadır. Özellikle bu birimler içerisinde açılacak olan şev yüzeylerinde dökülmelere ve ufalanmalara karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

Dağyolu Formasyonuna (Tdd) ait kumtaşı-şeyl-marn ardalanmasından oluşan kayaçlar, kalın kumtaşı – silttaşı ardalanmalarıyla belirgindir. Daha çok Hamitköy civarında yüzeyleyen formasyona ait birimler, bol kırıklı çatlaklı ve yarı geçirimli karakteristik özellik sunmaktadır.

Çalışma alanında geniş bir kesim kapsayan ve tüm yerleşim birimlerinde gözlenen Kuvaterner Çökellerinden Q2b, Q3b ve Q4b simgeli geç Kuvaterner birimleri genelde çakıltaşlarından oluşmaktadır. Kil, silt, çakıltaşı ve gevşek kumlar içeren birim, tabanda yer alan formasyonların, sellenmeler ve akarsular yardımıyla aşınarak, karasal ortamda bozunmasıyla, uygun alanlarda geniş ve düz şekilde yayılmışlardır. Belirli lokayonlarda siltli kumlu karakterde bileşim sunarken, bazı yerlerde ikincil kireçtaşı çakılları ve yer yer killi karakterde dağılım gösterirler.

Akarsu yatakları boyunca gözlenen Akarsu çökelleri Kuvaterner çökellerindendir. Kuvaterner sonlarından günümüze kadar oluşmuş ikincil kireçtaşı, kumul, kırmızı toprak ve alüvyonlardan oluşan Holosen çökelleridir.

7.1.3.1 Jeolojik Olarak Problemli Zeminlerin Bulunduğu Bölgeler, Mevcut Riskler ve Alınması Gereken Önlemler;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Jeloji ve Maden Dairesi tarafından yapılan çalışmalar sonucunda Plan Alanı hudutları içerisinde Jelojik açıdan problemli zeminler, göçme boşluğu riski taşıyan alanlar, dere yatağı riski taşıyan alanlar ve bir adet aktif fay tespit edilmiştir. 7 Numaralı Jelojik Problemler Haritasında da gösterilen bu tür alanlar üzerinde yapılacak gelişme başvuruları, 7.1.3.1.1. maddesinde belirtilen önlemler ve Jeoloji ve Maden Dairesi'nin görüş ve önerileri dikkate alınarak sonuçlandırılacaktır.

Jeolojik açıdan problemli zeminler kendi içerisinde şişme büzülme riski taşıyan zeminler, pekişmemiş zeminler ve sığ yeraltı suyu kaynaklı potansiyel risk taşıyan zeminler olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

Aşağıda jeolojik farklılıklara bağlı olarak oluşabilecek riskler ve bu riskleri önlemeye yönelik alınması gereken önlemler yer almaktadır.

7.1.3.1.1 Problemli Zeminler;

(a) Potansiyel Şişme Büzülme Riski Taşıyan Alanlar

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Yüksek plastisiteli killi zeminler. Su ile temasa geçtiği zaman kendi hacminin birkaç katı hacme kadar şişebilmekte ve su kaybı ile büzülüp dağılmaktadır.

Taban basıncının artırılması zeminde daha çok gerilmeye neden olduğundan çoğunlukla şişme basıncını aşmakta ve bu problemi ortadan kaldırmaktadır. Bu tür problemli alanlarda drenaj sistemlerinin titizlikle yapılması, septik kuyuların temele uzak alanda açılması veya atık suların kanalizasyon sistemine bağlanması ve temel yakınlarının bahçe olarak kullanılmaması gerekmektedir. Ayrıca temel sisteminin şişme-büzülme mekanizmasından kaynaklanan farklı oturmalardan etkilenmeyecek şekilde seçilmesi gerekmektedir. Ekli haritadan da görülebileceği üzere bu türden zeminler ağırlıklı olarak Kanlıderenin doğu batı aksı üzerinde ve yakın çevresinde yer almaktadır.

(b) Pekişmemiş (Unconsolide) zeminler;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Genç jeolojik çökeller genellikle düşük taşıma gücü değeri sayesinde özellikle çok katlı yapılarda oturma problemine neden olmaktadır. Bu türden zeminlere dere yatakları boyunca rastlanmaktadır. Bu alanlarda özellikle çok katlı yapılarda yapılaşma öncesi zemin etütlerinin yapılarak gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

(c) Sığ Yeraltı Suyu Kaynaklı Potansiyel Risk Taşıyan Zeminler;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Özellikle yeraltısu tablasının 1 ile 10 metre seviyelerinde bulunduğu alanların taşıdığı riskler olup, önlem alınmadığı taktirde yapının sürekli nem çekmesinden kaynaklanan deformasyonlar ve özellikle bodrumlu yapılarda bodrum katında yeraltı suyunun birikmesi, bodrum kazı duyarsızlığı şeklinde problemler doğurmaktadır. Hidroloji haritasından da görülebileceği üzere 1-10 metre seviyesindeki yeraltı sularının olduğu problemli zeminler bu risk kapsamındadır. Tasarı gelişmenin bodrum katı içermesi halinde önceden zemin etüdlerinin yapılması ve yeraltı suyuna karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

7.1.3.1.2 Göçme Boşluğu Riski Taşıyan Alanlar;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Ülkemizde en çok göçme boşlukları gözlenen kayaç, su ile temas ettiği zaman eriyebilen jipslerdir. Bu alanlarda drenaj sistemlerinin titizlikle yapılması ve su çekimlerinin kontrol altına alınması şarttır. Özellikle yüzeye yakın jipsler içerisinde oluşan boşluklar yüzeyde oldukça büyük deformasyonlar oluşturabilmektedir. Bu tür problemli alanlar 7 Numaralı Jeolojik Problemler Haritasında da gösterildiği gibi Mağusa Lefkoşa ana yolunun güneyinde Hamitköy ve Haspolat yerleşimi arasında yer almaktadır. Özellikle kırık hatlarının bulunduğu potansiyel göçme boşluğu riski taşıyan alanlarda planlama öncesi jips tabakalarının yayılımını ve potansiyel boşlukları tespit edecek jeofizik çalışmaların yapılması ve sonrasında ise sondaj kazılarının yapılarak gerekli zemin mekaniği parametrelerinin hesaplanması gerekmektedir. Bu alanlarda Zemin Değerlendirme Dosyası hazırlanacaktır.

7.1.3.1.3 Dere Yatağı Riski Taşıyan Alanlar;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Ekli haritada mavi renkle gösterilen dere yataklarının bulunduğu alanlarda genellikle güncel çökeller bulunduğundan bu alanlarda ve yakın civarlarında yapılaşma öncesinde Jeoloji ve Maden Dairesi'nden görüş alınması gerekmektedir. Ayrıca dere yatağına veya yakın civarına yapılan inşaatlar su baskını riski altında bulunmaktadır. Buralarda mutlaka yüzey sularına karşı önlem alınması gerekmektedir. Bu tür alanlarda yapılacak yapılar kesinlikle dere yatağından belirli bir mesafe uzağa yapılmalı ve hem zemine hem de su baskınlarına karşı önlem alınması gerekmektedir.

7.1.3.2 Yüksek Katlı ve/veya Bodrumlu Binalarda Alınması Gereken Önlemler;

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Doğal zeminden -4 metre derinlikteki ve bodrum hariç sende kat vb katlar dahil 7 kat veya 20 metre ve üzeri yükseklikteki tüm yapılardan 60/1989 Sayılı Jeoloji ve Maden Dairesi Kuruluş,

Görev ve Çalışma Esasları Yasası ve bu yasa altında yürürlükte bulunan Kriterlerin Tespiti ve Kontrolu Tüzüğü uyarınca zemin etüdü isteneceğinden Jeoloji ve Maden Dairesi'nin görüşü alınacaktır.

7.1.4 Afet ve Planlama

Afetler büyük kayıplara neden olan ve önceden tahmin edilemeyen olaylardır. Kentsel alanlardaki tehlikelerin en başında deprem ve yer kaymalarının oluşturduğu Jeolojik tehlikeler gelmektedir
Depremin oluşumu yer kabuğunun yapısı ile ilgilidir. Depremin yıkıcılığı depremin şiddetine, deprem süresine episantra yakınlığına, yapıların oluşturduğu zemin özelliğine ve yapının sağlamlığına bağlıdır. Depremin oluş zaman ve nüfus yoğunluğu ölüm olaylarını artırıcı faktörlerdir.

Depremin birincil etkisi sismik dalgaların oluşturduğu (p) hareketle binaların sarsılmasıdır. Kırılma kaynaklı zemin kopması, su altında deprem kaynaklı büyük deniz dalgaları-Tisunami dalgaları ve su seviyesinde ritmik değişiklikler, sıvılaşma en büyük tehlikedir. Yer sarsıntıları, yüksek zemin suyu, çökme, eğimlerde sağlamlık sorunları, toprak kayması, tehlikeli olabilecek yer hareketleridir.

Depremin neden olduğu yer kaymaları, yerde çökme veya yükselim olması yangın, endüstriyel tehlikeler ikincil tehlikelerdir ve can ve mal kayıplarını önemli ölçüde artırabilir.

Deprem hereketinin başladığı bölgeye depremin odağı (Hiposanter), yüzeyde deprem odağının hemen üstüne rastlayan noktaya merkez üstü (Episanter) denir. Odak merkez üstü uzaklığı (odak derinliği) depremin derinliğinin ölçüsüdür.

Kıbrıs'ta olan depremlerin odak derinliği 60 – 100 km. Arasında olduğu için orta derinlikte depremler oluşmaktadır**.**

Doğal afetler, planlamayla önemli derecede ilgilidir ve çok ciddi bir şekilde dikkate alınmalıdır. Depremin etkilerinin maddi ve insan kaybıyla sonuçlandığı dünyanın farklı ülkelerinde yakın geçmişte yaşanan deneyimler zamanında yeterli önleyici önlemin alınmadığını kanıtlamıştır.

Dünyanın bir çok bölgesinde yaşanan büyük kayıplı felaketler, kısa dönemde karlı gibi görünen plansız gelişme, yapılaşma ve yoğunlaşma stratejilerinin, uzun dönemde büyük toplumsal ve ekomomik maliyetler yarattığını göstermiştir.

Bu felaketler, afet risklerini azaltıcı önlemlerinin etkili olarak uygulanmasını sağlayacak denetim mekanizmalarının ve kurumsal yapının yeniden düzenlenmesinin yanında afete karşı duyarlı ve afet risklerinin azaltıl-

masına yönelik yeni planlama yaklaşımlarının geliştirilmesi gerektğini göstermektedir.

Deprem, yer bilimi jeolog, jeofizikci ve sismologistlerin bilim alanı içine girmektedir. Depreme dayanıklı yapılar planlamak ise şehircilerin, mimarların ve inşaat mühendislerinin sorumluluğundadır. Bu meslek dallarında uzmanlaşmış kişilerin işbirliği, deprem tehlikesi altında bulunan Kıbrısta da sorunun ve buna getirilecek çözümlerin en gerçekci tanımlamasını ortaya koyma bakımından önemlidir. Bu çerçevede en uygun ve etkili önlemlerin alınması felaketin boyut ve sonuçlarını önemli derecede hafifletecektir.

Afet risklerini azaltmaya yönelik yeniden yapılanma çerçevesinde denetim mekanizmalarının ve kurumsal yapının yeniden düzenlenmesinin yanında, fiziki mekanda geniş ve etkili önlemler sunan fiziki gelişme planlama sürecinde, **afet risklerinin azaltılmasına yönelik yeni bir planlama metodu**nun geliştirilmesi de zorunludur.

Mevcut planlama yöntemleri, afetlerle ilgili verilerin plan kararları ile ilişkilendirilemez. Bunun yapılabilmesi için kent mekanını oluşturan fiziksel, sosyal, ekonomik tüm ögelerin, risk analizine girdi olacak biçimde yorumlanmasına ve **afet risklerinin kent mekanında farklılaşmasının** belirlenmesini sağlayacak yönteme gereksinim vardır.

Bir kenti meydana getiren sosyal, ekonomik fiziksel tüm değerler çeşitli tehlikelerin tehdidi altındadır. Olası bir tehlikenin gerçekleşmesi durumunda meydana gelecek **tahmini kaybın mekansal dağılımı,** kentteki **riskin mekansal dağılımını** belirler.

Risk **bir olayın meydana gelmesi durumunda gerçekleşecek tahmini kaybın büyüklüğüdür.** Rısk kentsel boyutta ele alındığında, t**ehlike, tehlike altındaki değerler ve hasargörebilirlik** olmak üzere üç bileşen ile tanımlanır**.**

7.1.4.1 Afet Öncesi Planlama

Afet öncesi planlama, planlama için gerekli olan bilgiler açısından genel olarak iki gruba ayrılabilir

a- Hali hazırda elde bulunan bilgi, veri ve sismik aktivite ve risk bilgilerine dayanan deprem öncesi planlama

b- Ek jeolojik ve sismik araştırmalara dayanan deprem öncesi planlama.

Başkent Lefkoşa İmar Planı afet öncesi planlama çalışmaları eldeki mevcut bilgi ve verilere dayanılarak yapılmıştır.

Bu çalışmalar çerçevesinde planlama alanında afet risklerini azaltıcı planlama kararlarının verilebilmesi için, hasargörebilirlik ile risk dağılımı belirlenmiştir.

7.1.4.2 İzlenen Yöntem

Planlama Alanında, olası bir deprem durumunda meydana gelebilecek hasargörebilirliği ve buna bağlı olarak mevcut ve potansiyel riski hesaplayabilmek ve riski azaltıcı önlemlerin geliştirilebilmesi için risk dağılımının belirlenebilmesi amacıyla,

a. Tehlike türlerinin tanımlanmış ve öncelikle deprem esas tehlike olarak kabul edilmiştir.
b. Tehlike altındaki değer belirlenmiştir.
c. Depremle ilgili senaryo geliştirilmiştir.
d. Bu tehlike karşısında her değerin göreceği kayıbın hesaplanarak değerlerin hasargörebilirliği belirlenmiştir.
e. Hasargörebilirlik değerleri kullanılarak kentte meydana gelebilecek değer kayıpları bulunmuştur.
f. Senaryo sonucunda çıkan hasar dağılımı ile risk dağılımı belirlenmiştir

Farklı analizlerden elde edilen verilerin mekana yansıtılabilmesi ve planlama alanında mekansal dağılımınının belirleyecek yeterli ayrıntıdaki bilgi ve veriye ulaşılabilmesi için tehlike analizi, tehlike altındaki değerler analiz ve afet senaryosu ve risk dağılımının saptanmasında **kareleme yöntemi** kullanılmıştır.

Bu kareleme yöntemi ile yapılaşma tarzı ve malzeme, arazi kullanım, dağılımı zemin özellikleri, tarihi ve mimari özellikler, çalışma alanlarının yoğunluğu bakımından benzerlik ve bütünlüğe sahip beş değişik homojen bölgenin herbirinde örnekleme metodu ile belli bölgeler belirlenmiş ve yerinde yapılan gözlemsel araştırma ile veri toplanmıştır. Bu küçük bölgelerde elde edilen veriler o homojen bölgenin tümünde ayni özellik gösterdiği varsayımı sonucu yorumlar geliştirilmiştir. (Harita 36,37)

Tehlikenin tanımlanmasında, Jeolojik veriler su seviyesi ile ilgili veriler, jeolojik formasyonlara ait kat sayılar (jeolojik formasyonların kalitesi) gibi doğal veriler ile kullanım türü yapı ve mimari kusurlara ait veriler esas alınmıştır.

Jeolojik veriler, su seviyeleri verileri, jeolojik formasyon verileri dışında, yapı ve mimari kusur olmak üzere iki ayrı çeşit kusur saptanmıştır. Arazi çalışmalarında mimari kusur olarak kısmi bodrum bodrumsuz kısa kolon sendeli dükkan gibi kusurlar dikkate alınmıştır. Her homojen bölge için hasargörebilirlik bu değerler esas alınarak hesaplanmıştır. Bir değerin belli bir tehlike karşısında görebileceği kaybı o değerin hasargörebilirliğidir. (Harita 38)

Tüm hesaplamalar, 7.0 şiddetinde olası bir deprem senaryosuna göre yapılmıştır. Mercalli ölçeği 7.0 şiddetinde olan tablo değerleri ile kentin içindeki farklılaşmalar bu deprem senaryosu ile belirlenmiştir. Camridge Üniversitesi çalışmasından yararlanılarak seçilen şiddet ve bina türüne göre hesaplanmıştır. (kaynak A.W Coburn ve Uğur Kuran (eds) Aralık 1985)

Planlama Alanında yapılaşma tarzı ve malzeme, arazi kullanım dağılımı, zemin özellikleri, tarihi ve mimari özellikler, çalışma alanlarının yoğunluğu bakımından benzerlik ve bütünlüğe sahip beş homojen bölge belirlenmiştir.

Risk analizi hesaplamasında, Lefkoşa İmar Planı çalışmasları 1996 yılı yapı yoğunluğu verileri ile 1996 nüfus sayımı, nüfus değerleri esas alınmıştır. Yapı ve yoğunluğun yüksek olduğu yerlerde nüfusun da fazla olacağı kabul edilmiştir. Yapılar, betonarme, taş, kerpiç gibi yapı malzemelerine inşaat türlerine göre değerlendirilmiştir. Çalışma alanları tarihi bölgeler, doku bütünlüğü olan konut alanları, stratejik önemi olan belediye, itfaiye binaları değer olarak dikkate alınmıştır.

7.1.5 Kıbrıs'ın Dünya Deprem Kuşağındaki Konumu ve Özellikleri

Kıbrıs dünyanın ikinci büyük sismik yoğunluk bölgesine girmektedir. Kıbrıs Adasının güneyde Afro-Arabia levhası ile kuzeyde Avrasya levhası arasında sıkışan Anadolu levhacığı kuzeyde kuzey Anadolu fayı, güneyde Doğu Anadolu ile Strabo-Kıbrıs fayları ile sınırlıdır. Güney doğu Anadolu güney batıya kavis yapan Doğu Anadolu fayı iki kola ayrılarak biri Girne'ye uzanan Ölü deniz fayını, diğeri de Kıbrıs'ın güneyinden geçerek kuzey batıya Antalya körfezi istikametine kavislenen ve daha sonra Rodos ve Girit güneyinden geçen Strabo-Kıbrıs fayını oluşturur. Kıbrıs'ın 50km güneyinden geçen Kıbrıs fay hattı deniz altında bir hendek oluşturur.

Bu yörede Afrika levhası kuzeye eğimli bir yüzey boyunca Kıbrıs'ın altına doğru itilmektedir. Bu itilimin düzlemi üzerinde biriken stresin boşalımı sonucu sık sık depremler oluşmaktadır. Eğim nedeni ile yerin 20-100 km. derinliklerinde oluşan stres boşalımı yüzeyde izdüşümü Larnaka güneyi

Limasol Baf hattı etrafında yoğunlaşmaktadır. Kıbrısın deprem aktivitesini araştıran Ambraseys ve Adams (1993) magnitude bakmaksızın 1904-1990 arası (ISC) de kaydedilmiş tüm depremlerin episanterlerinin Kıbrıs'ın güneyinde odaklandığını göstermiştir. Adananın deprem durumu ile ilgili yorumlar son dönemlere kadar görsel ve geçmiş depremlerden elde edilen verilere dayanmaktadır.

Yirminci yüzyıl boyunca Kıbrıs'ta ve çevresinde 750'den fazla deprem meydana gelmiş bu depremlerden 32'si Rihter Ölçeğine göre 6.0'a eşit veya daha fazla büyüklükte olmuştur.

Lefkoşa, geçmişte yıkıcı depremlerin sorumlusu olduğuna inanılan derin bir fayın yakınında konuşlanmaktadır. Çıkarılan bu fayın varlığı, geçmişteki sismik etkinliklerle beraber LİP bölgesinde sismik risklerin olduğu gerçeğini hiç süphesiz kanıtlamaktadır. Bu verilere bağlı olarak Lefkoşa ve çevresi II. Derece deprem bölgesi olarak kabul edilmektedir

7.1.5.1 Fay Zonları

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Amerika Jeolojik Araştırma Kurumu (USGS) tarafından yapılan araştırmalar sonucunda Holosen yaşlı bir adet aktif fay tespit edilmiştir. Bu fay 7 Numaralı Jeolojik Problemler Haritasından da görülebileceği üzere Lefkoşa-Gazimağusa anayolunun güneyinde, Lefkoşa ile Haspolat arasında sağ yanal doğrultu atımlı karakterindedir.

Lefkoşa ile Haspolat arasında aktif olduğu tespit edilen fay hattının, kamu binaları, ağır sanayi yapıları (gaz dolum tesisi, patlayıcı madde depoları vb.), için 200 metre çapında, diğer yapılar için ise 50 metre çapında emniyetli kuşak oluşturularak, yapılaşmanın bu alanlarda olmaması önerilmektedir. Bahse konu emniyet kuşağı içerisinde olup imar gelişme sınırları içerisinde kalan alanlarda bu plan kapsamında yapılabilecek gelişmeler için Planlama Onayı aşamasında Jeoloji ve Maden Dairesi tarafından verilecek görüş esas alınacaktır.

7.1.6 Planlama Alanı Doğal Verileri

7.1.6.1 Jeoloji, su seviyeleri sismik veriler

7.1.6.1 a Jeolojik veriler

Plan Alanındaki jeolojik oluşumlar iki ana gruba ayrılmış olup bu ayırım kayaç ve toprakların mekanik davranışlarına göre yapılmıştır. Kayaçlar kalkaranit, kum taşı, kireç taşı ve tutturulmuş çakıl; topraklar marn, alüvyon ve tutturulmamış çakıllar ile temsil edilmektedir. Bu toprakların bazıları koheşif,

çakıl ve kum ile bulunan topraklar ise koheşif değildir.

Kenti boydan boya kesen alüvyon kuşağı, kuzeyde marn ve kum taşları, güney batıda ise tutturulmamış çakıllar ile sınırlanmıştır. Kentin doğusunda cepler halinde tutturulmuş çakıl veya kalkaranitler ile birlikte marn ve kum taşları yer almaktadır. Tutturulmuş çakıl ve kalkaranitlerin ana kaynağı kentin güney ve güneydoğusundadır. Kentin ilerisinde marn ve kum taşı kuşağının kuzeyinden Beşparmak dağları eteklerine kadar uzanan alanda iyi tutturulmuş killer ile kum taşı seviyeleri yer almaktadır. Kentin güney doğusunda marn ve kum taşı tabakaları ve tutturulmuş çakıl cepleri içeren alüvyonal çökeller geniş bir alana yayılmaktadır (Harita 33,34).

Suriçi ve dışındaki bazı alanlar, geçmişten yaşam izleri taşıyan, taşıma kapasitesi belirsiz, yumuşak killikumlu mil topraklar, gevşek dokulu milkum katmanlarından oluşan dolgu zemin üzerinde gelişmiştir. Bu yapılanma ise binalarda derin temeller gerektirdiğinden daha fazla harcama gerektirir.

Koheşif olmayan kalkaranit ve tuturulmuş çakıl, kum taşı, kireç taşı ve tebeşirden oluşan alanlardaki temel yapılarında koheşif alanlara göre daha az işlem ve harcama gerektirir. Sonuç olarak koheşif topraklara göre kayalık alanlar yapılaşma açısından tercih konusudur.

Çalışma alanının güney kesiminde kırmızı topraklar oldukça yaygındır. Kırmızı toprak, kırmızı veya kahverengi renginden dolayı "terra rossa" ile benzerlik gösterir. Ama gelişme ve karakteristik açısından değişik olup dokusu killi veya kalkerlidir. Havara ile tutturulmuş çakıllardan oluşan tabaka üzerinde bu kalın toprak tabakası yer alır. Bu toprak daha çok Lakatamia civarında bulunur ve her tür tarıma elverişlidir. Henüz olgunlaşma safhasında olan toprak ise yüzeyseldir ve verimliliği azdır.

Marn tabakaları ile kalın olmayan kireçli toprakların oluşturduğu karmaşık tabakalara, eğimli alanlarda sıkça rastlanır. Bu tür topraklar yüzeye çıkmış olan marnların fiziki bozulması ile oluşur. Genellikle bu tür topraklarda tuz miktari fazladır ve tarımsal

açıdan fiziksel özelikleri iyi değildir. Çalışma alanının değişik kesimlerinde bu toprağa rastlanır.

Vadiler içerisinde marn tabakalarını kesen çok kalın kireçli alüvyon ve yamaç molozu türünde topraklar mevcuttur. Genellikle fiziksel özellikleri iyi değildir ve tuz konsantrasyonları yüksektir. Çoğunlukla güneydoğu bölgesinde bulunurlar, tahıl veya hayvan yemi ekimine uygundurlar.

Çalışma alanının güneybatısından kuzeyine doğru, kent içinde boylu boyunca giden geniş ve derin alüvyonlu çökelti şeridi Kanlıdere yatağını belirler. Bu tip alüvyonlu topraklar oldukça kumlu ve çakıllı olup kalsiyum karbonat içermektedirler. Güneyde (Güney Lefkoşa) orta dokuda, kuzeyde ise ağır toprak karakterindedir. Fiziksel ve kimyasal özellikleri iyi ol-duğundan bölgedeki en verimli topraklar bunlardır.

Çalışma alanının kuzeybatısında bulunan ve gittikçe derinleşen ağır alüvyonal ve yamaç molozlarından gelişmiş topraklar hafifce tuzludur. İnceden kalına doğru Değirmenlik (Kythrea) çökellerinin güney kıs-ımlarındaki bazı kısımlarda, ağır topraklar da hafifçe tuzludur.

Yukarıda tanımlanan birçok jeolojik formasyon içinde alüvyonlu kaynaklar, temeller (inşaat) açısından en az tercih edilendir. Bu da bu tür toprakların yatay ve düşey yönde homojen olmamasından kaynak-lanır. Öte yandan tutturulmamış çakıllar ve marnlar ise belli koşullar altında iyi bir temel zemini sağlar.

Kayaç grupları geçirgendir ve kalınlığı 3 metreden fazla olan yerlerde geleneksel anlamda emici kuyu yapımına olanak sağlar. Lefkoşa'da marnların geçirgenliği diğer formasyonlarla karşılaştırıldığında daha azdır ve sıvı atıklar sözkonusu olduğunda problemlidir. Yüksek tuz içeriğine sahip alüvyonal çökeller marn çökeller, marn'lara nazaran daha yüksek geç-irimlilik sunar.

Farklı topraklara göre çalışma alanı içindeki toprakların taşıma kapasiteleri planlama açısından önemli değildir. Terk edilmiş ve tehlike arzeden

ocakların bulunduğu ve gelişigüzel dolgu yapılmış alanlar hariç Lefkoşa'da genel temel durumları iyidir.

Aynı zamanda denilebilir ki, genelde, tarım için uygun olan topraklar temeller için uygun zemin oluşturmaz. Toprak analizleri ve jeomekanik karakter-istikleri ile ilgili bilgiler biraraya getirilerek, konut gelişimine ve diğer arazi kullanımlarına, endüstri, tarım v.s. uygun alanlar tanımlanabilir.

Genel olarak zemin suyunun yüzeye yakın yerlerde veya temellerin gevşek, koheşif olmayan tabakalara oturduğu (örneğin suriçi) yerlerde inşa edilen binalar koheşif derin ve muntazam yeraltı formasyonları olan alanlarda inşa edilen binalara göre daha çok zarar görme riskine sahiptirler.

7.1.6.1 b Su seviyeleri

Plan Alanı içerisinde su seviyeleri yıllık yağış miktarlarına göre değişim gösterir. Yağışın çok olduğu senelerde yer altı su kaynakları yükselmekte, kurak geçen mevsimlerde de bu oran düşüş göstermektedir. Statik su seviyesinin en düşük olduğu bölgeler (3m-7m)'de görüleceği gibi Gönyeli, Şehit Çocukları Arsaları, Kermiya Bölgesi, Ortaköy, Göçmenköy, Marmara Bölgesı'ni kapsamaktadır. Su seviyesinin (8m-18m) arası Haspolat ve doğu tarafıdır. Su seviyesi (18m-30m) arasında olan bölgeler ise Surlar içi, Köşklü Çiftlik, Küçük Kaymaklı ve Devlet Sosyal Konutlarının bulunduğu bölgelerdir. Su seviyesinin (30m--) olan bölgeleri ise Hamitköy, Hamitköy'ün kuzeyi, Sanayi Bölgesi'nin bulunduğu alanlardır. (Harita 35)

Su seviyelerine etki eden faktörlerin başında kanalizasyon şebekeleri ve su drenaj sistemlerinin yetersizliği gelmektedir. Söz konusu sistemlerin hayata geçirilmesi ile su seviyelerinin düşüş göstermesi beklenmektedir.

7.1.6.1 c Sismik veriler

Adanın deprem durumu son zamanlara kadar iyi bilinmemekteydi. Eldeki mevcut bilgilerle yapılan sistematik çalışmalar göstermiştir ki,

a) 20. yüzyılda Kıbrıs içinde ve çevre bölgesinde Rihter ölçeğinde yüzde 32'si 6.0 ve daha yüksek büyüklükte 750 adet deprem olmuştur. Bunların 12 adeti 100'den fazla insanın ölümüne sebep olmuş olup, mal ve alt yapıda da maddi zarara sebep olmuştur.

b) Kıbrıs'daki kentsel alanlarda 10 ile 200cm/sn^2 arasında şok dalgaları oluşmuştur.

c) Her 12 yılda bir zarer verici deprem olma ihtimali mevcuttur.

d) Geçmişte meydana gelen yıkıcı depremler göstermektedir ki gelecektede her 25-30 yılda bir bu tür depremlerin olması olasıdır.

e) Mercalli ölçeğinde 8, 9, 10 arası şiddette deprem olan yerler, Baftan Limasol-Larnaka oradan Mağusa ve Mesarya Ovasına kadar uzanan alanlardır.

f) Kıbrıs adasında 100 km'den az mesafede 25 yıllık aralıklarla Rihter ölçeğine göre 5.8 ile 6.1 büyüklüğünde deprem olma olasılığı %6.3'tür.

Lefkoşa kenti geçmişte yıkıcı depremlere sebep olan derin bir faya yakındır. Fayın mevcudiyeti tarihte de bu yüzyıldaki sismik hareketler tereddütten de öte ıspat etmektedir ki, çalışma alanında gerçek bir deprem riski mevcuttur (Harita 32)

7.1.7 Homejen Bölgelere Göre Yerleşim Alanları ve Yapı Verileri (Risk analizi hesaplamaları için 5 değişik bölge tesbit edildi.

Belirlenmiş bu beş değişik homojen bölgede yapılan gözlemlerde, malzeme türlerine göre binaların kerpiç taş ve betonarme karkas olarak farklılaştığı belirlenmiştir.

Planlama Alanındaki kerpiç ve taş yapılar kalın duvarlardan ve hafif çatılardan yapılmıştır. Bu iki özellik binanın sağlamlığını artırmaktadır. Bu tür yapılar tek veya iki katlıdır. Son zamanlarda işçilik maliyet ve diğer nedenlerden dolayı bu tip binalar yapılmamaktadır. Buna karşın zamanla betonarme yapılara ait malzemelerin kullanım olanağı, işçiliği ve diğer nedenlerden dolayı tercih edilir olması dolayısıyla betonarme yapılaşma artmıştır. Ayrıca betonarme yapı çeşitli tip ve yüksekliklerde binaların yapılmasına olanak sağlamaktadır. Yapılan gözlem sırasında yapı kusurları olarak yumuşak kat, kısmı bodrum, kısa kolon, bitişik nizamda kenar bina kusuru gibi kusurlar dikkate alınmıştır. Sözkonusu homojen bölgeler

içerisinde yapılan çalışmalar tamamiyle gözlemseldir. Binaların tamamı yasa ve kontrola uyularak yapıldığı varsayılmıştır. Bu homojen bölgelerde yapı mimarlık mühendislik kusurları dışında

a) Doku, kentsel tasarım,
b) Alt yapı, mühendislik,
c) Arazi faaliyetleri, şehircilik,
d) Kişi+kurum (eğitim+örgütsel) kusurlar, araştırılıp değerlendirmeye alınmalıdır.

7.1.7.1 5 Homojen Bölgede Yapı Kusurları Değerlendirmesi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

7.1.7.1a Surlariçi: Surlar içinde yapılan incelemeler sonucunda, yapılarda %74'ü taş+kerpiç bina ve %24'ü betonarme binadan oluştuğu belirlenmiştir. Taş+kerpiç binaların yaklaşık %40'nın çok iyi ve iyi durumda, betonarme binaların %100'nün iyi durumda olduğu görülmektedir. Genelde taş+kerpiç binaların 1,2 katlı, betonarme binaların 3 veya 4 katlı olduğu belirlenmiştir. Taş+kerpiç binaların duvarları 50 veya 60cm olup depreme karşı dayanımı yüksektir. Bu yapılar üst katlarda 20cm eninde görünen bağdadı hafif duvarlarla örülmüş ahşap çatılı binalardır.

Betonarme binalar ise karkas sistemde yapılmış olup kolonların en dar ölçüsü 20cm'dir. Yapıların çoğunluğu genelde bodrumsuzdur. Son zamanlarda inşa edilen binalarda kısmi bodrum bulunmaktadır.

7.1.7.1b Köy içleri: Köy içlerindeki eski yapılar taş+kerpiç, yeni yapılar ise betonarme binalardan oluşmaktadır. Bu yapıların kerpiç ve sıvasız olanları kötü durumda, taş olanları iyi ve betonarme olanları ise çok iyi durumda görülmektedirler.

7.1.7.1c Eski ve yeni dokunun karışık olduğu bölgeler: Bu bölgelerde taş+kerpiç binalar %53 ve betonarme binalar ise %46'dır. Bu binalar genelde iyi ve çok iyi görünümlüdürler.

7.1.7.1d Tamamıyle yeni oluşmuş bölgeler: Yeni gelişme alanlarında yapılan araştırmada binaların tümünün betonarme olarak inşa edildikleri saptanmıştır.

7.1.7.1e Sanayi bölgesi: Bu bölgedeki yapıların %100'ü betonarme olarak inşa edilmiştir. İyi ve çok iyi görünümlüdürler.

7.1.8 Homojen Bölgeler, Hasar Görebilirlik ve Risk Dağılımı (Mercalli V11, Şiddetinde olası bir Deprem Senaryosu)

Planlama Alanında belirlenen homojen bölge, yapıların, kullanım, malzeme, kat, doku ve benzeri özellikleri ile ilgili elde edilen veriler o homojen bölgenin tümünde ayni özellik gösterdiği varsayımı sonucu yorum-lar geliştirilmiştir. (Harita 36, 37) bu yorumlara bağlı olarak hasargörebilirlik hesaplanmıştır. (Harita 38)

7.1.8.1 Hasargörebilirligin bölgelere göre sınıflandırılması

7.1.8.1a Surlar içinde tarihi dokunun bulunduğu bir alandır ve planlama alanının en yüksek değere sahip bölgesidir. Ancak kötü toprak yapısından dolayı depremden en fazla etkilenebilecek bölgelerdendir. Birçok yapının yapısal olarak iyi durumda olmaması ve orta çağ yol dokusu ile çok dar yollara sahip olunması, yapılaşmanın çok yoğun olması, nüfusun ve ekonomik işlevlerin toplanması hasargörebilirliğini arttırmaktadır

Dolgu toprak oluşu, Jeolojik kusuru, su seviyeleri kusuru, insanların oluşturduğu yapı verilerinden dolayı mimari kusur da eklenmiştir. Dolgu zeminın jeolojik formasyon üzerindeki etkisi de kusur puanını arttırmaktadır.

7.1.8.1b Köşklüçiftlik, Dereboyu, Marmara Bölgesi, Yenişehir, Kızılbaş, Küçük Kaymaklının oluşturduğu yerleşim alanları, Yeni Kent ve Gönyeli çevresinde mimari kusur, su seviyeleri kusuru ve jeolojik formasyon bozukluğu etki etmektedir.

7.1.8.1c Hamitköy çevresinde özellikle (eski yeni dokunun karışık olduğu bölgelerde.) Haspolat köy dışı gibi bölgelerde su seviyesi, jeoloji, mimari kusur daha az olduğundan, diğer bölgelere oranla hasar görülebilirlik düşüktür.

7.1.8.1d Sanayi bölgelerinde, yapı kusuru jeolojik kusur su seviyeleri kusuru jeolojik formasyon kusuru az olduğundan hasargörebilirlik düşüktür.

7.1.8.2 Risk analizi

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Mevcut risk: Yürürlükteki yapılaşma kuralları ile şekillenmiş yerleşim alanlarında yürürlükteki mevzuatın uygulanmaya devam etmesi halinde oluşan riske denir.

Potansiyel risk planlama alanında planın getirdiği kararlara bağlı risktir.

Risk olası bir afet durumunda gerçekleşecek tahmini kaybın büyüklüğünü göstermektedir. Hasargörebilirlikte elde edilen değerler risk hesabında esas alınmıştır. Tahmini kaybın maddi değerleri dışında, tarihi kültürel değerler, sembolik değerler, stratejik değerler gibi kriterler de kullanılmıştır.

Riskin yüksek olduğu yerler Surlariçi Köşklüçiftlik Küçük Kaymaklı, Marmara bölgesi ve Gönyeli çevresidir. (Harita 39)

7.2 GENEL POLİTİKA

Riski hafifletmeye yönelik önlemler yapısal ve yapısal olmayan iki temel alandaki önlemleri kapsar. Yapısal olmayan önlemler yeni afet yasalarının çıkarılmasını ve yeni örgütlenmelerin oluşturulmasını, depreme dayanıklı binalar için sigorta simtemlerini, teşvikleri, bilinç oluşturmayı, eğitimi içerir. Yapısal önlemler ise tehlikeye ve fiziksel hasargörebilirliğin azaltılmasını içerir. Yapısal hasargörebilirliğin azaltılması, arazi kullanım dağılımına ilişkin kurallar, bina altyapı ve şebekelerini kapsayan hertürlü yapının tasarım ve inşaatı ile ilgili kuralları, deprem riskinin hafifletilmesinde etkili önlemlerdir.

Mevcut düşük dayanımlı hasargörebilir yapıların onarımı, takviyesi ve sağlamlaştırılması, yeni yapıların tasarım ve inşaasının depreme dayanıklı olarak yapılması kayıpların azaltılmasını sağlayacaktır.

Planlama Alanında olası deprem etkilerini azaltmak için yerleşim alanlarının fiziki yapısının risk düzeyini kontrol etmek ve gerekli önlemleri göz önüne almak gerekmektedir. Bunun için mevcut yapılaşmış alanda ve yeni gelişme alanlarında güvenli yapıyı sağlayıcı önlemler kadar yerleşim düzeyinde etkili önlemlere gereksinim vardır. Afetle ilgili koruyucu önlemler, yasal, yönetsel, örgütsel ve teknik konuları bütün olarak kapsamalı ve imar planları ile uyum içinde olmalıdır.

Bu kapsamda kentin bütün olarak veya farklı parçalarının zarar görme olasılığına karşı, depremin meydana getireceği zararları en aza indirebilmek ve güvenli yapı

için depreme dayanıklı tasarım ve inşaatın etkin denetim süreçlerini de içeren kapsamlı yeni bir afet mevzuata gereksinim vardır.

7.2.1 Plan Alanıda Afet Riskini Azaltıcı Politika Ve Önlemler

Mevcut yapılar, mülkiyet deseni, çatışan çıkarlar ve ekonomik etmenler afet risklerini hafifletici planlama önlemlerini geliştirmesini sınırlamaktadır. Bu nedenle riskin yüksek olduğu alanların gelişmeye kapatılması gerçekci bir planlama seçeneği olarak kabul edilemez. Ancak güvenli kent ve güvenli yapı oluşturmak amacıyla, gelişmeler için seçenekler arasından en az tehlikeli alanları seçmeyi, depreme dayanıklı yapılaşma önlemleri geliştirmeyi sağlayacak arazi kullanım dağılımını ve işlevsel yapıyı düzenlemek, yapı ve nüfus yoğunluklarını azaltıcı planlama kuralları geliştirmek, ulaşım dolaşım ağını iyileştirmek uygun yapı teknikleri geliştimek ve etkin denetim süreçleri oluşturmak riskleri hafifletilebilir.

Plan Alanı için geliştirilen afet öncesi planlama politikaları, planlama alanında mevcut yapılaşmış yerleşim alanları ile yapı stoku ve yeni gelişme alanları dikkate alarak yerleşim alanlarını depremin fiziki zararlarından korunma ve riskleri en aza indirmeye yönelik mevcut yerleşim alanları ile yapı stokunu sağlıklaştırmaya ve yeni gelişme alanlarında güvenli yerleşim alanları geliştirilmesini ve güvenli binaların yapılmasını sağlayacak kısa ve orta dönemde alınacak yasal, yönetsel ve teknik önlemleri kapsamaktadır İmar Planının genel politikaları aşağıdaki maddelerde verilmektedir.

7.2.1.1 Arazi Kullanım

Planlama Alanındaki hangi kullanımın nerde ve hangi yoğunlukta yer alacağını belirlemektedir. Gelişme Planı ve Yapı Arsa Oranları haritaları ile plan raporunun Gelişme Planı Bölümü ve 6.13 Yapı Arsa Oranları Bölümü bu karaları ve politikaları göstermektedir.

a- Konut ve doğal afet sonrası patlama, yangın ve benzeri gelişmelere bağlı olarak kayıpların artmasına yol açacak potansiyel risk taşımayan atölye sanayi ve benzeri türde üretime yönelik kullanımların ayrıştırılması,

b- Konut alanları içinde, patlama yangın riski taşıyan tehlike ve kirlilik oluşturan atölyeler yapılamaması,

c- Sanayi kullanımı ve depo alanları konut alanlarından ve iş merkezlerinden ayrı tutulması,

d- İnsanların yoğun olarak toplantığı, market, tiyatro, toplum merkezleri, sinema, okul konferans salonu ve benzeri türdeki kul-lanım amaçlı alanlar ile sanayi bölgeleri ve konut alanlarının yanyana yer almaması,

e- Yüksek risk taşıyan gelişmelerin yapılabileceği sanayi ve depolama alanlarının yeşil alanlar açık alanlarla yerleşim alanlarından izole edilmesi,

f- Ana ekonomik ve yönetsel kullanımların deantralize edilmesi

g- Sanayi ve ana iş alanlarının Plan Alanının farklı bölgelerine dağıtılması,

h- Hastane ve sağlık merkezlerinin, Plan Alanındaki her bölgeden ulaşılmasını kolaylaştırıcı yol bağlantıları sağlanacak şekilde, deantralizasyonu,

ı- Komşuluk birimi ve alt merkezler temeline dayandırılan plan alanının işlevsel yapısının deantralizasyonu.

7.2.1.2 Yoğunluk

Mevcut yüksek yapı ve nüfus yoğunluğunun azaltılarak daha düşük yoğunlukta konut alanlarının oluşturulması için hektara düşen insan sayısının ve yapı arsa oranlarının azaltılması, ortalama net yoğunluğun 200 kişi/hektar düzeyinde tutulması.

7.2.1.3 Tarihi ve kültürel değere sahip binaların bulunduğu Surlar içi özgün doku bütünlüğü olan eski köy içleri ve mahalleri

a- Gelişme yoğunluğunun kontrol altına alınması,

b- Açık alanların koruması ve artırılması,

c- Yangın patlama ve benzeri risklerin en aza indirilebilmesi için sanayi ve depolama işlevlerinin surlar içerisinden boşaltılması

d- Araç trafiğinin en aza indirilmesi,

e- Yaya bölgeleri oluşturulması,

f- Yollar içerisindeki otoparkların kaldırılması ve uygun olan yerlerde en az sayı ile otoparklar düzenlenmesi.

7.2.1.4 Yapılaşma Ve Malzeme Standardı

Arazi kullanım dağılımı, nüfus ve yapı yoğunluğu dağılımına uygun yapılaşma ve malzeme standartları geliştirilmesi, yoğunluk yükseldikçe yüksek standartta yapı malzemesi koşulu aranması

7.2.1.5 Açık ve Yeşil Alanlar

a- Yapılaşmış alanda yerel yeşil alanların sayı ve büyüklük olarak artırılması,

b- Sürekliliği olan dinlence alanları, parklar spor sahaları tarımsal alanlar ve ağaçlandırma kuşağından oluşan yeşil alanlar sistemi oluşturulması,

c- Yeni açılacak alanlarda gelişmelerin yeşil alanların birbiri ile bütünleştirilmesinin sağlanması koşullu ile yapılabilmesi,

d- Acil durumlarda kullanılabilme potansiyeli olan Kanlıderenin, Surlariçini çevreleyen sur altları Lineer park olarak geliştirilmesi,

e- Mevcut ağaçlandırılmış alanlarla birlikte plan alanını çevreleyen bir ağaçlandırma kuşağı oluşturulması,

f- Dere yatakları boyunca %5 oranında artan hasargörebilirliğin azaltılabilmesi için yeni gelişme alanlarında yapılaşmanın dere yataklarından 100’er metre uzaklıkta gerçekleştirilmesi.

7.2.1.6 Ulaşım ve altyapı

a- Acil durumlarda tahliye etme, yardım ulaştırma işlemlerinin etkili ve kolay olarak yapılmasını sağlamak için ana kentsel yerleşim alanı ile çevre yerleşmeleri arasında çok sayıda bağlantı oluşturularak ulaşılabilirliğin arttırılması.

b- Ana yolların genişliğinin arttırılması, mümkün olan yerlerde yeşil şeritlerin oluşturulması ve ön bahçelerin sağlanması.

c- Boşaltım ve acil durum kaçış güzergahlarının belirlenmesi.

d- Plan Alanının farklı bölgelerine tamamen bir birinden bağımsız olarak hizmet sağlayacak uygun su şebeke sistemi geliştirilmesi.

e- Direkler üstü elektrik hatlarının kentsel alanlar içerisinde kısıtlanması ve trafoların açık alanlar içerisinde çözümlenip yapılması.

7.2.1.7 Yasal Düzenleme

Fiziki planlama önlemleri ile birlikte mimari tasarımın, statik hesaplamalar ile yapı malzemelerinin kalite ve kullanımı ile ilgili yeni mevzuat hazırlanması

7.2.1.8 Kentin teknik altyapısı ile ana kamu binalarının teknik dökümanlarının kopyalarının güvenilir birkaç yerde saklanması.

7.2.2 Plan Alanında Hasargörebilirliğin ve En Aza İndilirilebilmesi İçin Alınması Gereken Önlemler

7.2.2.1 Mevcut yapılaşmış alanlarda sağlıklaştırma ve Afet risklerini azaltmak için alınacak önlemler

Oluşmuş ve yapılaşmış alanlarda afet riski değerlendirmesinin yapılarak, sağlıklaştırma amaçlanmaktadır. Bu gibi alanlarda afet risk değerlendirmesinin yapılması, sağlıklaştırma için yürürlükteki mevzuat bağlamında oluşmuş yapılar gözden geçirilerek gerekli önlemlerin alınması öngörülmektedir. Bu amaçla merkezi ve yerel yönetimlerin ilgili kurumları arasında mevcut yapı stokunun sağlamlaştırılması ve iyileştirilmesi için ortak teknik ekip oluşturarak güçlendirme projeleri hazırlanması sağlanacaktır. Bu çerçevede,

a- Plan Alanında 1993 öncesi yürürlükteki mevzuata uygun hazırlanmış ve her türlü izni alınmış projeye göre gerçekleştirilmiş binaların sağlıklaştırılması ve sağlamlaştırılması teşvik edilecek.

b- Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir yasa altında izinleri alınmış ancak proje ve izin koşullarına aykırı olarak yapılmış ve deprem açısından tehlikeli olan binaların sağlıklaştırılması ve sağlamlaştırılması sorumluluğu, ilgili mal sahibi ve/veya böyle bir yapının oluşumundan sorumlu kişi ve/veya kuruma aittir. Bu gibi durumdaki binalara yönelik her türlü gelişmeye, binadaki kusurlar giderilmesi ve deprem

tehlikesini giderici önlemlerin alınması koşulu ile planlama onayı, inşaat izni ve kullanım izni verilebilir.

c- Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki mevzuata göre herhangi bir izin almadan yapılmış ve deprem ve diğer başka açıdan tehlikeli olan binaların sağlıklaştırılması ve sağlamlaştırılması sorumluluğu, ilgili mal sahibi ve/veya böyle bir yapının oluşumundan sorumlu kişi ve/veya kuruma aittir. Gerekli sağlamlaştırma koşulları yerine getirilmedikçe bu gibi bina-lara yönelik hiçbir gelişme yapılamaz.

d- Mevcut ve öneri boşaltım güzergahı olan ancak planda konut dışı kullanımların yer alabileceği faaliyet koridorlarının bulunduğu ana yollarda,
- Mevcut bina stokunun sağlamlaştırılması,
- Yol kenarı otoparkların kaldırılması ve yenilerinin yapılmaması,
- Otopark ana yola doğrudan çıkışlarının kaldırılması yenilerinin yapılmaması.

e- Tarihi ve kültürel değere sahip binaların bulunduğu Surlar içi ile özgün doku bütünlüğü olan eski köy içlerinde ve mahallerde,
- Listeli binaların ve korunması öngörülen binaların hasargörebilirliğinin ve olası zararların belirlenmesi ve bu zararların hafifletilebilmesi için sağlamlaştırılması, onarımı ve bakımını sağlayacak plan ve projelerin hazırlanması,
- Riskin yüksek olduğu Surlar içindeki tarihi binalarda yapılacak değişikliklerin, kullanım değişiklerinin denetlenmesi,
- Listeli ve/veya korunacak tarihi değere sahip bina ve alanların yakın çevresindeki kullanım değişikliklerinin denetlenmesi ve tehlike yaratabilecek sanayi depolama ve ben-zeri türdeki kullanım türlerine izin verilmemesi.

f- Yumuşak katların tuğla duvarlarla örülmesi, örülmesi sakıncalı olan açıklıkların kolon giydirmesi veya güçlendirilmesi veya çelik konstürüksiyon kullanılması, kolon kiriş birleşim bölgelerinde çelik levha ve öngerilmeli bulonlarla güçlendirilmesi.

g- Band pencereli sendeli dükkan olan binalardaki kısa kolonların yaratacağı tehlikeyi gidermek için,
- Kolonların etrafının etriye ile sarmalanıp güçlendirilmesi,
- Kolonların etrafının tuğla duvarla örülmesi.

h- Münferit temellerde kısa kolon olarak dökülmüş kolonların bulunduğu hallerde de binanın, sadece dış (kenar) temelleri kazılarak etriye takviyesi ile güçlendirilmesi.

i- Döşeme türü olarak asmolen yerine dolu döşeme tercih edilmesi.

j- Farklı seviyeli veya 25m'den fazla olan binalarda dilatasyon kullanılabilir.

k- Perde duvarlar binalar güçlendirilmeli.

l- Dış duvarları biriket veya tuğla ile örülmelidir. Demirli betonlu betonarme perde duvarlar yapılmalıdır.

m- Binaya ağırlık yapabilecek gereksiz yüklemeden uzak durulmalıdır. Özellikle balkon gibi hareketli yükün fazla olduğu yerlere yük bindirmemelidir.

n- Eksik yapıların simetrik olarak tamamlanması.

o- Kısmi bodrumdan kaçınılmalı.

p- Plan Alanında mevcut alt yapı sisteminin deprem risklerini azaltmak için yeni planlarının hazırlanması.

7.2.2.2 Yeni Gelişmelerde Hasarın Afet Risklerini Hafifletici Fiziki Planlama ve Tasarım Önlemleri

Ayrıntılı fiziki planlama veya tasarım, kentsel planlamanın son aşamasıdır ve bir binanın veya herhangi bir yapının mimarisi ve mühendisliği ile bağlantısını yansıtır. Binanın büyüklüğü, plan ve yükseklik boyutları, geometrik şekilleri, bölme duvarların cins ve dağılımları, taşıyıcı sistemin seçimi, kütle ve dağılımları, taşıyıcı sistemin seçimi, kütle ve rijitlik dağılımlarındaki düzen veya düzensizlikler, o binanın deprem güvencesini etkileyen faktörlerdir.

Geçmişte tahripkar depremlerde yıkılan veya ağır hasar gören binalarda yapılan incelemeler, hasar nedenlerinin çoğunun doğrudan doğruya veya dolaylı bir şekilde mimari tasarımda yer alan düzensizliklerden kaynaklandığını göstermektedir. Bu nedenle herhangi bir gelişme, ilgili malsahibi, mimar, mühendis ve yetkili izin makamlarının tümünün tam işbirliği ile hazırlanacak ve aş-ağıda belirtilen önlemleri içeren ayrıntılı plan ve projelere uygun olarak yapılabilecektir.

Planlanmış alt yapısı oluşmuş ancak yapılaşmamış alanlarda ve alt yapısı oluşmamış yeni gelişme alanlarındaki afet risklerini hafifletmek için, bu gibi alanlardaki gelişmeler, zemin etüdleri çerçevesinde belirlenecek zemin niteliklerine ve taşıdıkları afet riskleri nedeniyle, plan kurallarına veya gerekiyorsa plan karar ve kuralları gözden geçirilerek, bunlara ek yeni önlemler uygun olarak belirlenecek nüfus yoğunluğu, istihdam ve yapı yoğunluğu ile altyapı düzenlemeleri yapılabilecektir.

a- Yapımının üzerinden 30 yıl geçmemiş yapay dolgu zeminler üzerinde, özel olarak zemin iyileştirmesi yapılmadıkça, ya da gerekli temel tipi uygulanmadıkça bina yapılamaması,

b- Binaların ve diğer hertürlü mühendislik yapısının doğal yapı bakımından en az risk taşıyan alanlara ve zeminlere yerleştirilmesi,

c- Tasarımda nüfus yoğunluğu, nufusun açık alanlar ve kamusal binalarda toplanması, gelişmesinin yoğunlaşması, olası bir deprem anında kullanılacak boşaltım yollarının kaldırım standartları, yangına karşı önlemlerin yer alması,

d- Bir binanın yıkılması durumunda diğerinin etkilenmemesi için, herhangi bir tasarı gelişmede binalar arasındaki uzaklık binaların yükseklikleri toplamından az olmaması,

e- Yol ağının tasarlanmasında, ucu kapalı çıkmaz sokaklardan kaçınılması, en az iki ulaşım bağlantısı bulunması konutlarda bahçelere ve sanayi ve diğer kullanım amaçlı gelişmelere acil ulaşım bağlantısı sağlanması,

f- Ana güzergah üzerinde,
   - Binaların trafik şeridinden en az binanın yüksekliği kadar bir uzaklıkta yapılması,
   - Su ve benzeri altyapının kaldırımlar ve orta refüjler altında yapılması,
   - Yapılabilir olduğu durumlarda, trafik şeritlerini ayıran refüjün en az bir şeritin genişliği kadar olması,
   - Ağaçların trafik şeritlerinden, düştüğünde yolun tıkanmasını engellemeyecek uzaklıkta ekilmesi,

g- Simetrik olmayan binalardan kaçınılması. Karkası tamamlanmamış, eksik binaların tamamlanması ve toparlanması, ikiz bina olabilecek karkası tamamlanmamış yapılar şekilde tamamlanması,

h- Simetrik olmayan sendelere çelik, ahşap ve benzeri hafif malzemeden yapılması,

i- Özellikli, yüksek katlı binalarda, tesislerde ve parselleme amaçlı gelişmelerde, zemin etüdünün zorunlu olması.

7.2.3 Yasal Ve Örgütsel Alanda Alınacak Önlemler

7.2.3.1 Mesleki Denetim Ve Yapı Süreç Değerlendirilmesinde Kurumlar Arası İşbirliği

Afetlerde önemli bir risk olarak görülen yapı ve yapılaşma süreçlerinin denetiminin etkin ve etkili olmasını sağlamak için ilgili kurumlar arası işbirliğine dayalı yeni bir yapılanma modeli

oluşturmak amacıyla mesleki denetim ve yapı süreci denetimi konularında Planlama Makamı, merkezi yönetim, yerel yönetim, meslek odaları, üniversite, kamu kurumları ve diğer eğitim kurumlarıyla işbirliğinin sağlaması öngörülmektedir.

7.2.3.2 Yasal Düzenlemeler

Planlamayı, yapılaşmayı ve mesleki denetimi düzenleyen yürürlükteki Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası, 55/89 İmar Yasası ve mimarlik ve mühendislik mesleki hizmetlerini düzenleyen yasalarda afet risklerini hafifletici planlama, yapı, ve denetim süreçleri ve standarları ile ilgili yeni düzenlemler yapılması "**Mesleki, Denetim ve Malzeme Standartları Yasası"nın** hazırlanması ve gelişmiş ülkelerde uygulanmakta olan **Yapı Sigortası sistemine**, gerekli yasal düzenlemeler yapılarak geçilebilmesi için afetle ilgili önlemlere ilişkin yeni yasa ve tüzüklerin hazırlanması öngörülmektedir.

7.2.3.3 Kapsamlı Mikro Bölgeleme Çalışmaları

a- Plan alanının sismik mikro bölgelemesinin yapılması çalışmaları bir ileri aşamada yapılmalıdır. Bu tür bir harita deprem yoğunluklarına göre sınıflanmış çeşitli bölgeler ile yer-altı topraklarının jeolojik ve jeomekanik karakteristiklerini de göstermektedir. Hazırlanacak sismik mikrobölgeler haritası analiz ve sonuçlarına göre kentin her bölgesinin göre-bileceği zararlar belirlenebilir. Bu harita, planın düzenli gözden geçirilmesi ile ileriki planlama ve detaylı kentsel tasarımlarda hizmet vermelidir.

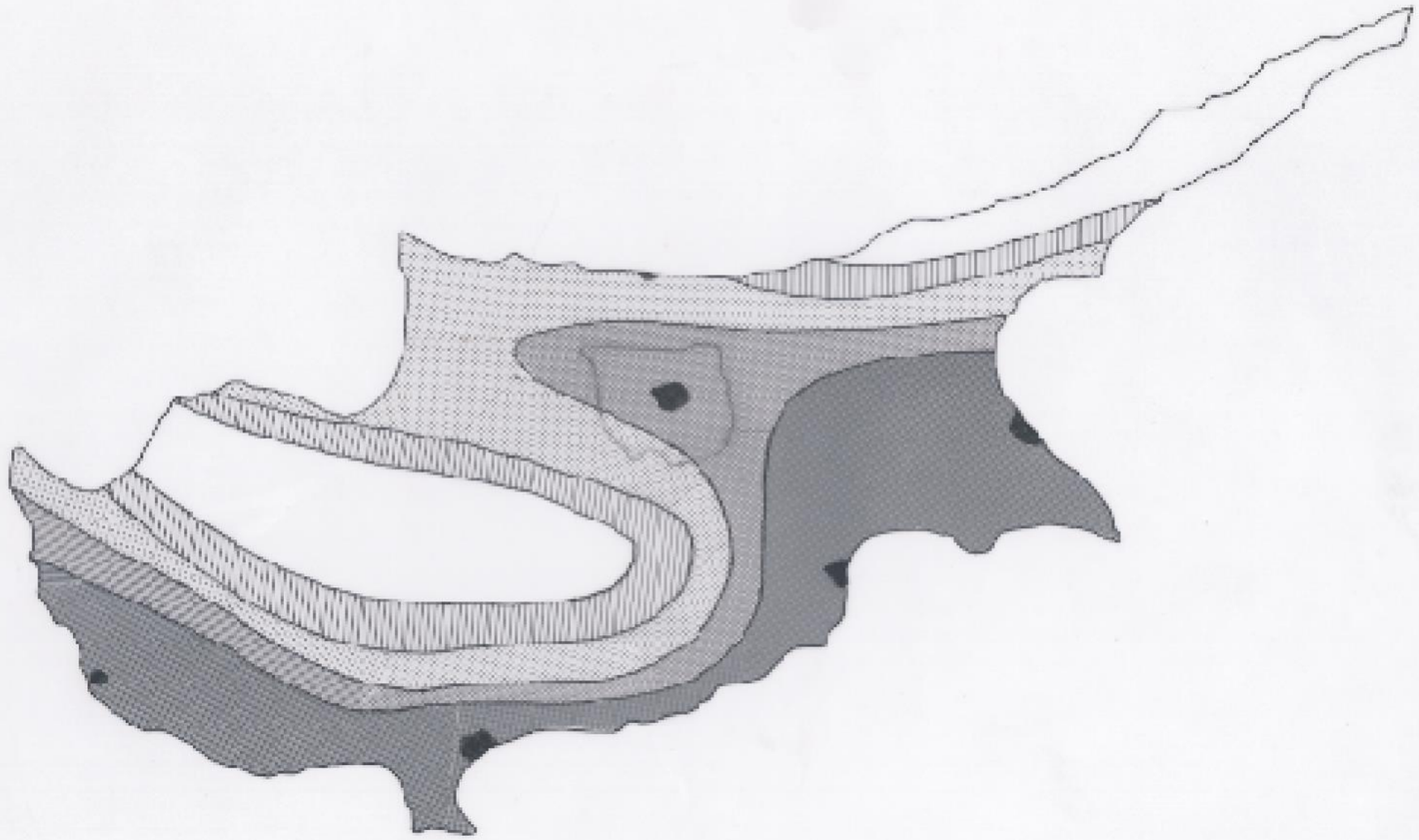
b- Bu hazırlanacak sismik mikro bölgeler haritasına sismik tüzük adapte edilmelidir.

c- Kurulmus olan sismik istasyon geliştirilmeli ve gözlemlerin ötesinde deprem doğa olaylarının analizi, özel çalışmalar yapabilecek kadro oluşturulmalı ve gerekli arac gereçler sağlanmalıdır.

d- "Strong-Motion" merkezi ile tüm ülkeyi kapsayacak "Strong-Motion" şebekesinin kurulmasına ayrıca ihtiyaç vardır.

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY



Not: Yoğunlukla Melvedev – Spoonheuer – Karnik 'M.S.K' ölçeğindedir
Harita M . Ö . 130 ve M. S . 1980 yılları arasında meydana gelmiş olan 6 depremle ilgili 232 gözlem ve çeşitli verilere dayanılarak hazırlanmıştır.

- - 6
6 - 7
7 - 8
8 - 9
9 - 10

Doğal Afet Planlaması
Sismik Harita

10 5 0 10 20 30 40km

Şehir Planama Dairesi Ekim 2000

32

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY

Doğal Afet Planlaması

Jeoloji

1:10 0 1 2 3 4 5 6 km

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

33

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY

	1. Derece	Dolgu
	2. Derece	Tutturulmamış çakıllar
	2. Derece	Alüvyon, yamaç molozu
	3. Derece	Marn
	3. Derece	İyi tutturulmuş killer ile yer yer kum taşı tabakaları
	4. Derece	Kalkarenit ile yer yer jips /tebeşir
	4. Derece	Kalkarenit kum taşı, kireç taşı tutturulmuş çakıllar

Doğal Afet Planlaması
Jeolojik Tehlike Haritası

1 1/2 0 1 2 3 4 5 6 km

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

34

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY

3-7 m
8-18 m
18-30 m
30- - m

Not: Yeraltı su seviyeleri yağış durumuna göre değişkenlik göstermektedir.

Doğal Afet Planlaması
Yeraltı Su Seviyeleri

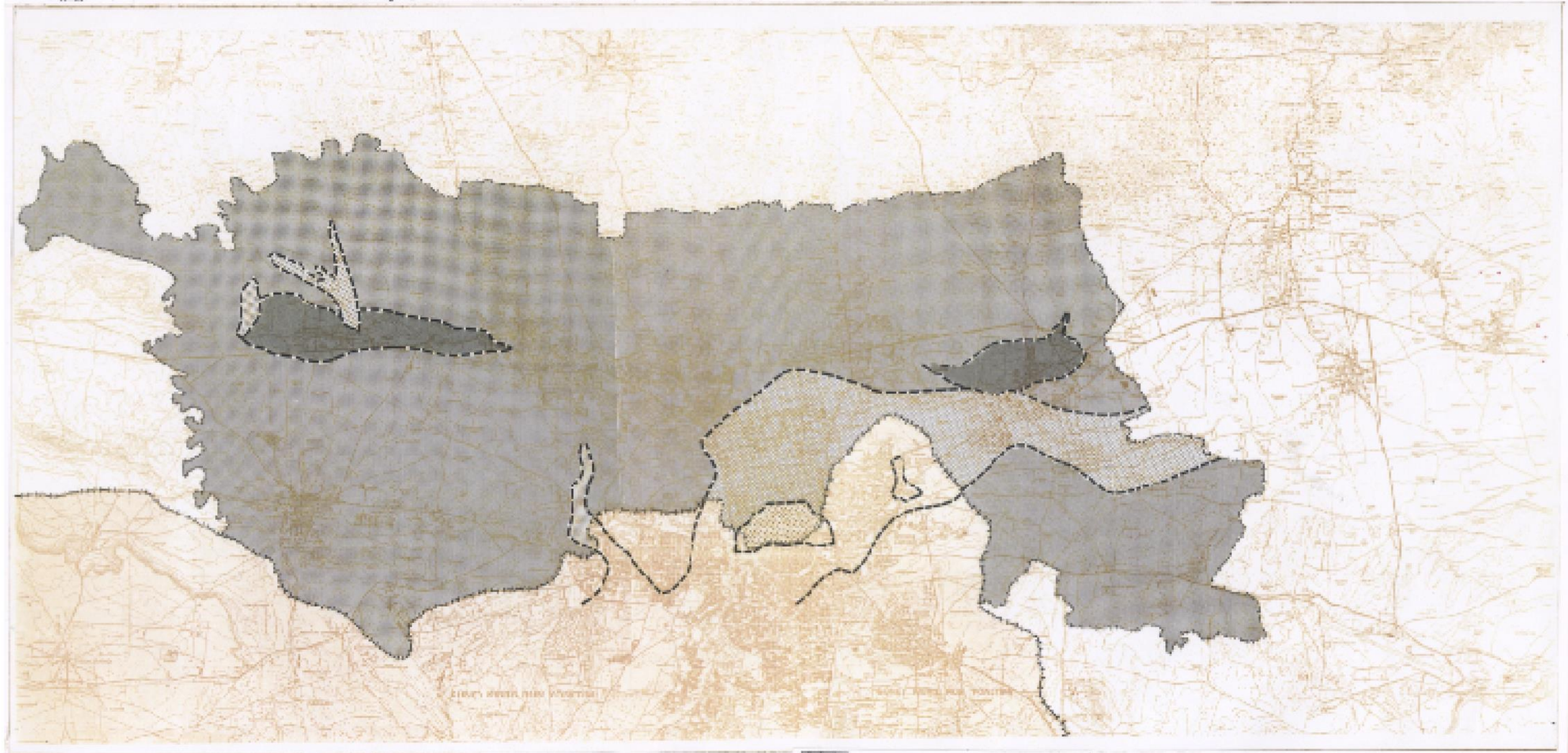
1 1/2 0 1 2 3 4 5 6 km

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

35

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPCLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY



1. Derece Dolgu
2. Derece Tutturulmamış çakıllar
2. Derece Alüvyon, yamaç molozu
3. Derece Marn
3. Derece İyi, tutturulmuş killer ile yer yer kum taşı tabakaları
4. Derece Kalkarenit ile yer yer jips /Alabeşir
4. Derece Kalkarenit kum taşı, kireç taşı, tutturulmuş çakıllar

Doğal Afet Planlaması Jeolojik Formasyonun Şiddete Olan Etkisi

1 1/2 0 1 2 3 4 5 km

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

36

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY

Tarih doku ve surlar içi

Eski Köyleri

Küçükçiftlik ve Çağlayan Bölgesi
Eski Yeni Doku Karışık

Hamitköy'de yeni Gelişme Bölgesi

Sanayi Bölgesi

Doğal Afet Planlaması
Homojen Bölge Çalışması

1/2 0 1 2 3 4 5 6 km

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

37

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY

Surlar içi

Gönyeli çevresi yeni konut, şehit çocukları arsaları, Sosyal Konut Bölgesi , Köşkiçitlik, Dereboyu Marmara Bölgesi, Ortaköy Bölgesi, ve Çevresi Yenişehir, Kızılbaş, Küçük Kaymaklı, Haspolat Köy Dışı

Hamitköy Köy Dışı, Gönyeli Köy İçi, Üniversiteler

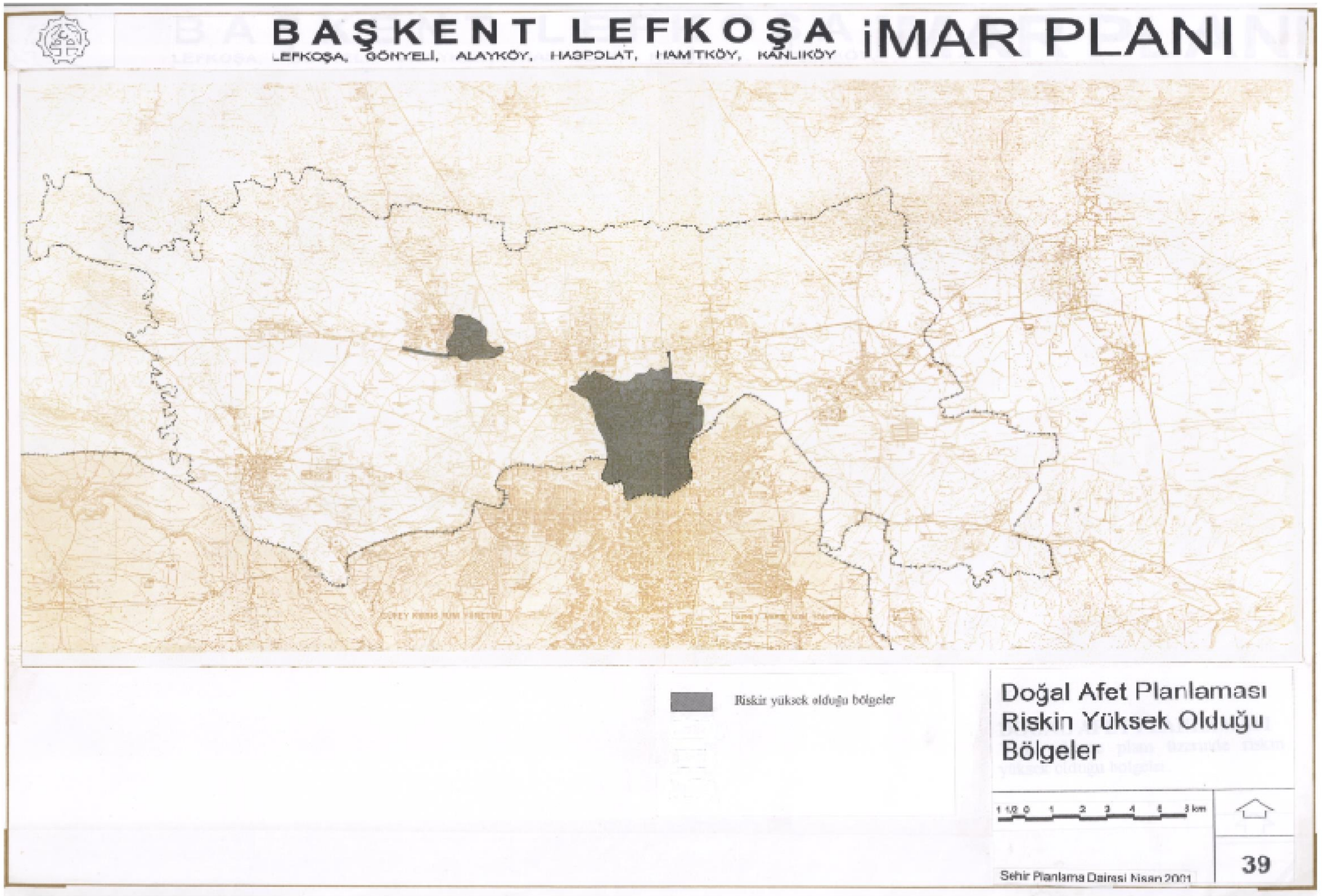
Sanayi Bölgesi, Alayköy, Haspolat Köy İçleri

Doğal Afet Planlaması
Hasargörebilirlik

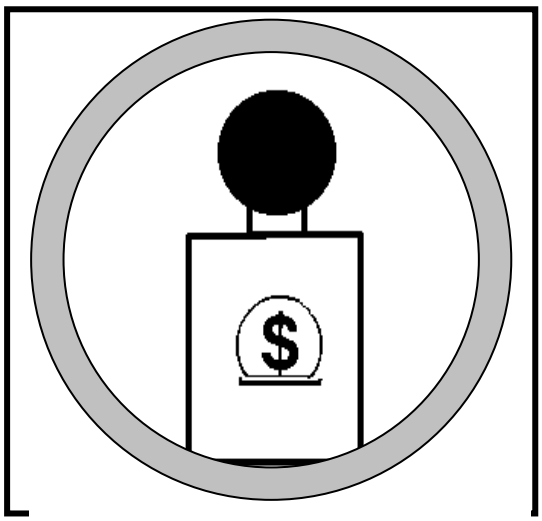
1/2 0 1 2 3 4 5 6 km

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

38


BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI
LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY
Riskin yüksek olduğu bölgeler
Doğal Afet Planlaması
Riskin Yüksek Olduğu
Bölgeler
1:10.0 1 2 3 4 5 km
39
Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

8.0
PLANLAMA UYGULAMA ARAÇLARI



8.1 EKONOMİK VE MALİ YÖNLER

8.1 EKONOMİK VE MALİ YÖNLER

8.1.1 Giriş

Kent gelişiminin planlaması farklı ülkelerde farklı düzenlemeleri içermektedir. Burada farklı amaçlar söz konusu olup, herşeyden önce çözüm bulunacak sorunlara ülkenin sosyal, politik ve ekonomik yapısına bağlı olarak özel ve kamu sektörleri arasında farklı ilişkiler kurulması yönünde yaklaşılmalıdır.

Ekonomisi ağırlıkla merkezi yönetim tarafından belirlenen ülkelerde kent gelişim planları hükümetin genel bir politikası olarak kamu örgütleri tarafından hazırlanan bir seri uygulama planı şeklinde yürütülür. Pazar ekonomisinin hakim olduğu ülkelerde ise kent gelişme planları, özel ve kamu projeleri arasındaki ilişkileri yönlendirmek ve uygulamaya kılavuz-luk etmek için hazırlanır.

Planlamanın ikna yönü çok, denetim yönü daha az olan, amacı özel girişim ile kamu çıkarlarını dengeleyen aşırı denetim den çok özendirici olacak şekilde kamu çıkarları ile özel girişimi dengeleyen güvenilir bir araçtır.

İmar Planı, ülkedeki gelişmelerin özel mülk ve özel kaynaklara dayalı olarak yapıldığı göz önüne alınarak hazırlanmıştır. İmar Planı alanı mevcut nüfusa, iş, servis, konut ve daha önceden sağlanmış olanaklar ile işleyen mevcut bir kenttir.

Planlamanın varolan yerleşim biçimine temel değişiklikler getirmek için bir araç olarak kulanıldığı veya yeni kentlerin kurulduğu birçok ülkede, planlamada sarfedilen çabanın odak noktası, belirli bir nüfusu belirli bir alana yerleştirmek için gerekli olan yeni yatırımların düzeyi veya buna alternatif olarak uygulayıcı otorirtenin yapabileceği belli bir yatırımda ne kadar insanın, yerleştirilebileceği (barındırılabileceği, istihdam edilebileceği, hizmet verilebileceği) üzerinde yoğunlaşır.

İmar Planı bu tür ekonomik ve mali düşüncelerle karşı karşıya olmayıp; birincisi plan, planlama için yapılan çalışmalarla alınan birçok kararlar farklı zamanlarda uygulamaya konmuş, ikincisi de gelecekteki gelişmeler için kentte gerekli fiziki alan kapasitesi ile altyapı mevcuttur.

Planlama dönemi süresindeki nüfus artışının düzeyi ve bu düzeydeki büyümeyi kaldırabilmek için gerekli olan gelişmenin büyüklüğü, hiç kuşkusuz yatırım olanaklarına dayalı olacaktır. Fakat sabit yatırım ve gelecek için gerekli olan kaynak girdilerinin gereksinimleri, gelişmenin hızı düzeyinde bir hızda planlama dönemine dağılacağı açıktır. Planlama stratejisi öyle bir şey ki, başlangıçta hiçbir önemli büyük ölçekli yatırımı öngörmez. Plan alanındaki yıllık büyümenin yatırım ihtiyacı, geçmiş yıllarda yapılmış yatırımlar tarafından desteklenmekte olup, ileriye yönelik

olarak bazı servisler ve kentsel hizmetlerin standardını yükseltmek için destekleyici harcamaya gereksinim vardır.

8.1.2. Kaynak Talebi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Öncelikli Gelişme alanlarının büyük oranda yapılaşması sonrasında yeni gelişmelerin Gelecekteki gelişme alanlarına ve halihazırda hiçbir altyapının olmadığı yeni imara açılan alanlara yönelmesi ile birlikte plan döneminin ilk yıllarına nazaran kaynak talebine daha yüksek oranda ihtiyaç duyulacaktır.

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

8.1.2.1 Kamu kaynakları

Yol yapımı, okul yapımı, düşük maliyetli konut ve kamu hizmetleri gibi parasal projelere dayanan kamu yatırımlarına, gelecekte artan gereksinimleri karşılamak için gereksinim duyulacaktır. İmar Planı bu tür yatırımların mali açıdan uygun bölgeleri tanımlar. Bu toparlanma ve bütünleme büyümenin genel politikasının gerekçesidir. İmar Planının uygulanmasında, kentsel hizmetler, kamu yatırımları ve fiziksel gelişme arasında eşgüdümün sağlanması, sektörler ve bölgeler arasındaki verimli bir şekilde toplanacak kamu harcamalarıyla sonuçlanacak ve kamu kaynaklarının kullanımında tasarruf sağlayacaktır. Bu tür tasarruflar kaliteli kentsel iyleştirmeleri finanse etmede yardımcı olabilir. Ayrıca kentsel bütünleme ve toparlanmayı sağlamak için önerilen özendirici ve caydırıcı önlemlerin uygulanabilmesi bu tür tasaruflar ile de yürütülebilir. Örneğin, gereksinim olan uzun vadeli konut finansmanının etkili bir şekilde karşılanması için, özel fonlarla birlikte daha fazla kamu fonlarını halen varolan konut finansman kuruluşlarına çekilmesini zorunlu kılacaktır. Ayrıca kamu finansmanı kamu sektörü düşük maliyetli konutları ve arazi istimlaki için gerekli olacaktır.

Diğer taraftan ileriye yönelik mali gereksinim tahminleri, gelecekte mali kaynak akışını projelendirmek için gereklidir. Önerilen arazi vergisi gelişen mali mekanizmanın bir parçası olarak görülüp, İmar Planının uygulanmasına yönelik olarak gereksinim duyulacak kamu finansmanının sağlanması yönünde kullanılacaktır (bak bölüm 8.5 ve 8.6). Gerçi önerilen arazi vergilendirmesi esasen gelişim hedeflerini ve toprak kullanımını iyleştirmek için düşünülmesine karşın kamu finansmanı açısından önemli bir kaynak olarak önemi küçümsenmemelidir.

Mali yararlarıyla bağlantılı olarak, vergilendirmede daha ileri bir nokta göz önünde bulundurulmalıdır. Arazi değerleri, esas olarak ekonomik gelişmeye bağlı, nüfus artışı ve kamu harcama ve kararları ile belirlendiğinden, sosyal yönden yaratılan toprak değerlerindeki bu artışın, gelişme projelerinin finansmanında kullanılmak kamu sektörüne transfer edilmesi gerekir. Kamu finansmanında denge kurmak ve kamu harcamaları açığını yeni gelir kaynakları ile kapatmak için özel çalışmalar yapmak gerekmektedir.

8.1.2.2 Özel kaynaklar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

İleride de plan alanındaki kentsel gelişimin büyük kısmının özel sektör tarafından yürütülmesi beklenmektedir. Bunun sonucunda konut ve diğer gelişmeler için yapılacak harcamaların çoğu özel sektörün yatırımlarıyla gerçekleşecektir. İlgili mali ve parasal önlemlerin uygulanmasına karşın, özel sektör tarafından arsa ve arazi alma ve konut inşaasının finanse edilmesinin maliyetinin düşük olacağı beklenmektedir. Öneri arazi vergilendirmesi, gelişmeler için daha etkili arazi talebini karşılama ve arazi değerlerini denetim etmeyi amaçlamaktadır. Buna ek olarak uzun vadeli konut kredisi olanaklarının sağlanmasıyla konut edinmenin yıllık maliyeti şimdikinden daha düşük olacaktır.

8.1.3 Bakım Giderleri

Yetkililerce dikkate alınması gereken önemli bir konu da, özel sektörün harcamalarıyla yapılan arazi parsellemeleri, yollar v.b. fiziki alt yapının kamu sektörü tarafından bakımı için yapılan harcamalardır. Yeterli standartları korumak ve özel sektörün yaptığı yolların, kaldırımların su borularının işlevsel performansının korunmasıyla ilgili sorumluluk kamu sektörüne düşmektedir. Bu gibi hizmetleri geliştirmek ve iyileştirmek halka önemli derecede bir maliyet getirebilir. Ayrıca enflasyon bu gibi hizmetlerin yerine getirilmesindeki maliyetleri yükseltir.

8.1.4 Yenileme Harcamalar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Kentsel kullanımların ömrü uzundur ve uzun bir dönem için hizmetler sağlanır. Bu gibi hizmetlerin yıllık maliyeti, ilk yatırım ve yenileme/ geliştirme maliyeti ile kıyaslandığında düşüktür. Kent otoriteleri çeşitli hizmetlerden yararlanan kişilerden yıllık vergi toplarlar. Bu vergilerle kullanılmadan eskiyen hizmetlerin yenilenmesi sağlanır. Günümüzde bazı kamu

hizmetleri gereksinim duyulan bazı taleplere cevap verebilecek düzeyde olmanın ötesinde, ileriye yönelik bir zaman süreci için de olacak olan büyümenin gereksinimini karşılayacak düzeydedir. Bundan dolayı, elektirik hatları, telefon kabloları, su boruları, yollar, v.b. yenilenmesi ve geliştirilmesi maliyetleri gelecekteki "yoğunluk ve uzaklık" gibi faktörlerden etkilenecektir. Nüfus projeksiyonuna bağlı olarak belirlenen imar gelişme sınırları yenileme maliyeti için ayrılan paradan tasarruf etmeye katkıda bulunacaktır. Nisbeten toparlanmış olan alanlarda mesa-feler daha kısa olup yenilenecek ve geliştirilecek hizmetlerin maliyeti daha az olacaktır. Bunun yanısıra hizmet vereceği nüfus açısından da kişi başına birim maliyeti de daha düşük olacaktır

1.5 Suriçi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

Suriçi yetkililerce çok daha fazla dikkate alınması gereken bir alandır. Herşeyden önce Suriçi bölgesi, çürüme ve ekonomik düşüş içerisindedir. İkinci bir durum ise altyapısı yapılan müdahalelerle geliştirilmiş ve yenilenmiş olmasına karşın hala daha iyileştirme yönünde yapılması gereken çok şey mevcuttur. Üçüncü bir durum ise Suriçini tümden eskimiş ve bir kısmının terkedilmiş durumda olmasıdır. Suriçi'nin bu genel durumundan dolayı, özel girişimin eski yapıları yenilemesi, yeni bir yatırım kaynağı olarak surdışı ile rekabet olanağını azaltmaktadır. Çünkü böyle bir çaba, birbirinden ayrı olan bina sahiplerinin hep birlikte hareket edememe olasılığından dolayı, verimsiz olmaktadır. Yoğun kent merkezlerindeki arazi değerleri, birbirlerini etkilediklerinden dolayı, yanlarındaki komşu arazilerin de kalite ve verimlilik durumuna bağlıdır. Çok sayıda özel mülkü bir bütün işlevsel birim olarak kapsayacak ölçekte kamusal müdahale Suriçinde gereklidir. Suriçi bölgesinin korunması veya canlandırılması çabalarında Kamu sektörü öncü ve yönlendirici bir rol üstlenmelidir. Özel girişimlerin kamu sektörünün rehberliğine vereceği olumlu tepki, Suriçi bölgesi için İmar Planı politikasının odak noktasını oluşturacaktır. Kamu politikası olarak Suriçi bölgesini cazip kılarak özel yatırımları bu alanda yatırım yapmak üzere özendirmek için, mali ve finansal düzenlemelerden oluşan bir pakete gereksinim vardır

8.1.6 Sonuç

Kentsel kaynakların verimli kullanımı ve yaşam koşullarını kademe kademe iyileştirmeyi amaçlayan İmar Planı, bu hedeflere ulaşmak için kaynaklara ve bu kaynakların yıllık olarak tedarik edilmesine gereksinim duyacaktır. Bunları başarmak için kamu ve özel sektör kaynaklarının bu amaçla paylaşılması gerektiği üzerinde durmak gereklidir. Özel sektör, kamu sektörü ile birlikte İmar Planı'nın uygulanmasında kilit bir rol oynar. Kamu sektörünün İmar Planı'nın uygulanmasında eşgüdüm, bazı denetim ve önemli kamu kullanım ve servislerini sağlayarak özel sektörü teşvik etmesi gerekmektedir. Plan alanında yapılacak toplam harcamalardaki en

büyük pay, özel sektör tarafında olacaktır. Kamu kaynak ve yatırımları, kentin genel çerçevedeki gelişme politikalarını özendirici ve özel sektörü yatırım yapmaya yönlendirici ilk adım rolünü üstlenmelidir.

8.2
PLANLAMA VE İMAR DENETİM YASALARI

8.2 PLANLAMA VE İMARI DÜZENLEYEN YASALAR

8.2.1 Giriş

Plan Alanında, gelişmelerin düzenli gerçekleşmesi, inşaat faaliyetlerinin sağlıklı koşullarda yapılmasının sağlanması, bunlarla ilgili denetimlere ilişkin düzenlemeler ve etkinlikler yürülükteki İmar Yasası, Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası, Eski Eserler Yasası ve Çevre Yasası ile Belediyeler Yasası uyarınca yürütülmektedir.

Eski Eserler Yasası, tarihi anıtsal ve sivil eski eserlerin korunması, bunlarla ilgili gelişmelerin yönlendirilmesi ve denetlemesine ilişkin yetkileri, uygulamaları kapsamaktadır.

1989 yılında yasallaşmış olan 55/89 İmar Yasası, 12 Kasım 1999 Lefkoşa Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren Plan Alanında uygulanmaya başlanmıştır. Lefkoşa ve yakın çevresinde İmar Yasası uyarınca yasallaştırılmış bir plan olmadığından, çok uzun yıllardır, ülkenin büyük bir çoğunluktaki yerleşim alanlarında olduğu gibi Plan Alanında gelişmeler ve inşaat faaliyetleri Fasıl 96 Yollar ve Binaları düzenleme Yasasına göre yürütülmüştür.

Planlamaya ilişkin çok sınırlı düzenlemelere olanak veren maddeler dışında, bu Yasa, planlamanın gereklerini yerine getirilebilmesini sağlayacak kurallardan yoksundur. Uzun yıllar planlamaya yönelik düzenlemelerin yürürlüğe konulamaması, sonuçta, Plan Alanında, denetimsiz gelişmenin, kentsel alanın dışına tarımsal alanlara taşmasına ve böylece ekonomik olmayan altyapı ve hizmet harcamalarına, tarım alanlarının kaybolmasına neden olmuş ve ulaşım süresinin artmasına yol açmıştır. Etkili bir planlama ve imar denetiminin olmaması, surlariçi bölgesindeki mimari ve tarihi özelliği olan binaları, yok olma tehlikesiyle karşı karşıya bırakmıştır.

İmar Yasasına göre, Yasa uyarınca planı olan yerlerde özel ve kamu yatırımları ile şekillenen fiziki planlar ve uygulama politikaları, Planlama Makamı tarafından denetlenir. Buna göre planlama denetimi, uygulama sürecinin hayati önemi olan bir ögesidir.

8.2.2 55/89 İmar Yasası Ve Uygulaması

İmar Yasası uzun yıllar süren çalışmalar sonucunda 1989 yılında yürürlüğe girmiştir. Yasa planlama hazırlama ve gelişmelerin planlamaya uygun olarak gerçekleşmesini sağlayacak denetim yapma yetkilerini ve bu alanladaki yetkileri düzenlemektedir.

8.2.2.1 Planlama Makamı

İmar Yasasına göre Şehir Planlama Dairesi Planlama Makamıdır. Planlama Makamı bu yetkiyi planların onaylanmasında yerel yönetimlerle, Yasada tanımlanan planları ve emirnamelerin yürülüğüğe konulmasını da ilgili bakanla paylaşmaktadır. Yasa, planların uygulanması ve planlama denetiminde bu yetkisini kullanırken de Planlama Makamının ilgili belediyeler, daireler ve kuruluşlarla işbirlirliği yapmasını öngörmektedir. Ayrıca, Yasa planların hazırlanışı, onaylanışı ve uygulanması aşamasında, katılımcı süreçlerle ilgili düzenlemeleri de içermektedir.

Yasaya göre Şehir Planlama Dairesi planlama makamı, plan alanınında mevcut yerleşim birimlerinin oluşturduğu Birleşik Kurul ise planların onay makamıdır.

8.2.2.2 Plan Revizesi Sonrası Yapılacak Düzenlemeler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Bu planın revizesinin yürürlüğe girmesinden sonra, plan dönemi içerisinde bir program çerçevesinde daha alt ölçeklerde planlar hazırlanacaktır.

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

8.2.2.3 Planlama Denetim, Planlama Onayı Yöntemi Ve Süreci

8.2.2.3a Gelişmeler planlama onayına bağlıdır

İmar Yasasına göre, Planı yapılmış alanlarda her türlü gelişme planlama onayına bağlıdır. Gelişme, hertürlü inşaat faaliyeti yanısıra kulanım değişikliğini ve tarımsal faaliyetleri de gelişme olarak kabul etmektedir. Bu nedenle

i- Plan Alanında gerçekleştirilmesi tasarlanan yasada gelişme olarak tanımlanmış her türlü faaliyet için planlama onayına başvurulması gerekir.

ii- Planlama onayı başvuruları ön onay veya kesin onay olamak üzere iki türde yapılacaktır.

iii- Planlama kararları İmar Planı ve diğer planlara göre verilecektir.

iv. Yasaya göre planlama onayı başvularının sonuçlandırılış şeklinden memnun olmayan veya hak kaybına uğradığını düşünenler, bu konuda

bakana veya ilgili belediye başkanına itiraz etme hakkına sahiptir.

vi Yasaya göre korunmaya değer alanlar Koruma Alanı olarak ilan edilebilir, korunmaya değer binaların listelemesi Anıtlar Yüksek Kuruluna önerilebilir.

vii Yasaya göre kentsel mekanları kullanan reklamlar,

gelişme olarak kabul edilir ve planlama onayına bağlıdır.

8.2.2.3b Planlama başvurusu yapma zorunludur

İmar Yasasında da belirtildiği üzere tüm kamu kurumları, özel kuruluşlar ve özel kişiler yapmayı tasarladıkları gelişmeler için planlama onayı için başvurmak zorundadırlar.

Planlama için bütün başvurular, Plalama Makamı ile gelişmede bulunacaklar arasında yapılacak, gelişmeyle ilgili planlama ile ilgili yönlerin, projelendirme yapılmadan önce tartışılarak plana uygunluk sağlamak amacı ile yapılır.

İmar Yasası Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca "ön onay" ve "kesin onay" olmak üzere iki tür onay için başvuru yapılabilir:

i. **Ön onay başvuruları :** Bu başvurular tasarlanan gelişmenin ilke olarak plana uygun olup olmadığını öğrenmek için yapılır. Ön onay için yapılacak başvurularda istenecek bilgiler İmar Yasası, Planlama onayı tüzüğünde belirtilmiştir**.**

ii. **Kesin onay için başvurular** Kesin onay alınmadıkça planlama onayı alınmış sayılmaz ve kesin onay almamış bir gelişme yapılamaz. Kesin onay için başvurularda istenecek bilgiler İmar Yasası, Planlama Onayı Tüzüğünde belirtilmiştir.

8.2.2.3c Planlama Onayı başvurularının sonuçlandırılmasında katılım

Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca Planlama onayı başvurularının sonuçlandırılabilmesi için Planlama Makamı, ilgili veya etkilenecek tarafların görüşlerini almak zorundadır. Bunun için ilgili özel ve tüzel ki-

şilerin görüşlerine doğrudan başvurulabileceği gibi, gelişmenin yapılması tasarlanan taşınmaz mala duyuru panosu asılarak veya basın yolu ile duyuru yaparak kamunun bilgisine başvurulabilir.

8.2.2.3d Planlama Onayı başvurularının incelenmesi ve Etki Değerlendirme Raporları

Planlama Onayı için yapılan başvuruya konu tasarı gelişmeyle ilgili olarak, gelişmenin yer alacağı çevrenin özeliğinin önemi ve hassasiyeti dikkate alınarak, çevreyi sosyal, kültürel, ekonomik ekolojik yönden etkileyeceği durumlarda, Planlama Makamı sağlıklı karar verebilmek için başvuru sahibi tarafından hazırlanacak meydana gelebilecek etkinin ne olacağı ve hangi düzeyde olacağına ilşkin bilgi verileri içeren Ek Değerlendirme Raporu isteyebilir.

Tüzüğe göre Planlama Makamı bu nitelikteki gelişme türlerini ilgili yerel yönetimler ve çevre ile ilgili daire ile yapacağı çalışma ile belirleyerek resmi gazetede yayınlar.

Planlama Makamı Bakanlar Kurulunun onayı ile Ek Değerlendirme Raporunun içeriğine kapsamına ilişkin yönetmenlik çıkarabilir.

Plan Alanında öngörülen bazı gelişme türleri ile uygulamaları kolaylaştırma makul ve bilimsel kaynaklara göre sonuçlandırmak için bu raporlama son derece önemli ve gereklidir. Bu nedenle, plan dönemi içerisinde öncelikle ele alınması gereken sonraki aşama çalışma konusudur.

8.2.2.3e Planlama onayının koşulsuz veya koşullu verilmesi veya reddedilmesi

Ön onay ve kesin onay açıkça belirlenen koşullarla verilebileceği gibi herhangi bir koşula bağlı olarak da verlebilir. Onayın koşullu verildiği hallerde Planlama Makamı tarafından koşulların gerekçelerinin açıklanması tüzük gereğidir

Kesin onay alındıktan sonra, gelişmelerin yapılabilmesi için Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası uyarınca inşaat izni ve yürürlükteki diğer yasalar uyarınca diğer herhangi bir başka izinin,

belediye veya kaymakamlık veya ilgili yetkili makamdan alınması gerekmektedir.

Tasarı gelişmenin planın ilke ve esas kararlarına aykırı olduğu durumlarda gerekçelerinin açıkca belirtilmesi koşulu ile ön onay ve kesin onay başvuruları red edilebilir.

8.2.2.3f İtiraz hakkı

Planlama onayına başvuruda bulunup, kesin ve ön onay kararından dolayı mağdur olduğunu düşünen kişiler bakana ve ilgili belediye başkanına itirazda bulunma hakkına sahiptirler.

8.2.2.3g İmar Emirleri

İmar Emirleri planlama denetiminin en önemli tamamlayıcı parçasıdır. Yasasının 19'uncu maddesine göre Planlama Makamı bir bölgedeki tüm taşınmaz malların geliştirilmesinde uygulanabilecek Genel İmar Emri veya belirli alanlarda, emirnamede belirtilecek belirli taşınmaz mallar veya o alandaki tüm taşınmaz malların geliştirilmesinde uygulanabilecek Özel İmar Emirleri çıkarabilir. Bu emirlerle koşulsuz veya belirli sınırlamalarla planlama onayı verilmiş olur.

Planlama Alanında, gelişmelerin yoğun olduğu alanlarda müzakere, danışma ve ek araştırma ve değerlendirme gerektirecek kadar karmaşık olmayan gelişme türleri için özel veya genel imar emirleri çıkarılması ile Planlama Makamının uygulamalarının kolaylıklaşması, gelişme talebinde bulunanlara zaman kazandırması ve yerel yönetimlerin kendi alanlarında, planlama uygulamaları bakımından etkinliğini ve verimliliğini artırması beklenmektedir.

8.2.2.3h Planlamaya uygunluğun sağlanması ve yaptırım bildirimi

Yasa planlamaya uygunluğu sağlamak için, planlama onayı olmadan yada planlama onayına aykırı gelişmelerle ilgili tarafların öncelikle yaptırım bildrimi ile uyarılarak gerekli düzeltmelerin yapılmasını öngörmektedir. Yaptırım bildiriminin gereklerini

yerine getirlmemesi durumunda sorumlular hakkında hukuki işlem başlatılır.

8.2.2.4 Mali hükümler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

İmar Yasası yürürlükteki şekli ile uzun yılların eksikliğini gidermiş olmasına karşın, uygulamada daha etkin ve etkili olunabilmesi için yeni düzenlemeler gerekmektedir.

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

a) Aykırı yapılan bir gelişmenin mahkeme kararı olmaksızın durdurulabilmesi, mühürlenebilmesi,

b) Planlarda okul, hastane, otopark ve benzeri türde öngörülen toplumsal ve kamusal hizmet alanları için gerekli alanları elde edilebilmesi için Zorunlu kamulaştırma,

c) Plan kararları ile değeri artan taşınmaz mallara Şerefiye vergisi getirilebilmesi ve

d) Plan kararları ile değeri azalan taşınmazların kaybının karşılanabilmesi için tazminatlar.

e) Arazi ve arsa düzenlemesinin (Hamur Kuralı)

yasaya eklenmesi gereken hükümlerdir

8.2.2.5 İmar Yasasının daha etkili ve etkin olarak uygulanabilmesi ve gelişme denetimin daha sağlıklı çalıştırılabilmesi için öneriler

8.2.2.5a Yasa ilgili yapılaması gereken düzenlemeler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

i. Genel olarak Yasasnın işleyişi, özel olarak da İmar Planın işleyişini etkilen yönleri ile ilgili, Plan dönemi içerisinde yapılacak kapsamlı çalışma çerçevesinde belirlenecek aksaklık ve eksikliklerin giderilmesi için İmar Yasasında değişiklikler yapılacaktır.

ii. İmar Yasası 14(1)(B) maddesinde belirtilen katılıma ilşkin önlemler tüzüğünün

iii. Yasanın 41(1) maddesi gereği olan planların içeriği şekli süresi ile ilgili detaylara ilşkin tüzüğün

iv. Planlama Onayı Tüzüğünün 24(4) maddesi altında Etki Değerlendirme Yönetmenliğinin

v. İmar Emirlerinin gözden geçirilmesi

8.2.2.5b Planlama denetimi için önlemler

i. **Plan özet raporları:** Planlama Makamı gerekli gördüğü konular veya bölgelerle ilgili olarak yatırımcıları veya kişileri bilgilendirmek amacı ile Plan Özet Raporları hazırlayabilir.

ii. **Tasarım kılavuzu:** Planlama Makamı gerekli görmesi durmunda özellikle tasarımda bulunan kişileri bilgilendirmek maksadı ile belli bir konuda veya belli bir bölge için tasarım ile ilgili uyulması gereken prensipleri hakkında tasarım kılavuzu çıkarabilir.

Bu kılavuz yatırımcı ve mimarlara uymaları gereken kuralları göstermekten çok uyulması gereken temel prensipleri gösterecektir.

8.2.3 İmara İlişkin Diğer Yasalar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası, Çevre Yasası, Eski Eserler Yasası, İmar Yasası ile birlikte Plan Alanında uygulamayı düzenleyen diğer yasalardır.

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

İmar Yasasına göre Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası İmar ile birlikte değerlendirilir ve İmar Yasası uyarınca planma onayı almamış hiçbir gelişme için inşaat izni verilemez. Eski Eserler Yasası uyarınca listelenmiş binalarla ilgili gelişmelerde veya ilan edilmiş sit alanlarındaki her hangi bir gelişme ile ilgili Anıtlar Yüksek Kurulunun karaları esastır ve İmar Yasası uyarınca planlama onayı uygulamaları bu kararlara göre yürütülür. Çevre Yasası uyarınca belirli gelişme ve projeler için ÇED raporu hazırlatmak esastır, bu gibi gelişme türleri ve projelerle ilgili planlama onayı ÇED raporlarına bağlı olarak sonuçlandırılır. Benzer şekilde Çevre Yasası uyarınca Özel Çevre Koruma Bölgesi veya biyolojik çeşitlilik ağı içerisinde yönetim planının kapsadığı bir bölge üzerinde sunulacak her türlü plan proje ile ilgili planlama onayı “Ekolojik Etki Değerlendirmesine” bağlı olarak sonuçlandırılır.

8.3
PLANLAMA
VE
YÖNETSEL YAPI

8.3 PLANLAMA YÖNETİMİ

8.3.1 Plan Alanında Yönetsel Yapı

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Plan Alanındaki yönetsel yapı, çok sayıda farklı örgütler ve yerel otoritelerden oluşmaktadır. Bu örgüt ve otoritelerin bazıları hizmet sunarken diğerleri de Yolar ve Binalar Düzenleme Yasası altında binaların denetimini ve yapımını yürütmektedirler. Ortaya çıkan tablo farklı güç ve sorumluluklara sahip otoritelerin uyumsuzluğu ve bazen de çatışan çıkarlarıdır.

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

8.3.2 Plan Alanındaki Önerilen Yönetsel Çerçeve

İmar Planını etkin etkili bir biçimde uygulamak için katılımcı, eşgüdüme ve giderek işbirliğine dayalı bir planlama denetim modeli ve mekanizması oluşturulması, aşamalarla gerçekleştirilmek zorundadır. Bunun iki aşamada gerçekleştirilmesi öngörülmüştür. Bunlar;

8.3.2.1 Birinci aşama

Mevcut Planlama Makamı şimdiki işlevini sürdürmeye ve bu çerçevede Planlama Alanında planlama onayı başvurularının denetimini yapmaya devam edecek.

Mevcut İmar Yasası çerçevesinde Planlama Makamı planlama onayı vermeye bu konuda yasa gereği yetkili olmaya devam ederken, bu yetkiyi kullanırken, özellikle müzakere, araştırma gerektiren karmaşık konularda, tasarı gelişmelerle ilgili başvurular, Dairenin Onay Bölümü ile Planlama Bölümü temsilcileri, ilgili yerel yönetim ve kaymakamlıkların temsilcileri ve KTMMOB'nin temsilcilerden oluşacak Teknik Danışmanlık ve Eşgüdüm Komitesinin tavsiyeleri ışığında sonuçlandırılarak ilgili birim ve kurumlarla daha etkin ve etkili işbirliği yapacaktı

8.3.2.2 İkinci aşama

Bu aşamada gerekli yasal düzenlemelerin yapılması ile birlikte yerel yönetimlerin de içerisinde bulunacağı denetim ve uygulamanın da etkin ve eşgüdüm içerisinde yetki paylaşımına dayalı olarak yürütüleceği bir örgütlenme modeli ve mekanizması oluşturulmalıdır. Bunun için ilk aşamada oluşturulacak yukarda belirtilen komitenin çalışmaları ile ilgili deneyimler yapılacak değişikliklere ışık tutacaktır.

8.4
KURUMSAL ÇERÇEVE

8.4 KURUMSAL ÇERÇEVE

8.4.1 Giriş

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Planın hedefleri ve ilkeleri çerçevesinde uygulanabilmesi, Plan Alanında yetki sahibi olan merkezi ve yerel yönetim kuruluşları, mesleki kurumlar ve ilgi grubu sivil toplum kuruluşlarının etkili ve etkin işbirliğine bağlıdır. Ancak bu işbirliğinin gerçekleşmesi için mevcut fiziki ve yönetsel farklılıkların bilinmesi ve bir girdi olarak kabul edilmesi ve buna uygun, çalışabilecek yöntemler geliştirilmesi gerekir. Özellikle farklı yönetsel kimliğin bulunması, mesleki kuruluşlar ile belirli ilgi gruplarının beklentileri, işbirliği için öngörülen yeni örgütlenme ve izleyeceği çalışma yöntemi açısından dikkate alınmalıdır.

Bu yeni oluşum yürütmeden çok teknik danışma ekibi olacaktır. Bu bağlamda bu oluşumun çalışmalarında merkezi yönetim, yerel yönetimler ile özellikle mesleki kuruluşlar ile sivil toplum kuruluşlarının rölünün ve bunlar arasındaki ilişkilerinin iyice tanımlanıp belirlenmesi gerekmektedir.
Planlama Makamı ve Plan Alanındaki yerel yönetimler ile mesleki kuruluşların ve ilgili sivil toplum kuruluşların temsilcileri arasında oluşturulacak ve "İzleme ve Gözden Geçirme Komitesi", “Danışma Komitesi“ gibi çalış-acak bu komitelerin alacağı şekli kesin çizgileri bu konuda yapılacak çalışmalar sonucunda belirlenecek. Her komitenin temsilcilerinin sayısı 12’yi aşmamalıdır. Bu komitelerin oluşum amacı, çok yönlü görüş alış-verişi sağlamak, planın uygulamasını izlemek, gözden geçirme sürecinde planın aksayan yönlerini işaret etmek, bilgi akışı ve uygun olan yerde güç birliği yapılmaktır. Bu komitelerde oylama yapmamalı, görüş birliği temel olmalıdır.

Kentsel koruma alanlarındaki örgütlenme ile ilgili bakınız(6.12.3.6B(4))

8.4.2 Planlama Ve Uygulama Sürecinde Rölü Olan Kurum Ve Kuruluşlar

8.4.2.1 Planlama Makamı – Şehir Planlama Dairesi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Şehir Planlama Dairesi İmar Yasası uyarınca Planlama Makamı’dır. Özel sektör tarafından gerçekleştirilen gelişmelerle ilgili ilke ve politikaları belirleyen ve bunların sürekli deneti-mini yürüten Planlama Makamı’nın amacı gelişmelerin Planın amaç ilke ve politikalarına uygun olarak gerçekleşmesini sağla-mak için yol göstermektir. Gelişmelerin ve uygulamaların önce-likle gerçekleşmesi hedeflenen seçilmiş alanlarda ayrıntılı plan-ların hazırlanması, bu alanlarda hazırlanan bu ayrıntılı planların uygulamalarının yönlendirilmesi, İmar Planının etkili bir şekilde uygulamasında önemli rol oynacaktır.

8.4.2.2 Yerel Yönetimler

Yerel yönetimler, Planlama Alanında, gelişmelerin Planın hedefleri doğrultusunda geliştirilen projelerin sağlıklı olarak uygulanabilmesi için gerekli denetimleri Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası altında yetkili makam olarak yürütmeyi, sürdürecektir.

Yerel Yönetimlerin, Planda öngörülen hedeflere ulaşılabilmesi ve yaşam alanlarının iyileştirilmesini sağlayacak röle sahiptirler. Plan kararlarına uygun olarak plan dönemi içerisinde öncelikler çerçevesinde hazırlanacak beşer yıllık uygulama programlarına göre yıllık proramlarında belileyecekleri alanlarda yapacakları yatırımlar ile planın hedefine ulaşmasında önemli röl üstlenecekler.

8.4.2.3 Özel girişimciler

Özel sektörle kamu sektörünün, özellikle Planlama Makamı'nın amaçları çoğu zaman çatışma içinde görülebilir. Maksimum kar, herzaman kamu çıkarları ile uyumlu olmadığı doğrudur. Fakat planın başlıca hedeflerinin tamamen anlaşılması, girişimcilerin özel problemlerinin düzenlenmesi, esnekliğin araştırılması, ve dostluk ve karşılıklı yardımlaşmanın sürdürülmesi her iki sektörün de çıkarınadır. Bu amaca ulaşmak için girişimciler ile Planlama Makamı arasında sürekli diyalog olması sağlanacaktır.

8.4.2.4 Sivil toplum kuruluşları

Planın hazırlanması, olgunlaştırılması ve uygulanması süreçlerinde aktif ve sürdürülebilir bir katılım sağlanmasında sivil toplum kuruluşları çok önemli role sahiptirler. Plan Kararlarından etkilenecek toplumun çeşitli kesimlerini örgütleyen sivil toplum kuruluşları, karar süreclerinde giderek etkisini daha çok artırmaktadır. Planlama sürecinin tüm aşamalarında olduğu gibi, uygulamada da giderek kurumsallaşacak biçimde sivil toplum örgütkerinin rolü olması sağlanacaktır.

8.4.3 Kamu Harcamaları Kurumları

Birçok ülkede olduğu gibi ülkemizde de, kamu sektörü harcamaları kurumları işlevsel bir çizgide örgütlenmiştir. Herbirisi belirli bir hizmet veya bir dizi hizmetle ilgilidir. Göreceli olarak küçük bir ülke olmakla birlikte sağlanan hizmetler hem ulusal bir karakter hem de yerel bir karakter taşımaktadır. Ancak plan alanında sağlanan kamu hizmetlerinin eşgüdüm ve

bütünleşmesi için planlama alanı özeline yönelik olarak birçok mesleki elemandan oluşan bir ekip çalışmasının yapılması gerekmektedir. Bu çalışmalarda eşgüdüm ve bütünleşmeye yönelik farklı düşüncelerin olacağı inkar edilemez. Fakat bu çalışmanın temel mantığını geçersiz kılmaz. Böylece ekip başlıca harcama yapan örgütlerle planlama alanındaki harcama programlarını daha ileri götürmek görüşü ile toplantılara katılmalıdır. Açıkçası, başlangıçta bu gibi tartışmalar göreceli olarak gayri resmi temelde olması gerekecektir. Bu gibi tartışmalar ilgili örgütün ileride bütçesini ve çalışmalarını kapsayan önerilerle veya diğer kişiler veya kurumlarca düzenlenmiş önerilerin yorumlanması üzerinde başlayabilir.

Devlet Planlama Örgütü ile olan resmi ilişkiler sayesinde, kalkınma planları, sosyo-mali yönler, standartlar ve gözden geçirme verileri rapor ve önerilerinin sağlanacağı öngörülmüştür.

8.5
ARAZİ POLİTİKALARI

8.5 ARAZİ POLİTİKASI

8.5.1 Giriş

Planlama Alanının gelecekteki gelişmesi için İmar Plan önerileri hedeflerinin amacına ulaşması uygun bir şekilde düzenlenmiş bir arazi politikasının benimsenmesini gerektirecektir. Uygulamanın tam anlamı ile gerçekleştirilebilmesi için planlamaya yönelik yasaların gözden geçirilmesinde, gelecekteki davaranışları düzenlemek üzere, özendirici ve caydırıcı önlemlere yönelik mali ölçütlere gereksinim vardır. Mevcut durumda, arazi piyasasının nasıl çalıştığını araştırırken yapılan tespit, önemli değişiklikler olmadan arazi piyasasının tek başına faaliyet göstermesinin, İmar Planı hedeflerinin birçoğunun gerçekleştirilmesi açısından yeterli olmadığını göstermektedir. Öneriler müdahale türleri, bu müdahaleleri işlevsel ve etkili hale getirmek için politik iradeyi gerektirecektir.

8.5.2 Müdahale Durumları

8.5.2.1 Ülkede durum

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Emlak vergilerinin diğer ülkelerle kıyaslanmayacak kadar düşük olması nedeni ile Ülkede araziyi elde tutma eğilimi yüksektir. Taşınmaz Mal Vergisi Yasası altında 20 Şubat 2023 tarihinde yayınlanan 2023 Taşınmaz Mal Vergisi, Vergi Miktarları ve Vergi Oranları Tüzüğü uyarınca 600 m2'lik boş bir arsa için emlak vergisi arazinin kategorisine göre 155-248 türk lirası, (arsanın değerinin 2 milyon 400 bin tl (yaklaşık 100 bin stg) olduğunu varsayarsak bu miktar Türkiye'de yaklaşık 16 bin tl, Güney Kıbrıs'ta yaklaşık 20 bin tl) İmar Gelişme sınırları içerisindeki parsellenmemiş arazilerde ise her dönüm için asgari emlak vergisi arazinin kategorisine göre sadece 36-58 tl arasında değişmektedir. (arazinin 2 milyon 400 bin tl (100 bin stg) olduğunu varsayarsak bu miktar Türkiye'de yaklaşık 5 bin 300 tl, Güney Kıbrıs'ta yaklaşık 20 bin tl) Toparlanma ve bütünleme politikaları ile çelişen bu durum, mevcut stokun giderek azaltılması için etkili bir politikanın geliştirilmesini gerektirmektedir.

8.5.2.2 Pazar ekonomisinin zayıflıkları

Arazi piyasası şimdiye kadar ülkede hemen hemen devlet müdahalesi olmadan faaliyet göstermiştir. Bu tip bir pazar ekonomisi, herhangi bir zamanda ve varolan alternatif fırsatların değerlendirilmesi bakımından en uygun karlı alanlara yönelik olarak tepki gösterir. Kamu sektörü ana altyapıyı sağlarsa,

özel sektör arazi piyasası bundan yararlanmaya çalışacaktır. Eğer elde arazi tutmanın maliyeti hemen hemen hiç denecek düzeyde ise, bu elde arazi tutma eğiliminin devamı için motivasyon sağlayacaktır. Fiyatın kuramsal olarak doğal bir düzenleyici sağlaması beklenmesine karşın, stok ve gerçek talep arasındaki uyuşmazlık çok fazla arttı mı Pratik olarak bu durum artık geçerli değildir. Sadece hükümet gerekli adımları atıp böyle temel dengesizlikleri düzeltecek önlemlerin alınmasını mümkün kılabilir.

8.5.2.3 İmar yasasını destekleyen yasaların hazırlanması ve/veya gerekli düzenlemelerin yapılması

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

Mevcut durumdan önerilen durumlara geçilebilmesinin saglanabilmesi için mevcut 55/89 İmar Yasasının, mali konularına çözüm getirecek yasal düzenlemelerle desteklenmesi gerekmektedir.

8.5.3 Öneri Müdehalelelerin Kapsamı

8.5.3.1 Hedef – toparlanma ve bütünleme

Plan Alanının gelecekteki gelişmesinin şekli, toparlanma ve bütünlemeyi sağlamak ve böylece daha fazla yayılmayı önlemek olup gelişmelere yapılacak müdahaleler bu yönde düzenlenmiştir. Önemli ek kamu finans kaynaklarının bu türdeki girişimler için ödeme yapamayacağı görüşü ile alınacak önlemlerin büyük ölçüde kendi kendini finanse etmesi benimsenmiştir

8.5.3.2 Yerel yönetimlerin mali statüleri

Yerel yönetim finansmanı kapsamında yapılacak herhangi bir müdahale, bu sektörün hali hazırdaki yönetsel ve işlevsel konumuyla ilişkili olması gerekir. Oysa, yerel yönetimlerin finansman durumunun düzensiz bir şekilde olduğu görülmektedir. Planlama Alanı kapsamında bakıldığında yönetsel sınırlar, yerel yönetimlerin güçsüzlükleride dikkate alındığında, Planın öngördüklerinin gerçekleştirilmesi açısından tarihi öneme sahiptir.

Eldeki mali kaynakların performansı, çok sınırlı mali kaynakların olduğunu ve farklı standartta hizmetlerin sunulduğunu göstermektedir. Bu açıkça birçok mali önlemler almayı başlatacak çekici bir gösterge oluşturmuyor. Fakat meselelerin neden düzeltilemeyeceğine ilişkin hiçbir neden görünmüyor.

Günün koşullarına uygun bir değerlendirme listesinin hazırlanması böyle önlemleri alabilmek için gelişmiş bir temelin oluşturulması için başlıca önkoşuldur.

8.5.3.3 Kamu sektörünün arazi piyasasındaki etkinliği

Kamu sektörü geleneksel olarak kentsel arazi politikası ve idaresiyle olan ilişkilerinde çok düşük bir profil çizmiştir. Ülkede en azından önemli üç kentsel merkezin karmaşıklığı ve büyüyen boyutu, daha etkin bir rolün benimsenmesini gerektiriyor.

8.5.4 Öneri Önlemler

8.5.4.1a Önlem: Boş Arsaların kullanıma sunumunu ve özendirilmesi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Emlak Vergisi Yasasının, genel olarak planlamanın özel olarakta bu İmar Planının gereklerine göre yeniden düzenlenmesi, ve boş arsaların geliştirilmesinin ve boş konutların kullanılmasının sağlanması için, bütün boş arsaların, gözden geçirilip değerlendirilmesi ve değerlendirme listesine göre,

ii. Plan Dönemi içerisinde, öncelikle ÖGA'larda ki bu boş arsaların bir program çerçevesinde gelişmeye, kullanıma açılması koşulu ile kredilendirme, değere göre vergi düzenlemeleri ve vergi muafiyetleri getirilmesi.

iii. Planın Stratejileri uygun olarak hazırlanacak program dahilinde, gelişmeye açılan arsalar, öncelikli alanda bulunmaları ve bu alandaki konuma bağlı değeri üzernden belirlenecek vergiden belirli oranda muaf tutulması, gelişmeye açılması nedeniyle kredilendirilmesi.

iv. Spekulatif nedenlerle elde arsa tutmayi engellemek için, emlak versi çerçevesinde ek vergi konması.

v. Emlak vergisi çerçevesinde, program uyarınca belirlenen süre içinde gelişmeye açılmayan boş arsalardan, boş bırakılan süre içi emlak vergisine ek vergi alınması.

8.5.4.1b Hedefler

i. Elde boş arsaların gelişme amacına yönelik olarak kullanabilmelerini sağlamak.

ii. Toprağa yapılan ölü yatırımları başka alanlara yöneltmek.

iii. Piyasaya daha çok arsa sürülmesini sağlayarak arsa fiyatlarının suni artışını önlemek.

iv. Diğer mali önlemleri finanse etmek için önemli bir gelir kaynağı sağlamak.

8.5.4.1c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler

İkinci aşama planlama ve uygulama döneminde, yukarıda belirtilen düzenlemelerin yapılabilmesi ve yeni bir mekanizma getirilebilmesi için ilgili taraflarla birlikte çalışma grubu oluşturulması.

8.5.4.1d Beklenen sonuçlar

Verginin yürürlüğe girmesi ile birlikte, elde tutulan arsalarda bir azalma olacağı ve daha fazla arsanın gelişme amacı ile arazi piyasayasasına girmesi beklenmektedir. Fiyatların biraz düşeceği veya en azından istikrarlı bir duruma geleceğine inanılmaktadır. Diğer önlemlerle bağlantılı olarak arazi alımı ve geliştirilme süreci azalacaktır.

8.5.4.2a Önlem: Arazi ve bina alımı için uzun dönemli kredi.

Uzun dönemli kredi finansmanı için ek bir kaynak olmalıdır.

8.5.4.2b Hedefler

i. Daha çok insan için mal sahibi olmayı mümkün hale getirerek, spekülatif amaç dışındaki gerçek talebi artırmak.

ii. Arsa alımı ve üzerinin geliştirilmesi arasındaki zaman farkını azaltmak.

iii. Yapılacak gelişmelerin yerseçiminin belirlenmiş öncelikli alanlarda olmasını sağlamak için, özendirici teşvik sağlamak.

8.5.4.2c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

i. Plan Döneminde program süresi sonunda gelişmeye açılmayan boş arsalardan Emlak Vergisi çerçevesinde alınacak gecikme için alınacak ek vergilerden elde edilecek gelirin belirli bir oranının yılık olarak kredilendirme için kullanılması.

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

ii. Bu kaynağı tamamlayacak özel tasarufların ve kurumsal fonların aranması.

iii. Tercihe dayalı bir vergilendirme düzenlemesi yapılarak tasarufta bulunanlara özendirici teşvik sağlama

iv. Uzun dönemli krediverilmesinin sağlanması.

8.5.4.2d Beklenen sonuçlar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Bu düzenleme ile önemli ölçüde daha çok insan mal sahibi olabilecek. Düzgün bir şekilde Pa-zarlandığı ve makul vergi bağışıklıkları sağlandığında, yıllık mali ihtiyacı karşılayacak kadar, gerek kişisel gerekse de kur-umsal tasarruflar sağlanacak.

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

8.5.4.3a Önemi: Gelir vergisi, emlak vergisi, ve benzeri vergi ayrıcalıkları

Gelir vergisi, emlak vergisi, ve benzeri vergi ayrıcalıkları, insanların, yatırımları için, seçilen bölgelere yönelmesini sağlayacaktır.

8.5.4.3b Hedefler

Seçilen bölgelerde yapılacak gelişmeler için özendirici ayrıcalıklar sağlamak.

8.5.4.3c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler

i. Emlak vergisi tabanı bu amaçla kullanılabilir. Emlak vergilerinin çok düşük olması nedeni ile bu ayrıcalık ancak yerel yönetimlerin uyguladıkları diğer vergiler ile birleştirildiği ve bu vergilerde de yeniden organizasyon yapılığı zaman bunun çalışması mümkündür.

ii. Gelir vergisi tabanı bu amaçla daha elle tutulur olmasına karşın, önemli bir kesim olan düşük gelirlileri dışarıda bırakmaktadır.

iii. Meslek vergisi de bu amaçla kullanılabilir. Ancak bunun düşüklüğü ve kentte oturmayıp çalışanları da kapsaması göz önüne alınması gerekmektedir.

iv. Özendirici ayrıcalık potansiyeli eşitlikci ve esnek olacaktır.

8.5.4.3d Beklenen sonuçlar

Olabilecek etki, verilen ayrıcalıkların düzeyine bağlı olmasına karşın, yeni yatırımların piyasaya girmesi yönünde olumlu etkileri beklenmektedir.

8.5.4.4a Önemi: Kamu sektörü arazi eldeetme ve örnek oluşturma projeleri

8.5.4.4b Hedefler

i. Arazi piyasasına stratejik müdahalelerde bulunma ve halka örnek projeler oluşturma, ayrıca özel sektörün istek ve niyetlerine öncülük etme.

ii. Bu ölçütler içerisinde kamulaştırılan arazilerin yeniden satılmasına olanak sağlamak.

iii. Arazi bankası tarafından gerekli zamanlarda arsaların piyasaya bırakılması ve arazi değerlerinin düzenlenmesini sağlamak.

8.5.4.4c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler

i. Mali kaynak bu amaçla olan vergi gelirlerinden karşılanabilir. Ancak bu kaynak merkezi ve yerel yönetimler tarafından da desteklenmelidir.

ii. Arazi kamulaştırılması ve arazi ve arsa elde tutma yönünde (arazi bankası v.b.) kurumlar oluşturulmalı. Mevcut bazı kurumlar bu yönde yeniden örgütlenebilir.

iii. Bu önlem kendi işleyişi açısından mekansal, stratejik ve seçici olmalıdır.

8.5.4.4d Beklenen sonuçlar

Bu önlem iyi yönetildiği taktirde bütünleşmiş gelişme yönünde öncülük edecek. Makul arazi fiyatlarının sürdürülebilmesinin sağlanabilmesi açısından böylesi bir tampon değerin olması önemlidir.

8.5.4.5a Önemi: Arazi alımlarıda ödenen verginin iadesi

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

Satın alındığı tarihten sonraki dört yıl içerisinde tamamlanan ve yerleşilen gelişmelere vergi iadesi ödenmesi

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

8.5.4.5b Hedefler

i. Makul bir süre içerisinde parsellerdeki gelişmenin tamamlanmasını teşvik etmek.

ii. Gelişmelerde gecikmenin en aza indirildiği yerde, halka cebinden çıkan mali yükün azaldığı örneği ile tanıştırmak.

8.5.4.5c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler

i. Böyle bir hak transfer edilmeyebilir.

ii. Bu haktan yararlanmak için işin yapıldığına dair belge talep edilmelidir.

iii. Başvurunun kapsamı ve işin tamamlanmasının ne olduğu tanımlanmalıdır.

8.5.4.6a Önemi: Arazi değişim düzenlemelerinin yapılması

Arazi değiş-tokuşunun, değişiminin, mümkün kılınabilmesi için yönetsel düzenlemeler yapılaması.

8.5.4.6b Hedefler

Özellikle ÖGA'lar ve GGA'lar arasında arazi değiş-tokuş için yönetsel açıdan basit ve ucuz bir mekanizma sağlamak.

8.5.4.6c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler

Yönetsel açıdan basit olan düzenlemelerin üzerinde durulmalıdır.

8.5.4.6d Beklenen sonuçlar

Bu önlem diğer önlemlere yardımcı bir önlem olup, araziyi elde tutma ve geliştirme arasındaki önceliklerin akılcı hale getirilmesine katkıda bulunabilir.

8.5.4.7a Önemi: Yatırım eşgüdüm biriminin kurulması

8.5.4.7b Hedefler

İmar Planı stratejisi doğrultusunda, kıt olan kaynakların kullanımını izlemek ve onlardan yararlanmayı maksimum düzeye çıkarmak

8.5.4.7c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler

i. Bu amaç için ayrı bir birim kurmak mümkün olmasına karşın görevin Planlama Makamı ile kamu sektörü kurumları ve yerel yönetimler ile birlikte yürütmesi daha yaralı olabilecektir.

ii. Oluşturulacak bu birleşik eşgüdüm ve planlama komitesi tarafından üzerinde durulacak önerilerin düzenlenerek tavsiye kararlarının alınması ve hemen arkasından bu kararların icra organınca onaylanması

8.5.4.7d Beklenen sonuçlar

Bu önlem en düşük yatırımla maksimim sosyal yarar sağlayacak ve özel sektör yatırımlarında da katalizör rol üstlenecektir.

8.6
MALİ
KAYNAK AYIRMA

8.6 MALİ KAYNAK AYIRMA

8.6.1 Giriş

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

Önümüzdeki yirmi yıllık süre içerisinde, Plan Alanında önemli ölçüde yatırım, görünür bir şekilde yapılacaktır. Toplam yatırım, kamu sektörüyle özel sektörün sermayesi arasında bölüşülecektir. Şimdiden böyle bir tahminde bulunmanın gerçek bir değeri olup olmadığı tartışılır. Bu kadar uzun bir zaman dilimi için herhangi bir doğruluk derecesinde önceden tahminde bulunmanın zorlukları vardır. Kamu sektörü bütçesi ister öznel isterse nesnel temelde analiz edilsin, hali hazırda Plan Alanıyla tanımlanamaz ve genellikle kısa dönemli temelde hazırlanırlar. Özel sektörün etkinlikleri konusunda çok az veri mevcuttur. İmar Planı Raporunda önerilen, tüm sektörler için paranın daha iyi değerlendirilmesidir.

İleriye yönelik olarak topyekün tahminde bulunmanın zorluklarına rağmen Plan Alanıyla ilişkili olarak bütün sektörlerin ileride muhtemel yatırım düzeylerinin kısa ve orta vadeli tahminlerini hazırlamak için çaba harcanması beklenmektedir. Sadece böyle yaparak Plan Alanının gelecekte duyacağı gereksinim belirlenebilir ve göreceli öncelikleri belirleyen bir sistem bile kurabilir.

8.6.2 Mali Projeksiyonlar

Plan dönemi içinde yapılacak yatırımların ve detay planları ile projelerinin, beşer yıllık dönemleri kapsayacak şekilde programı ile her beş yıllık dönemde de yıllık proramlar hazırılanacaktır. Bu program çerçevesinde yıllık olarak yapılması muhtemel yatırımların mali projeksiyonunu, bir ve beş yıllık süreler için hazırlanacaktır. Hazırlama süresi normal kamu sektörü bütçe dönemi tarafından belirlenecektir. Bir yıllık projeksiyon hemen sonraki gelecek yılla bağlantılı olmalıdır. Bir yıllık projeksiyon sonra 5 yıllık orta vadeli projeksiyonun birinci yılını oluşturacaktır. Bu projeksiyon dönen bir temelde korunacak ve her yıl, bir yıl artırılarak bir önceki yıla (beşinci yıla) eklenecektir.

Yirmi yıllık Plan döneminde dört program dönemide öncelikle nelerin kimin tarafından ne zaman yapılacağını gösterecek bu programlar, Planın uygulanmasında sorumluluğu olanlarla etkilenecekler ve ilgilenenler birlikte hazırlanacaktır.

Plan dönemi içerisinde gelişmelerin hedeflerine ulaşabilmesi ve programa uygun olarak gerçekleşebilmesi için gereksimleri belirleme zamanlamasını yapmaktır. Ekip önerileri düzenleyip bu öneriler ile ilgili kamu sektörü kurumlarına bunu taktim etmek ve önerilerin uygulanabilirliliğinin sağlanması için yıllık program ve fonlarına mali miktarın konması yönünde istekte bulunmalıdır.

Özel sektörle ortak olan alanlar sürekli göz önünde bulundurulacaktır. Kapsamlı gelişme fırsatları özel sektör geliştirmeleriyle tartışılacak. Ve yetkili yürütme biriminin onayından geçmiş olan projelere yapılacak yıllık projeksiyonlarda öncelik verilecektir.

Projeksiyonlarda yararlanılacak diğer veri kaynaklarından bazıları şunlardır.

- Kamu Sektürü Kurumları
- Yerel Otoriteler
- Merkez Bankası
- Ticari Bankaların raporları
- Müteahitler Birliği
- Planlama Onayı kayıtları
- KTMMOB Ortak Vize kayıtları
- Kamu kullanımları
- Ticaret Odası
- Özel amaçlı kuruluşlar

Birçok hesaplama, miktarlara uygurlanan birim fiyatlarından çıkarılabilir.

8.6.3 Kaynak Fonları

Hazırlanmış olan projeksiyonlardan yararlanılarak, öneri yatırımların nasıl finanse edileceği belirlenebilir. En azından bu bir yıllık yatırım programına ışık tutabilir.

Kaynak sınıflamasının tipik örnekleri

- Ortak Sermaye
- Banka Kredisi
- Özel Tasartuflar
- Ulusal Vergilendirme
- Yerel Vergilendirme
- Dış Borçlanma ve Yardımlar

8.6.4 Gözden Geçirme

İleriye dönük projeksiyon hazırlamanın yararı, sonradan ortaya çıkan değişkenlerin yorumlanması ve tahminde bulunulmasına ışık tutmaktır. Bu da değişkenlerin takip edilmesi ile mümkündür. Buna göre yapılan tahminler ile gerçekleşenler karşılaştırıldığında daha sıhhatli varsayım-larda bulunmak mümkün olabilecektir.

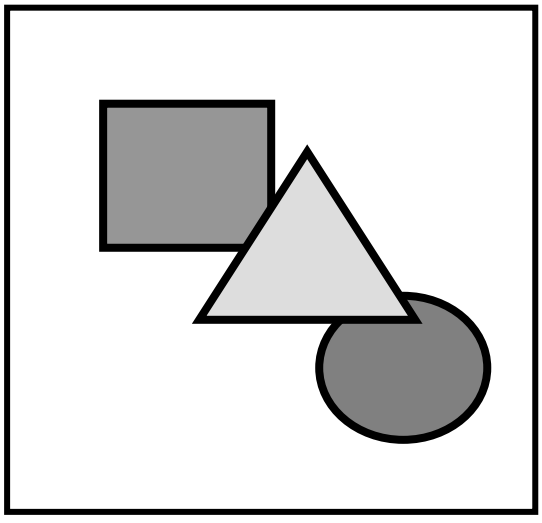
Aşağıdakilerin takip edilmesinin sağlanması gözden geçirme için gerekli olan faktörlerdir.

i- İlgili proje ertelendi mi yoksa ileriye mi gitti?
ii- Maliyetler tahmin edilenden daha az mı, yoksa daha fazla mı?
iii- Genel etkisi tahmin edilenden daha mı az, yoksa daha mı çoktur?
iv- Değişikliklerin temel sebepleri nelerdir?

8.6.5 Yıllık Statistik Özet Raporu

Tarihsel olarak mali ve fiziksel verilerden önemli istatistik bilgileri içeren bir rapor hazırlamak gerekmektedir. Bu statistiki bilgilerin hepsinin de mali kaynaklarla ilgili olduğu söylenemez, ancak çoğu böyledir. Yıllık bir istatistik özetinin içeriğini, plan ekibi içerisindeki birçok meslekten oluşan bir kadronun uzlaşarak hazırlaması gerekmektedir.

9.0
UYGULAMA SÜRECİ PLANLAMASI



9.1 GİRİŞ

Planlama, bir plan belgesinin hazırlanması ile sonuçlanan bir eylem değil, fakat, politika, plan, program, proje ve para, birbirini tamamlayan, kademelerden oluşan bir sürectir. Planlama süreci mekansal, mali, sosyo-ekonomik, kurumsal ve kent yönetimi ile ilgili bütün alanları kapsamaktadır. Özel sektör etkinliklerini kamu eliyle desteklenmesi ve yönlendirilmesinin yanı sıra, izleme ve değerlendirme de planlama sürecinin önemli parçasıdır. Asıl amaç, son ürün olarak bu plan belgesi değil, kentsel gelişmeyle ilgili, toprak, altyapı, mali ve kurumsal yapı, kaynaklar ve çevre gibi temel konularda birbirleriyle tutarlı bir bütün oluşturan stratejilerin ortaya konmasıdır. Koşulları, öncellikle iyileştirilecek yerleşmelerin belirlenmesi, doğal afet zararlarını azaltıcı önlemlerin planlama süreciyle bütünleştirilmesi önemlidir.

İmar Planları sürecinde, planların uygulanabilmesi için programların yaşamsal önemi vardır. Bu imar planı, yirmi yıllık plan döneminin her beş yıllık dönemi için hazırlanacak program çerçevesinde, yıllık programlarla uygulanacaktır. Planın uygulanabilmesi, devlet, belediyeler ve icra yetkisi olan diğer kurumların kendi alanlarında ve yetkileri içindeki konularda planda öngörülenleri bir program çerçevesinde yerine getirmelerine bağlıdır. Planın uygulanmasında sorumluluğu olan yetkili kurumların yapacakları işlerin ayrılması ve programlanması gerekir.

Planda, Planlama Alanının geleceğini etkileyecek ayrıntı planlarının yapılması gereken alanlar 3 numaralı Öncelikli Alanlar haritasında gösterilmiş ve Raporun 5.12. kısmında açıklanmıştır. Plan döneminde, ayrıntı planlarının hazırlaması gereken alanların yanısıra bazı alanlarda iyileştirmeler yapılmasını sağlayacak program konuları da belirlemiştir. Planın uygulanabilmesi için önerilen çeşitli düzenlemeler, özendirici ayrıcalıklar, yeni örgütlenme biçimleri, etkin katılımı sağlayacak mekanizmaların geliştirilmesi ve gereksimi duyulan yeni yasalar ile değişiklik istenilen yasalar plan dönemi içerisinde hazırlanacak ana program konularıdır.

9.2 PROGRAM KONULARI

9.2.1 Planlama ve Proje çalışmaları

9.2.1.1 Öncelikli alanlarla ilgili plan çalışmaları

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

(a) Kaymaklı, Aydemet, Ortaköy, Kızılbaş (Lefkoşa Kent Merkezi dışında kalan alan) öncelikli alan
(b) Gönyeli Öncelikli Alanı
(c) Hamitköy Öncelikli Alanı
(d) Alayköy Öncelikli Alanı
(e) Haspolat Öncelikli Alanı
(f) Kanlıköy Öncelikli Alanı

(g) Lefkoşa Kent Merkezi
(h) Koruma Alanlar
(i) Ülkese Faaliyet Koridoru
(j) Kentsel Faaliyet Koridorları,
(k) Alt Merkezler ve bölge merkezleri

9.2.1.2 Planlama konuları

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

(a) Konut
(b) Ulaşım
(c) Sanayi
(d) Eğitim
(e) Sağlık ve Sosyal Hizmetler
(f) Açık Alan ve Eğlence Dinlence
(g) Turizm
(h) Kamu Kullanımları

9.2.2 Yasalarla ilgili çalışmalar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

a) İmar Yasası ile ilgili çalışmalar

i. Katılım Tüzüğü
ii. Planların İçeriği Ve Kapsamı Düzenleme Tüzüğü
iii. İmar Yasasının Gözden Geçirilmesi
iv. Planlama Onayı Tüzüğünün Gözden Geçirilmesi
v. İmar Emirlerinin gözden geçirilmesi

b) Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasasının gözden geçirilmesi çalışmaları.

c) Kaçak yapılaşmanın önlenmesi ve mevcut kaçak yapılaşma ile ilgili önlemler.

d) Afet Risklerini hafifletici önlemlere ilişkin mevzuat düzenlemesi, afet yönetmeliği çalışmaları.

e) Kentsel Koruma ile İlgili önerilerin gerçekleştirilebilmesi için ilgili yasalarda koruma ve canlandırmayı teşvik etme potansiyeli olan ve/veya koruma ve canlandırma hedefine ters düşen yasa bölüm/maddelerini belirlenerek ihtiyaç olan alarlardaki yasal düzenlemelerin (Bkz. 6.12.3.6B(4)(a)(iii)) ivedilikle yapılması ve eksik yasaların (Devredilebilir Gelişme Hakları gibi) da çıkarılması gerekmektedir. (Bkz. 8.2, 8.3, 8.4).

f) Enerji Verimliliği Yasası ve ilgili tüzüklerin oluşturulması.

g) Binalarda Yangın Yönetmeliğinin çıkarılması,

9.2.3 Arazi Politikaları İle İlgili Çalışmalar

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

a) Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Hamur kuralı) ile ilgili çalışmalar.

b) Zorla mala el koyma, kamulaştırma, serefiye vergisi, İmar Planı değişikliklerine bağlı değer artışının kamuya kazandırılması, tazminatlar ile ilgili çalışma.

RG Ek:III
Sayı:146
AE:551
Tarih: 19.07.2025

c) Taşınmaz Mal Vergi Yasası uyarınca belirlenen Vergi Takdir miktarlarının arazi değer artışını önleyecek şekilde düzenlenmesi,

d) Özendirici ayrıcalıklara ilişkin çalışmalar.**"**

9.2.4 Koruma Alanları ve Merkezi İş Alanı ile ilgili yeni örgütlenme çalışmaları. (Bkz. 6.12.4.3B (4), 6.12.3.5.D)

9.2.5 Kapsamlı afete öncesi planlamasına ve afet risklerini hafifletici önlemlere ilişkin çalışmalar.

9.2.6 Planlama Makamının Yeniden Yapılanması ve planlama denetimi ile ilgili yeni örgütlenme, düzenlemeler ve yetki devrine yönelik çalışmalar.

(a) Yetki devri ile ilgili çalışmalar

(b) Kurumsal çerçevenin oluşturulması, teknik ve danışma komiteleri ile ilgili çalışmalar. (Bkz. 6.12.3.5D, 6.12.4.3.B)

(c) Planlama onayı sisteminin aksayan yönlerinin iyileştirilmesi ile ilgili çalışmalar.

9.3 UYGULAMA

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:146
" AE:551
Tarih:

Yukarıda belirtilen çalışmalar, Plan döneminde kısa vadede (0-5 yıl), orta vadede (5-10 yıl) ve uzun vadede (10-20 yıl) gerçekleştirilecek şekilde takvimlendirilmiştir. Çalışmadan sorumlu kurumlar, ilgili diğer kurum, kuruluşlar ve sivil toplum örgütleri ile istişare ederek çalışmaları aşağıda belirtilen dönemde sonuçlandıracaktır. Bahse konu yatırım projeleri yeterli kaynak bulunması durumunda Planlama Makamı ile istişare edilerek aşağıdaki tabloda belirtilen dönemden daha önceki dönemlerde hayata geçirilebilir.

Tablo:27 Eylem Planı

1. ÖNCELİKLİ ALANLARLA İLGİLİ PLAN ÇALIŞMALARI						
ÇALIŞMA	**KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)**	**ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)**	**UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)**	**SORUMLU KURUM**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ**
Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alanı Planı Çalışması	✓			Şehir Planlama Dairesi ve Lefkoşa Türk Belediyesi	Vakıflar İdaresi Eski Eserler Dairesi KTMMOB ilgili odalar	Kent Merkezinde aktif STÖler
Gönyeli Öncelikli Alanı Planı Çalışması	✓			Şehir Planlama Dairesi ve Gönyeli-Alayköy Belediyesi	İlgili Daireler ve Üniversiteler KTMMOB ilgili odalar	Gönyeli'de aktif STÖler
Lefkoşa Öncelikli Alan Planı Çalışması	✓			Şehir Planlama Dairesi ve Lefkoşa Türk Belediyesi	İlgili Daireler ve Üniversiteler KTMMOB ilgili odalar	Bölgede aktif STÖler
Hamitköy Öncelikli Alanı Planı Çalışması		✓		Şehir Planlama Dairesi ve Lefkoşa Türk Belediyesi	İlgili Daireler ve Üniversiteler KTMMOB ilgili odalar	Bölgede aktif STÖler
Alayköy Öncelikli Alanı Planı Çalışması		✓		Şehir Planlama Dairesi ve Gönyeli-Alayköy Belediyesi	İlgili Daireler ve Üniversiteler KTMMOB ilgili odalar	Bölgede aktif STÖler
Haspolat Öncelikli Alanı Planı Çalışması		✓		Şehir Planlama Dairesi ve Lefkoşa Türk Belediyesi	İlgili Daireler ve Üniversiteler KTMMOB ilgili odalar	Bölgede aktif STÖler
Kanlıköy Öncelikli Alanı Planı Çalışması			✓	Şehir Planlama Dairesi ve Gönyeli-Alayköy Belediyesi	İlgili Daireler ve Üniversiteler KTMMOB ilgili odalar	Bölgede aktif STÖler
Koruma Alanlarını geliştirmeye yönelik çalışma			✓	Şehir Planlama Dairesi Eski Eserler Dairesi	İlgili Daireler ve Üniversiteler KTMMOB ilgili odalar	Bölgede aktif STÖler

				ilgili Belediye		
Ülkesel Faaliyet Koridorunun kalitesini artırmaya yönelik çalışma			✓	Şehir Planlama Dairesi ve ilgili Belediye	İlgili Daireler ve Üniversiteler KTMMOB ilgili odalar	Esnaf ve Zanaatkarlar Odası, Bölgede aktif STÖler
Kentsel Faaliyet Koridorunun kalitesini artırmaya yönelik çalışma			✓	Şehir Planlama Dairesi ve ilgili Belediye	İlgili Daireler ve Üniversiteler KTMMOB ilgili odalar	Esnaf ve Zanaatkarlar Odası, Bölgede aktif STÖler
Alt merkezler ve bölge merkezlerinin kalitesini artırmaya yönelik çalışma			✓	Şehir Planlama Dairesi ve ilgili Belediye	İlgili Daireler ve Üniversiteler KTMMOB ilgili odalar	Esnaf ve Zanaatkarlar Odası, Bölgede aktif STÖler

2. PLANLAMA KONULARI

2.1. KONUT

ÇALIŞMA	KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)	ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)	UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)	SORUMLU KURUM	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ
Farklı aile yapılarına uygun büyüklükte ve nitelikte düşük fiyatlı konuta erişimin artırılması amaçlı çalışma	✓			Şehir Planlama Dairesi Konut Edindirme Birimi	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar Merkez Bankası Bankalar Birliği Kalkınma Bankası	Kıbrıs Türk Müteaahitler Birliği

2.2. ULAŞIM

ÇALIŞMA	KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)	ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)	UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)	SORUMLU KURUM	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ
Kentsel Mobilite Planı		✓		Karayolları Dairesi ve İlgili Belediyeler	Şehir Planlama Dairesi KTMMOB ilgili odalar	İlgili STÖler
Kavşaklara yönelik çalışma		✓		Karayolları Dairesi ve İlgili Belediyeler	Şehir Planlama Dairesi KTMMOB ilgili odalar	İlgili STÖler

Yaya yolu ve bisiklet yolu ile ilgili çalışma		✓		Belediyeler	Karayolları Dairesi ve Şehir Planlama Dairesi KTMMOB ilgili odalar	İlgili STÖler
Toplu otoparka yönelik çalışma	✓			Belediyeler	Karayolları Dairesi ve Şehir Planlama Dairesi KTMMOB ilgili odalar	İlgili STÖler

2.3. SANAYİ

ÇALIŞMA	KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)	ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)	UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)	SORUMLU KURUM	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ
Sanayi alanlarının içinin yeniden organize edilmesine yönelik çalışma	✓			Sanayi Dairesi ve İlgili Belediye	Çevre Koruma Dairesi Şehir Planlama Dairesi	Sanayi Odası
Sanayi alanlarının altyapı ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik çalışma	✓			Sanayi Dairesi	Şehir Planlama Dairesi ve İlgili Belediye	Sanayi Odası
Sanayi bölgelerinin etrafında yeşil kuşak oluşturmaya yönelik çalışma	✓			Belediye	Sanayi Dairesi Peyzaj Mimarları Odası	Sanayi Odası

2.4. EĞİTİM

ÇALIŞMA	KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)	ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)	UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)	SORUMLU KURUM	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ
Eğitim alanlarını ayırmaya ve öncelik sırasına göre eğitim alanlarını hayata geçirmeye yönelik çalışma		✓		Eğitim Bakanlığı ve İlgili Belediye	Şehir Planlama Dairesi	İlgili STÖler

2.5. SAĞLIK VE SOSYAL HİZMETLER						
ÇALIŞMA	**KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)**	**ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)**	**UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)**	**SORUMLU KURUM**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ**
Sağlık alanlarını ayırmaya ve öncelik sırasına göre sağlık alanlarını hayata geçirmeye yönelik çalışma		✓		Sağlık Bakanlığı ve İlgili Kurumlar	Şehir Planlama Dairesi	KTTB
Sosyal hizmetler alanları ayırmaya ve acil hizmetlerden başlayarak hayata geçirmeye yönelik çalışma			✓	Sosyal Hizmetler Dairesi	Şehir Planlama Dairesi	İlgili STÖler

2.6. AÇIK ALAN VE EĞLENCE DİNLENCE						
ÇALIŞMA	**KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)**	**ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)**	**UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)**	**SORUMLU KURUM**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ**
Kanlıdereye yönelik proje	✓			Belediyeler	Şehir Planlama Dairesi Peyzaj Mimarları Odası	İlgili STÖler
Yerel Parkların uygulama projeleri	✓			Belediyeler	Şehir Planlama Dairesi	İlgili STÖler
Park ve spor alanlarının sayılarının artırılmasına yönelik çalışma		✓		Belediyeler	Şehir Planlama Dairesi	İlgili STÖler
Plan Alanındaki göletlere yönelik Havza Yönetim planı hazırlanması	✓			Çevre Koruma Dairesi	Su İşleri Dairesi, Jeoloji ve Maden Daires	İlgili STÖler
4 Numaralı Gelişme Planında Öneri Ağaçlık Alanların ağaçlandırılmasına yönelik çalışma	✓			Orman Dairesi	Peyzaj Mimarları Odası	İlgili STÖler

2.7. TURİZM

ÇALIŞMA	KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)	ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)	UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)	SORUMLU KURUM	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ
Turizm eğlence alanı uygulama projesi		✓		Gönyeli-Alayköy Belediyesi	Şehir Planlama Dairesi Turizm Planlama Dairesi	Mal sahipleri
3. YASALAR İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR						
ÇALIŞMA	**KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)**	**ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)**	**UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)**	**SORUMLU KURUM**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ**
Katılım Tüzüğüne yönelik çalışma		✓		Şehir Planlama Dairesi	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar	İlgili STÖler
Planların İçeriği Ve Kapsamı Düzenleme Tüzüğüne yönelik çalışma		✓		Şehir Planlama Dairesi	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar	İlgili STÖler
İmar Yasasının Gözden Geçirilmesi	✓			Şehir Planlama Dairesi	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar	İlgili STÖler
Planlama Onayı Tüzüğünün Gözden Geçrilmesine yönelik çalışma		✓		Şehir Planlama Dairesi	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar	İlgili STÖler
İmar Emirlerinin Gözden Geçirilmesine yönelik çalışma	✓			Şehir Planlama Dairesi	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar	İlgili STÖler
4. ARAZİ POLİTİKALARI İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR						
ÇALIŞMA	**KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)**	**ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)**	**UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)**	**SORUMLU KURUM**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ**
Hamur kuralı ile ilgili çalışmalar		✓		Şehir Planlama Dairesi	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar İlgili Belediye	İlgili STÖler

Planlama araçlarına yönelik çalışma (zorla mala el koyma, kamulaştırma, şerefiye vergisi, değer artışının kamuya kazandırılması vs)	✓			Şehir Planlama Dairesi Kamulaştırma yetkisi olan tüm kurumlar	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar Maliye Bakanlığı Merkez Bankası Üniversiteler	
Taşınmaz Mal Vergi Takdir miktarlarının arazi değer artışını önleyecek şekilde düzenlenmesi	✓			Vergi Dairesi	Şehir Planlama Dairesi Şehir Plancıları Odası Üniversiteler	

5. AFET RİSKLERİNİ HAFİFLETİCİ ÖNLEMLERE ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN ÇALIŞMALAR

ÇALIŞMA	KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)	ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)	UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)	SORUMLU KURUM	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR	İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ
Deprem öncesi planlama	✓			Jeoloji ve Maden Dairesi ve Belediyeler	Şehir Planlama Dairesi Üniversiteler KTMMOB ve bağlı ilgili	İlgili STÖler
Taşkın riski analizi ve taşkını hafifletici önlemlere ilişkin çalışma	✓			Jeoloji ve Maden Dairesi, Kaymakamlık ve Belediyeler	Meteoroloji Dairesi Şehir Planlama Dairesi Üniversiteler KTMMOB ve bağlı ilgili odalar	İlgili STÖler
İklim Değişikliği Eylem Planı	✓			Ekonomi ve Maliye Bakanlığı, Jeoloji ve Maden Dairesi, Çevre Koruma Dairesi ve Belediyeler	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar Şehir Planlama Dairesi Üniversiteler	İlgili STÖler
Enerji Verimliliği Yasası ve İlgili Tüzüklerin (Özellikle de Binalarda Enerji Verimliliği) Çıkarılması	✓			Ekonomi ve Maliye Bakanlığı,	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar Üniversiteler	KTİMB
Binalarda Yangın Yönetmeliğinin	✓			KTMMOB Belediyeler	Şehir Planlama Dairesi Üniversiteler	KTİMB

6. PLANLAMA MAKAMININ YENİDEN YAPILANMASI VE PLANLAMA DENETİMİ İLE İLGİLİ YENİ ÖRGÜTLENME, DÜZENLEMELER VE YETKİ DEVRİNE YÖNELİK ÇALIŞMALAR						
ÇALIŞMA	**KISA VADEDE YAPILACAK (0-5 YIL)**	**ORTA VADEDE YAPILACAK (5-10 YIL)**	**UZUN VADEDE YAPILACAK (10-20 YIL)**	**SORUMLU KURUM**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK KURUMLAR**	**İŞBİRLİĞİ YAPILACAK SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ**
Yetki devrine yönelik çalışma	✓			Şehir Planlama Dairesi ve Belediyeler	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar	İlgili STÖler
Kurumsal Çerçevenin oluşturulması, teknik ve danışma komitelerinin oluşturulması	✓			Şehir Planlama Dairesi ve Belediyeler	KTMMOB	İlgili STÖler
Planlama Onayı sisteminin iyileşritilmesine yönelik çalışma	✓			Şehir Planlama Dairesi ve Belediyeler	KTMMOB ve bağlı ilgili odalar	İlgili STÖler