

4.0
PLANIN
TEMEL
STRATEJİLERİ
VE
YAPISAL PLAN

İGS
GGA
ÖGA

4.1 PLANIN GENEL STRATEJİSİ

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

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. ~~Bu stratejinin hayata geçirilmesi için en etkili araç, gelecekteki büyümenin ve gelişmelerin yer almasını sağlamak üzere, **Öncelikli Gelişme Alanları** belirlenmiştir (Şekil 3) ÖGA'lar bütünleşme ve toplanma açısından İmar Planı stratejisinde anahtar role sahiptir ve erken gelişmeler için bu alanlara öncelik verilecektir.~~

~~Toparlanma hedefine ulaşılmasında etkili olunabilmesi için, **gelişmeler, Öncelikli Gelişme Alanları içerisinde, oluşumunu, altyapı, yapılaşma veya arazi kullanım biçimi bakımından tamamlama düzeyine bakılarak, belirlenecek daha küçük alanlara, yönlendirilecek ve kentsel tasarım teşvikleri ve benzeri fiziki planlama araçları, kamu yatırım projeleri, para ve kredi araçları gibi özendirici paketler ile özendirilecektir.**~~

~~„Ana hatları ile yukarıda belirtilen ve Şekil 3 gösterilen Planın genel stratejisi, gelişme alanlarının sınıflanmasını ilkesini, gelişmelerin önceliklerine göre derecelendirilmesini ve bu alanların gelişmesinin özendirilmesine ilişkin zamanlama ilkesini kapsamaktadır.~~

~~GGA (Gelecekteki Gelişme Alanı) öngörülen toparlanma ve bütünleşmeye ulaşmaya kadar, kapsamlı konut gelişmeleri ile ilgili projelere sınırlı teşvikler verilebilecektir.~~

Bütünleşme ve toplanma, nüfus ve arazi alanı arasındaki ilişkiye bağlıdır. Belli bir nüfus yerleşeceği alan küçüldükçe, toparlanma düzeyi yükselecektir. ~~Ancak plan alanının yaygınlığı ve bugünkü mevcut durum bunu zorlaştırmaktadır.~~ Genel planlama stratejisinin amacı gelecekteki bütünleşme ve toparlanmanın, geçmişte mümkün olduğundan daha yüksek bir düzeyde gerçekleşmesini sağlayacak koşulları oluşturmaktır. ~~2020 yılında bile planlama alanında, istenilen düzeyde bir bütünleşme ve toparlanma sağlanması beklenmemektedir.~~

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 gelişmeler denetim altına alınacaktır. (Şekil-3)

4.1.1.2 Gelişme alanlarının tanımlanması

- a) **Öncelikli Gelişme Alanları - ÖGA'daki Politikalar** İmar Gelişme Sınırları (İGS) içerisinde, planlama kriterlerine¹ 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) ÖGA'lara oranla daha yüksek konut yoğunluğu önerilmiştir.
- c) Gelecekteki gelişmelerin bu alanlarda toplanabilmesi için konut gelişmeleri ~~ile arazi parsellemeleri~~ özendirilecektir.
- d) ~~Bu alanlarda hedeflenen oranda gelişmeleri desteklemek için ihtiyaç olan altyapı ve spor, okul ve benzeri diğer eğlence dinlenme, toplumsal ve kamu hizmetlerinin karşılanması için kamu yatırımları bu alanlara yönlendirilecektir.~~
- e) Konut-iş ilişkisinin sağlıklı bir şekilde oluşturulabilmesi için, uygun olan yerlerde İş ve istihdam alanları ile ilgili gelişmeler özendirilecektir.

¹ Planlama kriterleri

- Nüfusun bugünkü dağılımı (nüfusun bölgesel toplanması.)
- Hizmetlerin bugünkü dağılımı (okul, dükkan, v.b.)
- 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.

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

4.1.1.3 Gelecekteki gelişme alanları -GGA' daki politikalar

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

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

Öncelikli Gelişme Alanları - ÖGA dışındaki alanlarda, gelişmelerin daha yavaş adımlarla gerçekleşmesi planlanmıştır, "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 değişikliklerle, arazi parsellemesi sınırlamasının ve yeni inşaatla yönelik olarak parsel büyüklüğünün 15 hektar ve üzeri olması kriterinin kaldırılmasıyla birlikte GGA2 olarak belirlenen alanlarda da parselasyon ve yeni inşaatla 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 inşaatla yönelik kapsamlı konut gelişmeleri özendirilecektir.

GGA1 bölgelerinde,

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

GGA2 bölgelerinde,

- ÖGA'lara ve GGA1'lere oranla daha düşük konut yoğunluğu önerilmiştir.
- ~~Konut gelişmelerine izin verilecek ancak teşvik edilmeyecektir.~~
- ~~Tüm Bölgelerde ek özendirici haklar ve hiç bir ayrıcalık verilmeksizin parsellemelere izin verilebilir.~~
- ~~Büyük kamu yatırım projeleri bu alanlarda yapılmayacaktır.~~
- ~~Kırsal özellik taşıyan Kanlıköy'de kırsal gelişme kriterleri uygulanacaktır.~~

4.1.1.4 Öncelikli gelişme ve Gelecekteki Gelişme alanlarında teşvikler

~~Bütünleşme ve toparlanma politikasını etkili bir şekilde gerçekleştirebilmek için, öncelik verilen ÖGA'nın gelişmesi özendirilecektir. ÖGA'nın desteklenmesi amacı ile fiziki planlama standartlarında sağlanacak farklılaştırma ve kamu yatırımlar-~~

~~ının ÖGA'ya yönlendirilmesinden ayrı olarak aşağıdaki ana teşvikler önerilmektedir.~~

- a) Konut amaçlı toprağın etkili bir şekilde, ~~öncelikle ÖGA'lar-da~~ artırılabilmesi ve mevcut arsaların, nüfusun yoğunluğu için, daha yaygın olarak satın alınabilir kılınması için, mali önlemler önerilmektedir.
- b) ~~Öncelikli Gelişme Alanlarında~~ Konut inşaatına öncelik veril-mek üzere, uzun dönemli konut kredisi olanaklarının arttırılması için kredi ve parasal önlemler önerilmektedir.
- c) ~~Öncelikle ÖGA'ları yoğunlaştırmak için, kamu sektörü tarafından arazi geliştirme ve arazi birleştirme projeleri önerilmektedir. Planda öngörülen işlevsel yapı ve kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde eğitim, sağlık, yeşil alan ve benzeri alanların kamuya terk edildiği yeni inşaatla yönelik kapsamlı konut gelişmeleri özendirilecektir.~~

4.1.2 Kullanımların Dağılımında İhtisaslaşma

Başkenti oluşturan Lefkoşa ve içiçe geçmiş yada yakın etkileme alanındaki çevresinde bulunan yerleşme birimleri Gönyeli, Hamitköy, Alayköy, Kanlıköy ve Haspolat alanları bütününde konut-iş ilişkilerinin akılcı bir biçimde çözümlenmesinin, yeni gelişecek alanlarda biçimlenmesinin 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.

4.1.5 İklim Değişikliği Etkilerinin Azaltılması

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

Fosil yakıtların azaltılması bağlamında yapılarda; yenilenebilir enerji kullanımı, ısı yalıtımı, soğutma ve ısıtma sistemlerinin verimliliği; ulaşımında 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 artırılması 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 problemlili zeminlerden kaynaklanabilecek her türlü riskin belirlenerek afete karşı duyarlı dirençli yaşam alanları oluşturmaya yönelik bütüncül planlama yaklaşımları geliştirilecektir.

4.2 YAPISAL PLAN

4.2.1 Giriş

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 ~~80,000~~ nüfusun yaşayacağı yerleşme birimlerinden oluşan kentsel bütünün, öngörülen yapısal şemasını göstermektedir. Kentin geleceğini yansıtan bu şema ve strateji, mevcut durum ve çeşitli kısıtlayıcıların derinliğine araştırılması ve anlaşılmasından sonra ortaya çıkmış 2020-2041 yılında toplam ~~80,000~~ 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. [Şekil 3'de genel gelişme politikaları şematik olarak gösterilmektedir.](#)

Planlama dönemi içinde öngörülen işlevsel yapıya ulaşılabilmesi, gerçekleştirilebilir bir kentsel yapıyı oluşturacak mevcut ve gelecekteki gelişmelerin uyumlaştırılması ile ilişkilidir. Planlama alanındaki mevcut arazi kullanımı (Bkz. şekil 2), 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 stoku 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

Yapısal Planın en önemli unsuru, ana arazi kullanımlarının dağılımının ve yol ağının planlaması ile ilişkili olan nüfus dağılımıdır. [Gelecekteki Nüfusun artışının](#) büyük bir kısmının, toparlanmış 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 büyüyecekleri 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 açıkça 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 içi içe geçmiş, altı yerleşme birimi bulunmaktadır. Bu yerleşme birimlerinden, birbiri ile içi içe 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 ulaşılabilirliği ve bölgesel bağlantıları sağlamaktadır.

Plan Alanının ortasından geçen ve kentsel bütünü bölen, Güzelyurt - Gazi Mağusa arası, ülkesel doğu batı ana bağlantısı, plan alanı ile plan alanı dışındaki bölgelerle ve ana kentsel bütünü 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 politikalara, 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 kademelemeye dayalı konut alanları ve değişik düzeylerde hizmet ve donanım sağlayacak yerel hizmet merkezleri oluşturması öngörülmektedir (Bkz. Şekil 6).

4.2.2.7 Surlar içi

Lefkoşa Surlar içi uluslararası mimari ve tarihi mirasın istisnai örneklerindedir. Surlar içi, Planlama Alanın, Başkent'in kalbidir ve yeri doldurulamaz. Başkent'in kimliğinin en değerli parçasıdır. Surlar içi olmadan Başkent sıradan bir kent olur. Surları içi yalnızca Lefkoşa, tüm Plan Alanı ve ülke için değil, uluslararası toplum açısından da Planı Alanı bütünü'nün 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 Lefkoşayı oluşturan Plan Alanındaki yerleşme birimlerinin, günümüze kadar ulaşabilen özgün dokularını oluşturan, eski köy içleri, mahalleler ile yaşam alanları, Başkent'in 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 iş alanı (MİA), faaliyet koridorları ve alt merkezleri

Planlama Alanında ana hizmet merkezi olarak gelişecek Merkezi İş Alanını, Lefkoşa Surlariçini 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–MİA’da, yönlendirilecektir. –Bölge estetik kontrol, kamu binalarının inşaaı, kentsel merkezin oluşturulması ve benzeri diğer müdahale ve yatırımlar ile çevresel açıdan geliştirilerek güzelleştirilecektir. Her türdeki ulaşım biçimi ile ulaşılabilirliği artırılacaktır. [Surlariçi 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 Surlariçindeki 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 ([Bkz. Şekil 5 ve şekil 6](#)).

4.2.2.10 İş alanları

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 ([Bkz. Şekil 4](#)).

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 Dinlenme 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.

Plan alanında Yapısal Plan ve Gelişme Planı haritalarında gösterilen [ana yerleşim birimleri alanlar](#) öncelikli alanlardır.

Öncelikli alanları oluşturan bu yerleşim birimleri:

- Lefkoşa [Kent Merkezi](#) Öncelikli alanı
- [Gönyeli](#) öncelikli alanı
- [Lefkoşa 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 alanlar olarak nitelendirildi.

Lefkoşa Merkezi [İş Alanı](#), [ve Ssuriçi](#) [ve dokusu korunarak geliştirilecek alanların](#) [bulunduğu kent merkezinde](#) [Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı](#) [hazırlanmıştır.](#) [belirlenen alt alanlarda büyük bir yoğunluk görülmektedir.](#)

Bu yüzden merkezdeki İmar Yasasının 9. maddesinde belirtildiği gibi, öncelikli alanlar ve planlar içerisinde "alt öncelikli alanlar" belirlenebilir. Alt öncelikli alanlar, alt alanlar bir bütün olarak ele alınması, geliş-tirilmesi, iyileştirilmesi, sorunlarının çözülmesi ve planlanmasının düşün-ülmesi gereken alt alanlar grubudur.

Merkezi alt alanı olarak nitelendirdiğimiz bu alanda:

- Merkezi İş Alanı
- Suriçi (koruma Alanı)
- Dokusunu korunarak geliştirilecek alanlar
- Kentsel faaliyet koridoru bulunmaktadır.

Belirlenen diğer alt alanlar: alt öncelikli alanlar:

- Sanayi Alanları
- Ülkesel Faaliyet Koridoru
- Bölgesel Ticaret Merkezleri
- Yerel Ticaret Merkezleri
- Köyleri (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 bu 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.

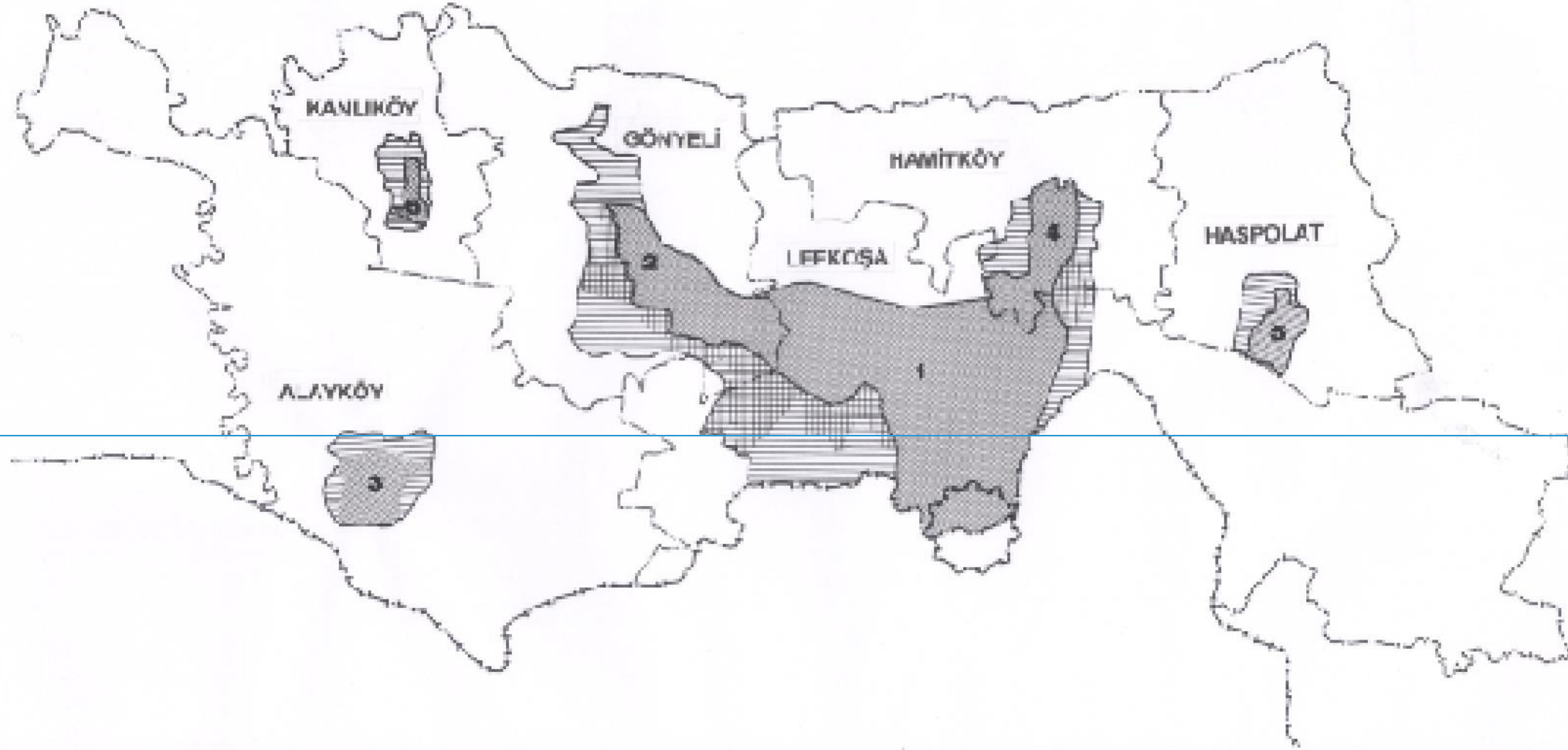
Öncelikli alanlar ve alt öncelikli alanları kendi içerisinde sorunlarının önem ve aciliyetine göre sıralanacak ve planlar bu sıraya uygun olarak gerçek-leştirilecektir.

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.



BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY



bu gelişme alanı
gönyeli

- | | |
|--|----------------------------------|
| | Ülke Sınırı |
| | İmar Planı Sınırı |
| | İdari Sınırlar |
| | Öncelikli Gelişme Alanı (OGA) |
| | Gelecekteki Gelişme Alanı (GGA1) |
| | Gelecekteki Gelişme Alanı (GGA2) |

Genel Planlama Stratejisi

1 2 3 4 5 6 km



Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

3

