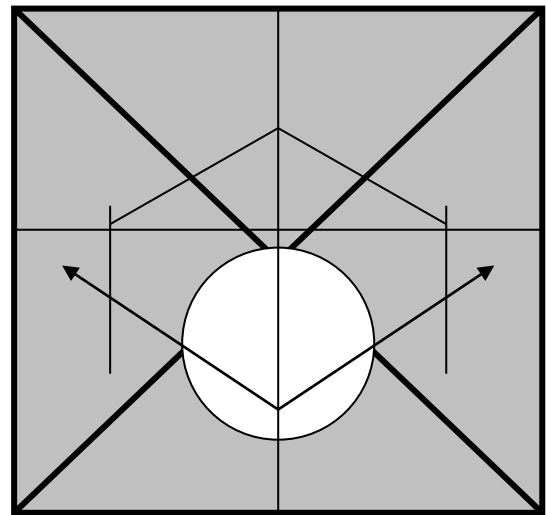


# 5.0 GELİŞME PLANI



## 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'uncu 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

Kentlerin biçimleri, üzerinde yer aldıkları ~~ve insanın değiştiremeyeceği~~, 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.

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 bütün-

lüğü 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 tasarlanmıştır

##### 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 taşıma 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 Havaalanının açılması durumunda havaalanının Plan Alanı dışındaki bölgeler arası trafik hareketinin Plan alanı için-deki yaşam alanların rahatsız etmeden gerçekleşmesini sağlayacak, Alaköy'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

- (a) **Merkez iç paralel yol:** Surların hemen dışından dolaşan mevcut yoldur ve tarihi Lefkoşa Sur içine ulaşılmasını sağlar. Bu yol Lefkoşa'nın merkezinde en önemli dolaşım güzergahıdır ve tarihi Surlar içine ve MIA'ya ulaşılmasında ve işlevselliğini sürdürdürebilmelerinde 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 güzergahdır, 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 bir birine bağlayan güzergahdır. 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 [Kanlıköy'ü bağlayacak ve Kanlıköyün içinden geçerek yine ülkesel çevre yoluna bağlanacak.](#)

Dış Paralel yol, Lefkoşa Havaalanının açılması durumunda havaalanı Plan Alanı dışındaki bölgelerarası 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 Hava Alanı 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 bir birine 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 sahipliğinin yüksek olmasına ve kent içi seyahatlerin 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 sınırlandırılması, 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 alan"ların sınırlarını belirlemektedir. Bu alanlar, insanların yaşayabileceği, çalışabileceği, alışveriş yapabileceği, gezebileceği ve motorlu araç trafiğinin zararlarından uzak yaya olarak dolaşabileceği alanlardır. Bu bölgelerin tassa-

rim ve planlamasında, oluşturulmak istenen çevresel koşullar ile ulaşım karakter ve hacimini 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. Aynı 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 içparalel yol, çevre yerleşimlerle Güzelyurt-Lefkoşa yolunu bağlayan yol ve Alayköy'den başlayarak Lefkoşa'dan geçen ve Haspolata varan yol üzerinden sağlayacaktır.

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

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

## 5.4 KONUT ALANLARI

### 5.4.1 Genelde Konut

Konut, ana kentsel arazi kullanımıdır ve Gelişme Planında en büyük alan buna ayrılmıştır. Konut için ayrılan alanlar, plan dönemi sonu 2020-2041 yıl-ında, Plan Alanında ulaşılacağı hesaplanan nüfusun üç-iki katının konut gereksinimini karşılamaya yetecek kadar olan, gelecekteki konut amaçlı gelişme kapasitesini göstermektedir.

~~Plan Alanının toparlanması ve bütünleştirilmesi engelleyici kısıtlayıcı faktor olarak, gelecekteki konut gelişmeleri için mevcut kapasite bölüm 3.4 de belirtilmektedir. Yine de, konut amaçlı gelişmeler ayrılmış bu fazla kapasitedeki toprak alanı için, plan dönemi sonrasındaki ilk bir kaç on yılda bile ulaşılabilir nüfusun çok üstünde nüfus için nüfus yoğunlukları getirilmektedir (bkz. bölüm 6.13). Bu da, Gerçekçi bir yaklaşımla, 20 yıllık Plan dönemi içinde gerçekleşmesi beklenen konut amaçlı gelişme hacminin, Planın toprak ve yoğunluk olarak sağladığı kapasitenin çok altında olacağını göstermektedir. Bu nedenle de 2020 yılına kadar, bir çok konut alanında, arzu edilen düzeyde toparlanmaya ulaşılması beklenmemektedir.~~

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 taşıma 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 önem-

li bir eleman olabileceği tartışılabilir. İlk ilkeye bağlı olarak planlanmış bir çok 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 liner 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<sup>1</sup>

Komşuluk birimi konut alanlarının en küçük parçasıdır ve bir ilkokul için gerekli 42,500-83,000 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 gid-

<sup>1</sup> Nüfus projeksiyonuna göre, nüfusun ortalama 1/9'-%5,7'sinin ilkokul öğrencisi olduğu varsayımı ile kentin ve kent içi bölgelerin toplam nüfusu ve alanları da gözönüne alınarak komşuluk birimlerinin büyüklükleri belirlenmiştir.



ebilmeleri de önemlidir. Açık alanlar ve çocuk oyun alanları da önerilen standartlara uygun olarak yapılmalıdır (Bkz.Şekil6).

#### 5.4.3.2 Yerleşim grubu<sup>2</sup>

Yerleşim grubu iki veya üç tane komşuluk biriminden oluşmaktadır ve 5,0007500 ile 9,00015000 arasında değişen nüfusu kapsa-maktadır. Her yerleşim grubunun gerçek büyüklüğü, plan dön-emi sonunda hangi düzeyde toparlandığına bağlı olarak değişecektir. Yerleşim grubuna, yerel merkezler veya bu nite-likteki faaliyet koridorları hizmet verecektir. Bu merkezlerde, ticaret, hizmetler, sosyal ve toplumsal donanımların yanı sıra yerel bir iş olanakları olarak, küçük ölçekli ofis amaçlı geliş-meler ve kısım 6.5.3.6'da belirtilen belirli türdeki atelyeler de yer alabilecektir. Her 5,0007500 kişiye bir orta öğretim okulu sağ-lanmalıdır. Daha büyük gruplarda ise iki okul tercihi yapıla-bilecektir. 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 yoğunlukla 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 önce-

<sup>2</sup> 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.

likli alan planları"na bağlıdır. Bu raporda sözüedilen 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

Yerleşim bölgesi, [15,00022500-20,00050000](#) arasında değişen bir nüfusu sahip, yerleşim gruplarının birleşmesinden oluşmaktadır. Komşuluk birimi ve yerleşim gruplarına göre daha esnek olan yerleşim bölgesi her bölgede farklılaşabilir. Yerleşim bölge-lerine, bölgesel merkezlerin hizmet vermesi öngörülmekte-dir.

Bölgesel merkezler, yerel ofisler, banka, yerel kulüpler, sine- ma, kafeterya ve restoran, posta, polis karakolu, sağlık ve sosyal yardım hizmetleri, küçük bir idari merkez, dükkanlar, otopark, açık alan ve benzeri diğer yerel gerksinimleri karşıla- yacak daha geniş işlevler ve hizmetlerin yer alacağı, bunlarla ilgili çeşitli faaliyet amaçlı gelişmelerin yapılabileceği, yerel merkezlerden daha geniş bir alana hizmet verecek merkez- lerdir.Yerleşim bölgelerinde 6.9.3.4'de belirtildiği gibi, toplum- sal spor merkezleri de yer alacaktır.

Bölge merkezleri, Harita 4'deki Gelişme Planında, 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 karşı- layacaktır.

#### 5.4.4 Yerleşme Birimlerinin İşlevsel Yapısı

Kentsel ana yerleşmeyi oluşturan ikinci büyüklükteki yerleşim birimi olan Gönyeli'de, Güzelyurt-Gazi Mağusa 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.

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 ge-nel 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.

Sanayi bölgelerinin kentteki yer seçiminde kriterlerden bir tanesi, iş alanlarının dengeli dağılımını sağlamaktır. Bu kriter, yalnızca trafik akışı ve ulaşılabilirliği 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 dörtüç farklı kategoriye ayrılmıştır. Hafif imalatOrta ve büyük ölçekli sanayi ve depolama, kirli sanayi, oto sanayi ve küçük ölçekli yerel sanayi (atelye). Bu katagoriler aşağıda özet olarak açıklanmıştır. Detaylı nicel bilgiler, ta-nımlar, sanayi bölgelerinin özellikleri ve özel yer seçimi politikaları bölüm 6.5'de ya yapılaşma kural ve koşulları ise bölüm 6.13'de verilmektedir. Şekil—19'da gösterilmektedir.

Sanayi bölgelerinde sanayi alanlarının etkin bir şekilde değerlendirilebilmesi amacı ile üretim faaliyeti ile ilgili depolama alanı dışında bağımsız depolama yapılmasına izin verilmez. Üretim faaliyetinden bağımsız depolama sadece Gelişme Planında gösterilen Lefkoşa ve Alayköy'de "Depolama Alanı" olarak ayrılan iki alanda yapılabilir.

#### 5.5.1.1 ~~Hafif imalat~~Orta ve büyük ölçekli sanayi, toptan ticaret ve depolama

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.

Lefkoşa Belediye sınırları içerisinde iki ~~tane hafif imalat sanayi, toptan ticaret ve depolama 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, organize sanayi bölgesinin doğusunu kaplayan alan, diğeri de ise Alayköy ve Haspolat'taın güneyinde bulunan organize sanayi bölgesidir ve sanayi bölgeleridir.

~~Alayköy'ün kuzeyinde, Güzelyurt yolu üzerinde tüm İmar Planı alanına hizmet verecek olan Hafif imalat sanayi, toptan ticaret ve depolama alanı olarak Alayköy Sanayi Bölgesi ayrılmıştır.~~

#### 5.5.1.2 Kirli sanayi

Kirli sanayi için Plan Alanının doğusunda, Haspolat'ta bir yer ayrılmıştır. Kirli sanayi için belirlenmiş olan bölge, Kentsel Ana Yerleşmeye nisbeten yakın ve aynı 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 v.s ) sanayi kullanımları yer alacaktır.

Başkente Ercan Hava Alanı 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

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

### 5.5.1.3 Küçük ölçekli yerel sanayi (atelyeler)

Yukarıda sözü edilen sanayi bölgelerinden farklı olarak, kirlilik yaratabilen küçük ölçekli sanayi kuruluşları küçük kuruluşlar ve atelyelerden oluşan yerel sanayi için de Harita 4'deki Gelişme Planında gösterilen, özel olarak ayrılmış yer belirlenmiştir. Bu türdeki küçük atelyelerin, Merkezi İş Alanında, Surlar içinin bazı bölgelerinde, faaliyet koridorlarında, bölgesel ve yerel merkezler gibi özel bölgelerde geliştirilmesine izin verilecektir. Kirlilik yaratan atelyelere ise Harita 4'deki Gelişme Planında gösterilen, özel olarak ayrılmış bölgelerde izin verilecektir. Küçük ölçekli yerel sanayi (atelyeler) ile ilgili özel politikalar bölüm 6.5'de verilmektedir.

### 5.5.1.4 Oto Galeri, Oto tamir, oto elektrik, vb oto sanayi

Plan alanının batısında Alayköy'de araç satış, bakım, kaporta, boya, tamir, yedek parça satış, yıkama ve benzeri araç ile ilgili tüm hizmetlerin sağlandığı bir Oto Sanayi Bölgesi ayrılmıştır.

## 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.

Suriçinde ve eski yerleşme dokularının bulunduğu Köyiçlerinde, turistik pan-siyon, butik otelmotel ve benzeri küçük ölçekli turizm amaçlı iş yerleri kullanımları, yapılabilecek, Çağlayan bölgesinde, burayı canlandırabilecek restoran, sinema, ve benzeri türden eğlence amaçlı gelişmeler yapılabilecek iş adamlarına yönelik orta ölçekli konaklama tesisleri, Merkezi İş Alanı - MIA'da ve Merkezi İş Alanının belirli alt bölgelerinde ( bknz. Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı), alt bölge ve semt merkezlerde 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 alanının batısındaki, Turizm ve Eğlence Dinlence ve Turizm Alanı olarak tanımlanan alanda yapılabilecektir. (Ancak bu bölgede yer alıp da altyapısı tamamlanmış olan arsalar planın 6.13.4.2m Gelişme sınırları dışında olan ve 11 kısım Emirnamesinden önce açılmış arsalarda uyulacak esaslar maddesine, altyapısı ve/veya

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

~~yapılaşması tamamlanmış arsalar arasında kalmış araziler GGA 2'nin gelişme kural ve koşullarına göre gelişmeye açılacaktır.)~~

### 5.5.3 Toplumsal Hizmet Alanları

#### 5.5.3.1 Eğitim alanları

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 bölge-sinin [okul ihtiyacı tespit edilmiş ve](#) gereksinimini karşılayacak yeni alanlar gösterilmiştir. 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 ve [ya](#) yeni düzenlemelere gidilmesi gerekmektedir. ~~Bu düzenlemeler çerçevesinde, Plan Alanındaki ana kentsel yerleşim ile çevre yerleşimlerin gereksinimlerini karşılayacak, birisi Plan Alanının doğusu diğeri batısında olmak üzere, çevre yerleşmelere de hizmet verecek ulaşılabilirliğe sahip alanlarda iki orta eğitim kampusu önerilmiştir.~~ Bu bölgelerdeki [nüfus ve işlevsel yapıya](#) bağlı olarak, gerekli eğitim alanlarını, plan dönemi içinde elde etmek için Eğitim Bakanlığı ve ilgili diğer tüm kurumlarla işbirliği 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 ~~üç tanesi faaliyette olan üniversite~~ [üç tane yüksek öğretim kurumu](#) mevcuttur. ~~Birisi Gönyeli'de diğeri ise Haspolatın Kuzeyinde olmak üzere iki yeni üniversite kampüsü için proje çalışmaları vardır. Üniversite amaçlı kapsamlı ve kampus oluşturma amaçlı gelişmeler ile ilgili yerseçim kararları, çevre kullanımlarla uyum, ulaşım, yeterli büyüklükte alan ve diğer planlama kısıtları dikkate alınarak ve Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca yapılacak etki değerlendirme ve gerekirse Çevre Yasası uyarınca~~

~~hazırlanacak ÇED raporu çerçevesinde planlama onayı sırasında verilecektir. Üniversite alanları içerisinde yalnız üniversiteye yönelik kullanımlar yer alabilecektir. 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.~~

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

### 5.5.3.2 Sağlık ve sosyal hizmet alanları

Planlama Alanı içerisinde ülke çapında hizmet veren bir genel hastane, ruh ve sinir hastanesi, poliklinik, Kronik hastalıklar hastanesi, göğüs hastalıkları hastanesi, ~~bir-altı~~ adet özel hastane, ~~Yakın Doğu Üniversitesine bağlı Tıp Fakültesi ve Diş Hekimliği Fakültesi~~ 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 yanısıra, 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 işbirliği ile plan ve program çalışması yapılacaktır

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

### 5.5.4 Kamusal Hizmet Alanları

Kamusal hizmet alanları, kentin ve yaşayanlarının güvenliğinin sağlandığı ve kamunun ortak gereksinimlerinin karşılandığı ortak hizmet alanlarını anlatmaktadır. ~~Çöp Alanı, Merkezi ceza evi, mezarlıklar kanalizasyon arıtma tesisi Plan Alanında içinde veya hemen dışında bulunan ancak gerek Plan Alanı içindeki yerleşim birimlerine gerekse bölgeye ve tüm ülkeye hizmet sunulan kamusal hizmet alanlarıdır. Bu alanlar ve kullanımlarla ilgili politikalar bölüm 6.14 verilmektedir.~~

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 verilmektedir.

Lefkoşa yerleşimi içerisinde yer alan mezarlık alanının 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 surları ve Çeşme bölgesinin sisteme bağlanması ile devam etmiştir. Daha sonra Atatürk Caddesinin kuzeyinde kalan bölümün büyük bir kısmı, Taşkınıköy, 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.

### 5.5.4.2 Çöp alanı

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. Lefkoşa çöp alanı Planlama alanının 4 km kuzeyinde Dikmen yolu üzerinde yer almaktadır. Gerek Plan Alanında gerekse diğer yerleşmelerde toplanan çöpler bu alana götürülerek gömme yolu ile imha edilmektedir. Bu haliyle çöp alanı hakim rüzgarların da etkisi ile çevre kirliliğine yol açmaktadır. Bu nedenlerden dolayı 2007 yılında Çevre Koruma Dairesi tarafından, Avrupa Birliği Mali Yardım Programı dahilinde bir fizibilite ve master plan çalışması başlatılmıştır. Bu bağlamda 27.2.2008 tarihinde "KKTC Atık Politikası ve Katı Atık Yönetim Planı" Bakanlar Kurulunca onaylanmıştır. Bu bağlamda 5 Mayıs 2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile Güngör Katı Atık Düzenli Depolama Alanı ve projesi onaylanmıştır. Mevcut durumda Güngör Katı Atık Düzenli Depolama Alanı inşaatı başlamış olup inşaatı 2013 yılında faaliyete geçmesi planlanmıştır. Dikmen Çöp Alanı ise 2012 yılından itibaren kademeli olarak kapatılacaktır.

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:120  
AE:40  
Tarih:11.04.2001

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

### 5.5.4.3 Kamusal Basın Sitesi

~~Kentin kuzeyinde yer alan Hafif imalat sanayi, toptan ticaret ve depolama alanının arasında kalan ve Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın 4 numaralı Gelişme Planı haritasında turuncu renkle gösterilen alan Bayrak Radyo Televizyon Kurumu, Türk Ajansı Kıbrıs (TAK) ve benzeri diğer Basın Kuruluşlarının da yer alabileceği bir "Kamusal Basın Sitesi" alanı olarak ayrılmıştır.~~

### 5.5.4.34 Diğer Hizmetler

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 yeraltına döşenmesinin yaratacağı avantajlar dikkate alınarak yer altından döşenmesi gerekmektedir.

Planlama alanına elektrik enerjisi gereksinimi Tekneçik 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

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

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.

Plan döneminin ikinci beş yılı sonuna kadar 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. Kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim binaları ve alanları Planda belirlenmiş Bölge Merkezlerinde ve çevresindeki konut alanlarının bütünlüğünü bozmayacak şekilde hemen bitişiğindeki konut alanlarında da yer alabilecektir.

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 Surlariçi'nde yer alan "Cumhurbaşkanlığı" için aşağıdaki gerekçelere bağlı olarak kısmen Aydemet, kısmen Ortaköy hudutları içerisinde alternatif bir yer ayrılmıştır.

- Mevcut Cumhurbaşkanlığının yer aldığı alandan halihazırda yaklaşık altı kat büyüklükte bir alana sahip olması ve genişleme imkanı olması,
- Tasarım ve inşaat aşamasında sınırlayıcı faktörlerin Kentsel Koruma Alanı olan Suriçine nazaran çok daha esnek olması,
- Bulunduğu konum ve sahip olduğu topoğrafya nedeniyle görsel olarak algılanabilir olması,
- Ulaşılabilirliğin güçlü olması, (kent içi ve Metehan sınır kapısı)
- Başkent'in en büyük "kent parkı" olma potansiyeline sahip öneri yerel park alanına komşu olması,

Yeni Cumhurbaşkanlığının yapılması durumunda Surlariçi'ndeki mevcut alan müze, sanat galerisi vb kültürel maksatlarla kullanılması öngörülmektedir.

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 sahipliğine dayalı dolaşımın artması ve çevresel bozulma ~~nın~~ (İklim değişikliğinin tetiklediği sıcak hava dalgaları ve taşkınlar) ve kentsel alanlardaki yaşam kalitesine ilginin başlıca nedenleridir. Aynı zamanda, eğlence ve dinlenmeye ayrılan zamanın artması, eğlence faaliyetlerindeki çeşitlenmenin çoğalması, insanların eğlence ve dinlence olanaklarına talep ve baskısını artırmaktadır.

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 İmar Planının, çevreyi genel olarak ele alan yeşil alanlar ve eğlence ve dinlence ile ilgili öneri politikaları, 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 sistemine dayanmaktadır.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, yerel ortak alanlar ve oyun sahaları, uygun standartlarda mümkün olan yerlerde sağlanmalıdır. Açık alan eksikliği bulunan, idari merkez önü yolu güneyinde kalan alanlara özel dikkat gösterilmelidir. Bu alanlarda açık alan eksikliğini en aza indirmek ve küçük olsalar dahi çocuk oyun alanları ve ağaçlandırılmış yerel yeşil alanlar olarak düzenlenmek için uygun arazi elde edilmelidir. Uygun olan yerlerde, bir veya birden çok okula ve aynı zamanda geniş halk kitlesine hizmet verecek

şekilde, her iki işlevide üstlenecek toplumsal spor merkezleri oluşturulmalıdır.

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

- 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.
- c) Yöresel zeytinler, narlar, hurmalar ve incirleri ağaçlardan tatma imkânı sunarak kentsel gıda üretimine katkı sağlar.
- d) Yerel biyoçeşitliliğin 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 Kızılbaz bölgelerinde) biri ise Gönyeli Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Kızılbaz'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/m<sup>2</sup> olacaktır. Dünya genelinde kentsel alanlardaki yeşil alan standartlarına bakıldığı zaman; Türkiye'de en az 10 kişi/m<sup>2</sup>, Avrupa Birliği'nde 26 kişi/m<sup>2</sup>, Birleşmiş Milletlerde 30 kişi/m<sup>2</sup>, ABD'de 18 kişi/m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 önemli bir yer tutmaktadır. Yeşil altyapı ağının kesintiye uğramaması için ağaçlandırılmış yaya ve bisiklet yolları tasarlanacaktır.

### 5.6.3 Kanlıdere ve Göletler

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

Kanlıdere kentin bir çok 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 yanısıra bitişindeki 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 Ssulak 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 niteliği taşıyan üç gölet bulunmaktadır. Kurak geçen yıllar nedeniyle şu an ya hiç suyu bulunmayan veya çok az suyu bulunan göletler; Gönyeli, Kanlıköy, Haspolat ve Hamitköy göletleridir. 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 Kuşacı

Mikro iklim koşullarının oluşmasını sağlamak ve kentsel yerleşim alanlarının sınırlarını tanımlamak amacı ile Yapısal Plan ve Gelişme Planı ile Bu Rapordaki Şekil 23’de gösterilen ve Plan Alanının Başkent Lefkoşanın sınırlarını tanımlayan ağaçlandırmanın özendirileceği ve sağlanacağı bir kuşak öngörülmektedir.

Bu ağaçlandırma kuşacının 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 kuşacı, 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

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

Tüm ülkeye, bölgeye hizmet sunan Merkezi İş Alanı, düzensiz sağlıklı yapısının geliştirilmesi ve Başkent Lefkoşa’nın, kültürel, ekonomik, siyasal karar merkezi olma hedefine ulaşabilmesi için Kent Merkezi ile birlikte [sonraki aşamalarda öncelikli alan planı olarak detaylı olarak planlanacaktır. 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, yoğun-

laşma, 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 bulunmamaktadır, toplumsal işlevler eksiktir ve genel olarak, bir biçime ve kimliğe sahip değildir. Gelişme potansiyeline sahip, kamuya ait bir çok alan, arsa ve bina atıl durumdadır. Tüm bunlar çözümler getirilmesi gerekli MİA'yı oluşturan önemli parçalardır.

#### 5.7.1.2 İmar Planının genel politikası

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, [İmar Planının, Merkezi İş Alanının, Başkent Lefkoşa'ya hizmet verecek, bölge ve ülke düzeyinde öneme sahip, esas hizmet merkezi olarak geliştirilmesi ana hedefine uygundur. 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 taşıma 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 içi 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, ~~ilgili tüm kurum ve kuruluşlarında katılımı ile sonraki aşamalarda detaylı planlama ve proje çalışmaları yapılacaktır. Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı hazırlanmıştır. Bu alandaki gelişme başvuruları söz konusu plan kapsamında sonuçlandırılacaktır. Detaylı çalışmalara ışık tutacak ve bu çalışmalar tamamlanincaya kadar geçecek sürede uygulanacak, yukarıda belirtilen genel gelişme çerçevesi içerisinde bu Raporun 6.11 bölümünde verilen çeşitli poli-tika ve önlemler geçerlidir.~~

### 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 MIA'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, sağlıklılaştırılması 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 tamamlanincaya kadar geçecek sürede uygulanacak ve sonraki aşamadaki çalışmalara yön verecek politika ve önlemler bölüm 6.11'de verilmektedir.

MIA'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 Surları

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

#### 5.8.1.1 Ön bilgiler

RG Ek:III  
Sayı:103  
AE:323  
Tarih:  
04.02.012

Tarihi kültürel ve mimari değeri olan Lefkoşa Surları, çevresinde Venedik Surları, burçları ve surları ile bir bütün olarak uluslararası tarihi mirasın ender örneklerinden biridir. Surlarında önemli, korunmuş dini yapılar ve çok özellikli sivil mimari örnekleri bulunmaktadır. Düzensiz, dar sokaklar 19. 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 surlar 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 Surlar içindeki 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 içindeki gelişme başvuruları Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı kapsamında sonuçlandırılacaktır.](#)

#### 5.8.1.2 Planlama yaklaşımı

~~Surların gelişmesiyle ilgili ortaya çıkabilecek sorunların etkili bir biçimde ele alınabilmesi için yeni bir planlama yaklaşımı gerekmektedir. Çağdaş yaşam şekline uygun hale getirilebilmesi için İmar planı genel planlama içeriğine göre Surların yeniden canlandırılması ve korunması ile ilgili dinamik politikalar geliştirilmelidir. Bu planlama yaklaşımı aşağıdaki maddelerin birleşimi olan bütünlümlü koruma olarak belirlenmiştir.~~

- (a.) Arazi kullanım planlaması
- (b.) Trafik ve ulaşım planlaması
- (c.) Mimari mirasın korunması, restorasyonu, sağlıklılaştırılması ve yeniden canlandırılması.
- (d.) Etkin bir uygulama için gerekli yasal, sosyoekonomik, idari ve teknik donanım.
- (e.) etkin bir denetim.

### 5.8.1.3 Gelişmenin genel çerçevesi

#### 5.8.1.3a Arazi kullanımı

Plan Haritası 7 ve bu Rapordaki verilen Suriçi Gelişme Planı, öneri trafik ulaşım sistemini ve öneri arazi kullanım dağılımını göstermektedir.

Bölüm 6.12 ve bu raporun diğer ilgili bölümlerinde gösterilen politika ve önerilerle birlikte bu Gelişme Planı, gelişme denetiminin çerçevesini ve sonraki aşamalarda yapılacak detaylı planlama ve öncelikli alan çalışmalarının zeminini oluşturmaktadır. Bu Plan tarihi çevrenin karakterine ve ölçeğine uygun arazi kullanım dağılımını sağlamaktadır. Konut kullanımı gelecekte de ana arazi kullanımı olmaya devam edecektir. Suriçinde yaşayan nüfusun planlı müdahale olmadığı sürece bugünkü düzeyinde önemli değişiklikler olacağı beklenmemesine karşın, sağlıklılaştırma ve yeniden canlandırma projelerinin uygulanması ile orta gelirli genç ve orta yaş aile gruplarının Suriçine yerleşme talebinin artacağı öngörülmektedir.

Ticaret faaliyeti ve belirli türdeki atelyeler Surlar için geleneksel kullanımlarıdır ve canlılığının, cazibesinin ve rahatlığının sürekliliği için önemlidir. Bununla birlikte bu tür kullanımların belirlenen yerlerde olmasına özel önem verilerek, konut bölgelerine dağınık yerleşmelerine izin verilmeyecektir.

özellikle de Suriçinin silüetinin önemli bir parçası olan ve görsel kaliteyi artıran **hurma ağaçlarının korunması için de İmar Yasası altında koruma emirnamesi çıkarılacaktır.**

Suratlarındaki açık alan potansiyeli değerlendirilerek uygun eğlence ve dinlenme olanakları geliştirilerek, kentin hemen surları

dışındaki alanlar ile surlar arasında yeşil tampon alan oluşturulması sağlanmalıdır. (Bkz.6.10.3.3) Suriçi çevresindeki suratları, merkezi bir parkın gelişmesi açısından önemli olanaklar sunmaktadır. Tüm Suratları uygun tasarım ve çevresindeki Mevcut yeşil alanlar korunacak, büyük ağaçların alanlarla bütünleşmiş yüksek standartta bir peyzaj ve eğlence dinlenme olanaklarının ve tüm sur çevresinin birbiri ile bağlantısının sağlandığı yeşil açık alan olarak geliştirilmelidir.

Planda kültürel alanlar, halen kültürel faaliyetlerin yer aldığı alanlarda önerilmiştir. Plan Alanında turistler için bir çekim noktası olması için bu alanlar geliştirilerek iyileştirilecek ve olanakların çeşitlendirilmesi ile zenginleştirilmesi sağlanacaktır.

#### 5.8.1.3b Trafik hareketi

Suriçi için kapsamlı bir trafik ulaşım sisteminin ilkeleri 6.12.3.6B(1)(b) açıklanmaktadır. Bu ilkeler, araç trafiği hareketi için "lup" sisteminin düzenlenmesini, yaya bölgelerinin yaratılmasını, uygun araç park politikalarının benimsenip geliştirilmesini ve özel toplu taşımacılık servislerinin oluşturulmasını kapsamaktadır.

Trafik hareketi önerileri, transit trafiği azaltmayı, araç trafiğini belirlenmiş yollara yönlentmeyi, tarihi çevrede arabaların yaratacağı etkileşimi azaltmayı ve yayaların hareketini kolaylaştıracak şekilde düzenlemeler yapmayı öngörmektedir.

#### 5.8.1.3c Yapılaşma ve tasarım kılavuzu

Mimar ve tasarımcılara yol göstermek için **Planlama Makamı tarafından bina ve tasarım kılavuzu** hazırlanacaktır. Bina yüksekliği ve bina taban alanı oranı ile ilgili kurallar 6.13'deki politika ve önerilerinde yer almaktadır.

### 5.8.2 Doku Bütünlüğü Olan Mahalleler

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. Bu alanların doku bütünlüğünün korunması ve yeni gelişmelerin bu dokuya uyumlaştırılması gerekmektedir. Kentin eski konut alanlarının yanısıra yapılaşma tarzı bakımından bütünlüğe sahip sosyal konut alanlarının bulunduğu bölgelerde de çevre kalitesinin iyileştirilmesi ve yeni gelişmelerinde bu alanlardaki yapılaşma tarzı ile uyumlu birlikteliğinin sağlanması gereklidir; bu alanların özgün özelliklerinin korunması ve geliştirilmesi ile ilgili uygulama kararlarının belirlenebilmesi için plan dönemi içindeki sonraki aşamalarda **detay planlar** hazırlanacaktır. Bu planlar hazırlanıncaya kadar geçecek sürede uygulanacak gelişme politikaları ve önlemler 6.3 ve 6.13 bölümünde verilmektedir. 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 İçeri

Planlama Alanında, Lefkoşa'da Küçük 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 sağlıklılaştırılması ve yeni gelişmelerin uyumlu olması sağlanacaktır. Bu amaçla plan dönemi içerisinde bu alanların herbiri 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 Hava Limanıdır. İkinci işlevde, herhangi bir durumda hava limanının açılması sonucu kente yapacağı etkiler de göz önüne alınmıştır.

### 5.9.1 Kentsel Merkez

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 yeracaktır. 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. Bu alanda kalıcı canlı dinamik atmosfere sahip, plan alanında yaşayanlar, ziyaretçiler ve turistler için çekim noktası ve bir buluşma yeri olmasını sağlayacak çeşitli arazi kullanım türleri ve etkinlikler yer almalıdır. 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.

~~Toplumsal Merkezin gerçekleştirilmesi için, bu alanda kamunun elinde bulunan alanlar, yukarıda belirtilen özelliklere, yüksek kentsel tasarım standardına, mimari ve estetik kaliteye sahip projeler geliştirilmesi özenlenecek sağlanacaktır. Bu amaçla plan döneminin ilk beş yılı içerisinde detaylı ve kapsamlı planlama, proje, yatırım ve geliştirmeye yönelik örgütlenme çalışmaları yapılacaktır.~~

### 5.9.2 Lefkoşa Uluslararası Hava Limanı

Lefkoşa Uluslararası Hava Limanı 1974 yılından beri kapalı olup, kullanılmayan bir şekilde Birleşmiş Milletler denetimindeki alanda bulunmaktadır. Kıbrıs'ın Avrupa, Asya ve Afrika üçgeni arasındaki yeri Lefkoşa Uluslararası Hava Limanı'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 hava limanının 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 klavuz olarak kullanılacaktır. Havalimanının açılması durumunda ek çalışmalar ve uzmanlara gereksinim duyulmakta olup, uçak pistinin güvenliği için kapsamlı ve detaylı önlemler gerekmektedir.

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

### 5.9.3 Üniversiteler

Plan Alanında, üç tane üniversite ve yüksek öğretim kurumu bulunmaktadır. Bunların yanısıra bir özel üniversitede tıp fakültesi ve diş hekimliği fakültesi hizmete açılmıştır. Belirli kriterler çerçevesinde yeni üniversite kampüsleri açılabilir. Yeni üniversite kampüslerinin planlanmasında, Başkent'in sahip olduğu mukayeseli üstünlükler çerçevesinde üstlenilebileceği kültürel, yönetsel merkez olma rolü ve kongre turizmden pay alma potansiyeli dikkate alınarak, bu yöndeki gelişmeleri destekleyici, zenginleştirici bölümlerin açılmasına, imar gelişme sınırı dışında, ana yol ağı üzerindeki boş alanlarda ve özellikle surlar içinde yer almasına özel önem verilecektir.

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

## 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), yapılacak 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. Aynı 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

İmar Gelişme Sınırı (İGS) ile İmar Planı Sınırı (İPS) arasında kalan araziler, Gelişme Planında tarımsal gelişme alanı olarak isimlendirilmiş olup bu arazilerde esas kullanım tarımsal kullanım olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte 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

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

İlgili olarak sınırlı bina gelişmesine izin verilmeli ve bu kullanımların yeterli ve güvenli kamu ulaşımı olmalıdır.

4 numaralı gelişme planı haritasında gösterildiği gibi Alayköy, Gönyeli ve Lefkoşa hudutları içerisinde yer alan ağıl alanlarının büyük bir kısmının yerleşim yerine veya üniversite alanına yakınlığından dolayı kaldırılması önerilmektedir. Ağıl alanlarının toplu bir şekilde plan alanının güney doğusunda 4 numaralı gelişme planında gösterildiği alana ve plan alanının batısında Alayköy Belediyesi'ne bağlı Planlama alanı sınırları dışında kalan Türkeli veya Yılmazköy'e taşınması öngörülmektedir. Ancak bu ağıllara ek olarak gereksinim olması durumunda Planlama Makamı imar gelişme sınırları dışında yeni toplu ağıl yerleri belirleyebilir. Bu yeni ağıl alanları yerleşim alanlarından uzaklık, rüzgar yönü, görsel kirlilik, yol ve trafik güvenliği, otlatma alanları ile bağlantısı ve benzer kriterler ile ilgili kurumların (Hayvancılık Dairesi, Çevre Koruma Dairesi, vb.) koyacağı koşul ve kurallar dikkate alınarak belirlenecektir.

Gelişme Planında belirtilen ağıl alanlarının dışında yapılacak olan büyük ve küçükbaş hayvancılığa yönelik gelişme başvuruları ile at çiftliği ve kanatlı hayvanların üretim tesislerine yönelik başvurular da yukarıdaki paragrafta belirtilen koşullar ve 6.13.4.2.1a Tarımsal Gelişme Alanları maddesine uygun olarak sonuçlandırılacaktır.

İGS dışındaki alanlarda golf, atıcılık, avcılık v.b. 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 durumunda Çevre Yasası uyarınca ÇED raporu sonuçlarına göre planlama onayı aşamasında karar verilecektir.

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, ağaçlandırılacak alanın kuşağı tamamlayacak şekilde ağaçlandırılabilmesi.

Bu raporda başka türlü belirlenmediği sürece, İmar Gelişme Sınırı (İGS) ile İmar Planı Sınırı (İPS) arasında kalan araziler, tarımsal araziler olup bu arazilerde esas kullanım tarımsal kullanım olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte olabilecek diğer kullanımlar orman, bahçecilik (çiçekçilik) ve hayvan ağıllarıdır. Bu kullanımlar ile ilgili olarak sınırlı bina gelişmesine izin verilmeli ve bu kullanımların uygun kamu ulaşımı olmalıdır. Hayvan ağılları 4 numaralı gelişme planı haritasında gösterilen sınırlar içerisinde yer alacaktır. Ancak bu ağıllara ek olarak Planlama Makamı gereksinim olması durumunda yeni toplu ağıl yerleri belirleyebilir. Bu yeni ağıl alanları yerleşim alanlarından uzaklık, rüzgar yönü, görsel kirlilik, yol ve trafik güvenliği, otlatma alanları ile bağlantısı ve benzer kriterler ile ilgili kurumların (Hayvancılık Dairesi, Çevre Koruma Dairesi, vb.) koyacağı koşul ve kurallar dikkate alınarak belirlenecektir.

İGS dışındaki alanlarda golf, atıcılık, avcılık v.b. sosyal işlevlerin gerçekleştirildiği kulüp ve benzeri eğlence dinlence amaçlı gelişmeler, mezarlık alanı, kampüs şeklinde olacak olan üniversite gelişmeleri ve çok geniş alanlara gereksinim duyulan diğer benzeri gelişmeler, toplumsal gereksinim, kullanıcıların erişilebilirliği, kamu yolları ile bağlantıları güvenlik içerisinde olması koşulu ile dikkate alınır. Ayrıca söz konusu bölgede brüt alanı 1 hektar ve üzeri olan parsellerde düğün salonu, aqua park ve benzeri eğlence dinlence amaçlı gelişmeler aynı türden arazi kullanımlar arası mesafenin 500 metre çapından az olmaması ve ülkesel çevre yolu üzerinde mevcut servis yollarına bağlantılarının sağlanması koşulu ile yapılabilir. Buna ek 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 kapalı kullanım alanlarının tümünü sağlayan, 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 durumunda Çevre Yasası uyarınca ÇED raporu sonuçlarına göre planlama onayı aşamasında karar verilecektir.~~

~~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, ağaçlandırılabilir 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 gelişmel 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

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 herbiri 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 yaşamalarının yanısıra kendi özgün özelliklerine bağlı farklılıklar da bulunmaktadır.

Detaylı olarak ele alınması gereken alanların yanısıra, 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 arzeden 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

Birbirlerinin alanına taşarak içiçe geçmiş büyüme biçimleri ile kentsel ana yerleşmeyi oluşturan Gönyeli Hamitköy ve Lefkoşa'nın bu birleşmiş 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 düzenlenmesi, okul alanlarının elde edilerek geliştirilmesi, kendi iç ulaşım ve dolaşım olanaklarının geliştirilmesi, yerleşim merkezlerinin sağlıklılaştırılması 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 yerleşimdeki 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 yanısıra sanayi bölgeleri, Lefkoşa hava alanı 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 herbirinin 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 arzeden 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 herbirinin 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 bölümünün 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

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

#### 5.12.1.2 Alt alanlar

Kendine has önemi ve özellikleri, sorunlarının yoğunluğu ve niteliği bakımından farklılıkları olan birçok parçadan oluşan Kent Merkezi, tarihi ve mimari öneme ve özelliğe sahip Surlariçi, 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 — Kent merkezi

Merkezi İş Alanında ve Tarihi Suriçi'nde, doku bütünlüğüne sahip surları mahallerinde ve Yönetmelik Merkezin bulunduğu kent merkezinde belirlenen alt alanlarda büyük bir yoğunluk görülmektedir. Bu yüzden, sorunlarının çözülmesi, toparlanması, geliştirilmesi, iyileştirilmesi için, merkezdeki alt a-

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

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

lanların bir bütün olarak ele alınarak, planlanacaktır.

#### 5.12.1.2b ~~Koruma alanları~~

- ~~Tarihi ve mimari öneme ve özelliğe sahip Surlariçi~~
- ~~Surlar dışındaki doku bütünlüğü olan mahaller,~~
  - ~~Köşklüçiftlik~~
  - ~~Çağlayan~~
  - ~~Belediye Evleri~~

#### 5.12.1.2ae Eski köy yerleşmeleri

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

#### 5.12.1.2be Faaliyet koridorları

- Ülkesel faaliyet koridoru
- Kentsel faaliyet koridorları
  - Mehmet Akif Caddesi
  - Şht Hüseyin Ruso Caddesi
  - Sosyal Konut Bölgesi - Metropol
  - Göçmenköy
  - Kermiya Bölgesi - Lemar
  - Gönyeli

#### 5.12.2.1.ce Alt merkezler

- Bölgesel Merkezleri
  - Kaymaklı, Hamitköy Bölgesi
  - Ortaköy Göçmenköy, Taşköy, Marmara Bölgesi
  - Gönyeli yeni kent Şht çocukları arsaları Bölgesi
  - Gönyeli Köy Yerleşmesi Bölgesi
- Semt ve yerleşme Merkezleri
  - Kaymaklı semt merkezi
  - Taşköy 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 Konuları”nı oluşturmaktadır. Bu konularla ve ilgili kent- sel bölgelerde çevre planları yapılması öngörülmektedir.

#### 5.12.2.1 Ulaşım

İmar planında ulaşım ile 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, ulaşım da 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

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

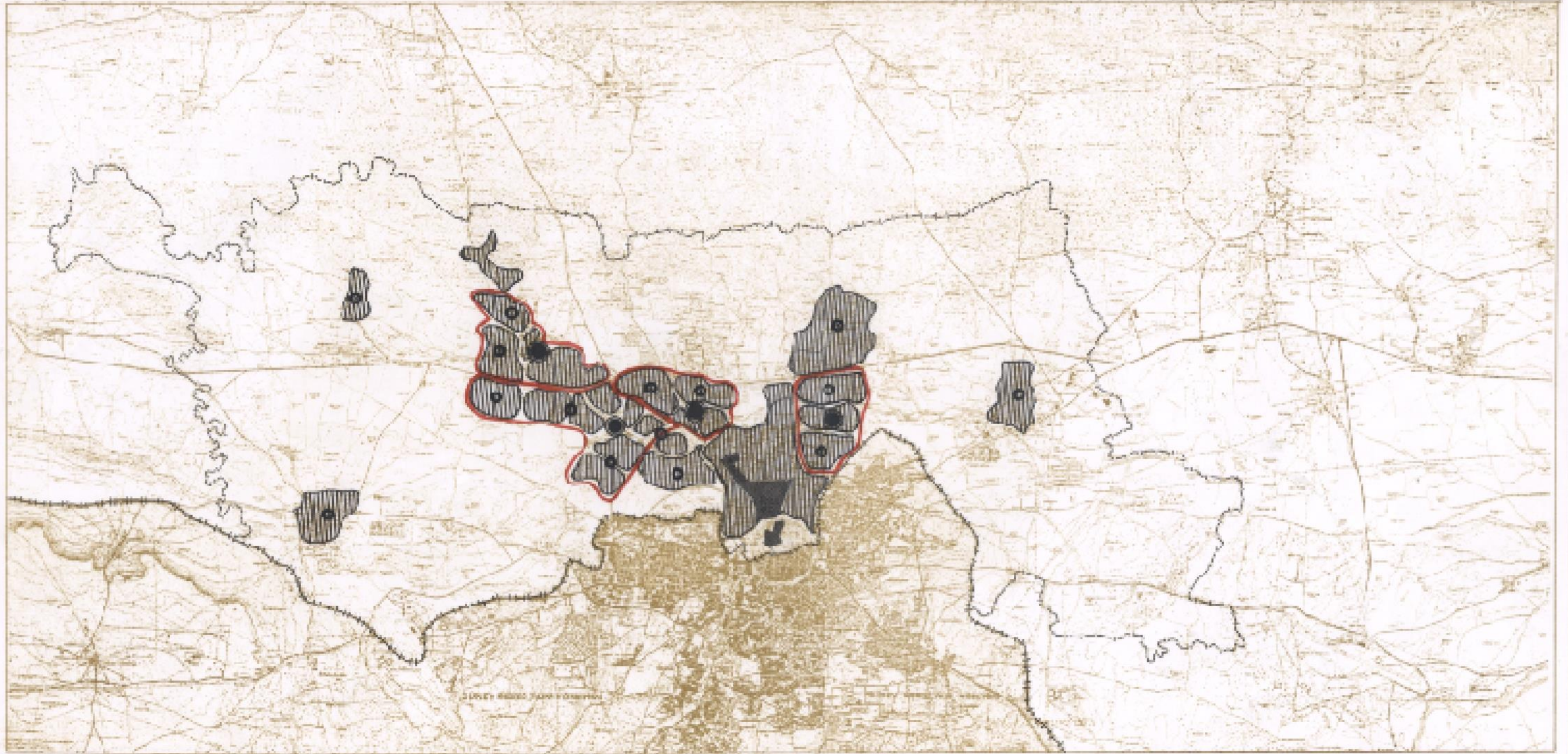
hizmet alanlarının yerleri belirlenecek ve detaylı çözümlerine inilecektir.





# BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY



-  Ülke Sınırı
-  İmar Planı Sınırı
-  Komşuluk Birimi
-  Yerleşim Grubu
-  Yerleşim Bölgesi

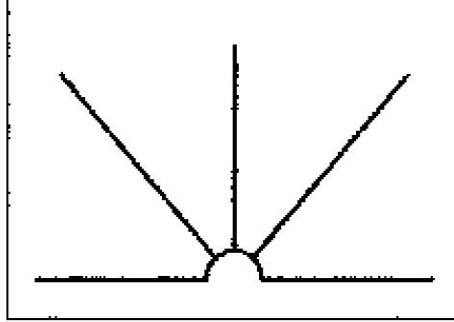
## İşlevsel Yapı

1 2 3 4 5 6 km

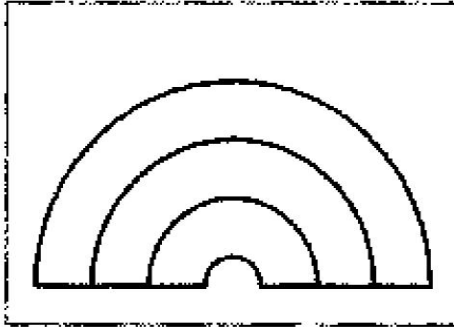


Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

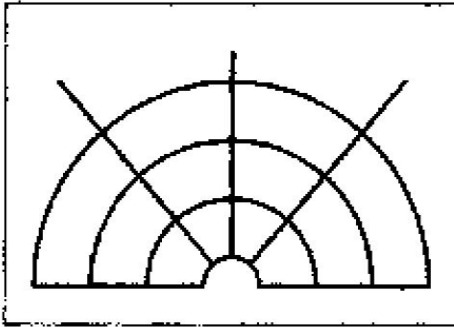
6



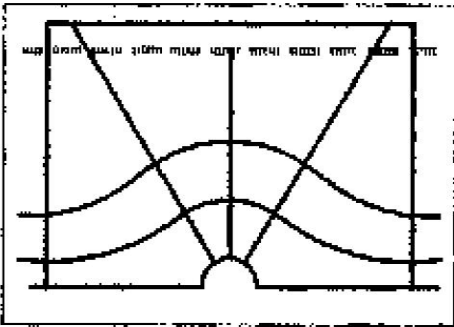
Işınsal Yollar



Yarı Dairesel Yollar



Kavramsal Çerçeve

Öneri  
Kavramsal Çerçeve

Yol sisteminin Gelişimi





7



# BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY



-  Ülke Sınırı
-  İmar Planı sınırı
-  Ülkesel Çevre yolu
-  Ana Dağıtıcı Yollar

-  İkincil Dağıtıcı Yollar
-  İşinsal Yollar
-  Paralel yollar

## Anayol Şebekesi

1 2 0 1 2 3 4 5 6 8 km



8

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001



# 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
- İşinsal Yollar
- Paralel Yollar

#### ANAYOL ŞEBEKESİ

8

ÖLÇEK: 1:25.000



ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ - LEFKOŞA ŞUBAT 2022  
Kullanılan Altın Harita "TAPU DAİRESİ"nden elde edilmiştir.



# BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY



- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | Ülke Sınırı                           |
|  | İmar Planı sınırı                     |
|  | Mevcut İy Durumdaki Yollar            |
|  | Mevcut Revize Edilmesi Gereken Yollar |
|  | Öneri Yollar                          |

## Anayolların Durumu

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



9

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001



# 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

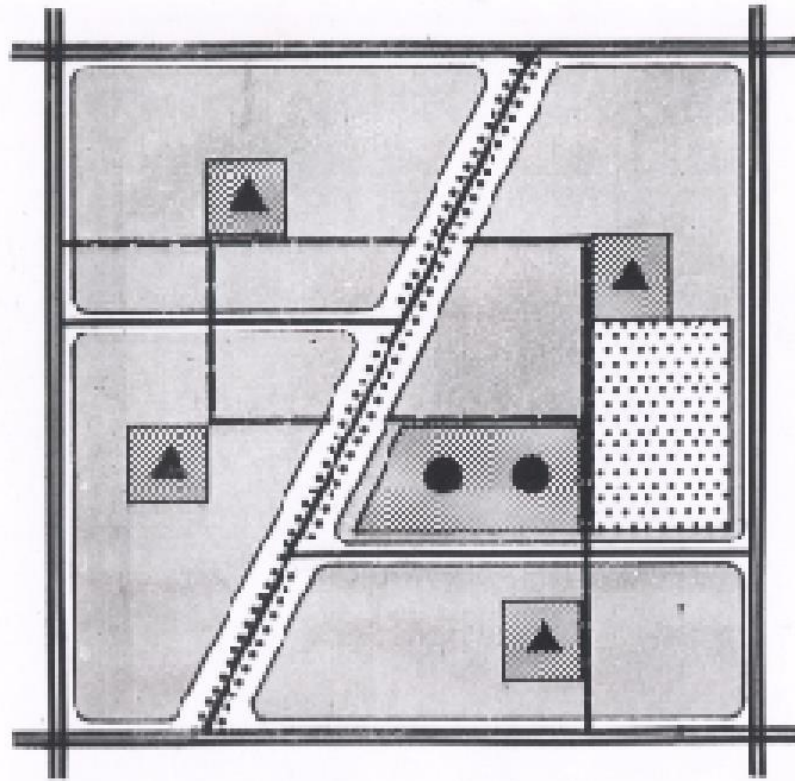
#### ANAYOLLARIN DURUMU

9

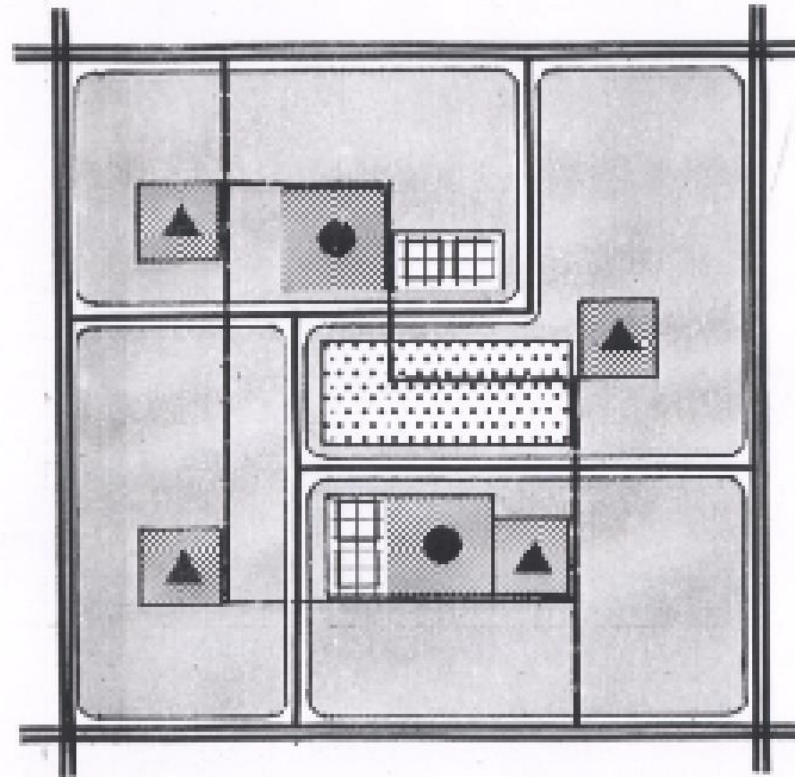
ÖLÇEK: 1:25.000

0 250 500 1.000 1.500 2.000

ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ - LEFKOŞA ŞUBAT 2022  
Kullanılan Altı Harita "TAPU DAİRESİ"nden elde edilmiştir.



Lineer Yerel Merkez  
Tarafından Hizmet Verilen Alan



Yerel Merkez Tarafından  
Hizmet Edilen

**BAŞKENT LEFKOŞA**  
LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY,  
HASPOLAT, HAMİTKÖY ve KANLIKÖY  
**İMAR PLANI**

-  Ana Dağıtıcı Yollar
-  İkinci Dağıtıcı Yollar
-  Lineer Yerel Merkez
-  Yerel Merkez
-  Yerel Yaya Güzergahı
-  Konut
-  Yeşil Alanlar
-  İlkokullar
-  Orta Dereceli Okullar

**Çevresel Alan Kavramı**

Şehir Planlama Dairesi Nisan 2011



10



**BAŞKENT LEFKOŞA**  
LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY,  
HAŞPOLAT, HAMİTKÖY ve KANLIKÖY  
**İMAR PLANI**

-  Ana Dağıtıcı Yollar
-  İkncil Dağıtıcı Yollar
-  Ana Yaya Güzergahı
-  Yerel Yaya Güzergahı
-  Komşuluk Birimi
-  Yeşil Alanlar
-  İlkokullar
-  Orta Dereceli Okullar
-  Yerel Merkez
-  Bölgesel Merkez
-  Hastane

Fonksiyonel Yapıya göre

(İstisnai)  
Bijyan Mahalle Düzenlemesi

100 0 100 200 300 400 500m



Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

11