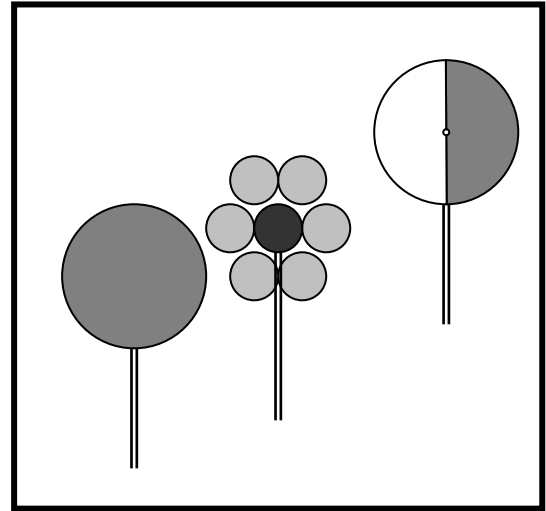


6.10
AÇIK ALANLAR
VE EĞLENCE
DİNLENCE



6.10 AÇIK ALANLAR, ORTAK ALANLAR VE EĞLENCE DİNLENCE

Günümüz yaşam alanlarında mekanikleşme, asfalt ve betondan oluşan mekanlar, yaşam çevresindeki biyolojik dengeyi bozarak insanın serbest ve güvenli yaşama olanağını yok etmektedir. Kentlerde insanlar iç ve dış mekan yönünden çevrelenmiş küçük doğa güzelliklerinden uzak monoton bir yaşam içindedirler. Bu nedenle bilinçli bir fiziksel ve sosyal planlama ile rekreasyonel-eglençe, dinlençe- planlamasına, kentsel çevre içinde daha fazla gereksinim vardır. Kent; işlevsel, geniş, güvenli, serin, ağaçlı, yolların uygun ölçü ve hacimli kitlelerin meydana getirdiği ve içinde yaşayanların boş zamanlarını yeşil alanlarda eğlençe ve dinlençe olanakları ile değerlendirebildiği bir mekandır.

Eğlençe dinlençe kişinin yıpranan, yorulan, ruhsal ve fiziksel yapısının yenilenmesi ve geleceğe ait çalışmalar için hazırlanmasını sağlar. Kentsel açık ve yeşil alanlar ise, yerleşim alanları ve trafik kullanışı dışında kalan ve eğlençe dinlençe amaçlı kullanım potansiyeli olan alanlardır. [Kentsel açık ve yeşil alanlar aynı zamanda biyoçeşitliliğin artmasına ve yoğun yağış durumlarında su akışını yavaşlatmak, gölgeleri artırmak ve ısıyı azaltmak gibi iklim değişikliğinin etkilerini azaltmaya da katkıda bulunur.](#)

Bu bölümde kullanıldığı anlamıyla “eğlençe dinlençe” terimi, insanların boş zamanlarını geçirdiği, eğlenmek ve dinlenmek için kullandığı, spor alanlarını, park ve yeşil alanları, tiyatro, müzeler, kütüphaneler gibi kültürel kullanımları ve restoran, sinema, pub, kafe diskotek gibi ticari eğlençe yerlerini kapsar.

“Açık alan” terimi açık alandaki eğlençe ve dinlençeye yönelik kentsel arazi kullanımını anlatır. Açık alan ve spor etkinlikleri için önerilen standartlar bu bölümün sonundaki tablo 23’de verilmiştir.

Planda, Plan Alanı için gerekli görülen ve fazla alan kaplayan belli başlı eğlençe ve dinlençe faaliyetlerine ilişkin öneri ve politikalar geliştirilmiştir.

6.10.1 Ana Sorunlar

a- Plan Alanı genelinde ve yerel düzeyde park ve yeşil alanların yetersiz olması, özellikle yoğunluğu daha yüksek olan merkezi bölgelerde daha da düşük düzeyde olması, parsellemelerde [yerel park ve yeşil alan için alınan %10'luk alanların belirli bir bölgede yaşayan insanların sayısı ile bağlantılı olmaması](#), bu nedenle de gereksinimi karşılamakta yetersiz kalması.

[b- Noktasal ve birbiri ile ilişkilenemeyen açık ve yeşil alanların olması, kanlıdere potansiyelinin yeterince kullanılmaması,](#)

[b-c- Yerel spor sahaları, bazı seyirli spor alanlarının yer seçimlerinin uygunsuz ve yetersiz olması.](#)

- e-d- Genellikle kentsel gelişmede, yeşil alanlara parklara yeterli önemin verilmemesi,
- e-e- Mevcut boş alanların kullanılabilir yeşil alanlara dönüştürülmesi ve bakımının yapılması için yeterli kamusal fonların olmayışı,
- f- Yeşil alanların amacı dışında kullanılması veya kullanılabilir yeşil alanlara dönüştürülmemesi,

6.10.2 Ana Hedefler

- a- Plan Alanında yaşayanların, dinlenme, eğlence, kültürel ve spor faaliyetlerini yerine getirebilmelerini sağlayacak düzeyde eğlence dinlenme alanları sağlamak.
- b- Plan Alanının farklı bölgelerinde çeşitli eğlence dinlenme faaliyetleri için gerekli olan yeterli ve uygun açık alanları sağlamak.
- c- Başkent Lefkoşa girişine bir vizyon kazandırmak ve sanayi bölgelerinin yarattığı olumsuz etkileri azaltmak için ağaçlandırma, yeşillendirme ve çevre düzenlemesi yapmak.
- d- Plan alanında gerekli düzeyde yeşil ve açık alanlar oluşturmak. Mevcut yeşil alanları iyileştirmek kalitesini arttırmak.
- e- Açık alanlarda sert-yumuşak zemin dengesini sağlamak,
- f- Plan alanında kanlıdere ve sulak alanların potansiyelini de kullanarak birbiri ile bağlantılı ve erişilebilir yeşil alanlar ağı oluşturmak
- g- Yol boyu ağaçlandırma ile yeşil sürekliliği sağlarken, konforlu yaya bisiklet deneyimi sağlamak,
- h- Kentsel ısı adası etkisini azaltmak amacı ile parsel bazında çatılar da dahil olmak üzere yeşilin artırılmasını teşvik etmek
- i- Yeraltı sularının beslenmesi ve taşkın riskinin azaltılması için kamusal ve özel mülklerde yüksek oranda geçirgen yüzey yaratılmasını sağlamak.
- j- Peyzajda insan müdahalesi ve bakımını asgariye indirgeyecek yerel bitkileri desteklemek,

6.10.3 Politika ve Öneriler

Genel politika, Plan Alanın yaşayanların tümünün yararı için, Plan Alanına dağılmış birbiri ile bağlantılı açık alanlar ve peyzajı yapılmış bölgeler ağı yaratmak, eğlence dinlenme faaliyetlerine geniş olanaklar sağlamak ve mevcut yeşil alanları, parkları iyileştirmek, kalitesini yükseltmektir. Açık alanlar ağı, oluşturma önerisi ile Plan Alanında iklimin iyileştirilmesi, yapılaşma gelişimi ile açık alan arasında dengenin devamını sağlamayı amaçlanmaktadır.

Şekil 23'de gösterilen yeşil ve açık alan sistemi aşağıdaki elemanlardan oluşan hiyerarşik bir yapı olarak planlanmıştır.

- a. Tarımsal alanları
- b. Plan Alanı çevresindeki ağaçlık alanlar
- c. Yerel parklar, yerel yeşil alanlar ve spor alanları
- d. Sulak alanlar ve Kanlıdere lineer parkı
- e. Pasif yeşil alanlar
- f. Perde ağaçlık alanlar
- g. Yol ağaçlandırması
- h. Özel mülk ağaçlık alanlar

6.10.3.1 Tarımsal alanlar

İmar gelişme sınırları dışında kalan ve kente gıda temininin yapıldığı aynı zamanda iklim değişikliği açısından yüksek karbon tutma potansiyeline sahip 1'inci, 2'inci ve 3'üncü sınıf verimli tarım toprakları korunacaktır. Verimli tarım toprakları dışında kalan imar gelişme sınırları dışında yapılabilecek gelişmeler Plan raporunun 5.10.2 maddesi altında tanımlanmıştır.

~~Bu alanlar tarımsal açıdan iyi olarak belirlenmiş arazileri kapsamaktadır. Bu alanlarda tarımsal kullanım amaçlı gelişmeler yapılabilir. Ancak tarımsal üretim ve tarımsal amaçlara ters düşmeyen ve bu Raporun 5.0 bölümünde belirtildiği gibi, 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. Bu türden gelişmelerle ilgili olarak, planlama onayı tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu ve gerekirse Çevre Yasası uyarınca ÇED raporu sonuçlarına göre planlama onayı aşamasında karar verilecektir.~~

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

6.10.3.2 Ağaçlık alanlar

Ağaçlık alanlar Plan Alanının düzensiz yayılmasını engellemek, mikro-iklimi iyileştirmek, [iklim değişikliğinin etkilerini azaltmak, biyoçeşitliliği artırmak](#), Başkent Lefkoşa İmar Planı sınırlarını tanımlamak, kent kenarlarında dinlenceye yönelik açık dinlence olanakları sunmak, kent çevresindeki bozulmuş alanların iyileşmesini sağlamak ve yapılaşmış çevrenin kırsal alanlara tecavüzünü engellemek amacıyla oluşturulmuştur.

Ağaçlık alanlar, kentteki kirli havayı absorbe edip nefes almasını sağlayacak akciğer görevini göreceklerdir. Yaban hayatının gelişmesini sağlayacak, kente silüet kazandıracaktır.

Uygulanmış ağaçlık alanlar; Yeşil Kuşak I, Yeşil Kuşak II, Cumhuriyet Ormanı ile Gençlik Ormanı adı altında olup, idamesi aynı şekilde devam ettirilecektir. Yeşil Kuşak I, Yakın Doğu Üniversitesi'nden Doğuya doğru olan bölgeyi kapsamaktadır. Yeşil Kuşak II ise, Güngör yolundan ağıllar bölgesi civarına kadar olan bölgede yer almaktadır. Cumhuriyet Ormanı, Lefkoşa - Girne anayolu üzerinde, Gönyeli göleti kuzeyinde yer almakta, Gençlik Ormanı ise cezaevi kuzeyine yayılmıştır.

Öneri ağaçlık alanlar tarımsal açıdan iyi olarak belirlenmiş arazilerin dışından, yer yer görsel kirlilik oluşturan kullanımların çevresinden geçirilmiş, yapılaşmaya kapalı olarak planlanmış alanlardır.

Bunların dışında, ağaçlandırılacak alanlar içinde bulunan özel mülkler, gelir getirici ağaçlarla ağaçlandırılması teşvik edilecek, böylece bu alanlar da kamulaştırma yapmadan ağaçlandırma yönüne gidilecektir.

6.10.3.3 Yerel parklar, yerel yeşil alanlar ve spor alanları

[Yerel parklar büyüklüğü 10,000 m² ve üzeri olan ve yerleşim gruplarına ve yerleşim bölgesine hizmet sunan alanlardır. Bu alanlar farklı nüfus gruplarının gereksinimlerini karşılamak üzere gezinti alanları, çocuk oyun alanları, spor alanları, hayvanat bahçesi, botanik bahçesi, açık hava sahnesi, sergi salonu, kütüphane, restaurant, büfe, kafeterya ve benzeri dinlence ve kullanımlar ile donatılır.](#)

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

Yerel yeşil alanlar ise park alanları ve çocuk oyun alanlarıdır. Park alanları açık spor tesisleri, çocuk oyun grupları ve benzerlerinin bir arada yer alabileceği çocuk oyun alanlarından daha büyük alana gereksinim duyulan alanlardır. Park alanlarında kalıcı olmayan, istenildiğinde sökülüp başka yerde kurulabilen büfe, tuvalet ve benzeri yapılar yapılabilir.

3000 m² altı yeşil alanlar ise konumlarına bağlı olarak açık alan ve/veya çocuk oyun alanları olarak nitelendirilir. Çocuk oyun alanları çocukların yaşlarına göre rahatça yeteneklerini geliştirebilmesine, aktif oyun faaliyetlerine katılabilmelerine olanak sağlayan oyun araçları, kum havuzları ve bitki örtüsü ile donatılması öngörülen alanlardır. Bu alanlarda büfe ve benzeri satış yeri yapılamaz.

Plan alanı için 1,000 kişi başına 0.5 hektar yerel yeşil alan, 0.5 hektar park alanı ve 0.5 hektar çocuk oyun alanı önerilmiştir. Buna ek olarak 1.32 hektar spor alanı okullar ve yerel halk tarafından kullanılmak üzere planlanmıştır. Böylece Bu Plan kapsamında 1,000 kişi başına 2.82 hektar yeşil ve açık alan öngörülmektedir. (Watson, 1982)¹

Yerel yeşil alanlar, park alanları ve çocuk oyun alanları konut alanları ile yakın ilişki içinde olmalıdır. Bunlar yerel yaya yolu sistemi ile ilişkili olup, güvenli ve kolay ulaşılabilir olmalıdır.

Spor kullanımları konut alanları içerisinde veya konut alanlarından kolay ulaşabilecek yerlerde olmalıdır. Spor kullanımları en az 3000 m² lik arsa üzerinde olması, kapasitesinin çevresindeki konut alanlarını olumsuz etkilemeyecek büyüklükte olması gürültü ve benzeri çevresel kirlilikleri en az düzeyde tutabilmek için perde ağaçlandırma yapılması koşulları ile konut alanları içerisinde yapılabilir. İmar planı alanında, bir veya birden çok okula hem de halka hizmet verecek, işlevleri üstlenecek toplumsal spor merkezleri bulunmaktadır. Ancak sayı olarak artırılması ve kalite olarak yükseltilmesi gerekmektedir. Birbirine bağlanmış mekanlar serisi olan çeşitli eğlence dinlenme kullanımları, çevre alanlar ile bütünleşecek, yüksek kalitede peyzaj planlarıyla tasarlanmalıdır (bkz. böl.8.11).

Başkent Lefkoşa İmar planı sınırları içerisinde yapılacak tüm gelişmelerde (konut, ticaret, sanayi vs) zeminde

¹ Watson, H. 1982, Nicosia M

bitkilendirme gereklidir. Çatıda bitkilendirme ayrıca tavsiye edilir. Tüm gelişmelerde mevcut ağaçlar ve bahçeler korunacak şekilde tasarlanmalı ancak tasarım ile mevcut ağaçların muhafaza edilemeyeceği kanıtlanması durumunda kesilen her ağacın yerine en az iki Akdeniz ağaçlarından veya yerel tarım türlerinden ekilmesi esastır. Ulu ve/veya yetiştirilmesi uzun yıllar alan ağaçların kesilmesine hiçbir şekilde izin verilmeyecektir.

Yeni gelişmelerde bitkilendirmede karar alma süreçlerini desteklemek adına uygun türler belirlenecektir. Uygun türlerin belirlenmesine kadar geçecek dönemde yerel tarım türleri (zeytin, hurma vs), Akdeniz ağaçları, çiçekli sarmaşıklar vb gibi geleneksel planlama alanına özgü bitkilerin seçilmesi sağlanacaktır.

4 Numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen Tarımsal Gelişme Alanı dışındaki Plan alanı sınırları içerisindeki diğer tüm alanlarda parselleme, parsel birleştirme ve/veya yeni inşaatla yönelik gelişmelerde;

- a) Trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı ve/veya,
- b) Güvenli ve sürekliliği olan araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlantısı ve/veya otopark
- c) Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak
- d) Bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan ihtiyacını karşılamak ve/veya ayırıcı yeşil bant oluşturmak amaçlarına yönelik gerekli alanların kamuya devredilmek üzere ayrılması esastır.

Yukarıda (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra, kalan parsel alanının büyüklüğüne, alınacak olan yeşil alanın %10 oranını aşmış olduğuna bakılmaksızın derelerden ve/veya dereler ile bütünlük oluşturan su arklarından cephe alan parsellerde komşu oldukları cephe boyunca asgari 5 metre derinliğinde bir alan yeşil kuşak, bisiklet ve/veya yürüyüş yolları oluşturmak amacı ile kamuya terk edilir. Kamuya terk edilen alan, parsel alanının %10'unu aşması halinde %10 terk edilmiş durumda hesaplanacak toplam inşaat alanına, %10 üzerinde terk edilen alanın bölgeye ait toplam inşaat alanı oranı ile çarpılarak hesaplanacak rakam ilave edilmek suretiyle ek inşaat hakkı verilir.

Dere yatağından cephe alan, tasvip olmuş arsalarda, dere yatağının genişliğine bağlı olarak, dere yatağının taşma alanı, arsa boyut ve konumu dikkate alınarak, konu parselin dere yatağı yönünden asgari 3 metre derinliğinde yeşil alan kamuya devredilir. Yukarıdaki (a),(b),(c) ve (d) bendlerinde belirtilen kamusal alanların nihayi tasvip olmuş arsalandan

alınması halinde Koçan alanı üzerinden hesaplanacak toplam alanına kamuya terk edilen alanın bölgeye ait toplam inşaat alanı oranı ile çarpılmasından elde edilecek toplam inşaat alanının ilave edilmesiyle ek inşaat hakkı verilir.

Yeni inşaat ve parselasyona yönelik gelişmelerde;

- (i) Yukarıda (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra parsel alanının 6000 metre kare ve üzeri olduğu durumlarda parsel alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (ii) Yukarıda (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra, parsel alanının 6000 metre karenin altında olması durumunda sadece çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'una kadar bir oranı yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

Nihayi tasvip almış arsalar dışında kalan yeni inşaat amaçlı gelişmelerde araç ve yaya ulaşımı için kamuya devredilen alanın parsel alanının %20'sini aştığı durumlarda %20 terk edilmiş durumda hesaplanacak toplam inşaat alanına, %20 üzerinde terk edilen alanın bölgeye ait toplam inşaat alanı oranı ile çarpılarak hesaplanacak rakam ilave edilmek suretiyle ek inşaat hakkı verilir.

Yukarıdaki paragraflarda belirtildiği şekli ile yeşil alanın %10 ve üzerinde bir oranda kamuya terk edildiği ve/veya araç ve yaya yolu ulaşımı için %20'den fazla kamu yolu terk edildiği veya nihayi tasvip almış arsalardan kamuya yeşil alan, yol veya benzeri kamusal alan terk edildiği durumlarda ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranı bölge kuralının %50'sini, taban alanı oranı %50'yi, kat adedi ise doku koruma bölgesi, köyiçi vb 6.12 maddesinde belirtilen koruma alanları ve bu Planla 2 kat bölgesi olarak belirlenen alanlarda bölge kuralını, Öncelikli Gelişme Alanlarında (doku koruma bölgesi, köyiçi vb 6.12 maddesinde belirtilen koruma alanları ve 2 kat bölgesi olarak belirlenen alanlar dışında) ise bölge kuralının 1 kat üzerini aşamaz. Ancak kat aşımı doku koruma bölgelerinden, köyiçlerinden ve bu Planla 2 kat bölgesi olarak belirlenen diğer bölgelerden cephe alan parsellerde bu bölgelere olan 21 metre mesafe içerisinde uygulanmaz.

Yerel parklar, konut alanlarına hizmet verecek şekilde olabildiğince büyük ve hizmet ettikleri nüfusun yürüme mesafesi içerisinde yer almalıdır. Bu parklar farklı nüfus gruplarının gereksinimlerini karşılamak üzere değişik eğlence ve dinlenme kullanımları ile donatılmalıdır.

İmar Planı için önerilen 1,000 kişi başına düşen yeşil alan miktarı, 1.5 ha yerel yeşil alanlar 0.5 ha çocuk oyun alanları ve 0.5 miktar da diğer yeşil alanlardır. Buna ek olarak 1.32 ha spor alanı okullar ve yerel halk tarafından kullanılmak üzere planlanmıştır. Böylece 1,000 kişi başına 2.82 ha yeşil ve açık alan düşmektedir. (Watson, 1982)²

Domuzcular Burnu'nun güney ucu bu amaçla ayrılmış kamu arazisidir. Yerel park olarak şu an mevcut park, Cumhuriyet Parkı olup bitkilendirmesi ve altyapısı tamamlanmak üzeredir. Şu an kullanımı Güvenlik Kuvvetlerine ait olan Köşklüçiftlik ve Domuzcular Burnu park olabilecek nitelikte olup ilerisi için rezerv olarak tutulacaktır.

4 numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen Tarımsal Gelişme Alanı ve Eğlence Yerleri Bölgesi dışındaki Plan alanı sınırları içerisindeki diğer tüm alanlarda site, toplu gelişme, bölme, parselasyon ve yeni inşaatla yönelik gelişmelerde yol, otopark, kaldırım v.b kamu kullanım amaçlı alanlar çıkarıldıktan sonra kalan alanı 8000 metre kare ve üzerindeki parsellerden kalan alanın, %10'u, yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

Ayrıca yukarıdaki paragrafta belirtilen kamu kullanım amaçlı alanlar ayrıldıktan sonra kalan parsel alanının 8000 metre kareden az olduğu durumlarda, sadece dere yatağı ve/veya su arki çevresi gibi korunması gerekli yerlerde, ve veya mevcut ve/veya tasarı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi amacı ile parselin geri kalan kısmının, %10 oranı yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

Dere yatağından cephe alan parsellerden, Site, toplu gelişme, bölme, parselasyon ve yeni inşaatla yönelik gelişmelerde kamuya ayrılacak olan yeşil alanın, bisiklet ve/veya yürüyüş yollarının düzenlenmesine olanak sağlayacak şekilde ayrılması esastır.

Dere yatağından cephe alan, tasvip olunmuş arsalarda, dere yatağının genişliğine bağlı olarak, dere yatağının taşıma alanı, arsanın boyut ve konumu dikkate alınarak, konu parselin dere yatağı yönünden 5 – 10 ayak arası yeşil alan

² Watson, H., 1982, Nicosia Master Plan-Landscape Report, Nicosia

kamuya devredilir. Söz konusu devredilen alanın inşaat hakkı ilgi yatırımcının, toplam inşaat alanına eklenir.

Başkent Lefkoşa İmar planı sınırları içerisinde geniş alana sahip kamu binalarının ve büyük ölçekli ticari amaçlı yatırım projelerinin, 1,000m²'nin üzerinde arsaya sahip konut projelerinde, sanayi bölgesinde her türlü üretime yönelik projelerin peyzaj planlarına göre bitkilendirilmesi kente önemli yeşil alan sağlayacaktır.

Yeni gelişmelerde koruma alanları, köy içleri, dokusu korunacak alanlar gibi özellikli alanlarda Planlama onayı bahçe bitkilendirilmesinin binayı çevreleyecek şekilde olmasını, seçilen bitkilerin sağlıklı şartlarda uzun dönem devamlılığı olan bitkilerden olmasına, bölgenin peyzaj elemanlarından seçilmiş olmasına dikkat edilecektir.

Çocuk oyun alanları ve yerel yeşil alanların konut alanları ile yakın ilişki içerisinde olmaları sağlanmalıdır. Bunlar yerel yaya yolu sistemi ile ilişkili olup, güvenli ve kolay ulaşılabilir olmalıdır. Bu alanlar 0.2 hektar küçüklüğe kadar olabilmeli ve yerel parkların bir parçası olabileceği gibi diğer açık alanlar ile de yan yana gruplaşabilmelidirler. Sur etrafındaki hendek merkezi bölge parkı olarak geliştirilme imkanlarına sahiptir.

Spor kullanımları da konut alanlarından kolay ulaşabilecek yerlerde olmalıdır. Halı saha, tenis kortu ve benzeri küçük çaplı spor tesisleri en az 4000 metre karelik arsa üzerine olması ve birden fazla tesisi içermemesi koşulu ile, alt merkezlere komşu konut alanları içerisinde, diğer spor alanları, yerel park ve benzeri yeşil alanlarla bütünlük oluşturabilecek şekilde tasarlanabilir. Ancak bu tür faaliyetlerin çevresindeki konut alanlarına yaratabileceği gürültü ve benzeri çevresel etkileri en az düzeyde tutabilmek için ağaçlandırma bandı ayrılarak, perde ağaçlandırma yapılması sağlanacaktır. İmar planı alanında, bir veya birden çok okula hem de halka hizmet verecek, işlevleri üstlenecek toplumsal spor merkezleri bulunmaktadır. Ancak sayı olarak artırılması ve kalite olarak yükseltilmesi gerekmektedir.

Birbirine bağlanmış mekanlar serisi olan çeşitli eğlence dinlenme kullanımları, çevre alanlar ile bütünleşecek, yüksek kalitede peyzaj planlarıyla tasarlanmalıdır. (bkz. böl.8.11).

6.10.3.4 Sulak alanlar ve Kanlıdere lineer parkı

Plan Alanında ekolojik anlamda rezerv, niteliğindeki dörtüç gölet; Kanlıköy, Gönyeli, Haspolat ve Hamitköy Göletidir. Bu göletler sulak alan niteliğinde olup kent ekolojisine önemli katkı sağlayacaklardır. 21/1997 sayılı Çevre Yasasına göre gölet çevreleri 100 metre Mutlak Koruma alanı olup bu alan içerisine içme ve kullanma suyu projeleri hariç hiçbir yapı yapılamaz. Sulak Alanların Korunması ve Yönetimi Tüzüğü uyarınca koruma altına alınan bu dört sulak alanın bölgelendirme sınırları içerisinde yapılacak gelişmelere Çevre Koruma Dairesi'nin görüş ve önerileri doğrultusunda izin verilecektir.

Kanlıdere de sulak alan niteliğindedir. Yine 21/1997 Sayılı Çevre yasasına göre 100 metre genişliğindeki sağ ve sol yanları mutlak koruma alanı kapsamına girmektedir. Bu alana içme ve kullanma suyu projeleri hariç hiçbir yapı yapılamaz. Hasar Görebilirlik haritalarından da görüleceği üzere dere yatağı, riski yüksek alan sınıfına girmektedir. Bu nedenle Kanlıdereye cephesi olan arsalarda yapı yaklaşma sınırı geri çekilecektir. Aynı zamanda sadece hasargörebilirlik açısından ve kanlıdere özelinde değil plan alanındaki derelerden ve derelerin devamı olan su arklarından cephe alan parsellerde yapılabilecek gelişmelerde suyun akışının engellenmemesi, herhangi bir taşkın durumunda çevresinin etkilenmemesi ve yeşil kuşak oluşturmak amacı ile Lefkoşa Kaymakamlığı ve Su İşleri Dairesi'nin görüşleri çerçevesinde 5 metre derinliğinden az olmamak üzere belirlenecek alan kamuya terk edilecektir.

Dere yatağı boyunca bulunan büyük ağaçlar (bunların çoğunluğu okaliptüs ağacıdır.) kente görsel bir kalite katmaktadır. Dere yatağının her iki tarafında kalan alanlar, yer yer dereyatağı dışındaki alanların katılması ile dere yatağı boyunca küçük parklar, yeşil alanlar ve çeşitli rekreasyon imkanları sağlayabilecek potansiyeldedir. Kanlıdere lineer parkı projesi farklı safhalarda geliştirilmeli ve her safha yerel gereksinimleri karşılayacak şekilde tasarlanmalıdır. Kanlıdereye sınırı olan ve Bakanlar Kurulu tarafından Lefkoşa Belediyesi'nin kullanımına verilen arazilerin bir kısmı Küçük Kaymaklı'da bir kısmı da Kızılay Bölgesinde bulunmaktadır.

Kanlıdere birçok kentte olduğu gibi kenti boydan boya geçen ana yaya ve bisiklet güzergahı olarak kullanılacak şekilde düzenlenmelidir. Bu yaya ve bisiklet güzergahı önemli bir yaya şebekesi olup kentin farklı bölgelerini bir birine bağla-

masının yanısıra bitişiğindeki konut alanlarına da uygun şekilde bağlanmalıdır.

[Kanlıderenin Öncelikli Alan Planı sınırları içerisinde kalan kısımları içerisinde yapılabilecek gelişmeler bahse konu Planda ayrıntıları ile yer almaktadır.](#)

6.10.3.5 Pasif yeşil alanlar

Pasif yeşil alan rekreasyon amaçlı kullanılmayan alanları açıklamaktadır. Mezarlıklar ve anıt, pasif yeşil alandır. Bunlar peyzaj tekniklerine göre bitkilendirildikleri takdirde kentin yeşil dokusuna katkı sağlayacaktır. Pasif yeşil alanların da mikro klimaya etkisi vardır.

6.10.3.6 Perde ağaçlıklar

Perde ağaçlandırma, genel olarak belirli türdeki kullanımları gizlemek amacıyla planlanır. Böyle bir amaç için sanayi bölgesi, ağullar gibi kullanımlar Başkent Lefkoşa İmar Planında bulunmaktadır. Perde ağaçlandırma bu tip kullanımlardan doğan, kötü koku, toz partikülleri ve sanayiden doğan baca gazlarını tutucu ve görsel kirliliği önleyicidir. Perde ağaçlandırma yapmaya uygun türdeki bitkilerle yapılacak ağaçlandırma yukarıda sayılan olumsuz sonuçları azaltıcı etkiler sağlayacaktır. Bunun yanında sanayi bölgesindeki herbir sanayi yatırımı Planlama Onayına geldiğinde kendi parseli içerisinde uygun türdeki bitkilerle düzenleyeceği 1/100 ölçekli peyzaj projesini de sunacaktır.

Bütün bunlarla yaratılacak mikro iklim ile bölgeye ekolojik açıdan yarar, burada çalışanlara da rekreasyon imkanı sağlayacaktır.

6.10.3.7 Yol ağaçlandırması

Uygun türdeki bitkiler seçilerek yapılacak karayolu kenarları, kaldırımlar ve refüj bitkilendirmesi, yaz mevsimi oldukça sıcak geçen ülkemizde sürücülere rahat bir seyir sağlayacaktır. Yol ağaçlandırması sürücüyü yönlendirir, gece far ışıkları zararlarını engeller, mikro iklim yaratır. Seyir boyunca kavurucu asfalt sıcaklığını azaltır.

6.10.3.8 Özel mülk ağaçlık alanlar

Mevcut özel mülk ağaçlık alanlar kentsel gelişme içerisinde korunmalı açık ve yeşil alan sistemi ile bütünleştirilmelidir.

Bu alanlarda verilecek izinlerde, yeşil dokunun kontrolü şart koşulmalıdır. Bu koşullar planlama makamı tarafından belirlenecektir.

6.10.3.9 Spor ve eğlence kullanımları

Spor kullanımları, önerilen standartlarda ve konut alanlarından, kolay ulaşılabilir yerlerde olmalıdır. Ayrıca bu alanlar toplu taşıma ve yaya şebekesi ile de iyi bir bağlantı içerisinde olmalıdır. Spor kullanımları Öncelikli Gelişme Alanlarında (ÖGA) olmalı, ancak yeterli büyüklükte alanların bulunmadığı bölgelerde, bu bölgeler ile ilişkili olan Gelecekteki Gelişme Alanlarında (GGA) da yer alabilirler.

Uygun olan yerlerde kamu spor kullanımları, toplumsal spor merkezleri olarak, gerek ortaokul ve liselere gerekse de daha geniş halk kesimlerine hizmet veren, iki işlevli merkezler olarak oluşturulmalıdır. (bkz. böl. 6.8.3.4) Bölüm 6.8.3.8'de sözkonusu edilen okul spor kullanımlarının çok işlevli olarak kullanılması teşvik edilmelidir. Bunun yanında sanayi bölgelerinde kapalı spor merkezleri oluşturulmalıdır. Tüm kente hizmet veren [ve geniş alan gereksinimi olan futbol sahası, hipodrom ve benzeri](#) açık hava rekreasyon kullanımlarının gelişmesi "İmar Gelişme Sınırı" dışındaki alanlarda da düşünülmelidir. Bugün için uygun olmayan yerlerdeki spor alanlarının yer değiştirmeleri teşvik edilmelidir.

6.10.3.10 Kültürel alanlar

Kültürel kullanımlar, ulaşılabilirliğin kolay olduğu kentsel toplanma noktalarında olmalıdır.

Kültürel kullanımların öneri "Kent merkezi"nde, Merkezi İş Alanında (MİA'da), surlar içinde ve bölge merkezlerinde yer alması teşvik edilmeli veya uygun olan mevcut okulları da, alan tasarrufu açısından kullanılmalıdır. Sanat galerileri ile sergi alanları için esas olarak MİA ile Surlar içinde ayrıca bölgesel merkezlerde yer ayrılacaktır. [Faaliyet koridorlarında da yukarıdaki paragrafta belirtilen merkezlerle yarışmayacak sınırlı sayıda, büyüklük ve fonksiyonda kültürel kullanımlar yer alabilir.](#)

6.10.3.11 Ticari eğlence kullanımları

Restorant, yüzme havuzu, ~~golf sahası~~ ve benzeri türdeki açık hava özel eğlence kullanımlarının 6.10.3.8 ve 6.10.3.13 bölümlerinde belirtilen dikkat edilecek unsurlar da göz önüne alınarak, mevcut yeşil alanların yanlarında yer almaları teşvik edilmelidir.

6.10.3.12 Eğlence yerleri ve Gece kulüpleri ve benzeri eğlence yerleri

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

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

~~Pub ve Gece Kulüpleri ve Benzeri Eğlence Yerleri Yasası uyarınca Plan Alanı içerisindeki yerleşim alanlarında pub ve gece kulübü ve benzeri türündeki eğlence kullanımı yeri olarak tanımlanan hiçbir gelişme Plan Alanı içerisindeki yerleşim alanlarında amaçlı hiç bir gelişme yapılamaz. Bu tür kullanım amaçlı gelişmelerden gece kulüpleri sadece Gelişme Planında gösterilen alanda Publar ise Gelişme Planında gösterilen yerlerde veya tamamen yerleşim alanlarından uzakta, İmar Gelişme Sınırı dışındaki bölgelerde, Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca hazırlanacak Etki Değerlendirme Raporu ile Planlama Makamı, Kaymakamlık ve diğer ilgili kurumların ortaklaşa vereceği karara göre uygun görülecek alanda yapılabilir. Plan Alanında yerleşim alanı içerisinde yer alan bu türden mevcut eğlence yerlerinin 3 yıl içerisinde yerleşim alanları dışına çıkarılması Gelişme Planında belirlenen alan içerisine taşınması sağlanacaktır.~~

6.10.3.13 Dikkat edilecek işlevsel ve çevresel unsurlar

Eğlence kullanımları (parklar, spor alanları, kültürel ve ticari eğlenceler, v.b.) ile ilgili gelişmelerde işlevsel ve çevresel açıdan dikkat edilecek hususlara özel önem verilmelidir. Uygun olan yerlerde, bu türdeki gelişmeler aşağıdaki gerekleri yerine getirmelidir.

- a- Toplumsal gereksinimler,
- b- Hizmet vereceği toplumun ulaşılabilirliği,
- c- Bu gelişmelerin trafik karmaşası oluşturmaması araç ve yaya trafiğine tehlike yaratmaması,
- d- Yanlarındaki mülkler ve kullanımlara zarar verici etkilerinin olmaması, özellikle de konut alanlarına cephesi olan parsellerde restaurant, cafe vb eğlence kullanımlarından kaçınılması ve/veya oluşabilecek gürültü kirliliğinin önlenmesi amacı ile 6.11.2.3 maddesinde belirtilen önlemlerin alınması,
- e- İyi ve güvenilir araç giriş-çıkışları, uygun yaya giriş-çıkışları ile ihtiyacı karşılayacak kendi arazisi üzerinde yeterli otoparka sahip olması,
- f- Tasarım ve plan olarak yüksek standartta olması, peyzaj projesini de içermesi,
- g- Bu gelişmelerde, arazinin peyzajı, çevrenin ölçek ve karakteri, olağan üstü güzelliklere sahip alanların korun-

ması gibi çevresel unsurlar veya genel olarak, alanın içinde bulunduğu çevrenin göz önünde bulundurulması.

- h- Eğlence amaçlı binaların tasarımında çevresel performansın artırılabilmesi için üst düzey tedbirler aranacaktır. Binalarda; üst düzey ısı ve ses izolasyonu, soğutma ihtiyacını azaltacak gölgeleme cihaz ve malzemeleri, yüksek enerji verimliliği ve uygun durumlarda enerji üretimi için çözümler, güneş paneli veya diğer cihazların (klima üniteleri) entegre edilmesi, su verimliliği ve geri dönüşüm tedbirleri aranacaktır.
- i- Eğlence amaçlı alanlarının önünde yaya yoluna engel yaratmayacak şekilde bir girinti ve yeşil alan bulunması gerekli kılınacaktır (çiçeklikler, ağaçlar veya diğer yeşillikler). Çatıda bitkilendirme ayrıca tercih edilir.
- j- Eğlence amaçlı kullanımlarda, şiddetli yağışlarda su kaybını azaltmak ve kent içerisinde suyu muhafaza edebilmek için kullanılan inşaat taban alanı ve veranda, otopark gibi sert zemin döşemesi zorunlu olan yerler dışında kalan tüm alanlarda geçirgen yüzey kullanımı teşvik edilecektir.
- k- Tüm yeşil alanlar, yoğun yağış sırasında su akışının azaltılmasında ve ilkbahar-yaz aylarında gölge oluşumunda önemli bir rol oynayacak şekilde tasarlanacak ve korunacaktır. Toplam alanın %95'inin geçirgen yüzey olmasına dikkat edilecektir.
- l- Kentsel ısı adası etkisini azaltmak amacı ile parsel bazında çatılar da dahil olmak üzere tüm gelişmelerde yeşilin artırılması ve gölgelik alanlar yaratılması teşvik edilecektir.

6.10.3.14 Konfor

Gelişmelerin, görsel etkisi, ses seviyesi, çevresel değeri ve manzara güzelliği olan alanlara mesafesi, ana yollara olan mesafesi ile yüksek binalar tarafından konutların gölgede kalması hususlarının tümü planlama makamı tarafından, konforun korunması için uygulamada istenmesi gereken nitel ve estetik kontroldür.

Konfor direkt olarak sağlanamaz, bunun için Planlama Makamı, İmar Planı alanındaki gelişmelerde belli minimum konfor standart ve kriterleri sağlamalıdır. Açık alanlar ve ağaçlandırılmış alanları etrafındaki gelişmelerden korumak için, bu gelişmeler ile arasında konforu sağlayacak kadar uygun bir tampon araziye gereksinim duyulmaktadır. Kanlıdere boyunca önerilmiş olan Lineer Park ve Surlar içindeki

yeşil ve açık alanların korunması, binaların yükseldikçe geriye çekilmesi ve arsa yapı oranının azaltılması uygulamaları, konfor ile birleştirilerek dikkate alınması gereken hususlardır. [Bu alanlardaki gelişmeler için bu hususta planlama onayı aşamasında teşvikler yapılmalıdır.](#)

6.10.4 Uygulama

Bu bölümdeki politika ve önerilerin uygulanabilmesi, uygun yerlerde kamu arazilerinin varlığı, gerekli arazilerin kamulaştırılması ve yeşil alanların yapımı ve bakımı için gerekli kamu fonları ile yeterli miktarda sulama suyunun sağlanmasına bağlıdır. Bununla beraber, açık alan ve eğlence kullanımlarını sağlamak için teşvik ve gelişme kontrolü aracılığı ile çok sayıda olanak bulunmakta olup bunlar maksimumda tutulmalıdır. Büyük ölçekli kapsamlı gelişme projelerinde girişimcilere veya arazi sahiplerine toplumsal spor mer-kezi veya yerel park yapmak koşulu ile yüksek yoğunluk gibi teşvikler verilebilir. Daha küçük gelişmelerde ise, planlama onayında koşul olarak yerel yeşil alanların sağlanması ve ağaçlandırılması veya çocuk oyun alanı tedarik ve yapımı koşulu konulabilir. Ayrıca açık alanların kamulaştırılması ve geliştirmesi için özel bir fon oluşturulması ile ilgili olanaklar yaratılmalıdır.(bkz. böl. 8.5.4.4a ve 8.5.4.6a) Yeşil alanların bakımı da önemli bir sorun olup, kendi konut bölgelerinde bulunan yeşil alanların bakım ve onarımı için, o bölgede yaşayanların buna katılmaları yöntemleri bulunmalıdır.

Bütün bunlara rağmen uygulama, çeşitli kurumların eşgüdümünü gerektirmektedir. Buna göre, ağaçlık alanların büyük çoğunluğu halihazırda tamamlanmış olup geriye kalan kısım da yine aynı kurum Orman Dairesi tarafından tamamlanacaktır. Sulak alanlar çevresindeki mutlak koruma bandı ağaçlandırmasını da [Çevre Koruma Dairesi'nin görüşlerine uygun olarak](#) Orman Dairesi yapacaktır.

Yerel parklar ve kent ağaçlandırması ilgili belediyeler tarafından tasarlanıp uygulanacaktır. Spor alanları Spor Bakanlığı sorumluluğunda olduğundan sayılarının artırılması tasarlanması ve uygulanması bu bakanlığa ait olacaktır.

Sanayi bölgelerinde perde ağaçlandırma ve yeşil alan oluşturma Sanayi Bakanlığının sorumluluğunda olacaktır. Karayolu kenarları ve refüj ağaçlandırması Karayolları Dairesi ve ilgili belediyeler ve muhtarlıklar tarafından yapılacaktır.

Tablo 23: Açık alanlar ve spor alanları ile ilgili öneri standartlar.**1. Yerel Yeşil Alanlar**

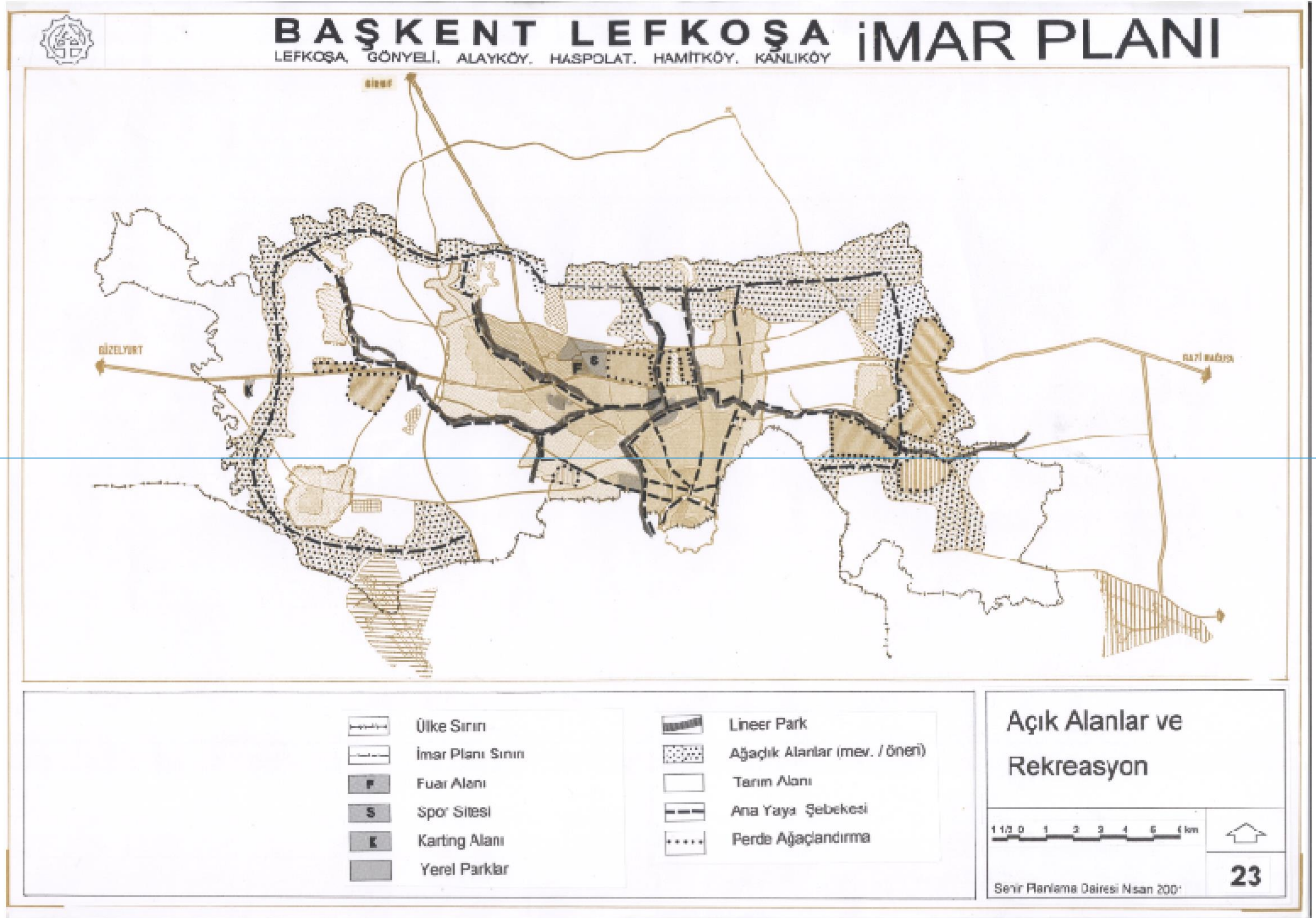
| | |
|---|-------------------------|
| Yerel Park | 0.50 ha /1000 kişi |
| Çocuk oyun alanları | 0.50 ha /1000 kişi |
| Yeşil alanlar (Kent parkı, suraltları, Kanlı Dere ve yol kenarı yeşil şeritler hariç) | 0.50 ha /1000 kişi |
| Spor oyun alanları (toplumsal spor merkezleri ve okul oyun alanları çift işlevi) | 0.33 ha /1000 kişi |
| Toplam yerel açık alanlar(spor oyun alanları dahil) | 1.83 ha /1000 kişi |
| Toplumsal spor merkezleri | 0.30-0.36 ha /1000 kişi |

2. Toplumsal Spor Alanlarında Sağlanacak Kullanımlar

| | Servis verdiği okul adedi | | |
|--|---------------------------|-------------------|---------------------|
| | iki 10,000 kişi | üç 15,000 kişi | dört 20,000 kişi |
| Koşu parkurlu futbol sahası, voleybol ve basketbol dahil | 1 | 1 | 1 |
| Futbol sahası | 2 | 3 | 4 |
| Tenis sahası | 6 | 9 | 12 |
| Yüzme havuzu | 1 | 1 | 1 |
| Basketbol ve voleybol | - | 2 | 4 |
| Soyunma odaları v.b. | 1 | 1 | 1 |
| Peyzaj | %10 | %15 | %20 |
| | 3.60 ha | 4.70 ha | 5.90 ha |

3. Kamu Spor Kullanımları

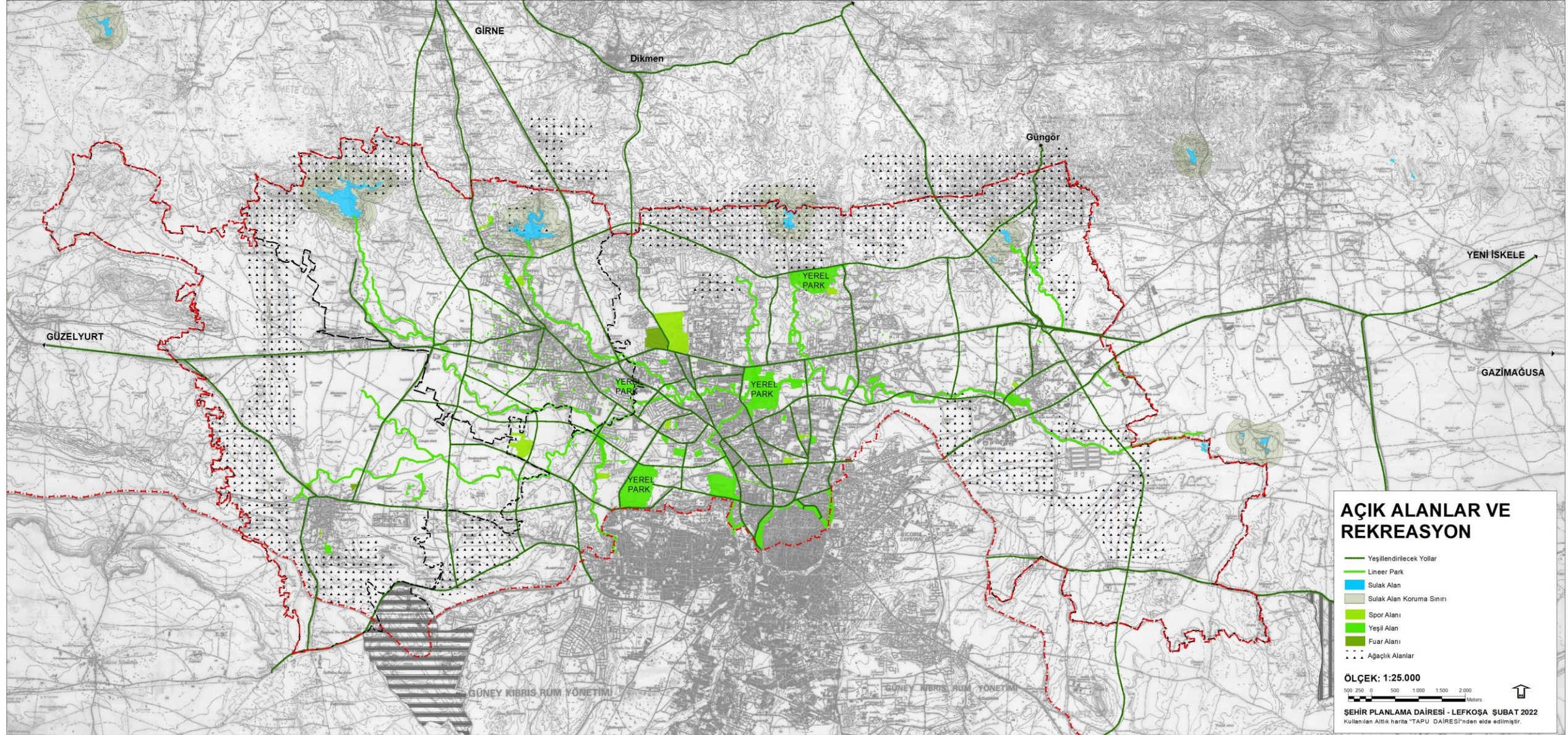
| | |
|---|-------------------|
| Spor Alanları Okul kullanımları ile birleştirilmemiş ise | 0.5 ha /1000 kişi |
|---|-------------------|





BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

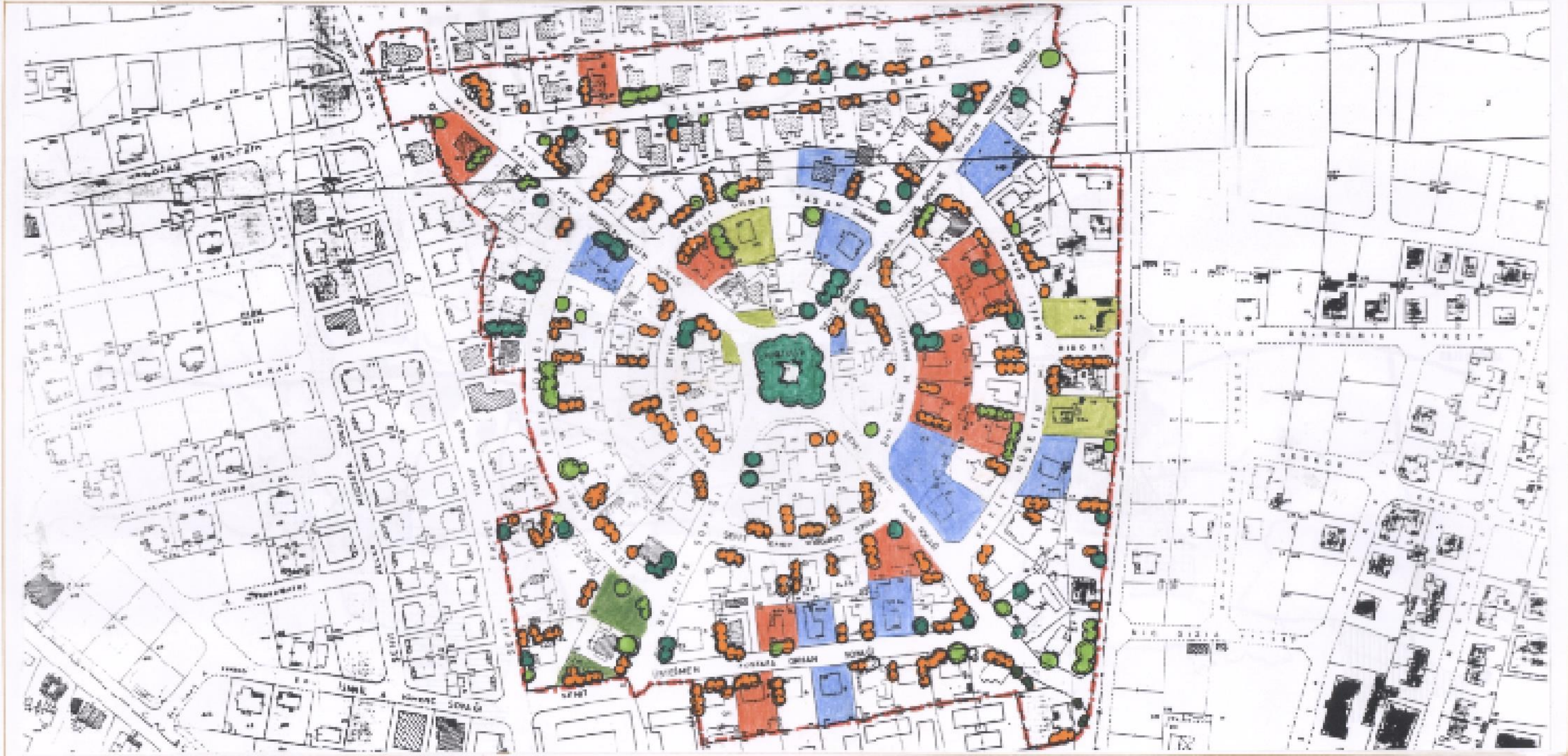
LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY






BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LERKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY




 Ağaç Dokusu Korunacak Alan Sınırı

 Citrus sp (portakal, vb)

 Yapraklı Ağaçlar

 İkrenli Ağaçlar

 Örnek Geleneksel Konutlar

 Dokuya Ayrılmış Konutlar

 Bahçeler

 Buğ Arsaları

Yenişehir Yerleşim

Yeri Peyzaj Dokusu

10 5 0 10 20 30 40 50m



Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

24