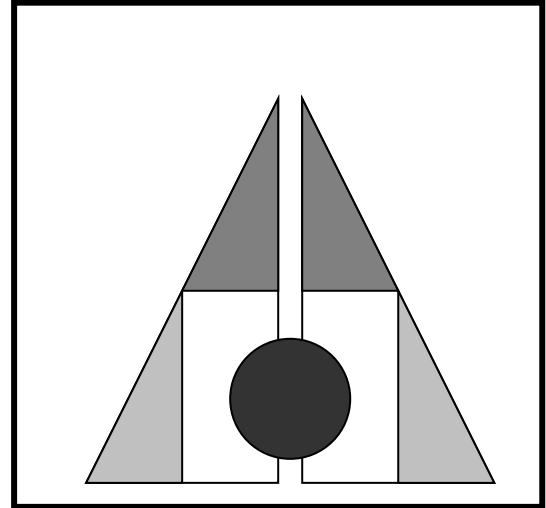


6.11
MERKEZİ İŞ ALANI
FAALİYET KORİDORLARI
VE ALT MERKEZLER



6.11 MERKEZİ İŞ ALANI ALT MERKEZLER VE FAALİYET KORİDORLARI

6.11.1 Merkezi İş Alanı

Ülkenin başkenti olan ve yaklaşık merkezinde bulunan Lefkoşa bütün ülkeden müşteri, ziyaretçi ve iş yapanları çekerek geniş bir coğrafi alan üzerinde etkisini göstermektedir. Kent merkezinde yapılan arazi kullanım araştırması sonuçlarına göre Planı alanında tüm çalışanların %42.8'i, ticaret alanlarının %26'sı ve tüm ofis kullanımlarının da %43'ü kent merkezinde yer almaktadır. Avrupanın aynı büyüklükteki kentleri ile kıyaslandığında bu değerlerin düşük olduğu görülmektedir. Bunun nedeni kentin bu bölgesinde başlıca ticari ve diğer uygun geliştirmeyi yönlendirecek ve bölgeye çekecek etkili planlama politikalarının olmayışına bağlanabilir.

Bu raporda kullanıldığı şekliyle MİA terimi birçok ticari faaliyetin yoğunlaşacağı kent merkezindeki bütünleşmiş alanı belirtir. Kent Merkezi ise daha geniş bir merkezi alanı tanımlamak için kullanılmaktadır. [Merkezi İş Alanını da içine alan Lefkoşa Kent Merkezinde Öncelikli Alan Planı](#) hazırlanmış ve bütünlüklü bir mekansal çerçeve, çekici ve kentin diğer bölgelerine göre daha baskın bir niteliğe sahip açık ve iyi bir şekilde tanımlanmış, kompakt ve yürünebilir bir ticaret, alışveriş ve eğlence alanı yaratmak için stratejik hedefler ve uygulama politikaları ortaya konmuştur. [Merkezi İş Alanındaki tüm gelişmeleri yönlendirmek için bakınız Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı.](#)

6.11.1.1 Ana konular

- a- Merkezi İş Alanının 1963 ve özellikle de 1974 sonrasında kentin kenarında kalmasından dolayı MİA'ya ulaşılabilirlik azalmıştır. Surlar içerisindeki geleneksel MİA işlevlerinin büyük bir kısmı tamamen çürümüş ve bozulmuştur. Etkili bir planlama denetiminin olmayışı, mevcut durum ve eğilimler, MİA dan uzakta, ırsal yollar üzerinde dağınık ticaret ve ofis gelişmelerini özendirir.
- b- MİA'daki ofisler, dükkanlar ve konutlarla ilgili bina gelişmelerinin konumu, yer seçimlerine ilişkin belirgin bir politikanın olmamasına bağlı olarak, geliştiği güzeldir.
- c- MİA ile kentin diğer bölgeleri arasında arsa-yapı oranı ve bina yüksekliği açısından bir farklılaşma yoktur. Bu nedenle de mekansal yapısı ayırt edilir özelliğe sahip değildir.
- d- Binaların hacmi ve yüksekliği, yapı malzemelerinin seçimi dış cephenin ele alınış tarzı ve benzeri unsurlar üzerinde etkili

~~estetik denetimin olmadığından, MİA bölgesi belli bir karakter ve süreklilik olmadan gelişmiştir.~~

- ~~e- MİA'daki fiziki çevre genellikle fakirdir. Ağaçlandırma, yaya bölgeleri oluşturma, alışveriş merkezleri gibi çevrenin değerini artırıcı düzenlemeler yeterli düzeyde yapılmamaktadır. Suraltlarının potansiyeli bu yönde kullanılmamaktadır.~~
- ~~f- MİA'da birleşen ana trafik güzergahları, trafik sıkışıklığı, çevre kirliliği ve enerji kaybına neden olmaktadır.~~
- ~~g- Dükkanlara düzenli servis verecek uygun yükleme ve boşaltma olanakları eksiktir,~~

~~MİA ile ilgili Trafik ve Ulaşım ve Kentsel Koruma ek konular bu bölümün ilgili kısımlarında sıralanmıştır.~~

6.11.1.2 Ana hedefler

- ~~a- MİA'nin kente, bölgeye ve ülkeye, çeşitli malları, hizmetleri ve diğer merkezi işlevleri sunan ana servis merkezi olmasının sağlanması.~~
- ~~b- MİA faaliyetlerinin tanımlanabilir bir sınır içerisinde toparlanması ve bütünleşmesi için gerekli önlemlerin alınması.~~
- ~~c- Ticaret, ofis, konut ve diğer MİA işlevlerinin, her yerin kendi potansiyel ve uygunluğu da göz önünde tutularak, uygun dağılımı ve düzenli gelişmesinin sağlanması.~~
- ~~d- Araba park yerleri sağlanması, ağaçlı yaya yolları yaratılması, mimari özellik, kalite gibi çeşitli planlama hedeflerine ulaşmak için gelişme teşvikleri getirilmesi.~~
- ~~e- MİA'nin diğer merkezi fonksiyonlarla birlikte sosyal yapısını desteklenmesini ve nüfus düzeyinin korumasını mümkün kılmak için, farklı gelir gruplarının gereksinimlerine uygun konut gelişmelerinin, sağlıklılaştırılmasının, yeniden yapımının özendirilmesi.~~
- ~~f- Genelde adanın ve Plan Alanın odak noktası olması nedeniyle farkedilirliğinin, işlevselliğinin ve öneminin geliştirilmesi için ön koşul olan bütün eksik kullanımlarla ve işlevlerle MİA'nın zenginleştirilmesi.~~
- ~~g- Suraltlarının mevcut potansiyelinin geliştirilmesi ile MİA'nde yaşayan ve çalışanlara eğlence dinlence olanaklarının yaratılması.~~
- ~~h- Ağaçlandırma, iyi tasarlanmış kent mobilyaları, yaya bölgeleri ve meydanların oluşturulması ve benzeri önlemlerle, MİA'nın fiziki çevresinin iyileştirilmesi ve çekiciliğinin artırılması.~~

i— MİA'ya her tür ulaşım araçları ile ulaşılabilirliğin artırılması, uygun otopark politikalarının uygulanması ve transit trafiğin bölgeye sokulmaması.

6.11.1.3 Politika ve öneriler

Bölgesi ve etki alanları için yeterli olanakları sağlamaya devam etmesi ve uzmanlaşmış hizmetler ve ticari faaliyetlere ilişkin öneminin artması ve korunması için, olumlu önlemlerle MİA'nın düzenli gelişiminin özendirilmesine devam edilecektir. Yaklaşık olarak, yeni ticaret alanının %50'si ve yeni ofis alanının ise %60'ı, çoğunluğu surdışında olacak şekilde MİA'ne yönlendirilecektir. MİA'daki ana faaliyet ticaret ve ofis olmasına karşın, Kent merkezinin çalışma saatleri dışında da canlı kalabilmesi için konut kullanımları özendirilecektir.

Yaşayanların eğlence merkezi ve toplanma yeri olarak MİA'nın çekiciliği, ancak kentsel açıdan odak noktası olmasını sağlayan alanların ve eksik işlevlerin bir araya getirilmesi ile mümkündür.

Lefkoşa'nın gelişiminde MİA'nın önemi, gerçekçi ve uygulanabilir politikalar üretmekteki karmaşıklıklar göz önüne alındığında, son olarak özel belli politikalar geliştirmeden önce ayrıntılı çalışmalar ve daha çok irdeme çalışmaları gerekli görülmektedir. Bu aşamada İmar Planının amacı, planlama onayına kılavuzluk edecek politika ve önerileri belirlemektir. Bu politika ve öneriler aşağıda sıralanmıştır.

6.11.1.3a MİA'nın belirlenmesi

Mevcut gelişme eğilimleri ile ticaret ve MİA ile ilgili diğer faaliyetlerin gelecekteki arazi gereksinimleri de göz önüne alınarak belirlenmiş olan MİA'nın genişleme sınırı içerisinde düzenli olarak gelişmesi sağlanmalıdır.

Suriçinin bir kısmı ve onun büyüme alanı olan surdışındaki devamını da kapsayan öneri MİA alanı Şekil 25'de gösterilmektedir. MİA'nın belirlenmesine ilişkin politikanın önemi bölüm 6.7.3.2'de anlatılmaktadır. MİA'nın belirlenmesi kente yönetilmesi ve denetimi kolay olacak "tanımlanabilir merkez" geliştirme fırsatı sağlayacaktır.

6.11.1.3.b MİA'nın arazi kullanımı

MİA gelişme genel hedefleri doğrultusunda uygun arazi kullanım dağılımını başarmak için MİA'da sıkı bir denetim uygulanmalıdır.

MİA ana arazi kullanımı ticaret ve ofis olacaktır. Fakat bunların gelişigüzel dağılımlarına da izin verilmeyecek alışveriş sokakları belirlenerek ve ilk gelişmeler bu alanlara yönlendirilmesi öngörülmektedir. Buna ek olarak, gelişmeler her yerel bölgenin fiziksel ve yapılaşma çevresi ve karakteriyle uyumlu olmalıdır. Bazı özel durumlarda perakente ticaretin sürekliliği zorunlu olmalıdır. Ofislerin alışveriş yerlerinin üst katlarında ancak genel bir kural olarak MİA'nın birçok alanında yer almasına izin verilecektir.

MİA'daki konut gelişimi mümkün olan yerde özendirilecektir. Böyle kullanımların daha az öneme sahip caddelerdeki dükkanların üst katlarında olacağı beklenmesine karşın Suriçi ve surlar dışındaki bazı bölgelerde konut çevrelerinin korunmasına gerek vardır. Ayrıca, bölüm 6.11.1.3.C'de verildiği gibi kapsamlı geliştirme için geliştirme teşvikleri verilirken Planlama Makamı uygun olan yerlerde konut gelişmesini **minimum standartta olsa da** istemelidir. Kafeterya, lokanta, eğlence merkezi, sinema v.b. eğlence kullanımlar genellikle **kapsamlı** ve gelişmelerin bir kısmı olarak yapılmalı, ancak bu gibi gelişmeler için tercih edilen yerler gösterilmelidir.

Özel arazi kullanımı bölgeleme kısıtlamaları ve MİA bölgesindeki özel yerler için denetim önlemleri ileride yapılacak ayrıntılı planlama çalışmaları sürecinde tanımlanacaktır.

6.11.1.3.c Gelişme teşvikleri

Çeşitli planlama hedeflerine ulaşarak ticari gelişmenin cazibesini ve yaşayabilirliğini artırmak için MİA içerisinde eş zamanlı olarak uygun teşvikler verilmelidir.

Öneri MİA'ya, kentin diğer bölgelerine oranla daha yüksek yapılaşma kuralları verilmiştir (Bkz. böl. 6.13). Arazi değerlerinin çok yüksek olduğu MİA'da bireysel arsalar üzerindeki parçacı gelişmeler, ekonomik değildir ve MİA'nın bugünkü dağılımının giderilmesini sağlaması beklenmemektedir. Bundan dolayı Planlama Makamının koşullarına uygun ve geniş alanlarda, doğru

~~konumda olan ve kentsel tasarım ilkelerine göre tasarlanan kapsamlı gelişmelere gelişmeler özendirilecektir.~~

~~Canlı ve çekici yaya alanları ve ağaçlı alışveriş yolları gibi iyi çevre koşullarının yaratılması geniş bir boyut ve geniş kısa vadeli park alanlarını içeren ve çeşitli olanakların ve hizmetlerin sağlanması için iyi fırsatlar sunan kapsamlı gelişmelere parasal teşvikleri de kapsayan ek gelişme teşvikleri verilmesi öngörülmektedir.~~

~~Kapsamlı gelişmeyi kolaylaştırmak için MİA'nın bazı kısımlarında parsel birleştirme gerekli olabilecektir. (Bkz. böl. 8.5)~~

6.11.1.3.d MİA'daki diğer kullanım ve işlevler

~~**MİA özellikle kültürel etkinliklerle, kamu yönetimi ve turizm gibi eksik olan çeşitli işlevlerle, zenginleştirilmelidir.**~~

~~Bu politika bölüm 5.9.1'de öneri Kentsel merkez ile ilişkilidir. Diğer önemli kamu binaları gibi tiyatrolar, müzeler, kütüphaneler ve sergi alanları gibi kültürel olanaklar ayrıntılı öncelikli alan planlarına göre ve her bölgenin gereksinimlerini göz önünde bulundurarak sağlanacak işlevler arasında sayılabilir. Bu planlarda mevcut potansiyel olarak duran okullar, fabrikalar ve depolar uygun kullanımlar için değerlendirilebilecek binalardır.~~

~~Lefkoşa bir kıyı kenti değildir ve birçok Avrupalı turistin Kıbrıs'a gelirken aradığı Akdeniz'e özgü zevkleri, güzellikleri sunamaz. Fakat, adanın başkenti, yönetsel, iş, alışveriş, eğitim ve finans merkezidir. Daha da önemlisi suriçi, surlar ve suraltları gibi eşsiz bir zenginliğe sahiptir. Bu zenginlik turizm hareketleri açısından değerlendirilebilecek ve Başkent'in turizm sektöründen payını arttırmasını sağlayabilecek değerli bir kaynaktır. Bu genel çerçevede MİA bölgesinde turizm çekimiyile bağlantılı her tür gelişmenin teşvik edilmesi önerilmektedir.~~

6.11.1.3.e MİA'nın form ve karakteri

~~**MİA'nın göze çarpan form ve karaktere ulaşabilmesi için yüksek standartta kentsel tasarım teşvik edilmelidir.**~~

Suriçindeki MİA'nın form ve karakteri, tarihi çevreye uygun olarak belirlenecektir. (Bkz. Böl. 6.12.5) MİA'nın sur dışındaki bölümünün gelişmesi ile ilgili birçok seçenek vardır. Mevcut yol dokusu, yakın gelecekte giderilmesi beklenmeyen varolan gelişmelerin getirdiği zorlamalar, öneri toplumsal merkez, hendekler ve diğer açık alanlar ile gelecekteki gelişmeler için elde edilebilir büyük parseller, MİA'da kentsel forumu etkileyen ana etkenlerdir.

MİA'nın benimsenecek biçiminin, Surlariçi ile yakın ilişkili içerisinde olmalı ve bütünleşmeli gerçekçi olmalı ve herşeyin ötesinde uygulanabilir olmalıdır.

Bina yüksekliği, binalar arasındaki ve çevresindeki boşluklar mimari tasarım ve yapı malzemeleri kentsel biçimin ve estetik kalitenin belirleyicileridir.

MİA'da gelecekteki gelişmelerin istenilen form ve karakterde olmasının sağlanması için etkin bir denetim sistemi uygulanması öngörülmektedir. MİA ile ilgili kentsel tasarım ve uygulamaya yönelik ayrıntılı politika ve öneriler bu planın yürürlüğe girmesinden sonraki aşamada ayrıntılı çalışmalar sonrasında düzenlenecektir.

6.11.1.3.f Çevresel iyileştirme

MİA'nın çekiciliği, çevresel iyileştirmeler yaparak ve alışveriş yapanlara olanaklar sağlanarak artırılabilir. (Bkz. Bölüm 6.7.3.6)

6.11.1.3.g MİA 'da ulaşım dolaşım

Trafik Yönetimi, toplu taşıma hizmetleri, yaya bölgeleri, otopark politikası ve diğer ulaşım ve dolaşım politikaları için bölüm 6.4'e bakınız.

6.11.1.3.h MİA 'da eğlence kullanımları

MİA'da bulunan surlaltları ile diğer açık alanların, bölgede yaşayan ve çalışanlara uygun eğlence kullanımlarının sağlanması için geliştirilmesi gerekmektedir. (Bkz. Bölüm 6.10.3.10)

6.11.2 Alt Merkezler

Başkent Lefkoşa İmar Planı alanında nüfus miktarına baēlı olarak günlük alışveriş, eğitim, ve diēer gereksinimlerin karşılanması için komşuluk birimi ilişkisine dayanan işlevsel bir yapı önerilmektedir. Bu yerleşim işlevsel yapıya baēlı olarak, bölgesel merkezler ve semt merkezlerine dayalı bir sistem önerilmektedir.

6.11.2.1 Ana konular

- a- Alt merkezlerin gelişmesi ile ilgili bir politika olmamasından dolayı kentte kademeli bir merkez anlayışı gelişmemiştir.
- b- Alt merkez özelliği gösteren, oluşmuş yerler genelde yol boyunca gelişmiş olup, tüm gelişmeler anayoldan servis almaktadır.
- c- Gelişmelerin büyük bir kısmı küçük parseller içerisinde olması nedeniyle uygun servis olanakları yoktur.
- d- Alt Merkezlerdeki gelişmeler parça parça olarak yapıldığından dolayı gelişmeler için kapsamlı çözümler üretilmemiştir.
- e- Bölgesel ve yerel merkezlerde estetik denetim olmamasından dolayı bu merkezler devamlılık ve karakterden yoksun olarak gelişmektedir.
- f- Alt Merkezlerin büyük bir kısmının yollar boyunca oluşmasından dolayı bulunduğu yol üzerinde trafik karmaşası, çevre kirliliği ve enerji kaybına neden olmaktadır
- g- Kent içerisindeki konut gelişmelerinin dağınık olması ve nüfusun dağınık yerleşiminden dolayı altmerkez oluşmakta veya oluşmalar ise eğitim alanlarını, ticaret türlerini ve hizmet çeşitlerini yaşatacak nüfusa ulaşmamaktadır.

6.11.2.2 Ana hedefler

- a- Alt Merkezlerin hizmet edeceği nüfusun günlük gereksinimleri karşılayabilecek hizmetleri sunabilecek boyuta getirilmesi
- b- Alt Merkezlerin belirlenen alan içerisinde gelişiminin sağlanması
- c- Çevresel ve mimari kalitenin yaratılması, otopark ihtiyacının karşılanması için gerekli olan teşviklerin verilmesi
- d- Alt merkezlerde güvenli araç-yaya dolaşımı için tedbirler almak
- e- Ağaçlandırma, kentsel mobilya, yaya bölgeleri ve bunun gibi tedbirler ile alt merkezlerinin kalitesinin artırılması

6.11.2.3 Politika ve öneriler

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

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

**Alt Merkezlerle ilgili genel politika alt merkez kullanım-
larının alt merkez olarak belirlenen bölgelere toplanması
kent merkezi, yerel ve bölgesel merkeze dayalı işlevsel
yapının oluşturulmasıdır. Bu yolla dağınık olarak oluşan
alt merkez faaliyetlerinin yarattığı problemler engellene-
cektir.**

Konut alanlarının bütünlüğü ve gürültü kirliliğinden etkilenmemesi açısından alt merkezlerde ve faaliyet koridorlarında konut alanlarına cephesi olan parsellerde yapılacak konut dışı kullanımlarda parselin konut alanına bakan cephesi otopark, açık alan vb amaçlarla düzenlenecektir. Zemin katta birden fazla birimin olduğu binalarda restaurant, kafe ve benzeri gürültü kirliliğine neden olabilecek kullanımlar konut alanına bakan cephede yer alamaz. Her halükarda müzikli eğlence faaliyetlerini içerecek eğlence kullanımlarında ses izolasyonu yapılması zorunludur.

6.11.2.3a Semt merkezleri **ve yerleşim merkezleri**

Nüfusu 42,500-83,000'e kadar olan komşuluk birimlerinde yerlerde Semt merkezleri oluşturulacaktır planlanmıştır. Bu merkezlerde nüfusun gününbirlik gereksinimlerini yanında bazı yerel gereksinimlerini de karşılayacak, kullanımlar yer alacaktır. Semt ve yerleşim merkezlerinde bir ilkökul, açık alanlar ve çocuk oyun alanları belirlenen standartta olacaktır. Buna ek olarak dış bölgelerde ve eski köy merkezlerinde ek bazı kullanımlar yer alabilecektir. Semt Merkezi olarak hizmet veren faaliyet koridorlarındaki gelişmelerde, konut dışı kullanım ve/veya kullanımlarla birlikte olacak konut kullanımları özendirilecektir küçük ölçekli ofis kullanımı, süpermarket, çok maksatlı mağaza, otogaleri ve benzinci dışındaki diğer küçük ölçekli ticari kullanımlar, küçük imalat ve tamir atelyeleri, yaşam-çalışma birimleri veya yaşam-üretme birimleri (harmanlanmış kullanımlar), restorant, cafe gibi eğlence kullanımları, mesleki ofis sınıfına giren sağlık kullanımları, dersane, dil okulu gibi eğitim kurumları, küçük ölçekli turizm tesisleri, konut kullanımı ve ihtiyaç duyulan kamusal hizmet ve altyapı kullanımları yer alabilir.

Ancak bu planda kentsel faaliyet koridoru olarak adlandırılan karışık kullanım alanları ile aynı cadde üzerinde yer alan semt merkezlerinde kentsel faaliyet koridorunda yapılmasına izin verilen kullanımlar yer alabilir.

Yukarıda belirtilen kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ayrıca her bir kullanım için bu Planın 6. bölümünde yer alan politikalarına işlevsel ve çevresel unsurlarına uygun olacak şekilde yapılacaktır.

6.11.2.3b Yerel merkezler

~~Nüfusu 5,000-9,000 nüfusa hizmet verecek olan yerel merkezler veya bu özelliği taşıyan faaliyet koridorlarında ticaret hizmetleri, toplumsal olanakların yanında yerel bir iş merkezi olarak küçük ofis gelişmeleri, ve küçük ölçekli atelyeler yer alabilecektir. Bu yerel merkezlerde yerel merkezin büyüklüğüne bağlı olarak her 5000 kişiye bir ortaokul ve lise sağlanacaktır. Yerel merkezlerde öngörülen standartlarda açık alanlar, spor alanları ve yerel parklar sağlanacaktır.~~

~~Yerel merkezlerin sağlıklı olarak işlevlerini yerine getirebilmeleri için detaylı tasarım ve planlar ile "Öncelikli Alan Planları" ve "Alt Öncelikli Alan Planları" İmar Planının yaşama geçmesinin ardından hazırlanacaktır. Bu planlar hazırlanıncaya kadar İmar planındaki kurallar doğrultusunda yeni gelişmeler yönlendirilecektir.~~

6.11.2.3bc Bölgesel merkezler

Nüfus miktarı 45,000-22500-520,000 arasında olan yerleşim bölgeleri inee bölgesel merkezler hizmet verecektir. Bu merkezler çeşitli faaliyetlerin toplanacağı yerler olacaktır. Bu merkezlerde yerel merkezlerden daha geniş işlevler ve hizmetler yer alacaktır. Ancak bu işlevler hiçbir zaman Merkezi İş alanı ile rekabet edebilecek boyut ve türde olma-yacaktır. Yerel ofisler, bankalar, sinema, kafeterya, restoran, Bölge merkezlerinde; otogaleri dışındaki ticari kullanımlar, küçük imalat ve tamir atelyeleri, ofis kullanımları, uygun nitelikteki eğlence dinlenceye yönelik kullanımlar, yaşam-çalışma birimleri veya yaşam-üretim birimleri (harmanlanmış kullanımlar), posta, polis karakolu, sağlık, ibadet, ve uygun nitelikteki sosyal yardım hizmetleri kullanımları, ve dersane, dil okulu, özel eğitim, kreş vb eğitim kullanımları, bölgesel idari merkez, yurt, küçük veya orta ölçekli turizm kullanımları, dükkanlar, otopark, açık alanlar, konut ve ihtiyaç duyulan kamusal hizmet ve altyapı kullanımları yer alacaktır. Bölgesel merkezlerde aynı zamanda toplumsal spor merkezleri ve yerel parklar da yer alacaktır. **(Bölgesel merkezlerdeki gelişmelerde, konut dışı kullanım ve/veya konut dışı kullanımlarla birlikte olacak konut kullanımları özendirilecektir.**

Yukarıda belirtilen kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ayrıca her bir kullanım için bu Planın 6. bölümünde yer alan politikalarına ve işlevsel ve çevresel unsurlarına uygun olacak şekilde yapılacaktır.

Bölgesel Merkez niteliği taşıyan veya yeni önerilen bölgesel merkez alanları için daha detaylı, kapsamlı kentsel tasarım projeleri hazırlanmalıdır. Bu Çerçeve yapılabacak kapsamlı çalışmalar ile özellikle alanlarda koruma uyumlaştırma yenileme iyileştirme ve bunun gibi ilkeler çerçevesinde “Öncelikli Alan planları” ve “Alt Öncelikli Alan Planları” hazırlanacaktır.

6.11.3 Faaliyet Koridorları

Faaliyet koridorları genellikle yol boyunca oluşmuş veya planda önerilen ticari faaliyetlerin veya diğer toplumsal ihtiyaçların lineer olarak sıralandığı ticari sokaklardır. Bu faaliyet koridorlarından bazıları daha geniş alanlara, [yerleşim gruplarına ve bölgelerine](#) de hizmet vermektedir.

6.11.3.1 Ana konular

- a- Kentsel Faaliyet Koridorları yollar üzerinde dağınık olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmelerin ise daha sağlıklı gelişimini sağlayacak bir politika yoktur.
- b- Faaliyet Koridorları üzerinde yapılan gelişmelerde uygun servis alanı, yükleme boşaltma imkanı ve otopark imkanı yoktur. Bu durum araç ve yaya dolaşımında sorunlar ortaya çıkarmaktadır.
- c- Faaliyet Koridorlarında yaya kaldırımlarının dar olması ve devamlılığının olmaması yaya dolaşımını zor ve tehlikeli kılmaktadır.
- d- Faaliyet Koridoru olan yollar üzerindeki gelişmelerde genellikle yeterli ve uygun otopark alanı olmadığı için araçlar yollar üzerine park etmektedir.
- e- Ülkesel Faaliyet Koridoru üzerinde servis yolunun devamlılığının olmaması nedeniyle bu yol üzerindeki tüm gelişmeler ana yoldan doğrudan servis almaktadırlar.

6.11.3.2 Ana hedefler

- a- Faaliyet Koridorlarının bulunduğu konum ve yüklendiği işleve bağlı olarak düzenli gelişmesini sağlamak.
- b- Otopark alanları ve uygun servis olanaklarının sağlanması
- c- Faaliyet koridorları boyunca kapsamlı gelişmeler teşvik etmek.
- d- Faaliyet Koridorlarında güvenli araç ve yaya dolaşımı için tedbirler almak.
- e- Diğer binalarla olan ilişkileri dikkate almak ve yüksek standartta tasarımı teşvik etmek.

6.11.3.3 Politika ve öneriler

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

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

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

Kentsel Faaliyet koridorlarında yapılacak tüm gelişmeler bölgenin karakter ve yapısına [ayrıca her bir kullanım için bu Planın 6. bölümünde yer alan politikalarına, işlevsel ve çevresel unsurlarına](#) uygun olarak yapılacaktır. Kentsel faaliyet koridorlarında, [bölge merkezlerinde yer alan kullanımlar yer alabilir. Ancak büyük ölçekli idari, kültürel ve kamusal fonksiyonların, öncelikle MİA'da belirlenen idari merkezde sonrasında ise bölge merkezlerinde yer alması tercih edilir.](#)

Kentsel faaliyet koridorları bir sonraki aşamada mevcut sorunları dikkate alınarak özel proje alanı olarak ele alınacak ve "Alt Öncelikli Alan planları" hazırlanacaktır. Bu çerçevede koruma alanlarında sağlıklılaştırma, uyumlaştırma ve koruma politikaları uygulanacaktır. Yeni gelişme alanlarında iyileştirme, uyumlaştırma ve bütünleme politikaları uygulanacaktır. Kentsel Faaliyet Koridoru üzerindeki yalnız yola bakan parsellerden yapılaşma durumuna göre kullanım türü ve yoğunluğu belirlenecektir.

Faaliyet koridoru yoğun trafik çeken ticari gelişme gibi kullanımlar yer yer ~~konut~~, açık alan ve yoğun trafik yaratmayan diğer kullanımlarla bölünmelidir.

Ülkesel çevre yolu üzerinde, Ülkesel Faaliyet koridoru olarak belirlenen çevre yolundan cephe alan parsellerin yer aldığı bölge içerisinde, [kentsel faaliyet koridorlarında yer alan kullanımlar yer alabilecektir. Ancak kentsel faaliyet koridorlarından farklı olarak Ülkesel faaliyet koridorlarında çok maksatlı mağazalar, turizm kullanımları, üniversite binası veya kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan showroom türü prestij binaları özendirilecektir.](#)

[Yukarıda belirtilen kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ayrıca her bir kullanım için bu Planın 6. bölümünde yer alan politikalarına ve işlevsel ve çevresel unsurlarına uygun olacak şekilde yapılacaktır.](#)

Ülkesel çevre yolundan cephe alan ancak tapu haritalarında Kentsel Faaliyet koridoru olarak gösterilen parsellerde Ülkesel faaliyet Koridorunun Gelişme Kural ve koşulları uygulanacaktır.

Ayrıca servis yolunun düzenlemesi ve kamuya devretmesi koşullardan biri olacaktır. Ülkesel Faaliyet Koridorunun daha detaylı çalışması daha sonraki aşamada hazırlanacak "alt öncelikli Alan Planları" ile daha ayrıntılı olarak projelendirilmesi gerekmektedir.

