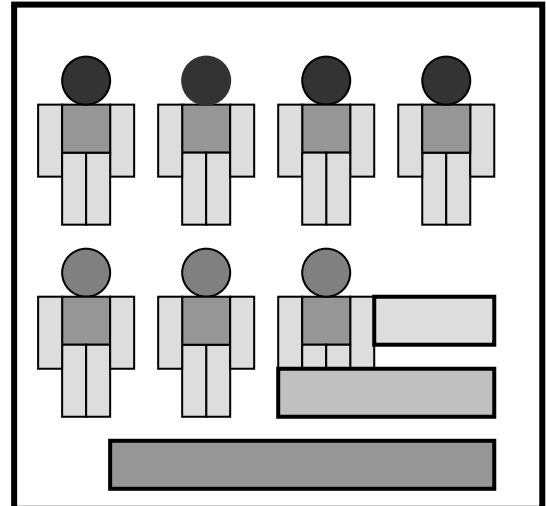


6.13

NÜFUS YOĞUNLUĞU YAPI ARSA ORANLARI VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ



6.13 YAPI ARSA ORANI, YOĞUNLUK VE BİNA YÜKSEKLİĞİ

Konut yoğunluğunun kontrolü, belirli bir nüfusa göre gerekli konut alanının veya konut alanlarına göre gerekli nüfusun dağılımının ve buna bağlı olarak gerekli altyapı ve sosyal donatıların tahminini sağlayan planlama / imar denetim işlemidir. Konut yoğunluğu denetimi, konut alanlarında, yol, kanalizasyon su arzı, açık alanlar, okul alanları, diğer sosyal donatıların tasarlanabilmesi için gelecekteki gereksinimin doğru olarak tahmin edilebilmesini kolaylaştıran ve kentsel gelişim biçimini belirlemek için kullanılan bir planlama aracıdır.

6.13.1 Mevcut Durum

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

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

Plan Alanında yoğunluk denetimi, yapı-arsa oranlarının denetimi aracılığı ile yapılmaktadır. 2.20/1 yapı-arsa oranı ile yol genişliğine bağlı olarak 55 derecelik açı ile belirlenen, en fazla 12 olan bina katsayısı ve en fazla % 50 bina taban alanı uygulaması, ~~son 30—40 yıldır~~ 1999 yılında yayınlanan Emirnameye kadar Plan Alanında geçerli olan genel kurallardır. Bu çok yüksek yapı-arsa oranı uygulamasının sonucu olarak, ortak alanların, estetiğin, ve özel alanların mahremiyetinin kaybolduğu, yüksek binalarla alçak binaların karmaşık olarak bir arada bulunduğu, sıradan, kimliksiz, ait olma duygusu vermekten uzak konut alanları oluşmuştur. Emirnamenin yürürlüğe girdiği döneme kadar olan süreçte genel olarak, konut gelişmesi, yaşanabilir koşullar ve uygun konut çevresi pahasına, çok çeşitli bina tipleri ve farklı konut ebatları ile, kontrolsüz ve gelişigüzel bir biçimde gerçekleşmektedir. İştir.

Yine bu döneme kadar olan süreçte Eski köy içlerini kaplayan alanlarda ise,

- Bina kat sayısının İki kat olduğu durumlarda, tabanda arsanın %60 kullanılarak, toplamda arsa alanının 1.20 'si kadar alanı olan, yol sınırının tümüne, yan sınır boylarının %60'ına oturtularak bina inşa edilmektedir.
- Bina kat sayısının üç kat olduğu durumlarda ise, tabanda arsa alanının %60 kullanılarak, toplamda arsa alanının 1.80'ni kadar alanı olan ve arsanın tüm sınırlarından 1.50 m geride olacak şekilde bina inşa edilmektedir.
- Bina kat sayısının üç kattan fazla olduğu durumlarda ise, ayırık nizam kuralları uygulanmaktadır. İştir.

Tarihi Sur içinde, yüksekliğin, arsanın cephe aldığı yol genişliğinin 1.50 katı olacak şekilde belirlendiği, bir çok yerde 4-6 kata kadar binaların yükselmesine olanak veren, binaların tabanda arsanın %100'e kadar kullanılabildiği ve uzun yıllar geçerli olan uygulama, tarihi ve mimari değere sahip kentsel çevreye zarar vermiş, giderek bir çok yerde doku kaybolmuştur. Bu planın surlar içi ile ilgili bir çok politika ve uygulama kararlarına dayalı olarak mevzuatta ve uygulamada getirilen değişiklikler ve düzenlemeler tarihi çevreye zarar veren kuralların etkisini azaltmıştır. (Bkz. böl. 6.12.1)

Kentsel yayılmanın, ülkedeki kısıtlı mevcut su kaynaklarının taşıyabileceğinden fazla olmasının önlenmesi amacı ile, yasallaşmamış olmasına karşın, bu Planın genel stratejisi uyarınca önerilen imar gelişme sınırı dikkate alınarak, Lefkoşa Gönyeli ve Hamitköy'ü kapsayan alanda 1989 yılında Büyük Lefkoşa Su Sınırı ilan edilmiştir. Bu sınır dışında kalan alanlarda ~~son 11 yıldır~~ Emirnameye kadar hiçbir gelişmeye izin verilmemiştir. Uygulama etkili olmuş ve planın toparlama stratejisine uygun olarak tarımsal alanlara doğru yayılmanın önüne geçilmiştir. Emirname, sonrasında ise 2001 yılında Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın yürürlüğe girmesi ile su sınırının yerini Emirnamede ön imar sınırları, imar planında ise imar gelişme sınırları almıştır. Planın yürürlüğe girmesinden günümüze kadar geçen yaklaşık 20 yıllık sürede yerleşim alanlarının plan stratejilerine bağlı olarak farklılıklarına ve karakter özelliklerine göre mekanda daha ayırt edilir bir biçim kazandığını söyleyebiliriz.

6.13.2 Yapı Arsa Oranı ve Konut Yoğunluğu

Yapı-arsa oranı hesaplaması kolay, kesin ve etkili olmasına karşın, nüfusla doğrudan ilişkili değil, fakat nüfusa yoğunluğu ile bağlantısı kolayca hesaplanabilecek bina toplam inşaat alanını belirler.

Yapı-arsa oranı özellikle Merkezi İş Alanı – MİA da, faaliyet koridorlarında, ticaret ve ofis amaçlı gelişmelerde uygulanabilir. Öte yandan, konut yoğunluğu konut amaçlı gelişmelerin, özellikle de konut amaçlı kapsamlı gelişmelerini, denetimi için uygun bir araçtır. Plan Alanında yapı-arsa oranı ve konut yoğunluğunun birlikte kullanılması öngörülmektedir. Yapı-Arsa oranı ile konut yoğunluğu arasındaki bağlantı ve bu raporda kullanılan "net konut yoğunluğu" ve ~~"net-net konut yoğunluğu"~~ terimlerinin tanımı aşağıdaki 6.13.5.1 de verilmektedir.

6.13.3 Ana Hedefler

- Planın stratejisine ve kentin önerilen işlevsel yapısına uygun olarak akılcı yapı arsa oranı ve konut yoğunluğu dağılımı sağlamak ve bunlara bağlı olarak uygun bina yükseklikleri ve bina taban alanı politikaları geliştirmek; Tarihi Suriçi, doku bütünlüğü olan alanlar ve eski köy merkezlerinde bina yüksekliği, konut yoğunluğu ve bina taban alanı kullanımının tarihi çevrenin ölçeği ve karakterine uygun olmasını sağlamak;
- Plan Alanının karşılaşılabilecek özel durumlara uygun bir denetim sistemi geliştirmek;
- Konut büyüklükleri, konut tipleri, konumu ve çevre koşulları bakımından seçim yapabilme olanağı sunmak için, Plan Alanının farklı bölgelerinde konut yoğunluğu ve yapı arsa oranı bakımından çeşitlilik sağlamak
- Planın, koruma, sağlıklılaştırma, uyumlaştırma hedeflerine ulaşılabilmesi için, Plan Alanındaki mevcut yerleşim alanlarının, yapılaşmış, parsellenmiş ancak yapılaşmasını tamamlamamış veya yapılaşmamış alanlarının farklılıklarına ve karakter özelliklerine uygun olarak, bu bölgeler için belirlenen yapı arsa oranı, konut

yoğunluğu, bina taban alanı ve bina yüksekliğini özendirici ve caydırıcı araçlar olarak uygun bir şekilde kullanımını sağlamak.

- e) Plan Alanı içerisinde, merkezlerin ve faaliyet koridorlarının girişlerinin vurgulanması ve kente giriş akslarının işaretlenmesi amacıyla, uygun yerlerde yüksek binaların yerleşimi ile ilgili uygun politikalar belirlemek.

6.13.4 Politika ve Öneriler

Planın, gelişmeleri toparlama, bütünleştirme, ve yönlendirmek için önerilen imar gelişme sınırları, ÖGA ve GGA stratejisi ile birlikte ÖGA'lar içindeki bölgelerde karakteri oluşmuş bölgelerin, her karakter bölgesinde, karakter parçalarının analizine bağlı olarak yeni gelişmelerin uyumlu katılımının sağlanması ile homojenize edilmesi, bütünleştirilmesi ve korunması öngörülmektedir.

Bu genel politika çerçevesinde, yerel, doğal, kültürel değerlere saygılı, evrensel normlara uygun güvenli bir kent ve yaşanabilir çevreler yaratılabilmesi için, yerleşim alanlarının gelişim sürecinde farklı dönemlerde oluşmuş ve karakter özellikleri bakımından farklılıklar yansıttığı belirlenmiş, gelişme bölgelerinde gelişmelerin, **piramit kavramına uygun olarak**, merkez ve yakın çevresindeki bölgelerde, yüksek, merkezden dış bölgelere gittikçe azalan bir yoğunlukla gerçekleşmesi öngörülmektedir.

~~Bu çerçevede Plan Alanındaki yerleşim alanları yapılaşma bölgelerine ayrıldı ve her bölge için bir minimum birde maksimum olmak üzere yapı arsa oranı dilimi verildi. Tek parsel üzerinde bireysel gelişmeler için her bölge için belirlenmiş minimum hak geçerli olacaktır. Ancak max. değerlerin, gelişmelerin birleştirilmiş parsel üzerinde yeşil alan, çocuk parkı, sosyal donanımla, otopark gibi ortak kullanım amaçlı alan ayrılmasını kapsayan kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde tasarlanması koşulu ile verilebilecektir.~~

~~Taşıma kapasitesi, ekoloji, kültür değerlerine sahip çıkma eğiliminin afet bakımından riskli bölge olmasından dolayı merkez bölgelerde emsaller, mevcutta tutulmalıdır.~~

~~Faaliyet koridorları ve bölge merkezlerinde semt ve yerleşim merkezleri gibi önemli faaliyet noktalarında ve ticaret faaliyetlerinin yoğunlaştığı diğer bölgelerde çevrelerindeki yapılaşma alanlarına göre daha yüksek gelişme yoğunluğuna ve kat sayılarına sahip olmaları öngörülmüştür. Bina kat sayısı, genel olarak, gelişmelerin yoğunluğu ile ilgilidir, fakat kentin bazı kesimlerinde orta yükseklikteki ve yüksek binalara izin verilecektir. (Bkz. böl. 6.13.4.4)~~

Planda öngörülen yoğunluk hiyerarşisi, Bölüm 4.0'de söz-edilen İmar Planı stratejisini desteklemek ve güçlendirmek amacı ile tasarlanmıştır. Gelişme baskısının olduğu alanlarda yüksek rant verme anlayışı yerine, mevcut oluşmuş karakterin korunması, mevcut oluşmuş dokulara uyumlu katılım, doku bütünlüğü olan kentsel alanların korunması ve bütünleştirilmesi, afet bakımından riskli olan bölgelerde özel önlem alınması, yapı arsa oranlarının ve konut yoğunluk dağılımının uygulamasında esastır.

Öngörülen yoğunluk hiyerarşisinin uygulanması ile bölgeler arası seyahatin azalması, merkezinin öneminin ve etkinliğinin artması ve yerleşim alanlarına, farklılıklarına ve karakter özelliklerine göre mekanda ayırt edilir bir biçim kazandırması beklenmektedir.

Surişinde, D doku bütünlüğü olan alanlarda, eski köy yerleşmelerinde, bina yükseklikleri ve yapı arsa oranları ve taban alanı kullanımı, her alanın kendi karakter ve çevresel koşullarına uygun olarak yapılacak karakter analizine göre belirlenecektir.

Bu bölümde her yapılaşma bölgesi için belirtilen kuralların uygulanmasında bu raporun 7.0'inci bölümünde belirtilen afetle ilgili risklerin hafifletilmesine ilişkin önlemler dikkate alınır.

6.13.4.1 Öneri denetim sistemi: Plan Alanı içerisinde gelişme yoğunluğunun denetiminde, yapı-arsa oranı ve konut yoğunluğu birleşimini kapsayan bir sistem uygulanacaktır.

- a) Mevcut veya yeni açılacak parseller üzerinde gelecekte gerçekleşmesi beklenen gelişmeler için, yapı arsa oranı ile birlikte her bir arsanın gerçek büyüklüğüne ve hektar başına ~~kişi veya 520 m²'lik standart arsaya göre verilmiş arsa başına konut ve/veya~~ kişiye göre hesaplanan yapı arsa oranı ile "net-net konut yoğunluğu" ile birlikte uygulanacaktır. Arsa büyüklüğüne ve bulunduğu yapılaşma karakter bölgesine göre hesaplanacak maksimum konut sayısı aşılmayacaktır. (Bkz. Bölüm 6.13.4.1)
- b) Ticaret ofisler, sanayi, okullar, sağlık ve benzeri toplumsal hizmet kullanımı amaçlı gelişmeler için yalnızca yapı-arsa oranı kullanılacaktır.
- c) Karışık gelişmeler, ticaret/ofis ve konut kullanımları ve benzer şekilde karışık kullanım amaçlı gelişmeler için yapı-arsa oranı ile konut yoğunluğu uygun şekilde birlikte kullanılacaktır. Yapılaşma karakter bölgesine göre hesaplanacak maksimum konut sayısı aşılmayacaktır. (Bkz. Bölüm 6.13.4.1)
- d) ~~Karakter biçimlenmesini tamamlamış bölgelerde in, her karakter bölgesinde, karakter parçalarının analizine bağlı olarak yeni gelişmelerin uyumlu katılımının sağlanması için yapılaşması %70 ve üzerinde bir oranda tamamlanmış yapı adalarında, o ada üzerindeki herhangi bir arsada, yeni gelişmelerde, mevcut yapılaşmış arsalardaki mevcut yapılaşmış doku ile uyumlu birlikteliğini sağlamak esastır. Bunun için, yeni gelişmeler, yapı adasındaki mevcut yapılaşmış arsalardaki binaların kullanılmış yapı arsa oranlarının ortalaması esas alınarak belirlenecek yapı arsa oranlarına yapılacaktır. Bu gibi alanlardaki konut amaçlı gelişmelerde belirlenen ortalama yapı arsa oranı ile birlikte bağlantılı net net yoğunluk da uygulanır.(Bkz 6.13.4.2.2.3 Oluşumu Tamamlanmış Alanlar)~~
- e) ~~Doku bütünlüğü olan alanlarda, Eski köy içlerinde~~ karakteri oluşturan, ve 6.12.4.3B(1)(a)'da belirtilen karakter özellikleri uyumlu bir kat sayısı, yüksekliği ve taban alanı uygulanacaktır. Bu alanlarda koruma ve uyumlaştırma konuları önemli olduğundan, planlama onayında özel karakter analizi, değerlendirmeler ve ilgili diğer kurumlarla görüş alışverişi yapılmasına dayalı müzakerici ve esnek bir uygulama esastır.
- ~~f) Tarihi Suriçi'nde yalnızca maksimum yükseklik ve maksimum bina taban alanı uygulanacaktır. Koruma ve benzeri karmaşık konuların çözülmesi için, Planlama Makamına planlama onayı uygulamasında esneklik sağlayacak çok daha ayrıntılı ve müzakerici katılımcı bir denetim sistemi gereklidir.~~
- fg) Maksimum yapı-arsa oranı ve/veya konut yoğunluğuna sahip özel bölgeler belirlenmesi ve "Devredilebilir Gelişme Hakları" (DGH)' ile ilgili yasanın çıkarılarak özel ayrıcalıkların sağlanması tarihi sur içi ve doku bütünlüğü olan

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

bölgelerdeki koruma konularından kaynaklanan olası uyuşmazlıkların giderilmesini ve esnek, müzakereci bir sistemin etkili olabilmesini kolaylaştıracaktır.

6.13.4.2 Yapı arsa oranı, konut yoğunluğu ve bina yüksekliği İmar Planı Sınırı alanı içinde izin verilen bütün gelişmeler, önerilen yapı-arsa oranı, konut yoğunluğu, bina yüksekliği ve bina taban alanı kurallarına uygun olmalıdır (Bkz. Şekil 30 ve tablosu).

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

6.13.4.2.1 Plan Alanı Sınırı İle İmar Gelişme Sınırı Arasında Kalan Alandaki Yapılaşma Kural Ve Koşulları

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

- Tarımsal Gelişme Alanı
- Eğlence Yerleri Bölgesi
- Öteğaları Bölgesi Hipodrom Alanı

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

6.13.4.2.1a Tarımsal gelişme alanları:

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

- 1) Tarımsal gelişme alanları "İmar Gelişme Sınırı" ile "İmar Planı Sınırı" arasında kalan alanı kapsar.
- 2) Tarımsal gelişme alanında bitkisel üretim ile her türlü hayvancılık ve buna bağlı olarak entegre nitelikte olmayan tesislerle zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan yardımcı kullanımlar ve toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri aşağıdaki (3), (4), (5) ve (6) numaralı paragraflarda belirtilen kurallara uygun olarak yapılabilir.
- 3) Üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan depolar, aynı işletmede üretilen ve herhangi bir işlemeye tabi tutulmaksızın yapılacak paketleme tesisi, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra kısa sürede işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulacak tesisler, bitkisel üretimden elde edilen ürünlerin depolandığı soğuk hava deposu (kasalama ve tasnif etme ünitesi dahil), tarımsal ürün yıkama ve bitkisel ürünleri kurutma tesisi (mısır, meyve ve bunun gibi), mantar üretim tesisleri, yeni bir ürün elde edilmeyen buğday öğütme tesisi, at çitliği, ile Tarım Dairesi tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler bu kapsamda değerlendirilir.
- 4) Sera vb taşınabilir hafif malzemedan yapılmış ve gerektiğinde kaldırılabilen yapılar dışında yapılabilecek yapılar için yapı arsa oranı 0.01/1'i aşamaz. Üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, aynı işletmede üretilen ve herhangi bir işlemeye tabi tutulmaksızın yapılacak paketleme tesisi, tarımsal işletmede üretilen

ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra kısa süre içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulacak tesisler, bitkisel üretimden elde edilen ürünlerin depolandığı soğuk hava deposu (kasalama ve tasnif etme ünitesi dahil), tarımsal ürün yıkama ve bitkisel ürünleri kurutma tesisi (mısır, meyve ve bunun gibi), mantar üretim tesisleri, yeni bir ürün elde edilmeyen buğday öğütme tesisleri için asgari parsel büyüklüğü 10 dönümden az olamaz.

- 5) Büyük veya küçük baş hayvancılık faaliyetleri Gelişme Planında bu amaç için ayrılan alanlarda organize bir şekilde yapılabilecektir.
- 6) 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 1'inci ve 2'inci sınıf tarım toprakları, sulak alanlar ve korunma alanları, dere yatakları ve benzeri hassas alanlar dışında ve yerleşim alanlarından asgari 1 km mesafede olması ve Hayvancılık Dairesi, Çevre Koruma Dairesi ve ilgili diğer kurumların görüşlerine bağlı olarak sonuçlandırılacaktır. Ancak rüzgâr yönü ve tesisin kapasitesi de dikkate alınarak, topoğrafya, orman alanı vb.gürültüyü, hava kalitesini engelleyecek doğal eşikler olması durumunda bu mesafe azaltılabilir.
- 7) Tarımsal Gelişme Alanı'nda 12 Kasım 1999 Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış arsalarda yapı arsa oranı en fazla 0.60/1, taban alanı oranı en fazla %40, net nüfus yoğunluğu 133 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 44 hane/hektar ve bina kat sayısı en fazla 2 kat ve kat yüksekliği en fazla 8.2 metre olması ve bu Planın 6.3 Konut bölümünde belirttiği polikalarına, işlevsel ve çevresel unsurlarına uyması koşulu ile konut amaçlı gelişmeler yapılabilir.
- 8) Yukarıda belirtilen gelişmelerin dışında söz konusu bölgede brüt alanı 1 hektar ve üzeri olan arazilerde düşün salonu, aqua park ve benzeri eğlence dinlenme amaçlı gelişmeler, 5.10.2 maddesinde belirtilen kurallara uyması, 6.10 maddesinde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması, otopark gereksiniminin tamamını kendi parselinde sağlaması ve yapı arsa oranı en fazla 0.1/1, kat sayısı en fazla 2 kat olması koşulları ile yapılabilir.
- 9) Yukarıda belirtilen gelişmelere ek Ülkesel Çevre Yolu güzergahı üzerinde yer alan ve arazi büyüklüğü asgari 10

hektar olan alanlarda, en az 50000 metre kare gıda, konfeksiyon, eğlence, dinlence, kültürel faaliyetler ve benzer alışveriş, eğlence ve kültürel amaçlı kapalı kullanım alanlarının tümünü sağlayan, Büyük Alış Veriş Merkezi (AVM) amaçlı gelişmeler, 5.10.2 maddesinde belirtilen kurallara uyması, Planın 6.7 Ticaret bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması, ilgili kurumlardan olumlu görüş alması, otopark gereksiniminin tamamını kendi arazisinde sağlaması ve yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alan oranı en fazla 0.40/1, kat sayısı en fazla 3 kat ve kat yüksekliğinin 13 metreyi aşmaması koşulları ile yapılabilir.

10) Bu bölge içerisinde yer alan mevcut üniversite kampüslerine yönelik gelişme başvuruları yapı arsa oranı 0.80/1'i, taban alan oranı %30'u geçmeyecek ve bu planın 6.8 Eğitim bölümünde yer alan politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun şekilde sonuçlandırılır. Bina kat yüksekliği yer aldığı bölgenin karakterine, diğer kullanımlara verilen yüksekliklere ve gereksinime bağlı olarak planlama onayı aşamasında belirlenecektir. Bu bölge içerisinde mevcut kampüsler dışında yeni üniversite gelişmesi yapılamaz.

11) Tarımsal gelişme alanlarında ülkesel çevre yolu ve ana dağıtıcı yollar üzerinde Akaryakıt İstasyonlarının Niteliklerini Düzenleme Tüzüğü'ne uyması ve taban alan oranı 0.40/1'i, kat sayısı 1 katı aşmaması koşulları ile akaryakıt istasyonu yapılabilir.

12) Bu alanlarda yapılabilecek tarımsal bölmelerde minimum parsel büyüklüğü en az 6 dönüm olacaktır.

Tarımsal gelişme alanları "İmar Gelişme Sınırı" ile "İmar Planı Sınırı" arasında kalan alanı kapsar. Tarımsal Gelişme Alanlarında, tarımsal amaçlı bölmeler de minimum parsel büyüklüğü en az 8 dönüm olacaktır. "Gelişme Planında" belirtilen bu alanda yapılabilecek gelişmelere 0.03/1 yapı arsa oranı ve en fazla 2 kat yükseklik uygulanır. Ancak söz konusu alanda 12 Kasım 1999 Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış arsalarda yapı arsa oranı en fazla 0.60/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve bina kat sayısı en fazla 2 kat olması koşulu ile konut amaçlı gelişmeler yine bu alanda yapılabilecek düğün salonu, aqua park ve benzeri eğlence dinlence amaçlı gelişmeler 0.05/1 yapı arsa oranı ve en fazla 2 kat yükseklik, Kampüs şeklindeki üniversiteler ise yapı arsa oranı en fazla 0.80/1 taban alanı oranı en fazla %30 olması koşulu ile yapılabilecektir. Kampüs şeklindeki üniversitelerin kat yüksekliği yerleşimin yer aldığı bölgenin karakterine ve diğer kullanımlara verilen yükseklikler göz önüne alınarak, gereksinime göre planlama onayı aşamasında belirlenecektir. Buna ek olarak 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 bağlantı sağlayabilecek konumda olan, arazi büyüklüğü asgari 10 hektar olan, en az 50000 metre kare (gıda, konfeksiyon, eğlence, dinlenme, kültürel faaliyetler vb.) amaçlı kapalı kullanım alanı sağlayan, otopark gereksiniminin tamamını kendi arazisinde (müşteri, çalışan ve servis için) sağlayan büyük **Alış Veriş Merkezi (AVM)** amaçlı gelişmeler ilgili kurumların görüşlerinin de uygun olması koşulu ile yapılabilir. Büyük **Alış Veriş Merkezi (AVM)** amaçlı gelişmeler Toplam Yapı Arsa Oranı en fazla 0.80/1, maksimum taban Alan Oranı 0.40/1, ve katsayı en fazla 3 kat olması koşulu ile yapılabilecektir.~~

6.13.4.2.1b Eğlence Yerleri Bölgesi

29.11.2005 tarihli Resmi gazetenin, Ek: III, sayı:207, AE:704 altında yayınlanan 2005 Başkent Lefkoşa İmar Planı Değişikliği yürürlüğe girdiği tarihten önce Tarımsal Gelişme alanı içerisine yapılan gece klüpleri ile 4 numaralı Gelişme planı haritasında gösterilen gece klüpleri ve benzeri eğlence yerlerine yönelik "Eğlence yerleri bölgesinde" 0.10/1 yapı arsa oranı ve en fazla 2 kat ve 8.2 metre katbina yükseklik uygulanır.

6.13.4.2.1c ~~Otogaleri Bölgesi~~ Hipodrom Alanı

Alayköy'de yer alan ve 4 Numaralı gelişme planında gösterilen hipodrom alanında hipodrom alanına hizmet edecek tribün, idari bina, kafeterya ve benzeri yardımcı binalar yer alabilir. Bu alanda yapı arsa oranı 0.30/1'i, taban alanı oranı %30'u, kat sayısı 2'yi aşmayacaktır. Tribünlerin yüksekliği ve kapasitesi Spor Dairesi'nin görüş ve önerileri doğrultusunda planlama onay aşamasında belirlenecektir.

~~Gelişme planı (Harita No: 4) haritası ve Yapı Arsa Oranı (Harita No:6) Yoğunluk Kat Sayısı haritasında gösterilen "Otogaleri bölgesinde" Taban Alanı Oranı en fazla 0.30/1, toplam yapı arsa oranı 0.30/1 ve kat yükseklik en fazla 2 kat olarak uygulanır. Bölgede galeri amaçlı açılacak parsellerde arsa büyüklüğü en az 2000 metre kare olacaktır.~~

6.13.4.2.2 İmar Gelişme Sınırı İçerisindeki Alanlarda Yapılaşma Kural Ve Koşulları

6.13.4.2.2.1 Konut Alanları

Konut alanları, Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy yerleşimlerinden oluşan kentsel ana yerleşim alanı, Çevre Yerleşmeler olarak isimlendirilen Haspolat ve Alayköy yerleşmeleri ve Kırsal Yerleşim olan Kanlıköy yerleşiminden oluşmaktadır.

6.13.4.2.2.1.1 Öncelikli Gelişme Alanları (ÖGA) İçerisindeki Konut Alanları:

Bu alanlar gelişmelerin özendirileceği alanlardır. Yapılaşma Karakter bölgelerinin özelliklerine göre belirlenmiş yapı arsa dilimleri olmak üzere, Kentsel Ana Yerleşim alanının ÖGA bölgelerinde karakter bölgelerinin her biri için ayrı belirlenmiş ve 6 numaralı Yapı Arsa Oranı Haritasında gösterilen yapı arsa oranı dilimi geçerli olmak üzere tüm ÖGA'daki 0.80/1 ile 1.60/1 arasında değişen yapı arsa oranı, 2 ile 5 kat arasında değişen bina kat sayısı uygulanacaktır.

Kentsel Ana Yerleşim alanında ~~Tarihi Surlarıçi, Eski köyleri, doku bütünlüğü olan alanlar~~ Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırları içerisinde bulunan alanlar ve eski köyleri hariç, her karakter bölgesi için belirlenen ve 6 numaralı Yapı Arsa Oranları haritasında gösterilen nüfus ve konut yoğunlukları esas olmak üzere, ÖGA'da merkezi konut bölgesi için 640 kişi/ha ile 213 hane/ha yüksek yoğunluk, eski gelişme bölgesi için 560 kişi/ha ile 187 hane/ha yüksek yoğunluk ve yeni gelişme bölgesindeki gelişmeler için 480 kişi/ha ile 160 hane/ha orta yoğunluk uygulanacaktır. eski gelişme bölgesi ile yeni gelişme bölgesindeki gelişmeler için net net nüfus 300-466 kişi/ha, ile 86-133 hane/ha değişen orta yoğunluk ve merkezdeki konut alanlarında net net 399-532 kişi/ha, 114-132 hane/ha yüksek yoğunluk uygulanacaktır.

Konut yoğunlukları ve yapı-arsa oranları, ÖGA'nın dış bölgelerinden kent merkezine yaklaştıkça aşamalı olarak artmaktadır. Kentsel Ana Yerleşim alanında en yüksek yoğunluklar, yapılaşması %70 ve üzerinde bir oranda tamamlanmış ve yoğunlukla da karakteri biçimlenmiş alanlarda öngörülmüştür. Ancak afetler bakımından risk taşıyan ve biçimlenmiş karakterler bakımından korunmaya değer homojen doku bütünlüğü olan alanların bulunduğu bu merkezi bölgelerde, doku bütünlüğü olan alanlar ile tarihi sur içinde kendi karakterlerini belirleyen yapı arsa oranları uygulanacaktır.

Eski köy yerleşimeleri merkezlerindeki gelişmeler, her köyünün kendi karakterini belirleyen (yapı-arsa oranları)'na unsurlara göre uygulanacaktır. (Bkz. Böl 6.13.4.2.2.1.1h+) Bu bölgelerde bina kat sayısı 2 olacaktır.

Çevre Yerleşimlerden Alayköy ve Haspolat'ta benzer yaklaşımla ÖGA'larda kendi içinde dış bölgelere göre daha yüksek, ancak 200-266165 kişi/ha ile 557-76 hane/ha karşılık gelen orta yoğunluk dilimi ve 0.80/1 yapı arsa oranı uygulanacaktır. Bu bölgelerde bina kat sayısı 2 olacaktır.

Kanlıköy Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesinde, en az 1 dönümlük 1000 metre karelik parsel içerisinde gerçekleştirilecek gelişmeler için 0.60/1 yapı arsa oranı uygulanacaktır. Bu bölgede bina kat sayısı 2 olacaktır.

G.G.A ve Ö.G.A arasındaki yapı-arsa oranı ve konut yoğunluğundaki farklılıklar, İmar Planı stratejisine uygun olarak, yapılacak gelişmeler açısından özendirici veya caydırıcı rol oynayacak şekilde esnek, müzakereci ve katılımcı bir yaklaşımla uygulanacaktır.

Bu geniş alan içinde, kullanılabilir yapı-arsa oranı ve konut yoğunluğuna bağlı olarak, çok çeşitli konut tiplerinin ortaya çıkması beklenmektedir. Aynı bölge içerisinde belirlenmiş konut yoğunluğu standardı ve sosyal tercihlere ve piyasadaki talebe göre çeşitlilik olacaktır.

Aynı yapı-arsa oranı kullanıldığında, söz konusu bu alanın dış kısımlarında düşük yoğunlukta, daha büyük, geniş konut türleri ortaya çıkarken, kent merkezine yakın alanlarda da yüksek yoğunluklu ama daha küçük konut tipleri olabilecektir.

Mümkün olduğu yerlerde, trafik sorununu azaltmak ve trafik gürültüsü ve kirliliğinden etkilenecek kişi sayısını en az düzeyde tutmak amacı ile ana dağıtıcı yollar üzerinde yüksek yoğunluklardan kaçınılacaktır.

Söz konusu alan içerisinde yer alan yapılaşma karakter bölgeleri;

- Merkezi Konut Bölgesi

- Eski Gelişme Bölgesi
- Köyiçi Çevresi Eski Gelişme Bölgesi
- Yeni Gelişme Bölgesi
- Sosyal Konut Bölgesi
- [Doktor Küçük Anıtı Konut Bölgesi](#)
- ~~[Doktor Küçük Anıtı Ön Görünüm Bölgesi](#)~~
- Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi
- Eski Köyiçleri
- ~~[Tarihi Surları](#)~~[Bu](#)

6.13.4.2.2.1.1a Merkezi Konut Bölgesi

Bölgede konut ve yurt kullanımı amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 1.60/1, taban alanı oranı en fazla %50, kat adeti en fazla 5 kat ve bina yüksekliği en fazla 21 metre olarak yapılabilir. Ancak köy içi alanlarına ve doku bütünlüğü olan bölgelere cephesi olan parsellerde gerekli kamu yolu kamuya terk edildikten sonra kalan parselde bu bölgelere olan 21 metre mesafe içerisinde kat adeti en fazla 4 kat ve bina yüksekliği en fazla 17 metre olarak yapılabilir.

Merkezi konut bölgesinde nüfus yoğunluğu 639 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 213 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. Yurt kullanımı amaçlı gelişmelerde yukarıda belirtilen nüfus yoğunluğu esas alınarak 639 yatak/hektar aşılamaz.

Ayrıca Merkezi konut bölgesi içerisinde 6.6.3.1e (b) maddesinde belirtilen kurallara uygun olarak yaşam çalışma veya yaşam üretme birimleri (karma konut amaçlı kullanımlar) yer alabilir. Bu türden birimler arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak konut sayısı içerisine dahildir.

Bölgeye ilişkin yapı arsa oranları 1.60/1 ve buna bağlı hektara düşen net net nüfus yoğunlukları ise 399-532 kişi/hektar olarak değişmekte olup konut alanlarında en fazla taban alanı oranı %50, en fazla yapı arsa oranı 1.60/1, buna bağlı net net nüfus yoğunluğu en fazla 532 kişi/hektar en fazla kat adedi ise 5 kat olarak uygulanacaktır.

6.13.4.2.2.1.1b) Merkezi Konut Alanı Doku Koruma ve Uyumlaştırma

Söz konusu alan, Lefkoşa'nın Surlar dışında kurulan ilk mahallelerden olan, yoğun olarak 1930'lu yılların ve daha sonraki dönemlerdeki özgün yapılarının olduğu Köşklüçiftlik Mahallesi, Çağlayan Mahallesi ve Lefkoşa Belediye Evleri'nin yer aldığı Doku Bütünlüğü olarak Korunacak Alanlar Başkent Lefkoşa İmar Plan'ının Yapı arsa oranı, yoğunluk, kat sayısı haritasında gösterilen kısımlarını kapsamaktadır.

Doku Bütünlüğüne Sahip Köşklüçiftlik ve Çağlayan Mahalleri:

Mimari Değerlendirmeye Giren Mevcut Binaların Koruma ve Geliştirme Kararları:

Doku Bütünlüğüne Sahip Köşklüçiftlik ve Çağlayan Mahallerinde belirlenmiş Koruma Alanı içerisinde olan her türlü inşaat ve fiziki gelişmeler planlama onayı aracılığı ile "Anıtlar Yüksek Kurulu" görüşüne sunulmalıdır. Bu bölgede yapılan çalışmalar 1/1000 ölçekli tapu haritalarında "Mimari Değerlendirme Haritaları" adı altında hazırlanarak uygulama tapu haritalarında

gösterilmektedir. — Bu — mimari değerlendirme çalışmalarında — 1. Derece Anıtsal ve Olağanüstü Mimari Değeri olan Binalar, II. Derece Mimari Değeri Olan Binalar, III. Derece Çevresel Değeri Olan Binalar ve IV. Derece Doku Tamamlayıcı Binalar olmak üzere 4 ayrı sınıfta değerlendirilmişlerdir.

Mimari ————— değerlendirmede belirlenen sınıflama ile koruma'ya yönelik ————— olarak ————— belirlenmiş yapılabilecek gelişmelerin nitelik ve kapsamı arasında doğru orantılı bir ilişki bulunmaktadır. Buna göre ,yapıların mimari değeri ————— arttıkça ————— binaya yapılabilecek müdahalelerin daha kısıtlı ve sınırlı olması, mimari değer azaldıkça gelişmelerin daha ————— esnek ————— kurallarla yapılabilmesi öngörülmektedir.

I. Derece Listeli Anıtsal ve Olağanüstü Mimari Değeri olan Binalar; ————— Aynen korunarak geliştirilecek yapılar olarak değerlendirilmektedir. Bunlar özgün mimari karakter ve özellikleri ve üstün değere sahip ————— olmaları ————— nedeniyle gelecek kuşaklara aktarılması için; içi ve dışı, kütle, çatı, döşeme, ————— doluluk/boşluk oranları, plan şeması, detay, malzeme ve tekniği ile aynen korunacak yapılardır. Bunların onarımı ————— ve restorasyonu sırasında hiçbir malzeme, detay ve teknik ————— olarak değişiklik yapılamaz ————— ancak günümüz koşullarına uygun ihtiyaçların ————— karşılanmasına yönelik değişiklikler yukarıda belirtilen ————— esaslara ————— uygun olarak yapılabilir.

II. Derece Listeli Mimari Değeri Olan Binalar; Günümüz yaşamının gerektirdiği ihtiyaçları sağlayacak şekilde ancak yapının kütesini, karakterini, kat yüksekliğini, dış görünümünü, malzeme ve süslemelerini ve özgün plan özelliklerini bozmayacak sınırlı müdahalelerin yapılabileceği binalardır. Özgün yapının restorasyon ilkeleri doğrultusunda kullanımına uygun geliştirilmesi öngörülmektedir.

II. Derece listeli binanın özgün karakterini bozmayacak şekilde her binanın konumuna, arazisine vb. özel diğer koşullarına uygun olarak 1. kat ilavesi ve/veya arkaya ilave yapılabilecektir. Yapılacak her türlü ilave; korunacak olan binanın boyutuna, doluluk boşluk oranına ve kütle hareketlerine uygun olarak çağdaş ve/veya geleneksel malzeme ve/veya teknik kullanılarak yapılabilecektir.

III. Derece Çevresel Değeri Olan Binalar; çevresel niteliklerinin önemi açısından özgün kütleleri ile aynen korunacaktır ve kesinlikle yıkılmayacaktır. Özgün binanın dış görünümünde, genel karakterinde ve cephe özelliklerinde değişiklik yapılmaması koşulu ile iç kısmında öneri kullanıma göre değişiklik ve/veya kat ilavesi ve arka bahçeye eklemeler yapılabilecektir. Plan şemasında, kapı ve pencere vb. malzeme değişiklikleri

binanın özgün özelliklerinin korunması dikkate alınarak planlama onayı aşamasında değerlendirilecektir.

IV. Derece Doku Tamamlayıcı Binalar;

Buldukları bölgenin dokusu içerisinde yükseklik ve cephe özellikleri bakımından dokuyu tamamlayan binaların araziye oturuşu, kütlesi, dış kontürleri ile birlikte, doluluk, boşluk oranları nedeniyle, korunarak geliştirilmesi öngörülmektedir. Bu binaların araziye oturuşu, kütlesi, dış kontürleri doluluk/boşluk oranlarının korunması koşulu ile taşıyıcı sisteminde, iç malzemelerinde değişiklik yapılarak, kat ilavesi ve arka bahçeye ilave yapılabilir.

Bu tür binalarda uygulanabilecek korunmaya yönelik yapısal girişimler ve yıkım planlama onayı aşamasında bu binalarla ilgili bir gelişme önerisi geldiğinde yerinde yapılacak değerlendirmeye göre belirlenebilecek ve bina ile ilgili yapısal ve niteliksel verilere göre farklılık gösterebilecektir.

Doku Bütünlüğüne sahip Köşklüçiftlik Mahaltesinde Gelişmelerle İlgili Uygulama Koşulları

UYGULAMA KOŞULLARI

1- Arazi Büyüklüğü

GÜNEY

Ortalama - 890m²
(9600ay²)

Parseller ortalamadan daha düşük bölünemeyecek.

KUZEY

Ortalama - 640m²
(6900ay²)

Parseller ortalamadan daha düşük bölünemeyecek.

2- Peyzaj

Bölgede tesbit edilen ulu ağaç, süs bitkileri ve meyve ağaçlarından oluşan düzenleme yapılması ve mevcutların korunması.

3- Bahçe Çevrelemesi

Demir parmaklık, duvar + demir parmaklık, veya telleme + çit veya sarmaşık, (özgün bahçe çevrelemesine uygun)

4- Ulaşım - Dolaşım (Kaldırım - Otopark)

Kapalı otopark / garaj bina ile birlikte çözülebileceği gibi ayrı olarak da yapılabilecek ve m²'ye dahil edilmeyecek. Bu durumdaki çözümlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20 m²'ye kadar olan kısım alana dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmeleri bu kapsama girmez.

5- Yapılaşma

A- Doluluk/ Boşluk (Bina Taban Alanı)

Konut Alanlarında taban alan oranı en fazla 0.40/1, toplam yapı arsa oranı ise 0.80 /1 olacaktır. Köşklüçiftlik Mahallesi'nde yer alan doku bütünlüğüne sahip alanlarda bulunan faaliyet koridorlarında taban alan oranı en fazla %40, toplam yapı arsa oranı ise en fazla 1.00/1'e olacaktır. Sadece listeli binalarda bina taban alanı % 60 'a kadar çıkarılabilecektir. Bina taban alanı belirlenmiş olan özgün binalardaki yapılaşma ortalaması esas alınarak belirlenecektir.

B- Önden Çekme Mesafesi

Min 4.5m

Min 3.30m

C- Köşeden Çekme (Köşe Parseller İçin)

8m

5m

D- Bina Katsayısı

Konut bölgelerinde 2 kat. Faaliyet koridorlarında toplam yapı arsa oranını aşmamak koşulu ile 3 kat'a kadar çıkabilir.

E- Bina Yüksekliği

Saçak altı esas alınarak yapılacağı parselin bulunduğu sokaktaki silüetine uyulacak ve korunmaya değer özgün ve yeni örnek binaların mevcut yükseklikleri ölçü alınacak.

UYGULAMA KOŞULLARI**F- Bina Cephesi****GÜNEY**

Max 18m

KUZEY

Max 16m

G- Çatı Örtüsü~~Çatı düz veya eğimli yapılabilir. Eğimli yapılacaksa %35'i aşmayacak.~~**H- Malzeme**~~Bölgede dokuyu meydana getiren özgün malzemenin dışına çıkılmayacak.~~**6- Arazi Kullanım**~~Ana kullanım konuttur. Faaliyet koridoru üzerindeki parsellerde karışık kullanım yapılabilir. Konut kullanım olan bölgenin merkezi iş alanına yakınlığı dikkate alınarak, trafiği aksatmayacak ve konut sakinlerini rahatsız etmeyecek ofis + sınırlı ticaret türleri komşuların onayı olmak koşulu ile zemin katlarda yapılabilir.~~**Doku Bütünlüğüne sahip Çağlayan Mahallesi'nde Gelişmelerle İlgili Uygulama Koşulları****UYGULAMA KOŞULLARI****1- Arazi Büyüklüğü**Ortalama 760m²~~Parseller ortalamadan daha düşük bölünmeyecek.~~**2- Peyzaj**~~Bölgede tesbit edilen ulu ağaç, süs bitkileri ve meyve ağaçlarından oluşan düzenleme yapılması ve mevcutların korunması.~~**3- Bahçe Çevrelemesi**~~Demir parmaklık, duvar + demir parmaklık ve mevcutların korunması.~~**4- Ulaşım - Dolaşım (Kaldırım - Otopark)**~~Kapalı otopark / garaj bina ile birlikte çözülebileceği gibi ayrı olarak da yapılabilir ve m²'ye dahil edilmeyecek. Bu durumdaki çözümlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20 m²'ye kadar olan kısım alana dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmeleri bu kapsama girmez.~~**5- Yapılaşma****A- Doluluk/ Boşluk (Bina Taban Alanı)**~~Parselin %40'ına bina yapılabilir. Toplam yapı arsa oranı en fazla 0.80/1 olacaktır. Sadece Listeli binalarda bina taban alanı % 60'a kadar çıkarılabilir.~~**B- Önden Çekme Mesafesi**

Min. 4.5m

C- Köşeden Çekme (Köşe Parseller için)

Min. 6.0m

D- Bina Katsayısı

2 kat

UYGULAMA KOŞULLARI

E- Bina Yüksekliği	Saçak altı esas alınarak yapılacağı parselin bulunduğu sokak silüetine uyulacak ve korunmaya değer özgün ve yeni örnek binaların mevcut yükseklikleri ölçü alınacak.	
F- Bina Cehesi	Max. 16m	Max. 16m
G- Çatı Örtüsü	Çatı düz veya eğimli yapılabilir. Eğimli yapılacaksa %35'i aşmayacak	
H- Malzeme	Bölgede dokuyu meydana getiren özgün malzemenin dışına çıkılmayacak.	
6- Arazi Kullanım	Ana kullanım konuttur. Konut kullanım olan bölgenin merkezi iş alanına yakınlığı dikkate alınarak, trafiği aksatmayacak ve konut sakinlerini rahatsız etmeyecek ofis + sınırlı ticaret türleri komşuların onayı olmak koşulu ile zemin katlarda yapılabilir.	

Doku Bütünlüğüne sahip Lefkoşa Belediye Evleri Mahallesinde Gelişmelerle İlgili Uygulama Koşulları
UYGULAMA KOŞULLARI

1- Arazi Büyüklüğü	Ortalama—200m ² Parseller ortalamadan daha düşük bölünmeyecek.
2- Peyzaj	Bölgede mevcut ağaç, süs bitkileri ve meyve ağaçların korunması ve yeşil alan olarak belirlenen alanda gelişme ve düzenlemenin yapılmasının sağlanması.
3- Bahçe Çevrelemesi	Orijinal demir parmaklık ve bahçe duvarlarının korunması. yeni yapılacakların bu özgün dokuya uygun olması
4- Ulaşım-Dolaşım (Kaldırım-Otopark)	Kapalı otopark/garajlar sadece bitişik nizam yapıların köşe binalarında ve yan cephede yeterli boşluk olması durumunda ve bina ile uyumlu olacak şekilde yapılmalı ve 20 m ² 'ye kadar olan kısım alana dahil edilmemeli.
5- Yapılaşma	
A- Doluluk/ Boşluk / Bina Taban Alanı	Bina orijinal dokusunda olan pencere ve kapılar taş çerçeveleri ile birlikte, taş kemerler de oldukları şekliyle aynen korunacaktır. Ayrıca Boşluk ve doluluk oranları, korunmalı ve yeni ilaveler de bu oranlara uygun yapılmalıdır. Bir parsel içindeki yapılacak ilave sadece zemin kata yapılması halinde orijinal binanın toplam alanının % 70ini, 2 katlı olması durumunda ise binanın toplam alanını aşamaz ve yapılacak ilavelerde toplam yapı arsa oranı 1.00/1 ve taban alan oranı da % 60'a geçemez.

B- Yeni Binalara ve Mevcut Binalara yapılacak müdahaleler ekler ve ilaveler

Mevcut Lefkoşa Belediye Evleri Mahallesinde yer alan; belediye toplu konutları ve standart evler olarak anılan toplu konut orijinal binaları kesinlikle yıkılmayacak ve korunarak geliştirilecektir.

Mevcut binanın ön cephesine hiçbir şekilde ilave yapılamaz. İlaveler iki tarafı da bitişik olan binalarda sadece arkaya yapılabilecektir. Arkaya yapılacak ilaveler bitişik nizamı olan yapının bir yan komşu hududundan minimum 2 metre çekiliş yapılacak ve diğer yan komşu hududuna oturtulacak şekilde olacaktır. Planlama Onayı aşamasında yapılacak ilavelerin hangi hududa oturtulacağına karar verilirken bir yan komşu ilavesi ile sırt sırta dayandırılarak yapılacak ilave kısımların diğer yan komşu ile arasındaki boşluğun 4 metreye çıkarılmasına olanak sağlanacaktır. Arkaya ilave yapma şansı olmayan binaların yan tarafa ilave yapılması konusu planlama onayı aşamasında değerlendirilecektir.

Yapılacak tüm yeni ilaveler orijinal yapının yapıldığı dönemdeki detaylar taklit edilmeden yapılmalıdır. Yeni ilaveler dokuya ve yapıya uygun olacak ancak yapıldığı dönemi yansıtacak ayırt edici özellik, nitelik ve şekilde yapılacaktır.

Eğer mevcut binanın tüm bina cephesi genişliğinde ilave yapılması durumu söz konusu olursa bu ilave sadece zemin katta yapılabilecektir. Üst katta tüm cephe genişliğinde ilave yapılamaz.

D- Bina Katsayısı

2 kat

E- Bina Yüksekliği

Yeni ilaveler mevcut binaların saçak altı ve çatı yüksekliği esas alınarak yapılır. Bu binalara yapılacak eklemeler ve ilavelerdeki çatılar mevcut çatı yüksekliğini aşamaz ve mevcut saçak altı yüksekliği ile aynı katta yapılır. Mevcut çatı eğimi korunacak ve yeni yapılacak ilavelerde de aynı eğim kullanılacaktır.

G- Çatı Örtüsü

Çatı örtüsü kiremit olarak yapılacaktır. Yapılan ilaveler 2 katlı olması durumunda çatılar eğimli ve mevcut çatıya uygun yapılacaktır. Tek katlı yapılacak ilaveler ise düz çatı ve kornişli olarak yapılacaktır.

H- Malzeme

Mevcut bina tüm dış cephesinde bulunan orijinal taş duvar, çatı, çatı örtüsü, taş, ahşap, demir vb. tüm malzemeleri, detayları, teknikleri ve şekilleri ile aynen korunacaktır. Yapılacak ilavelerdeki malzemeler o bölgedeki özgün dokuya (Çatı, duvar, kapı pencere vb.) uygun olacaktır.

6- Arazi Kullanım

Lefkoşa Belediye Evlerindeki esas kullanım konuttur.

Buna karşın konut kullanımı olan bölgenin merkezi iş alanına yakın olan ve anayola bakan cephelerindeki binalarda trafiği aksatmayacak ve konut sakinlerini rahatsız etmeyecek ofis türü gelişmelere izin verilecektir. Anayol (Gazeteci Kemal Aşık Caddesi) üzerinde ise sınırlı ticaret türleri komşuların onayı alınması koşulu ile yapılabilecektir. Ancak bu bölgede yapılacak tüm gelişmelerde mevcut özgün doku korunacaktır.

6.13.4.2.2.1.1**be** Eski Gelişme Bölgesi

Bölgede konut ve yurt kullanımı amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 1.40/1, taban alanı oranı en fazla %50, kat adeti en fazla 4 kat ve bina yüksekliği en fazla 17 metre olarak yapılabilir.

Eski gelişme bölgesinde nüfus yoğunluğu 561 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 187 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. Yurt kullanımı amaçlı gelişmelerde yukarıda belirtilen nüfus yoğunluğu esas alınarak 561 yatak/hektar aşılamaz.

Bölgeye ilişkin yapı arsa oranları 1.40/1-1.60/1 ve buna bağlı hektara düşen net net nüfus yoğunlukları ise 349-466 kişi/hektar olarak değişmekte olup konut alanlarında en fazla taban alanı oranı %50, en fazla yapı arsa oranı 1.40/1, buna bağlı net net nüfus yoğunluğu en fazla 466 kişi/hektar en fazla kat adedi ise 4 kat olarak uygulanacaktır.

6.13.4.2.2.1.1**ce** Köyiçi Çevresi Eski Gelişme Bölgesi

Çevre yerleşmelerden Alayköy ve Haspolat'ta konut kullanımı amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alanı oranı en fazla %40, kat adeti en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Eski gelişme bölgesinde nüfus yoğunluğu 165 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 55 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa

büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. yer alan yapılaşma karakter bölgesine ilişkin yapı arsa oranı 0.80/1 ve buna bağlı hektara düşen net net nüfus yoğunluğu ise 200-266 kişi/hektar olarak değişmekte olup konut alanlarında en fazla taban alanı oranı %40, toplam yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, buna bağlı net net nüfus yoğunluğu en fazla 266 kişi/hektar ve en fazla kat adedi 2 kat olarak uygulanacaktır.

6.13.4.2.2.1.1de Yeni Gelişme Bölgesi

Öncelikli Gelişme Alanı içerisinde yer alan Yeni Gelişme Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 1.20/1, taban alanı oranı en fazla %50 ve kat adedi en fazla 3 kat ve bina yüksekliği en fazla 13 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

6.10.3.3 maddesinde belirtildiği üzere trafo, su vb kamusal altyapı, kamu yolu ve yeşil alanın kamuya terk edildikten sonra kalan alanı 10000 m² ve üzerinde olan parsellerde toplu konut yapılması durumunda kat sayısı 4 kata, bina yüksekliği 17 metreye kadar artırılabilir. Ancak 2 kat bölgesinden cephe alan parsellerde, gerekli kamu yolları kamuya terk edildikten sonra kalan parselde 2 kat bölgesine olan 21 metre mesafe içerisinde kat adetleri 3 katı, bina yüksekliği 13 metreyi aşamaz.

Bölgede nüfus yoğunluğu 480 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 160 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. Yeni Gelişme Bölgesine ilişkin olarak toplam yapı arsa oranları 1.20/1-1.40/1 ve buna bağlı hektara düşen net net nüfus yoğunlukları ise 300-400 kişi/hektar olarak değişmekte olup konut alanlarında en fazla taban alanı oranı %50, toplam yapı arsa oranı en fazla 1.20/1, buna bağlı net net nüfus yoğunluğu en fazla 400 kişi/hektar ve en fazla kat adedi 3 kat olarak uygulanacaktır. Ancak arazi büyüklüğü 40,000m² üzerinde olan parsellerde toplu konut yapılması durumunda kat yüksekliği 4 kata kadar artırılabilir.

6.13.4.2.2.1.1ef Sosyal Konut Bölgesi

Sosyal Konut Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede nüfus yoğunluğu 177 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 59 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

~~Sosyal Konut Bölgesi olarak belirlenen alanlara ilişkin toplam yapı arsa oranı 0.80/1-1.00/1 ve buna bağlı hektara düşen net net nüfus yoğunlukları ise 200-333 kişi/hektar olarak değişmektedir. Sosyal Konut Bölgelerinde konut alanı olarak belirlenen bölgelerde en fazla taban alanı oranı %40, en fazla yapı arsa oranı 0.80/1, buna bağlı net net nüfus yoğunluğu en fazla 266 kişi/hektar ve en fazla kat adedi 2 kat olarak uygulanacaktır.~~

6.13.4.2.2.1.1fg Doktor Küçük Anıtı ~~Ön Görünüm~~ Konut Bölgesi

Doktor Küçük Anıtı Konut Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede nüfus yoğunluğu 177 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 59 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

~~Doktor Küçük Öngörünüm Bölgesine ilişkin toplam yapı arsa oranı 0.80/1 ve buna bağlı hektara düşen net net nüfus yoğunluk 200-266 kişi/hektar olarak değişmektedir. Konut alanlarında en fazla taban alanı oranı %40, en fazla yapı arsa oranı 0.80/1, buna bağlı net net nüfus yoğunluğu en fazla 266 kişi/hektar, en fazla kat adedi 2 kat ve en fazla yükseklik 7.6 metre olarak uygulanacaktır..~~

6.13.4.2.2.1.1g Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi

Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler, bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.60/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adedi en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede nüfus yoğunluğu 132 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 44 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

Bölgeye ilişkin en fazla taban alanı oranı %40, en fazla yapı arsa oranı 0.60/1, bağlı net net nüfus yoğunluğu en fazla 150-200 kişi/hektar, en fazla kat adedi ise 2 kat olarak uygulanacaktır.

6.13.4.2.2.1.1h Eski Köyleri

Köylerindeki konut alanlarında aşağıdaki paragraflarda her bir köyü bölgesi ile ilgili olarak belirtilen kural ve koşullara uygun olarak konut kullanımı yanında 40 yatağı aşmayan turistik pansiyon ve benzeri küçük ölçekli turistik konaklama tesisi yer alabilir. Kentsel yerleşim alanı dışında kalan köylerindeki (Kanlıköy, Alayköy, Haspolat) konut alanları içerisinde yukarıdaki kullanımlara ek olarak trafiği aksatmayacak ve konut sakinlerini rahatsız etmeyecek ofis + sınırlı ticaret türleri (köşe dükkanı gibi) komşuların onayı olmak koşulu ile zemin katlarda yapılabilir. Tüm köylerinin konut alanlarında yurt kullanımı yer alamaz.

Semt merkezi, faaliyet koridoru vb ticari kullanımların yapılabileceği alanlarda ise Planın 6.11 maddesinde belirtilen kullanımlar ve aşağıdaki paragraflarda her bir köyü bölgesi ile ilgili olarak belirtilen kural ve koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilir.

(A) Hamitköy, Ortaköy ve Haspolat Köy İçi Gelişmeleri ile İlgili Uygulama Koşulları

Hamitköy, Haspolat ve Ortaköy'de yer alan eski köy içi yerleşmelerinin konut bölgelerinde ve semt merkezlerinde yapılacak tüm gelişmeler toplam yapı-arsa oranı 1.20/1 ve en fazla taban alanı oranı da %60'a göre yapılabilir. Bu bölgelerde

yapılacak tüm gelişmeler bina toplam yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak) aşmayacak ve en fazla kat sayısı 2 kat olacak şekilde yapılacaktır. Bölgede nüfus yoğunluğu 210 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 70 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. Faaliyet koridorunda bulunan köyiçi alanlarında yapı-arsa oranı, taban alan oranı, nüfus yoğunluğu ve konut yoğunluğu için bakınız 6.13.4.2.2.2 Bölge Merkezleri ve Kentsel Faaliyet Koridorları. Bölgede yurt yapılamaz. Hamitköy, Haspolat ve Ortaköy'de yer alan eski köy içi yerleşmelerinde yapılacak tüm gelişmeler toplam yapı-arsa oranı 1.20/1 ve en fazla taban alanı oranı da %60'a göre yapılacaktır. Bu bölgelerde yapılacak tüm gelişmeler bina toplam yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak) aşmayacak ve en fazla kat sayısı 2 kat olacak şekilde yapılacaktır. Buna ek olarak eski köy içlerinde yapılacak tüm gelişmeler; malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köyiçi dokusuna uyumlu olacaktır.

(B) Gönyeli ve Kanlıköy Köy İçi Gelişmeleri ile İlgili Uygulama Koşulları

1-Arazi Büyüklüğü	Ortalama parsel büyüklüğü – 350 m ² Parseller ortalamadan daha düşük bölünmeyecek Bölmelerde parsel cephe genişliği 12 metreden daha dar olmayacak
2- Peyzaj	Bölgede mevcut ağaç, süs bitkileri ve meyve ağaçları korunacak
3- Bahçe Çevrelemesi	Özgün dokuya ait duvar, demir parmaklık ve mevcut diğer elemanlar korunacak

4- Ulaşım-Dolaşım (Kaldırım-Otopark) Kapalı otopark cephede yeterli mesafe olması durumunda, bina ile birleşik olacak şekilde ve/ veya binanın devamı olarak algılanması sağlanacak şekilde çözümlenecektir. Bu durumdaki çözümlerde ve bitişik nizam evlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20 m²'ye kadar olan kısım alana dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmeleri bu kapsama girmez.

5- Yapılaşma

A- Doluluk/Boşluk Bina Taban Alanı Yeni gelişmeler; mevcut dokudaki yapıya, doluluk - boşluk oranlarına ve genel karakterine uygun olarak yapılacaktır. Yapı arsa Oranı 1.20/1 taban alanı oranı da %60 dır, ancak haritalarda belirlenen korunacak binalarda bu yapı arsa oranı 1.20/1 taban alan oranı ise %70'e kadar yapılabilecektir.

B- Yeni Binalara ve Mevcut Binalara yapılacak müdahaller ekler ve ilaveler Yeni yapılacak binalar, ekler ve ilaveler köy içi karakterine uygun olarak zeminde yola oturacak şekilde arazi içerisine yerleşim düzeni sağlanacaktır. Haritada belirlenmiş bitişik nizam sokaklardaki yeni gelişmeler bu nizama uygun olarak yapılacaktır ancak özel bir durum (Trafik ve yol güvenliği, dokuya uygunsuzluğu, yola giriş çıkışı ve benzeri konularda oluşacak sorunların) sözkonusu olması durumunda bu kural planlama onayı aşamasında ve planlama bölümünün görüşü doğrultusunda yeniden değerlendirilebilecektir.

Ayrık Nizam olan sokaklarda ayrık nizama da olanak verilecektir. Ancak köyiçi bölgesinde hiç bir şekilde yeni yapılacak binaların otopark çözümü ile ilgili kolonlar üzeri bir yapılanmaya gidilmeyecektir.

Buna ek olarak eski köy içlerinde yapılacak tüm gelişmeler; malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köyiçi dokusuna uyumlu olacaktır.

C- Bina Katsayısı 2 kat

- D- Bina Yüksekliği** Makimum yükseklik 7.60 metre (25 Ayak) olacaktır. Korunmaya değer özgün binaların olduğu sokaklardaki yeni yapılacak binalar bulunduğu parseldeki sokak silüetine uygun olacak ve özgün binaların yükseklikleri ölçü alınarak yeni yapılacak binaların yüksekliği belirlenecektir. Sadece ticari aksların olduğu köy içi kısımlarında bu yükseklik sokak silüetini bozmaması koşulu ile 27 Ayağa (8.30 metre'ye) kadar çıkarılabilir.
- E- Çatı Örtüsü** Çatı düz veya eğimli yapılabilecektir. Eğimli yapılacak çatılar bölgedeki çatı eğimine uygun olacak şekilde, düz çatı olarak yapılacak binalar ise kornişli olacak şekilde yapılacaktır.
- F- Malzeme** LİP Uygulama haritalarında gösterilen mevcut korunacak sokaklarda ve binalarda yapılacak tüm gelişmeler mevcut binaların (Çatı, duvar, kapı pencere vb. diğer tüm elemanlarındaki) orijinal malzemesine ve özgün dokusuna uygun olarak yapılacaktır.

6-Arazi Kullanım

~~Ana kullanım konuttur. Konut kullanımı olan bölgede trafiği aksatmayacak ve konut sakinlerini rahatsız etmeyecek ofis + sınırlı ticaret türleri yapılabilir.~~

C) Küçük Kaymaklı ve Kızılbaş Köyiçi Gelişmeleri ile ilgili Uygulama Koşulları

- 1- Arazi Büyüklüğü** Ortalama parsel büyüklüğü 300 m².
Parseller, ortalama parsel büyüklüğünden daha küçük olamaz.
Parsel cephe genişliği 8 metreden daha dar olmayacak.
- 2- Peyzaj** Bölgede mevcut ağaç, süs bitkileri ve meyve ağaçları korunacak.
- 3- Bahçe Çevrelemesi** Mevcut bahçe duvarları; demir parmaklık ve diğer elemanlarının korunması ve yenilenecek olanların da mevcuta uyumlu

yapılması öngörülmektedir.

4- Ulaşım - Dolaşım (Kaldırım - Otopark)

Kapalı otopark cephede yeterli mesafe olması durumunda, bina ile birleşik olacak ve/ veya binanın devamı olarak algılanacak şekilde çözümlenerek m²'ye dahil edilmeyecektir. Bu durumdaki çözümlerde ve bitişik nizam evlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20 m²'ye kadar olan kısım alana dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmeleri bu kapsama girmez.

5- Yapılaşma

A- Doluluk/ Boşluk/ Bina Taban Alanı

Yeni gelişmeler; mevcut dokudaki yapıya, doluluk ve boşluk oranlarına ve genel karakterine uygun olarak yapılmalıdır.

Yapı arsa Oranı 1.20/1 taban alanı oranı da %60 dır, ancak haritalarda belirlenen korunacak binalarda ve planlama makamının uygun görmesi durumunda yapı arsa oranı 1.20/1 taban alan oranı ise %70 'e kadar yapılabilecektir.

B- Yeni Binalara ve Mevcut Binalara yapılacak müdahaleler ekler ve ilaveler

Haritalarda belirlenmiş binalar kesinlikle yıkılmayacak ve korunarak geliştirilecektir.

Yeni yapılacak binalar, ekler ve ilaveler köy içi karakterine uygun olarak zeminde yola oturacak şekilde arazi içerisine yerleşim düzeni sağlanacaktır. Haritada belirlenmiş bitişik nizam sokaklardaki yeni gelişmeler bu nizama uygun olarak yapılacaktır. Ancak özel bir durum (Trafik ve yol güvenliği, dokuya uygunsuzluğu, yola giriş çıkışı ve diğer konularda oluşacak sorunların) sözkonusu

olması durumunda bu kural planlama onayı aşamasında ve planlama bölümünün görüşü doğrultusunda yeniden değerlendirilebilecektir. Ayrık Nizam olan sokaklarda ayrık nizama da olanak verilecektir. Ancak köy içi bölgesinde hiçbir şekilde yeni yapılacak binalarda otopark amaçlı gelişmelerde dokuya aykırı olarak kolonlar üzeri yapılanmaya gidilmeyecektir.

Buna ek olarak eski köy içlerinde yapılacak tüm gelişmeler; malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köyiçi dokusuna uyumlu olacaktır.

C- Bina Katsayısı

2 kat

D-Bina Yüksekliği

Maksimum yükseklik 7.60 metre olacaktır. Sadece zeminde yapılacak binalarda mevcut dokunun saçak altı esas alınarak yapılacağı parselin bulunduğu sokak silüetine uyulacak ve korunmaya değer özgün binaların mevcut yükseklikleri ölçü alınarak yeni binaların yüksekliği belirlenecektir. İki kat yapılacak yapıların kat yüksekliği ise toplam maksimum yüksekliği aşmayacak şekilde düzenlenecektir.

E- Çatı Örtüsü

Çatı düz veya eğimli yapılabilecektir. Eğimli yapılacak çatılar bölgedeki çatı eğimini aşmayacak şekilde, düz çatı olarak yapılacak binalar ise kornişli olacak şekilde yapılacaktır.

F- Malzeme

LİP Uygulama haritalarında gösterilen mevcut korunacak sokaklardaki binalarda ve yeni yapılacak tüm gelişmeler mevcut binaların (Çatı, duvar, kapı, pencere vb. diğer tüm elemanlarındaki) orijinal malzemesine ve özgün dokusuna uygun olarak yapılacaktır.

6- Arazi Kullanım

~~Ana kullanım konuttur. Konut kullanım olan bölgenin merkezi iş alanına yakınlığı dikkate alınarak, trafiği aksatmayacak ve konut sakinlerini rahatsız etmeyecek ofis + sınırlı ticaret türleri (köşe dükkanı gibi) komşuların onayı olmak koşulu ile zemin katlarda yapılabilir.~~

D) Alayköy Köyiçi Gelişmeleri ile İlgili Uygulama Koşulları

- 1- Arazi Büyüklüğü** Ortalama parsel büyüklüğü – 520 m².
Parseller ortalamadan daha düşük bölünmeyecek.
- 2- Peyzaj** Bölgede mevcut ağaç, süs bitkileri ve meyve ağaçlarının korunması sağlanacak
- 3- Bahçe Çevrelemesi** Mevcut bahçe duvarları, demir parmaklık ve diğer elemanların korunması.
- 4- Ulaşım – Dolaşım (Kaldırım – Otopark)** Kapalı otopark cephede yeterli mesafe olması durumunda, bina ile birleşik olacak şekilde ve/veya binanın devamı olarak algılanması sağlanacak şekilde çözümlenmesi koşulu ile alana dahil edilmeyecektir. Bu durumdaki çözümlerde ve bitişik nizam evlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20 m²'ye kadar olan kısım alana

dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmelerinde kapalı otopark alanları alandan sayılacaktır.

5- Yapılaşma

A- Doluluk/ Boşluk /Bina Taban Alanı

Yeni gelişmelerin; mevcut dokudaki yapıya, doluluk ve boşluk oranlarına ve genel karakterine uygun olarak yapılması.

Yapı arsa Oranı Konut bölgesinde 1.00/1 taban alanı oranı da %60 dır, Karışık Kullanım ve ticaret olan bölgelerde ise yapı arsa oranı 1.20/1 taban alanı oranı da %60 dır.

B- Yeni Binalara ve Mevcut Binalara yapılacak müdahaleler ekler ve ilaveler

Yeni yapılacak binalar, ekler ve ilaveler köy içi karakterine uygun olarak arazi içerisine yerleşim düzeni sağlanacaktır. Bitişik nizam sokaklardaki yeni gelişmeler bitişik nizama uygun, ayırık nizam olan sokaklardaki yeni gelişmeler ise ayırık nizama uygun olarak yapılabilecektir. Özel durumlarda (Trafik ve yol güvenliği, dokuya uygunsuzluğu, yola giriş çıkışı ve diğer konularda oluşacak sorunların) sözkonusu olması durumunda bu kurallar planlama onayı aşamasında ve planlamabölümünün görüşü doğrultusunda yeniden değerlendirilebilecektir. Ancak köyiçi bölgesinde hiçbir şekilde yeni yapılacak binaların otopark çözümünde kolonlar üzeri bir yapılanmaya gidilemez. Buna ek olarak eski köy içlerinde yapılacak tüm gelişmeler; malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve

	benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köyiçi dokusuna uyumlu olacaktır.
C- Bina Katsayısı	2 kat
D- Bina Yüksekliği	Makimum yükseklik 7.60 metre olacaktır.
E- Çatı Örtüsü	Çatı düz veya eğimli yapılabilecektir. Eğimli yapılacak çatılar bölgedeki çatı karakterine ve eğimine uygun olacak şekilde, düz çatı olarak yapılacak binalar ise kornişli olacak şekilde yapılacaktır.
F- Malzeme	Yeni yapılacak gelişmeler köyün geleneksel çatı ve duvar vd. malzemelerine uyumlu olarak yapılacaktır.

6- Arazi Kullanım

- a) Konut Bölgesi: Ana Kullanım konuttur. Trafığı aksatmayacak ve konut sakinlerini rahatsız etmeyecek ofis + sınırlı ticaret türleri (Köşe dükkanlar) yapılabilir.**
- b) Karışık Kullanım (Konut + Ticaret + ofis) Bölgesi**

6.13.4.2.2.1.1j Tarihi Surlu

Surlar içinde maksimum bina kat sayısı, 8 numaralı Lefkoşa Surlu yapı-arsa oranı kat adedi haritasında gösterildiği gibi 1 ile 3 arasında değişmektedir. 3 kata, daha çok ticaret kullanımlarının bulunduğu alanlarda izin verilecektir. Sur içerisindeki konut alanlarında bina kat sayısı 2'yi geçmemelidir. Maksimum bina taban alanı %70 olarak sınırlandırılmıştır. Bir katlı yapılaşma alanlarında bina taban alanı %100 kadar çıkabilecektir. Bu bölgelerde uygulanacak denetim sisteminde, 6.13.4.3'de belirtildiği gibi uygun düzenlemeleri ve uyumlaştırmaları gerçekleştirebilmek için arka bahçeleri olan parseller ve küçük parsellerin

yeniden gelişmesine ve sokak silüetine özel önem verilmelidir.

Suriçi ile ilgili Uygulama Koşulları

1- Peyzaj

Bölgede mevcut ağaç, süs bitkileri ve meyve ağaçları korunacak

2- Bahçe Çevrelemesi

Mevcut bahçe duvarları; demir parmaklık ve diğer elemanlarının korunması ve yenilenecek olanların da mevcuta uyumlu yapılması öngörülmektedir

3- Otopark

Suriçinde yeni yapılaşma durumlarında otopark ihtiyacının ve sayısının belirlenmesi; binanın ve parselin konumuna, büyüklüğüne, kullanımına ve gelişmenin çekeceği trafik yüküne göre müracaat aşamasında değerlendirilecektir. Yeni yapılacak konut binaları içinde araba garajı olarak çözümlenme olanağının olması durumunda, arazinin konumu, büyüklüğü, binanın araziye yerleşimi, yol genişliği ve arsanın yol cephe genişliği vb. unsurları dikkate alınarak 20 m²'ye kadar olan garaj kısmı planlama onayı aşamasında; alana dahil edilmeyebilir. . Garaj girişi suriçi doluluk boşluk oranları esas alınarak yapılacaktır. Suriçi bölgesinde hiçbir şekilde yeni yapılacak binalarda otopark amaçlı gelişmelerde dokuya aykırı olarak kolonlar üzeri yapılanmaya gidilmeyecektir.

4- Yapılaşma

A- Doluluk/ Boşluk/ Bina Taban Alanı

Yeni gelişmeler; mevcut dokudaki yapıya, doluluk ve boşluk oranlarına ve genel karakterine uygun olarak

B- Yeni Binalara ve Mevcut Binalara yapılacak müdahaleler ekler ve ilaveler

yapılmalıdır.

Yapı arsa oranları konusunda (Bkz 8 numaralı Lefkoşa Suriçi yapı-arsa oranı kat adedi Haritası)

Yeni yapılacak binalar, ekler ve ilaveler Suriçi karakterine uygun olarak zeminde yola oturacak ve bitişik nizam olacak şekilde arazi içerisine yerleşim düzeni sağlanacaktır. Buna ek olarak suriçinde yapılacak tüm gelişmeler; malzeme, renk, yükseklik ölçek açıklıklar, doluluk/boşluk oranları, mimari elemanları vb. diğer mimari özellikleri bakımından mevcut suriçi dokusuna uygun olacaktır.

C- Bina Katsayısı

Surlar içinde maksimum bina kat sayısı, 8 numaralı Lefkoşa Suriçi yapı-arsa oranı kat adedi haritasında gösterildiği gibi 1 ile 3 arasında değişmektedir.

D- Bina Yüksekliği

Surlar içinde maksimum bina yüksekliği ile ilgili 8 numaralı Lefkoşa Suriçi yapı-arsa oranı kat adedi Haritasına bakınız.

Yeni yapılacak binalarda mevcut sokak dokusundaki binaların silüeti ve yapılacak gelişmenin bitişğinde bulunan Listeli ve/veya korunmaya değer özgün diğer binaların saçak altı hizaları dikkate alınarak yeni yapılacak binaların yükseklikleri belirlenecektir. İki kat yapılacak yapıların maksimum kat yüksekliği 8 numaralı "Lefkoşa Suriçi yapı-arsa oranı kat adedi Haritası'nda" verilen yüksekliği aşmayacak şekilde düzenlenecektir. İki katlı yapılacak binalarda katların birbirine oranı %46-%54 arasında olacak şekilde ve

sokak—cephesindeki—özgün dokunun bina kat yükseklikleri dikkate alınması—koşuluyla belirlenecektir.

E—Çatı Örtüsü

Çatılar eğimli yapılacaktır. Eğimli yapılacak çatılar bölgedeki çatı eğimini aşmayacak ve özgün dokusundaki çatı biçimlerine uygun olarak çözümler getirilecektir. Yeni yapılacak binalardaki saçaklar ise mevcut sokak dokusundaki binaların ve yapılacak gelişmenin bitişiğinde bulunan listeli ve/veya korunmaya değer özgün diğer binaların saçak genişlikleri dikkate alınarak belirlenecektir..

F—Malzeme

Suriçinde yeni yapılacak tüm gelişmelerde; mevcut binaların (Çatı, duvar, kapı pencere vb. diğer tüm elemanlarındaki) orijinal malzemesine ve özgün dokusuna uyumlu olarak yapılacaktır.

5-Arazi Kullanım

Arazi Kullanımla ilgili bakınız Harita 7 Lefkoşa Suriçi Gelişme Planı.

6.13.4.2.2.1.2 Gelecekteki Gelişme Alanları İçerisindeki Konut Alanları

Söz konusu alan içerisinde yer alan yapılaşma karakter bölgeleri;

- Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesi (GGA1)
- Yeni Gelişme Bölgesi (GGA2)
- Kırsal Yerleşim Bölgesi

6.13.4.2.2.1.2a Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesi (GGA1)

Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesinde konut amaçlı gelişmeler bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.70/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir.

Bölgede yurt yapılamaz. Nüfus yoğunluğu 156 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 52 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. Ancak yukarıdaki paragrafta belirtilen net konut yoğunluğuna bakılmaksızın 600 m²'den küçük 520 m² ve üzerindeki arsalarda en fazla 2 konut, 520 m² den küçük arsalarda ise en fazla 1 konut yapılabilir.

~~(i) Bölgeye ilişkin yapı arsa oranları 0.70/1-1.00/1 ve buna bağlı hektara düşen net net nüfus yoğunlukları ise 250-333 kişi/hektar olarak değişmekte olup konut alanlarında en fazla taban alanı oranı %40, en fazla yapı arsa oranı 0.70/1, bağlı net net nüfus yoğunluğu en fazla 290 kişi/hektar, en fazla kat adedi ise 2 kat olarak uygulanacaktır.~~

~~(ii) Tek veya birleştirilmiş olarak alanı 4 hektar ve üzeri olan parsellerde, kentsel tasarım çerçevesinde tasarlanan ve kentin işlevsel yapısının gerektirdiği, Plan raporunun 6.8, Eğitim, 6.9, Sağlık ve Sosyal Hizmetler ve 6.10, Açık Alanlar ve Rekreatyon bölümlerinde öngörülen standartlar doğrultusunda sosyal donatı ve/veya ortak kamusal alan ayrılıp kamuya devredileceği yeni inşaata yönelik gelişmelerde, yukarıdaki (i) paragrafta belirtilen haklara ek olarak, arazinin toplam alanı üzerinden, yeşil alan ve yol dışında kamuya devredilecek her %1'lik alana karşılık, kalan parsel alanı üzerinden 0.70/1'lik yapı arsa oranı ile hesaplanacak olan inşaat toplam alanına %2 oranını aşmayacak kadar ek inşaat hakkı ve/veya konut yoğunluğu verilecektir. Ancak bu inşaat hakkı 0.90/1 yapı arsa oranını ve nüfus yoğunluğu bakımından net net 333 200 kişi/hektarı aşmayacaktır. Kamuya devredilmesi öngörülen yukarıda belirtilen sosyal donatı ve/veya ortak kamusal kullanımlar için kamuya bırakılacak olan alan, parselin toplam alanının %17'sini aşamaz, alanı ise 2000 metre kareden az olamaz. Ancak Planlama makamının uygun görmesi durumunda daha önceden ayrılmış sosyal donatı alanına ek gereksinimleri olması halinde hem minimum 2000 metre karelik~~

~~sosyal donatı alanı hem de minimum 4 hektarlık arazi büyüklüğü aranmaz. Böylesi durumlarda bina kat yüksekliği yerleşimin yer aldığı bölgenin karakterine ve diğer kullanımlara verilen yükseklikler göz önüne alınarak, gereksinime göre planlama onayı aşamasında belirlenecektir.~~

6.13.4.2.2.1.2b Yeni Gelişme Bölgesi (GGA2)

Lefkoşa, Gönyeli, Hamitköy ana Yerleşkesinde ve Alayköy, Haspolat ve Kanlıköy Çevre Yerleşmelerinde bulunan Yeni Gelişme Bölgelerinde (GGA2) konut amaçlı gelişmeler bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.60/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat, bina yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz. Nüfus yoğunluğu 132 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 44 hane/hektar'dan fazla olamaz. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

Ancak yukarıdaki paragrafta belirtilen net konut yoğunluğuna bakılmaksızın 600 m²'den küçük 520 m² ve üzerindeki arsalarda en fazla 2 konut, 520 m² den küçük arsalarda ise en fazla 1 konut yapılabilir.

~~(i) Lefkoşa, Gönyeli, Hamitköy Ana Yerleşkesinde yapı arsa oranları, 0.60/1-0.90/1 ve buna bağlı hektara düşen net net nüfus yoğunlukları ise 150-266 kişi/hektar olarak değişmekte olup konut alanlarında en fazla taban alanı oranı %40, en fazla yapı arsa oranı 0.60/1, bağlı net net nüfus yoğunluğu en fazla 200 kişi/hektar, en fazla kat adedi ise 2 kat olarak uygulanacaktır. Alayköy, Haspolat ve Kanlıköy Çevre Yerleşkelerinde, yapı arsa oranları 0.60/1-0.80/1 ve buna bağlı hektara düşen net net nüfus yoğunlukları ise 150-266 kişi/hektar olarak değişmekte olup konut alanlarında en fazla taban alanı oranı %40, en fazla yapı arsa oranı 0.60/1, bağlı net net nüfus yoğunluğu en fazla 200 kişi/hektar, en fazla kat adedi ise 2 kat olarak uygulanacaktır.~~

(ii) Tek veya birleştirilmiş olarak alanı 4 hektar ve üzeri olan parsellerde, kentsel tasarım çerçevesinde tasarlanan ve kentin işlevsel yapısının gerektirdiği, Plan raporunun 6.8 Eğitim, 6.9 Sağlık ve Sosyal Hizmetler ve 6.10 Açık Alanlar ve Rekreasyon bölümlerinde öngörülen standartlar doğrultusunda sosyal donatı ve/veya ortak kamusal alan ayrılıp kamuya devredileceği gelişmelerde, yukarıdaki (i) paragrafta belirtilen haklara ek olarak, arazinin toplam alanı üzerinden, yeşil alan ve yol dışında kamuya devredilecek her %1' lik alana karşılık, kalan parsel alanı üzerinden 0.60/1'lik yapı arsa oranı ile hesaplanacak olan inşaat toplam alanına %2 oranını aşmayacak kadar ek inşaat hakkı ve/veya konut yoğunluğu verilecektir. Ancak bu inşaat hakkı 0.80/1 yapı arsa oranını ve nüfus yoğunluğu bakımından net net 178266 kişi/hektarı aşmayacaktır. Kamuya devredilmesi öngörülen yukarıda belirtilen sosyal donatı ve/veya ortak kamusal kullanımlar için kamuya bırakılacak olan alan, parselin toplam alanının %20'sini aşamaz, alanı ise 2000 metre kareden az olamaz. Ancak Planlama makamının uygun görmesi durumunda daha önceden ayrılmış sosyal donatı alanına ek gereksinimleri olması ve/veya mevcut durumda özel mülk olup hali hazırda kamulaştırma yapılmadan kısmen kamu yararına kullanılır durumda olması halinde hem minimum 2000 metre karelik sosyal donatı alanı hem de minimum 4 hektarlık arazi büyüklüğü aranmaz. Böylesi durumlarda bina kat yüksekliği yerleşimin yer aldığı bölgenin karakterine ve diğer kullanımlara verilen yükseklikler göz önüne alınarak, gereksinime göre planlama onayı aşamasında belirlenecektir.

6.13.4.2.2.1.2c Kırsal Yerleşim Bölgesi

Kırsal Yerleşme Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler bu planın 6.3 Konut bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; yapı arsa oranı en fazla 0.40/1, taban alanı oranı en fazla %40, kat adeti en fazla 2 kat ve bina

yüksekliği en fazla 8.20 metre olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede nüfus yoğunluğu 60 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 20 hane/hektar'dan fazla olamaz. 1000 m² lik arsaya en fazla 2 konut yapılabilir. 6.13.4.1'de belirtilen arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz.

Tarımsal değeri olan ve kanlıköy imar gelişme sınırı içinde bulunan GGA daki alanlarda en az 1 dönüm büyüklüğündeki arazi parseline toplam yapı arsa oranı 0.30/1 ve en fazla bina kat sayısı 2 kat olarak uygulanabilir. 1 dönümlük bir araziye en fazla iki konut yapılabilir. Ancak, bu planın yürürlüğe girdiği tarihten önce tarımsal amaçlı olarak bölünmüş ve alanı 650 metre karenin altında olan parseller üzerinde toplam inşaat alanı 200 metre kareyi bina kat sayısı 2'yi aşmayan bir konut yapılabilir.

6.13.4.2.2.2 Merkezi İş Alanı, Faaliyet Koridorları ve Alt Merkezler

Merkezi İş Alanında uygulama ve tasarım esasları Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planında yer almaktadır. Diğer ticari alanlar için de Uygulama ve tasarım esaslarını belirlemek üzere, sonraki planlama aşamasında daha detaylı planlama/projelendirme, kentsel tasarım çalışmasının yapılacağı alanlardır. çalışması yapılacaktır.

Ancak uygulamanın beklenmemesi durumunda bu çalışmalar yapılınca kadar olan sürede bu alanların faaliyet koridorları ve alt merkezler her biri için aşağıdaki 6.13.4.2.2.2.1, 6.13.4.2.2.2.2, 6.13.4.2.2.2.3 ve 6.13.4.2.2.2.4 maddelerinde belirlenen yapılaşma koşulları uygulanacaktır.

6.13.4.2.2.2.1 Merkezi İş Alanı (MİA)

Merkezi İş Alanında sonraki aşamada detaylı projeler hazırlanınca kadar geçecek sürede bu alandaki gelişmeler, bina kütlesi, doluluk boşluk, açık/kapalı alan oranı, yükseklik, iç mekan, dış mekan, bina cephe özellikleri, kentsel mobilya, renk, çatı örtüsü, yaya ve araç ulaşımı ve dolaşımı, peyzaj ve benzeri diğer özellikler bakımından yerel çevreye uyumlu düzenlemeler ve çözümler içeren, 1/200 ölçekte kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde hazırlanacak projelere uygun olarak yapılabilecektir.

Merkezi İş Alanında yukarıda belirtildiği gibi yapılacak gelişmelerde, birleştirilmiş parseller üzerinde, birleştirilmiş parsellerin büyüklüğüne göre farklı Taban Alanı Oranı ve

Toplam Yapı Arsa Oranı uygulanacaktır.

- Merkezi İş Alanı'nda arsa alanı 1000 metre karenin altında olması durumunda taban alanı oranı en fazla 0.40/1, toplam yapı arsa oranı 2.00/1 ve katsayı en fazla 12 kat olacak şekilde uygulanacaktır.
- Merkezi İş Alanı'nda arsa alanı 1001-1500 metre kare olması durumunda taban alanı oranı en fazla 0.40/1, toplam yapı arsa oranı 2.20/1 ve katsayı en fazla 12 kat olacak şekilde uygulanacaktır.
- Merkezi İş Alanı'nda arsa alanı 1501-20000 metre kare olması durumunda taban alanı oranı en fazla 0.40/1, toplam yapı arsa oranı 2.40/1 ve katsayı en fazla 12 kat olacak şekilde uygulanacaktır.
- Merkezi İş Alanı'nda arsa alanı 2001-2500 metre kare olması durumunda taban alanı oranı en fazla 0.40/1, toplam yapı arsa oranı 2.60/1 ve katsayı en fazla 12 kat olacak şekilde uygulanacaktır.
- Merkezi İş Alanı'nda arsa alanı 2501-3000 metre kare olması durumunda taban alanı oranı en fazla 0.40/1, toplam yapı arsa oranı 2.80/1 ve katsayı en fazla 12 kat olacak şekilde uygulanacaktır.
- Merkezi İş Alanı'nda arsa alanı 3001 metre kare ve üzeri olması;
- Kamuya açık mülkiyeti mal sahiplerinde kalması koşulu ile %20 meydan düzenlemesi yapılması
- Otopark gereksiniminin en fazla %20'sini zeminde düzenlemesi;
- Taban Alanı Oranı en fazla 0.35/1 olması
- Tasarı Binada zemin ve 1. Katta yoldan ve yan hudutlardan 3 metre arka huduttan en az 5 metre üst katlarda ise yan hudutlardan en az 5 metre çekmesi koşulu ile,

~~Toplam Yapı Arsa Oranı 3.00/1 ve katsayı en fazla 12 kat olacak şekilde uygulanacaktır.~~

~~Yapılacak tüm ticari gelişmelerde kaldırımdan bina çekme mesafesine kadar yer alan alanda yan hudutlarda bahçe duvarı yapılmayacaktır. Gelişmeye gelen arazinin ön kısmının kodu; yan arsa ve/veya arsaların ön kısmı ve kaldırım kodları ile birbirine devamlılığını sağlayacak şekilde yapılacaktır.”~~

~~Merkezi İş Alanında binanın arsa üzerindeki konumlandırılmasına mevcut ağaçların en az zarar göreceği şekilde bir oturma alanı ayarlanması, ulu ve/veya yetişmesi uzun yıllar alan ağaçların kesilmemesi, bu türden ağaçlar dışındaki bir ağacın kesilmesi gereken durumlarda, kesilen her ağaç için iki tane aynı türden ekilmesi esastır.~~

6.13.4.2.2.2.12 Bölge Merkezleri ve Kentsel Faaliyet Koridorları

Faaliyet koridorları ve bölge merkezleri bir sonraki aşamada hazırlanacak ve uygulama ve tasarım esaslarının belirleneceği plan/projeler hazırlanincaya kadar geçecek sürede bu bölgelerdeki gelişmeler; bu planın 6.4 Ulaşım, 6.7 Ticaret ve 6.11 Merkezi İş Alanı, Faaliyet Koridorları ve Alt merkezler bölümlerinde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; aşağıda belirtilen kural ve koşullara göre yapılacaktır.

Kentsel faaliyet koridoru 6 numaralı 1/25000 ölçekli Yapı Arsa Oranı, Yoğunluk ve Kat Sayısı Haritasında kentsel faaliyet koridoru olarak gösterilen ana veya ikincil dağıtıcıdan cephe alan arsanın mevcut veya parsel birleştirme sonrası yoldan azami 60 metre derinliğe kadar olan kısımlarını kapsamaktadır. Ancak 60 metrelik derinlik içerisinde birden fazla yapılaşma karakter bölgesi olması durumunda sadece yoldan cephe alan yapılaşma karakter bölgesine kadar olan derinlik kentsel faaliyet koridoru kapsamında değerlendirilir. Yoldan cephe alan yapılaşma karakter bölgesinin derinliğinin 30 metrenin altında olması durumunda her halükarda 30 metre derinliğine kadar olan alan kentsel faaliyet koridoru kapsamında değerlendirilir.

Kentsel faaliyet koridorlarında yurt, turistik tesis, diğer konut dışı kullanımlar veya konut dışı

kullanımlarla birlikte konut kullanımları aşağıdaki tablo 25'de yer alan özendirici haklardan yararlanacaktır. Ancak büyük ölçekli idari, kültürel ve kamusal fonksiyonlar özendirici hak kapsamı dışındadır. 6.11.2.3b maddesinde belirtilen yapılabilecek diğer tüm kullanımlarda bağlı bulunan yapılaşma karakter bölgesine ait yapılaşma kuralları geçerli olacaktır.

Bölge merkezlerinde kentsel faaliyet koridorunda belirtilen kullanımlara ek olarak büyük ölçekli idari, kültürel ve kamusal fonksiyonlar da özendirilecektir. Kentsel faaliyet koridorları ve bölge merkezlerinde konut kullanımı ile birlikte yapılacak konut dışı kullanımlarda binanın zemin katının tamamının veya zemin katın ön cephesinin konut dışı kullanım olması zorunludur. Konut kullanımı ile birlikte yapılacak konut dışı kullanımlarda binanın zemin katının tamamının veya bina toplam inşaat alanının en az %30'unun konut dışı kullanım olması durumunda özendirme kapsamında değerlendirilecektir. 6.11.3.3 maddesinde belirtilen yapılabilecek diğer tüm kullanımlarda bağlı bulunan yapılaşma karakter bölgesine ait yapılaşma kuralları geçerli olacaktır.

Bina altı otoparkı sadece binanın arka kısmına ve bina taban alanının %50'sini aşmaması koşulu ile yapılabilir.

Bölge merkezleri veya Kentsel Faaliyet Koridorlarında özendirici haklar kapsamında yer alan kullanımlara uygulanacak taban alanı oranı, yapı arsa oranı, nüfus yoğunluğu, konut yoğunluğu, kat sayısı ve kat yüksekliği tablo 25'te yer almaktadır. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz (Bkz. 6.13.4.1).

Tablo 25: Bölge Merkezleri veya Kentsel Faaliyet Koridorlarında Yapılaşma Karakter Bölgelerine Göre Özendirici Haklar Kapsamında Yer Alan Kullanımlara Ait Taban Alan Oranı, Yapı Arsa Oranı, Nüfus Yoğunluğu, Konut Yoğunluğu, Kat Sayısı ve Bina Yüksekliği

<u>YAPILAŞMA KARAKTER BÖLGESİ</u>	<u>TABAN ALAN ORANI</u>	<u>YAPI ARSA ORANI</u>	<u>NÜFUS YOGUNLUĞU (KİŞİ/HEKTAR)</u>	<u>KONUT YOGUNLUĞU HANE/HEKTAR</u>	<u>KAT SAYISI</u>	<u>BİNA YÜKSEKLİĞİ</u>
<u>MERKEZİ KONUT BÖLGESİ</u>	0.40/1	1.80/1	639	213	6	25

<u>ESKİ GELİŞME BÖLGESİ</u>	<u>0.40/1</u>	<u>1.6/1</u>	<u>561</u>	<u>187</u>	<u>5</u>	<u>21</u>
<u>YENİ GELİŞME BÖLGESİ (ÖGA)</u>	<u>0.40/1</u>	<u>1.4/1</u>	<u>480</u>	<u>160</u>	<u>4</u>	<u>17</u>
<u>KÖY İÇİ BÖLGESİ</u>	<u>0.60/1</u>	<u>1.4/1</u>	<u>210</u>	<u>70</u>	<u>3</u>	<u>13</u>
<u>SOSYAL KONUT BÖLGESİ</u>	<u>0.40/1</u>	<u>0.8/1</u>	<u>177</u>	<u>59</u>	<u>2</u>	<u>8.20</u>
<u>KÖY İÇİ ÇEVRESİ ESKİ GELİŞME BÖLGESİ</u>	<u>0.40/1</u>	<u>1.0/1</u>	<u>165</u>	<u>55</u>	<u>3</u>	<u>13</u>
<u>GGA1</u>	<u>0.40/1</u>	<u>1.0/1</u>	<u>156</u>	<u>52</u>	<u>3</u>	<u>13</u>
<u>GGA2</u>	<u>0.40/1</u>	<u>0.9/1</u>	<u>132</u>	<u>44</u>	<u>3</u>	<u>13</u>

Doku bütünlüğü olan alanlara, sosyal konut bölgelerine, köylerine, Dr Küçük konut bölgesine veya gelecekteki gelişme alanlarına cephesi olan bölgesel merkez veya faaliyet koridorlarında bahse konu bölgelere 21 metreden az bir mesafe içerisine yapılacak binaların kat sayısı 4'ü, bina yüksekliği 17 metreyi aşamaz.

Faaliyet koridorları ve alt merkezler bir sonraki aşamada hazırlanacak ve uygulama ve tasarım esaslarının belirleneceği plan/projeler hazırlanıncaya kadar geçecek sürede bu bölgelerdeki gelişmeler, bölge için verilen ve 6 numaralı Yapı Arsa Oranları Haritasında ve şekil 30'un Yapı Arsa Oranı, Yoğunluk ve Bina Yükseklikleri Tablosunda gösterilen yapı arsa oranları uygulanacaktır.

Bölge Merkezleri ve Kentsel Faaliyet Koridorlarında yapılacak tüm gelişmelerde taban alanı oranı 0.40/1 olacak, Ticari binalarda kaldırımdan bina çekme mesafesine kadar yer alan yan hudutlarda bahçe duvarı olmayacaktır. Gelişmeye gelen arazinin ön

kısımının kodu; yan arsa ve/veya arsaların ön kısmı ve kaldırım kodları ile birbirine devamlılığını sağlayacak şekilde yapılacaktır.

Bölgesel Merkezler ve kentsel faaliyet koridorlarındaki gelişmelerde, konut dışı kullanım ve/veya kullanımlarla birlikte olacak konut kullanımları özendirilecektir. Buna göre;

Bölge merkezleri ile kentsel faaliyet koridorlarındaki gelişmelerde bölge için verilen yapı arsa oranı diliminin üst limiti sadece parsel bazındaki toplam inşaat alanının en az %30'u en fazla %70'i konut dışı kullanımı olması ve/veya Kent içi otel yapılması durumunda verilecektir. Ancak tek bir tesis olması (Banka, vb.), konut ile birlikte olma imkanı olmayan kullanımların binada yer alması veya bölgedeki genel konut kullanımı % 30'un üzerinde olması durumunda üst limitin verilmesinde bu şart aranmayacaktır. Bunun dışında diğer tüm kullanımlarda bölge için verilen yapı arsa oranı diliminin alt limiti uygulanacaktır."

Kentsel Faaliyet Koridorlarında yukarıda belirtildiği gibi yapılacak gelişmelerde, bölge için verilen yapı arsa oranı diliminin üst limiti uygulanacaktır. Ancak Birleştirilmiş parseller üzerinde, birleştirilmiş parsellerin büyüklüğüne göre üst limit üzerinden aşağıda belirtildiği gibi ek yapı arsa oranı uygulanacaktır.

- Kentsel Faaliyet Koridorlarında arsa alanı 1001-1500 metre kare olması durumunda taban alanı oranı en fazla 0.40/1, toplam yapı arsa oranı 0.10/1 artırılarak uygulanacaktır.
- Kentsel Faaliyet Koridorlarında arsa alanı 1501-2000 metre kare olması durumunda taban alanı oranı en fazla 0.40/1, toplam yapı arsa oranı 0.20/1 artırılarak uygulanacaktır.
- Kentsel Faaliyet Koridorlarında arsa alanı 2001 metre kare ve üzeri olması durumunda taban alanı oranı en fazla 0.40/1, toplam yapı arsa oranı 0.30/1 artırılarak uygulanacaktır.

~~Birleştirilmiş Parseller üzerindeki Toplam Yapı Arsa Oranı en yüksek olan üzerinden hesaplanır. Ancak yeni gelişmelerde arkada kalan parsellerdeki kat sayısı ve yükseklik yanında oluşmuş binalar ve/veya içindeki bulunduğu bölgenin katsayısı dikkate alınarak belirlenir. Parsel birleştirmelerinde parselin ortalama derinliğine bağlı olarak bire üç oranına kadar karışık kullanım gelişmesi yapılabilir. Birleşmeden yapılacak tüm gelişmelerin konumu, büyüklüğü çevresindeki kullanımlar dikkate alınarak belirlenir. Parsel alanlarından ek yeşil alan verilmesi durumunda ve otopark gereksinimini kendi parselinde karşılaması durumunda bina taban alanı oranı %50 ye kadar artırılabilir.~~

6.13.4.2.2.2.23 **Semt Merkezleri**

Semt merkezlerinde bu planın 6.4 Ulaşım, 6.7 Ticaret ve 6.11 Merkezi İş Alanı, Faaliyet Koridorları ve Altmerkezler bölümlerinde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; 6.11.2.3a'da belirtilen kullanımlar yapılabilir. Yapılaşma karakter bölgesine göre konut amaçlı gelişme için verilen yapı arsa oranı, nüfus yoğunluğu, konut yoğunluğu, kat sayısı ve bina yükseliği uygulanacaktır.

Semt merkezinde bina altı otoparkı sadece binanın arka kısmında ve bina taban alanının %50'sini geçmemesi koşuluyla yapılabilir.

Ancak bu planda kentsel faaliyet koridoru olarak adlandırılan karışık kullanım alanları ile aynı yapılaşma karakter bölgesi ve aynı cadde üzerinde yer alan semt merkezlerinde kentsel faaliyet koridoruna ait yapılaşma kuralları uygulanır.

Semt merkezi olarak hizmet veren faaliyet koridorlarındaki gelişmelerde, konut dışı kullanım ve/veya kullanımlarla birlikte olacak konut kullanımları özendirilecektir. Buna göre;

Semt merkezi olarak hizmet veren faaliyet koridorlarındaki gelişmelerde bölge için verilen yapı arsa oranı diliminin üst limiti sadece parsel bazındaki toplam inşaat alanının en az %30'u en fazla %50'si ve/veya binanın zemin katının en az %50'sinin konut dışı kullanımı olması durumunda verilecektir. Diğer tüm kullanımlarda bölge için verilen yapı arsa oranı diliminin alt limiti uygulanacaktır.

Semt merkezlerinde yapılacak tüm gelişmelerde taban alanı oranı 0.40/1 olacaktır. Ticari binalarda kaldırımdan bina çekme mesafesine kadar yer alan yan hudutlarda bahçe duvarı olmayacaktır. Gelişmeye gelen arazinin ön kısmının kodu; yan arsa ve/veya arsaların ön kısmı ve kaldırım kodları ile birbirine devamlılığını sağlayacak şekilde yapılacaktır.

6.13.4.2.2.2.34 **Ülkesel Faaliyet Koridoru**

Ülkesel faaliyet koridorunda; sonraki aşamada, bu bölge ile ilgili uygulama ve tasarım esaslarının

belirleneceği plan/projeler hazırlanacaktır. Bu plan/projeler tamamlanıncaya kadar geçecek sürede bu bölgelerdeki gelişmeler aşağıda belirtilen kural ve koşullara göre yapılacaktır.

Bu planın 6.4 Ulaşım, 6.7 Ticaret ve 6.11 Merkezi İş Alanı, Faaliyet Koridorları ve Alt merkezler bölümlerinde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile 6.11.3.3 maddesinde belirtilen kullanımlar yer alabilecektir. Çok maksatlı mağazalar, turizm kullanımları, üniversite binası veya kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan showroom türü prestij binaları aşağıdaki tablo 26'da yer alan özendirici haklardan yararlanacaktır. 6.11.3.3 maddesinde belirtilen yapılabilecek diğer tüm kullanımlarda bağlı bulunulan yapılaşma karakter bölgesine ait yapılaşma kuralları geçerli olacaktır.

Ülkesel Faaliyet Koridorlarında yukarıda belirtildiği gibi özendirici haklar kapsamında yer alan kullanımlara yönelik gelişmelerde, uygulanacak taban alanı oranı, yapı arsa oranı ve kat sayısı tablo 26'da yer almaktadır.

Tablo 26: Ülkesel Faaliyet Koridorlarında Yapılaşma Karakter Bölgesine Göre Özendirici Haklar Kapsamında Yer Alan Kullanımlara Ait Taban Alan Oranı, Yapı Arsa Oranı ve Kat Sayısı

<u>YAPILAŞMA KARAKTER BÖLGESİ</u>	<u>TABAN ALAN ORANI</u>	<u>YAPI ARSA ORANI</u>	<u>KAT SAYISI</u>	<u>BİNA YÜKSEKLİĞİ</u>
<u>ÖGA Yeni Gelişme Bölgesi-Eski Gelişme Bölgesi</u>	<u>0.40/1</u>	<u>1.60/1</u>	<u>5</u>	<u>21 m</u>
<u>GGA1- GGA2- Köyiçi Çevresi Eski Gelişme Bölgesi-Dr Küçük Anıtı Konut Bölgesi</u>	<u>0.40/1</u>	<u>1.20/1</u>	<u>3</u>	<u>13 m</u>

Doku bütünlüğü olan alanlara, sosyal konut bölgelerine, köyiçlerine, veya gelecekteki gelişme alanlarına cephesi olan ülkesel faaliyet koridorlarında bahse konu bölgelere 21 metreden az bir mesafe içerisine yapılacak binaların kat sayısı 4'ü, bina yüksekliği 17 metreyi aşamaz.

Ülkesel faaliyet koridorunda; sonraki aşamada, bu bölge ile ilgili uygulama tasarım esaslarını düzenlemek için plan/proje hazırlanacaktır. Bu plan/projeler tamamlanıncaya kadar geçecek sürede, bu bölgede konut kullanımı olmaksızın yapılacak olan Radyo-Televizyon gibi konut dışı özel kuruluşlar, otel türü gelişmeler, sigorta, banka, finans bürolarının genel müdürlükleri, hastahane ve kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan showroom türü prestij binaları yaratacakları trafik, gürültü, estetik ve benzeri etkilerle çevresindeki komşu konut alanlarının bütünlüğünü etkilemeyecek, rahatsız etmeyecek ve bozmayacak türde yapılan gelişmelere onay verilecektir. Buna bağlı olarak çevresindeki konut alanlarına yapacağı etkiyi ve alınacak önlemleri belirlemek amacı ile Planlama Onayı Tüzüğü'nün 23 ve 24'üncü maddeleri uyarınca hazırlanacak Ek Değerlendirme Raporu çerçevesinde ve kendi alanını ve yakın çevresini kapsayan alan için hazırlanacak kentsel tasarım projesine uygun olarak yapılabilir. Bu bölgede planın öngördüğü yerlerdeki yüksek binalar politikası sadece yukarıda belirtilen kullanım türlerine yönelik gelişmelerde uygulanacaktır. Ülkesel Faaliyet Koridorları'nın;

- Öncelikli Gelişme Alanlarına giren kısmında Taban Alan Oranı 0.40/1, Toplam Yapı Arsa Oranı 1.60/1,
- Gelecekteki Gelişme Alanlarına giren kısmında Taban Alan Oranı 0.40/1, Toplam Yapı Arsa Oranı 1.20/1
- Tarımsal Gelişme Alanlarına giren kısmında Taban Alan Oranı 0.40/1, Toplam Yapı Arsa Oranı 1.00/1 ve
- Sanayi Bölgelerine giren kısımlarında Taban Alan Oranı 0.40/1, Toplam Yapı Arsa Oranı 1.20/1olarak uygulanacaktır.

Ülkesel Faaliyet Koridoru üzerinde yapılabilecek diğer tüm gelişmelerde; bulunduğu bölge için verilen yapı arsa oranının alt limiti uygulanacaktır.

6.13.4.2.2.3 Oluşumu Tamamlanmış Alanlar:

Planda belirlenmiş koruma alanı veya dokusu korunacak bölgeler dışındaki bölgelerde ~~oluşumu büyük ölçüde biçimlenmiş yerleşim alanlarındaki~~, bu plana göre tanınmış kazanılmış haklardaki inşaat ruhsatları da dikkate alındığında yapılaşmasını yürürlükteki bölge kuralının üzerinde, %70 ve üzerinde bir oranda tamamlanmış yapı adalarında, biçimlenmesi tamamlanmış doku ile uyumlu birlikteliğini sağlamak için, bu gibi adalardaki yeni gelişmeler, yürürlükteki bölge kuralının üzerindeki mevcut yapılaşmış ve/veya kazanılmış hak inşaat ruhsatlarına uygun olarak yapılaşacak sahibi arsalardaki binaların kullanılmış yapı arsa oranları, net konut yoğunlukları ile kat sayısı bakımından ortalaması esas alınarak belirlenecek yapı arsa oranlarına, net konut yoğunluklarına ve kat sayısına ve kullanım türlerine göre yapılır.

Bu gibi alanlardaki ~~konut kullanımı amaçlı gelişmelerde belirlenen ortalama yapı arsa oranı ile birlikte bağlantılı net net yoğunluk da uygulanır ve~~ malzeme çevre düzeni, peyzaj özellikleri dikkate alınır.

Dr. Küçük Anıtı ~~Ön Görünüm~~Konut bölgesinde ve koruma alanı veya dokusu korunacak bölgelerde sadece kullanım türüne göre oluşumunu tamamlamış alanlar dikkate alınır.

~~Bu Planın tanıdığı kazanılmış haklarda dikkate alındığında arazi kullanım dağılımı bakımından %70 ve üzerinde bir oranda oluşumunu tamamlamış yapı adalarında, yeni gelişmeler, yapı adasındaki kullanım biçimi en az %70 oranında oluşmuş arsalardaki kullanım biçimi esas alınarak belirlenecek kullanım amacına uygun olarak yapılabilir.~~

Planda belirlenmiş koruma alanı veya dokusu korunacak bölgeler dışındaki bölgelerde ~~oluşumu büyük ölçüde biçimlenmiş yerleşim alanlarındaki~~, bu plana göre tanınmış kazanılmış haklardaki inşaat ruhsatları da dikkate alındığında yapılaşmasını yürürlükteki bölge kuralının üzerinde %60 - %70 arasındaki bir oranda üzerinde tamamlanmış yapı adalarında, biçimlenmesi büyük oranda tamamlanmış doku ile uyumlu birlikteliğini sağlamak için, bu gibi adalardaki yeni gelişmeler, tüm yapı adasının yapı arsa oranları, net konut yoğunlukları ile kat sayısı bakımından ortalaması esas alınarak belirlenecek kullanım türüne, yapı arsa oranlarına, net konut yoğunluklarına ve kat sayısına göre yapılır.

~~Bu Planın tanıdığı kazanılmış haklarda dikkate alındığında; arazi kullanım dağılımı bakımından %60 - %70 arası bir oranda oluşumunu tamamlamış yapı adalarında, yeni gelişmeler, tüm yapı adasındaki kullanım biçimi esas alınarak belirlenecek kullanım amacına uygun olarak yapılabilir.~~

~~Planda belirlenmiş koruma alanı veya dokusu korunacak bölgeler dışındaki karakter bölgelerinde %60 - %70 arası ve %70 ve üzeri kemikleşmiş adalarda yapılaşma ortalaması o karakter bölgesi için öngörülen yapı arsa oranı aralığının en alt değerinden az ise alt değere tamamlanır.~~

Yapı adası her karakter bölgesinde bulunan ve dört tarafından yolla sınırlanan ve/veya en az 1 tarafı yolla sınırlanmış olup diğer tarafları ise hastahane, ilkokul, orta eğitim, yüksek eğitim gibi toplumsal hizmet kullanımları ile mezarlık, otobüs terminali, yeşil alan ve dere yatağı gibi kamusal alanlarla sınırlanan arsa topluluğunu anlatır. Faaliyet Koridorlarında ve/veya ana ulaşım arterlerinden cephe alan parsellerde yapı adası bir kavşaktan diğer kavşağa kadar olan alan içerisindeki parseller grubunu anlatır. Ancak Planlama makamı ~~bu Planın tanıdığı kazanılmış haklarda dikkate alındığında arazi kullanım dağılımı bakımından %70 ve üzerinde bir oranda oluşumunu tamamlamış~~ bu gibi caddelerde birden fazla kavşağı birarada değerlendirebilir.

Oluşumu tamamlanmış alanlara ek olarak Planda belirlenmiş koruma alanı veya dokusu korunacak bölgeler dışındaki bölgelerde aynı yoldan cephe alan ve bölge için belirlenmiş kat sayısından daha fazla katı olan iki bina arasında kalan arsada yapılabilecek gelişmelerde uyumlu birlikteliği sağlamak için, planda o bölge için verilmiş kat sayısına ve/veya yukarıda tanımlandığı gibi oluşumu tamamlanmış bir alanda, bina kat sayısı bakımından kemikleşme ortalamasına bakılmaksızın, bölge için planda belirlenmiş yapı arsa oranını ve konut ve nüfus yoğunluğunu ve/veya kemikleşme ortalaması yapı arsa oranını aşmamak koşulu ile , söz konusu iki binanın kat yükseklikleri ortalaması esas alınarak kat yüksekliği belirlenir. Ancak aynı yoldan cephe alan iki bina arasında kalan arsanın alanı, söz konusu 2 binanın üzerinde bulunduğu arsaların alanları ortalamasınının 1,5 katından büyükse uyumlu birliktelik kuralı uygulanmaz.

6.13.4.2.2.4 Sanayi Bölgeleri:

~~Depolama alanı ve oto sanayi bölgesi dışında kalan sSanayi bölgelerindeki olarak tanımlanmış bölgelerdeki gelişmeler, bu planın 6.5 Sanayi Depolama ve Toptan Ticaret bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile;~~ bina taban alanı oranı %60'ı, yapı arsa oranı 1.20/1'i, kat adedi ~~23'ü~~ aşmamak ve önden çekme mesafesi 5 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Ancak, üretim prosesi gereği tesisinin kaçınılmaz ek gereksinimleri dikkate alınarak Sanayi Dairesinin vereceği görüş doğrultusunda planlama onayı

aşamasında ~~yapı arsa oranı ve~~ bina kat sayısı artırılabilir. Ayrıca bu bölgelerdeki parsellemeye yönelik gelişmelerde Küçük ölçekli yerel atelyeler için ayrılan bölgelerde min. parsel büyüklüğü ~~520 600 m²'den, orta ve büyük ölçekli sanayi bölgelerinde 3500 m²'den, kirli sanayi bölgesinde 6000 m²'den diğer tüm sanayi bölgelerinde ise 1338 m² olacaktır. az olamaz.~~ Sanayi Bölgesi'nde, yer alacak işletmeler için gerekli parsel büyüklükleri, işletmelerin faaliyet konuları ile kapasitelerine bağlı olarak Planlama Onayı aşamasında çeşitlendirilebilir.

Depolama alanı ve oto sanayi alanındaki gelişmeler, bu planın 6.5 Sanayi Depolama ve Toptan Ticaret bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; bina taban alanı oranı %50'i, yapı arsa oranı 0.80/1'i, kat adedi 2'yi aşmamak ve önden çekme mesafesi 5 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Depolama alanında, inşaat malzemeleri depolanabilir, toptan satılabilir veya iş araçları park edebilir. Oto sanayi alanında ise oto galeri, araç bakım, kaporta, boya, tamir, yerdek parça satış, servis ticaret, yıkama ve benzeri araç ile ilgili tüm hizmetler yapılabilir. Depolama alanı ve oto sanayi alanında parsellemeye yönelik gelişmelerde min. parsel büyüklüğü 1000m²'nin altında olamaz.

Sanayi Bölgelerinde ve depolama alanında, yer alacak işletmeler için gerekli parsel büyüklükleri, işletmelerin faaliyet konuları ile kapasitelerine bağlı olarak Planlama Onayı aşamasında çeşitlendirilebilir.

6.13.4.2.2.5 ~~Okullar,~~ Hastahaneler, Kamusal Hizmet Binaları ve Yönetim Binaları:

Genellikle geniş alan gereksinimi olan diğer kullanımlarda olduğu gibi, bu tür kullanımlarda da düşük taban alanı olan %20 uygulanmalıdır. ~~Ancak kampüs şeklinde olan üniversite gelişmelerinde %20' lik taban alanı oranı, 0.40/1 yapı arsa oranı ile birlikte uygulanacaktır.~~ Kat yüksekliği de yerleşimin yer aldığı bölgenin karakterlerine ve diğer kullanımlara verilen yükseklikler göz önüne alınarak, gereksinime göre planlama onayı aşamasında belirlenecektir. Ancak parsellerin küçük olduğu merkezi bölgelerde taban alanı oranı %35'e kadar çıkarılabilir.

6.13.4.2.2.6 Fuar Alanı:

Fuar alanları, mal ve hizmet üreticilerinin ve tüketicilerinin belli zaman ve mekân dilimi içersinde buluştukları bir pazar niteliği taşımaktadır. Bu bağlamda, fuar alanlarında yapılacak binaların portatif nitelikte ve gerektiğinde sökülüp farklı mal ve hizmet üreticilerin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yeniden yapılabilecek

şekilde olması gerekmektedir. Bu alandaki gelişmeler, taban alanı %20'yi ve bina kat adedi 1'i geçmemek koşulu ile yapılabilir. Söz konusu alanda 12 Kasım 1999 Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış arsalarda yapılabilecek konut kullanımı için en fazla taban alanı oranı % 40, en fazla yapı arsa oranı 0.60/1, bağlı net nüfus yoğunluğu en fazla 111 kişi/hektar, en fazla kat adedi ise 2 kat olarak uygulanacaktır.

6.13.4.2.2.7 Spor Sitesi:

Söz konusu alanda yapılabilecek hipodrom, futbol okulu, carting, tenis kortu, kapalı/açık yüzme havuzu ve benzeri spor tesisleri, bu planın 6.10 Açık Alanlar Eğlence ve Dinlence bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması koşulu ile; taban alanı oranı %30'u yapı arsa oranı 0.30/1'u, kat sayısı 2'yi aşmayacak şekilde mak koşulu ile yapılabilecektir. Kat yüksekliği gelişme ile ilgili gereksinimler ve tesisinin kaçınılmaz ek gereksinimleri dikkate alınarak Spor Dairesinin vereceği görüş doğrultusunda planlama onayı aşamasında belirlenecektir. Ancak söz konusu alanda 12 Kasım 1999 Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış arsalarda yapılabilecek olan bilardo salonu, masa tenisi, fitness salonu, ticaret, konut, yurt ve spor kullanımına hizmet edebilecek sağlık tesisi, restoran ve benzeri gelişmeler bu planın 6.3 Konut, 6.7 Ticaret veya 6.10 Açık Alanlar Eğlence ve Dinlence bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması koşulu ile; —tüm otopark gereksinimini kendi parselinde karşılayacak, taban alanı oranı %40'ı yapı arsa oranı 1.20/1'i, ve 3 katı ve 13 metre bina yüksekliğini aşmayacak şekilde yapılabilecektir. Bölgede nüfus yoğunluğu 480 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 160 hane/hektar'dan fazla olamaz. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz (Bkz. 6.13.4.1).

6.13.4.2.2.8 Turizm Eğlence ve Dinlence Alanı

4 numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen, fuar alanının batısında yer alan Turizm, Eğlence ve Dinlence Alanı olarak isimlendirilen bölgede turizm amaçlı gelişmeler, geniş alan gereksinimine ihtiyaç duyulan çok maksatlı mağazalar, büyük alışveriş merkezleri ve kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan showroom türü prestij binalar yapılabilir. Bu gelişmeler, bu planın 6.7 ve 6.15 Turizm bölümünde belirtilen politikalar işlevsel ve çevresel unsurlara uygun olması koşulu ile; —alanı 10000 metre kare ve üzeri olan parsellerde —taban alanı oranı en fazla 0.40/1 ve toplam yapı arsa oranı en fazla 1.00/1, olacak şekilde

yapılabilecektir. Turizm amaçlı gelişmelerde hektara düşen yatak sayısının max. 250 olması ve kentsel tasarım ilkelerine göre hazırlanacak projelere uygun olarak yapılması koşulu ile yapılabilecektir.

Ayrıca söz konusu alanda yapılabilecek büyük otopark gereksinimi olan, gürültü yaratan, yoğun trafiğe neden olan, spor ve dinlenme türü dışındaki düşün salonu, açık hava sineması, amfityatro, aqua park, disko ve benzeri türden eğlence kullanımı amaçlı gelişmeler net alanı en az 5000 metre kare olan parseller üzerinde yapı arsa oranı en fazla 0.20/1, taban alanı oranı en fazla 0.20/1 olması koşulu ile yapılabilecektir.

Turizm eğlence ve dinlenme alanı içerisinde yer alan kamuya ait arazide tiyatro, müze, konferans salonu ve benzeri kullanımların yer alacağı kültür sitesi yapılabilecektir. Bu alanda yapılacak gelişmeler taban alan oranı %40'ı, toplam inşaat alanı oranı 1.00/1'ı geçmeyecek şekilde yapılacaktır.

Bu bölgede yapılacak tüm gelişme başvurularında kat sayısı ve bina yüksekliği planlama onay aşamasında değerlendirilecektir.

Turizm Eğlence ve Dinlenme Alanının batısında yer alan dere yatağının doğusu boyunca cephe alan parsellerde, restoran, bar ve eğlence amaçlı kullanımlar yapılabilir. Bu gelişmeler, alanı 800 m² ve üzeri olan parsellerde, taban alanı oranı en fazla 0.40/1 ve toplam yapı arsa oranı en fazla 1.00/1, olması koşulu ile yapılabilecektir.

Turizm Eğlence ve Dinlenme Alanında yapılabilecek tüm gelişmelerde gerekli otopark miktarının kendi parselinde karşılanması esastır

6.13.4.2.2.9 Turizm gelişme alanları

Plan Alanında Turizm amaçlı gelişmeler Merkezi İş Alanında, faaliyet koridorlarında bölge merkezlerinde, Lefkoşa surlar içinde, Eski köy içlerinde ve 4 numaralı Geliş-me Planı haritasında gösterilen fuar alanı batısındaki alanda yapılabilecek turizm ilgili çeşitlendirmeye bağlı olarak planlama alanında yer alacak turizm amaçlı gelişmeler için gelişmenin yapılacağı bölgenin yapılaşma kriterleri ile turizm ile ilgili norm ve kriterler esas alınacaktır. Kent içi otellerin yer alacağı merkez, faaliyet koridorları gibi alanlarda turizm amaçlı gelişmelerde bu bölge-lerin yapı arsa oranları uygulanacaktır. Surlar içinde turizm amaçlı gelişmeler bu planın surları içi ile ilgili koruma ve geliştirme ilkeleri ve yapı arsa oranlarına göre yapılacaktır.

Büyük ve kapsamlı turizm tesislerinin yapılacağı bölgelerde, turizm amaçlı gelişmeler, bu türdeki kapsamlı tesislerin yapılabilmesi için

gerekli büyüklükteki alanda kentsel tasarım ilkelerine göre hazırlanacak projelere uygun olarak yapılabilecektir.

6.13.4.2.2.10 Ticaret ve Eğlence Alanı

4 ve 6 numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen, fuar alanının batısında yer alan Ticaret ve Eğlence Alanı olarak isimlendirilen bölgede Ticaret, ofis, eğlence amaçlı kullanımlar, bu planın 6.7 Ticaret, ve 6.10 Açık Alanlar Eğlence ve Dinlence bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması koşulu ile taban alanı oranı en fazla 0.430/1 ve toplam yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, kat sayısı en fazla 2 kat ve bina yüksekliği en fazla 8.20 metre, olacak şekilde yapılabilecektir. Bu tür gelişmeler otopark gereksiniminin tamamı kendi parseli ve/veya arazisi içerisinde sağlanması koşulu ile yapılabilecektir. Ticaret ve Eğlence alanı içerisinde yapılacak parsellemelerde, parsel büyüklüğü en az 5000 metre kare olacaktır. Yapılacak tüm gelişmelerde bölge için gerekli yol yeşil alan ve otopark kamuya yararı için ayrılır

6.13.4.2.2.11 Eğlence Alanı

Bir sonraki aşamada hazırlanacak ve uygulama ve tasarım esaslarının belirleneceği plan/projeler hazırlanıncaya kadar geçecek sürede Turizm Eğlence ve Dinlence Alanının güneyinde yer alan eğlence alanında, restoran, cafe gibi eğlence kullanımları yapılabilir. Bu gelişmeler, alanı 1000 m² ve üzeri olan arsalarda, taban alanı oranı en fazla 0.40/1 toplam yapı arsa oranı en fazla 0,80/1, ve kat sayısı en fazla 2 kat, bina yüksekliği 8,20 metre olması koşulu ile yapılabilecektir.

6.13.4.2.2.12 Yerel parklar, yerel yeşil alanlar ve spor alanları

Büyüklüğü 10,000 m²'nin üzerinde olan yerel parklarda, 3,000 m²'nin üzerinde olan park veya spor alanlarında 6.10.3.3'te belirtilen kullanımlar; 6.10 Açık Alanlar Eğlence ve Dinlence bölümünde belirtilen politikalar, işlevsel ve çevresel unsurlara uyması koşulu ile yapı arsa oranı 0.03/1'i ve kat adedi 1'i aşmayacak şekilde yapılabilir. –Spor alanlarında spor tesislerinin ayrılmaz bir parçası olan kapalı alanlar ve yardımcı fonksiyonlar için (izleyicilerin ve sporcuların ihtiyaçlarını karşılayabilecek kapalı spor salonu, tribün, soyunma kabini, tuvalet, büfe vb) yapılaşma kuralları bulunduğu bölgenin yapılaşma kuralları da göz önünde bulundurularak ihtiyaca göre Planlama onayı aşamasında belirlenir.

6.13.4.2.2.13 Okullar

1/25000 ölçekli Gelişme Planı haritasında ve Planın ekinde yer alan kadastral haritalarda gösterilen okul alanlarında ve/veya Plan

Raporunun 6.8 Eğitim bölümünde belirtilen yer seçim kriterlerine göre yapılabilecek okullar 6.8 Eğitim bölümünde yer alan standartlara (Tablo 26: Okullar için önerilen standartlar) ve aşağıda her bir eğitim kurumu için belirlenen yapılaşma kural ve koşullarına göre yapılabilir.

1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında ve Planın ekinde yer alan kadastral haritalarda gösterilen öneri eğitim alanları kamu okulları için ayrılmış olup, söz konusu alanlara özele ait eğitim kurumu yapılamaz.

Kamu İlk ve orta dereceli okul ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak belirlenen parsellerin yeterli büyüklükte olmadığı ancak, halka açık spor alanlarına güvenli bir yürüme mesafesi içerisinde olduğu durumlarda okullar için önerilen standartlar tablosunda (tablo 26) belirtilen minimum spor alanının okul alanı içerisinde karşılanması istenmeyebilir ve halka açık spor alanları öğrencilerle paylaşımı olarak kullanılabilir. Bu gibi durumlarda taban alanı oranı ilk ve orta dereceli okullarda %28'e, yapı arsa oranları ilkokullarda 0.43/1'e, orta dereceli okullarda 0.47/1'e yükseltilebilir.

6.13.4.2.2.13.1 Okul Öncesi Eğitim Kurumları

Yapı arsa oranı 0.40/1'i, taban alanı oranı %30'u, kat adedi 2'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir. Asgari parsel büyüklüğü 900m²'den az olamaz.

6.13.4.2.2.13.2 İlkokul

Yapı arsa oranı 0.20/1'i, taban alanı oranı %13'ü, kat adedi 2'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir.

6.13.4.2.2.13.3 Ortaokul

Yapı arsa oranı 0.17/1'i, taban alanı oranı %10'u, kat adedi 2'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir.

6.13.4.2.2.13.4 Lise

Yapı arsa oranı 0.20/1'i, taban alanı oranı %12'yi, kat adedi 2'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir.

6.13.4.2.2.13.5 Ortaöğretim

Ortaokul ve Lisenin birarada olduğu ortaöğretim kurumlarında yapı arsa oranı 0.20/1'i, taban alanı oranı %12'yi, kat adedi 2'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir.

6.13.4.2.2.13.6 Özel Amaçlı Okullar¹

¹ Bedenen ve zihnen engelli olup özel bir eğitim ve öğrenime gereksinimi olan okul öncesi eğitim yaşına ulaşmış çocukların onsekiz yaşına kadar olan eğitimlerinin tümünü kapsar.

Özel amaçlı okullara ait yapılaşma kural ve koşulları bu okulların niteliğine, ihtiyaca ve 6.8.3.7 maddesinde belirtilen kriterlere göre Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

6.13.4.3 Özendirici ve caydırıcı önlemler: Gerekli olması durumunda, kentin belirli kısımlarında çeşitli gelişme hedeflerine ulaşmak için Planlama Makamı tarafından, planda önerilen yapı-arsa oranı, konut yoğunluğu, bina kat sayısı bina yüksekliği ve bina taban alanı ile ilgili düzenleme ve değişiklikleri yapabilmelidir.

Bu politikanın amacı, plan alanındaki yerleşim alanlarında, planın vizyonu, stratejileri ve hedeflerine uygun olarak gelişmelerin arzu edildiği gibi gerçekleştirilebilmesini sağlamak için, 6.13.4.2'de belirtilen yapı arsa oranları bina kat sayısı, yüksekliği, taban alanı oranı ilgili kuralların uygulanmasında müzakereci ve katılımcı esneklik sağlamaktır.

Planlama Makamı bazı gelişme hedeflerini gerçekleştirmek veya istenilen bazı gelişmeleri özendirmek veya istenmeyen bir gelişmenin gerçekleşmesini caydırmak için öngörülen kurallardan daha az veya daha çok bir kuralı koşul olarak verebilecek gerekli esnekliğe sahip olacaktır.

6.13.4.2'deki kurallarla ilgili düzenleme ve değişiklikler, kamu çıkarları doğrultusunda yapılabilir.

a) Kamu sektörü ve diğer kar amacı gütmeyen kurumlar ve kuruluşlar tarafından bölüm 6.3.4.3 ve 6.3.4.4'de belirtilen düşük maliyetli konut yapı kooperatifleri konutlar ve kamu sektörü düşük maliyetli konutları ile özel sektör tarafından bölüm 6.3.4.6'de belirtilen kapsamlı konut gelişmeleri projelerde, konut yoğunluğu artırılabilir.

b) Planda belirlenen alanlarda bölge merkezleri ile semt merkezlerinin oluşması için kentsel tasarım projeleri çerçevesinde veya bireysel uygulamalarda, bu merkezlerin sağlıklı olarak oluşabilmesini kolaylaştıracak düzenlemeleri içeren gelişmelere bina yüksekliği ve yapı arsa oranında artırma yapılabilir. Doku koruma bölgesi, köyü ve benzeri kentsel koruma alanları dışında kalan konut alanlarında özel sektör tarafından üretilecek bölüm 6.3.4.5'de belirtilen orta ve düşük gelir grubuna yönelik konutlarla doğru orantılı olarak konut üreticilerine gelir vergisi muafiyeti, düşük faizli konut kredisi alımı, konut kredilerine vergi indirimleri, bedelsiz veya piyasa değerinin altında kamu arazisi, yapılaşma kurallarında artış (konut yoğunluğu, yapı arsa oranı vb) ve benzeri teşvikler sağlanabilir. Yapılaşma kurallarında sağlanacak artışlarda ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranı bölge kuralının %50'sini, taban alanı oranı %50'yi, kat adedi ise bu Planla 2 kat bölgesi olarak belirlenen alanlarda bölge kuralını, Öncelikli Gelişme Alanlarında (2 kat bölgesi olarak belirlenen alanlar dışında) ise bölge kuralının 1 kat üzerini aşamaz. Ancak kat aşımı doku koruma bölgelerinden, köyülerinden ve bu Planla 2 kat bölgesi olarak belirlenen

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.20
01

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

diğer bölgelerden cephe alan parsellerde bu bölgelere olan 21 metre mesafe içerisinde uygulanmaz.

- c) Parsel birleştirerek, kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde hazırlanan projeye uygun olarak, planın öngördüğü çerçevede, okul, yeşil alan, otopark ve benzeri ortak alanlar için alan bırakılırsa, ortak alanlar için daha fazla alan bırakanlara planın ilgili bölge için verdiği konut yoğunluğu yapı arsa oranından daha fazla hak aşağıdaki (e) paragrafında belirtilenlere uygun olarak verilebilir.
- d) Yeşil alanlar, açık alanlar ve parklarla ilgili olarak istenilen standardın üzerinde alan ayrılması veya okul alanı ve diğer kamu kullanımları için alan ayrılması durumunda aşağıdaki (e) paragrafında belirtilenlere uygun olarak konut yoğunluğu artırılabilir.
- e) ~~Özellikle Merkezi İş Alanındaki Çok katlı apartmanlarda yaşama koşullarını iyileştirmek için kapalı balkonlar ve ör. giriş holleri, merdivenler, katlardaki daire giriş koridorları gibi ortak mekanlar ile plan alanındaki tüm konut alanlarında üstü kapalı garajlar maksimum bina taban alanına sadık kalınarak, yapı arsa oranına dahil edilmeyebilir. Yukarıdaki (a, (c) ve (d) paragrafında belirtilen konut gelişmeleri bağlamında doku koruma bölgesi, köyiçi vb 6.12 maddesinde belirtilen kentsel koruma alanları dışında kalan bölgelerde 6.10.3.3 maddesinde belirtildiği üzere trafo, su vb kamusal altyapı, kamu yolu ve yeşil alanın kamuya terk edildikten sonra kalan alanı 15000 m² ve üzerinde olan parsellerde kentsel tasarım çerçevesinde tasarlanan ve Planlama onayı aşamasında belirlenecek ihtiyaca göre kentin işlevsel yapısının gerektirdiği, Plan raporunun 6.8,Eğitim, 6.9,Sağlık ve Sosyal Hizmetler ve 6.10, Açık Alanlar ve Rekreasyon bölümlerinde öngörülen standartlar doğrultusunda sosyal donatı ve/veya kamusal alan ayrılıp kamuya devredileceği yeni inşaata yönelik gelişmelerde, ek alan devredilmeden önce kalan parsel alanının bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılması ile elde edilecek haklara ek olarak, kamuya devredilecek olan ek alanın bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılarak elde edilecek alan ek inşaat hakkı olarak verilecektir. Parsele düşecek konut sayısı ek alan devredilmeden önce kalan parsel alanının bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılması ile elde edilecek toplam inşaat alanında yapılabilecek azami konut sayısı ile doğru orantılı olarak artırılır.~~

Ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranı bölge kuralının %50'sini, taban alanı oranı %50'yi, kat adedi ise bu Planla 2 kat bölgesi olarak belirlenen alanlarda bölge kuralını, Öncelikli Gelişme Alanlarında (2 kat bölgesi olarak belirlenen alanlar dışında) ise bölge kuralının 1 kat üzerini aşamaz. Ancak kat aşımı doku koruma bölgelerinden, köyicilerinden ve bu Planla 2 kat bölgesi olarak belirlenen diğer bölgelerden cephe alan parsellerde bu bölgelere olan 21 metre mesafe içerisinde uygulanmaz.

- ~~f) Merkezi İş Alanındaki kapsamlı gelişmeler için aşağıdaki özendirici önlemler alınabilir.~~

- (i) ~~Merkezi İş Alanının surlar dışındaki bölge sinde, yapı arsa oranı DGH-Devredilebilir İmar Hakları çerçevesinde artırabilir. Ancak böyle bir artış kazanılan inşaat alanının konut kullanımı için ayrılması koşulu ile verilebilecektir.~~
- (ii) ~~Ticaret kullanımı amaçlı gelişmelerde, yapılacak alışveriş merkezlerinde arkatlar talvarlar ve diğer kapalı yaya ve yaya dolaşım alanlarını sağlayabilmek amacı ile zemin kat ile birinci katta, izin verilen toplam inşaat alanından sayılmayarak, daha fazla taban alanı uygulanabilir.~~
- g) Belirli bir fiziki özelliğin, arazi biçiminin, manzaranın, ortak alanın özellikli mimari tarzın, yada sokak silüetinin, tepelik, ağaçlık, dere kenarı, park kenarı, konut alanlarındaki çevresel koşullar, tarihi ve doku bütünlüğü olan bölgelerdeki mimari bütünlük, ve benzeri korunması gereken özellikli alan ve sokaklarda bu alanlar için öngörülen taban alanı ve yapı arsa oranları azaltılacaktır.
- h) ~~Sur içerisindeki özel bahçeler ve meyve bahçeleri gibi, yerleşim alanlarındaki yeşil dokunun peyzajın korunması için taban alanları azaltılabilir.~~
- i) Yapılacak konut binalarında üzeri kapalı balkon yapılması durumunda; Üzeri k Kapalı b Balkonların Toplam Yapı Arsa inşaat alanı Oranı'nın %5'i kadar olan kısmı Toplam inşaat alanından sayılmaz.
- j) Tüm gelişmelerde merdiven alanı yalnız zemin katta Toplam Yapı Arsa Oranından sayılır.
- k) Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, iki bina arasındaki uzaklık 6.10 metreden (20 ayaktan) az olamaz.
- l) Yeni inşaat ve parselasyona yönelik gelişmelerde her 200 metrede bir araç ve/veya yaya yolu bırakılacak şekilde düzenleme yapılması esastır.
- m) Köyüleri ve hangi bölgede olduğuna bakılmaksızın listeli binalar dışında yapılacak g Giriş saçakları, ve 1 metreye kadar olan estetik saçaklar, mimari elemanlar ve 1 metreye kadar olan güneş ışığının günün ve yılın belli zamanlarında mekana girmesini sağlamak veya engellemek amacıyla binanın mevcut strüktürel elemanı olarak tasarlanacak veya cepheye eklenecek alüminyum, çelik, ahşap ve benzeri malzemeden oluşan güneş kırıcıları ve izdüşümü Toplam inşaat alanından sayılmaz.
- n) Binanın herhangi bir noktasındaki yüksekliğinin, cephe aldığı yol yönünden ve tüm parsel sınırları yönünde aşağıdaki belirtildiği şekilde uygulanan 55 (ellibeş) derecelik gün ışığı açısının dışına taşamaz ve/veya 55 derecelik açının tanjant değeri ile açının yatay düzlemdeki kolunun uzunluk değeri ile çarpımına eşit değerindeki yüksekliği aşamaz. Parselin yola olan cephesinde, cephe aldığı yol genişliği ile yapılacak binanın parsel hududundan çekilişinin toplamının tanjant 55 (1.42) ile çarpılarak, (1.42*(yol genişliği+bina çekilişi) Parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde, yapılacak binanın parsel hududundan 3 metre çekiliş yapılarak tasarlanması durumunda cephe aldığı yol genişliği tanjant 55 (1.42) ile çarpılarak,

(1.42*yol genişliği); 3 metreden fazla çekiliş yapılarak tasarlanması durumunda yol genişliği ile yapılacak binanın parsel hududundan çekilişinin, 3 metre çekiliş farkı ile toplamının tanjant 55 (1.42) ile çarpılarak (1.42* (yol genişliği + bina çekilişi – 3 metre)) hesaplanır. Tüm hesaplarda metre birimi dikkate alınacaktır.

Kesin hüküm olarak ortaya konmayan yukarıdaki (b) ve (g) paragraflarında özendirici veya caydırıcı planlama/ımar haklarının, belirli kriterlerin yerine getirilmesi koşulu ile verileceği bölge ve gelişme türlerinde, planlama onayı müzakereci katılımcı planlama ve denetimci yaklaşımı ile ŞPD planlama ve planlama onayı bölümü, ilgili belediye, KTMMOB temsilcilerinden oluşan ortak teknik komitede yapılacak tartışma ve müzakereler sonucunda varılacak anlaşmaya göre değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

Gelişme ile ilgili özendirici haklar ve düzenlemeler önerilen gelişmenin planlama makamının istediklerine, bu planın uygulamasını kolaylaştırmak için hazırlanacak tasarım kılavuzunda belirtilenlere uygun olması durumunda verilecektir.

6.13.4.4 Yüksek binalar politikası:

Yüksek binalar politikasının amacı, kentin karakter ve formunun geliştirmek, zenginleştirmek ve görsel belirleyici toplumsal odak noktalarının görsel olarak işaret edilebilmesini sağlamaktır.

Bu politikanın amacı, bina kat sayıları ve yükseklikleri ilgili planın genel politikasını tamamlayıcı olarak, orta yükseklikte ve yüksek binaların yapılabilmesini sağlayacak ilkeleri düzenlemektir

Orta yükseklikteki binalar (3-5 kat), bölgesel merkezler ile faaliyet koridorları gibi toplumsal buluşma noktalarını görsel olarak ayırt edebilmek için yapılmalıdır.

Kısıtlı sayıda yüksek binalar kentsel ana yerleşim alanının biçimini zenginleştirmek, bu alanı oluşturan yerleşim birimlerine girişlerin, merkezi iş alanının ve buraya giden ana yolların ayırt edilebilmesi için özenle belirlenmiş bölgelerde yapılabilir. İstenilen bölgelerde yüksek binaların yapılabilmesini sağlamak için, DGH (Devredilebilir Gelişme Hakları) ile yapı-arsa oranları ve/veya konut yoğunluğu artırılabilir.

Şekil 31'de de gösterilen öneri düzenlemeye göre, yüksek binalar Merkezi İş Alanını, buraya ulaşan ana koridorları, kentsel Ana Yerleşim alanındaki yerleşim birimlerine girişlerin görsel olarak ayırt edilebileceği alanlarda yapılabilir. Kentsel Ana yerleşimi oluşturan yerleşim birimlerinden olan Hamitköy girişi, Dr Küçük anıtı çevresi ön görünüm bölgesi olması nedeniyle

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

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

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

~~yüksek binalar için uygun değildir. Ülkesel çevre yolunun belirtilen bu noktaları ile Gelişme Planı haritasında gösterilen yerlerde yapılabilecektir.~~

~~Bu öneri ile yapılacak yeni gelişmelerde yüksek binalar politikası aşağıda sıralanmış olan amaçlar da göz önüne alınarak değerlendirilmelidir.~~

- ~~(a) Görsel tanımlayıcı ve ayırt edici noktalar sağlamak;~~
- ~~(b) Mevcut etkileyici görünümleri korumak ve yenilerinin oluşturulması için yol göstermek;~~
- ~~(c) Yüksek binalar ulaşım sistemine katılmaları kılavuzluk edecek şekilde yerleştirilmelidir;~~
- ~~(d) Mimari tasarım ve dış cephe malzemelerinde yüksek standart elde edilmesine özen göstermek;~~

6.13.4.45 Parsel büyüklükleri politikasının amacı,

Parselasyon, bölme ve hudut düzeltmesine yönelik gelişmelerde minimum arsa büyüklüğü:

1. ÖGA'larda orta ve yüksek yoğunluğa sahip konut bölgelerinde (Merkezi Konut Bölgesi, Eski Gelişme Bölgesi ve Yeni Gelişme Bölgesi) ve bu bölgelerde yer alan semt merkezlerinde 750 m² den,
2. Kanlıköy'deki Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi ve Kırsal Yerleşim Bölgesinde 1000 m² den,
3. Semt merkezi dışındaki diğer tüm hizmet merkezlerinde (ülkesel faaliyet koridoru, kentsel faaliyet koridoru ve bölge merkezi) 1000 m² den,
4. Yukarıda 1. paragrafta belirtilen konut alanları ve köy içleri dışındaki diğer tüm konut bölgelerinde ve semt merkezlerinde ise 600 m² den az olamaz.

~~ÖGA ve GGA'larda yeni parsellenecek alanlarda açılacak arsa büyüklükleri 700-800 metre kare arası olacaktır. Ticaret ve ofis amaçlı gelişmelerin yer aldığı alanlarda en küçük arsa büyüklüğü 800 metre kare olacaktır. Konut alanlarında yeni parsellenecek alanlarda parsel büyüklüğü en az 700-800 metre kare arasında olacaktır. Buna ek olarak konut amaçlı parsellemelemlerde çıkan parsellerin ortalama alanı en az 750 metre kare olacaktır.~~

~~Ancak~~ Yapı adasının %70 ve üzerinde bir oranda yürürlükteki min. parsel büyüklüğünün altında oluşmuş ancak henüz tamamlanmadığı durumlarda yapı adasının tamamlanmasını sağlayacak olan parselin arsalara bölünmesinde 520 metre kareden az olmamak koşulu ile hali hazırda açılmış olan arsaların ortalaması dikkate alınabilir.

Parselasyon ve yeni inşaata yönelik gelişmelerde Planlama Makamınca parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, bütünlüğü, konumu, yakın çevresi ve kent ile ilişkisi dikkate alınarak, parsel alanından yol, otopark ve/veya kaldırım v.b kamu kullanımı amaçlı alanların ayrılması zorunlu olup, yapı arsa oranı ve inşaat taban alanı oranı 6.10.3.3 maddesinde belirtilen gerekli yeşil alan ve yukarıda belirtilen yol, otopark ve/veya kaldırım v.b kamu kullanımı amaçlı alanlar çıkarıldıktan sonra hesaplanır. Ancak belli bir oranın üzerinde veya

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

nihayi tasvip almış arsadan kamuya terk yapılmasını gerektirdiği durumlarda 6.10.3.3 maddesinde belirtildiği şekilde ek inşaat hakkı verilir.

~~Ancak Yeni inşaat amaçlı gelişmelerde, araç ve/veya yayalar için kamu yolu ve/veya otopark ve/veya yeşil alan toplamının parsel alanının %30'unu aştığı durumlarda, İnşaat Taban Alanı ve İnşaat Toplam alanı, parsel alanının %70'i kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak, ek inşaat hakkı verilir.~~

Site, toplu gelişme, bölme, parselasyon ve yeni inşaaata yönelik gelişmelerde belediyelerin, kaymakamlıkların ve muhtarlıkların gerekli görmesi halinde hazırlayacağı projeler doğrultusunda kanalizasyon ve drenaj da talep edilebilir.

6.13.45 Uygulama

Bölgelere göre farklılaşan, konut yoğunluğu, yapı-arsa oranı ve bina yüksekliklerinin denetimi, Plan stratejisinin gelişme hedeflerinin gerçekleştirilmesi için, en önemli araçtır.

Gelişme önceliği daha fazla olan alanlarda, gelişmeyi daha cazip hale getirmek ve kolaylaştırmak için daha yüksek yoğunluk verilmiştir. Gelişme önceliği daha az olan bölgelere daha az yoğunluk verilmiştir. Böylece farklı bölgelerin gelişme potansiyeline göre, geliştirilmiş izin verilebilir yoğunluklar, gelişmeler için önemli bir özendirici olarak kullanılabilir.

Yapı arsa oranına dayalı denetimden, özellikle konut kullanımı amaçlı kapsamlı gelişmeler için, konut yoğunluğuna dayalı bir denetimine geçiş, planlama onayı uygulamalarında esas olacaktır.

Plan alanının farklı bölgelerindeki gelişme eğilimlerinin değerlendirilmesi, ve faklı yatırımcıların ve grupların izin verilen yoğunluğu gerçekte nasıl kullandıklarının gözlenmesi gerekli uyarlamaların ve ayarlamaların yapılabilmesi için, gelişmeler sürekli olarak yakından izlenecektir.

Plan alanındaki yerleşim alanları için öngörülen nüfus ve konut yoğunluklarının, plan alanının toplamında gerçekleşmesi beklenen nüfus artışının çok üzerinde olduğu dikkate alındığında verilen konut yoğunluklarının gerçekte nasıl uygulanacağı, ve gerçekleşecek nüfus artışını belirlemek ve yoğunluklarla ilgili gerekli uyarlama ve ayarlamaları yapabilmek için uygulamaları sürekli izlemek daha fazla önem kazanmaktadır.

Plan Alanının bazı bölgelerinde, diğer bölgelere oranla daha erken ve fazla gelişmeler olması beklenmektedir. Bu gelişmeler ışığında nüfus ve hizmetler arasındaki fonksiyonel ilişkiyi düzenlemek ve artırmak için nüfus yoğunluklarının ayarlanması gerekecektir. Bundan dolayı yoğunluk denetimi altyapı, kamu hizmetleri ve diğer hizmetlerin sağlanması açısından uzun dönemli nüfus dağılımını belirleyen bir araç olarak geliştirilmelidir.

6.13.45.1 Konut gelişmelerinin kontrolü

Konut gelişmelerinin kontrolü kamu teknik ve sosyal altyapı ihtiyacının planlanması açısından çok önemlidir. Bu nedenle plan alanında nüfus ve konut yoğunlukları belirlenmiştir. Nüfus ve konut yoğunlukları yapı arsa oranı, kişi başına brüt bina alanı ve ortalama hane büyüklüğü ile doğrudan ilişkilidir.

Planlama alanında kişi başı brüt bina alanının merkezden dışarıya doğru artması önerilmektedir. Öncelikli Gelişme Alanı içerisinde üç kat ve üzeri apartmanların gelişmesi için ayrılan bölgelerde (Merkezi Konut Bölgesi, Eski Gelişme Bölgesi ve Yeni Gelişme Bölgesi) kişi başı brüt bina alanı ortalama 25 m², düşük yoğunluklu iki katlı binaların bulunduğu bölgelerde kişi başı brüt bina alanı ortalama 45 m², Kanlıköy'de daha geniş bahçeler içerisinde gelişmenin öngörüldüğü alanlarda kişi başı brüt bina alanı ortalama 65 m² olarak öngörülmüştür.

2011 Devlet Planlama Örgütü konut verilerine göre plan alanı için ortalama hane büyüklüğü 3 kişi/hane olarak hesaplanmıştır.

Arsa büyüklüğüne göre yapılabilecek konut sayısı, arsanın m² cinsinden alanı ile yapılaşma karakter bölgesine ait net konut yoğunluğunun çarpılması ve 10000m²'ye bölünmesi ile elde edilir. (Konut sayısı=arsa büyüklüğü * net konut yoğunluğu/10000). Hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Küçük konutların ağırlıklı olarak merkezi iş alanı, bölge merkezleri ve faaliyet koridorlarında yapılması öngörülmüştür. Bu amaçla bu alanlarda en küçük hane büyüklüğü brüt 50 metre kare olarak belirlenmiştir. Ancak söz konusu alanların dışında plan alanı içerisinde yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmelerde en küçük hane büyüklüğü brüt 60 metre kare olarak belirlenmiştir.

Tablo 27: Konut Bölgelerinde Yapı Arsa Oranı, Kişi Başına Brüt Bina Alanı, Nüfus Yoğunluğu ve Konut Yoğunluğu

<u>YAPILAŞMA KARAKTER BÖLGESİ</u>	<u>YAPI ARSA ORANI</u>	<u>KİŞİ BAŞINA BRÜT BİNA ALANI</u>	<u>NET NÜFUS YOĞUNLUĞU (kişi/hektar)</u>	<u>NET KONUT YOĞUNLUĞU (hane/hektar)</u>
<u>MERKEZİ KONUT BÖLGESİ</u>	<u>1.60/1</u>	<u>25</u>	<u>639</u>	<u>213</u>
<u>ESKİ GELİŞME BÖLGESİ</u>	<u>1.40/1</u>	<u>25</u>	<u>561</u>	<u>187</u>
<u>ÖGA YENİ GELİŞME BÖLGESİ</u>	<u>1.20/1</u>	<u>25</u>	<u>480</u>	<u>160</u>
<u>SOSYAL KONUT BÖLGESİ</u>	<u>0.80/1</u>	<u>45</u>	<u>177</u>	<u>59</u>
<u>DR KÜÇÜK ANITI KONUT BÖLGESİ</u>	<u>0.80/1</u>	<u>45</u>	<u>177</u>	<u>59</u>
<u>GGA 1</u>	<u>0.70/1</u>	<u>45</u>	<u>156</u>	<u>52</u>

GGA 2	0.60/1	45	132	44
KÖYİCİ DÜZENİ YAPILAŞMABÖLGESİ	1.20/1	45	210	70
KÖYİCİ DOKUSU KORUMA VE SAĞLIKLAŞTIRMA	1.20/1	45	210	70
KÖYİCİ ÇEVRESİ ESKİ GELİŞME BÖLGESİ	0.80/1	45	165	55
KIRSAL YERLEŞME ÖNCELİKLİ BÖLGESİ	0.60/1	65	132	44
KIRSAL YERLEŞİM BÖLGESİ	0.40/1	65	60	20

Karışık kullanım alanlarında nüfus yoğunluğu ve konut yoğunluğu için bakınız 6.13.4.2.2.2.1, 6.13.4.2.2.2.2, 6.13.4.2.2.2.3 ve 6.13.4.2.2.2.4.

Günümüzde konut gelişmelerinin “yoğunluğu” yapı-arsa oranı ile kontrol edilmektedir. Yapı-arsa oranı kontrolü ofisler, ticaret, depo v.b. konut dışı kullanımlar için uygun bir mekanizmadır. Yapı-arsa oranı konut gelişmelerinin yoğunluğunun kontrolü açısından uygun olmayıp birçok anomalileri de beraberinde getirmektedir. Bu ayrıca kamu hizmetleri ihtiyacının belirlenmesinin planlanması açısından da uygun değildir.

Bundan dolayı Plan alanında yapı-arsa oranı ile yapı-ilan kontrolün, net konut yoğunluğuna dönüştürme önerilmekte olup, konut yoğunlukları için alt ve üst limitler belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda yapı-arsa oranları ile konut yoğunlukları arasında karşılıklı bir ilişki mevcuttur. Bu geçişin sağlanabilmesi için ilk dönemlerde yapı-arsa oranı ile konut yoğunlukları birlikte kullanılacaktır. Bu Plan amaçları bakımından, plan alanı içerisinde yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmelerde en küçük hane büyüklüğü brüt 60 metre kare olarak belirlenmiştir.

Tablo 24: Yapı arsa oranı ve konut yoğunluğu arasındaki ilişki

Yapı/Arsa Oranı	Net Net Yoğunluk	
	standart arsa başına kişi	Net Net Yoğunluk hektara kişi
2.20/1	29 - 38	549 - 732
2.00/1	26 - 35	499 - 666
1.80/1	23 - 31	449 - 599
1.60/1	21 - 28	399 - 532
1.50/1	19 - 26	374 - 499
1.40/1	18 - 24	349 - 466
1.35/1	17 - 23	336 - 451
1.20/1	15 - 21	300 - 400
1.00/1	13 - 17	250 - 333
0.80/1	10 - 14	200 - 266

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

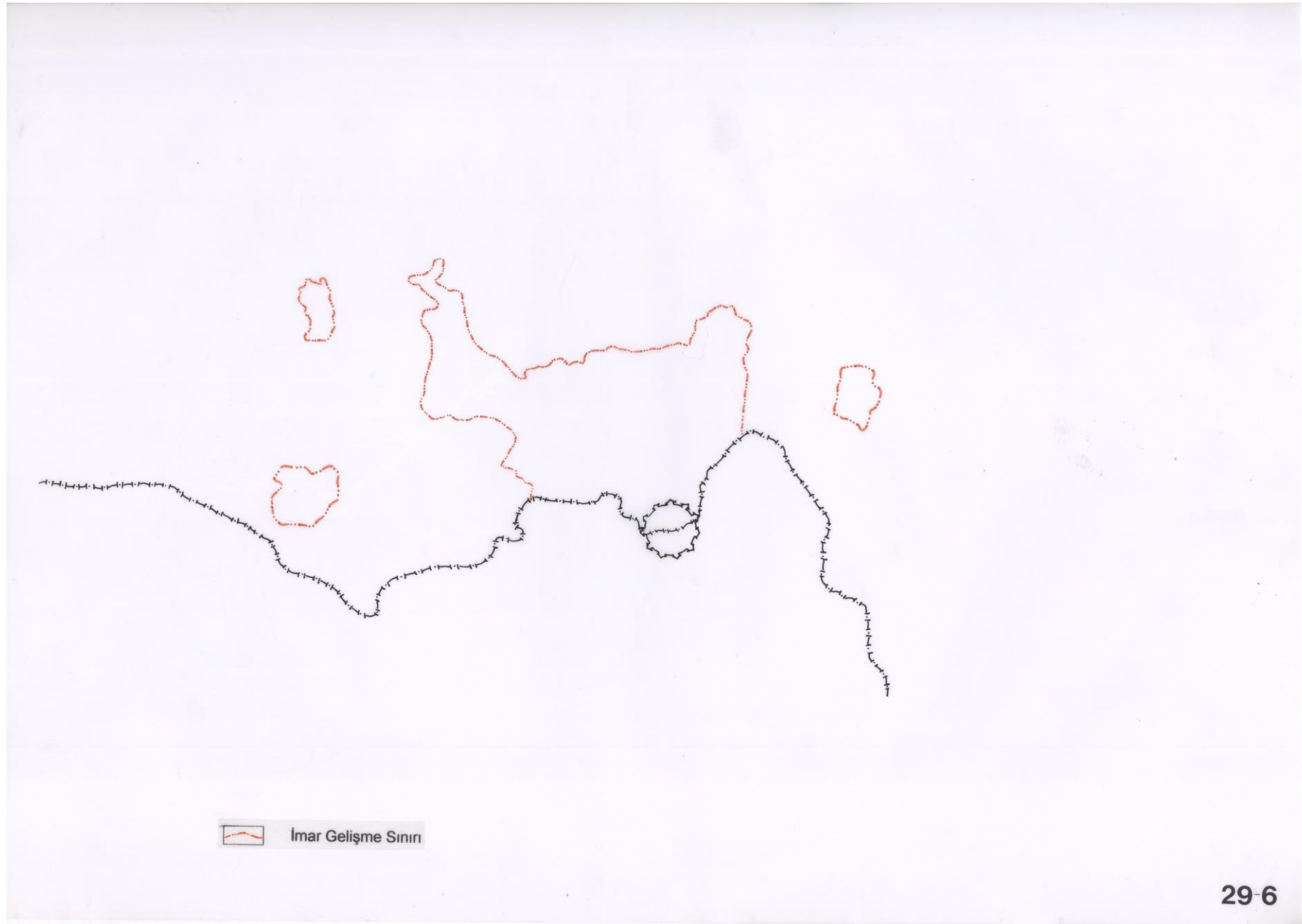
RG Ek:III
Sayı:152
AE:154
Tarih: 18.02.2009

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

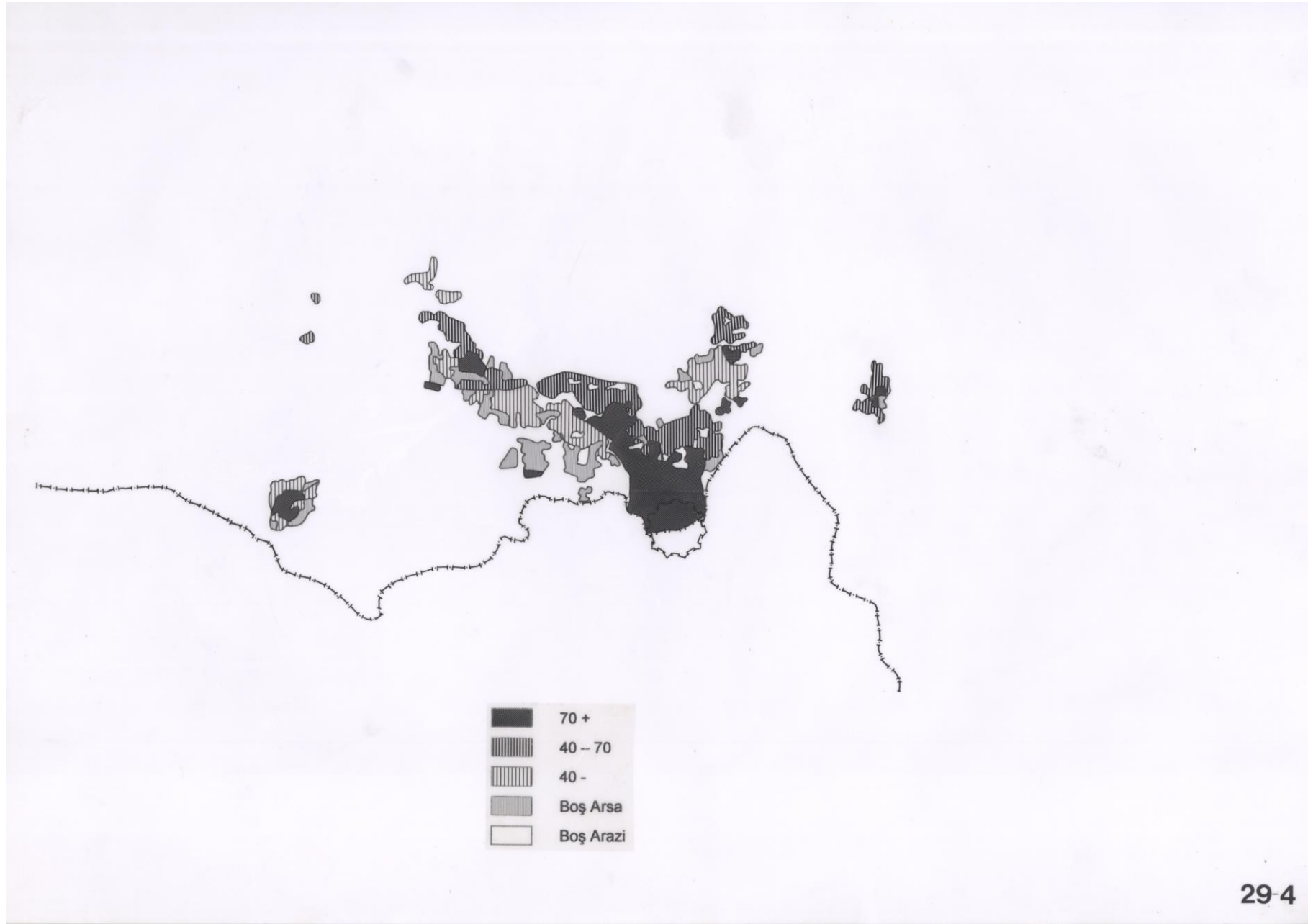
0.70/1	9 - 12	175 - 233	113 - 152
0.60/1	8 - 10	150 - 200	97 - 130
0.50/1	7 - 9	125 - 166	81 - 108
0.40/1	5 - 7	96 - 134	62 - 87
0.30/1	4 - 7	75 - 100	48 - 65

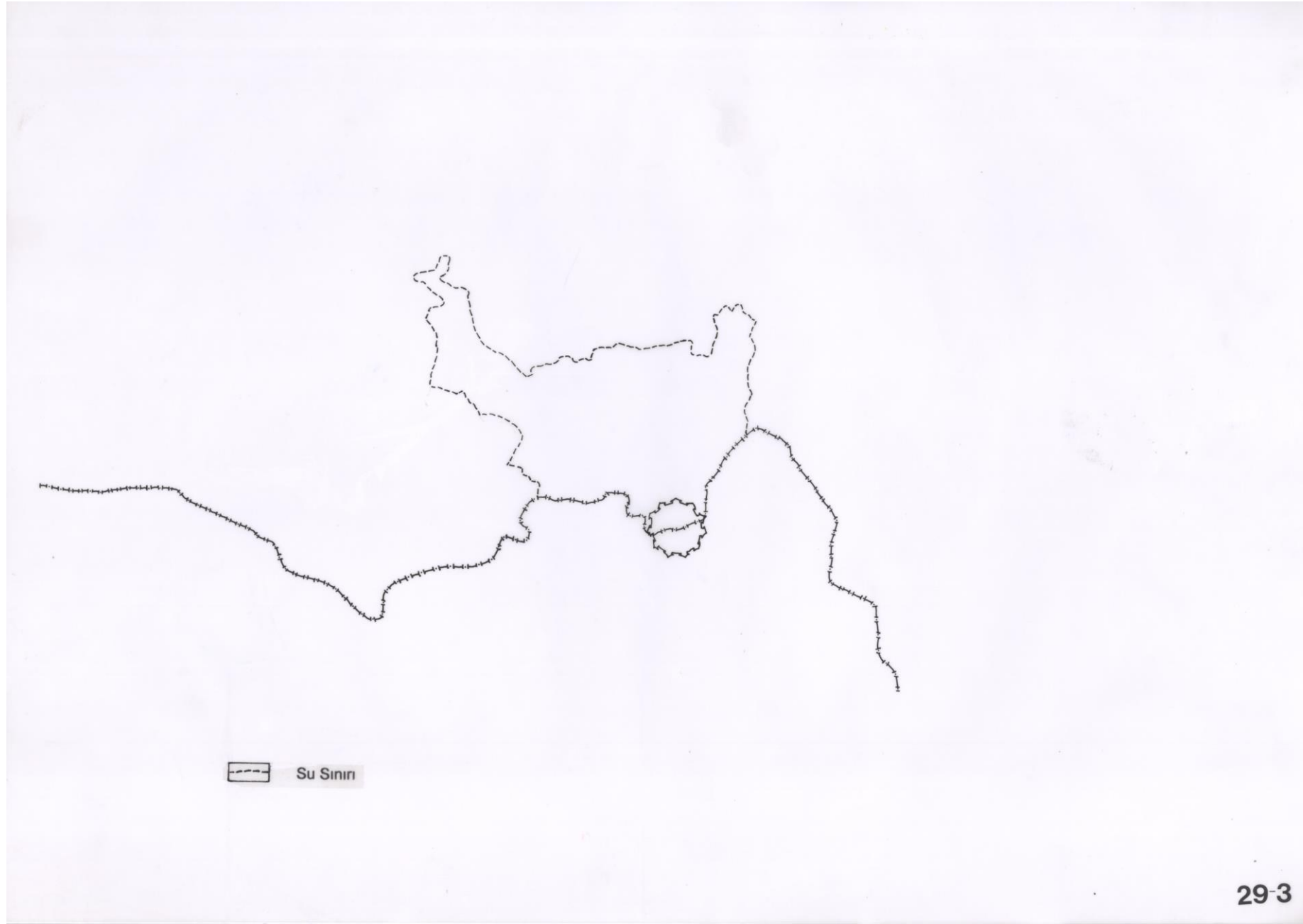
- ~~Not:~~
- ~~Kişi başına 30 - 40 m² brüt bina alan varsayılmıştır.~~
 - ~~Net - net yoğunluk arsa parselasyonu sonrasında oluşmuş olan parsel üzerindeki yoğunluktur.~~
 - ~~Net yoğunluk belli bir konut bölgesindeki alanda yaşayan kişi sayısıdır. Bu alan etrafındaki yolların yarısı, tüm yerel yollar, yaya yolları ve yeşil bantları da içine almak tadır. Bu alan, dükkanlar, okullar, ana yeşil alanlar ve diğer kullanımlar dahil değildir. Yukarıdaki net yoğunluk hesaplamaları içerisindeki varsayımda alanın %35'inin yollar, açık alanlar v.b. amacı ile kullanıldığıdır.~~

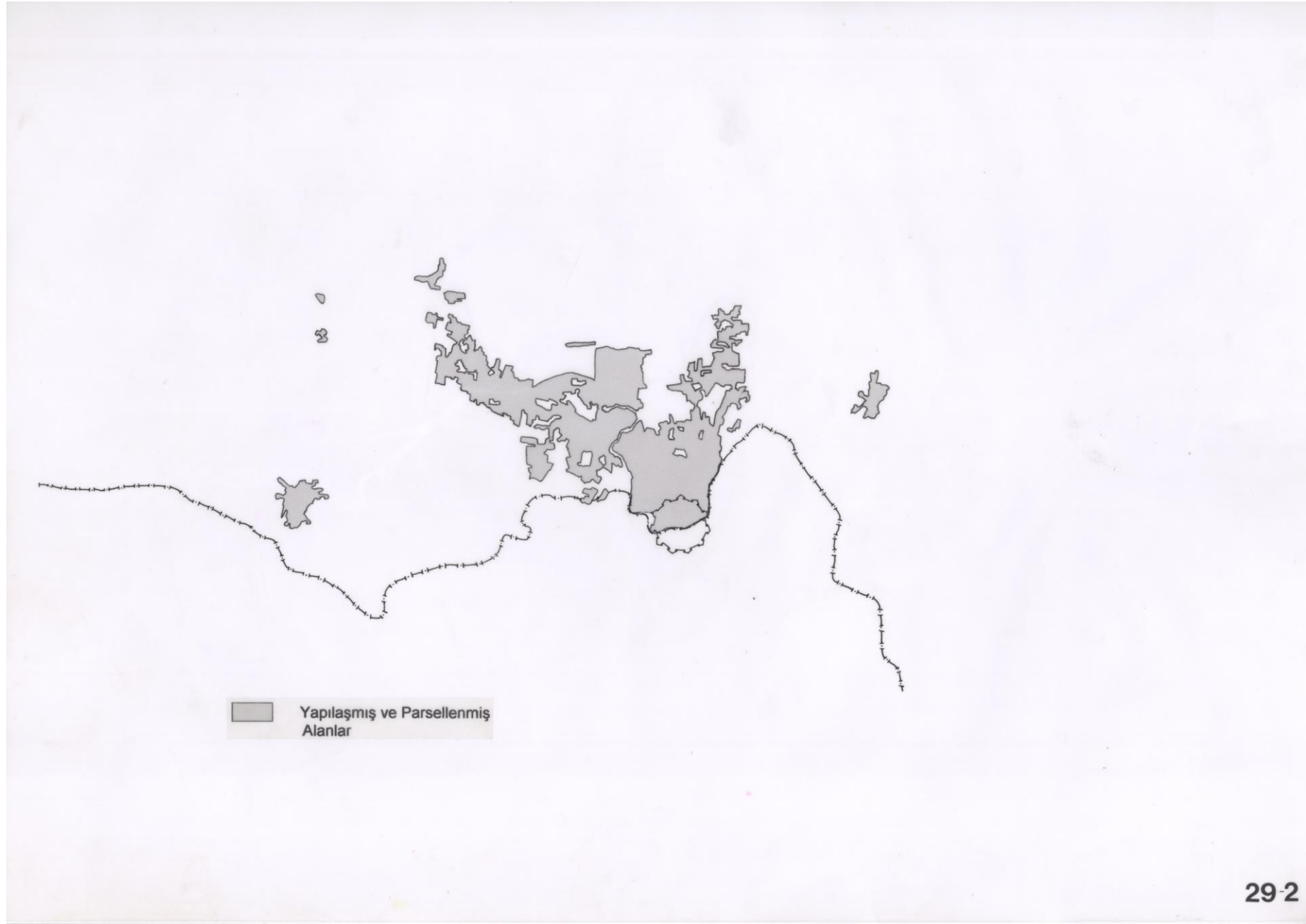


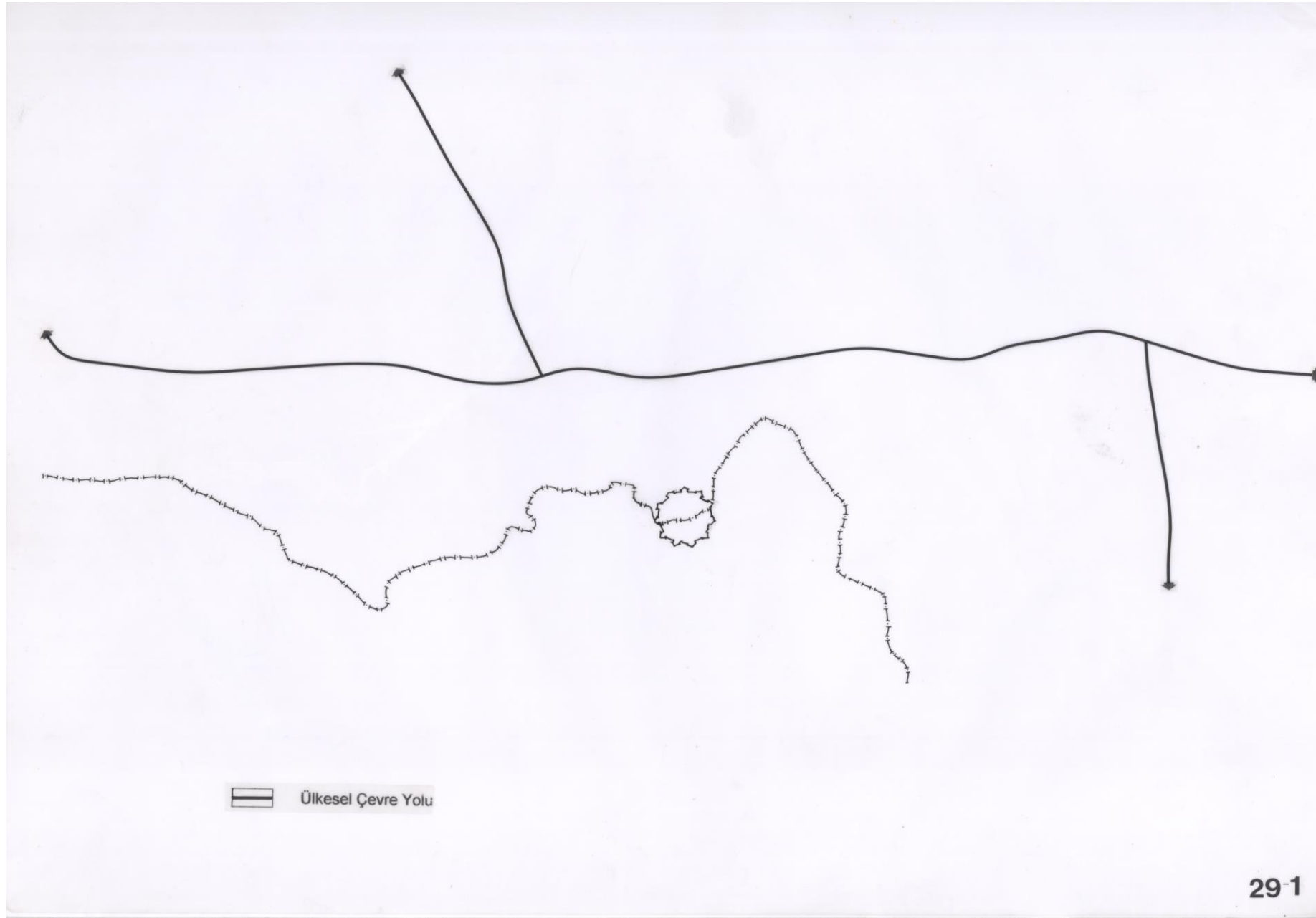














ŞEKİL 30 : YAPI/ARSA ORANI, YOĞUNLUK VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ TABLOSU

GELİŞME ALANLARI	YAPILAŞMA BÖLGE	KARAKTER BÖLGELERİ	YAPI/ARSA ORANI (MAKS)	YOĞUNLUK DAĞILIMI Kişi/ha			KONUT YOĞUNLUĞU Hane/ha			BİNA TABAN ALANI (MAKS)	BİNA KAT SAYISI (MAKS)	
				ORT YOĞUNLUK	NET YOĞUNLUK	NET-NET YOĞUNLUK	ORT YOĞUNLUK	NET YOĞUNLUK	NET-NET YOĞUNLUK			
TA	TGB	1	0.03	DÜŞÜK	6-8	8-10	37-(57-)	1-2	2-3	%3	2	
	KGA	2	0.30		48-65	75-100		14-19	22-29	%30	2	
	GGA	3	0.70-1.00		65-(200-)	98-130		150-200	28-37	42-57	%40	--
0.60-0.80			98-173	150-266	28-49	42-76	%30-40	3				
ÖGA	YGB	4	0.60	ORTA 163-260 (250-400)	98-130	150-200	37-62 (57-95)	28-37	42-57	%20-40	2	
		5	1.00		163-217	250-333		47-62	71-95	%40	2	
		6	0.80		130-173	200-266		37-49	57-76	%40	2	
		7	0.80		130-173	200-266		37-49	57-76	%40	2	
		8	1,20-1.40		195-260	300-400		47-74	71-114	%50	3	
		Kİ	7		1.00-1.20	163-260		250-400	47-74	71-114	%60	2
		EGB	6		1.40-1.60	YÜKSEK 260+ (400+)		226-303	349-466	62+ (95+)	47-74	71-114
	MKB	B	1.60-1.80	259-346	399-532		53-85	86-128	%50		4	
		DK	--	-	-		--	--	--		--	
	MIA-1	9	2.00	-	-	-	-	--	--	--	--	
	KA	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Not: 1— Kişi başına 30-40 metre-kare brüt alan varsayılmıştır.

2— Net-net yoğunluk: arazi parselasyonu sonrasında oluşan arsalar kabul edilmiştir.

3— Net yoğunluk: belli bir konut bölgesindeki alanda yaşayan kişi sayısıdır. Bu alan etrafındaki yolların yarısı, tüm yollar, yaya yolları ve yeşil alanları içine alır. Bu alana dükkanlar, okullar, ana yeşil alanlar ve diğer kullanımlar dahil değildir. Yukarıdaki yoğunluk hesaplamalarında, toplam alanın % 35'inin yollar acik alanlar v.b amaçla ayrıldığı kabul edilmiştir.

4— Aile büyüklüğü 3.5 olarak alınmıştır.

5— TGB— Tarımsal Gelişme Bölgesi

KGB— Kırsal Gelişme Bölgesi

YGB— Yeni Gelişme Bölgesi

Kİ— Köy İçi

EGB— Eski Gelişme Bölgesi

MKB— Merkezi Konut Bölgesi

MIA— Merkezi İş Alanı

KA— Koruma Alanı

