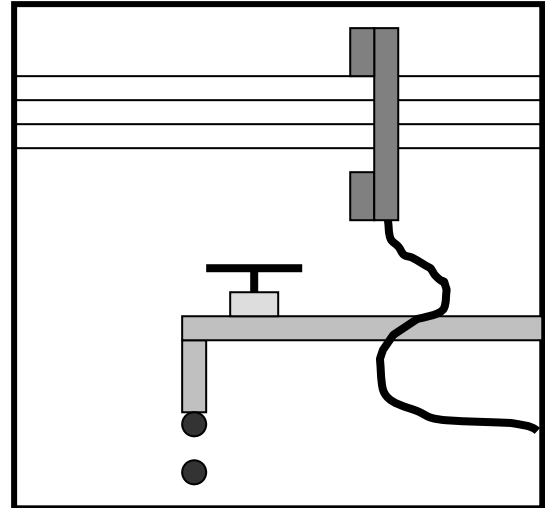


6.14 KAMU KULLANIMLARI



6.14 KAMU KULLANIMLARI VE ALTYAPI

Plan alanındaki kentsel sistemin gelişimi ve işlevini yerine getirmesi kamusal hizmetlerin ve özellikle su arzı ile kanalizasyonun tatmin edici bir şekilde sağlanmasına bağlıdır.

Plan Alanında, bugün için önemli su sıkıntısı yaşanmaktadır. Sorun, ülkesel düzeyde kapsamlı ve etkin su kaynaklarının kullanımı ve geliştirilmesi için kapsamlı ve etkili politikalar ile giderilebilir. Plan dönemi içinde yakın gelecekte bu sorunun devam edeceği beklenmektedir.

Birleşmiş Milletlerin katkıları ile Lefkoşa'nın Türk ve Rum taraflarını birlikte kapsayacak şekilde hazırlanan kanalizasyon planı aşamalı olarak uygulanmaktadır. Suriçi, ortaköy yakınlarındaki üç fabrika, yeni organize sanayi bölgesi, sosyal konut bölgesi ile merkezi bölgenin bir kısmı kanalizasyon sistemine bağlanmış ve aşamalı olarak kanalizasyon çalışmaları sürdürülmektedir. Bazı bölgeler de kanalizasyon paket arıtma tesislerine bağlanmıştır. Ayrıca Lefkoşa Belediyesi tarafından belli bir sayının üzerindeki konuttan oluşan kapsamlı konut projelerinde de paket arıtma tesisi koşulu aranmaktadır. Kent düzeyinde telefon ve elektrik alt yapısının sağlanması açısından çok önemli sorunlar ile karşılaşılmamaktadır. İleriki dönemlerde bu gereksinimin sürdürülmekte olan çalışmaların tamamlanarak uygulanması ile azalacağı beklenmektedir.

6.14.1 Ana Konular

- (a) Yerleşim alanlarının çok geniş bir alana yayılmasına, bağlı olarak gerek kentsel ana yerleşim alanının bir çok bölgesinin ve gerekse çevre yerleşmelerin düşük yoğunluğa sahip olması su, elektrik, telefon ve çöp toplama hizmetlerinin yüksek maliyetlerle götürülebilmesi ve sürdürülebilmesine ve sonucunda da mali kaynakların savurgan bir şekilde kullanılmasına yol açmaktadır. Yine aynı nedenlerden dolayı dış bölgelerdeki alanlara kanalizasyon hizmetlerini götürmek de ekonomik değildir.
- (b) Çevre yerleşmelerinin su sınırlarının bulunmaması;
- (c) Kamu kullanımlarının sağlanmasına ilişkin doğru planlama yapımını kolaylaştıran konut yoğunluğu ve nüfus dağılımı politikasının eksikliği;
- (d) Kamu kullanımı hizmetlerini veren farklı kurumlar arasında yeterli eşgüdüm ve işbirliğinin olması.
- (e) Kanalizasyon sisteminin bulunmadığı bazı bölgelerde özellikle de toprak yapısına da bağlı olarak mevcut atık sisteminin sağlık sorunlarına neden olabilecek büyüklükte çevre sorununa yol açması;

6.14.2 Ana Hedefler

- (a) İmar Planı Önerileri çerçevesinde kamu kullanımları ana sektör planının hazırlanması ve aşamalı olarak uygulanmasını sağlamak.
- (b) Yeni su, kanalizasyon, telefon ve elektrik alt yapı ve çöp toplama hizmetlerinin maliyetlerini azaltmak için yeni gelişmeleri bu türden altyapının ve hizmetin büyük oranda bulunduğu veya bu gibi altyapının ve hizmetlerin düşük maliyetlere sağlanabileceği bölgelerde özendirilmek;
- (c) Farklı hizmetlerin sunulmasında ilgili kurumlar arasında eşgüdümü sağlamak.
- (d) kamu kullanımları ile ilgili gerçekleştirilecek gelişmelerde yapılacak çeşitli düzenlemelerin çevresel etkileri ve zararları azaltmak ve en azda tutmak için gerekli tüm önlemleri almak; .

6.14.3 Politika ve Öneriler

Bugüne kadar verimsiz ve pahalı üretilip işletilen kamu kullanımlarını gelecekte nüfusun çoğunluğunun yaşayacağı alanlar olan ÖGA'da toplayarak verimli çalışmalarını sağlamak.

6.14.3.1 Kamu kullanımlarının sağlanması

Kamu kullanım amaçlı gelişmeler ile alt yapı hizmetleri Öncelikli Gelişme Alanları-ÖGA ve sanayi bölgeleri ile kısıtlı tutulacaktır. Daha önce yetkili makamca yükümlülük altına girilen alanlar dışında, Gelecekteki Gelişme Alanlarında (GGA) yeni kamu kullanımı hizmetleri götürülmeyecektir.

Bu politika, Plan Raporunun 4.1 kısmında verilen Planın, gelişmelerin Öncelikli Alanlarda özendirilmesine ilişkin genel planlama stratejisine uygundur. Böylece yeni gelişmeler, kamu kullanım hizmetlerinin var olduğu veya bu hizmetlerin daha az maliyetle sağlanabileceği alanlarda özendirilmiş olacaktır.

Öncelikli Gelişme Alanları dışında, Gelecekteki Gelişme Alanlarında, gerekli koşullara uygun olan gelişmeler, bu Plan esaslarına göre yapılabilecek gelişmeler ve mevcut hizmetlerin genişletilmesinin kamu yararına olduğu kabul edilen, hale hazırda mevcut veya yükümlülük altına girilmiş gelişmeler için istisna yapılabilir. Bu istisna, tüm maliyetlerin girişimci tarafından karşılanması koşulu ile GGA'da gerçekleştirilecek kapsamlı konut gelişmelerine uygulanabilir.

6.14.3.2 Kamu kullanımlarının sağlanmasının planlanması

Plan Alanı içerisindeki gelişmeler ışığında, İmar Planının arazi kullanım ve nüfus dağılımı önerileri ile 204120 yılı gereksinimleri dikkate alınarak su, elektrik, kanalizasyon ve telekomünikasyon gibi alt yapı planları gözden geçirilip güncelleştirilmelidir.

İmar Planı sınırı içerisindeki alanda gelecekteki su gereksiniminin karşılanması için kişi başına su arzının 200 lt/gün'e çıkarılması gerektiği hesaplanmaktadır. İleriki yıllarda da bu rakamın artırılmayacağı varsayımı ile bakıldığında bile yalnız konut kullanımları için (sanayi, yönetim binaları, ticaret, parklar v.b. alanlar hariç) 16.000 ton günlük su arzı ve dağıtımına gereksinim duyulacaktır. İlgili yetkili kurumlar tarafından gelecekteki su talebini karşılamak üzere orta ve uzun vadeli projeler ile uygulama yöntemleri hazırlanmalıdır.

Yeni kanalizasyon projeleri İmar Planı önerileri dikkate alınarak hazırlanmalı Mevcut Kanalizasyon Projesi de bu Plana uygun olarak gözden geçirilmelidir.

Telekomünikasyon ve elektrik altyapısı ile ilgili projeler, İmar Planının nüfus dağılımı ve arazi kullanım dağılımı önerileri dikkate alınarak hazırlanmalı, hazırlanmış olanlar da bu Plana uygun olarak gözden geçirilmelidir

6.14.3.3 Özel su arzı ve parselleme

Su Sınırı korunacak ve İmar Planı Sınırı içerisindeki alanda hiç bir yerde özel su sağlamaya dayalı parselleme yapılmayacaktır.

Su kaynaklarının kıtlığı, kentin dağılıklığı ve kapasitesi de göz önüne alındığında su sınırı korunacak, ancak plan dönemi içerisinde ilgili kurumlarla işbirliği yapılarak, su sınırı İmar Gelişme Sınırlarına uygun olarak yeniden düzenlenebilecektir. Plan Alanı içerisinde, su sınırı bulunmayan Çevre Yerleşmelerin su sınırları belirlenecektir. için imar gelişme sınırları belirlenmiştir. Su sınırı ve/veya İmar Gelişme Sınırları dışındaki alanlarda bu Plan Raporunun Kısım 5.10 kısmında da belirtilenler dışında hiçbir gelişmeye kamu tarafından su verilmeyecek."

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:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

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

6.14.3.4 Çöp alanları Kamu Kullanımlarının Yer Seçimi

~~Çöplerin yok edilmesi işleminin değiştirilmesi ve yeniden kullanımı sağlamak için ilgili yerel yönetimler ve Sağlık Bakanlığı ile eşgüdüm ve işbirliği içerisinde yeni yöntemler geliştirilerek uygulanması sağlanmalıdır.~~

Konut alanları içerisinde konut alanlarının güvenliğini, bütünlüğünü bozmayacak ve konut alanlarına yakın olmasının avantaj olacağı kamu kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlar arasında otoparklar, teknik altyapı gibi kullanımlar vardır.

Halihazırda Bayrak Radyo Televizyon Kurumunun içerisinde yer aldığı ve 1/25000 Ölçekli Gelişme Planında "Kamu Kullanımı" olarak adlandırılan alanda basın yayın kuruluşları, laboratuvar vb kamu kullanımları yer alabilir. İmar gelişme sınırları dışında ise konut alanlarından uzakta yapılması gereken kanalizasyon arıtma tesisi, mezbaaha, mezarlık veya teknik altyapı gibi hizmetler sağlanır.

Birisi İmar Planı Alanı içerisinde diğeri ise Dikmen de olmak üzere plan alandaki yerleşmelerin kullandığı iki çöp alanı bulunmaktadır. Alayköy'de bulunan çöplük alanı, üzeri toprak kapatılarak bitkilendirilmiştir. Plan sınırları içerisindeki yerel yönetimlerinin tümü de Dikmen çöp alanını kullanmaktadır.

Dikmen çöplük alanı, plan dönemi için yeterli kapasitededir. Ancak yöntemi hatalıdır. Halen çöpler yakma yöntemi ile yok edilmektedir. Bundan çıkan duman ve zehirli gazlar plan sınırlarının çok ötesindeki bir çok yerleşim alanında yaşayanların sağlığını tehdit etmektedir.

Bu nedenlerden dolayı 2007 yılında Çevre Koruma Dairesi tarafından, Avrupa Birliği Mali Yardım Programı dahilinde bir fizibilit ve master plan çalışması başlatılmıştır. Bu bağlamda 27.2.2008 tarihinde "KKTC Atık Politikası ve ve Katı Atık Yönetim Planı" Bakanlar Kurulunca onaylanmıştır. Bu bağlamda 5 Mayıs 2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile Güngör Katı Atık Düzenli Depolama Alanı ve projesi onaylanmıştır. Mevcut durumda Güngör Katı Atık Düzenli Depolama Alanı inşaatı başlamış olup inşaatı 2013 yılında faaliyete geçmesi planlanmıştır. Dikmen Çöp Alanı ise 2012 yılından itibaren kademeli olarak kapatılacaktır.

6.14.3.5 Çevresel hususlar

Kamu kullanımı amaçlı gelişmelerin kentsel ve kırsal çevreye yapabileceği zararlı etkilerini ortadan kaldırmak için gerekli önlemler alınmalıdır.

- (a) Telefon ve elektrik hatlarının, özellikle koruma alanları ve yol iyileştirme çalışmalarının yer alacağı yeni gelişme alanlarında ve yol iyileştirme çalışmalarında, yer altına alınmaları teşvik edilmelidir. Depreme karşı afet öncesi planlamanın gereği olarak elektrik hatları yeraltına alınmalıdır.
- (b) Çevrelerdeki alanlara yapacakları olumsuz etkiyi azaltmak için kamu kullanımı ile ilgili gelişmelerin peyzaj düzenlemeleri yapılmalıdır.
- (c) Su depoları, elektrik trafoları ve telefon santralleri gibi kamu kullanım tesislerinin estetik olarak kabul edilebilir ve çevreleri ile uyumlu olacak şekilde tasarlanmalıdır.
- (d) Kamu kullanımı binasının tasarımında çevresel performansın artırılabilmesi için üst düzey tedbirler aranacaktır. Binalarda; üst düzey ısı ve ses izolasyonu, soğutma ihtiyacını azaltacak gölgeleme cihaz ve malzemeleri, yüksek enerji verimliliği ve uygun durumlarda enerji üretimi için çözümler, güneş paneli veya diğer cihazların (klima üniteleri) entegre edilmesi, su verimliliği ve geri dönüşüm tedbirleri aranacaktır.
- (e) Şiddetli yağışlarda su kaybını azaltmak ve kent içerisinde suyu muhafaza edebilmek için inşa edilmemiş alanlarda maksimum geçirgen yüzey kullanımı teşvik edilecektir.

6.14.4 UYGULAMA

İmar Planının başarı ile uygulanabilmesi, çeşitli uygulayıcı kurumlar arasında etkili eşgüdüm ve bu kurumların kendilerine ulaşan talebi karşılamak kapasitelerine bağlıdır. Kamu kullanımı hizmetlerini sağlayan yetkili kurumlar açısından özellikle bu daha da önemli olduğundan, gelecekteki talebin, gereksinim olduğu zaman karşılanabilmesi için bu kurumlar ile diğer uygulayıcı kurumlar arasında maksimum eşgüdümün sağlanması konusunda her türlü çaba ortaya konmalıdır. (bkz. paragraf (8.4.3 ve kesim 8.6)