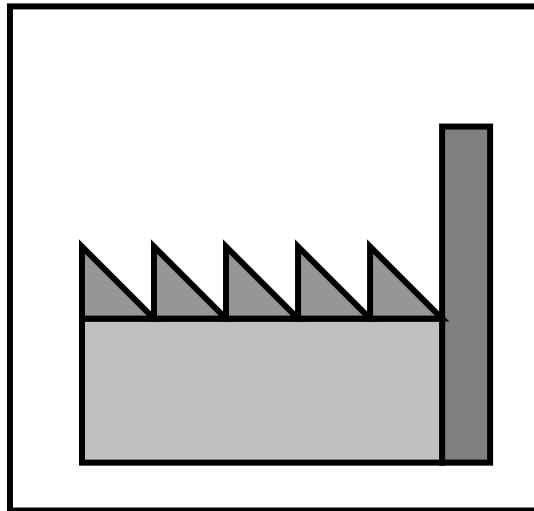


6.5

**SANAYİ, DEPOLAMA
VE TOPTAN TİCARET**



6.5 SANAYİ, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET

~~Sanayi, sanayi bölgelerinde yer alması gereken kirlili ve hafif imalat sanayi kuruluşlarının yanı sıra "İmar Gelişme Sınırı" içerisinde farklı bölgelerde, belli koşullarda bulunmasına izin verilebilen kirlili ve küçük atelyeleri de kapsar. Sanayi amaçlı olarak ayrılan alanlar şekil 19'da verilmiştir. Gelişme Planı'nda gösterildiği üzere sanayinin türüne bağlı olarak sanayi bölgesi/organize sanayi bölgesi, kirlili sanayi bölgesi, küçük ölçekli yerel sanayi ve oto sanayi bölgesi olmak üzere toplam 4 farklı bölge ayrılmıştır. Ayrıca Alayköy'de oto sanayi bölgesinin güneyinde üretim faaliyetinden bağımsız olarak depolama maksatları için kullanılacak bir depolama alanı öngörülmüştür.~~

Sanayi, depolama ve toptan ticaret için 204120 yılına kadar olan alan ihtiyacını karşılamak amacıyla yeterli miktarda alan ayrılmıştır. Sanayi, depolama ve toptan satış için ayrılan araziler, toplam alan ihtiyacından fazladır. Bunun böyle olmasının nedeni, kent içerisinde yer alan ve sanayi bölgelerine gitmesi gereken sanayi kuruluşlarının ihtiyacını karşılamamanın yanı sıra sanayi, depolama ve toptan satış için ayrılan alanları özel mülk sahiplerinin arazilerini satmak veya geliştirmek istememe durumunda doğabilecek sorunları da önlemektir. Bu alanlar dışında kirlilik yaratan küçük ölçekli yerel sanayi kuruluşları (atelyelerin) ihtiyacını karşılayacak miktarda ~~üç alan "İmar Gelişme Sınırı" kenarında Lefkoşa Organize Sanayi bölgesinin kuzey doğusunda bir alan~~ ayrılmıştır.

6.5.1 Ana Sorunlar

- Sanayi bölgesi olarak ayrılan alanların mülkiyetinin bir kısmı Sanayi Bakanlığına, bir kısmı ise özel şahıslara aittir. Özellikle özel mülkiyete ait olan araziler üzerindeki gelişmeler özel sermayeye bağlı olarak gerçekleşmektedir. Bundan dolayı sanayi bölgeleri; altyapı, değişik bireysel mülkiyetler, arazi değerleri ve mal sahiplerinin arazilerini sanayi amaçlı arsa piyasasına sürmek istememeleri gibi sorunlardan olumsuz yönde etkilenmeleri.
- Uygunsuz yerlerde bulunan ~~ve~~ sanayi kuruluşlarının ~~yalnız %38.8'nin yer aldığı mevcut sanayi, depolama ve toptan satış bölgelerinin~~ yaratmış olduğu sorunlar.
- Küçük ölçekli yerel sanayi kuruluşlarının (atelyelerin) yetersiz kontrolü. Buna bağlı olarak kirlili ve uygunsuz atelyelerin etraflarındaki kullanımları rahatsız edecek şekilde yer almaları ve çevre kalitesinin düşmesine neden olmaları.

6.5.2 Ana Hedefler

- a- İmar Planı alanında sanayi, depolama ve toptan ticaretin, çeşitlilik, dağılım ve aynı zamanda toplumun iş ihtiyacı ile ölçekli şekilde yeterli ve uygun gelişiminin sağlanması.
- b- Uygunsuz şekilde yer seçimi yapılmış olan sanayi, depolama ve toptan ticaretin Gelişme Planında sanayinin türüne göre ayrılan sanayi bölgelerine taşınması.yeniden uygun bir şekilde düzenlenmesi.
- c- Sanayi, depolama ve toptan ticaret alanlarının çevresel kalitesini ve fiziksel görünüşünü iyileştirmek.

6.5.3 Politika ve Öneriler

Sanayi, depolama ve toptan ticaret ile ilgili gelişmeler "İmar Sınırı" içerisinde Gelişme Planında bu amaç için belirlenen sanayi bölgelerinde yer alacaktır. Belirlenecek olan kirlilik yaratmayan küçük ölçekli yerel sanayi (atolyeler) kuruluşları, çevresini ve çevresindeki kullanımları rahatsız etmeyen küçük imalat ve tamir atölyeleri Merkezi İş Alanında (MİA), Surlarıçının bazı bölgeleri, faaliyet koridorlarında, bölgesel ve yerel merkezlerde ile bu amaçla ayrılmış olan alanlarda yer almalıdır. Gelecekteki sanayi, depolama, toptan ticaret ve atelyelerin yer seçimi nüfusun dağılımı, ulaşım ağı, çalışanların işyerleri ve yerleşim bölgeleri arasındaki akışı ile ölçekli olmalıdır.

İş olanaklarının dağılımı, yukarıda belirtildiği şekilde işyerlerine ulaşılabilirliği artırmaya, trafik sorunlarını çözmeye, kentsel ve yerel istihdam ihtiyaçlarını karşılamaya katkıda bulunmalıdır.

Sanayi bölgelerinin tamamının işletmelerin faaliyet alanlarına göre organize bölge statüsünde düzenlenmesi esas olup tüm sanayi bölgeleri içerisine belirlenecek yerlere altyapıya yönelik kullanımlar yanında restoran, büfe ve benzeri yardımcı kullanımlar da yapılabilir.

6.5.3.1 Kirli sanayi kullanımlarının yer seçimi

Kirli Sanayi, yerleşim yerleri dışında bu amaçla ayrılmış alanlar üzerinde yer alacaktır. Kirli sanayi için ayrılmış olan bu alanlar "İmar Gelişme Sınırı" yerleşim alanları dışında, kirliliğin gerek kentsel ve gerekse de kırsal kullanımların bulunduğu alanların çevre kalitesini önemli şekilde etkilemeyeceği yerlerde olmalıdır.

Kirli sanayi, kente hakim olan batı rüzgarları vasıtası ile kirliliğin oluşturacağı olumsuz etkinin yerleşim alanlarını etkilememesi için kentin dışında ve doğusunda yer alması önerilmektedir. Ses duman, kül, artık maddeler v.b. etkilerinden dolayı çevre kirliliğini en aza indirmek ve kirli sanayi bölgesi yakınlarında bulunan kuru ve sulu tarım, orman, hayvancılık v.b. kullanımlar üzerinde olumsuz etkileri de ortadan kaldırmak için özel bir kontrol uygulanmalıdır.

6.5.3.2 ~~Hafif (imalat) sanayi kullanımlarının yer seçimi~~

~~Hafif (imalat) sanayinin yer seçimi, kentin yakınlarında ve bu amaçla ayrılmış alanlarda yer alacaktır.~~

~~Hafif (imalat) sanayi kullanımlarının yer seçimi ulaşım maliyetlerini de azaltacak şekilde işgücüne yakın olarak seçilmiştir. Öneri hafif (imalat) sanayi bölgeleri şekil 19'da 1, 2, 3 numara ile 4 numaralı Gelişme Planında gösterilmiştir.~~

6.5.3.23 ~~Yeni orta ve büyük ölçekli sanayi kuruluşları, depolama ve toptan ticaret~~

~~Bütün yeni orta ve büyük ölçekli sanayi kuruluşları, depo-lama ve toptan ticaret kullanımları, bu Planda sanayi ve organize sanayi bölgesi olarak amaçlı ayrılmış alanlarda yer alacaktır.~~

~~Toptan ticaret ve depolama kullanımları sanayi amacı ile ayrılmış alanlarda izin verilebilir. Bu kullanımlar az yoğun iş gücü ve büyük alan gereksinimi ile iyi bir ulaşım bağlantısına ihtiyaç duymaktadırlar. Toptan ticaret ve depolama kullanımları ayrıca imalat sanayine hizmet vermektedir.~~

6.5.3.34 Gelişme Planı'nda Önerilen Sanayi Bölgeleri Dışında Kalan Mevcut sanayi, depolama ve toptan ticarete yapılabilecek ilaveler

~~Öneri sanayi bölgeleri dışında Yerleşim alanları içerisinde ve/veya sanayi bölgeleri dışında yer alan mevcut büyük ölçekli sanayi, depolama ve toptan ticaretteki ilavelere prensipte izin verilmeyecektir.~~

Bu kullanımlar öneri sanayi bölgelerine taşınmaları için ~~bu amaçla teşvikler verilmeli ve teşvik edilmelidir.~~ Taşınma işlemlerinin teşvik edilmesi için işletmelerin kredi, hibe ve benzeri destek mekanizmaları ile desteklenmeleri önem arz etmektedir.

Ancak bu planla tarımsal gelişme alanı olarak belirlenen alanlar içerisindeki mevcut sanayi tesislerine yerleşim alanlarından belirli bir mesafede olması ve Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Çevre Koruma Dairesi tarafından “Çevresel etkileri önemsiz” veya “ÇED olumlu” kararının olması koşulları ile taban alanı oranı %60/1’i, toplam inşaat alanı oranı 1.20/1’i aşmayacak şekilde ilave yapılabilir.

Hali hazırda sanayi bölgeleri içerisinde yer alan ancak faaliyet alanına göre olması gereken sanayi bölgesi içerisinde olmayan mevcut izinli sanayi işletmelerinin, önerilen sanayi bölgelerinin altyapıları tamamlanıp hak sahiplerine dağıtımı yapıncaya kadar geçecek sürede mevcut işletmelere bölge kuralını aşmayacak şekilde ilave yapılabilir.

Trafik hacminin arttığı, yükleme-boşaltma olanaklarının yetersiz olduğu, uygunsuz ve yetersiz otoparkların bulunduğu, araç giriş çıkış sayısının artmakta olduğu ve mevcut kuruluşun, işlevini sürdürmede zorlandığı, özel olarak suriçi, genel olarak Merkezi İş Alanı ve eski yerleşim yerlerindeki mevcut sanayi, depolama ve toptan ticarete verilecek ilave izinlere özel dikkat gösterilmelidir. Bölüm 6.5.3.5’deki küçük-ölçekli gelişmeler tanımını dışında kalan tüm gelişmeler büyük ölçekli gelişmeler olarak kabul edilmektedir.

6.5.3.5 Küçük-ölçekli, sanayi kuruluşları, ~~toptan ticaret ve depolama~~

Yeni kurulacak ~~veya sınırlı oranda büyüme verilecek mevcut küçük-ölçekli sanayilere (atelye), küçük ölçekli depolama ve küçük ölçekli toptan ticaret bu amaçla ayrılmış küçük ölçekli yerel sanayi bölgelerinde Gelişmelerine~~ izin verilecektir

Sosyo-ekonomik temele dayalı düşük sermaye yatırımları ve kendine has yerleşim kriterleri olan küçük ölçekli sanayi kuruluşlarının (atelyelerin) ana kentsel alanlar hemen kenarında ayrılan alanlar içerisinde yer almasına izin verilebilir.

~~Büyük ölçekli sanayi gelişmeleri sanayi bölgeleri içerisinde yer alacaktır. Çoğu zaman aile üyeleri tarafından çalıştırılan küçük işletmeler, (küçük ölçekli sanayi kuruluşları, toptan ticaret ve depolama) hem müşterilerine daha iyi hizmet vermek hem de çalışanların daha kolay ulaşılabilirliğini sağlamak için konut alanlarının yakınında veya hemen kenarında atelyeler için özel olarak ayrılmış olan alanlarda yer alacaktır. Her bir işletme için azami parsel büyüklüğünün 1 dönümü aşmaması esastır. Bu işletmeler küçük olmalı ve aynı zamanda bulunduğu çevreyi rahatsız etmeyecek ve kalitesini düşürmeyecek aktiviteleri içerecektir. 300 metre küp hacmi geçmeyen işletmeler küçük ölçekli işletme olarak kabul edilerek, yukarıda sözü edilen bölgeler içerisinde yer alabilirler. Bu alan içerisinde oto elektrik, lastik tamir, oto döşeme, motorlu araç tamir ve benzeri servis ticaret kullanım türleri, matbaacılık, baskı, kağıt üretimi faaliyetleri, ahşap ürünlerinin üretildiği tesislerle Sanayi Dairesi tarafından uygun görülecek diğer zararlı yan etkileri olmayan küçük ölçekte üretim yapan imalathanelerle, el sanatları biçiminde imalat yapan "Küçük ölçekli sanayi işletmeleri" yer alabilecektir.~~

6.5.3.6 Küçük imalat ve tamir atelyelerinin yer seçimi

Genelde küçük atelyeler Merkezi İş Alanında (MİA), faaliyet koridorları, semt ve bölge merkezleri ile sur içerisinde bu amaçla ayrılmış bölgelerin bulunduğu ticaret alanlarında yer alacaktır.

Bu türdeki, atelyelerin yer seçimlerinde yaratacakları rahatsızlık derecesi belirleyici faktör olacaktır. Tatlı imalathaneleri, bisiklet, televizyon, ayakkabı, kuyumcu, el işi endüstrileri, v.b. türdeki imalat ve tamir atelyeleri gibi çevresini ve çevresindeki kullanımları rahatsız etmeyen atelyeler, küçük atelye olarak kabul edilmektedir. Ticaret alanlarındaki bu tür atelyelerde satış ve tamir yerlerinin aynı mekanda yer almaları teşvik edilmelidir. Böyle bir gelişme, aynı zamanda dükkan ön cephelerinin üretilen ürünleri sergilemede ve görsel kaliteyi artırmada büyük fırsattır. Ayrıca satış ve tamir kısımlarının birlikte çalışmalarını sağlayacaktır.

~~Sur içerisinde bu amaçla ayrılmış olan alanlar, geleneksel olarak da bu amaçla kullanılan alanlardır. Bu bölgeler ve yakın çevresinde bulunan mevcut büyük ölçekli sanayi kuruluşları trafik karmaşası, ses ve kirlilik yarattıkların-~~

~~dan öneri sanayi bölgelerine gitmeleri için teşvik edilmeli ve bu konuda gerekli yasal ve idari tedbirler alınmalıdır.~~

6.5.3.7 Kirli atelyelerin yer seçimi

Kirli atelyeler, ticaret alanları ile yakın mesafe içerisinde veya konut alanlarına yakın olan sanayi bölgeleri içerisinde özel olarak ayrılmış alanlarda yer alacaktır.

Atelyeler ses, titreşim, çöp, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz ve görsel kirlilik etkileri olanlar ile bu etkileri olmayanlar olarak birbirlerinden ayrılmıştır. Bu etkileri olanlar kirli atelyeler olarak kabul edilmeli ve küçük imalat ve tamir atelyelerinin yer aldığı ticari alanlarda yer almayacaktır. Bu türdeki kirli atelyeler [Gelişme Planında](#) bu amaçla ayrılmış ~~ve şekil 19'da gösterilmiş olan Küçük ölçekli yerel sanayi alanlarında~~ yer alacaktır. Önerilen sanayi bölgeleri içerisinde mümkün olan yerlerde de bu türdeki atelyeler için ilgili otoriteler tarafından yer ayrılmalıdır.

6.5.3.8 Oto Sanayi Yer seçimi

[Plan alanının batısında Alayköy'de araç satış, bakım, kaporta, boya, tamir, yedek parça satış, yıkama ve benzeri araç ile ilgili tüm hizmetlerin sağlandığı bir Oto Sanayi Bölgesi ayrılmıştır. Bu bölge içerisinde, ülkesel çevre yoluna cephesi olan parsellerde oto galerilerin, diğer parsellerde ise oto bakım, kaporta, boya, tamir, yedek parça satış, yıkama vb kullanımların gelişmesi sağlanacaktır.](#)

6.5.3.9 Depolama ve Toptan Ticaret Yer seçimi

[Toptan ticaret ve depolama kullanımları az yoğun iş gücü ve büyük alan gereksinimi ile iyi bir ulaşım bağlantısına ihtiyaç duymaktadırlar. Toptan ticaret ve depolama kullanımları ayrıca imalat sanayine hizmet vermektedir. Alayköy'de oto sanayi bölgesinin güneyinde üretim faaliyetinden bağımsız olarak depolama ve toptan ticaret alanı öngörülmüştür.](#)

6.5.3.108 Mevcut sanayi bölgelerinin iyileştirilmesi

Uygun olan yerlerde, mevcut sanayi bölgelerinin çevreye olan etkisini azaltmak veya bu bölgeler içeri-

sinde yer alan sanayi gelişmelerini birbirinden ayırmak (izole etmek) için gerekli tedbirler alınmalıdır. Ayrıca sanayi bölgelerinin fiziki kalitesinin artırılmasına özel önem verilmelidir.

Bu politika çerçevesinde mevcut atölye alanlarının geliştirilmesi için öncelik verilmelidir. Otopark ve diğer gerekli olanakların sağlanması, ağaçlandırma gibi çevrenin iyileştirilmesi ve ses, buhar, çöp ve benzeri etkilerin azaltılması için, Sanayi kuruluşları üzerinde sıkı bir denetim sağlanmalı ve bu olumsuz etkilerin çevreye yapacağı zararlar azaltılmalıdır. Mevcut sanayi bölgelerinde bugüne kadar ihmal edilen peyzaj çalışmaları tamamlanmalıdır.

6.5.3.119 **Dikkat edilecek işlevsel ve çevresel unsurlar**

Tüm Sanayi, toptan ticaret ve depolama gelişmeleri işlevsel ve çevresel açıdan dikkat edilecek hususlara özel önem gösterilmelidir.

Yukarıda söz edilen gelişmeler ve aşağıdaki gerekleri yerine getirmelidir.

- a- Toplumsal ihtiyaçlar (atelyeler ve atelyelerin bulunduğu alanlar ilişkili olarak).
- b- Kullanıcılara ulaşılabilirlik.
- c- Ses, titreşim, çöp, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz veya diğer kirlilik şekilleri nedeni ile çevresinin konforuna zarar verici etkileri olmamalıdır.
- d- İyi, güvenilir, uygun araç ve yaya giriş-çıkışları, yükleme ve boşaltma olanakları ile ihtiyacı karşılayacak yeterli otoparka sahip olmalıdır. Suriçi ile eski köy merkezlerindeki gelişmelerde, yükleme-boşaltma ve otopark gereksinimlerinde esneklik olmalıdır.
- e- Bu tür gelişmeler yollarda, sıkıntı ve tehlikeye sebep olabilecek trafiği yaratmamalıdır.
- f- Her bölgenin kendi karakterine ve çevredeki kişisel kalitesine zarar vermemelidir.
- g- Sanayi bölgelerinde, verimli bir trafik dolaşımı, uygun otopark, yaya dolaşımı için ayrı yaya yolları ve toplu taşımacılığı sağlamak için yüksek standartta tasarım

ve planlama aranmalıdır. Tüm sanayi binalarında tatmin edici bir tasarım olmalıdır.

h- Gelişmelerde genel olarak konfor ve peyzaj gibi diğer çevresel tasarımlara da önem verilmelidir.

ı- Tüm Sanayi bölgelerinde görsel kaliteyi artırmak, oluşabilecek gürültü, hava kirliliği ve kötü kokuyu önlemek amacıyla bölge dışında kalan diğer kullanımlarla arasında ayırıcı bir tampon alan oluşturmaya yönelik olarak sınır parsellerden Planlama Onayı aşamasında perde ağaçlandırma yapılması şartı konacaktır.

i- Ana dağıtıcı yollara ve ülkesel çevre yoluna sınırı olan parsellerde sanayi tesisine hizmet eden ofis ve/veya ticari alanların bahse konu yollardan cephe alan bölümde yer alması sağlanacaktır. Bu alanlarda mimari ve estetik kaliteye sahip projelerin geliştirilmesi teşvik edilecektir.

j) Sürdürülebilirlik: iyi düzeyde enerji verimliliği, su tutma ve yeniden kullanımının maksimize edilmesi teşvik edilecektir.

k) Şiddetli yağışlarda su kaybını azaltmak ve kent içerisinde suyu muhafaza edebilmek için inşa edilmemiş alanlarda maksimum oranda geçirgen yüzey kullanımı teşvik edilecektir.

6.5.4 Uygulama

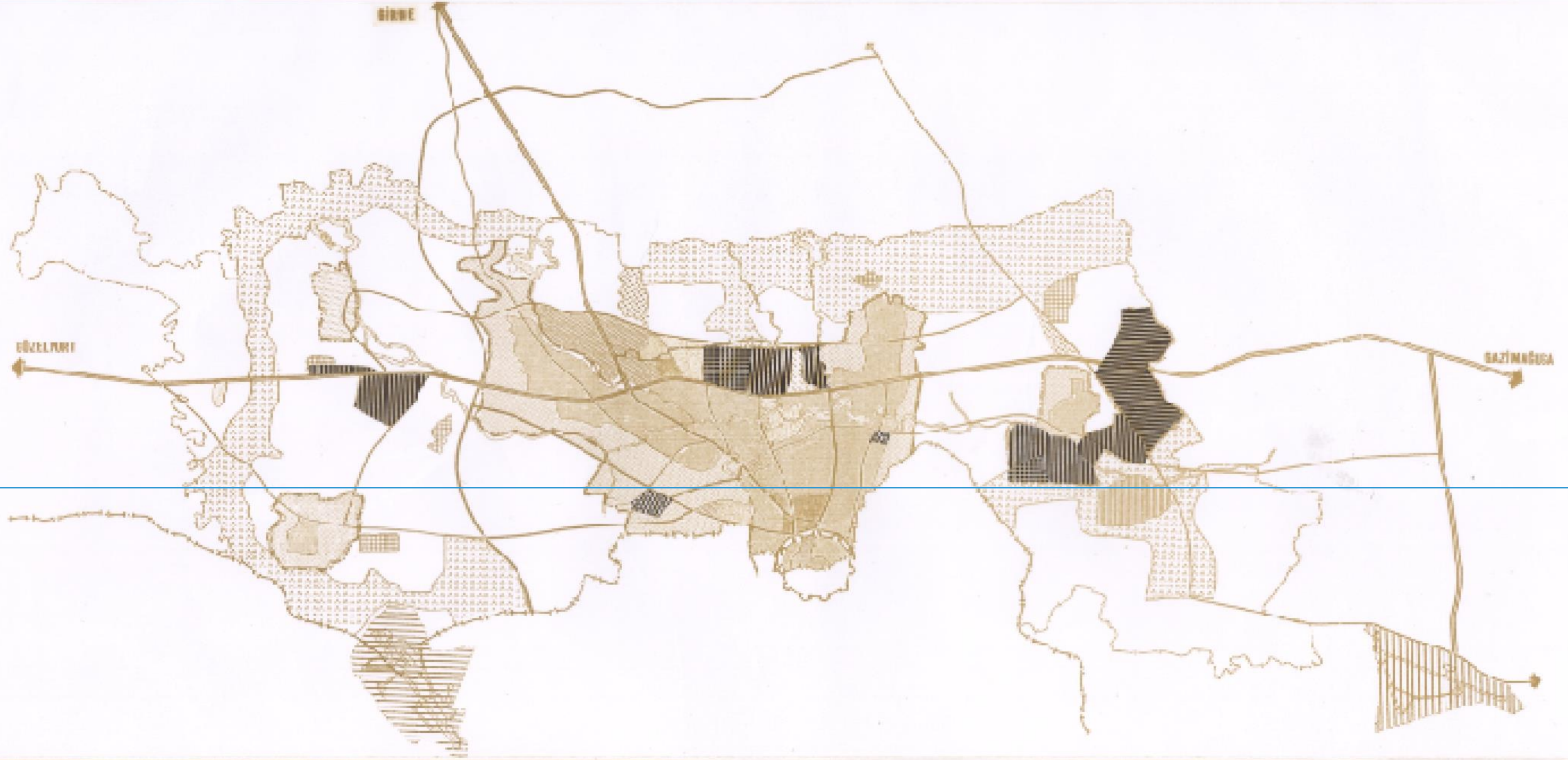
İmar Planı alanında sanayi gelişmesi gelecekte, temel olarak özel teşebbüse bağlı olacaktır. Bununla beraber, bazı durumlarda, sanayi bölgelerinin daha kolay gelişmesinin sağlanabilmesi için kamu müdahalesi acil olarak gerekebilir. Geçmiş deneyimler, özel kişiler tarafından sanayi için ayrılan alanlarda yapılan gelişmelerde (özellikle de özel mülkler üzerinde) çoğu zaman mülkiyet, arazi değerleri ve arazideki servisler açısından sorunlarla karşılaşıldığını göstermektedir. İlgili kurum ve kuruluşlar mümkün olan yerlerde, sanayi bölgelerinin gelişmelerini kolaylaştırmak için uygulama planı hazırlamalı ve ihtiyaç olan tüm altyapı ile sanayi servislerini karşılama yoluna giderek bu alanların gelişmesini sağlamalıdır. (~~Şu anda~~ Alayköy sanayi bölgesinde olduğu gibi)

~~Öneri Sanayi alanlarının sanayi bölgelerine dönüştürülme olanakları da dikkate alınmalıdır. Sanayi gelişmelerinin planlanmasındaki arazi sorunları ileriki çalışmalarda ele alınmalı ve uygun arazi politikaları formüle edilerek zaman ve yer seçimi, arazi sağlama, arazi değerleri, arazi birleştirmeleri ve benzeri konulara açıklık getirilmelidir.~~



BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GONYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY



- | | |
|--|----------------------------|
| | Ülke Sınırı |
| | İmar Planı Sınırı |
| | Sanayi Bölgesi |
| | Organize Sanayi Bölgesi |
| | Kırsal Sanayi Bölgesi |
| | Küçük Ölçekli Yerel Sanayi |

Sanayi

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



Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

19



BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY

