

6.7 TİCARET



6.7 TİCARET

Ülkenin en büyük ticaret merkezi olan Başkent Lefkoşa, çok geniş bir alana hizmet vermektedir. Küçük aile işletmesi şeklinde, düşük ciro ve sınırlı stok olanaklarına sahip ticaret türü, ve kentteki tüm ticaretin hakim olup, kentsel alana dağılmış bir şekilde yer almaktadır. Bu türdeki ticaret şehrin ayrılmaz sosyal ve ekonomik hayatının bir parçasıdır ve Lefkoşa için önerilen ticaret politikasının esas belirleyicilerinden birisini oluşturur.

2001 Başkent Lefkoşa İmar Planı kapsamında yapılan arazi kullanımları çalışmaları sonuçlarına göre toplam ticaret alanı gross 227,000m²'dir. Bu toplam ticaret alanının %26'sı (59,000m²'si) boştur. Boş dükkanlar hariç, kullanılan dükkanlarla yapılan hesaplamalarda, kişi başına 3.12m²'lik bir alan düşmektedir (bu alan Avrupa standartlarına göre çok yüksektir). Bunun yarısına yakını dayanıklı tüketim malları, geriye kalanı ise günlük ve servis ticaret alanlarıdır.

~~Aslında, planlama alanı için yapılan tahminler şu anda elde bulunan alanın gelecekteki gereksinimleri karşılamak için yeterli olduğunu göstermektedir. Bu da kısmen varolan boş yerlere ve göreceli olarak düşük nüfus artışına bağlanmaktadır.~~

6.7.1 Ana Konular

- ~~Ticaretin yer seçimi ile ilgili denetimin yapılamaması sonucunda~~ Ticarete işlevsel hiyerarşik bir yapı oluşmamış, ~~ve ticaret tüm kente dağılmıştır.~~ Bunun sonucunda alışveriş yapanlar özellikle de dayanıklı tüketim malları alacak olanlar güçlüklerle karşılaşmaktadırlar.
- Ana yollar ve eski dar yollar boyunca ticaret gelişmelerinde ~~kitlesizleşmelerin olmamasından dolayı~~ uygun servis alanı, otoparklar veya yükleme/boşaltma ~~olanakları yoktur.~~ Bunun sonucunda ~~gerek araç ve gerekse de yaya dolaşımında sorunları~~ oluşmaktadır.
- Belirli bölgelerde ~~t~~Ticaret alanlarının ihtiyacın çok üzerinde olması sonucunda bü-yük oranda boş dükkan ortaya çıkmaktadır. ~~Bu fazla ticaret alanları, genellikle depolama, toptan ticaret, atelye veya çevresel ve yer seçimi olarak uygunsuz olan ticaret dışı kullanımlar tarafından kullanılmaktadır.~~
- Toplu taşımacılığın ticaret alanlarına yetersiz hizmet vermesi, göreceli olarak yüksek toplu taşımacılık maliyeti, otobüs seferi sıklığının düşük olması, özel taşıta olan alışkanlıklar ve yerleşim bölgeleri ile ticaret alanları arasında ~~iyi bir yaya~~ bağlantı larının yeterince kurulamaması gibi nedenler, ticaret

alanlarına ulaşım için trafik sorunlarını artıran özel araba ulaşımının kullanımının tercih edilmesine yol açmıştır.

- e) Genelde Suriçi, özelde de sınıra yakın bölgelerdeki çöküntü buralardaki ticaretin değişmesine sebep olmaktadır. Yeni oluşan ticaret ise ekonomik olarak düşük ciro oluşturan türde olmaktadır. Bu da Suriçindeki tüm ticaret aktivitesinin önem ve kalitesini azaltmaktadır.
- f) Bütün ticaret alanlarında düşük çevre kalitesi vardır. Ticaret alanlarının çevre kalitesini geliştirme yönünde ağaç dikimi, peyzaj düzenlemeleri, alışveriş yapanlar için dinlenme (oturma) imkanlarının sağlanması ve alışveriş yolları ile trafiğe kapalı alışveriş alanları gibi fiziki çevrenin iyileştirilmesine yönelik, belirgin bir girişim yoktur. Atölye ve dükkanların bir arada bulunması değişik türde kirliliğe yol açmakta (pislik, gürültü, toz vb.) ve alışveriş alanlarının kalitesini düşürmektedir.
- g) Yaya yollarının ve kaldırımların olmayışı veya eksikliği, yaya trafiğini zorlaştıran ve tehlikeye sokan, dar ve bozuk kaldırımlar yaya dolaşımını zor ve tehlikeli kılmaktadır.
- h) Ticari alanlarda bazı ticari kullanım türleri ihtiyacın çok üzerinde yer almaktadır. Bu durum bölge esnafını olumsuz etkilemektedir.

6.7.2 Ana Hedefler

- a) Gerek Plan Alanında gerekse bölgede yaşayanların gereksinimlerini en üst düzeyde karşılayabilmek için, ticaretin ~~ve~~ büyüklük, çeşitlilik ve dağılım açısından gerekli alanın sağlıklı gelişmesini sağlamak,
- b) Surlariçinin ekonomik yönden iyi olmasını sağlamak için özel önlemler almak.
- c) Alışveriş alanlarında kolay ve güvenli araç ve yaya dolaşımı için önlemler almak, bu alanlardaki toplu otopark imkanlarını artırmak.
- d) Alışveriş alanların fiziki çevresini iyileştirip geliştirmek için olumlu önlemler almak.
- d) Yerleşim alanları ile alışveriş alanları arasında toplu taşıma ve yaya yolu bağlantılarını güçlendirmek

6.7.3 Politika ve Öneriler

Genel politika, mevcut ticaret gelişimini, ~~ÖGA içerisinde~~ belirlenmiş bölgelerde toplamak ve bütünlemek, aynı zamanda da esnek

ve uygulanabilir bir ticaret hiyerarşisinin gelişmesini teşvik etmektir. Bu yolla kentin sosyal ve ticari faaliyetleri karşılanırken, ticaretin dağınık ve münferit gelişimi ve buna bağlı olan sorunlar da önlenmiş olacaktır.

Bu politika, özel olarak, Merkezi İş Alanı (MİA)'nı güçlendirmeyi, ticaretin gelişmesini teşvik ederek mevcut yerel ticaret alanlarını toparlamayı, yeni konut alanlarına hizmet sağlamak için yeni yerel ticaret merkezleri oluşmasını desteklemeyi ve yerleşim alanlarında dağınık ve düzensiz ticaret gelişimini olabildiğince sınırlamayı öngörmektedir. [Öneri ticaret dağılımı şekil 20'de gösterilmektedir.](#)

6.7.3.1 Ticaretin yapısı ve konumu

Bir alışveriş merkezi sistemi geliştirilmelidir. Bu sistem geniş bir yelpaze içerisindeki ticaret kullanımlarının, ekonomik olarak yaşamını sürdüreceği ve yer seçimi açısından uygun olacak şekilde geliştirilmelidir.

Önerilen yapı, her ticaret alanının büyüklük, işlevler ve etkisinin göz önünde bulundurulmasına dayanır. Bu yapının farklı seviyeleri aşağıdaki gibi öngörülmektedir.

- a) **Merkezi iş alanı (MİA)**, Surlarçin'in bir kısmını içeren MİA bölgesi ana ticaret merkezi olarak geliştirilecektir. MİA, plan alanı ve bölgesinin etki alanında da çok çeşitli ticaret kullanımları ile hizmet verecektir
- b) **Faaliyet koridorları** veya lineer ticaret merkezleri, çok çeşitlilikte ticaret kullanımları sağlamaktadır. Bu merkezler, kendilerine bitişik konut alanlarına, bunlardan bazıları ise daha geniş alanlara da hizmet vereceklerdir.
- c) **Bölgesel merkezler**, ana merkezin gelişmesine engel olmayacak şekilde, yerleşim bölgelerinin ihtiyacı olan çeşitli kullanımları sağlayacaktır.
- d) **Semt/Yerleşim Merkezleri** alışveriş olanaklarına sahip yerel merkezler, yerleşim merkezlerine yürüyerek gidilebilecek uzaklıkta olacak ve bölgedeki nüfusun çoğunluğunun yerel gereksinimlerini karşılayacaktır.

~~Farklı yerleşim alanları arasındaki ticaret alanı ihtiyacı dağılımının hesaplanmasına girilmiştir. Çünkü şehirde mevcut olan ticaret sistemi ve eldeki bilgiler her bölgede gereksinim duyulan ticaret alanı miktarını tahmin etmeyi zorlaştırmıştır. Sonuç olarak ticaret alanları açıkça tanımlanmış bir sınıra sahip değildir. Ticaret alanı dağılımı,~~

MİA'nın öncelikli alan planıyla bağlantılı olarak yapılacak ayrı bir çalışmayı oluşturacaktır. Merkezi İş Alanını kapsayan Kent Merkezinde Öncelikli Alan Planı yapılmış ve ticari alanın tanımlı ve iyi hizmet alan bölgelerde odaklanması ve yoğunlaştırılması için tedbirler alınmıştır. Diğer konular arasında bu çalışma, yerel perakende alışveriş gereksinimleri olduğu kadar şehir merkezindeki ticaretin çekicilik, kapasite ve yerel ihtiyaçları da göz önünde bulundurmalıdır. Ticaret alanları açısından eksik olan bölgelerde böyle bir gelişmeyi teşvik etmenin yolları incelenmelidir.

MİA, Bölge merkezleri, faaliyet koridorları ve semt merkezlerinde rekabeti engellemeyecek şekilde ticari kullanımların ihtiyaç ve çeşitliliğini sağlamak için Ticaret Dairesi, Kıbrıs Türk Ticaret Odası, Kıbrıs Türk Ensaf ve Zanaatkarlar Birliği ve ilgili diğer kurum kuruluşlar ile işbirliği içerisinde çalışmalar yapılacaktır.

6.7.3.2 Merkezi iş alanı

Kente ve bölgeye hizmet eden büyük mağazalar, çeşitli servis dükkanları ve uzmanlaşmış dükkanlar, eğlence ve ticari gelişme olanaklarıyla beraber MİA alanında yer almaları teşvik edilecektir. Yerel nüfusun, MİA'da yer almasına izin verilecektir. ~~Suriçindeki ticaret gelişmeleri mevcut olan ticaret alanında kısıtlanmalı, yeni gelişmeler ise bölgenin karakter ve ölçeğine uygun ve paragraf 6.12.4.3'deki arazi kullanımlarına uygun olmalıdır.~~Surlar içi ve Merkezi İş Alanını içine alan Kent Merkezinde Öncelikli Alan Planı yapılmıştır. Merkezi İş Alanı ile ilgili detaylı bilgi için bakınız Lefkoşa Kent Merkezinde Öncelikli Alan Planı.

MİA plan alanının yerel ve bölgesel öneme sahip en büyük ticaret alanıdır. Mal ve servisler açısından uzmanlaşmış ticaretin dış bölgelere bir eğilimi olmasına rağmen bu hala MİA'da yüksek bir orandadır. Birçok önlemlerle, bölgenin çekiciliğini artırmayı hedefleyen politikalar MİA bölgesinin rolünün korunması ve güçlendirilmesi açısından çok önemlidir. MİA diğer ticaret alanlarına göre yüksek yoğunluk ve yapı-arsa oranı, ticaret, eğlence, sosyal ve idari işlevlerin olduğu özel gelişme ve çevresel düzenlemelere değişiklik getirmek gibi ölçüt ve politikalar ile ~~desteklenmeli ve güçlendirilmelidir. (bkz. bölüm 6.13) desteklenmiş ve güçlendirilmiştir.~~ MİA'daki ticaret gelişmelerinde bütünleme ve sürekliliğin sağlanması için zemin katlardaki gelişmelerde diğer kullanımların önlenmesi için özel dikkat gösterilmiştir. Bölgeye özgü uygulama politikaları için bakınız Lefkoşa Kent Merkezinde Öncelikli Alan Planı.

Surlar içinden ticaret alanının genişlemesini mevcut ticaret alanı ile sınırlama ve yeni ticaret alanlarının ölçeğini denetlenmesi Suriçindeki tarihi dokunun korunmasının yanısıra, mevcut trafik sorunlarının artışını durdurmaktadır. Bununla beraber Suriçine çalışma saatleri dışında canlılık getirmek için, daha çok konut ve eğlence türü gelişmeleri teşvik etmek gerekmektedir. Bu çalışma, alışveriş saatleri dışında bölgeye hayat verecektir. Bunun yanısıra surlar içinin ekonomik refahı büyük oranda birçok başka konulara da bağlıdır. Bunlar benimsenen kentiçi ulaşım politikalarının uygulanması, kira piyasasına müdahale "ara bölge"nin geleceği ve daha çok surlar içinin korunması ile ilgili genel bağlam içerisinde bütünleşmiş çevresel iyileştirmelerdir.

MİA ve Surlarıçının çeşitli kısımlarıyla ilgili daha detaylı politikalar ve bölgedeki ticaret gelişmelerinin yoğunluğu ve

boyutu; Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın tamamlanmasından sonra MİA için yapılacak öncelikli alan planlarında belirlenecektir. Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planında yer almaktadır.

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

6.7.3.3 Faaliyet koridorları

6.7.3.3.1 Kentsel Faaliyet Koridorları

Faaliyet Koridorları boyunca olacak ticaret gelişmeleri bölgenin genel çevre, ölçek ve karakterine uygun olarak ~~diğer—ticari kullanımlar—ör.—ofis, küçük atölye (Bkz. 6.5.3.6)~~ ve aynı zamanda konut, eğlence ve toplumsal hizmetler ile birlikte yer alacaktır. (Bkz 6.11.3.3)

Faaliyet koridorları, lineer ticaret bölgeleri olarak geliştirilecek ~~mevcut—~~ticaret yollarıdır. Bazı durumlarda bu caddelerin etki alanı çevre bölgelerle sınırlı olmayıp, şehrin geniş alanlarına da yayılmaktadırlar. Karakter, ölçek ve gelişme yoğunluğu olarak her Faaliyet koridoru arasında farklılıklar vardır.

Ticaret faaliyetleri açısından çarşı olarak düzenlenmiş kentsel faaliyet koridorlarında ~~yönetim binaları dışında kalan mesleki büroların tamamı, —sigorta, banka ve finans bürolarının küçük —çaplı —şubeler perakende —ticaret türlerinden, çok maksatlı mağazalar ve otageleri dışındaki diğer tüm türlerin tamamı, küçük imalat ve —tamir —atölyeleri, —sağlık tesislerinden muayenehane, otel türü gelişmeler, —eğlence kullanımlarından ise restaurant ve cafe türü kullanımlarla, fitnes, aerobik salonları gibi spor kullanımları yer alabilir. Faaliyet koridorları üzerinde MİA'da bulunması gereken kapsamlı ve ülke ölçeğine hizmet sunan gelişmelere izin verilmemelidir.~~

6.7.3.3.2 Ülkesel Faaliyet Koridorları

~~Ülkesel çevre yolu üzerinde, Ülkesel Faaliyet koridoru olarak belirlenen çevre yolundan cephe alan parsellerin yer aldığı bölge içerisinde konut kullanımı, yönetim binaları dışında kalan mesleki büroların tamamı, —sigorta, banka, finans bürolarının genel müdürlükleri, Perakente ticaret türlerinden çok maksatlı mağazalar ve ev eşyası türleri, hastahane, otel türü gelişmeler ve kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi~~

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

~~olan eğlence ve/veya showroom türü prestij binaları yer alabilecektir.~~

~~Söz konusu bölgede konut kullanımı olmaksızın yapılacak olan Radyo—Televizyon gibi konut dışı özel kuruluşlar türü gelişmeler, sigorta, banka, finans bürolarının genel müdürlükleri, hastahane, otel türü gelişmeler, çok maksatlı mağazalar ve kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan showroom türü prestij binalarına ek ayrıcalıklar tanınacaktır.~~

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

6.7.3.4 Bölge merkezleri ve semt / yerleşim merkezleri

Bölge merkezlerinde ve Semt/Yerleşim Merkezlerinde, günlük tüketim malları ve kısıtlı düzeyde dayanıklı tüketim mallarının bazı türleri ile yerel halka hizmet edecek servisler bulunacaktır. Ayrıca diğer ticari kullanımlar, küçük atölyeler, konut gelişmeleri ve bir dizi, yerel, sosyal—toplumsal hizmet ve eğlence kullanımlarının bazı türleri bu alanlarda yer alabilir.(bkz 6.11.2.3a ve 6.11.2.3b) Eski köy merkezlerindeki yerel ticaret gelişmeleri, bölgenin karakter ve ölçeği göz önüne alınarak değerlendirilmelidir. (Bkz. 6.12)

Bölge merkezleri ve semt merkezleri, sırasıyla konutların bulunduğu semtler ve civarına hizmet etmelidir. Bölge merkezleri semt merkezlerinden çok daha çeşitli mallar ve servisleri olan ve daha geniş alana hizmet veren merkezlerdir. Bölge merkezleri, mal ve çeşitlilik açısından daha çok hizmet sağlamalı ve daha geniş alanlara hizmet etmelidir. ~~Bu merkezlerdeki ticaret aktiviteleri ofis ve konut kullanımları ile karışık olarak yer almalıdır.~~ Bunların kapsamı ilgili öncelikli alan planları ve plan özet raporlarında belirlenmelidir. Küçük atelyelere, özellikle de arka kısımlarda üretimin yapıldığı, ön kısımlarda ise üretilenlerin satıldığı işyerlerine bu merkezlerde izin verilmelidir. Bu alanlarda da faaliyet koridorlarında olduğu gibi MİA'da olması gereken gelişmelere izin verilmemelidir.

Merkezi alanlar dışında kalan yeni gelişme bölgelerine yeni yerel ticaret merkezleri sağlanmalıdır. Mevcut konut alanlarında ise yerel merkezler, mevcut ticari gelişmelerin birleştirmesi ile oluşturulmalıdır.

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

Bölgesel ve yerel ticaret merkezler, gerçekleştirilme olasılığı bulunan yerlerde, konut alanları ortasında ve toplu taşıma şebekesi ile sağlıklı bağlantılar oluşturulacak biçimde yer almalıdır. Emniyet sebeplerinden, hiçbir yeni yerel ticaret merkezi ana dağıtıcı yollar üzerinde bulunmamalıdır.

6.7.3.4.1 Bölge merkezleri

~~Söz konusu alan içerisinde, konut kullanımı, Ofis türlerinin tamamı, perakende ticaret türlerinden, otogaleri dışındaki diğer tüm türlerin tamamı, küçük imalat ve tamir atelyeleri, itfaiye, polis merkezi ve postane gibi kentin güvenliğini ve işlerliğini sağlayan kamusal hizmet kullanımları, hastahane, yerel sağlık merkezleri, muayehane, sosyal hizmet kurumları, gibi sağlık tesisleri, özel eğitim merkezleri, dersane, dil okulları gibi eğitim kurumları, cami, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi ve konferans salonu gibi kültürel kullanımlar, dernek, restaurant, cafe, taverna ve disko türü eğlence kullanımları, fitnes, aerobik salonları gibi spor kullanımları yer alabilir.~~

6.7.3.4.2 Semt/Yerleşim merkezleri

~~Söz konusu alan içerisinde, konut kullanımı, Yönetim binaları dışında kalan mesleki büroların tamamı, sigorta, banka ve finans bürolarının küçük çaplı şubeleri perakende ticaret türlerinden ev eşyası, süpermarket, çok maksatlı mağaza, otogaleri ve benzinci dışındaki diğer tüm tür perakende ticaret türleri, küçük imalat ve tamir atölyeleri, kamu kullanımlarından postahane kullanımı, sosyal hizmet kurumları, yerel sağlık merkezleri, özel klinik gibi sağlık tesisleri dersane, dil okulları gibi eğitim kurumları, kültürel kullanımlardan kütüphane ve eğlence türlerinden restaurant, fitnes, aerobik salonları gibi spor kullanımları yer alabilir.~~

6.7.3.5 Öneri ticaret merkezleri dışında perakende ticaret yerleri gelişimi

Önerilen ticari alanlar dışında,

- i) Mevcut dükkanların arasında kalmış olan alanların doldurulması
- ii) Konut alanları veya sanayi bölgeleri içinde veya kuru tarım/bahçecilik arazilerinde veya eğlence dinlence, ormancılık veya diğer kırsal faaliyetler için kullanılan alanlarda konumuna ve işlevine bağlı olarak küçük pazar yerleri ticaret amaçlı öneri gelişmeler dışındaki hiçbir ticaret gelişmelerine izin verilmeyecektir. Her durumda planlama onayı bölümü 6.7.3.7'de belirtilen kurallara uyum olarak verilebilir.

Önerilen ticaret alanları dışındaki alanlarda bulunan ve bir yerde toplanmış mevcut dükkanların bulunduğu, ışınal yollar gibi alanlarda, ticaretin bütünleştirilmesi için aralardaki boşlukların doldurulmasına izin verilecektir. Bu gibi durumlarda yeni ticaret amaçlı gelişmeler zemin kat ile sınırlandırılacak ve büyük ölçüde trafik yaratan gelişmelere izin verilmeyecektir. ~~Ana yollar üzerindeki mevcut ticaret gelişiminin ne ölçüde toparlanacağına bir sonraki aşamada yapılacak ayrıntılı çalışmalar çerçevesinde karar verilecektir. Ancak bu çalışmalar tamamlanmaya kadar geçecek sürede, aradaki boşlukların doldurulmasına yönelik gelişmeler, merkezden uzak veya servis yollarının bulunduğu alanların dışındaki, tercihen merkezi yerlerdeki alanlarda yapılabilecektir. Ana yollar dışındaki diğer yollar üzerindeki alanlarda, aralardaki boşlukları dolduracak gelişmelerde, yeni dükkanlar küçük ve yerel gereksinimleri karşılamaya yönelik olacaktır.~~

~~Küçük yerel günlük temel gereksinimleri sağlayan ticari kullanımlara ÖGA'da izin verilebilir. GGA1'de nüfusun uygun olması durumunda sınırlı sayıda köşe dükkanlarına izin verilebilir. Bu dükkanların küçük nüfusun ihtiyaçlarına göre sağlanması esastır. Bu dükkanların bitişiğindeki konut alanlarının estetiğini bozmayacak bir yerde olmalı buradaki satış faaliyeti semt ve mahalle merkezlerinin çekiciliğini gölgelememelidir.~~

Merkezi konut bölgesinde Covit 19 sonrası bazı sektörlerde evden çalışmanın artması gözönünde bulundurularak yaşam çalışma ve yaşam üretme birimleri (karma konut amaçlı kullanımlar) 'iyi komşu statüsü'nün (komşulardan izin, düşük ses, kabul edilebilir araba trafiği ve 6.4'te belirtilen otopark gerekliliğinin sağlanması vs.) kanıtlanması ve 6.6.3.1.e maddesinin (b) bendinde belirtilenlere uygunluğun sağlanması durumunda izin verilir. Bu faaliyetlerin, yıllık işletme izinlerinin yenilenmesi

de yine 6.6.3.1.e maddesinin (b) bendinde belirtilenlere bağlı olacaktır.

~~Öneri ticaret alanlarına ek olarak konut gelişme alanları içerisinde, trafik ve yol güvenliği açısından uygun yerlerde, bölgenin gereksinimi dikkate alınarak, kendi otopark gereksinimini sağlaması koşullarına uyması koşulu ile müstakil veya ikiz binalarda Kuaför ve Güzellik Salonu gelişimine izin verilecektir.~~

Çalışanların gününbirlik gereksinimlerine hizmet etmeleri koşuluyla Şehir Planlama Dairesinin yapacağı bölgesel planlama çalışmaları çerçevesinde belirleyeceği alanlarda, sanayi bölgelerinde küçük perakente ticaret kullanımına izin verilecektir.

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

6.7.3.6 Mevcut ticaret alanlarının geliştirilmesi

Mevcut ticaret alanlarının çekiciliğinin artırılması ve sağlıklılaştırılabilmesi için ayrıntılı planlama çalışmaları ve kentsel tasarım çalışmaları gerekmektedir. Merkezi İş Alanı, faaliyet koridorları ve surlar içinin belirli bölgeleri ayrıntılı çalışmaların yapılacağı alanlardır.

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

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

Mevcut ticaret alanlarında yolların geliştirilmesi, araç park yerlerinin sağlanması, yükleme/boşaltma faaliyetlerinin düzenlenmesi, trafik yönetim planlarının hayata geçirilmesi, ve toplu taşıma servislerinin geliştirilmesi öncelikle dikkate alınması gereken önemli konulardır. Ticaret alanlarında çevresel açıdan dikkate alınması gereken çevre geliştirme konuları; sağlığa zararlı imalathaneler ve kent içerisinde istenmeyen kullanımların uygun yerlere taşınması, ağaçlandırma yapılması, oturma yerlerinin düzenlenmesi ve ağaçlandırılmış yaya bölgelerinin oluşturulması şeklinde sıralanabilir. İmar Planının ana karar ve politikaları yukarıda sıralanan ara hedeflere ulaşmak için hazırlanmıştır.

Önerilen konut ve ticaret alanları arasındaki toplu taşıma servisleri geliştirilmelidir. Bu bağlamda ulaşılabilirliğin artması mevcut ticaret alanlarının çekiciliğini artıracaktır.

MİA, Bölgesel Merkez, Semt merkezleri ve faaliyet koridorlarında yapılacak ticari gelişmelerde ticaretin günlük gereksinimlerini karşılamaya ek kullanım alanı olarak ambar ve depolara izin verilebilir. Bu gibi alanlar bağımsız olarak başka amaç için kullanılamaz. Tamamen bağımsız depolar bu amaçla ayrılmış alanlarda yer alacaktır.

Plan Alanı içerisinde akaryakıt istasyonları, [Akaryakıt İstasyonlarının Niteliklerini Düzenleme Tüzüğü'ne uygun olması koşulu ile](#), konut alanları, Merkezi İş Alanı ve semt merkezleri dışında kalan kentsel faaliyet koridorları ve bölge merkezlerinin yer aldığı ana yollar üzerinde ve [tercihen "İmar Gelişme Sınırı" dışında](#) Ülkesel Çevre Yolu, [Kuzey Çevre Yolu](#) ve [imar gelişme sınırları dışında kalan yol koruma şeridi olmayan](#) diğer anayollar üzerinde Planlama Makamı'nın mevcut akaryakıt istasyonları, gereksinimler ve güvenlikle ilgili kriterleri dikkate alarak yapacağı değerlendirmeye göre uygun göreceği yerlerde yapılabilir. Bu değerlendirme sırasında,

- a- Kavşaklardan, virajlardan ve görüş alanı kısıtlı olan noktalardan uzak olması, bölgedeki yasal taşıt hızına

göre gerekli cephe uzunluğu, ve benzeri trafik güvenlik ölçütleri.

- b- Çevre alanlardaki kullanımlardan uzaklığı dikkate alınır. Akaryakıt istasyonu amaçla gelişmeler, araba yıkama, akaryakıt alma yerleri, araba aksesuarı ile ilgili küçük satış yeri türünde işlevleri kapsayabilir. İmar Gelişme Sınırı dışında ülkesel çevre yolu ve diğer anayollar üzerinde yapılacak akaryakıt istasyonu gelişmelerinde, bu kullanımlara ek olarak, yakıt gereksinimleri dışında küçük ölçekli restoran, kafe ve günöbirlük gereksinimleri karşılayacak türdeki ek kullanım alanlara izin verilebilir.

6.7.3.7 Dikkat edilecek işlevsel ve çevresel unsurlar

Ticaret alanlarının geliştirilmesi ele alınırken işlevsel ve çevresel değerler göz önünde bulundurulmalıdır.

Ticaret gelişmeleri, öngörölen alanlarda ve aşağıdaki gereksinimleri karşılayabilecek şekilde olmalıdır.

- a- Toplumsal gereksinimler
- b- Kullanıcıların ulaşılabilirliği
- c- Trafik sıklığı meydana getirmemek, yaya ve araçlar için kabul edilemez tehlikeler yaratmamak
- d- Çevresindeki kullanımlar ve yerel yeşil alanlar üzerinde zarar verici etki yaratmamak
- e- Ticaret alanlarında yapılan gelişmeler, yaya ve taşıtlar için iyi ve emniyetli ulaşım sunabilmeli, yeterli miktarda araç park yeri ve uygun yükleme/boşaltma gereksinimlerini sağlamalıdır. Surlarıçi ve köyiçlerinde araç park yeri ve yükleme/boşaltma gereksinimlerinin karşılanmasında daha esnek davranılabilir.
- f- Uygun ve gerekli yerlerde yaya/taşıit ayırımı yapılmalıdır.
- g- Yüksek standartta tasarım teşvik edilmeli ve çevre binalarla olan ilişkiler dikkate alınmalıdır.
- h- Ticaret gelişmeleri, yerel yeşil alanlara ve diğer çevresel konulara saygılı olmalıdır. (peyzaj, ölçek, bölgenin karakteri, vb.)
- i- [Konut alanlarına cephesi olan parsellerde yapılacak ticari kullanımlarda parselin konut alanına bakan cephesi otopark, açık alan vb amaçlarla düzenlenecektir.](#)

- j- Binaların ön cephesinde en az 4 metre genişliğinde (kamuya ait yaya yolu dahil), basamak ve engellerden arındırılmış bir yürüyüş yolu sağlanacaktır.
- k- Zeminde bitkilendirme gereklidir, ancak 4 metre genişliğindeki yürüyüş yolunda engel yaratılmayacaktır. Çatıda bitkilendirme ayrıca tavsiye edilir.
- l- Yeni gelişmelerde binaların ön cephesinde otoparka izin verilmeyecek ve önceden izinlendirilenlerin kaldırılması için özendirici politikalar geliştirilecektir.
- m- Ticari alanlar, sık aralıklarla yaya geçitleri ve nispeten yavaş bir trafik akışına sahip olacak şekilde tasarlanacaktır.
- n- Yapılacak tüm ticari gelişmelerde kaldırımdan bina çekme mesafesine kadar yer alan yan hudutlarda bahçe duvarı olmayacaktır. Gelişme başvurusunda bulunan parselin ön kısmının kodu; yan arsa ve/veya arsaların ön kısmı ve kaldırım kodları ile birbirine devamlılığını sağlayacak şekilde yapılacaktır.
- o- Binaların tasarımında çevresel performansın artırılabilmesi için üst düzey tedbirler aranacaktır. Binalarda; üst düzey ısı ve ses izolasyonu, soğutma ihtiyacını azaltacak gölgeleme cihaz ve malzemeleri, yüksek enerji verimliliği ve uygun durumlarda enerji üretimi için çözümler, güneş paneli veya diğer cihazların (klima üniteleri) entegre edilmesi, su verimliliği ve geri dönüşüm tedbirleri aranacaktır.
- p- Binalar cadde ısını arttırmayacak ve olumsuz yansıtıcı parlamalara neden olmayacaktır.
- q- Kalitelerini korumak için binalara hizmet, yönetim ve bakım sağlanması ile ilgili koşullar aranacaktır.
- r- Şiddetli yağışlarda su kaybını azaltmak ve kent içerisinde suyu muhafaza edebilmek için kullanılan inşaat alanı ve su deposu, oto park yeri, veranda vb maksatlarla sert zemin döşemesi yapılan yerler dışında kalan tüm alanlarda geçirgen yüzey kullanılması sağlanacaktır.

6.7.4 Uygulama

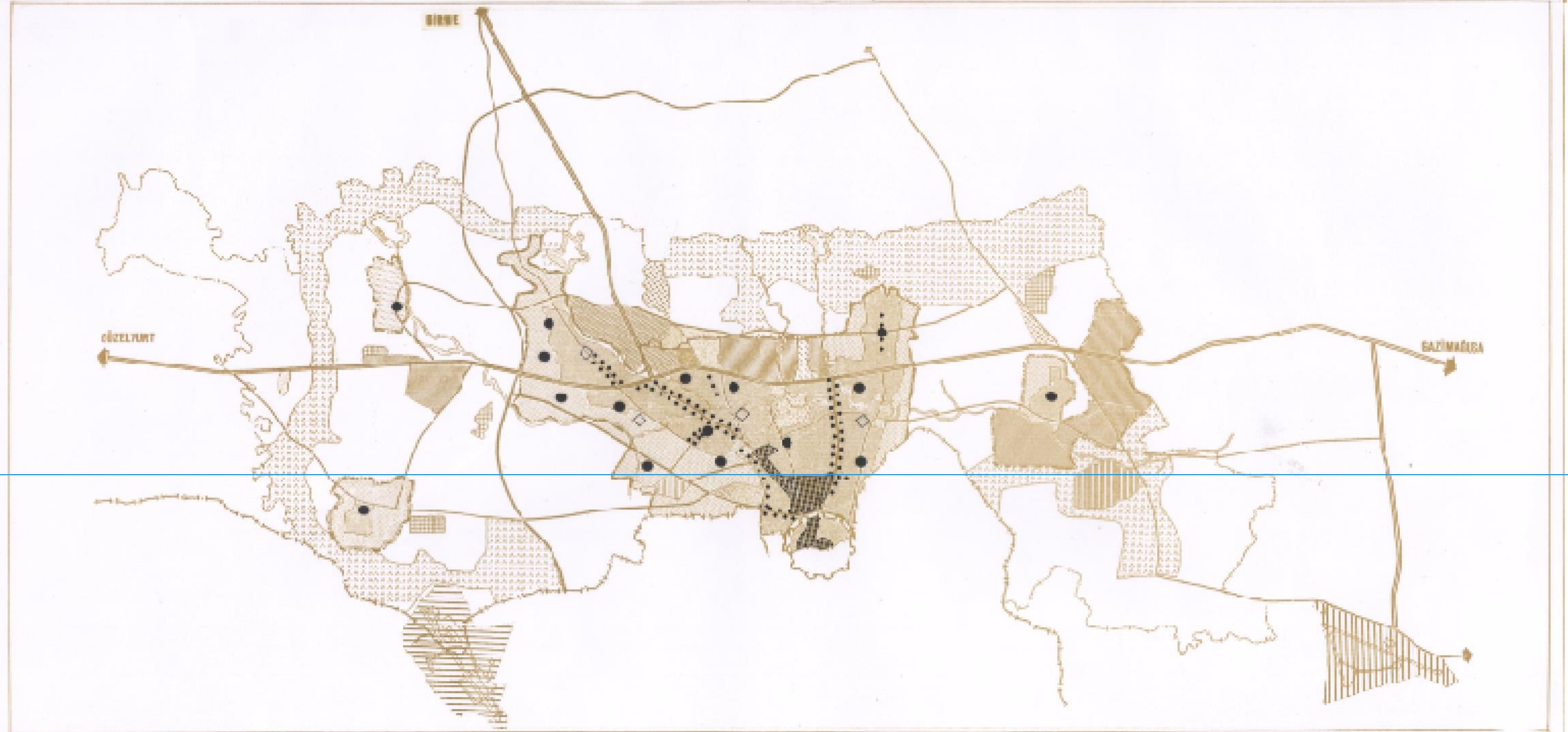
Ticaret alanları politikalarının uygulanması; özel sektörün faaliyetlerine, imar denetim süreçlerinin, gelişmeyi önerilen ticaret alanlarına yönlendirebilme başarısına ve mevcut ticaret alanlarının, özellikle de MİA'nın çekiciliğini artırmak için yürütülecek gerekli iyileştirme sağliıklaştırma ve canlandırma çalışmalarına bağlıdır.

Yerel ticaret merkezlerinin koşullu planlama onayı verilerek oluşturulması öngörülmektedir. Önerilen alanlarda özel ticaretin gelişimini çekici kılmak için yapı-arsa oranı bonusu, vergi muafiyeti, finansal yardım gibi teşvikler kullanılmasına önerilmektedir. Etkili bir uygulama aracı olan planlama denetim sürecinde de, mekansal uyum sağlamayacak diğer kullanımlarla doldurulmasına yol açabilecek boş dükkan olan alanlarının daha çok artmaması için, öneri politikalara ters olacak kadar çok ticaret yerlerine izin verilmeyecektir.



BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPULAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY



-  Ulke Sınırı
-  İmar Planı Sınırı
-  Merkezi İş Alanı
-  Bölge Merkezleri
-  Yerel Merkez
-  Faaliyet Koridorları

Ticaret

1 1/2 0 1 2 3 4 5 6 km



Şehir Planlama Dairesi Nisan 2011

20



BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY VE KANLIKÖY

