

55/89 İmar Yasası'nın 12' inci Maddesi Uyarınca Planlama Makamı Tarafından  
Hazırlanan Ve 14(2)(3)' üncü Madde Uyarınca Halkın Katılımına Açılan

## 2018 BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK(4) ÖNERİSİ

TASLAK



ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ  
LEFKOŞA MAYIS 2018

## İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ .....	8
2. KAPSAMI VE YASAL DAYANAĞI .....	8
3. DEĞİŞİKLİK ÖNERİLERİ .....	8
3.1 “1.1.2.1 Nüfus” maddesinin değiştirilmesi .....	8
3.2 “1.5.2 Plan Uygulama Hükümleri” maddesinin değiştirilmesi .....	10
3.3 “1.5.2.5 Tanımlar” maddesinin değiştirilmesi .....	11
3.4 “2.2 Ana Hedefler” maddesinin değiştirilmesi .....	13
3.5 “3.1.8 Toplumsal Hizmet” maddesinin değiştirilmesi .....	13
3.6 “3.1.10 Eğitim” maddesinin değiştirilmesi .....	13
3.7 “3.2.1.8 Göletler” maddesinin değiştirilmesi .....	14
3.8 “4.1.1.3 Gelecekteki gelişme alanları-GGA’daki politikalar” maddesinin değiştirilmesi .....	14
3.9 “5.4.1 Genelde Konut” maddesinin değiştirilmesi .....	14
3.10 “5.4.3.2 Yerleşim grubu” maddesinin değiştirilmesi .....	14
3.11 “5.4.3.3 Yerleşim bölgesi” maddesinin değiştirilmesi .....	15
3.12 “5.4.4 Yerleşme Birimlerinin İşlevsel Yapısı” maddesinin değiştirilmesi .....	15
3.13 “5.5.1 Sanayi Alanları” maddesinin değiştirilmesi .....	15
3.14 “5.5.1.1 Hafif İmalat Sanayi, toptan ticaret ve depolama” maddesinin değiştirilmesi .....	16
3.15 “5.5.1.2 Kirli Sanayi” maddesinin değiştirilmesi .....	16
3.16 “5.5.1.3 Küçük ölçekli yerel sanayi (atelyeler)” maddesinin değiştirilmesi .....	17
3.17 “5.5.1.4 Oto sanayi” maddesinin eklenmesi .....	17
3.18 “5.5.3.1 Eğitim alanları” maddesinin değiştirilmesi .....	17
3.19 “5.5.3.2 Sağlık ve sosyal hizmet alanları” maddesinin değiştirilmesi .....	18
3.20 “5.5.4 Kamusal hizmet alanları” maddesinin değiştirilmesi .....	18
3.21 “5.5.4.2 Çöp alanı” maddesinin değiştirilmesi .....	19
3.22 “5.5.4.3 Kamusal Basın Sitesi” maddesinin kaldırılması .....	19
3.23 “5.5.4.4 Diğer Hizmetler” maddesinin değiştirilmesi .....	19
3.24 “5.6.2 Yerel Parklar ve Yerel Yeşil Alanlar” maddesinin değiştirilmesi.....	19
3.25 “5.6.4 Kanlıdere ve Göletler” maddesinin değiştirilmesi .....	20

3.26	“5.9.3 Üniversiteler” maddesinin değiştirilmesi	20
3.27	“5.10.2 İzin Verilecek Gelişmeler” maddesinin değiştirilmesi	20
3.28	“6.1 Nüfus Dağılımı” maddesinin değiştirilmesi	21
3.29	“6.1.1 Mevcut Nüfusun Yerleşim Birimlerine Göre Dağılımı” maddesinin değiştirilmesi	22
3.30	“6.4.3.1 Yol hiyerarşisi” maddesinin değiştirilmesi	22
3.31	“6.4.3.3 Merkez dışı bölgelerdeki ana dağıtıcılar” maddesinin değiştirilmesi	22
3.32	“6.4.3.4 Ana dağıtıcı üzerindeki arazi ve arsalar, araç giriş ve çıkışları” maddesinin değiştirilmesi	23
3.33	“6.4.3.13 Otobüs terminali ve değişim istasyonu” maddesinin değiştirilmesi	23
3.34	“6.4.3.14 Otobüs depolama alanı” maddesinin kaldırılması	24
3.35	“6.4.3.19 Otopark standartları” maddesinin değiştirilmesi	24
3.36	“6.4.3.22 Tavsiye edilen yol genişlikleri” maddesinin değiştirilmesi	27
3.37	“6.4.3.15, 6.4.3.16, 6.4.3.17, 6.4.3.18, 6.4.3.19, 6.4.3.20, 6.4.3.21, 6.4.3.22, 6.4.3.23” maddelerinin yeniden numaralandırılması	27
3.38	“6.5 Sanayi, Depolama ve Toptan Ticaret” maddesinin değiştirilmesi	27
3.39	“6.5.3 Politika ve Öneriler” maddesinin değiştirilmesi	27
3.40	“6.5.3.1 Kirli sanayi kullanımlarının yer seçimi” maddesinin değiştirilmesi	28
3.41	“6.5.3.6 Küçük imalat ve tamir atelyelerinin yer seçimi” maddesinin kaldırılması	27
3.42	“6.5.3.7 Kirli atelyelerin yer seçimi” maddesinin kaldırılması	28
3.43	“6.5.3.6 Küçük ölçekli kirli atelyelerin yer seçimi” maddesinin eklenmesi	28
3.44	“6.5.3.8 Mevcut sanayi bölgelerinin iyileştirilmesi” maddesinin yeniden numaralandırılması	28
3.45	“6.5.3.8 Oto Sanayi yer seçimi” maddesinin eklenmesi	28
3.46	“6.5.3.9 Dikkat edilecek işlevsel ve çevresel unsurlar” maddesinin yeniden numaralandırılması ve değiştirilmesi	28
3.47	“6.6.3 Politika ve Öneriler” maddesinin değiştirilmesi	29
3.48	“6.6.3.1 Ofis gelişmelerinin yer seçimi” maddesinin değiştirilmesi	29
3.49	“6.6.3.1a Merkezi iş alanında (MİA) ofisler” maddesinin değiştirilmesi	29
3.50	“6.6.3.1b Merkezi alanların dışındaki ofisler” maddesinin değiştirilmesi	29
3.51	“6.6.3.1e Konut alanları içerisindeki ofisler” maddesinin eklenmesi	29
3.52	“6.6.4 Uygulama” maddesinin değiştirilmesi	30
3.53	“6.7.3.1 Ticaretin yapısı ve konumu” maddesinin değiştirilmesi	30

3.54	“6.7.3.2 Merkezi iş alanı” maddesinin değiştirilmesi	30
3.55	“6.7.3.3.1 Kentsel Faaliyet Koridorları” maddesinin değiştirilmesi	30
3.56	“6.7.3.3.2 Ülkesel Faaliyet Koridorları” maddesinin değiştirilmesi	30
3.57	“6.7.3.4 Bölge merkezleri ve semt/yerleşim merkezleri” maddesinin değiştirilmesi	31
3.58	“6.7.3.4.1 Bölge merkezleri” maddesinin kaldırılması	31
3.59	“6.7.3.4.2 semt/yerleşim merkezleri” maddesinin kaldırılması	31
3.60	“6.7.3.5 Konut alanları” maddesinin eklenmesi	31
3.61	“6.7.3.5 Öneri ticaret merkezleri dışında perakende ticaret yerleri gelişimi” maddesinin değiştirilmesi	32
3.62	“6.7.3.6 Mevcut ticaret alanlarının geliştirilmesi” maddesinin değiştirilmesi	32
3.63	“6.7.3.5 Öneri ticaret merkezleri dışında perakende ticaret yerleri gelişimi”, “6.7.3.6 Mevcut ticaret alanlarının geliştirilmesi” ve “6.7.3.7 Dikkat edilecek işlevsel ve çevresel unsurlar” maddelerinin yeniden numaralandırılması	32
3.64	“6.8.3 Politika ve Öneriler” maddesinin değiştirilmesi	32
3.65	“Tablo 22: Okul Standardları”nın eklenmesi	39
3.66	“6.9.3 Politika ve Öneriler” maddesinin değiştirilmesi	40
3.67	“6.9.3.3 Özel klinik ve muayenehaneler” maddesinin değiştirilmesi	40
3.68	“6.9.3.4 Sosyal hizmetler ve ibadet yerleri” maddesinin değiştirilmesi	40
3.69	“6.10 Açık Alanlar, Ortak Alanlar ve Eğlence Dinlence” maddesinin değiştirilmesi	41
3.70	“6.10.3.1 Tarımsal alanlar” maddesinin değiştirilmesi	41
3.71	“6.10.3.3 Yerel parklar, yerel yeşil alanlar ve spor alanları” maddesinin değiştirilmesi	42
3.72	“6.10.3.4 Sulak alanlar ve Kanlıdere lineer parkı” maddesinin değiştirilmesi	43
3.73	“6.10.3.9 Spor ve eğlence kullanımları” maddesinin yeniden ismlendirilmesi	44
3.74	“6.10.3.10 Kültürel alanlar” maddesinin değiştirilmesi	44
3.75	“6.10.3.11 Ticari eğlence kullanımları” maddesinin değiştirilmesi	44
3.76	“6.11.1.3.b MİA'nın arazi kullanımı” maddesinin değiştirilmesi	44
3.77	“6.11.1.3.c Gelişme teşvikleri” maddesinin değiştirilmesi	45
3.78	“6.11.2.3a Semt merkezleri ve yerleşim merkezleri” maddesinin değiştirilmesi	45
3.79	“6.11.2.3b Yerel merkezler” maddesinin değiştirilmesi	45
3.80	“6.11.2.3c Bölgesel merkezler” maddesinin değiştirilmesi	46
3.81	“6.11.3.3 Politika ve öneriler” maddesinin değiştirilmesi	47
3.82	“6.12.3.6B” maddesinin değiştirilmesi	48

3.83	“6.13.3 Ana Hedefler” maddesinin değiştirilmesi	48
3.84	“6.13.4 Politika ve Öneriler” maddesinin değiştirilmesi	49
3.85	“6.13.4.1 Öneri denetim sistemi” maddesinin değiştirilmesi	49
3.86	“6.13.4.2.1 Plan Alanı Sınırı İle İmar Gelişme Sınırı Arasında Kalan Alandaki Yapılaşma Kural Koşulları” maddesinin değiştirilmesi	50
3.87	“6.13.4.2.1a Tarımsal gelişme alanları” maddesinin değiştirilmesi	50
3.88	6.13.4.2.1c Otogaleri bölgesi” maddesinin kaldırılarak yerine yeni “6.13.4.2.1c Hipodrom alanı” maddesinin eklenmesi	51
3.89	6.13.4.2.1d Depolama alanı” maddesinin eklenmesi	51
3.90	“6.13.4.2.2.1.1 Öncelikli Gelişme Alanları (ÖGA) İçerisindeki Konut Alanları” maddesinin değiştirilmesi	51
3.91	“6.13.4.2.2.1.1a Merkezi Konut Bölgesi” maddesinin değiştirilmesi	53
3.92	“6.13.4.2.2.1.1b Merkezi Konut Alanı Doku Koruma ve Uyumlaştırma” maddesinin değiştirilmesi	53
3.93	“6.13.4.2.2.1.1c Eski Gelişme Bölgesi” maddesinin değiştirilmesi	61
3.94	“6.13.4.2.2.1.1d Köyiçi Çevresi Eski Gelişme Bölgesi” maddesinin değiştirilmesi	61
3.95	“6.13.4.2.2.1.1e Yeni Gelişme Bölgesi” maddesinin değiştirilmesi	62
3.96	“6.13.4.2.2.1.1f Sosyal Konut Bölgesi” maddesinin değiştirilmesi	62
3.97	“6.13.4.2.2.1.1g Doktor Küçük Anıtı Ön Görünüm Bölgesi” maddesinin kaldırılarak yerine yeni “6.13.4.2.2.1.1g Doktor Küçük Anıtı Konut Bölgesi” maddesi eklenmesi	62
3.98	“6.13.4.2.2.1.1h Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi” maddesinin değiştirilmesi	63
3.99	“6.13.4.2.2.1.1ı Eski Köyiçleri” maddesinin değiştirilmesi	63
3.100	“6.13.4.2.2.1.1j Tarihi Suriçi” maddesinin değiştirilmesi	64
3.101	“6.13.4.2.2.1.2a Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesi (GGA1)” maddesinin değiştirilmesi	64
3.102	“6.13.4.2.2.1.2b Yeni Gelişme Bölgesi (GGA2)” maddesinin değiştirilmesi	65
3.103	“6.13.4.2.2.1.2c Kırsal Yerleşim Bölgesi” maddesinin değiştirilmesi	65
3.104	“6.13.4.2.2.2.1 Merkezi İş Alanı (MİA)” maddesinin değiştirilmesi	65
3.105	“6.13.4.2.2.2.1a Merkezi İş Alanı Doku Koruma Ve Uyumlaştırma Bölgesi” maddesinin eklenmesi	67
3.106	“6.13.4.2.2.2.2 Bölge Merkezleri ve Kentsel Faaliyet Koridorları” maddesinin değiştirilmesi	67
3.107	“6.13.4.2.2.2.3 Semt Merkezleri” maddesinin değiştirilmesi	69

3.108	“6.13.4.2.2.4 Ülkesel Faaliyet Koridoru” maddesinin değiştirilmesi	69
3.109	“6.13.4.2.2.4 Sanayi Bölgeleri” maddesinin değiştirilmesi	70
3.110	“6.13.4.2.2.6 Fuar Alanı” maddesinin değiştirilmesi	71
3.111	“6.13.4.2.2.7 Spor Sitesi” maddesinin değiştirilmesi	71
3.112	“6.13.4.2.2.8 Turizm Eğlence ve Dinlence Alanı” maddesinin değiştirilmesi	71
3.113	“6.13.4.2.2.9 Turizm Gelişme Alanları” maddesinin değiştirilmesi	72
3.114	“6.13.4.2.2.10 Ticaret ve Eğlence Alanı” maddesinin değiştirilmesi	72
3.115	“6.13.4.2.2.11 Eğlence Alanı” maddesinin değiştirilmesi	72
3.116	“6.13.4.3 Özendirici ve caydırıcı önlemler” maddesinin değiştirilmesi	72
3.117	“6.13.4.4 Yüksek binalar politikası” maddesinin değiştirilmesi	73
3.118	“6.13.4.5 Parsel büyüklükleri politikasının amacı” maddesinin değiştirilmesi	73
3.119	“6.13.5 Bina Yaklaşma Sınırı” maddesinin eklenmesi	74
3.120	“6.13.5 Uygulama” maddesinin yeniden numaralandırılması	75
3.121	“6.13.5.1 Konut gelişmelerinin kontrolü” maddesinin kaldırılması	75
3.122	“6.14.3.4 Çöp alanları” maddesinin kaldırılarak yerine yeni “6.14.3.4 Kamu Kullanımlarının Yer Seçimi” maddesinin eklenmesi	75
3.123	“6.15.3 Politika ve Öneriler” maddesinin değiştirilmesi	75
4.	<b>HARİTALARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER</b>	75
4.1	<b>Gelişme Planı Haritası (Harita No: 4) ve Yapı Arsa Oranı, Yoğunluk, Kat Sayısı Haritasında (Harita No: 6) yapılan değişiklikler</b>	75
4.1.1	<b>İmar Hudutlarına yönelik değişiklik</b>	75
4.1.2	<b>Merkezi İş Alanı (MİA) – Faaliyet Koridorları ve Alt Merkezlere yönelik değişiklik</b>	76
4.1.3	<b>Ulaşım Sistemine yönelik değişiklik</b>	78
4.1.4	<b>Yapılaşma Karakter Bölgelerine yönelik değişiklik</b>	78

## **Başkent Lefkoşa İmar Planı Yönetim ve Çalışma Grubu (2017-2018)**

### **İDARİ KISIM**

Ayşegül BAYBARS  
Türkmen YİĞİTCAN

İçişleri Bakanı  
Müdür

### **PROJE GRUBU**

Hıvsiye ÖZTOPRAK AREMEK  
Cemaliye MANALI AYDA

Şehir Plancısı (Ekip Sorumlusu)  
Mimar

### **ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ'NDEN KATKI KOYANLAR**

Emine AZİMLİ  
Ali ÖZNUR  
Ali AREMEK  
Ayça SOYGÜR ÇIRALI  
Berkay RAMİZ  
Çelen SOYER  
Tüjen YİĞİTCAN

Şube Amiri  
Şube Amiri  
Şehir Plancısı  
Şehir Plancısı  
Şehir Plancısı  
Mimar  
Bilgisayar Operatörü

### **BELEDİYELERDEN KATKI KOYANLAR**

#### **LEFKOŞA BELEDİYESİ**

Dervişe ENER  
Sibel ALTAN  
Doğuş AKKURT

Şube Amiri  
Mimar  
Mimar

#### **GÖNYELİ BELEDİYESİ**

Serhat KUTLU  
Merter REFİKOĞLU

Proje Sorumlusu  
Şehir Plancısı

#### **ALAYKÖY BELEDİYESİ**

Ömer AKSU  
Eşref TANRIKULU

Şube İmari  
Mimar

## 1. AMAÇ

Başkent Lefkoşa İmar Planı yürürlüğe girdiği 17 Nisan 2001 tarihinden itibaren geçen yaklaşık onyediyıllık süreç içerisinde biri “**plan kararlarının esasına yönelik olmayan**” (29 Kasım 2005), diğeri ikisi ise “**plan kararlarının esasına yönelik olan**” (18 Şubat 2009 ve 4 Haziran 2012) olmak üzere üç değişiklik yapılmıştır.

Söz konusu değişiklik planın esas kararlarına yönelik bir değişiklik olup, yerleşmelerin fiziki, ekolojik, sosyal, kültürel ve nüfus yapısı ile ilgili yaşanan değişiklikler sonucu oluşan sorunları gidermek, ilgili kaymakamlığın ve yerel yönetimlerin uygulamada karşılaştıkları sıkıntıları ortadan kaldırmak, vatandaşların planın uygulamadaki zayıflıkları nedeni ile yaşanabilecek hak kayıplarını gidermek, planın stratejilerini güçlendirmek ve uygulanabilirliğini kolaylaştırmak amacı ile hazırlanmıştır.

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN ADI, YASAL DAYANAĞI VE KAPSAMI

Bu İmar Planı Değişikliği,

55/89 İmar Yasası'nın 12'inci maddesi gereği, Ülkesel Fizik Plan genel ilke amaç ve hedeflerine uygun olarak, İmar Yasası'nın 14 (1) (A) maddesi uyarınca Lefkoşa Kaymakamlığı'nın, Lefkoşa Türk Belediyesi'nin, Gönyeli Belediyesi'nin, Alayköy Belediyesi'nin, muhtarlıkların ve Plan Değişikliğinden etkilenebilecek diğeri gerçek ve tüzel kişilerin beklenti ve istemleri dikkate alınarak, yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu hazırlanan “**2018 Başkent Lefkoşa İmar Planı**” **Değişiklik Önerisi (4)**” olarak isimlendirilir.

Söz konusu Değişiklik Önerisi, Değişiklik Önerisi Raporu, 1/25000 Ölçekli Yapı Arsa Oranı Yoğunluk Kat Sayısı Değişiklik Karar Haritası ve 1/25000 Ölçekli Gelişme Planı Değişiklik Karar Haritasından oluşur.

## 3 DEĞİŞİKLİKLER

29.11.2005 tarihli Resmi Gazetenin, Ek: III, Sayı:207, AE:704 altında yayınlanan “**2005 Başkent Lefkoşa İmar Planı Değişikliği**”, 18.2.2009 tarihli Resmi Gazetenin Ek:III, Sayı:152, AE:154 altında yayınlanan “**2009 Başkent Lefkoşa İmar Planı Değişikliği**” ve 04.06.2012 tarihli Resmi Gazetenin, Ek: III, Sayı:103, AE:323 altında yayınlanan “**2012 Başkent Lefkoşa İmar Planı Değişikliği**” ile birlikte okunan “**Başkent Lefkoşa İmar Planı**” aşağıda belirtildiği şekilde değiştirilir ve bu değişikliklerle birlikte okunur.

**3.1 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “1.1.2.1 Nüfus” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıda yeni “1.1.2.1 Nüfus” maddesi konmak sureti ile değiştirilir.**

### “ 1.1.2.1 Nüfus

Toplam 165.6 km<sup>2</sup> alanı kapsayan Başkent İmar Planı Alanında yaklaşık 43.4 km<sup>2</sup> bir alan imara açılmıştır. Bu alan plan alanı toplamının %26'sını oluşturmaktadır.



**Tablo1: Plan Alanındaki Yerleşim Birimlerine Göre İmara Açılan Alanlar ve Nüfus Dağılımı**

YERLEŞME BİRİMLERİ	İDARİ ALAN		İMAR AÇILAN ALAN (2012)		İMAR AÇILAN ALAN (2018)		NÜFUS (1996)		NÜFUS (2006)		NÜFUS (2011)		NÜFUS (2018) <sup>1</sup> PROJEKSİYON		NÜFUS 2023 <sup>2</sup> PROJEKSİYON	
	Km <sup>2</sup>	%	Km <sup>2</sup>	%	Km <sup>2</sup>	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%
LEFKOŞA	58.4	35.2	21.6	51.8	21,6	51	39176	76.0	49868	39.4	51836	63.7	61137	58.2	67748	56.0
GÖNYELİ	23.6	14.2	7.1	17	7,2	17	6617	13.0	12186	17	17045	20.9	25889	24.7	31770	26.3
HAMİTKÖY	17	10.2	3.7	8.9	4	9	1746	3.4	2898	4.0	5338	6.6	9404	9	12236	10.1
ALAYKÖY	41.4	25	3.5	8.4	4	9	2171	4.2	2539	3.5	2777	3.4	3436	3.3	3797	3.1
HASPOLAT	17.4	10.5	4.7	11.3	4,7	11	1343	3.0	4117	5.7	4204	5.2	4817	4.6	5068	4.2
KANLIKÖY	7.8	4.7	1.1	2.6	1,1	3	181	0.4	207	0.3	232	0.3	294	0.3	330	0.3
TOPLAM	165.6	100	41.7	100	42.6	100	51234	100	71815	100	81432	100	104977	100	120950	100

1996 nüfus sayımına göre Plan Alanında yaklaşık 51,200 kişi yaşamaktaydı. 1996 yılında nüfusun % 76'sı Lefkoşa'da, %13'ü Gönyeli'de, %4.2'si Alayköy'de, %3.4'ü Hamitköy'de, %3'ü Haspolat'ta ve %0.4'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

1996 ile 2006 yılı arası nüfus ortalama %3,38 yıllık artış hızı ile artarak 51,200 kişiden 71,800 kişiye ulaşmıştır. 2006 yılında nüfusun % 69.4'ü Lefkoşa'da, %17'si Gönyeli'de, %5.7'si Haspolat'ta, %4'ü Hamitköy'de, %3.5'i Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

2006 ile 2011 arası nüfus ortalama %2,51 yıllık artış hızı ile artarak 71,800 kişiden 81,400 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında nüfusun % 63.7'si Lefkoşa'da, %20.9'u Gönyeli'de, %6.6'sı Hamitköy'de, %5.2'si Haspolat'ta, %3.4'ü Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

2011 ile 2018 arası nüfus ortalama %3,63 yıllık artış hızı ile artarak 82,000 kişiden 105,000 kişiye ulaşmıştır. 2018 yılında nüfusun % 58.2'si Lefkoşa'da, %24.7'si Gönyeli'de, %9'u Hamitköy'de, %4.6'si Haspolat'ta, %3.3'ü Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

2018 ile 2023 yılları arası nüfus ortalama %2,83 yıllık artış hızı ile artarak yaklaşık 121,000 kişiye ulaşacağı hesaplanmıştır. 2023 yılında nüfusun % 56.0'sı Lefkoşa'da, %26.3'ü Gönyeli'de, %10.1'i

<sup>1</sup> Devlet Planlama Örgütü tarafından 2018 yılı için hesaplanan projeksiyon nüfustur.

<sup>2</sup> Devlet Planlama Örgütü tarafından 2023 yılı için hesaplanan projeksiyon nüfustur.

Hamitköy'de, %4.2'si Haspolat'da, %3.1'i Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşayacağı öngörülmektedir.

Nüfus projeksiyonu baz alındığında halihazırda imar gelişme sınırları içerisindeki alanlar yeterli olduğundan sadece altyapıyı tamamlamak ve mümkün olan yerlerde imar gelişme sınırlarını doğal ve yapay eşiklerle sınırlandırmak amacı ile mevcut alana ek olarak sadece 0,9 km<sup>2</sup>'lik bir alan imara açılmıştır.”

**3.2 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “1.5.2 Plan Uygulama Hükümleri” maddesinin altıncı paragrafından sonra aşağıdaki paragraflar eklenmek sureti ile değiştirilir ve eklenmiş paragraflar ile birlikte okunur.**

“4 Numaralı 1/25.000 ölçekli Gelişme Planı Haritasında gösterilmiş olsun ya da olmasın Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarında gösterilen kamu yararı içeren toplumsal hizmet, kamusal hizmet ve altyapı alanlarına ilgili Kurumlar tarafından belirlenecek yeni bir gereksinim ortaya çıkması veya büyüme imkanı ve benzeri nedenlerle yer değişikliğine gerek duyulduğu durumlarda bu Planın amaç ve politikalarına uygun olması, Belediyelerden ve Lefkoşa Kaymakamlığından uygunluk görüşü alınması koşulları ile Plan değişikliğine gerek kalmaksızın bu tür alanları büyütme ve/veya artırmaya ve/veya yer değişikliğine ilişkin değişiklikler yapılabilir. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten sonra imar gelişme sınırı içerisinde yer alan kamuya ait olan parsellerle, hali araziler (Ulusal Güvenlik maksatları için kullanılan alanların boşaltılması durumunda buradaki kamuya ait parseller ve hali araziler dahil) sadece kamuya ait eğitim, sağlık, sosyal hizmet gibi toplumsal hizmet kullanımları, kültürel ve spor dinlenme kullanımları, dar gelirli ve ihtiyaçlı insanların konut ihtiyacını karşılamak için kamu tarafından arsa parselasyonu yapma ve/veya sosyal konut sağlama ile kamusal hizmet ve altyapı ihtiyacını karşılamak amacı ile kullanılabilir. Başka bir amaca tahsis edilemez.

Yukarıdaki paragrafta belirtilen kullanım türlerinin hangisi olacağı 1/25000 ölçekli Gelişme Planı Haritasında ve Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarında gösterilmektedir. Söz konusu kullanım türlerinin gösterilmediği durumlarda Planlama Makamı ilgili Belediyeler ve Lefkoşa Kaymakamlığı ile birlikte Planın amaç ve stratejilerine uygun olarak ihtiyaçlar doğrultusunda kullanım türünü belirleyecektir.

Planda gösterilen park alanları, eğitim alanları, kamu kullanım alanları, sosyal hizmet kurumu, hastane alanı ve benzeri kamu yararına olan alanların mülkiyeti kamu ve/veya hali arazi ve/veya belediyeye ait olup özel mülke ait olanlar sevhen gösterilmiştir. Bu parsellerde komşu bölge kuralları uygulanacaktır. Ancak dört bir tarafı veya büyük bir çoğunluğu kamu mülkü ve/veya hali arazi ve/veya belediye mülkü ile çevrili olan özel mülkler buna tabii olmayıp bu gibi parseller istimlak edilerek Planda gösterilen kullanım amacına uygun olarak kullanılacaktır.

Planda gösterilen üniversite alanlarının sınırlarında da sevhen hata yapılmış ise özel mülke ait olan parsellerde komşu bölge kuralları geçerlidir.”

**3.3 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “1.5.2.5 Tanımlar” maddesinin değiştirilmesi**

3.3.1 “1.5.2.5 Tanımlar” maddesinde **“Büro (Ofis) Kullanımı”**, **“Eğlence”**, **“Hizmet Ticaret”**, **“Kamu Kullanımı”**, **“Küçük ölçekli sanayi kuruluşları, toptan ticaret ve depolama”**, **“Sosyal Hizmet kullanımı”**, **“Ticaret Kullanımı”**, **“Toplumsal Hizmet Kullanımı”** ve **“Yurt”** tanımları kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni **“Büro (Ofis) Kullanımı”**, **“Eğlence Kullanımı”**, **“Hizmet Ticaret”**, **“Kamu Kullanımı”**, **“Küçük ölçekli sanayi kuruluşları, toptan ticaret ve depolama”**, **“Sosyal Hizmet kullanımı”**, **“Ticaret Kullanımı”**, **“Toplumsal Hizmet Kullanımı”** ve **“Yurt”** tanımları konmak suretiyle değiştirilir.

**“Büro (Ofis) Kullanımı”** Başka herhangi bir yasadaki ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu Plan amaçları bakımından, herhangi bir binanın hizmet üretmek sunmak ve/veya satmak amacı ile kullanılmasını anlatır.

Belli bir ücret karşılığında, mimarlık, mühendislik, avukatlık ve benzeri mesleki hizmet üretmek, sunmak, bankacılık ve/veya benzeri parasal işler ve işlemler yürütmek, sigorta acentesi, amacıyla kullanılan binalar büro olarak kabul edilir. Merkez ve yerel yönetime ait, resmi işlerin yürütüldüğü merkezi ve yerel yönetim binaları, sivil toplum örgütleri ve siyasi partiler bu tanım kapsamında değerlendirilir.

**“Eğlence”**, Eğlence-Dinlenme kullanım türlerinden olup restaurant, kafe, kahvehane, bar, meyhane, dans salonu, düğün salonu, festival alanı, disko, kumarhane, gece kulübü ve bahis evlerini kapsar.

**“Hizmet Ticaret”**, Bu Plan kapsamı bakımından kuaförler, berberler, tamirci dükkanları, kuru temizleyiciler, çamaşırhaneler, seyahat acenteleri, taksi yazıhaneleri ve benzeri kullanımlarla, jimnastik salonu, plates salonu ve benzeri ticari amaçlı küçük salonlar hizmet ticareti olarak kabul edilir.

**“Kamu Kullanımı”**, Bu Plan kapsamı bakımından yerel ve merkezi yönetim olmak üzere, kamu yönetimi tarafından sunulan, kentin güvenliği, uygun ve etkin işlerliğini sağlayan hizmetleri anlatır.

**“Küçük ölçekli sanayi kuruluşları, toptan ticaret ve depolama”**, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından 300 metreküp hacmi geçmeyen küçük işletmelerdir.

**“Sosyal Hizmet kullanımı”**, Toplumsal Hizmet kullanım türlerinden olup, gençlik merkezi, sığınma evi, yaşlı bakım evi, öksüzler yurdu ve benzeri sosyal amaçlı merkezlerle, hayvan barınağını anlatır.

**“Ticaret Kullanımı”**, Başka herhangi bir yasadaki tüzükteki tanıma bakılmaksızın bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, binanın, alım satım yapmak, hizmet üretmek, sunmak, satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Perakende Ticaret 10 alt başlığa ayrılmıştır; 1) Gıda türü ürünlerin satıldığı yerler, 2) ev eşyası 3) gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler, 4) hizmet ticaret, 5) servis ticareti, 6) benzinci, 7) süpermarketler, 8) Pazar yeri, 9) Otogaleri ve 10) boş dükkanlar

**“Toplumsal Hizmet Kullanımı”**, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından toplumsal yaşamın sürdürülebilmesini, toplumun refahını, sağlığını ve eğitimini sağlamak amacı ile sunulan eğitim, sağlık, ibadet, sosyal hizmet ve benzeri hizmetler için bina ve/veya arsa veya arazinin kullanılmasını anlatır.

**“Yurt”**, Eğitim Ortak Hizmetler Dairesi (Kuruluş, Görev ve Çalışma Esasları) Yasası'nın 5(7) maddesi altında yayınlanan “Yüksek Öğrenim Yurt Tüzüğü'nün” ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak, öğrencilere hizmet veren binaları anlatır.”

3.3.2 “1.5.2.5 Tanımlar” maddesinde "Ofis kullanımı", "Diğer Gıda Dışı Ürünlerin Satıldığı Yerler", "Geleneksel Yurt", "Küçük İmalat ve Tamir Atelyeleri", "Öğrenci Sitesi" ve "Suit Yurt" tanımları kaldırılmak suretiyle değiştirilir.

3.3.3 “1.5.2.5 Tanımlar” maddesinde yer almayan aşağıdaki yeni tanımlardan “Büyük ölçekli turistik konaklama tesisi” tanımı “Bölme” tanımından hemen sonra, “Eğitim Kullanımı” tanımı “Doğal Zemin” tanımından hemen sonra, “Ev Eşyası” tanımı, “Etki Değerlendirme Raporu” tanımından hemen sonra, “Gıda Dışı Ürünler” ve “Gıda Türü Ürünlerin Satıldığı Dükkanlar” tanımları “Gelişme” tanımından hemen sonra, “Küçük ölçekli konaklama tesisi” ve “Kültürel Kullanımlar” tanımları “Küçük Ölçekli Yerel Sanayi” tanımından hemen sonra, “Mesleki Ofisler” tanımı “Merkezi İş Alanı” tanımından hemen sonra, “Orta ölçekli konaklama tesisi” tanımı “Mühendislik faaliyeti” tanımından hemen sonra, “Net net nüfus” ve “Net konut yoğunluğu” tanımları “Nihayi tasvip belgesi” tanımından hemen sonra, “Oto Sanayi” tanımı “Otopark” tanımından hemen sonra, “Servis Ticaret” tanımı “Sende Katı” tanımından hemen sonra, “Spor-Dinlence Kullanımı” tanımı “Sosyal Hizmet Kurumları” tanımından hemen sonra konmak suretiyle ile değiştirilir ve eklenmiş tanımlar ile birlikte okunur.

“Büyük ölçekli turistik konaklama tesisi”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yatak sayısı 200 ve üzerinde olan ve büyük alan gerektiren konaklama tesislerini kapsar.

“Eğitim Kullanımı”, Toplumsal Hizmet kullanım türlerinden olup, okul öncesi eğitim, ilkokul, ortaokul, lise, meslek lisesi, özel eğitim, meslek yüksek okulu, üniversite, dersane ve benzeri eğitim verilen yerleri kapsar.

“Ev Eşyası”, Ticaret türlerinden olup, mobilya, perde, döşemelik, halı, yer kaplaması, eski eşya, elektrikli ev aleti, aksesuar, cam eşyası ve benzerlerinin satıldığı yerleri anlatır.

“Gıda Dışı Ürünler”, Ticaret türlerinden olup ayakkabı, giyim eşyası satan dükkanlarla, telefoncu, kitapçı, kırtasiye, züccaciye, nalbur, eczane, fotoğrafçı, kuyumcu, oyuncakçı, spor malzemesi satış yeri, bilgisayarıcı, çiçekçi ve benzeri gıda dışı mal satılan yerleri anlatır.

“Gıda Türü Ürünlerin Satıldığı Dükkanlar”, Ticaret türlerinden olup, manav, bakkal, kasap, balıkçı, süt ürünleri gibi evle ilgili ihtiyaç maddelerinin (dükkan dışında hazırlanan ve dükkanda satılan) satıldığı, ayrıca paket servisi veren pastahane, fırın, sandüviççi, büfe ve benzeri gıda türü ürünlerin hazırlanıp satıldığı yerleri anlatır.

“Küçük ölçekli turistik konaklama tesisi”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yatak sayısı 40 ve altında olan konaklama tesislerini kapsar.

“Kültürel Kullanımlar”, Eğlence-Dinlence kullanım türlerinden olup, sinema, tiyatro, müze, sergi salonu, sanat galerisi, kütüphane, kongre salonu gibi kültürel faaliyetleri kapsar.

“Mesleki Ofisler”, Mimarlık ofisleri, mühendislik ofisleri, avukatlık ofisleri, yataksız doktor muayehaneleri, muhasebe büroları, laboratuvarlar, danışmanlık ofisleri, fizik tedavi merkezleri, diş klinikleri, diyetisyenler, veteriner, yataksız uyuşturucu veya sigara bırakma merkezi, müzik veya film kayıt stüdyoları, özel kurslar ve benzeri ofisleri kapsamaktadır.

“Net net nüfus yoğunluğu”, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından trafo, yollar, otopark vb altyapı ve/veya yeşil alan kamuya devredildikten sonra kalan parsel alanı üzerine düşen kişi sayısını anlatır. Bir başka deyişle nihayi tasvip almış arsalar üzerine düşen kişi sayısını anlatır. Net net nüfus yoğunluğu

hesaplanırken merkezi iş alanı, merkezi konut bölgesi, eski gelişme bölgesi ve yeni gelişme bölgesi gibi yüksek yoğunluklu alanlarda kişi başı brüt bina alanı 25 m<sup>2</sup>, GG1, GGA2, Merkezi konut doku koruma bölgesi, sosyal konut bölgesi, Dr Küçük Anıtı konut bölgesi gibi orta veya düşük yoğunluklu alanlarda kişi başı brüt bina alanı 45 m<sup>2</sup>, küçük parsellere sahip orta yoğunluklu köy içlerinde ise kişi başı brüt bina alanı 30 m<sup>2</sup> olarak varsayılmıştır.

**“Net net konut yoğunluğu”**, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından trafo, yollar, otopark vb altyapı ve/veya yeşil alan kamuya devredildikten sonra kalan parsel alanı üzerine düşen konut sayısını anlatır. Bir başka deyişle nihayi tasvip almış arsalar üzerine düşen konut sayısını anlatır.

**“Orta ölçekli turistik konaklama tesisi”**, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yatak sayısı 40 ile 200 arasında olan konaklama tesislerini kapsar.

**“Oto Sanayi”**, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından araç satış, bakım, kaporta, boya, tamir, yedek parça satış, servis ticaret, yıkama ve benzeri araç ile ilgili tüm hizmetlerdir.

**“Servis Ticaret”**, Ticaret türlerinden olup bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından oto elektrik, oto yıkama, lastik tamir, oto döşeme, eksoz tamir, motosiklet tamir ve benzeri kullanımlardır. Bu kullanımlara küçük tamir atelyeleri de denir.

**“Spor-Dinlenme Kullanımı”**, Eğlence-Dinlenme kullanım türlerinden olup park ve bahçeler, stadyum, açık spor alanı, kapalı spor alanı, yarış alanı, piknik alanı, kamp alanı ve benzeri kullanımları kapsar.”

**3.4 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “2.2 Ana Hedefler” maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan “2020 yılında 80.000'e ulaşacak Başkent Lefkoşa nüfusu için” sözcükleri kaldırılmak sureti ile değiştirilir.**

**3.5 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “3.1.8 Toplumsal Hizmetler” maddesinin üçüncü paragrafından sonra aşağıdaki yeni paragraflar konmak sureti ile değiştirilir ve eklenmiş paragraflar ile birlikte okunur.**

“İmar planı sınırı içinde yer alan genel hastanenin günümüz nüfus ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olmaması nedeniyle Bayrak Radyo Televizyon Kurumu'nun kuzeyinde 15 hektar büyüklüğünde yeni bir hastane alanı ayrılmıştır. 700 yatak kapasiteli olması planlanan söz konusu hastaneye Dr. Burhan Nalbantoğlu Hastanesi'nde yer alan bölümlerin bir kısmının taşınması, geri kalanın ise mevcut hastanede kalması öngörülmektedir.”

**3.6 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “3.1.10 Eğitim” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıda yeni “3.1.10 Eğitim” maddesi konmak sureti ile değiştirilir.**

#### **“ 3.1.10 Eğitim**

Başkent Lefkoşa İmar Planı içerisinde 6 adet okul öncesi eğitim veren kurum bulunmaktadır. Ancak nüfusa oranla okul öncesi eğitim kurumu oldukça azdır.

Plan alanı içinde 12'si Lefkoşa Belediye hudutları içerisinde, 1'i Gönyeli Belediye hudutları içerisinde ve 1'i Alayköy Belediye hudutları içerisinde olmak üzere toplam 14 adet ilköğretim bulunmaktadır. Nüfusa oranla ilköğretim sayısı yetersizdir. Ayrıca Lefkoşa merkezde yer alan ilkokullar genellikle kalabalıktır ve spor alanları ile dolaşım alanları yetersiz durumdadır.

Plan alanı içinde 5 adet ortaokul, 2 adet ortaokul-lise birlikte ortaöğretim kurumu, 3 adet lise, 4 adet meslek lisesi ve 1 adet güzel sanatlar lisesi bulunmaktadır. Bunların hepsi Lefkoşa Belediye sınırları içinde yer almaktadır. Ortaöğretim kurumları nüfusa oranla yetersiz ve mekansal dağılım olarak dengesizdir. Alayköy ve Gönyeli Belediye sınırları içinde yaşayan öğrencilere yönelik ortaöğretim alanı bulunmamaktadır.

Üniversite düzeyinde mevcut durumda 5 üniversite ve 1 öğretmen akademisi ve 1 tane de halihazırda yapılmakta olan polis yüksek okulu bulunmaktadır. 2017 yılı itibarı ile KKTC genelinde yüksek öğretimde okuyan öğrenci sayısı yaklaşık 95,000'dir. Plan alanı hudutları içinde bulunan üniversitelerde okuyan öğrenci sayısı ise yaklaşık 43,000'dir. Yani KKTC genelinde okuyan üniversite öğrencilerinin yaklaşık %45'i Plan alanı hudutları içerisindeki üniversitelerde okumaktadır. Plan alanı hudutları içinde okuyan öğrencilerin yaklaşık 23,000'i Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı, 13000'i üçüncü uyruklu ve 7000'i KKTC vatandaşıdır. KKTC uyruklu olmayan öğrenciler, Lefkoşa bölgesinde yaşayan nüfusun %35'ini oluşturmaktadır. Bu oran oldukça yüksektir ve plan alanının sosyal yapısını olumsuz etkileyebilecek niteliktedir."

**3.7 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "3.2.1.8 Göletler" maddesinin birinci satırında yer alan "üç" sözcüğü kaldırılmak ve yerine yeni "dört" sözcüğü konmak suretiyle değiştirilir.**

**3.8 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "4.1.1.3 Gelecekteki gelişme alanları-GGA'daki politikalar" maddesinin üçüncü paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni üçüncü paragraf konmak suretiyle değiştirilir.**

"GGA2 bölgelerinde,

- a) ÖGA'lara ve GGA1'lere oranla daha düşük konut yoğunluğu önerilmiştir.
- b) Kırsal özellik taşıyan Kanlıköy'de kırsal gelişme kriterleri uygulanacaktır."

**3.9 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "5.4.1 Genelde Konut" maddesinin değiştirilmesi.**

**3.9.1 "5.4.1 Genelde Konut" maddesinin birinci paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni birinci paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**

"Konut, ana kentsel arazi kullanımıdır ve Gelişme Planında en büyük alan buna ayrılmıştır. 2023 yılına kadar plan alanında yaklaşık 121,950 kişinin yaşayacağı hesaplanmıştır. Plan alanında 2023 yılında ulaşılacağı hesaplanan nüfusun yaklaşık beş katının konut gereksinimini karşılamaya yetecek kadar alan ayrılmıştır."

**3.9.2 "5.4.1 Genelde Konut" maddesinin ikinci paragrafının dokuzuncu satırında yer alan "2020" rakamı kaldırılmak ve yerine yeni "2023" rakamı konmak suretiyle değiştirilir."**

**3.10 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "5.4.3.2 Yerleşim grubu" maddesinin altıncı satırında yer alan "Bu merkezlerde, ticaret, hizmetler, sosyal ve toplumsal donanımların yanı sıra yerel bir iş olanakları olarak, küçük ölçekli ofis amaçlı gelişmeler ve kısım 6.5.3.6.2'da belirtilen belirli türdeki atelyeler de yer alabilecektir." sözcükleri kaldırılmak ve yerine "Bu merkezlerde, servis ticaret ve otogaleri dışında ticari kullanımlar, ofis, kamu kullanımı, toplumsal hizmet, kültürel ve spor dinlenmeye yönelik**

**kullanımlar ve eğlence kullanımları yer alabilecektir.”** sözcükleri konmak suretiyle değiştirilir.

**3.11 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.4.3.3 Yerleşim bölgesi” maddesinin ikinci paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni ikinci paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**

“Bölgesel merkezlerde, servis ticaret ve otoparkları dışında ticaret, ofis, kamu kullanımı, toplumsal hizmet, eğlence, kültürel kullanımlar ve spor dinlenceye yönelik kullanımlar yer alabilecektir.”

**3.12 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.4.4 Yerleşme Birimlerinin İşlevsel Yapısı” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “5.4.4 Yerleşme Birimlerinin İşlevsel Yapısı” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“5.4.4 Yerleşme Birimlerinin İşlevsel Yapısı**

Lefkoşa'da biri doğuda biri de batıda olmak üzere iki adet yerleşim birimi oluşturulup, bu alanlara hizmet edecek iki adet bölgesel merkez önerilmiştir.

Kentsel ana yerleşmeyi oluşturan ikinci büyüklükteki yerleşim birimi olan Gönyeli'de, Güzelyurt-Gazi Mağusa anayolunun kuzey ve güneyinde iki adet yerleşim bölgesi oluşturulup, bu alanlara hizmet verecek iki adet de bölgesel merkez önerilmiştir. Gönyeli'nin kendi özgün özellikleri korunarak geliştirilecektir.

Kentsel ana yerleşimin kuzey doğusunda yer alan Hamitköy'de de bir adet bölgesel merkez önerilmiştir. Bu yerleşim bölgesinde de diğer yerleşme birimlerinde olduğu gibi konut alanlarında yapılacak gelişmeler, gelişmelerin ÖGA'larda toparlanması ve bütünleştirilmesine dayanan genel planlama stratejisine uygun olarak yapılacaktır.

Alayköy'de de diğer yerleşme birimlerinde olduğu gibi konut alanlarında yapılacak gelişmelerin, genel planlama stratejisi olan ÖGA'larda toparlanması ve bütünleştirilmesi yönünde olacaktır. Alayköy'ün kendi özgün özellikleri korunarak geliştirilecektir. Alayköy'ün kendi yerel gereksinimleri için bir semt merkezi öngörülmektedir.

Haspolat'ta konut alanlarında yapılacak gelişmelerin ÖGA'larda toparlanması ve bütünleştirilmesine dayanan genel planlama stratejisine uygun olarak yapılacaktır. Haspolat'ın kendi özgün karakteri korunarak geliştirilecektir. Bu birime hizmet verecek bir semt merkezi önerilmiştir. Ayrıca Haspolat'ın güneyinde ve doğusunda bulunan Sanayi bölgelerinin köy üzerindeki olumsuz etkisi de göz önüne alınarak, bu olumsuz etkinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınacaktır.

Küçük bir kırsal yerleşim birimi olan Kanlıköy'de tüm gelişmeler köyün kırsal yapısına uygun olarak yapılacaktır. Köyün konut dışı gereksinimleri köye hizmet verecek semt merkezinden karşılanacaktır.”

**3.13 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.5.1 Sanayi Alanları” maddesinin değiştirilmesi.**

**3.13.1 “5.5.1 Sanayi Alanları” maddesinin üçüncü paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni üçüncü paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**

“Plan alanında sanayi dört farklı kategoriye ayrılmıştır. Hafif imalat sanayi ve depolama, kirli sanayi, küçük ölçekli yerel sanayi ve oto sanayi. Bu kategoriler aşağıda özet olarak açıklanmıştır. Detaylı nicel bilgiler, tanımlar, sanayi bölgelerinin özellikleri ve özel yer seçim politikaları bölüm 6.5’de verilmektedir.”

**3.13.2 “5.5.1 Sanayi Alanları” maddesinin üçüncü paragrafından sonra aşağıdaki yeni dördüncü paragrafı eklemek suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni dördüncü paragraf ile beraber okunur.**

“Planlama Makamı yukarıda belirtilen dört farklı kategorideki sanayi alanlarında planlama onayına başvuran gelişmeleri değerlendirirken, tasarı gelişmenin yakın çevrede yaşayan insanlar ve çevre üzerindeki etkilerini araştırmak ve en aza indirebilmek için Çevre Koruma Dairesi ve Sanayi Dairesi’nin görüş ve önerilerini dikkate alacaktır.”

**3.14 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.5.1.1 Hafif İmalat Sanayi, toptan ticaret ve depolama” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “5.5.1.1 Hafif İmalat Sanayi, toptan ticaret ve depolama” maddesi eklemek suretiyle değiştirilir.**

**“5.5.1.1 Hafif İmalat Sanayi, toptan ticaret ve depolama**

“Plan Alanında, sanayi alanlarının en büyük kısmını bu kategori kapsamaktadır. İmar Planı alanında mevcut sanayi bölgelerindeki boş alanlar ile henüz geliştirilmemiş öneri sanayi bölgelerindeki alanların, plan dönemi sonuna kadar tahmin edilen alan gereksinimini karşılayabilecek miktardadır. Lefkoşa Belediye sınırları içerisinde iki tane hafif imalat sanayi, toptan ticaret ve depolama bölgesi ayrılmıştır. Bunlardan biri kentin kuzeyinde bulunan organize sanayi bölgesi ile organize sanayi bölgesinin doğusunu kaplayan alan, diğeri de Haspolat’ın güneyinde bulunan organize sanayi bölgesidir. Kentin kuzeyinde bulunan sanayi alanları şehrin kuzeye doğru büyümesi ile şehrin içerisinde kalmıştır. Söz konusu sanayi alanlarının yerleşim yerlerinin dışında bir alana taşınması kentin daha sağlıklı büyüyebilmesi ve sanayi alanının genişlemesine imkan tanınması açısından önemli olacaktır. Bu amaçla Lefkoşa Kaymakamlığı, Lefkoşa Belediyesi, Sanayi Dairesi ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar ile birlikte çalışılacaktır.

Alayköy’ün kuzeyinde, Güzelyurt yolu üzerinde tüm İmar Planı alanına hizmet verecek olan Hafif imalat sanayi, toptan ticaret ve depolama alanı olarak Alayköy Sanayi Bölgesi ayrılmıştır.”

**3.15 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.5.1.2 Kirli Sanayi” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “5.5.1.2 Kirli Sanayi” maddesi eklemek suretiyle değiştirilir.**

**“5.5.1.2 Kirli Sanayi**

Kirli sanayi için Haspolat’ın güneyinde ve doğusunda yer ayrılmıştır. Kirli sanayi bölgesinde koku, gürültü, duman ve benzeri türde çevrede rahatsızlık yaratan asfalt üretim tesisleri, hazır beton tesisi, mozaik mermer işletme tesisi, tuğla, briket, bordür, çimento, kireç, alçı, fayans, parke üretim tesisi gibi tesisler yer alacaktır.

Kirli sanayi alanının gerek görsel gerekse çevresel açıdan yerleşim alanlarında yaratacağı olumsuz etkileri en az düzeyde tutabilmek için kirli sanayi alanının yoldan cephe alan sınırları da dahil tüm sınırlarında perde ağaçlandırma yapılması sağlanacaktır.”



- 3.16 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "5.5.1.3 Küçük ölçekli yerel sanayi (atelyeler)" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "5.5.1.3 Küçük ölçekli yerel sanayi (atelyeler)" maddesi eklenmek suretiyle değiştirilir.**

**"5.5.1.3 Küçük ölçekli yerel sanayi (atelyeler)**

Ses, titreşim, çöp, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz ve görsel kirlilik etkileri olan küçük ölçekli sanayi kuruluşları ve servis ticaret için Plan alanının ve Lefkoşa sanayi bölgesinin kuzeyinde bir yer ayrılmıştır. Bu bölge ile ilgili özel politikalar bölüm 6.5'de verilmektedir."

- 3.17 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "5.5.1.3 Küçük ölçekli yerel sanayi (atelyeler)" maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni "5.5.1.4 Oto sanayi" maddesi eklenmek suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni maddeler ile birlikte okunur.**

**"5.5.1.4 Oto sanayi**

Alayköy sanayi bölgesinin batısında otogaleri, araç bakım, kaporta, boya, tamir, yedek parça satış, servis ticaret, yıkama ve benzeri araç ile ilgili tüm hizmetlerin sağlandığı bir alan ayrılmıştır. Bu bölge ile ilgili özel politikalar bölüm 6.5'de verilmektedir."

- 3.18 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "5.5.3.1 Eğitim alanları" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "5.5.3.1 Eğitim alanları" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"5.5.3.1 Eğitim alanları**

Plan alanı içinde Lefkoşa yerleşiminde 5 adet, Gönyeli'de 1 adet olmak üzere toplam 6 okul öncesi kurum bulunmaktadır. 2017 yılı verilerine bakılarak nüfusun %2,6'sının okul öncesi eğitime gittiği hesaplanmıştır. 2023 yılına kadar yaklaşık 3150 öğrencinin okul öncesi kuruma gideceği öngörülmüştür. İhtiyacı karşılamak için Hamitköy'de 1 adet, Alayköy'de 1 adet, Haspolat'da 1 adet ve Lefkoşa'da 1 adet olmak üzere toplam 4 adet yeni okul öncesi eğitim kurumu önerilmiştir.

Plan alanı içinde 14 adet ilköğretim bulunmaktadır. 2017 yılı verilerine göre nüfusun %5,7'sinin ilköğretime gittiği hesaplanmıştır. 2023 yılına kadar yaklaşık 6,900 öğrenci ilköğretimde okuyacağı öngörülmüştür. Artan ihtiyacı karşılamak ve merkezdeki ilkokulların yoğunluğunu azaltmak için Gönyeli'de 1 adet ve Lefkoşa'da 5 adet olmak üzere toplam 6 adet yeni ilköğretim alanı öngörülmüştür.

Plan alanı içinde 10 adet genel ortaöğretim kurumu, 4 adet meslek lisesi ve 1 adet güzel sanatlar lisesi bulunmaktadır. Bunların hepsi Lefkoşa Belediye sınırları içinde yer almaktadır. 2017 yılı verilerine göre nüfusun %3,2'si ortaokula, %4,5'i liseye gittiği hesaplanmıştır. 2023 yılına kadar yaklaşık 3,900 ortaokul, 5,400 lise öğrencisi olacağı hesaplanmıştır. Mekansal dengeli dağılım da göz önünde bulundurarak 1 adet Gönyeli'de, 2 adet Lefkoşa'da genel ortaöğretim kurumu ve meslek liselerini bir yere toplamak için 1 adet meslek lisesi kampüsü önerilmiştir.

Eğitim alanları için önerilen alanların tamamı kamu arazisi olup büyük bir kısmı halihazırda ulusal güvenlik maksatları için kullanılmaktadır. Sadece 1 adet okul öncesi, 1 adet ilköğretim, 1 adet meslek lisesi kampüsü ve 1 adet genel ortaöğretim kurumu askeri alan dışında kamuya ait alan üzerinde gösterilmiştir.

2023 yılına kadar öncelikli olarak söz konusu kamuya ait alanların Eğitim Bakanlığı ve ilgili diğer kurumlar ile işbirliği içinde hazırlanacak plan ve eylem programı çerçevesinde eğitim alanı olarak plan alanına kazandırılması Lefkoşa merkezde yer alan okullara yığılmanın önüne geçecek ve öğrencilerin yaşadıkları yere daha yakın okullarda okuması sağlanacaktır.

Plan alanı içerisinde 5 üniversite, 1 öğretmen akademisi ve 1 tane de halihazırda yapımı devam eden polis yüksek okulu bulunmaktadır. Gerek üniversite öğrenci sayısının nüfus yapısını olumsuz etkileyebilecek büyüklükte olması gerekse tarımsal gelişme alanında kurulmuş üniversitelerin plan alanının toparlanması ve bütünleştirilmesi ana hedefini tehdit eder nitelikte olması nedeniyle tarımsal gelişme alanında yeni üniversite kurulmasına izin verilmeyecektir. Halihazırda tarımsal gelişme alanında kurulmuş üniversitelere ve bu plan yürürlüğe girmeden planlama onayı almış üniversitelere sınırlı gelişme izin verilecektir. Üniversiteler imar gelişme sınırı içinde ve bölüm 6.8.3.5'te belirtilen kural koşullar çerçevesinde yapılabilecektir."

**3.19 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "5.5.3.2 Sağlık ve sosyal hizmet alanları" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "5.5.3.2 Sağlık ve sosyal hizmet alanları" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"5.5.3.2 Sağlık ve sosyal hizmet alanları**

Plan alanı içerisinde ülke çapında hizmet veren bir genel hastane ve 5 adet özel hastane bulunmaktadır. Bunların dışında 7 adet tüp bebek merkezi ve özel klinikler bulunmaktadır. Plan alanının kuzeyine 700 yataklı yeni bir hastane yapılması için gerekli alan ayrılmıştır.

Ülke ve plan alanındaki nüfusa hizmet veren hastanelerin yanı sıra, öngörülen işlevsel yapı çerçevesinde planda gösterilen bölgesel merkezlerde, ülkesel ve kentsel faaliyet koridorlarında, semt merkezlerinde ve konut alanlarının içerisinde sağlık kurumları yapılabilecektir.

Plan alanının doğu ve batısında 3 adet sosyal hizmet kurumu yapılabilecek alan gösterilmiştir. Bu alanların dışında kamuya ait parsellerin ve hali arazilerin sosyal hizmet amaçlı gelişmeler için kullanılabilmesi ile ilgili Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Belediyeler, Sosyal Hizmetler Dairesi ve ilgili diğer kurum kuruluşların işbirliği ile plan ve program hazırlanacaktır."

**3.20 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "5.5.4 Kamusal hizmet alanları" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "5.5.4 Kamusal hizmet alanları" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"5.5.4 Kamusal hizmet alanları**

Kamusal hizmet alanları, kentin ve yaşayanların güvenliğinin sağlandığı ve kamunun ortak gereksinimlerinin karşılandığı ortak hizmet alanlarını anlatmaktadır. Konut alanları içinde yer alan kamu kullanım alanlarında konut alanlarının güvenliğini, bütünlüğünü bozmayacak ve konut alanlarına yakın olmasının avantaj olacağı hizmetler sağlanır. Bu hizmetler arasında kamuya açık tuvaletler, otoparklar, itfaiye, postahane, polis merkezi gibi hizmetler vardır. Halihazırda BRT 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 sınırı dışında ise kanalizasyon arıtma tesisi, mezarlık ve teknik altyapı gibi yerleşim alanlarından

uzakta yapılması gereken hizmetler sağlanır. Bu alanlar ve kullanımlar ile ilgili politikalar bölüm 6.14'te verilmektedir.”

- 3.21 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.5.4.2 Çöp alanı” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “5.5.4.2 Çöp alanı” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“5.5.4.2 Çöp alanı**

Plan alanı içinde çöp alanı bulunmamaktadır. 2008 yılında onaylanan KKTC Katı Atık Politikası ve Katı Atık Yönetim Planı çerçevesinde plan alanının kuzeyinde Dikmen yolu üzerinde bulunan çöp alanı kapatılmıştır. Atıklar Güngör'de bulunan Katı Atık Düzenli Depolama Alanına atılmaktadır.”

- 3.22 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.5.4.3 Kamusal Basın Sitesi” maddesi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

- 3.23 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.5.4.4 Diğer Hizmetler” maddesinin “5.5.4.4” numarasını kaldırmak ve yerine yeni “5.5.4.3” numarası konmak suretiyle değiştirilir.**

- 3.24 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.6.2 Yerel Parklar ve Yerel Yeşil Alanlar” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “5.6.2 Yerel Parklar ve Yerel Yeşil Alanlar” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“5.6.2 Yerel Parklar ve Yerel Yeşil Alanlar**

Yerel parklar, büyüklüğü, fonksiyonu ve barındırdığı işlevlerle tüm Plan alanına hatta bölgesine hizmet sunması öngörülen alanlardır.

Plan alanı hudutları içerisinde, üç farklı konumdaki kamu arazisi Yerel Park alanı olarak ayrılmıştır. Bunların ikisi Lefkoşa Belediyesi (Aydemet ve Kızılay bölgelerinde) biri ise Gönyeli Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Kızılay'daki yerel park yaklaşık 66 hektar, Aydemet'deki yaklaşık 50 hektar, Yenikent bölgesinde bulunan Cumhuriyet Parkı ise yaklaşık 14 hektarlık bir alandan oluşmaktadır. Aydemet'deki yerel parkın tamamı ve Kızılay'daki yerel parkın bir kısmı halihazırda ulusal güvenlik maksatları için kullanılmaktadır. Söz konusu yerel park alanlarından sadece Cumhuriyet Parkı amacına yönelik kullanılmaktadır.

Bu alanlar içerisinde gezinti alanları, çocuk oyun alanları, spor alanları, hayvanat bahçesi, botanik bahçesi, açık hava sahnesi, sergi salonu, kütüphane, restaurant, büfe, kafeterya ve benzeri halkın açık yeşil alan gereksinimleri ile dinlenme ve eğlence gereksinimlerinin karşılanabileceği kullanımlar yer alabilir.

Ancak açık hava sahnesi dışında yapılabilecek olan yapılar prefabrik yapı, hafif yapı ve benzeri kalıcı olmayan, istenildiğinde sökülüp başka yerde kurulabilen yapılar olacaktır.

Yerel yeşil alanlar ise çocuk oyun alanları veya park alanlarıdır. Çocuk oyun alanları çocukların yaşlarına göre rahatça yeteneklerini geliştirebilmesine, aktif oyun faaliyetlerine katılabilmelerine olanak sağlayan oyun araçları, kum havuzları ve bitki örtüsü ile donatılması öngörülen alanlardır. Çocuk oyun alanları konut alanları içerisinde güvenli ve kolay ulaşılabilir yerlerde bu Planda ulaşım hiyerarşisi açısından en alt kademe yol olarak tanımlanan yerel yollardan ve/veya yaya ve bisiklet yollarından cephe almalıdır.

Park alanları ise yürüyüş yolları, oturma grupları, fitness aletleri, açık spor tesisleri, çocuk oyun grupları ve benzerlerinin bir arada yer alabileceği çocuk

oyun alanlarından daha büyük alana gereksinim duyulan alanlardır. Park alanları gereksinime bağlı olarak spor alanı olarak da düzenlenebilir.”

**3.25 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.6.3 Kanlıdere ve Göletler” maddesinin değiştirilmesi.**

**3.25.1 “5.6.3 Kanlıdere ve Göletler” maddesinin üçüncü paragrafının birinci satırında yer alan “üç” sözcüğü kaldırılmak ve yerine “dört” sözcüğü konmak suretiyle değiştirilir.”**

**3.25.2 “5.6.3 Kanlıdere ve Göletler” maddesinin ve üçüncü satırında yer alan “Hamitköy” sözcüğünden hemen sonra “Haspolat” sözcüğü konmak ve eklenmiş sözcük ile beraber okunmak suretiyle değiştirilir.”**

**3.26 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.9.3 Üniversiteler” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “5.9.3 Üniversiteler” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“5.9.3 Üniversiteler**

Plan alanında 5 üniversite, 1 öğretmen akademisi ve 1 tane de halihazırda yapımı devam eden polis yüksek okulu bulunmaktadır. Tarımsal gelişme alanında yeni bir üniversitenin kurulmasına izin verilmeyecektir. Yeni üniversitelerin, imar gelişme sınırı içinde ve özellikle surlar içinde yer almasına, plan alanının sahip olduğu mukayeseli üstünlükler çerçevesinde üstlenebileceği kültürel, yönetsel merkez olma rolü ve kongre turizminden pay alma potansiyeli dikkate alınarak, bu yöndeki gelişmeleri destekleyici ve zenginleştirici bölümlerin açılmasına özel önem verilecektir. Üniversiteler ile ilgili daha detaylı politikalar ve önlemler Bölüm 6.8'de yer almaktadır.”

**3.27 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “5.10.2 İzin Verilecek Gelişmeler” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “5.10.2 İzin Verilecek Gelişmeler” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“5.10.2 İzin Verilecek Gelişmeler**

Bu raporda başka türlü belirlenmediği sürece, İmar Gelişme Sınırı (İGS) ile İmar Planı Sınırı (İPS) arasında kalan araziler, tarımsal araziler olup bu arazilerde esas kullanım tarımsal kullanım olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte olabilecek diğer kullanımlar orman, bahçecilik (çiçekçilik) ve hayvan ağıllarıdır. Bu kullanımlar ile ilgili olarak sınırlı bina gelişmesine izin verilmeli ve bu kullanımların uygun kamu ulaşımı olmalıdır.

4 numaralı gelişme planı haritasında gösterildiği gibi Hamitköy'ün kuzeyinde yer alan ağıl alanı ve Uluslararası Kıbrıs Üniversitesi'nin kuzey doğusundaki ağıl alanı dışındaki diğer ağıl alanlarının kaldırılması önerilmektedir. Ağıl alanlarının toplu bir şekilde plan alanının doğusunda 4 numaralı gelişme planında gösterildiği alana ve plan alanının batısında Alayköy Belediyesi'ne bağlı Plan Alanı sınırları dışında kalan Türkeli veya Yılmazköy'e taşınması öngörülmektedir. Ancak bu ağıllara ek olarak gereksinim olması durumunda Planlama Makamı imar gelişme sınırları dışında yeni toplu ağıl yerleri belirleyebilir. Bu yeni ağıl alanları yerleşim alanlarından uzaklık, rüzgar yönü, görsel kirlilik, yol ve trafik güvenliği, otlatma alanları ile bağlantısı ve benzer kriterler ile ilgili kurumların (Hayvancılık Dairesi, Çevre Koruma Dairesi, vb.) koyacağı koşul ve kurallar dikkate alınarak belirlenecektir.

İGS dışındaki alanlarda golf, atıcılık, avcılık v.b. sosyal işlevlerin gerçekleştirildiği kulüp ve benzeri eğlence dinlenme amaçlı gelişmeler, mezarlık alanı, yerleşim alanı dışında yapılması gereken kamu kullanımları ve

çok geniş alanlara gereksinim duyulan diğer benzeri gelişmeler, toplumsal gereksinim, kullanıcıların erişilebilirliği, kamu yolları ile bağlantıları güvenlik içerisinde olması koşulu dikkate alınarak belirlenecektir.

Yukarıda belirtilen gelişmelerin dışında söz konusu bölgede brüt alanı 1 hektar ve üzeri olan arazilerde düşün salonu, aqua park ve benzeri eğlence dinlence amaçlı gelişmeler aynı türden arazi kullanımlar arası mesafenin 500 metre çapından az olmaması ve ülkesel çevre yolu üzerinde mevcut servis yollarına bağlantılarının sağlanması koşulu ile yapılabilir. Buna ek 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 yol bağlantısı sağlayabilecek konumda bulunan, arazi büyüklüğü asgari 10 hektar olan, en az 50000 metre kare gıda, konfeksiyon, eğlence, dinlence, kültürel faaliyetler ve benzer alışveriş, eğlence ve kültürel amaçlı kullanım alanlarının tümünü sağlayan, kapalı, Büyük Alış Veriş Merkezi (AVM) amaçlı gelişmeler, ilgili kurumların görüşlerinin de uygun olması koşulu ile yapılabilir. Bu türden gelişmelerle ilgili olarak, planlama onayı tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu ve/veya gerekli olması durumunda Çevre Yasası uyarınca ÇED raporu sonuçlarına göre planlama onayı aşamasında karar verilecektir.

Tarımsal Gelişme Alanlarında ve Ülkesel Çevre Yolu güzergahı üzerinde yer alan veya Ülkesel Çevre Yoluna diğer anayollar ile yeterli ve güvenli bağlantı sağlayan arazilerde; Genelde, İGS dışındaki gelişmelerle ilgili değerlendirmede aşağıdaki koşullar dikkate alınır,

- (a) Tarımsal arazilerin korunması.
- (b) Mevcut yeşil alanların değerleri.
- (c) Fiziki özellikler ve arazi şekilleri açısından özellikli alanlar ile arkeolojik alanların korunması.
- (d) Ağaçlandırma kuşağının oluşması için yeni gelişmelerde uygun olan yerlerde, ağaçlandırılacak alanın kuşağı tamamlayacak şekilde ağaçlandırılabilmesi.”

### **3.28 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.1 Nüfus Dağılımı” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.1 Nüfus Dağılımı” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

#### **“6.1 Nüfus Dağılımı**

1996 nüfus sayımı verilerine göre “İmar Planı Sınırı” içinde yaklaşık olarak 51,200 kişi yaşamaktaydı. Nüfus 2006 yılında yaklaşık 71,800'e, 2011 yılında ise 81,400'e ulaşmıştır. Devlet Planlama Örgütü verilerine göre 2018 yılında plan alanı içinde yaklaşık 105,000 kişi yaşamaktadır. Geçmişten günümüze plan alanı içerisindeki nüfus artış oranı dikkate alındığında 2023 yılında plan alanında yaklaşık 121,950 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir.

2001 yılında Başkent Lefkoşa İmar Planı yayınlandığı zaman nüfusun 2020 yılına kadar 80,000'e ulaşacağı hesaplanmıştı. Ancak yapılan bu tahmin plan alanının mevcut nüfusunun epeyi altındadır. Bunun sebebi plan alanının önceden öngörülemeyen öğrenci nüfusudur. 2016 verilerine göre plan alanı içinde yaklaşık 36,000 yabancı uyruklu öğrenci yaşamaktadır. Mevcut nüfusun yaklaşık %35'ine denk gelen yabancı öğrenci nüfusu oldukça yüksek olup sosyal açıdan plan alanını olumsuz etkileyebilecek niteliktedir.”

**3.29 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.1.1 Mevcut Nüfusun Yerleşim Birimlerine Göre Dağılımı" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.1.1 Mevcut Nüfusun Yerleşim Birimlerine Göre Dağılımı" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.1.1 Mevcut Nüfusun Yerleşim Birimlerine Göre Dağılımı**

1996 nüfus sayımı verilerine göre, "İmar Planı Sınırı" alanı içerisinde, nüfusun %76.5'i Lefkoşa'da, %13'ü Gönyeli'de, %4.2'si Alayköy'de, %3.4'ü Hamitköy'de, %2.6'sı Haspolat'ta ve %0.3'ü de Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

Devlet Planlama Örgütü tarafından yapılan nüfus projeksiyonuna göre 2023 yılında Lefkoşa'nın nüfusu yaklaşık 68,000'e ulaşacak ve plan alanı toplam nüfusunun %56'sını oluşturacak. Aynı hesaplama göre Gönyeli'nin nüfusunun, %26.3'lük payı ile yaklaşık 32,000'e ulaşacağı, Alayköy'ün nüfusunun, toplam nüfusun %3.1'i ile yaklaşık 4,000'e ulaşacağı, Hamitköy'ün nüfusunun ise toplam nüfusun %10.1'i ile yaklaşık 12,500'e ulaşacağı, Haspolat'ın nüfusunun yaklaşık 5000'e (%4,2) ve Kanlıköy'ün nüfusunun da 330'a (%0.3) ulaşacağı tahmin edilmektedir. Yukarıdan da görüleceği üzere 2023 yılında, Lefkoşa'nın toplam nüfus içerisindeki nüfus payı azalmasına karşın, yine de en büyük payı korumaya devam edecektir. Gönyeli ve Hamitköy nüfusları plan alanı içinde nüfus artışının en çok yaşandığı yerleşim alanlarıdır.

**Tablo 7:1996 Yılındaki ve Gelecekteki Nüfusun Yerleşme Birimlerine Göre Dağılımı**

Yerleşme Birimi	1996 Nüfus		2023 Projeksiyon Nüfus	
	Adet	%	Adet	%
Lefkoşa	39176	76.5	67748	56.0
Gönyeli	6617	13.0	31770	26.3
Hamitköy	1746	3.4	12236	10.1
Alayköy	2171	4.2	3797	3.1
Haspolat	1343	2.6	5068	4.2
Kanlıköy	181	0.3	330	0.3
Toplam	51234	100	120950	100

**Kaynak: DPÖ Verileri"**

**3.30 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.4.3.1 Yol hiyerarşisi" maddesinin değiştirilmesi**

**3.30.1 "6.4.3.1 Yol hiyerarşisi" maddesinin ikinci paragrafının yedinci satırında yer alan "şekil 24" sözcükleri kaldırılmak ve yerine yeni "4 numaralı gelişme planında" sözcükleri konmak suretiyle değiştirilir."**

**3.30.2 "6.4.3.1 Yol hiyerarşisi" maddesinin "c" fıkrasının üçüncü satırında yer alan "yollardır" sözcüğünden hemen sonra "ikincil dağıtıcı olarak nitelenen servis yolları dışındaki diğer ikincil dağıtıcı yollar 4 numaralı gelişme planında gösterilmiştir." sözcükleri konmak ve eklenmiş yeni sözcükler ile birlikte okunmak suretiyle değiştirilir."**

**3.31 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.4.3.3 Merkez dışı bölgelerdeki ana dağıtıcılar" maddesinin üçüncü paragrafı**

**kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni üçüncü paragraf konmak suretiyle değiştirilir.**

“Merkez dışı ana dağıtıcılarda plan alanının kuzeyinden geçecek öneri ana dağıtıcıdan, Öğretmen Akademisi ile Haspolat arası öneri ana dağıtıcıdan, Kemal Şemiler Caddesi'nin batısında bulunan çember ile Gönyeli ağıl alanı arası mevcut ana dağıtıcıdan ve Gönyeli ağıl alanı ile ülkesel faaliyet koridoru arasındaki mevcut ana dağıtıcıdan arsa veya binalara servis yolları veya yeşil kenar şeritleri yapılarak direkt giriş ve çıkışlar kısıtlanacaktır. Yukarıda bahsedilen ana dağıtıcılar dışındaki diğer dağıtıcılardan da mümkün olan yerlerde yol ile araziler arasında emniyet şeritleri ayrılacak, arsa ve binalara giriş çıkışlar kısıtlanacaktır.”

**3.32 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.4.3.4 Ana dağıtıcı üzerindeki arazi ve arsalara, araç giriş ve çıkışları” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.4.3.4 Ana dağıtıcı üzerindeki arazi ve arsalara, araç giriş ve çıkışları” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.4.3.4 Ana dağıtıcı üzerindeki arazi ve arsalara, araç giriş ve çıkışları**

Araçların arazi, arsa veya binalara giriş ve çıkışları, trafiğe vereceği zararın en aza indirilmesinin sağlanması için uygun şekilde olacaktır.

Genel olarak, ana dağıtıcı yollar üzerinden parsellere direkt giriş çıkış olmamalıdır. Bu giriş ve çıkışların zorunlu olarak olması gereken durumlarda, araçların ana dağıtıcılara geri çıkış yapmasına izin verilmeyecektir. Bu tür parseller içerisinde uygun dönüş yerleri sağlanacak veya bu parsellere giriş ve çıkış yerleri ayrı yerlerden olacaktır. Her durumda araçların parsellere giriş ve çıkışları, trafik güvenlik kriterlerini örneğin kavşaklardan, otobüs duraklarından, yaya geçitlerinden ve trafik akış düzenini bozmayacak şekilde olacaktır. Konutların birden fazla caddeye cephesi olduğu yerlerde araç ulaşımı trafik açısından daha az önemi olan yollardan verilecektir.”

**3.33 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.4.3.13 Otobüs terminali ve değişim istasyonu” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.4.3.13 Otobüs terminali ve değişim istasyonu” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.4.3.13 Otobüs terminali ve değişim istasyonu**

Kuzey çevre yolunun güneyinde ve öneri hastane alanına yürüme mesafesi içerisinde değişim istasyonu olarak kullanılacak bir terminal alanının oluşturulabilmesi için İçişleri Bakanlığı, Lefkoşa Belediyesi ve Şehir Planlama Dairesi ve ilgili diğer paydaşlar ile beraber çalışılacaktır. Gazimağusa'dan, Girne'den, Lefke, Güzelyurt ve civar köylerden plan alanına gelen yolcular öncelikle bu terminal alanına gelecek ve bu alandan da kent içi ulaşım sistemlerini alarak plan alanının farklı noktalarına ulaşacaklardır. Öneri terminal alanı içinde otobüs, minibüs ve taksi servislerinin yanı sıra, seyahat ve turizm acentelerinin de yer aldığı bir kompleks yaratılacaktır. Ayrıca bu alanda otobüslerin bakımlarının yapıldığı ve geceleri muhafaza edildiği otobüs depolama alanı önerilmektedir.

Kent merkezi içerisinde kalan mevcut terminal alanı ise kent içi ulaşım terminalinin yanı sıra bulunduğu bölge olan Merkezi İş Alanı fonksiyonlarına uygun olarak ticari binaların, ofislerin, kültürel faaliyetlerin ve benzeri kullanımların yer alabileceği bir çekim noktası haline getirilecektir. Bu alanda yüksek kentsel tasarım standartlarına, mimari ve estetik kaliteye sahip projenin geliştirilmesi sağlanacaktır.”

- 3.34 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.4.3.14 Otobüs depolama alanı" maddesi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.
- 3.35 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.4.3.20 Otopark standartları" maddesinin değiştirilmesi.
- 3.35.1 "6.4.3.20 Otopark standartları" maddesinde yer alan "Tablo 18: Otopark Standartları" tablosunu kaldırılmak ve yerine yeni "Tablo 18: Otopark Standartları" tablosu konmak suretiyle değiştirilir.

**"Tablo 18: Otopark Standartları"**

KULLANIM TÜRÜ		OTOPARK İHTİYACI
<b>KONUT</b>		
140 m2 ye kadar		1
141 – 280 m2 ye kadar		2
280 m2 üzeri		3
Her 5 konut için ziyaretçi otoparkı		1
<b>PERAKENDE TİCARET</b>		
Gıda, Sigara, gazete bayi,	Her 50 m <sup>2</sup>	1
Gıda Dışı Ürünler	Her 50 m <sup>2</sup>	1
Ev Eşyası	Her 50 m <sup>2</sup>	1
Kuaför, güzellik salonu vb. hizmet ticaret	Her 25 m <sup>2</sup>	1
Terzi, tamirci dükkanı kuru temizleyici ve benzeri hizmet ticaret	Her 50 m <sup>2</sup>	1
Sevis ticaret	Her 25 m <sup>2</sup>	1
İnternet kafe, Bilardo, Atari salonu, plates, fitness, dans, aerobik salonu v.b	Her 25 m <sup>2</sup>	1
Araç yıkama yerleri	Her yıkama ünitesi için	1
Taksi, otobüs yazahanesi, v.b hizmet ticaret		Kayıtlı araç sayısından az olmamak koşulu ile Planlama Onayı aşamasında belirlenir.
100 m2 altı Süpermarket	Her 25 m <sup>2</sup>	1
100-500 m2 arası Süpermarket	Her 20 m <sup>2</sup>	1
500 m2 üzeri Süpermarket	Her 15 m <sup>2</sup>	1
Pazar Yeri	Her 25 m <sup>2</sup>	1
Otogaleri	Her 100 m <sup>2</sup>	1
Yardımcı depo	Her 100 m2'ye kadar	1
Perakende Ticaret türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
<b>OFİS</b>		
Banka, Finans kuruluşları	Her 25 m <sup>2</sup>	1
Mesleki Ofisler, Sivil Toplum Örgütleri ve Siyasi Partiler	Her 35 m <sup>2</sup>	1
Yönetim Binaları	her 35 m <sup>2</sup>	1
Yardımcı depo	Her 100 m2'ye kadar	1
Ofis türlerinin tamamında belirlenen	Her 2 çalışan için	1



KULLANIM TÜRÜ		OTOPARK İHTİYACI
otopark ihtiyacına ek olarak		
KÜLTÜREL FAALİYETLER VE EĞLENCE		
Sinema, tiyatro v.b	Her 3 koltuğa	1
Müze, sergi salonu v.b	Her 100 m <sup>2</sup>	3
Kütüphane	Her 100 m <sup>2</sup>	2
Kongre Salonu, Kültür merkezi	Her 3 koltuğa	1
Restaurant, café, bar v.b (mutfak, tuvalet ve benzeri yardımcı işlevler dışındaki iç mekan ve teras alanların %50'si m <sup>2</sup> 'ye dahil)	Her 15 m <sup>2</sup>	1
Düğün salonu (terasa alanlar m <sup>2</sup> 'ye dahil)	Her 15 m <sup>2</sup>	1
Lunapark ve benzeri eğlence yerleri	Her 25 m <sup>2</sup>	1
Kültürel ve Eğlence Türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
SPOR VE DİNLENCE		
Park, Rekreasyon Alanı	600 m <sup>2</sup>	1
Tenis ve benzeri küçük saha oyunları (2-4 kişilik)	Saha başına+ her 5 seyirci koltuğuna	3 + 1
Basketbol, voleybol sahası, halı saha	Saha başına + her 5 seyirci koltuğuna	5 + 1
Futbol sahası	Saha başına + her 5 seyirci koltuğuna	10 + 1
Yüzme havuzları	Tam olimpik her bir yüzme havuzu + her 5 seyirci koltuğuna	10 + 1
	Yarı olimpik her bir yüzme havuzu + her 5 seyirci koltuğuna	5 + 1
Hipodrom alanı	Hipodrom başına + her 5 seyirci koltuğuna	5 + 1
Spor ve Dinlenme Türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
TURİSTİK TESİS		
Büyük ölçekli konaklama tesisi		Oda sayısının en az %75'i kadar
Orta ölçekli konaklama tesisi		Oda sayısının en az %50'si kadar
Apart otel, yöresel ev, turistik konutlar dışında küçük ölçekli konaklama tesisi		Oda sayısının en az %50'si kadar
Apart otel, yöresel ev, turistik konutlar		Konutlarda uygulanan standartlar uygulanır
Yan Hizmet alanları (kumarhane v.b)	Her 15 m <sup>2</sup>	1
Küçük ölçekli konaklama tesisinde belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1

KULLANIM TÜRÜ		OTOPARK İHTİYACI
<b>SANAYİ</b>		
Küçük Ölçekli sanayi	Her 100 m <sup>2</sup> üretim alanı için + her 50 m <sup>2</sup> ofis veya ticari alan için	1+1
İmalat Sanayi	Her 100 m <sup>2</sup>	1 her 3 otoparkın 1 tanesi büyük araç olacak
Oto Sanayi	Her 100 m <sup>2</sup>	1
Kirli Sanayi	Her 100 m <sup>2</sup>	1 her 3 otoparkın 1 tanesi büyük araç olacak
Depolama	Her 100 m <sup>2</sup>	1
<b>EĞİTİM</b>		
Okul öncesi Eğitim Kurumu	Sınıf başına	1.5
İlkokul	Sınıf başına	2
Ortaokul, lise	Sınıf başına	3
Üniversite	Her 10 öğrenci için + her 2 çalışan için	1+1
Dersane (azami 20 kişilik sınıflar)	Sınıf başına	3
Yetişkinler için dil okulu, (azami 10 kişilik sınıflar)	Sınıf başına + her 2 çalışana	7 + 1
<b>YURT</b>		
Yurt	Her 4 yatağa + her 3 çalışan için	1 + 1
<b>SAĞLIK</b>		
Hastane	Yatak başına	1
Poliklinik	Her 35 m <sup>2</sup>	1
Bakımevi, sığınma evi ve benzeri yataklı sosyal hizmet kurumu	Her 3 yatak	1
Gençlik merkezi, sosyal tesis gibi yataksız sosyal hizmet kurumu	Her 35 m <sup>2</sup>	1
Sağlık türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
<b>İBADET</b>		
Cami, kilise, vb	Her 50 m <sup>2</sup> 'ye	1
<b>PARSELASYON</b>		
14 arsaya kadar		2
14 arsadan fazla	14 arsadan fazla olan her 3 arsaya	2+1

**3.35.2 “6.4.3.20 Otopark standartları” maddesinde yer alan “Tablo 18: Otopark Standartları” tablosundan hemen sonraki paragraf kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**

“Tüm otopark gereksinimleri, parsel içerisinde bulunan bina ve/veya binalarda yer alan kullanım türüne göre brüt inşaat alanı üzerinden hesaplanır. Suriçi ve

Köyüçi dışındaki bölgelerde arazi kullanım türlerine göre belirlenen otopark ihtiyaçlarının tamamı kendi parsel alanı içinde karşılanacaktır.”

**3.35.3 “6.4.3.20 Otopark standartları” maddesinde yer alan “Tablo 18: Otopark Standartları” tablosundan sonraki altıncı paragraf kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni altıncı paragraf konmak suretiyle değiştirilir.**

“Kullanım değişikliği yapılan gelişmelerde, yukarıda belirtilen otopark standartının %50’sinin kendi parselinde karşılanması geri kalanından ise Yollar ve Binaları Düzenleme yasası uyarınca otopark harcı alınması esastır.”

**3.36 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.4.3.23 Tavsiye edilen yol genişlikleri” maddesinin “b” fıkrasının üçüncü paragrafında yer alan “Merkezi bölgeler” sözcüklerinden hemen sonra “, servis yolları” sözcükleri konmak ve eklenmiş yeni sözcükler ile beraber okunmak suretiyle değiştirilir.**

**3.37 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.4.3.15 Yaya dolaşım ağı” maddesinin “6.4.3.15” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.4.3.14” numarası konmak; “6.4.3.16 Yaya bölgeleri” maddesinin “6.4.3.16” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.4.3.15” numarası konmak; “6.4.3.17 Kanlı dere boyunca yaya güzergahı ve bisiklet yolu” maddesinin “6.4.3.17” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.4.3.16” numarası konmak; “6.4.3.18 Bisiklet ulaşımı” maddesinin “6.4.3.18” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.4.3.17” numarası konmak; “6.4.3.19 Otopark yerleri politikası” maddesinin “6.4.3.19” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.4.3.18” numarası konmak; “6.4.3.20 Otopark standartları” maddesinin “6.4.3.20” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.4.3.19” numarası konmak; “6.4.3.21 Trafik kazaları” maddesinin “6.4.3.21” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.4.3.20” numarası konmak; “6.4.3.22 Ulaşım birimi” maddesinin “6.4.3.22” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.4.3.21” numarası konmak; “6.4.3.23 Tavsiye edilen yol genişlikleri” maddesinin “6.4.3.23” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.4.3.22” numarası konmak suretiyle değiştirilir.**

**3.38 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.5 Sanayi, Depolama ve Toptan Ticaret” maddesinin birinci ve ikinci paragrafları kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni birinci ve ikinci paragraflar konmak suretiyle değiştirilir.**

“Plan alanında sanayi dört farklı kategoriye ayrılmıştır. Bunlar; hafif imalat sanayi ve depolama, kirli sanayi, küçük ölçekli yerel sanayi ve oto sanayidir. Sanayi amaçlı ayrılan alanlar 4 numaralı gelişme planında gösterilmiştir.

Sanayi, depolama ve toptan ticaret için 2023 yılına kadar olan alan ihtiyacını karşılamak amacıyla yeterli miktarda alan ayrılmıştır. Bu alanlar dışında kirlilik yaratan küçük ölçekli yerel sanayi kuruluşları (atelyelerin) ve servis ticaretin ihtiyacını karşılamak için plan alanının kuzeyinde bir alan ayrılmıştır.”

**3.39 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.5.3 Politika ve Öneriler” maddesinin ikinci satırında yer alan “Belirlenecek olan kirlilik yaratmayan küçük ölçekli yerel sanayi (atelyeler) kuruluşları, Merkezi İş Alanında (MİA), Surlarıçinin bazı bölgeleri, faaliyet koridorlarında, bölgesel ve yerel merkezler ile bu amaçla ayrılmış alanlarda yer almalıdır.” sözcükleri kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

- 3.40 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.5.3.1 Kirli sanayi kullanımlarının yer seçimi" maddesinin ikinci paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni ikinci paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**

"Ses, duman, kül ,atık maddeler v.b. etkilerinden dolayı çevre kirliliğini en aza indirmek ve yakın çevresinde yaşayan insanların yaşam kalitesini ve sağlığını olumsuz etkilememek için Çevre Koruma Dairesi, Sanayi Dairesi, Sağlık Bakanlığı ve ilgili diğer kurum kuruluşların görüş ve önerileri doğrultusunda özel önlemler ve tedbirler alınacaktır."

- 3.41 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.5.3.6 Küçük imalat ve tamir atelyelerinin yer seçimi" maddesi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

- 3.42 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.5.3.7 Kirli atelyelerin yer seçimi" maddesi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

- 3.43 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde "6.5.3.5 Küçük ölçekli sanayi kuruluşları, toptan ticaret ve depolama" maddesinden hemen sonra "6.5.3.6 Küçük ölçekli kirli atelyelerin yer seçimi" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.5.3.6 Küçük ölçekli kirli atelyelerin yer seçimi**

Ses, titreşim, çöp, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz ve görsel kirlilik etkileri olan küçük ölçekli kirli atelyeler bu amaç için ayrılmış alanda yer alacaktır."

- 3.44 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.5.3.8 Mevcut sanayi bölgelerinin iyileştirilmesi" maddesinin "6.5.3.8" numarası kaldırılmak ve yerine yeni "6.5.3.7" numarası konmak suretiyle değiştirilir.**

- 3.45 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.5.3.7 Mevcut sanayi bölgelerinin iyileştirilmesi" maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni "6.5.3.8 Oto Sanayi yer seçimi" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.5.3.8 Oto Sanayi yer seçimi**

Plan alanının batısında araç satış, bakım, kaporta, boya, tamir, yedek parça satış, yıkama ve benzeri araç ile ilgili tüm hizmetlerin sağlandığı bir alan ayrılmıştır. Ülkesel çevre yoluna veya oto sanayi bölgesinin güney sınırından geçen yola cephesi olan parsellerde otogalerilerin gelişmesi, Alayköy sanayi bölgesi ile oto sanayi bölgesi hududunda yer alan parsellerde servis ticaretin (bakım, kaporta, boya, tamir, yedek parça satış, yıkama vs) gelişmesi sağlanacaktır.

Oto elektrik, tamir, döşeme vs gibi servis ticaret oto sanayi dışında diğer sanayi bölgelerinde veya küçük ölçekli ise küçük ölçekli yerel sanayi alanında yapılabilir. Araç yıkamaya ise oto sanayi bölgesi dışında benzin istasyonlarında yapılmasına izin verilecektir."

- 3.46 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.5.3.9 Dikkat edilecek işlevsel ve çevresel unsurlar" maddesinin "h" fıkrasından sonra aşağıdaki yeni "ı" fıkrası konmak suretiyle değiştirilir.**

"ı- Sanayi bölgesinde ana dağıtıcı yollara ve ülkesel faaliyet koridoruna cephesi olan parsellerde görsel kaliteyi artırmak amacıyla perde ağaçlandırma yapılmalı ve

sanayiye hizmet eden ofis ve/veya ticari kullanımlar yer almalıdır. Bu alanda mimari ve estetik kaliteye sahip projelerin geliştirilmesi sağlanacaktır.”

- 3.47 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.6.3 Politika ve Öneriler” maddesinin sekizinci satırında yer alan “ve” sözcüğünden hemen sonra “ülkesel ve kentsel” sözcükleri konmak suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni sözcükler ile beraber okunur.**
- 3.48 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.6.3.1 Ofis gelişmelerinin yer seçimi” maddesinin üçüncü satırında yer alan “alacaktır” sözcüğünden hemen sonra “Küçük ölçekli mesleki ofisler, 6.6.3.1e maddesinde belirtilen kural ve koşullar çerçevesinde ÖGA'lar içerisindeki konut alanlarında da yapılabilir.” Söz dizisi konmak suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni söz dizisi ile birlikte okunur.**
- 3.49 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.6.3.1a Merkezi iş alanında (MİA) ofisler” maddesinin ikinci paragrafının onbeşinci satırında yer alan “Bu çalışmanın bulguları henüz karara bağlanmadığı bugünkü aşamada, ofis gelişmeleri, varolan baskıları azaltmak ve şehir merkezinde tahmin edilen ofis gereksinimlerini karşılamak için MİA'nın yakın çevresinde uygun konumlarda olan alanlarda ofis gelişmelerine izin verilmelidir.” Söz dizisi çıkarılmak suretiyle değiştirilir.**
- 3.50 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.6.3.1b Merkezi alanların dışındaki ofisler” maddesinin üçüncü satırında yer alan “ve” sözcüğünden hemen sonra “ülkesel ve kentsel” sözcükleri konmak suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni sözcükler ile beraber okunur.**
- 3.51 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.6.3.1d Suriçerisindeki ofisler” maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni “6.6.3.1e Konut alanları içerisindeki ofisler” maddesi eklemek suretiyle değiştirilir.**

#### **“6.6.3.1e Konut alanları içerisindeki ofisler**

ÖGA'lar içerisindeki konut alanlarında apartman tipi binalarda diğer konut dışı kullanımlar ile birlikte toplam inşaat alanının %10'unu aşmaması<sup>3</sup> ve her halükarda brüt 200 m<sup>2</sup> yi aşmaması, müstakil veya ikiz binalarda ise toplam inşaat alanının tamamının bu amaç için kullanılması ve aşağıda belirtilen diğer kurallara uyması koşulu ile mesleki ofis yapılabilir.

- a) Konut alanları içinde yapılacak ofis kullanımlarının konut alanlarının bütünlüğünü bozmaması, ses ve çevre kirliliğine neden olmaması
- b) Bu tür kullanımların olacağı binanın çıkmaz sokakta yer almaması
- c) Her bir bölge için öngörülen toplam konut sayısı içerisinde hesaplanması ve bunu aşmaması,
- d) Otopark gereksiniminin tamamını kendi parselinde karşılaması

GGA'lar içerisindeki konut alanlarında yeni inşaata yönelik ofis kullanımları veya konut kullanımından ofis kullanıma yönelik değişiklik yapılamaz. Ancak söz konusu alanlarda bu plan yürürlüğe girmeden önce konut dışı kullanım amaçlı kesin onay belgesi veya ruhsatı olan gelişmeler kullanım değişikliği ile mesleki ofise dönüştürülebilir.”

<sup>3</sup> Apartman tipi binalarda, konut dışı kullanımın inşaat alanının %10'unu aşması ancak brüt 200 m<sup>2</sup>'yi aşmaması durumunda 1 birim konut dışı kullanım yapılabilir.

- 3.52 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.6.4 Uygulama" maddesinin beşinci satırında yer alan "yukarıda" sözcüğünden hemen sonra yeni "6.6.3.1e'de ve" sözcükleri konmak suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni sözcükler ile beraber okunur.**
- 3.53 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.7.3.1 Ticaretin yapısı ve konumu" maddesinin "d" fıkrasından hemen sonra aşağıdaki yeni "e" fıkrası konmak suretiyle değiştirilir.**
- "e) ÖGA'da yer alan konut alanları içerisinde yukarıda belirtilen ticari merkezlerin çekiciliğini gölgelemeyecek, ses ve çevre kirliliği yaratmayacak, günlük ve haftalık ihtiyaçları karşılamaya yönelik küçük ölçekli gıda ürünlerinin satıldığı dükkanlar veya hizmet ticaret kullanıcıları 6.7.3.5 maddesinde belirtilen kural koşullara uygun olarak yapılabilecektir."**
- 3.54 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.7.3.2 Merkezi iş alanı" maddesinin ilk paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni ilk paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**
- "Kente ve bölgeye hizmet eden büyük mağazalar, gıda ve gıda dışı ürünlerin satıldığı dükkanlar, gazete bayi, hizmet ticaret, ev eşyası satan mağazalar, süpermarket ve pazar yeri 6.7.3.6 ve 6.7.3.7'de belirtilen kural koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilecektir. Suriçerisindeki ticaret gelişmeleri ise mevcut olan ticaret alanlarında, bölgenin karakter ve ölçeğine uygun olacak şekilde, 6.12.4.3'te belirtilen kural ve koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilir."**
- 3.55 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.7.3.3.1 Kentsel Faaliyet Koridorları" maddesinin değiştirilmesi.**
- 3.55.1 "6.7.3.3.1 Kentsel Faaliyet Koridorları" maddesinin ilk paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni ilk paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**
- "Faaliyet koridorlarında gıda ve gıda dışı ürünlerin satıldığı dükkanlar, gazete bayi, hizmet ticaret, ev eşyası satan mağazalar, süpermarket, pazar yeri ve akaryakıt istasyonu 6.7.3.6 ve 6.7.3.7'de belirtilen kural koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilecektir. Yukarıda belirtilen gelişmeler bölgenin genel çevre, ölçek ve karakterine uygun olacak şekilde yapılacaktır."**
- 3.55.2 "6.7.3.3.1 Kentsel Faaliyet Koridorları" maddesinin üçüncü paragrafı kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**
- 3.56 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.7.3.3.2 Ülkesel Faaliyet Koridorları" maddesinin değiştirilmesi.**
- 3.56.1 "6.7.3.3.2 Ülkesel Faaliyet Koridorları" maddesinin ilk paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni ilk paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**
- "Ülkesel faaliyet koridorlarında çok maksatlı mağaza, gıda ve gıda dışı ürünlerin satıldığı dükkanlar, gazete bayi, hizmet ticaret, ev eşyası satan mağazalar, süpermarket, pazar yeri ve akaryakıt istasyonu 6.7.3.6 ve 6.7.3.7'de belirtilen kural koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilecektir. Yukarıda belirtilen gelişmeler bölgenin genel çevre, ölçek ve karakterine uygun olacak şekilde yapılacaktır."**

**3.56.2 “6.7.3.3.2 Ülkesel Faaliyet Koridorları” maddesinin ikinci paragrafı kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

**3.57 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.7.3.4 Bölge merkezleri ve semt/yerleşim merkezleri” maddesinin değiştirilmesi**

**3.57.1 “6.7.3.4 Bölge merkezleri ve semt/yerleşim merkezleri” maddesinin ilk paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni ilk paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**

“Bölge merkezlerinde gıda ve gıda dışı ürünlerin satıldığı dükkanlar, gazete bayi, hizmet ticaret, ev eşyası satan mağazalar, süpermarket ve pazar yeri 6.7.3.6 ve 6.7.3.7’de belirtilen kural koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilecektir. Semt merkezlerinde ise gıda türü ürünler, gazete bayi, hizmet ticaret, gıda dışı ürünler satan dükkanlar ve ev eşyası satan dükkanlar 6.7.3.6 ve 6.7.3.7’de belirtilen kural koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilecektir. Yukarıda belirtilen gelişmeler bölge ve semt merkezlerinin genel çevre, ölçek ve karakterine uygun olacak şekilde yapılacaktır.”

**3.57.2 “6.7.3.4 Bölge merkezleri ve semt/yerleşim merkezleri” maddesinin ikinci paragrafının onuncu satırında yer alan “Küçük atelyelere, özellikle de arka kısımlarında üretimin yapıldığı, ön kısımlarda ise üretilenlerin satıldığı/seg işyerlerine bu merkezlerde izin verilmelidir. Bu alanlarda da faaliyet koridorlarında olduğu gibi MİA’da olması gereken gelişmelere izin verilmemelidir.” sözcükleri kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

**3.58 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.7.3.4.1 Bölge merkezleri” maddesi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

**3.59 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.7.3.4.2 semt/yerleşim merkezleri” maddesi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

**3.60 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.7.3.4 Bölge merkezleri ve semt/yerleşim merkezleri” maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni “6.7.3.5 Konut alanları” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

#### **“6.7.3.5 Konut alanları**

ÖGA’larda yer alan konut alanlarında apartman tipi binalarda diğer konut dışı kullanımlar ile birlikte inşaat alanının %10’unu aşmaması<sup>4</sup> ve her halükarda brüt 200 m<sup>2</sup>’yi aşmaması, müstakil veya ikiz binalarda ise toplam inşaat alanının tamamının bu amaç için kullanılması ve aşağıda belirtilen diğer kurallara uyması koşulu ile gıda türü ürünlerin satıldığı kullanımlar veya hizmet ticarete yönelik kullanımlar yapılabilir.

- a) Konut alanları içinde yapılacak ticari kullanımların ticari merkezlerin çekiciliğini gölgelemeyecek nitelikte olması
- b) Ses ve çevre kirliliğine neden olmaması
- c) Bu tür kullanımların olacağı binanın çıkmaz sokakta yer almaması
- d) Binanın zemin katında yer alması
- e) Her bir bölge için öngörülen toplam konut sayısı içerisinde hesaplanması ve bunu aşmaması,
- f) Otopark gereksiniminin tamamını kendi parselinde karşılaması

<sup>4</sup> Apartman tipi binalarda, konut dışı kullanımın inşaat alanının %10’unu aşması ancak brüt 200 m<sup>2</sup>’yi aşmaması durumunda 1 birim konut dışı kullanım yapılabilir.

GGA'lar içerisindeki konut alanlarında yeni inşaata yönelik ticari kullanımlar veya konut kullanımından ticari kullanıma yönelik değişiklik yapılamaz. Ancak söz konusu alanlarda bu plan yürürlüğe girmeden önce konut dışı kullanım amaçlı kesin onay belgesi veya ruhsatı olan gelişmeler, kullanım değişikliği ile gıda türü ürünlerin satıldığı kullanımlar veya hizmet ticarete yönelik kullanımlara dönüştürülebilir.”

**3.61 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.7.3.5 Öneri ticaret merkezleri dışında perakende ticaret yerleri gelişimi” maddesinin değiştirilmesi.**

**3.61.1 “6.7.3.5 Öneri ticaret merkezleri dışında perakende ticaret yerleri gelişimi” maddesinin “ii” bendi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “ii” bendi konmak suretiyle değiştirilir.**

“ii) Sanayi bölgelerinde çalışanların günlük ve haftalık ihtiyaçları karşılamaya yönelik küçük ölçekli gıda türü ürünlerin satıldığı dükkanlar, gazete bayi veya hizmet ticarete yönelik dükkanlar yapılabilir. Sanayi bölgelerinde yukarıda belirtilen ticari kullanım dışında servis ticaret de yapılabilir.”

**3.61.2 “6.7.3.5 Öneri ticaret merkezleri dışında perakende ticaret yerleri gelişimi” maddesinin “ii” bendinden sonraki birinci paragrafının yedinci satırında yer alan “Ana yollar üzerindeki mevcut ticaret gelişiminin ne ölçüde toparlanacağına bir sonraki aşamada yapılacak ayrıntılı çalışmalar çerçevesinde karar verilecektir. Ancak bu çalışmalar tamamlanıncaya kadar geçecek sürede, aradaki boşlukların doldurulmasına yönelik gelişmeler, merkezden uzak veya servis yollarının bulunduğu alanların dışındaki, tercihen merkezi yerlerdeki alanlarda yapılabilecektir.” Söz dizisi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

**3.61.3 “6.7.3.5 Öneri ticaret merkezleri dışında perakende ticaret yerleri gelişimi” maddesinin “ii” bendinden sonraki ikinci, üçüncü ve dördüncü paragrafları kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

**3.62 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.7.3.6 Mevcut ticaret alanlarının geliştirilmesi” maddesinin beşinci paragrafının altıncı satırında yer alan “üzerinde” sözcüğünden hemen sonra “Akaryakıt İstasyonlarının Niteliklerini Düzenleme Tüzüğü'ne uygun olarak” sözcükleri eklenmek suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni sözcükler ile beraber okunur.**

**3.63 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.7.3.5 Öneri ticaret merkezleri dışında perakende ticaret yerleri gelişimi” maddesinin “6.7.3.5” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.7.3.6” numarası konmak; “6.7.3.6 Mevcut ticaret alanlarının geliştirilmesi” maddesinin “6.7.3.6” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.7.3.7” numarası konmak; “6.7.3.7 Dikkat edilecek işlevsel ve çevresel unsurlar” maddesinin “6.7.3.7” numarası kaldırılmak ve yerine yeni “6.7.3.8” numarası konmak suretiyle değiştirilir.**

**3.64 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.8.3 Politika ve Öneriler” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni 6.8.3 maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.8.3 Politika ve Öneriler**

Genel politika Öncelikli Gelişme alanları (ÖGA) içerisinde ve mümkün olduğu ölçüde hizmet edecekleri nüfusa yakın olacak şekilde yeni okulların (özellikle



ilkokul öncesi ve ilkokullar) yapılmasıdır. Bu okullar dükkanlar, toplumsal merkezler ve açık alanlar gibi diğer toplumsal olanaklarla yakın ilişki içerisinde olacak yerlerde yapılmalıdır. Fakat, ÖGA bölgelerinde arazi elde edilme imkanı bulunmayan bölgelerde, okul alanları öncelikli gelişme alanlarının kenarlarındaki bölgeler üzerinde düşünülebilir.

Gelecekte farklı derecedeki okullara duyulacak ihtiyaçlar tahmin edilmiş ve aşağıdaki paragraflarda gösterilmektedir. Çeşitli okulların ihtiyaç duyduğu yer seçimi ile ilgili öneriler Şekil 21'de gösterilmektedir. Bu öneriler nüfus dağılımı tahminine, (Bölüm 6.1) mevcut okulların kapasite ve dağılımına, önceden okul alanı olarak ayrılmış alanlara ve bu bölümde okul türüne ilişkin özel yer seçimi standartları temeline dayandırılmaktadır.

Esas nüfus artışının şehrin banliyolarında artması beklenmektedir. Bu nedenle eğitim politikasının Başkent Lefkoşa İmar Planı bölgesinde çevredeki kırsal kesimden gelen çocuklara bazı orta öğretim okullarını sağlamaya devam etmek olması nedeniyle, okul alanları kentin çevresindeki yerlerde tercih edilmektedir. Bu sadece bölgelerle olacak olan yolculuğu azaltmayacak ayrıca bu bölgelerde bulunan okulların fazla kalabalıklaşmasını önleyecektir

#### **6.8.3.1 Okul öncesi eğitim kurumları**

Plan alanı için yapılan hesaplara göre 2023 yılına kadar ihtiyaç duyulan okul öncesi eğitim kurumu sayısı 31'dir. Mevcut 6 okul öncesi eğitim kurumu olması nedeniyle 2023 yılına kadar yaklaşık 25 okul öncesi eğitim kurumuna ihtiyaç duyulmaktadır.

4 numaralı Gelişme Planında Hamitköy'de 1 adet, Alayköy'de 1 adet, Haspolat'da 1 adet ve Lefkoşa'da 1 adet olmak üzere toplam 4 adet yeni okul öncesi eğitim kurumu alanı önerilmiştir. Söz konusu alanların okul öncesi eğitim alanı olabilmesi için Eğitim Bakanlığı ile beraber çalışılacaktır. Yukarıda belirtildiği gibi bu alanların eğitime kazandırılması bile okul öncesi eğitim kurumu açığını kapatmaya yetmeyecektir. Bu amaçla Eğitim Bakanlığı ve ilgili kurum kuruluşlar ile uygun ve gerekli görülen yerlerde okul öncesi eğitim alanı ayırabilmek için gerekli tedbirler alınacaktır.

Okul öncesi eğitim kurumlarının azami öğrenci sayısı, öğrenci başına sınıf büyüklüğü, öğrenci başına diğer kapalı alanları, öğrenci başına otopark dışındaki açık alan büyüklüğü, öğrenci başına düşen asgari okul parsel alanı ve minimum parsel alanı tablo 22'de gösterildiği şekilde hesaplanacaktır. Okul öncesi eğitim kurumu en az üç sınıflık olup asgari parsel büyüklüğü 900 m<sup>2</sup>'den küçük olamaz.”

#### **6.8.3.1.a Okul öncesi eğitim kurumlarının konumu**

**Yeni yapılacak okul öncesi kurumlar, ÖGA bölgelerinde veya bu bölgelere yakın olan konut bölgelerinde, ilkokulların yanında veya ticari merkezlere komşu yerlerde yer almalıdır.**

Yeni yapılacak devlete ait ilkokul öncesi okullar tercihen ilkokulların yanında yer almalıdır. Bunun nedeni, anne babaların çocuklarını, ilkokula ve ilkokul öncesi okula giden çocuklarını birlikte götürmelerini veya daha büyük çocukların

küçük çocuklara okula giderken eşlik etmesi gibi çeşitli avantajları vardır. Buna ek olarak ilkököl öncesinden ilkökula geçme daha kolay olmakta ve uygun yerlerde bazı olanakların ortak kullanımı mümkün olmaktadır.

Bunun yanında açık ve yeşil alanlara yakın yerlerde seçilecek bu tür alanlar okul için daha iyi bir çevre yaratacak, ileride yapılacak değişikliklerde esneklik sağlayacak ve çevreye vereceği gürültü rahatsızlığını azaltacaktır.

**Tablo 19: 2023 yılına kadar ihtiyaç duyulan okul öncesi eğitim kurumu sayısı**

YAŞ ARALIĞI	2017 OKUL ÖNCESİ ÇAĞ NÜFUSU (4-5 YAŞ)	2017 TOPLAM NÜFUS	OKUL ÖNCESİ ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUSA ORANI	2023 NÜFUS PROJEKSİYONU	2023 OKUL ÖNCESİ EĞİTİM KURUMUNDA OKUYACAK ÖĞRENCİ PROJEKSİYONU	AZAMI OKUL BÜYÜKLÜĞÜ	2017 MEVCUT OKUL ÖNCESİ EĞİTİM KURUMU SAYISI	2023 YILINA KADAR İHTİYAÇ DUYULAN OKUL ÖNCESİ EĞİTİM KURUMU SAYISI	YENİ YAPILMASI TAVSİYE EDİLEN OKUL ÖNCESİ KURUM SAYISI
4-5	2661	101,556	%2,6	120,950	3150	100	6	31	25

### 6.8.3.2 İlkokullar

İlkokullar, özellikle kentin kenarlarındaki konut alanlarında toplum yapısının temel unsurlarını oluşturmalıdır. Plan alanı hudutları içerisindeki ilkököl çağı nüfusu (%5,7) ve okul büyüklüğü (ortalama 250 öğrenci) baz alındığında bir ilkököl, hizmet ettiği bölgeden yürünebilecek uzaklıkta konumlanmış, 4500-8000 kişilik nüfusu olan komşuluk birimine hizmet etmelidir.

Plan alanı için yapılan hesaplara göre 2023 yılına kadar ihtiyaç duyulan ilkököl sayısı 15'tir. Mevcut 14 ilkököl olması nedeniyle 2023 yılına kadar 1 tane ilkökula ihtiyaç duyulmaktadır (Tablo 20). Ancak 450 öğrenci sayısından fazla olan ilköküllerin öğrenci sayısını azaltmak ve ileride doğabilecek ilkököl ihtiyacı için rezerv alan sağlamak için 4 numaralı Gelişme Planında da gösterildiği gibi Gönyeli'de 1 adet Lefkoşa'da 5 adet olmak üzere toplam 6 adet yeni ilköğretim alanı öngörülmüştür. Söz konusu alanların ilkököl olabilmesi için Eğitim Bakanlığı ve ilgili diğer paydaşlar ile beraber çalışılacaktır.

İlkokulların azami öğrenci sayısı, öğrenci başına sınıf büyüklüğü, öğrenci başına diğer kapalı alanları, öğrenci başına otopark dışındaki açık alan büyüklüğü, öğrenci başına düşen asgari okul parsel alanı ve minimum parsel tablo 22'de gösterildiği şekilde hesaplanacaktır. İlköğretim kurumları 280 öğrenciden az (2 şubelik okul öncesi ve 2 şubelik ilkököl), 550 öğrenciden fazla olamaz. İlkoköl en az iki şube, beş sınıflık olup asgari parsel büyüklüğü 13750 m<sup>2</sup>'den küçük olamaz.

Okul öncesi eğitim kurumları ile ilköküllerin aynı parsel içerisinde yer alacağı ilköğretim kurumlarında okul öncesi eğitim kurumlarına ait okul girişlerinin, oyun alanlarının, kantin ve benzeri ihtiyaçlarının ayrı konumlarda ve tablo 22'deki standartlara göre tasarlanması zorunludur.

Söz konusu ilköğretim kurumlarındaki öğrenci başına düşen kapalı alan ve açık alan miktarları her iki kurum için ayrı ayrı hesaplanacaktır.

**Tablo 20: 2023 yılına kadar ihtiyaç duyulan ilkokul sayısı**

YAŞ ARALIĞI	2017 İLKOKUL ÇAĞ NÜFUSU	2017 TOPLAM NÜFUS	İLKOKUL ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUSA ORANI	2023 NÜFUS PROJEKSİYONU	2023 İLKOKULDA OKUYACAK ÖĞRENCİ PROJEKSİYONU	AZAMI OKUL BÜYÜKLÜĞÜ	2017 MEVCUT İLKOKUL SAYISI	2023 YILINA KADAR İHTİYAÇ DUYULAN İLKOKUL SAYISI	YENİ YAPILMASI TAVSİYE EDİLEN İLKOKUL SAYISI
6-7-8-9-10	5844	101,556	%5,7	120,950	6900	450	14	15	1

#### 6.8.3.2.a İlkokulların konumu

**İlkokullar ve onlarla bağlantılı spor alanları konut bölgelerinde, hizmet ettiği bölgelerin yürüme mesafesinde ve konut alanları içerisinde yer almalıdır. Mümkün olan yerlerde semt merkezi ve yerel yeşil alanlara yakın ve mevcut veya önerilen yaya yolları ağı ve bisiklet ulaşım ağı ile ilişkili olarak yer seçmelidir.**

İdeal olarak, ilkokullar hizmet ettiği nüfusa eşit uzaklıkta ve o bölgenin merkezinde yer almalıdır. Böylece hizmet ettikleri meskun bölgenin her kısmına eşit olarak erişime sahip olurlar. Ancak bu tür faaliyetler için yer seçimi, daha önceden ayrılmış okul alanları, okul için yer bulabilme, yüksek arazi fiyatları ve benzeri sebeplerden dolayı her zaman mümkün olamamaktadır. Bundan dolayı, ilkokul alanlarının çok önceden rezerv olarak ayrılması, kent gelişmesi önünde çıkacak olan bu türdeki zorlukları da önlemiş olacaktır.

İlkokullar, öğrencilerin güven içerisinde okullarına erişebilmeleri açısından yaya ulaşım ağı üzerinde ve mümkün olan yerlerde de toplu taşıma ağı üzerinde yer almalıdır. İlkokulları açık yeşil alanlar yakınına yerleştirmek, ilkokul yaşındaki öğrencilerin bu alanlara gidiş ve dönüşleri açısından hem daha uygun, hem daha güvenli olmaktadır. İlkokulların yeşil alanlara yakın yerlerde seçilmeleri okul öncesi eğitim kurumlarında sağladıkları avantajları sağlamaktadır. İlkokulların semt merkezlerine yakın alanlarda yer alması ve bu alanlarda okul ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik dükkanların bulunması nedeniyle çocukları okula götürüp getirirken bu türdeki alışverişlerini yapma imkanı sağlamaktadır. Bu alanları ayrıca farklı konut bölgelerinde toplumsal işlevlerin toplanma noktası olmakta ve bu bölgelere has toplumsal anlayışın oluşmasına da katkıda bulunmaktadır.

Yapılaşmış bölgelerde kamu elindeki arazilerin azlığı ve yüksek arazi fiyatları nedeniyle yeni ilkokullar sağlamak çok zor olacaktır. Bu bölgelerdeki özel ilkokul gereksinimlerinin ya mümkün olan yerde mevcut okulları genişleterek ya da dış bölgelerde çocukları evden okula okuldan eve taşımaktan sorumlu olacak eğitim otoritesine yeni okullar sağlayarak karşılanacağı önerilmektedir. Diğer bir çözüm bu bölgelerde ya daha küçük arsalar elde ederek ya da var olan eski binalardan faydalanarak ve sportif olanakları paylaşarak daha küçük okulların

oluşturulmasıdır. Bu okullar işletme açısından dezavantajlara sahip olmasına karşın mevcut ihtiyacı karşılayabilecektir.

### 6.8.3.3 Orta dereceli okullar

Plan alanı içinde yapılan hesaplama göre 2023 yılına kadar 8 adet ortaokula ve 9 adet liseye ihtiyaç duyulmaktadır (tablo 21). 5 adet ortaokul, 2 adet ortaokul-lise birlikte ortaöğretim kurumu, 3 adet lise ve 1 adet güzel sanatlar lisesi gözönünde bulundurulduğu zaman plan alanına 4 tane daha yeni ortaöğretim kurumu önerilmiştir. Bu alanlar 4 numaralı gelişme planında gösterilmiştir. Bu alanlardan bir tanesi mesleki teknik liseler için ayrılmıştır. Plan alanı içerisindeki bütün mesleki liseler söz konusu alana taşınacaktır.

Merkezi iş alanında bulunan mesleki teknik liseler dışındaki diğer ortaöğretim kurumlarının bu alanın dışına çıkarılması durumunda yeni okul alanlarına ihtiyaç duyulacaktır. Söz konusu alanların ayrılabilmesi için Eğitim Bakanlığı ve ilgili diğer paydaşlar ile beraber çalışılacaktır.

Ortaöğretim kurumu azami öğrenci sayısı, öğrenci başına sınıf büyüklüğü, öğrenci başına diğer kapalı alanları, öğrenci başına otopark dışındaki açık alan büyüklüğü, öğrenci başına düşen asgari okul parsel alanı ve minimum parsel alanı tablo 22’de gösterildiği şekilde hesaplanacaktır. Ortaokul en az üç şube, üç sınıflık olup asgari parsel büyüklüğü 13750 m<sup>2</sup>’den, lise en az üç şube, dört sınıflık olup 21600 m<sup>2</sup>’den küçük olamaz. İkişer şubelik Ortaokul ve Lisenin birlikte yer alacağı ortaöğretim okullarında asgari parsel büyüklüğü 23400 m<sup>2</sup>’den küçük olamaz.

Mesleki teknik eğitim kurumları bu başlık altında değerlendirilir.

**Tablo 21: 2023 yılına kadar ihtiyaç duyulan ortaöğretim kurumu sayısı**

YAŞ ARALIĞI	2017 ORTAÖĞRETİM ÇAĞ NÜFUSU	2017 TOPLAM NÜFUS	ORTAÖĞRETİM ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUSA ORANI	2023 NÜFUS PROJEKSİYONU	2023 ORTAÖĞRETİMDE OKUYACAK ÖĞRENCİ PROJEKSİYONU	AZAMI OKUL BÜYÜKLÜĞÜ	2017 MEVCUT ORTAÖĞRETİM KURUMU SAYISI	2023 YILINA KADAR İHTİYAÇ DUYULAN ORTAÖĞRETİM SAYISI	YENİ YAPILMASI TAVSİYE EDİLEN ORTAÖĞRETİM SAYISI
11-12-13 (ortaokul)	3319	101,556	%3,2	120,950	3900	450	7	8	1
14-15-16-17 (lise)	4612	102,981	%4,5	120,950	5400	600	5	9	4

#### 6.8.3.3.a Orta dereceli okullarının konumu

Devlete ait orta dereceli okullar, konut alanlarında yer almalıdır. Orta dereceli okullara toplu taşımacılık servis yapılan ikincil dağıtıcı yollar ile hizmet verilecek ve bisiklet ve yaya yolu ile elverişli bir bağlantı sağlayacak olan yerler tercih edilmelidir. Mümkün olan yerlerde ortaöğretim okul alanları yerel ticari bölgelerine, yeşil alanlara ve diğer toplumsal olanaklara yakın olmalı ve beslendikleri bölgeye yürüyüş mesafesi içerisinde olmalıdır.

Orta dereceli okullar, yakın çevresindeki konut alanlarından daha geniş bir alana hizmet vermektedirler. Bu durum, özellikle Plan Alanı çevre yerleşmeleri ile Plan Alanındaki dışındaki bölgelerden öğrenci çeken özel okullar ile devlet orta dereceli okulları için geçerlidir. Bundan dolayı okulların konut alanlarının merkezi yerlerde olmasının tercih edilmesine karşın, iyi otobüs servisi, yaya yolları ve bisiklet yolları ile uygun bir bağlantı sağlanırsa ve ana yollardan kolayca ulaşılabilirse merkezi olmayan konumlarda bulunan orta dereceli okul alanları da kabul edilebilir.

Orta dereceli okulların, ticari alanlara, açık ve yeşil alanlara yakın olması ilkokullarda da geçerli olan avantajlara sahiptir.

Merkezi İş Alanı ve Yönetmelik Merkez içerisinde yer alan okulların, Plan Döneminde, Eğitim Bakanlığı ile yapılacak işbirliği çerçevesinde Plan Alanında belirlenecek uygun yerlere taşınması öngörülmektedir

#### **6.8.3.4 Devlet orta dereceli okulları için spor alanları**

**Mümkün olan yerlerde devlet orta dereceli okulları için spor alanları, toplumsal spor merkezleri ile birleştirilmeli ve bu merkezler birden çok okula ve aynı zamanda bölgede yaşayan nüfusa da hizmet vermelidir.**

Yapılan hesaplamalar sonucu 480 öğrenci kapasiteli bir orta eğitim okulunda çeşitli spor faaliyetleri için yaklaşık 1.5 ha'lık bir araziye ihtiyaç duyulacağı tahmin edilmektedir. Bu amaç için yüksek arazi fiyatları bakımından daha az masraflı olması amacıyla, birçok okula mekansal olarak uygun olacak şekilde gruplandırmak, kamu harcamalarını düşürecektir. Böylece spor olanakları için toplam arazi ihtiyacı düşecek ve sonuç olarak kamu maliyetini en düşük düzeye çekecektir. Bu politika, okul alanlarının konut bölgelerine yakın yerleştirilmesi gerektiğini gösterirken, okulla bağlantılı spor olanaklarının belirli bir uzaklıkta olmasını belirtmektedir. Spor kullanımları açısından spor merkezleri daha geniş toplum ihtiyaçlarına karşılık vermektedir. Bu amaçla Lefkoşa'nın batısında ve Gönyeli'nin güneyinde yer alan birbirine yakın iki ortaöğretim kurumu için bu alanların batısında bir spor alanı önerilmiştir.

Bu politika Başkent Lefkoşa İmar Planı alanında; banliyölerdeki yeni okul gelişmelerinde, merkezde bulunan yapılaşmış alanlarda ve spor olanakları eksik olan mevcut okullarda uygulanabilir. Bu politika ayrıca gelişmesini tamamlamış bölgelerde mevcut olan orta dereceli okulların, spor ihtiyaçlarını elverişli yerlerde bulunan halka açık spor merkezlerine aktararak ve spor amaçlı kullanılan bu alanların ise okul binalarına ek yapma amacı ile kullanarak, okul kapasitesini genişletmek için yararlı olabilir. Bu alanlar, kamuya ait veya kolayca elde edilebilen ve rezerv konumuna alınabilen araziler üzerinde önerilmektedir. Yer seçimi ile ilgili koşullar farklı yolculuk araçları tarafından iyi bir erişebilirlik düzeyini içermelidir. Mümkün olan yerlerde halka açık spor merkezleri, Başkent Lefkoşa'nın ana açık alan sisteminin ayrılmaz bir parçası olarak geliştirilmelidir.

### 6.8.3.5 Yüksek öğretim kurumları

Plan alanı içerisindeki öğrenci sayısının oldukça yüksek olması ve imar gelişme sınırı dışında yer alan üniversitelerin planın toparlama stratejisine aykırı bir şekilde yayılmayı tetikler nitelikte olması nedenleri ile imar gelişme sınırları dışında üniversite yapılmasına izin verilmeyecektir. Halihazırda imar gelişme sınırları dışında yer alan veya planlama onayı almış ancak henüz inşa edilmemiş üniversitelere sadece cephe aldıkları parseller boyunca sınırlı büyüme imkanı verilecektir. İmar gelişme sınırı dışındaki üniversiteler ile ilgili daha detaylı bilgi bölüm 6.13'te yer almaktadır.

Kampüs şeklinde olmayan, çevresine canlılık yaratabilecek, fazla trafik yükü yaratmayacak, bağlı bulunduğu yapılaşma karakter bölgesinin nüfus yoğunluğunu aşmayacak küçük ölçekli yüksek öğretim kurumları MİA'da, ülkesel ve kentsel faaliyet koridorlarında, bölge merkezlerinde veya suriçinde yer alabilir.

### 6.8.3.6 Öğleden sonra ve akşamları eğitim veren okullar ve kurumlar

**Bu kuruluşlar Merkezi İş Alanı bölgesinde kolay erişilebilir yerlerde, faaliyet koridorlarının olduğu yerlerde bölgesel merkezlerde veya semt merkezlerinde yer almalıdır. Burada 6.8.3.9'daki hükümlerle bir çatışma olmamalıdır.**

Bu tür bir eğitimsel gelişme geniş alanları gerektirmez. Çünkü spor alanları teminine gerek yoktur. Ancak bu tür gelişmeler kentin farklı kesimlerinden öğrenci çekebileceğinden iyi bir erişim düzeyine sahip olmalıdır. Bu nedenle, merkezi yerlerin tercih edilmesi gerekmektedir. Fakat yeni büyük enüstütülerin MİA bölgesinde yapılmasına izin verilmemelidir. Çünkü bu kuruluşlar büyük hacimli trafiğe ve diğer tehlikelere neden olmaktadır. Bunun yanı sıra bu okullara yerel olarak da ihtiyaç duyulabileceğinden mevcut okul alanlarının bu amaç için kullanımını teşvik etmenin büyük ekonomik avantajları vardır. (Bkz. 6.8.3.8)

### 6.8.3.7 Özel amaçlı okullar

**Özel amaçlı okullar İmar Gelişme Sınırı içerisinde sessiz, ağaçlandırılmış veya trafik gürültüsü olmayan ve başka çevresel tehlikeye maruz olmayan alanlar ile ulaşım ağına uygun bağlantıları olan bölgelerde yer almalıdır. Mevcut okullar bölgelerdeki yeni gelişmeler nedeniyle çevresel bozulmaya maruz kalmamalıdır.**

Her biri ayrı ayrı düşünülmesi gereken fiziksel, zihinsel ve ruhsal özürülüler için temin edilen özel amaçlı okulların kendi özel konumsal ihtiyaçları vardır. Genellikle, bu okullar, iyi erişim ve yüksek standartlı çevre kalitesi olan yerlerde geniş alanlara ihtiyaç duyacaktır. Çünkü bu okulların beslendikleri bölge bütün Başkent Lefkoşa İmar Planı bölgesine, çevre bölgeye veya bütün adaya bile yayılabilir. Bu nedenledir ki bu okullara İmar Gelişme Sınırı içerisinde ÖGA dışında, GGA bölgelerinde izin verilmelidir.

#### 6.8.3.8 Okul olanaklarının genişletilmiş kullanımı

**Bütün yeni okullar sundukları olanakları okul saatleri dışında yerel gençlik kulüplerinin de (ileri eğitim ve genel olarak toplum için) kullanılmasına izin verecek şekilde tasarlanmalıdır.**

Okul olanaklarının çok yönlü kullanımı sadece ihtiyaç duyulan diğer topluma yönelik olanakları azaltmayacak ayrıca bu olanaklardan tam olarak yararlanılmasını sağlayacaktır. Sert zeminli alanlar, spor salonları, spor sahaları, toplantı salonları ve diğer sosyal alanlar normal öğretimin yerinde gençlik kulüpleri tarafından öğleden sonra ve akşam sınıfları, yetişkin eğitimi, grupların düzenlediği kulüp toplantıları, sergiler v.b. için yararlı bir şekilde kullanılabilirler. Toplum spor merkezlerinin temin edilmesi ve bu merkezlerin çok yönlü kullanımına 6.8.3.4'de işaret edilmiştir. Bu merkezlerde olmayan okul spor sahaları öğleden sonra bazı günler ve okulların kapalı olduğu yaz mevsimi süresince halka açık olmalıdır.

Okul imkanlarının çok yönlü kullanımı yerel halkın bütünleşmesine ve topluluk bilincinin gelişmesine katkıda bulunacaktır. Çünkü okullar bu şekilde buluşma toplantı yerleri ve çeşitli grup faaliyetleri için bir merkez ve odak noktası olacaktır. Bunun bazı yönetim sorunlarına neden olacağı kabul edilmektedir. Fakat bu problemler okul veya eğitimden sorumlu yetkililer ile yerel toplum temsilcileri arasında yapılacak uygun düzenlemelerle aşılabılır.

#### 6.8.3.9 Dikkat edilecek işlevsel ve çevresel unsurlar

**Bütün okul geliştirmelerinde, devlet veya özel olsun, işlevsel ve çevresel boyuta özel bir önem verilmelidir.**

Yukarıdaki gelişmeler aşağıdaki hususları tatmin etmelidir.

- a) Toplumsal ihtiyaçlar,
- b) Hizmet edecekleri topluma erişebilirlik,
- c) İyi ve güvenli erişim ve öğrencilerin güvenliğine özel bir önem verildiği yeterli otopark olanakları,
- d) Yakın çevredeki yeşil alanlar ve araziler üzerinde kötü etki yapmaktan kaçınma ihtiyacı,
- e) Yüksek standartlı tasarım ve planlama,
- a) Yeşil alanlar ve diğer çevresel olaylara saygı ihtiyacı.”

**3.65 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.8.4 Uygulama” maddesinden hemen sonra yer alan “Tablo 21: Okullar için önerilen standartlar” kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “Tablo 22: Okul Standardları” konmak suretiyle değiştirilir.**

**“Tablo 22: Okul Standartları**

EĞİTİM KURUMLAR	OKUL ÖNCESİ EĞİTİM KURUMLARI <sup>5</sup>	İLKOKUL	ORTAOKUL	LİSE	ORTAÖĞRETİM (Ortaokul+Lise)
Ort. Sınıf Büyüklüğü (öğrenci/sınıf)	15-20	25-30	25-30	30	25-30
Okuldaki Azami Öğrenci Sayısı (adet)	100	450	450	600	600
Öğrenci Başına Sınıf Büyüklüğü (m2)	2,5 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>
Öğrenci Başına Diğer Kapalı Alanlar (m2)	3,5 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>
Öğrenci Başına Düşen Otopark dışındaki Açık Alan Miktarı <sup>6</sup> (m2)	12 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
Öğrenci Başına Düşen Asgari Okul Parsel Alanı (m2)	20 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Minimun parsel alanı <sup>7</sup> (m2)	900 m <sup>2</sup>	13750 m <sup>2</sup>	13500 m <sup>2</sup>	21600 m <sup>2</sup>	23400 m <sup>2</sup>
Azami Yürüme mesafesi (metre)	---	1000 m	1200 m	1200 m	1200 m

**3.66 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.9.3 Politika ve Öneriler” maddesinin dördüncü satırında yer alan “Sosyal hizmetler ile ilgili politika da genel politika ile ilgili olup, bunların ÖGA'da bulunan konut alanları içerisine dağıtmak ve yerel toplum ile entegre olmasını sağlamaktır.”** Söz dizisi kaldırılmak ve yerine **“Sosyal hizmet ile ilgili politika da genel politika ile ilgili olup, kurumların öncelikli olarak ÖGA'larda bulunan konut alanları içinde yer almasını sağlamak ancak ÖGA'lar içinde yer bulunamaması halinde GGA'larda bulunan konut alanları içerisine dağıtmak ve yerel toplum ile entegre olmasını sağlamaktır.”** Söz dizisi konmak suretiyle değiştirilir.

**3.67 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.9.3.3 Özel klinik ve muayenehaneler” maddesinin üçüncü satırında yer alan “paragraf” sözcüğünden hemen sonra “6.6.3.1e ve” sözcükleri eklemek suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni sözcükler ile beraber okunur.**

**3.68 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.9.3.4 Sosyal hizmetler ve ibadet yerleri” maddesinin değiştirilmesi.**

<sup>5</sup> Okul Öncesi Eğitim Kurumlarında okuldaki azami öğrenci sayısı 4-5 yaş gruplarında 100 öğrenci, 3-4-5 yaş gruplarının birlikte olacağı okullarda ise 180 öğrenciye kadar çıkarılabilir. Tam gün hizmet veren okul öncesi hizmet kurumlarında diğer kapalı alanlara ek olarak öğrenci başına 3 m<sup>2</sup> uyku odası ayrılması esastır. Bu gibi durumlarda yapı arsa oranı 0.45/1'e kadar artırılabilir.

<sup>6</sup> Dış mekan oyun alanı, yeşil alan ve üzeri açık spor alanlarının tamamı açık alan içerisinde değerlendirilmektedir.

<sup>7</sup> Minimun parsel büyüklüğü belirlenirken okul öncesi eğitim kurumlarındaki asgari öğrenci sayısı 3 şube 45, ilkokullarda 2 şube 250, ortaokullarda 3 şube 225, liselerde 3 şube 360, ortaöğretimde ise 2 şer şube 390 öğrenci olarak öngörülmüştür.



**3.68.1 “6.9.3.4 Sosyal hizmetler ve ibadet yerleri” maddesinin birinci paragrafının ikinci satırında yer alan “ÖGA'daki” sözcüğü kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

**3.68.2 “6.9.3.4 Sosyal hizmetler ve ibadet yerleri” maddesinin ikinci paragrafından sonra aşağıdaki yeni üçüncü paragrafı eklenmek suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni paragraf ile beraber okunur.**

“Sosyal hizmet amaçlı kullanılabilmesi için 4 numaralı gelişme planında 3 yer gösterilmiştir. Ancak yukarıda da belirtildiği gibi bu alanlar yeterli değildir. Plan alanı içinde çağdaş ve kaliteli sosyal hizmet alanları yaratılabilmesi için Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Belediyeler, Sosyal Hizmetler Dairesi, Kıbrıs Vakıflar İdaresi (Evkaf) ve ilgili diğer kurum kuruluşların işbirliği ile çalışma yapılacaktır.”

**3.69 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.10 Açık Alanlar, Ortak Alanlar ve Eğlence Dinlence” maddesinin üçüncü paragrafının dördüncü satırında yer alan “ticari” sözcüğü kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

**3.70 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.10.3.1 Tarımsal alanlar” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.10.3.1 Tarımsal alanlar” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.10.3.1 Tarımsal alanlar**

Bu alanlar tarımsal üretime uygun olsun olmasın istisnai kullanımlar dışında kentsel gelişmeye açık olmayan imar gelişme sınırları dışında kalan alanlardır. Bu alanlarda tarımsal kullanım amaçlı gelişmeler yapılabilir. Ancak tarımsal üretim ve tarımsal amaçlara ters düşmeyen, verimli tarım toprakları, sulak alanlar ve benzeri hassas alanlar dışında, bu Raporun 5.0 bölümünde belirtildiği gibi golf, atıcılık, avcılık v.b. sosyal işlevlerin gerçekleştirdiği kulüp ve benzeri eğlence dinlence amaçlı gelişmeler, mezarlık alanı, yerleşim alanı dışında yapılması gereken kamu kullanımları ve çok geniş alanlara gereksinim duyulan diğer benzeri gelişmeler, toplumsal gereksinim, kullanıcıların erişilebilirliği, kamu yolları ile bağlantıları güvenlik içerisinde olması koşulu ile dikkate alınır.

Yukarıda belirtilen gelişmelerin dışında söz konusu bölgede brüt alanı 1 hektar ve üzeri olan arazilerde düğün salonu, aqua park ve benzeri eğlence dinlence amaçlı gelişmeler aynı türden arazi kullanımlar arası mesafenin 500 metre çapından az olmaması ve ülkesel çevre yolu üzerinde mevcut servis yollarına bağlantılarının sağlanması koşulu ile yapılabilir. Buna ek 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 yol bağlantısı sağlayabilecek konumda bulunan, arazi büyüklüğü asgari 10 hektar olan, en az 50000 metre kare gıda, konfeksiyon, eğlence, dinlence, kültürel faaliyetler ve benzer alışveriş, eğlence ve kültürel amaçlı kullanım alanlarının tümünü sağlayan, kapalı, Büyük Alış Veriş Merkezi (AVM) amaçlı gelişmeler, ilgili kurumların görüşlerinin de uygun olması koşulu ile yapılabilir. Bu türden gelişmelerle ilgili olarak, planlama onayı tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu ve/veya gerekli olması durumunda Çevre Yasası uyarınca ÇED raporu sonuçlarına göre planlama onayı aşamasında karar verilecektir.”

**3.71 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.10.3.3 Yerel parklar, yerel yeşil alanlar ve spor alanları" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.10.3.3 Yerel parklar, yerel yeşil alanlar ve spor alanları" konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.10.3.3 Yerel parklar, yerel yeşil alanlar ve spor alanları"**

Yerel parklar büyüklüğü 10,000 m<sup>2</sup> ve üzeri olan ve yerleşim gruplarına hizmet sunan alanlardır. Bu alanlar farklı nüfus gruplarının gereksinimlerini karşılamak üzere gezinti alanları, çocuk oyun alanları, spor alanları, hayvanat bahçesi, botanik bahçesi, açık hava sahnesi, sergi salonu, kütüphane, restaurant, büfe, kafeterya ve benzeri dinlenme ve kullanımlar ile donatılır. Ancak açık hava sahnesi dışında yapılabilecek olan yapılar prefabrik yapı, hafif yapı ve benzeri kalıcı olmayan, istenildiğinde sökülüp başka yerde kurulabilen yapılar olması ve yapı arsa oranı 0.005/1'i, kat adedi 1'i aşmaması koşulu ile yapılabilir.

Alanı 2000 m<sup>2</sup> ile 10,000 m<sup>2</sup> arası yeşil alanlar "park alanları" olarak nitelendirilir. Park alanları komşuluk birimleri içinde yer alırlar. Bu alanlar içinde yürüyüş yolları, oturma grupları, fitness aletleri, açık spor tesisleri, çocuk oyun grupları ve benzerleri yer alabilir. Park alanları gereksinime bağlı olarak spor alanı olarak da düzenlenebilir.

Büyüklüğü 3000 m<sup>2</sup> üzeri park alanlarında prefabrik veya benzeri kalıcı olmayan, istenildiğinde sökülüp başka yerde kurulabilen yapılar olması ve yapı arsa oranı 0.005/1'i, kat adedi 1'i aşmaması koşulu ile büfe, tuvalet ve benzeri yardımcı fonksiyonlar yapılabilir.

2000 m<sup>2</sup> altı yeşil alanlar ise çocuk oyun alanları olarak nitelendirilir. Bu alanlarda çocukların yaşlarına göre rahatça yeteneklerini geliştirebilmesine, aktif oyun faaliyetlerine katılabilmelerine olanak sağlayan oyun araçları, kum havuzları ve bitki örtüsü ile donatılması öngörülen alanlardır.

Plan alanı için 1,000 kişi başına 0.5 hektar yerel yeşil alan, 0.5 hektar park alanı ve 0.5 hektar çocuk oyun alanı önerilmiştir. Buna ek olarak 1.32 hektar spor alanı okullar ve yerel halk tarafından kullanılmak üzere planlanmıştır. Böylece 1,000 kişi başına 2.82 hektar yeşil ve açık alan düşmektedir. (Watson, 1982)<sup>8</sup>

Yerel yeşil alanlar, park alanları ve çocuk oyun alanları konut alanları ile yakın ilişki içinde olmalıdır. Bunlar yerel yaya yolu sistemi ile ilişkili olup, güvenli ve kolay ulaşılabilir olmalıdır.

Spor kullanımları da konut alanlarından kolay ulaşabilecek yerlerde olmalıdır. Halı saha, tenis kortu ve benzeri küçük çaplı spor tesisleri en az 4000 m<sup>2</sup> lik arsa üzerine olması ve birden fazla tesisi içermemesi koşulu ile, alt merkezlere komşu konut alanları içerisinde, diğer spor alanları, yerel park ve benzeri yeşil alanlarla bütünlük oluşturabilecek şekilde tasarlanabilir. Ancak bu tür faaliyetlerin çevresindeki konut alanlarına yaratabileceği gürültü ve benzeri çevresel etkileri en az düzeyde tutabilmek için ağaçlandırma bandı ayrılarak, perde ağaçlandırma yapılması sağlanacaktır. İmar planı alanında, bir veya birden çok okula hem de halka hizmet verecek, işlevleri üstlenecek toplumsal spor merkezleri bulunmaktadır. Ancak sayı olarak artırılması ve kalite olarak yükseltilmesi gerekmektedir. Birbirine bağlanmış mekanlar serisi olan çeşitli

<sup>8</sup> Watson, H. 1982, Nicosia M

eğlence dinlence kullanımları, çevre alanlar ile bütünleşecek, yüksek kalitede peyzaj planlarıyla tasarlanmalıdır (bkz. böl.8.11).

Başkent Lefkoşa İmar planı sınırları içerisinde geniş alana sahip kamu binalarının ve büyük ölçekli ticari amaçlı yatırım projelerinin, 1,000m<sup>2</sup>'nin üzerinde arsaya sahip konut projelerinde, sanayi bölgesinde her türlü üretime yönelik projelerin peyzaj planlarına göre bitkilendirilmesi kente önemli yeşil alan sağlayacaktır.

Yeni gelişmelerde koruma alanları, köy içleri, dokusu korunacak alanlar gibi özellikli alanlarda Planlama onayında bahçe bitkilendirilmesinin binayı çevreleyecek şekilde olmasına, seçilen bitkilerin sağlıklı şartlarda uzun dönem devamlılığı olan bitkilerden olmasına, bölgenin peyzaj elemanlarından seçilmiş olmasına dikkat edilecektir.

4 Numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen Tarımsal Gelişme Alanı ve Eğlence Yerleri Bölgesi dışındaki Plan alanı sınırları içerisindeki diğer tüm alanlarda parselleme, parsel birleştirme ve/veya yeni inşaatla yönelik gelişmelerde;

- a) Trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı ve/veya,
- b) Araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlantısı ve/veya otopark
- c) Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak
- d) Bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan ihtiyacını karşılamak ve/veya ayırıcı yeşil bant oluşturmak amaçlarına yönelik gerekli alanların kamuya devredilmek üzere ayrılması esastır.

Yukarıda (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra, kalan parsel alanının büyüklüğüne, alınacak olan yeşil alanın %10 oranını aşmadığına bakılmaksızın derelerden ve/veya 4 numaralı gelişme planında gösterilen dereler ile bütünlük oluşturan su arklarından cephe alan parsellerde komşu oldukları cephe boyunca asgari 3 metre derinliğinde bir alan yeşil kuşak, bisiklet ve/veya yürüyüş yolları oluşturmak amacı ile kamuya terk edilir. Kamuya terk edilen alan, parsel alanının %10'unu aşması halinde inşaat taban alanı ve inşaat toplam alanı parsel alanının %90'ı (yüzde doksan) kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat alanı verilir.

Minimum arsa büyüklüğü 800 m<sup>2</sup>'nin altında açılacak alanlarda (bkz. 6.13.4.5), yukarıda (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra parsel alanının 6000 metre kare ve üzeri olduğu durumlarda parsel alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

Minimum arsa büyüklüğü 800 m<sup>2</sup> ve üzeri olarak açılacak alanlarda (bkz. 6.13.4.5), yukarıda (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra parsel alanının 8000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda parsel alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

Yukarıda (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra, parsel alanının 8000 metre karenin altında olması durumunda sadece çevrede mevcut veya tasarımı başka yeşil alanla bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'una kadar bir oranı yeşil alan olarak kamuya ayrılır.”

**3.72 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.10.3.4 Sulak alanlar ve Kanlıdere lineer parkı” maddesinin birinci ve ikinci paragrafları kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni birinci ve ikinci paragrafları konmak suretiyle değiştirilir.**

“Plan alanında ekolojik anlamda rezerv niteliğindeki dört gölet; Kanlıköy, Gönyeli, Hamitköy ve Haspolat Göletidir. Bu göletlerin etrafındaki 300 metrede yapılacak gelişmelere 18/2012 Sayılı Çevre Yasası altında hazırlanan “Sulak Alanların Korunması ve Yönetimi Tüzüğü” uyarınca Çevre Koruma Dairesi’nin görüş ve önerileri doğrultusunda izin verilecektir.

Dere, dere yatağı ve su arklarının korunması esastır. Derelerden ve dereler ile bütünlük oluşturan su arklarından (4 numaralı gelişme planında gösterilen) cephe alan parsellerden asgari 3 metre derinliğinde alan kamuya terk edilecektir.”

**3.73 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.10.3.9 Spor ve eğlence kullanımları” maddesinin ismi kaldırılmak ve yerine yeni “6.10.10.3.9 Spor dinlence kullanımları” ismi konmak suretiyle değiştirilir.**

**3.74 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.10.3.10 Kültürel alanlar” maddesinin ikinci paragrafından sonra aşağıdaki yeni üçüncü paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**

“Yukarıda belirtilen alanlar dışında kültürel kullanımlar ülkesel ve kentsel faaliyet koridorlarında, semt merkezlerinde yapılabilir. Kültürel kullanımlar arasından müze, sergi salonu, sanat galerisi ve kütüphane kullanımları, binanın çıkmaz sokakta yer almaması, otopark gereksiniminin tamamını kendi parselinde karşılaması, gürültü ve çevre kirliliğine neden olmaması koşulları ile konut alanları içinde de yapılabilir.”

**3.75 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.10.3.11 Ticari eğlence kullanımları” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.10.3.11 Eğlence kullanımları” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

#### **“6.10.3.11 Eğlence kullanımları**

Eğlence kullanımları kent merkezine canlılık kazandırmak ve 24 saat yaşayan bir şehir yaratmak için özellikle surlariçi ve merkezi iş alanı için vazgeçilmez kullanımlardır. Bu alanların dışında bölge merkezleri, semt merkezleri, ülkesel ve kentsel faaliyet koridorlarında restoran, cafe, dans salonu vb kullanımlar yer alabilir. Turizm eğlence alanında ise düğün salonu, açık hava sineması, amfityatro, aqua park, disko, su parkı ve benzeri geniş alan gereksinimi olan eğlence kullanımları yer alabilir. Turizm eğlence alanının güneyinde yer alan eğlence alanında restoran veya kafe gibi kullanımlar yer alabilir.

Konut alanları içinde eğlence kullanımına izin verilmeyecektir. Sadece çevre yerleşmelerde (Alayköy, Haspolat ve Kanlıköy) canlılık yaratabilmek için köy içlerinde, semt merkezlerinde veya konut alanlarında müstakil birim olması, çıkmaz sokakta yer almaması, çevresindeki konutlara ses ve çevre kirliliği yaratmayacak önlemlerin alınması, köyiçi dışındaki yerlerde asgari parsel büyüklüğünün 1000 m<sup>2</sup> nin üzerinde olması ve otopark ihtiyacının tamamını kendi parselinde karşılaması koşulu ile restoran veya meyhane gibi eğlence kullanımlarının yapılmasına izin verilecektir.

Plan alanı hudutları içerisinde yapılabilecek müzikli eğlence faaliyetlerini içerecek eğlence kullanımlarında ses izolasyonu yapılması zorunludur.

Eğlence kullanımları 6.10.3.8 ve 6.10.3.13’te belirtilen unsurlara dikkat edilmeli ve mevcut yeşil alanların yanında yer almaları teşvik edilmelidir.”

**3.76 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.11.1.3.b MİA’nın arazi kullanımı” maddesinin değiştirilmesi**

**3.76.1 “6.11.1.3.b MİA’nın arazi kullanımı” maddesinin üçüncü paragrafının dokuzuncu satırında yer alan “Kafeterya, lokanta, eğlence merkezi, sinema v.b. eğlence kullanımlar genellikle kapsamlı ve gelişmelerin bir kısmı olarak yapılmalı, ancak bu gibi gelişmeler için tercih edilen yerler gösterilmelidir.” Söz dizisi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

**3.76.2 “6.11.1.3.b MİA’nın arazi kullanımı” maddesinin üçüncü paragrafından sonra aşağıdaki yeni dördüncü paragraf eklenmek suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni paragraf ile beraber okunur.**

**“MİA’da otogaleri ve servis ticaret dışındaki ticari kullanımlar, ofis, konut, kamu kullanımları, toplumsal hizmet kullanımları, kültürel kullanımlar, restoran cafe gibi eğlence kullanımları, spora yönelik kullanımlar, yurt ve turizm yapılabilir.”**

**3.77 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.11.1.3.c Gelişme teşvikleri” maddesinin dördüncü paragrafının birinci satırında yer alan “MİA’nın bazı kısımlarında parsel bileştirme gerekli olabilecektir. (Bkz. Böl. 8.5)” Söz dizisi kaldırılmak ve yerine yeni “MİA’da parsel birleştirmeye ek gelişme teşvikleri verilecektir.” Söz dizisi konmak suretiyle değiştirilir.**

**3.78 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.11.2.3a Semt merkezleri ve yerleşim merkezleri” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.11.2.3a Semt merkezleri ve yerleşim merkezleri” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

#### **“6.11.2.3a Semt merkezleri ve yerleşim merkezleri**

Nüfusu 2,500-3,000’e kadar olan yerlerde semt merkezleri oluşturulacaktır. Semt merkezlerinde;

- a) Gıda türü ürünler, gazete bayi, hizmet ticaret, gıda dışı ürünler satan dükkanlar ve ev eşyası satan dükkanlar, oto yıkama gibi ticari kullanımlar
- b) Mesleki ofisler ve yönetim binaları,
- c) Kamu kullanımları,
- d) Toplumsal hizmet kullanımları
- e) Müze, sergi salonu, sanat galerisi, kütüphane gibi kültürel kullanımlar
- f) Restorant, cafe, dans salonu gibi eğlence kullanımları
- g) Spora yönelik kullanımlar
- h) Yurt (köy içi dışında)
- i) Turizm kullanımı

Yanı sıra konut kullanımı yapılabilecektir. Söz konusu kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ve bölüm 6’nın diğer maddelerinde belirtilen kural koşullara uygun olacak şekilde yapılacaktır. Ticari kullanımlarda binanın zemin katında sende katı yapılabilir.

Semt merkezlerinde konut dışı kullanıma, konut kullanımları ile beraber olacak konut dışı kullanıma veya yurt veya turistik tesise ek gelişme teşvikleri verilmeyecektir.”

**3.79 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.11.2.3b Yerel merkezler” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.11.2.3b Yerel merkezler” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

#### **“6.11.2.3b Yerel merkezler**

Nüfusu 5000-9,000'e kadar olan yerlerde yerel merkezler veya bu özelliği taşıyan faaliyet koridorları oluşturulacaktır. Bu yerel merkezlerde yerleşim grubunun gereksinimlerini karşılamak üzere;

- a) Gıda ve gıda dışı ürünlerin satıldığı dükkanlar, gazete bayi, hizmet ticaret, ev eşyası satan mağazalar, süpermarket, pazar yeri
- b) Ofis kullanımları
- c) Kamu kullanımları,
- d) Hastane, eğitim kurumları gibi toplumsal hizmet kullanımları
- e) Sinema, tiyatro, kongre salonu, müze, sergi salonu, sanat galerisi, kütüphane gibi kültürel kullanımlar
- f) Restorant, cafe, dans salonu gibi eğlence kullanımları
- g) Spora yönelik kullanımlar
- h) Yurt
- i) Turizm kullanımı

Yanı sıra konut kullanımı yapılabilecektir. Söz konusu kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ve bölüm 6'nın diğer maddelerinde belirtilen kural koşullara uygun olacak şekilde yapılacaktır.

Yerel merkezlerde konut dışı kullanım, konut dışı kullanımlarla birlikte olacak konut kullanımları, yurt ve turistik tesis özendirilecektir. Bu merkezlerde yer alan faaliyetler merkezi iş alanı ile rekabet edecek büyüklük ve türde olmayacaktır."

**3.80 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.11.2.3c Bölgesel merkezler" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.11.2.3c Bölgesel merkezler" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.11.2.3c Bölgesel merkezler**

**Kentsel ana yerleşme alanı içerisinde, nüfusu 15,000-20,000 arası olan bölgelere bölgesel merkezler hizmet verecektir. Bu merkezlerde yer alan faaliyetler Merkezi iş alanı ile rekabet edecek büyüklük ve türde olmayacaktır.**

Bu merkezlerde yerleşim bölgesinin gereksinimlerini karşılamak üzere;

- a) Gıda ve gıda dışı ürünlerin satıldığı dükkanlar, gazete bayi, hizmet ticaret, ev eşyası satan mağazalar, süpermarket ve pazar yeri
- b) Ofis kullanımları
- c) Kamu kullanımları,
- d) Hastane, eğitim kurumları gibi toplumsal hizmet kullanımları
- e) Sinema, tiyatro, kongre salonu, müze, sergi salonu, sanat galerisi, kütüphane gibi kültürel kullanımlar
- f) Restorant, cafe, dans salonu gibi eğlence kullanımları
- g) spora yönelik kullanımlar
- h) Yurt
- i) Turizm kullanımı

Yanı sıra konut kullanımı yapılabilecektir. Söz konusu kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ve bölüm 6'nın diğer maddelerinde belirtilen kural koşullara uygun olacak şekilde yapılacaktır.

Bölgesel merkezlerde konut dışı kullanım, konut dışı kullanımlarla birlikte olacak konut kullanımları, yurt ve turistik tesis özendirilecektir."

**3.81 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.11.3.3 Politika ve öneriler" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.11.3.3 Politika ve öneriler" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.11.3.3 Politika ve öneriler**

Kentsel Faaliyet koridorlarında yapılacak tüm gelişmeler bölgenin karakter ve yapısına uygun olarak yapılacaktır. Kentsel faaliyet koridorlarında yüklendiği işlev dikkate alınarak;

- a) Gıda ve gıda dışı ürünlerin satıldığı dükkanlar, gazete bayi, hizmet ticaret, ev eşyası satan mağazalar, süpermarket, pazar yeri ve akaryakıt istasyonu
- b) Ofis kullanımları
- c) Kamu kullanımları,
- d) Hastane ve eğitim kurumları gibi toplumsal hizmet kullanımları
- e) Sinema, tiyatro, kongre salonu, müze, sergi salonu, sanat galerisi, kütüphane gibi kültürel kullanımlar
- f) Restorant, cafe, dans salonu gibi eğlence kullanımları
- g) spora yönelik kullanımlar
- h) Yurt
- i) Turizm kullanımı

Yanı sıra konut kullanımı yapılabilecektir. Söz konusu kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ve Bölüm 6'nın diğer maddelerinde belirtilen kural koşullara uygun olacak şekilde yapılacaktır.

Kentsel faaliyet koridorlarında konut dışı kullanım, konut dışı kullanımlarla birlikte olacak konut kullanımları, yurt ve turistik tesisler özendirilecektir.

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 amalgame sonrası yoldan azami 80 metre derinliğe kadar olan kısımlarını kapsamaktadır. Ancak 80 metrelik derinlik içerisinde birden fazla yapılaşma karakter bölgesinin girmesi durumunda sadece yoldan cephe alan yapılaşma karakter bölgesine kadar olan derinlik kentsel faaliyet koridoru kapsamında değerlendirilir.

Koruma alanları içinde yer alan kentsel faaliyet koridorlarında sağlıklılaştırma, uyumlaştırma ve koruma politikaları uygulanacaktır. Yeni gelişme alanları içine giren faaliyet koridorlarında iyileştirme, uyumlaştırma ve bütünleme politikaları uygulanacaktır. Kentsel faaliyet koridorları bir sonraki aşamada mevcut sorunları dikkate alınarak özel proje alanı olarak ele alınacak ve "Alt Öncelikli Alan Planları" hazırlanacaktır.

Kentsel faaliyet koridorları üzerindeki yoğun trafik çeken ofis ve ticari gelişme gibi kullanımlar yer yer konut, açık alan ve yoğun trafik yaratmayan diğer kullanımlarla bölünecektir.

Ülkesel faaliyet koridorları üzerinde;

- a) Gıda ve gıda dışı ürünlerin satıldığı dükkanlar, gazete bayi, hizmet ticaret, ev eşyası satan mağazalar, süpermarket, pazar yeri ve akaryakıt istasyonu
- b) Ofis kullanımları
- c) Kamu kullanımları,
- d) Hastane, eğitim kurumları gibi toplumsal hizmet kullanımları
- e) Sinema, tiyatro, kongre salonu, müze, sergi salonu, sanat galerisi, kütüphane gibi kültürel kullanımlar

- f) Restorant, cafe, dans salonu gibi eğlence kullanımları
- g) spora yönelik kullanımlar
- h) Yurt
- i) Turizm kullanımı

Yanı sıra konut kullanımı yapılabilecektir. Söz konusu kullanımlar bölgenin çevre, ölçek ve karakterine ve Bölüm 6'da belirtilen kural koşullara uygun olacak şekilde yapılacaktır. Ülkesel faaliyet koridorlarında çok maksatlı mağazalar, ev eşyası türleri, hastane, turizm kullanımları ve kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan eğlence ve/veya showroom türü prestij binaları özendirilecektir.

Ülkesel faaliyet koridoru 6 numaralı 1/25000 ölçekli Yapı Arsa Oranı, Yoğunluk ve Kat Sayısı Haritasında ülkesel faaliyet koridoru olarak gösterilen ülkesel çevre yolundan cephe alan arsanın mevcut veya amalgame sonrası yoldan azami 80 metre derinliğe kadar olan kısımlarını kapsamaktadır. Ancak 80 metrelik derinlik içerisinde birden fazla yapılaşma karakter bölgesinin girmesi durumunda sadece ülkesel çevre yolundan cephe alan yapılaşma karakter bölgesine kadar olan derinlik ülkesel faaliyet koridoru kapsamında değerlendirilir.

Ülkesel faaliyet koridorunda servis yolunun düzenlenmesi ve kamuya devretmesi koşullardan biri olacaktır. Ülkesel faaliyet koridorunun daha detaylı çalışması daha sonraki aşamada hazırlanacak "Alt Öncelikli Alan Planları" ile daha ayrıntılı olarak projelendirilmesi gerekmektedir."

### **3.82 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.12.3.6B" maddesinin değiştirilmesi.**

**3.82.1 "6.12.3.6B" maddesinin (1)'inci fıkrasının (a) bendinin (iv) olarak numaralandırılmış maddesinin dördüncü satırında yer alan "öngörülmektedir." Sözcüğünden hemen sonra "Bu atölyeler çevresini ve çevresindeki kullanımları rahatsız etmeyen küçük ölçekli imalat ve tamir atölyeleridir. Bu atölyeler arasında tatlı imalathaneleri, tamirci dükkanları, kuyumcu dükkanları, el işi sanatları üretilen dükkanlar, v.b. türdeki kullanımlar yer almaktadır. Bu alanda atölyelerin satış ve imalat yerlerinin aynı mekanda yer almaları teşvik edilecektir. Atölyelerin ön cephelerinde üretilen ürünleri sergilenmesi sağlanacak ve görsel kaliteyi artırılabilecektir."** yeni söz dizisi eklenmek suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni söz dizisi ile beraber okunur.

**3.82.2 "6.12.3.6B" maddesinin 1'inci fıkrasının (a) bendinin (iv) olarak numaralandırılmış paragrafının onaltıncı satırında yer alan "Bu tür atölyelerin seçimi, sınıflandırması, yerleşim alanlarının belirlenmesi, bu alanda daha detaylı çalışmalarla saptanabilecektir."** Söz dizisi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.

### **3.83 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.3 Ana Hedefler" maddesinin "e" fıkrası kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "e" fıkrası konmak suretiyle değiştirilir.**

**"e) Plan alanının Öncelikli Gelişme Alanları içerisinde, kentsel ana yerleşim alanlarına ve merkeze girişlerin vurgulanması amacıyla uygun yerlerde yüksek binaların yapılabilmesi için uygun politikalar belirlemek."**



**3.84 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4 Politika ve Öneriler" maddesinin beşinci paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni beşinci paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**

"Merkezi iş alanında, bölge merkezlerinde ve faaliyet koridorlarında konut dışı kullanımları teşvik etmek amacı ile çevrelerindeki konut alanlarına göre daha yüksek yapı arsa oranı ve kat sayısı verilmiştir. Kentin bazı noktalarında karışık kullanım alanlarında verilen kat sayılarından daha yüksek binalara izin verilecektir. (Bkz. Böl. 6.13.4.4) Ancak doku bütünlüğü olan alanlara, sosyal konut bölgelerine, köyçilerine, Dr Küçük anıtı konut bölgesine ve gelecekteki gelişme alanlarına cephesi olan parsellerde kat sayısı sınırlanacaktır."

**3.85 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.1 Öneri denetim sistemi" maddesinin değiştirilmesi.**

**3.85.1 "6.13.4.1 Öneri denetim sistemi" maddesinin (a) fıkrası kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni (a) fıkrası konmak suretiyle değiştirilir**

"(a) Mevcut veya yeni açılacak parseller üzerinde gelecekte gerçekleşmesi beklenen gelişmeler için, her bir arsanın gerçek büyüklüğüne ve hektar başına kişi veya ÖGA'larda 520 m<sup>2</sup> 'lik standart arsaya GGA'larda 600 m<sup>2</sup> 'lik arsaya göre verilmiş arsa başına kişiye göre hesaplanan yapı arsa oranı ile "net-net konut yoğunluğu" birlikte uygulanacaktır. Arsa büyüklüğüne göre bulunduğu yapılaşma karakter bölgesine göre hesaplanacak maksimum konut sayısı aşılmayacaktır. Arsa büyüklüğüne göre yapılabilecek konut sayısı, parsel büyüklüğünün yapılaşma karakter bölgesinin net net nüfus yoğunluğu ile çarpılıp 10,000 m<sup>2</sup> ve ortalama hane büyüklüğü olan 3,5'e bölünmesi sonucu elde edilir (Konut sayısı=arsa büyüklüğü \*net net nüfus yoğunluğu/10000/3,5). Hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır."

**3.85.2 "6.13.4.1 Öneri denetim sistemi" maddesinin (c) fıkrası kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni (c) fıkrası konmak suretiyle değiştirilir**

"(c) Karışık gelişmeler, ticaret/ofis ve konut kullanımları ve benzer şekilde karışık kullanım amaçlı gelişmelerde yapı-arsa oranı ve net net konut yoğunluğu birlikte kullanılacaktır. Yapılaşma karakter bölgesine göre hesaplanacak maksimum konut sayısı aşılmayacaktır. Konut hesabı yukarıda (a) fıkrasında belirtildiği şekilde yapılacaktır."

**3.85.3 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.1 Öneri denetim sistemi" maddesinin (e) fıkrasının beşinci satırında yer alan "esastır" sözcüğünden hemen sonra aşağıdaki yeni söz dizisi eklenmek suretiyle değiştirilir ve eklenmiş yeni söz dizisi ile beraber okunur.**

"Bu alanlarda oluşumunu %70 ve üzeri bir oranda tamamlamamış ve içinde listeli bina bulunmayan yapı adalarında<sup>9</sup> veya aynı yoldan cephe alan komşu parsellerde, doku karakter özellikleri taşımayan iki binanın arasında kalmış boş arsalar<sup>10</sup> veya ana veya ikincil dağıtıcılar üzerinde yer alan arsalar daha yüksek konut yoğunluğu, kat sayısı ve yapı arsa oranı uygulanacaktır."

<sup>9</sup> Doku koruma bölgesinde yapı adası tanımı bu planın tanımlar kısmından farklıdır. Yapı adasının kısmen Doku koruma bölgesi içerisinde yer aldığı durumlarda yapı adasını içerisinde bulunduğu bölgede yer alan parseller grubu oluşturur.

<sup>10</sup> Aynı yoldan cephe alan iki bina arasında kalan arsa alanı, söz konusu iki binanın üzerinde bulunduğu arsaların alanları ortalamasının 1,5 katından büyük olmaması esastır.

**3.86 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.2.1 Plan Alanı Sınırı İle İmar Gelişme Sınırı Arasında Kalan Alandaki Yapılaşma Kural Koşulları" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.13.4.2.1 Plan Alanı Sınırı İle İmar Gelişme Sınırı Arasında Kalan Alandaki Yapılaşma Kural Koşulları" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

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

- Tarımsal Gelişme Alanı
- Eğlence Yeri Bölgesi
- Hipodrom
- Depolama Alanı"

**3.87 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.2.1a Tarımsal gelişme alanları" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.13.4.2.1a Tarımsal gelişme alanları" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.13.4.2.1a Tarımsal gelişme alanları**

- 1) Tarımsal gelişme alanları "İmar Gelişme Sınırı" ile "İmar Planı Sınırı" arasında kalan alanı kapsar.
- 2) 4 Numaralı Gelişme Planında Tarımsal Gelişme Alanı olarak gösterilen yerlerde Tarım Dairesi'nin, Çevre Koruma Dairesi'nin ve/veya ilgili diğer Kurumların değerlendirme, görüş ve önerilerine uygun olarak, motor evi, yöresel ürün işleme tesisi, tarımsal faaliyet için gerekli benzeri diğer amaçlara yönelik yapı ve inşaat, tarımsal bölmeler, tarımsal alanlara yaya ve araç ulaşımını sağlayan yollar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar yapı arsa oranı 0.005/1'i, kat adedi 1 katı ve kat yüksekliği 5.20 metreyi aşmamak koşulu ile yapılabilir.
- 3) Yukarıdaki (2) numaralı paragrafta belirtilenlerin dışında verimli tarım toprakları, sulak alanlar, ve benzeri hassas alanlar dışında kalan yerlerde hakim rüzgar yönü dikkate alınarak, yeterli yol bağlantısı olması koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak Organize ağıl bölgesi, mezarlık, enerji üretim tesisleri, mezbaha ve benzeri kamu kullanımları yapılabilir. Ağaçlık alanlarda yeterli yol bağlantısı olması koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak Psikiyatri kliniği, senatoryum, v.b büyük açık alan veya özel çevre koşullarına ihtiyacı olan uzmanlaşmış sağlık servisleri yapılabilir. Bu tür tesislere ait yapılaşma kural ve koşulları ihtiyaç doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.
- 4) Ancak, yukarıdaki 2 ve 3 numaralı paragrafın genelliğini etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanı'nda 12 Kasım 1999 Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış aralarda yapı arsa oranı en fazla 0.60/1, taban alanı oranı en fazla %40, net nüfus yoğunluğu 133 kişi/hektar, konut yoğunluğu 38 hane/hektar ve bina kat sayısı en fazla 2 kat olması koşulu ile konut amaçlı gelişmeler yapılabilir.
- 5) 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, otopark gereksiniminin tamamını kendi arazisinde

sağlaması ve yapı arsa oranı en fazla 0.1/1, kat sayısı en fazla 2 kat olması koşulları ile yapılabilir.

- 6) Yukarıda belirtilen gelişmelere ek Tarımsal Gelişme Alanlarında ve 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, 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 ve kat sayısı en fazla 3 kat olması koşulları ile yapılabilir.
- 7) Tarımsal gelişme alanlarında üniversite yapılamaz. Ancak bu plan yürürlüğe girmeden önce yapılmış veya izin almış toplam arsa alanı 20,000 metrekarenin üstünde olan üniversitelerde cephe aldığı parseller boyunca toplam alanının %20'si oranında genişlemesine izin verilecektir. Toplam arsa alanı 20,000 metrekarenin altında olan üniversitelerde cephe aldığı parseller boyunca toplam alanının %50'si oranında genişlemesine izin verilecektir. Yapı arsa oranı 0.80/1'i, taban alan oranı %30'u geçmeyecektir. Üniversitelerin kat yüksekliği yer aldığı bölgenin karakterine ve diğer kullanımlara verilen yükseklikler göz önüne alınarak, gereksinime göre planlama onayı aşamasında belirlenecektir.
- 8) Bu alanlarda yapılabilecek tarımsal bölmelerde minimum parsel büyüklüğü en az 6 dönüm olacaktır.”

**3.88 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.1c Otogaleri bölgesi” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.1c Hipodrom alanı” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.1c Hipodrom alanı**

4 Numaralı gelişme planında gösterilen hipodrom alanında tribün ve hipodrom alanına hizmet edecek idari bina, kafeterya ve benzeri yardımcı binalar yer alabilir. Bu alanda toplam yapı arsa oranı en fazla 0.20/1 ve kat sayısı 2 kat olması koşulu ile gelişme yapılabilir. Tribünlerin yüksekliği ve kapasitesi planlama onay aşamasında belirlenecektir.”

**3.89 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.1c Hipodrom alanı” maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni “6.13.4.2.1d Depolama alanı” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.1d Depolama alanı**

4 Numaralı gelişme planında gösterilen depolama alanında inşaat malzemelerinin depolanabileceği veya iş araçlarının park edebileceği bir alan ayrılmıştır. Bu alanda minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup>, toplam yapı arsa oranı en fazla 0.40/1 ve kat sayısı 2 kat olması koşulu ile gelişme yapılabilir.”

**3.90 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.1 Öncelikli Gelişme Alanları (ÖGA) İçerisindeki Konut Alanları” maddesi kaldırılmak ve yerine yeni “6.13.4.2.2.1.1 Öncelikli Gelişme Alanları (ÖGA) İçerisindeki Konut Alanları” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.1.1 Öncelikli Gelişme Alanları (ÖGA) İçerisindeki Konut Alanları:**

Bu alanlar gelişmelerin özendirileceği alanlardır. Yapılaşma Karakter bölgelerinin özelliklerine göre belirlemiş 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 hariç, her karakter bölgesi için belirlenen ve 6 numaralı Yapı Arsa Oranları haritasında gösterilen net net nüfus ve konut yoğunlukları esas olmak üzere, ÖGA'da merkezi konut bölgesi için 640 kişi/ha ile 183 hane/ha yüksek yoğunluk, eski gelişme bölgesi için 560 kişi/ha ile 160 hane/ha yüksek yoğunluk ve yeni gelişme bölgesindeki gelişmeler için 480 kişi/ha ile 137 hane/ha orta 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 yoğunluklarda 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 ve konut yoğunlukları uygulanacaktır.

Eski köy yerleşmeleri merkezlerinde gelişmeler, her köyünün kendi karakterini belirleyen (yapı-arsa oranları)'na göre uygulanacaktır. (Bkz. Böl 6.13.4.2.2.1.1ı) 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 **178 kişi/ha ile 51 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 **1000 m<sup>2</sup>** 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. Konut alanlarında ve konutlarda sende katı yapılamaz.

Aynı yapı-arsa oranı kullanıldığında, sözkonusu 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.

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
- Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi
- Eski Köyiçleri
- Tarihi Surlariçi”

**3.91 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.1a Merkezi Konut Bölgesi” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.1.1a Merkezi Konut Bölgesi” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.1.1a Merkezi Konut Bölgesi**

Bölgede konut ve yurt kullanımı amaçlı gelişmeler yapı arsa oranı en fazla 1.60/1, taban alanı oranı en fazla %50 ve kat adeti en fazla 5 kat olarak yapılabilir. Ancak köy içi alanlarına ve doku bütünlüğü olan bölgelere cephesi olan parsellerde kat adeti en fazla 4 kat olarak yapılabilir.

Merkezi konut bölgesinde net net nüfus yoğunluğu 640 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 183 hane/hektar'dan fazla olamaz. 520 m<sup>2</sup> lik standart bir arsaya bölüm 6.4'te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 10 birimi aşmayacak konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5 ve 6.13.4.1) Yurt kullanımı amaçlı gelişmelerde yukarıda belirtilen net net nüfus yoğunluğu esas alınarak 640 yatak/hektar açılmaz.

**3.92 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.1b Merkezi Konut Alanı Doku Koruma ve Uyumlaştırma” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.1.1b Merkezi Konut Alanı Doku Koruma ve Uyumlaştırma” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“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 Planı'nın 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 **yer alan listeli binalarda ve bunların koruma sınırı içerisindeki parsellerde gerçekleştirilecek her türlü gelişme Eski Eserler Yasası uyarınca Anıtlar Yüksek Kurulu'nun görüş ve önerileri doğrultusunda değerlendirilir.** 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 kütlelerini, 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 I. 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	GÜNEY	KUZEY
1- Arazi Büyüklüğü	Ortalama - 890m <sup>2</sup> (9600ay <sup>2</sup> ) Parseller ortalamadan daha düşük bölünemeyecek.	Ortalama - 640m <sup>2</sup> (6900ay <sup>2</sup> ) 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 m <sup>2</sup> 'ye dahil edilmeyecek. Bu durumdaki çözümlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan kısım alana dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmeleri bu kapsama girmez. Yeni yapılacak binalarda otopark amaçlı gelişmelerde dokuya aykırı olarak kolonlar üzeri yapılanmaya gidilmeyecektir.	
5- Yapılaşma		
A- Doluluk/ Boşluk (Bina Taban Alanı)	Doluluk/Boşluk Konut alanlarında taban alan oranı en fazla 0.40/1, toplam yapı arsa oranı 0.80/1 olacaktır. Ancak bu alanlarda oluşumunu %70 ve üzeri bir oranda tamamlamamış ve içinde listeli bina bulunmayan yapı adalarında <sup>11</sup> veya aynı yoldan cephe alan 3 kat ve üzeri kat sayısına sahip iki binanın arasında kalmış arsalarda veya 4 numaralı gelişme planında gösterilen ikincil dağıtıcılar üzerinde yer alan arsalarda veya faaliyet koridorunda taban alan oranı en fazla 0.40/1 ve toplam yapı arsa oranı 1.20/1 olacaktır. Sadece listeli binalarda bina taban alanı oranı en fazla 0.60/1'e kadar çıkarılabilir. Bina taban alanı belirlenmemiş 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

<sup>11</sup> Doku koruma bölgesinde yapı adası tanımı bu planın tanımlar kısmından farklıdır. Yapı adasının kısmen Doku koruma bölgesi içerisinde yer aldığı durumlarda yapı adasını içerisinde bulunduğu bölgede yer alan parseller grubu oluşturur.



## UYGULAMA KOŞULLARI

### D- Bina Katsayısı

## GÜNEY

Bina Katsayısı Konut bölgelerinde 2 kat. Ancak bu alanlarda oluşumunu %70 ve üzeri bir oranda tamamlamamış ve içinde listeli bina bulunmayan yapı adalarında veya aynı yoldan cephe alan 3 kat ve üzeri kat sayısına sahip iki binanın arasında kalmış arsalarda veya 4 numaralı gelişme planında gösterilen ikincil dağıtıcılar üzerinde yer alan arsalarda veya faaliyet koridorunda 3 kat.

## KUZEY

### 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.

### F- Bina Cephesi

Max 18m

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

Arazi Kullanım Ana kullanım konuttur. Faaliyet koridoru üzerinde karışık kullanım yapılabilir. Konut alanlarında yapılabilecek ofis ve ticaret gelişmeleri için bakınız 6.6.3.1e ve , 6.7.3.5.

## 7- Konut Yoğunluğu

Konut bölgelerinde net net nüfus yoğunluğu 178 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 51 hane/hektar'dan fazla olamaz. 890 m<sup>2</sup> lik bir arsaya bölüm 6.4'te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 5 birimi, 640 m<sup>2</sup> lik bir arsaya ise toplam 3 birimi aşmayacak konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, , 6.7.3.5 ve 6.13.4.1)

Ancak bu alanlarda oluşumunu %70 ve üzeri bir oranda tamamlamamış ve içinde listeli bina bulunmayan yapı adalarında veya aynı yoldan cephe alan 3 kat ve üzeri kat sayısına sahip iki binanın arasında kalmış arsalarda veya 4 numaralı gelişme planında gösterilen ikincil dağıtıcılar üzerinde veya faaliyet koridoru üzerinde yer alan arsalarda net net nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 114 hane/hektar'dan fazla olamaz. 890 m<sup>2</sup> lik bir arsaya bölüm 6.4'te ve yukarıda belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 10 birimi, 640 m<sup>2</sup> lik bir arsaya ise toplam 7 birimi aşmayacak konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, , 6.7.3.5 ve 6.13.4.1)"

## Doku Bütünlüğüne sahip Çağlayan Mahaltesinde Gelişmelerle İlgili Uygulama Koşulları

### UYGULAMA KOŞULLARI

- 1- Arazi Büyüklüğü** Ortalama - 760m<sup>2</sup>  
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 yapılabilecek  
Bu durumdaki çözümlerde yapılacak kapalı otoparklarda her konut için 20 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısım alana dahil edilmeyecektir. Ancak apartman tipi konut gelişmeleri bu kapsama girmez. Yeni yapılacak binalarda otopark amaçlı gelişmelerde dokuya aykırı olarak kolonlar üzeri yapılanmaya gidilmeyecektir.
- 5- Yapılaşma**
- A- Doluluk/ Boşluk (Bina Taban Alanı)** Taban alan oranı en fazla 0.40/1, yapı arsa oranı 0.80/1 olacaktır. Ancak bu alanlarda oluşumunu %70 ve üzeri bir oranda tamamlamamış ve içinde listeli bina bulunmayan yapı adalarında<sup>12</sup> veya aynı yoldan cephe alan 3 kat ve üzeri kat sayısına sahip iki binanın arasında kalmış arsalarda taban alan oranı en fazla 0.40/1 ve toplam yapı arsa oranı 1.20/1 olacaktır. Sadece listeli binalarda bina taban alanı oranı en fazla 0.60/1'e kadar çıkarılabilir. Bina taban alanı belirlenmemiş olan özgün binalardaki yapılaşma ortalaması esas alınarak belirlenecektir.
- B- Önden Çekme Mesafesi** Min. 4.5m
- C- Köşeden Çekme (Köşe Parseller İçin)** Min. 6.0m
- D- Bina Katsayısı** 2 kat. Ancak bu alanlarda oluşumunu %70 ve üzeri bir oranda tamamlamamış ve içinde listeli bina bulunmayan yapı adalarında veya aynı yoldan cephe alan 3 kat ve üzeri kat sayısına sahip iki binanın arasında kalmış arsalarda 3 kat.
- 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 Cephesi** Max. 16m Max. 16m

<sup>12</sup> Doku koruma bölgesinde yapı adası tanımı bu planın tanımlar kısmından farklıdır. Bu bölgede doku koruma sınırının yapı adasının ortasından geçen yapı adalarında, doku koruma bölgesi sınırı yapı adasının bir sınırı olarak kabul edilir. Diğer üç tarafı ise yollar veya asker ile sınırlanır.

## UYGULAMA KOŞULLARI

- 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** Arazi Kullanım Ana kullanım konuttur. Konut alanlarında yapılabilecek ofis ve ticaret gelişmeleri için bakınız 6.6.3.1e ve , 6.7.3.5.
- 7- Konut Yoğunluğu** Net net nüfus yoğunluğu 178 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 51 hane/hektardan fazla olamaz. 760 m<sup>2</sup> lik bir arsaya bölüm 6.4'te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 4 birimi aşmayacak konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, , 6.7.3.5 ve 6.13.4.1). Ancak bu alanlarda oluşumunu %70 ve üzeri bir oranda tamamlamamış ve içinde listeli bina bulunmayan yapı adalarında veya aynı yoldan cephe alan 3 kat ve üzeri kat sayısına sahip iki binanın arasında kalmış arsalarda net net nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 114 hane/hektar'dan fazla olamaz. 760 m<sup>2</sup> lik bir arsaya bölüm 6.4'te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 9 birimi aşmayacak konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5 ve 6.13.4.1)
- 8- Toplumsal Kullanım** Bölgede yapılacak toplumsal kullanımlarda bölgenin dokusu ile uyumlu birlikteliğin sağlanması koşulu ile yukarıda belirtilen uygulama koşullardan farklı koşullar Anıtar Yüksek Kurulu'nun görüş ve önerileri doğrultusunda Planlama Onay aşamasında verilecektir.

## Doku Bütünlüğüne sahip Lefkoşa Belediye Evleri Mahallesinde Gelişmelerle İlgili Uygulama Koşulları

### UYGULAMA KOŞULLARI

- 1- Arazi Büyüklüğü Ortalama – 200m<sup>2</sup>  
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<sup>2</sup>'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 içerisindeki yapılacak ilave sadece zemin kata yapılması halinde orijinal binanın toplam alanının % 70ini, 2 katlı olması durumunda ise binanın toplam alanının 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 birim sayısını artırmamak koşulu ile 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 kotta 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 bölgede bölüm 6.6.3.1e ve 6.7.3.5'te belirtilen kullanımlar yapılabilir. Ancak bu bölgede yapılacak tüm gelişmelerde mevcut özgün doku korunacaktır.”

**3.93 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.1c Eski Gelişme Bölgesi” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.1.1c Eski Gelişme Bölgesi” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.1.1c Eski Gelişme Bölgesi**

Bölgede konut ve yurt kullanımı amaçlı gelişmeler yapı arsa oranı en fazla 1.40/1, taban alanı oranı en fazla %50 ve kat adedi en fazla 4 kat olarak yapılabilir.

Eski gelişme bölgesinde net net nüfus yoğunluğu 560 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 160 hane/hektar'dan fazla olamaz. 520 m<sup>2</sup> lik standart bir arsaya bölüm 6.4'te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 8 birimi aşmayacak konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5 ve 6.13.4.1) Yurt kullanımı amaçlı gelişmelerde yukarıda belirtilen net net nüfus yoğunluğu esas alınarak 560 yatak/hektar aşılamaz.”

**3.94 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.1d Köyiçi Çevresi Eski Gelişme Bölgesi” maddesi kaldırılmak ve**

yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.1.1d Köyiçi Çevresi Eski Gelişme Bölgesi” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.

**“6.13.4.2.2.1.1d Köyiçi Çevresi Eski Gelişme Bölgesi**

Bölgede konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede net net nüfus yoğunluğu 178 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 51 hane/hektar’dan fazla olamaz. 600 m<sup>2</sup> lik arsaya bölüm 6.4’te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 3 birimi aşmayacak konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5, 6.10.3.11 ve 6.13.4.1)”

**3.95 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.1e Yeni Gelişme Bölgesi” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.1.1e Yeni Gelişme Bölgesi” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.1.1e Yeni Gelişme Bölgesi**

Öncelikli Gelişme Alanı içerisinde yer alan Yeni Gelişme Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler yapı arsa oranı en fazla 1.20/1, taban alanı oranı en fazla %50 ve kat adeti en fazla 3 kat olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede net net nüfus yoğunluğu 480 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 137 hane/hektar’dan fazla olamaz. 520 m<sup>2</sup> lik arsaya bölüm 6.4’te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 7 birimi aşmayacak konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5 ve 6.13.4.1).”

**3.96 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.1f Sosyal Konut Bölgesi” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.1.1f Sosyal Konut Bölgesi” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.1.1f Sosyal Konut Bölgesi**

Sosyal Konut bölgesinde konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede net net nüfus yoğunluğu 178 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 51 hane/hektar’dan fazla olamaz. 600 m<sup>2</sup> lik arsaya bölüm 6.4’te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 3 birimi aşmayacak şekilde konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5 ve 6.13.4.1)”

**3.97 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.1g Doktor Küçük Anıtı Ön Görünüm Bölgesi” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.1.1g Doktor Küçük Anıtı Konut Bölgesi” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.1.1g Doktor Küçük Anıtı Konut Bölgesi**

Doktor Küçük Anıtı Konut Bölgesinde konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede net net nüfus yoğunluğu 178 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 51 hane/hektar'dan fazla olamaz. 600 m<sup>2</sup> lik arsaya bölüm 6.4'te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 3 birimi aşmayacak konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, , 6.7.3.5 ve 6.13.4.1)"

- 3.98 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.2.2.1.1h Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.13.4.2.2.1.1h Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.13.4.2.2.1.1h Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesi**

Kırsal Yerleşme Öncelikli Gelişme Bölgesinde konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapı arsa oranı en fazla 0.60/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz

Bölgede net net nüfus 133 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 38 hane/hektar'dan fazla olamaz. 1000 m<sup>2</sup> lik arsaya bölüm 6.4'te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 4 birimi aşmayacak şekilde konut veya konut dışı kullanım yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5, 6.10.3.11 ve 6.13.4.1)."

- 3.99 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.2.2.1.1ı Eski Köyüçleri" maddesinin değiştirilmesi**

- 3.99.1 6.13.4.2.2.1.1ı Eski Köyüçleri" maddesinin "(A)" fıkrası kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "(A)" fıkrası konmak suretiyle değiştirilir.**

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

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 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 net net nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 114 hane/hektar'dan fazla olamaz. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5, 6.10.3.11 ve 6.13.4.1). 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 köyüçi dokusuna uyumlu olacaktır. Bölgede yurt yapılamaz"

- 3.99.2 "6.13.4.2.2.1.1ı Eski Köyüçleri" maddesinin "(B)" fıkrasında yer alan "(6) Arazi Kullanım" maddesinin altıncı satırında yer alan "yapılabilir" kelimesinden sonra "Bu bölgede yurt yapılamaz." söz dizisi eklenmek suretiyle değiştirilir."**

**3.99.3 “6.13.4.2.2.1.1ı Eski Köyiçleri” maddesinin “(B)” fıkrasında yer alan “(6) Arazi Kullanım” maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni “(7) Konut Yoğunluğu” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“(7) Konut Yoğunluğu**

Net net nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 114 hane/hektar’dan fazla olamaz. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5, 6.10.3.11 ve 6.13.4.1).”

**3.99.4 “6.13.4.2.2.1.1ı Eski Köyiçleri” maddesinin “(C)” fıkrasında yer alan “(6) Arazi Kullanım” maddesinin dokuzuncu satırında yer alan “yapılabilir” kelimesinden sonra “Bu bölgede yurt yapılamaz.” söz dizisi eklenmek suretiyle değiştirilir.**

**3.99.5 “6.13.4.2.2.1.1ı Eski Köyiçleri” maddesinin “(C)” fıkrasında yer alan “(6) Arazi Kullanım” maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni “(7) Konut Yoğunluğu” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“(7) Konut Yoğunluğu**

Net net nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 114 hane/hektar’dan fazla olamaz. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5, 6.10.3.11 ve 6.13.4.1).”

**3.99.6 “6.13.4.2.2.1.1ı Eski Köyiçleri” maddesinin “(D)” fıkrasında yer alan “(6) Arazi Kullanım” maddesinin “(b)” bendinden hemen sonra aşağıdaki yeni “(c)” bendi konmak suretiyle değiştirilir.  
“(c) Bu bölgede yurt yapılamaz.”**

**3.99.7 “6.13.4.2.2.1.1ı Eski Köyiçleri” maddesinin “(D)” fıkrasında yer alan “(6) Arazi Kullanım” maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni “(7) Konut Yoğunluğu” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“(7) Konut Yoğunluğu**

Net net nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 114 hane/hektar’dan fazla olamaz. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5, 6.10.3.11 ve 6.13.4.1).”

**3.100 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.1j Tarihi Suriçi” maddesinde yer alan “(6) Arazi Kullanım” maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni “(7) Konut Yoğunluğu” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“(7) Konut Yoğunluğu**

Net net nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 114 hane/hektar’dan fazla olamaz. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut veya konut dışı kullanım sayısı aşılamaz (Bkz. 6.6.3.1e, 6.7.3.5, 6.10.3.11 ve 6.13.4.1).”

**3.101 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.2a Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesi (GGA1)” maddesinin değiştirilmesi.**



**3.101.1 “6.13.4.2.2.1.2a Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesi (GGA1)” maddesinin (i) bendi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni (i) bendi konmak suretiyle değiştirilir.**

“(i) Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesinde konut amaçlı gelişmeler yapı arsa oranı en fazla 0.70/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz. Net net nüfus yoğunluğu 156 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 44 hane/hektar’dan fazla olamaz. 600 m<sup>2</sup> lik arsaya bölüm 6.4’te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 3 konut yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.13.4.1).”

**3.101.2 “6.13.4.2.2.1.2a Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesi (GGA1)” maddesinin (ii) bendinin yirminci satırında yer alan “333” rakamı kaldırılmak ve yerine yeni “200” rakamı konmak suretiyle değiştirilir.**

**3.102 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.2b Yeni Gelişme Bölgesi (GGA2)” maddesinin değiştirilmesi.**

**3.102.1 “6.13.4.2.2.1.2b Yeni Gelişme Bölgesi (GGA2)” maddesinin (i) bendi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “(i)” bendi konmak suretiyle değiştirilir.**

“(i) Yeni Gelişme Bölgesinde konut amaçlı gelişmeler yapı arsa oranı en fazla 0.60/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz. Net net nüfus yoğunluğu 133 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 38 hane/hektar’dan fazla olamaz. 600 m<sup>2</sup> lik arsaya bölüm 6.4’te belirtilen koşullara uyması koşulu ile toplam 2 konut yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. (6.13.4.1)”

**3.102.2 “6.13.4.2.2.1.2b Yeni Gelişme Bölgesi (GGA2)” maddesinin (ii) bendinin yirminci satırında yer alan “266” rakamı kaldırılmak ve yerine yeni “178” rakamı konmak suretiyle değiştirilir.**

**3.103 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.1.2c Kırsal Yerleşim Bölgesi” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.1.2c Kırsal Yerleşim Bölgesi” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.1.2c Kırsal Yerleşim Bölgesi**

Kırsal Yerleşme Bölgesinde konut kullanım amaçlı gelişmeler yapı arsa oranı en fazla 0.40/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat olarak yapılabilir. Bölgede yurt yapılamaz.

Bölgede net net nüfus yoğunluğu 80 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 23 hane/hektar’dan fazla olamaz. 1000 m<sup>2</sup> lik arsaya en fazla 2 konut yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz. (Bkz. 6.13.4.1). Ancak bu planın yürürlüğe girdiği tarihten önce tarımsal amaçlı olarak bölünmüş ve alanı 650 m<sup>2</sup>’nin altında olan parseller üzerinde toplam inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>’yi bina katsayısı 2’yi aşmayan 1 konut yapılabilir.”

**3.104 Esas İmar Planı’nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.2.1 Merkezi İş Alanı (MİA)” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki**

Yeni "6.13.4.2.2.1 Merkezi İş Alanı (MİA)" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.

#### 6.13.4.2.2.1 Merkezi İş Alanı (MİA)

Merkezi İş Alanında sonraki aşamada detaylı projeler hazırlanıncaya 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 iş alanında yurt, turistik tesis, konut dışı kullanım veya konut dışı kullanımlarla birlikte konut kullanımları yapılabilecektir. Söz konusu alanda binanın zemin katının tamamı veya toplam inşaat alanının en az %30'u konut dışı kullanım amacına yönelik yapılacaktır.

Doku bütünlüğü olan alanlara, sosyal konut bölgelerine veya köylerine cephesi olan merkezi iş alanlarında kat sayısı 4'ü aşmayacaktır. Bu alanlarda bina taban alanı oranı %50'ye kadar artırılabilir.

Merkezi İş Alanında yukarıda belirtildiği gibi yapılacak gelişmelerde, arsa büyüklüğüne göre 6.4 ve 6.13.5 maddelerinde belirtilen kural koşullara uyması koşulu ile uygulanacak taban alanı oranı, yapı arsa oranı, net net nüfus yoğunluğu, konut yoğunluğu ve kat sayısı tablo 24'te yer almaktadır. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz (Bkz. 6.13.4.1).

**Tablo 24:** Merkezi İş Alanında Arsa Büyüklüklerine Göre Taban Alan Oranı, Yapı Arsa Oranı, Net Net Nüfus Yoğunluğu, Konut Yoğunluğu ve Kat Sayısı

YAPILAŞMA KARAKTER BÖLGESİ	ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	TABAN ALAN ORANI	YAPI ARSA ORANI	NET NET NÜFUS YOĞUNLUĞU (KİŞİ/HEKTAR)	NET NET KONUT YOĞUNLUĞU (HANE/HEKTAR)	KAT SAYISI
MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)	520-1000	0.40/1	2.0/1	800	229	12
	1001-1500	0.40/1	2.2/1	800	229	12
	1501-2000	0.40/1	2.4/1	800	229	12
	2001-2500	0.40/1	2.6/1	800	229	12
	2501-3000	0.40/1	2.8/1	800	229	12
	3001 ve üzeri	0.35/1	3.0/1	800	229	12

Arsa alanı 3001 metre kare ve üzeri olması durumunda; yukarıda belirtilen kural ve koşullara ilave olarak kamuya açık mülkiyeti mal sahiplerinde kalması koşulu ile %20 meydan düzenlemesi yapılacak ve otopark gereksiniminin en fazla %20'si zeminde düzenlenecektir.

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.”

**3.105 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.2.1 Merkezi İş Alanı (MİA)” maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.2.1a Merkezi İş Alanı Doku Koruma Ve Uyumlaştırma Bölgesi” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.2.1a Merkezi İş Alanı Doku Koruma Ve Uyumlaştırma Bölgesi**

Merkezi İş Alanı Doku Koruma ve Uyumlaştırma Bölgesinde otogaleri ve servis ticaret dışındaki ticari kullanımlar, ofis, konut, kamu kullanımları, toplumsal hizmet kullanımları, kültürel kullanımlar, restoran cafe gibi eğlence kullanımları, spora yönelik kullanımlar ve turizm kullanımları yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, taban alanı oranı en fazla %40 ve kat adeti en fazla 2 kat olarak yapılabilir. Bölgede net net nüfus yoğunluğu 178 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 51 hane/hektar'dan fazla olamaz.

**3.106 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.2.2 Bölge Merkezleri ve Kentsel Faaliyet Koridorları” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.2.2 Bölge Merkezleri ve Kentsel Faaliyet Koridorları” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.2.2 Bölge Merkezleri ve Kentsel Faaliyet Koridorları**

Faaliyet koridorları ve bölge merkezleri bir sonraki aşamada hazırlanacak ve uygulama ve tasarım esaslarının belirleneceği plan/projeler hazırlanıncaya kadar geçecek sürede bu bölgelerdeki gelişmeler 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 amalgame sonrası yoldan azami 80 metre derinliğe kadar olan kısımlarını kapsamaktadır. Ancak 80 metrelik derinlik içerisinde birden fazla yapılaşma karakter bölgesinin girmesi durumunda sadece yoldan cephe alan yapılaşma karakter bölgesine kadar olan derinlik kentsel faaliyet koridoru kapsamında değerlendirilir.

Bölgesel Merkezler veya kentsel faaliyet koridorlarında yurt, turistik tesis, konut dışı kullanım veya konut dışı kullanımlarla birlikte konut kullanımları özendirilecektir. Konut ile beraber yapılacak konut dışı kullanımlarda binanın zemin katının tamamı veya toplam inşaat alanının en az %30'u konut dışı kullanım amacına yönelik yapılabilir.

Bölge merkezleri veya Kentsel Faaliyet Koridorlarında yukarıda belirtildiği gibi yapılacak gelişmelerde, içinde yer aldığı yapılaşma karakter bölgesine ve arsa büyüklüğüne göre bölüm 6.4 ve 6.13.5 maddelerinde belirtilen kural koşullara uyması koşulu ile uygulanacak taban alanı oranı, yapı arsa oranı, net net nüfus yoğunluğu, konut

yoğunluğu ve kat sayısı 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 Bölgesi ve Arsa Büyüklüklerine Göre Taban Alan Oranı, Yapı Arsa Oranı, Net Net Nüfus Yoğunluğu, Konut Yoğunluğu ve Kat Sayısı

YAPILAŞMA KARAKTER BÖLGESİ	ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	TABAN ALAN ORANI	YAPI ARSA ORANI	NET NET NÜFUS YOĞUNLUĞU (KİŞİ/HEKTAR)	NET NET KONUT YOĞUNLUĞU HANE/HEKTAR	KAT SAYISI
MERKEZİ KONUT BÖLGESİ	520-1000	0.40/1	1.80/1	640	183	6
	1001-1500	0.40/1	1.90/1	640	183	6
	1501-2000	0.40/1	2.0/1	640	183	6
	2001 ve üzeri	0.40/1	2.1/1	640	183	6
ESKİ GELİŞME BÖLGESİ	520-1000	0.40/1	1.6/1	560	160	5
	1001-1500	0.40/1	1.7/1	560	160	5
	1501-2000	0.40/1	1.8/1	560	160	6
	2001 ve üzeri	0.40/1	1.9/1	560	160	6
YENİ GELİŞME BÖLGESİ (ÖGA)	520-1000	0.40/1	1.4/1	480	137	5
	1001-1500	0.40/1	1.5/1	480	137	5
	1501-2000	0.40/1	1.6/1	480	137	5
	2001 ve üzeri	0.40/1	1.7/1	480	137	5
SOSYAL KONUT	520-1000	0.40/1	1.0/1	178	51	3
	1001-1500	0.40/1	1.1/1	178	51	4
	1501-2000	0.40/1	1.2/1	178	51	4
	2001 ve üzeri	0.40/1	1.3/1	178	51	4
GGA1	520-1000	0.40/1	1.0/1	156	44	3
	1001-1500	0.40/1	1.1/1	156	44	4
	1501-2000	0.40/1	1.2/1	156	44	4
	2001 ve üzeri	0.40/1	1.3/1	156	44	4
GGA2	520-1000	0.40/1	0.9/1	133	38	3
	1001-1500	0.40/1	1.0/1	133	38	3
	1501-2000	0.40/1	1.1/1	133	38	4
	2001 ve üzeri	0.40/1	1.2/1	133	38	4

Yapılacak tüm ticari gelişmelerde 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.

Faaliyet koridoru üzerinde bulunan sosyal konut amaçlı konutlarda ticari binalar tablo 25'te gösterilen koşullardan farklı olarak bölgede konut amaçlı gelişmeler için verilen taban alanı oranı, yapı arsa oranı, kat sayısı ve yüksekliği ile yapılacaktır.

Yurt kullanımı dışında kalan sadece konut kullanım amaçlı gelişmelerde yapılaşma karakter bölgesine göre konut amaçlı gelişme

için verilen taban alan oranı, yapı arsa oranı ve kat sayısı uygulanacaktır.

Doku bütünlüğü olan alanlara, sosyal konut bölgelerine, köyçilerine, Dr Küçük konut bölgesine veya gelecekteki gelişme alanlarına cephesi olan bölgesel merkez veya faaliyet koridorlarında kat sayısı 4'ü aşmayacaktır. Bu alanlarda bina taban alanı oranı %50'ye kadar artırılabilir.

6.13.4.4 Yüksek binalar politikasında belirtilen alanlarda yapılacak gelişmelerde tablo 25'te belirtilen kat sayısından daha fazla kat sayısı uygulanabilir."

**3.107 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.2.2.2.3 Semt Merkezleri" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.13.4.2.2.2.3 Semt Merkezleri" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.13.4.2.2.2.3 Semt Merkezleri**

Semt merkezlerinde 6.11.2.3a'da belirtilen kullanımlarda, yapılaşma karakter bölgesine göre konut amaçlı gelişme için verilen yapı arsa oranı, net net nüfus yoğunluğu, konut yoğunluğu, kat sayısı ve maksimum konut sayısı uygulanacaktır.

Semt merkezinde yapılacak karışık kullanım ve/veya ticari binalarda taban alan oranı 0.40/1 olacaktır. Söz konusu 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."

**3.108 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.2.2.2.4 Ülkesel Faaliyet Koridoru" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.13.4.2.2.2.4 Ülkesel Faaliyet Koridoru" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.13.4.2.2.2.4 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.

Ülkesel faaliyet koridorlarında çok maksatlı mağazalar, ev eşyası türleri, hastane, turizm kullanımları ve kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan eğlence ve/veya showroom türü prestij binaları özendirilecektir.

Ülkesel Faaliyet Koridorlarında yukarıda belirtildiği gibi yapılacak gelişmelerde, içinde yer aldığı yapılaşma karakter bölgesine ve arsa büyüklüğüne göre 6.4 ve 6.13.5 maddelerinde belirtilen kural koşullara uyması koşulu ile uygulanacak taban alanı oranı, yapı arsa oranı ve kat sayısı tablo 26'da yer almaktadır.

**Tablo 26:** Ülkesel Faaliyet Koridorlarında Yapılaşma Karakter Bölgesi ve Arsa Büyüklüklerine Göre Taban Alan Oranı, Yapı Arsa Oranı ve Kat Sayısı

YAPILAŞMA KARAKTER BÖLGESİ	ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	TABAN ALAN ORANI	YAPI ARSA ORANI	KAT SAYISI
ÖGA içinde	520-1000	0.40/1	1,60/1	5
	1001-1500	0.40/1	1,70/1	5
	1501-2000	0.40/1	1,80/1	5
	2001 ve üzeri	0.40/1	1,90/1	5
GGA içinde	520-1000	0.40/1	1,20/1	4
	1001-1500	0.40/1	1,30/1	4
	1501-2000	0.40/1	1,40/1	4
	2001 ve üzeri	0.40/1	1,50/1	4
Tarımsal Gelişme Alanı içinde	520-1000	0.40/1	1,00/1	3
	1001-1500	0.40/1	1,10/1	3
	1501-2000	0.40/1	1,20/1	4
	2001 ve üzeri	0.40/1	1,30/1	4
Sanayi Bölgesi içinde	520-1000	0.40/1	1,20/1	4
	1001-1500	0.40/1	1,30/1	4
	1501-2000	0.40/1	1,40/1	4
	2001 ve üzeri	0.40/1	1,50/1	4

Ülkesel faaliyet koridorunda özendirileceği belirtilen kullanımların dışında yapılacak gelişmeler yapılaşma karakter bölgesine göre konut kullanımı amaçlı gelişme için verilen taban alan oranı, yapı arsa oranı, net net nüfus yoğunluğu, konut yoğunluğu, kat sayısı ve maksimum konut sayısı uygulanacaktır.

Doku bütünlüğü olan alanlara, sosyal konut bölgelerine, köyçilerine, Dr Küçük konut bölgesine veya gelecekteki gelişme alanlarına cephesi olan ülkesel faaliyet koridorlarında kat sayısı 4'ü aşmayacaktır. Bu alanlarda bina taban alanı oranı %50'ye kadar artırılabilir.

6.13.4.4 Yüksek binalar politikasında belirtilen alanlarda yapılacak gelişmelerde tablo 26'da belirtilen kat sayısından daha fazla kat sayısı uygulanabilir."

**3.109 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.2.2.4 Sanayi Bölgeleri" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.13.4.2.2.4 Sanayi Bölgeleri" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.13.4.2.2.4 Sanayi Bölgeleri**

Sanayi bölgesi olarak tanımlanmış bölgelerdeki gelişmeler bina taban alanı oranı %60'ı, yapı arsa oranı 1.20/1'i, kat adedi 3'ü aşmamak ve önden çekme mesafesi 5 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Oto sanayi bölgesi olarak tanımlanmış bölgedeki gelişmeler bina taban alanı oranı %40'ı, yapı arsa oranı 0.80/1'i, kat adedi 2'yi aşmamak ve önden çekme mesafesi 5 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Ancak, gelişme ile ilgili gereksinimler ve 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 m<sup>2</sup>, oto sanayi bölgesi de dahil diğer tüm sanayi bölgelerinde ise 1000 m<sup>2</sup> olacaktır. Sanayi Bölgesi'nde, yer alacak işletmeler için gerekli parsel büyüklükleri, işletmelerin faaliyet konuları ile kapasitelerine bağlı olarak Planlama Onayı aşamasında çeşitlendirilebilir.”

- 3.110 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.6 Fuar Alanı” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.6 Fuar Alanı” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.6 Fuar Alanı**

Söz konusu alanda 12 Kasım 1999 Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış aralarda yapılabilecek konut kullanımı için en fazla taban alanı oranı % 40, en fazla yapı arsa oranı 0.60/1 ve en fazla kat adedi ise 2 kat olarak uygulanacaktır. Bölgede net net nüfus yoğunluğu 133 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 38 hane/hektar'dan fazla olamaz. 600 m<sup>2</sup> lik arsaya en fazla 2 konut yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz (Bkz. 6.13.4.1)”

- 3.111 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.7 Spor Sitesi” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.7 Spor Sitesi” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“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 taban alanı oranı %30'u yapı arsa oranı 0.30/1'u aşmamak 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 aralarda yapılabilecek olan bilardo salonu, masa tenisi, fitnes salonu, ticaret, konut, yurt ve spor kullanımına hizmet edebilecek sağlık tesisi, restoran ve benzeri gelişmeler tüm otopark gereksinimini kendi parselinde karşılaması koşulu ile taban alanı oranı %40'ı yapı arsa oranı 1.20/1'i ve 3 katı aşmamak koşulu ile yapılabilecektir. Bölgede net net nüfus yoğunluğu 480 kişi/hektar ve konut yoğunluğu 137 hane/hektar'dan fazla olamaz. 520 m<sup>2</sup> lik arsaya en fazla 7 konut yapılabilir. Arsa büyüklüğüne göre hesaplanacak en fazla konut sayısı aşılamaz (Bkz. 6.13.4.1).”

- 3.112 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.8 Turizm Eğlence ve Dinlence Alanı” maddesinin üçüncü paragrafı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni üçüncü paragrafı konmak suretiyle değiştirilir.**

**“Turizm eğlence ve dinlence alanı içerisinde yer alan kamuya ait arazide tiyatro, müze, konferans salonu ve benzeri kullanımların yer alacağı kültür sitesi yapılabilecektir. Bu alana ait yapılaşma kural koşulları planlama onay aşamasında belirlenecektir.”**

- 3.113 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.9 Turizm Gelişme Alanları” maddesinin birinci paragrafının, sekizinci**

satırında yer alan “otellerin” sözcüğü çıkarılmak ve yerine “orta ölçekli turizm tesislerinin” sözcükleri konmak suretiyle değiştirilir.

- 3.114 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.10 Ticaret ve Eğlence Alanı” maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.10 Ticaret ve Eğlence Alanı” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.10 Ticaret ve Eğlence Alanı**

4 ve 6 numaralı haritalarda gösterilen, üniversitelerin yakınında yer alan Ticaret ve Eğlence Alanı olarak isimlendirilen bölgelerde servis ticaret, benzinci, araç galerisi dışında ticari kullanımlar, ofis kullanımları, eğlence veya eğitim amaçlı kullanımlar; Yeni hastane alanının yakınında yer alan Ticaret ve Eğlence Alanı olarak isimlendirilen bölgede ise servis ticaret, benzinci, araç galerisi dışında ticari kullanımlar, ofis kullanımları ve eğlence kullanımlarından sadece restoran ve cafe yapılabilir.

Yukarıda belirtilen kullanımlar taban alanı oranı en fazla 0.30/1 ve toplam yapı arsa oranı en fazla 0.80/1, olması koşulu ile yapılabilecektir. Bu tür gelişmeler otopark gereksiniminin tamamı kendi parseli ve/veya arazisi içerisinde sağlanması koşulu ile yapılabilecektir. Ticaret ve Eğlence alanı içerisinde yapılacak parsellemelemlerde, parsel büyüklüğü en az 5000 metre kare olacaktır. Yapılacak tüm gelişmelerde bölge için gerekli yol yeşil alan ve otopark kamuya yararı için ayrılır.”

- 3.115 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.2.2.10 Ticaret ve Eğlence Alanı” maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni “6.13.4.2.2.11 Eğlence Alanı” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.4.2.2.11 Eğlence Alanı**

Turizm Eğlence ve Dinlenme Alanının güneyinde yer alan eğlence alanında, restoran, cafe veya meyhane gibi kullanımlar yapılabilir. Bu gelişmeler, alanı 800 m<sup>2</sup> ve üzeri olan arsalarda, taban alanı oranı en fazla 0.40/1 toplam yapı arsa oranı en fazla 1.00/1, olması koşulu ile yapılabilecektir. Eğlence alanının “Alt Öncelikli Alan Planları” ile daha ayrıntılı olarak projelendirilmesi gerekmektedir.”

- 3.116 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.3 Özendirici ve caydırıcı önlemler” maddesinin değiştirilmesi.**

- 3.116.1 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.3 Özendirici ve caydırıcı önlemler” maddesinin “(b)” fıkrası kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

- 3.116.2 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.4.3 Özendirici ve caydırıcı önlemler” maddesinin “(c)” fıkrasının “c” harfi kaldırılmak ve yerine yeni “b” harfi konmak; “(d)” fıkrasının “d” harfi kaldırılmak ve yerine yeni “c” harfi konmak; “(e)” fıkrasının “e” harfi kaldırılmak ve yerine yeni “d” harfi konmak; “(f)” fıkrasının “f” harfi kaldırılmak ve yerine yeni “e” harfi konmak; “(g)” fıkrasının “g” harfi kaldırılmak ve yerine yeni “f” harfi konmak; “(h)” fıkrasının “h” harfi kaldırılmak ve yerine yeni “g” harfi konmak; “(ı)” fıkrasının “ı” harfi kaldırılmak ve yerine yeni “h” harfi konmak; “(j)” fıkrasının “j” harfi kaldırılmak ve yerine yeni “ı” harfi konmak; “(k)” fıkrasının “k” harfi kaldırılmak ve yerine yeni “j” harfi konmak suretiyle değiştirilir.**



**3.117 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.4 Yüksek binalar politikası" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.13.4.4 Yüksek binalar politikası" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.13.4.4 Yüksek binalar politikası**

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

Bu politikanın amacı, bina kat sayıları ve yüksekliklerini, ilgili planın genel politikasını tamamlayacak şekilde, yüksek binaların yapılabilmesine olanak sağlayacak ilkeleri düzenlemektir.

Kısıtlı sayıda yüksek binalar, ÖGA'lar içinde kentsel ana yerleşim alanının biçimini zenginleştirmek, bu alanı oluşturan yerleşim birimlerine girişlerin, merkezi iş alanının ve buraya bağlanan ana dağıtıcıların ayırt edilebilmesi için özenle belirlenmiş bölgelerde yapılabilir. Ancak doku bütünlüğü olan alanlara, sosyal konut bölgelerine, köyçilerine, Dr Küçük konut bölgesine ve gelecekteki gelişme alanlarına cephesi olan arsalarda yüksek katlı bina yapılamaz.

Yüksek katlı binalar, merkezi iş alanı hariç diğer yapılaşma karakter bölgelerinde sadece konut kullanımı olmaksızın yapılabilecek konut dışı kullanım amacına yönelik ve 6.4 ve 6.13.5 maddelerinde belirtilen kural ve koşullara uymak koşulu ile yapılabilecektir. Merkezi iş alanlarında karışık kullanım amaçlı gelişmelerde de yüksek katlı binalar yapılabilecektir.

Yukarıda belirtildiği gibi yapılacak 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 katılmalara kılavuzluk edecek şekilde yerleştirilmelidir;
- (d) Mimari tasarım ve dış cephe malzemelerinde yüksek standart elde edilmesine özen göstermek."

**3.118 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.4.5 Parsel büyüklükleri politikasının amacı" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.13.4.5 Parsel büyüklükleri politikasının amacı" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**"6.13.4.5 Parsel büyüklükleri politikasının amacı**

ÖGA'larda yeni parsellenecek alanlarda minimum arsa büyüklüğü 800 m<sup>2</sup>, GGA'larda 600 m<sup>2</sup>, Kırsal yerleşme öncelikli gelişme bölgesi ve kırsal yerleşim bölgesinde 1000 m<sup>2</sup>'dir. Ancak GGA'larda ülkesel veya kentsel faaliyet koridoru üzerinde bulunan veya bölge merkezi içinde bulunan yeni parsellenecek alanlarda minimum arsa büyüklüğü 800 m<sup>2</sup>'dir.

Yapı adasının %70 ve üzerinde bir oranda yürürlükteki minimum 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, yeni inşaat ve parsel birleştirmesine 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 yeni inşaat amaçlı gelişmelerde, trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı ve/veya araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlantısı ve/veya otopark amaçlarına yönelik kamuya devredilen alan parsel alanının %20'sini aştığı durumlarda, İnşaat Taban Alanı ve İnşaat Toplam alanı, parsel alanının %80'i kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat hakkı verilir.

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

**3.119 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan “6.13.5 Uygulama” maddesinden önce aşağıdaki yeni “6.13.5 Bina Yaklaşma Sınırı” maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

**“6.13.5 Bina Yaklaşma Sınırı**

Plan alanı hudutları içerisinde yapılacak binaların, parsel içerisindeki bina yaklaşma sınırı, 3.05 metreden (10ayak) az olamaz.

Bina yaklaşma sınırı bina yüksekliğine ve yol genişliğine göre tanjant 55 derecelik (1.42) açığa uygun olarak aşağıdaki yöntemle belirlenir.

1) Parselin yola olan cephesinde;

$$\begin{aligned} \text{Bina yaklaşma sınırı} &= \text{bina yüksekliği} / 1.42 - \text{yol genişliği} \\ \text{Bina yüksekliği} &= 1.42 * (\text{yol genişliği} + \text{bina yaklaşma sınırı}) \end{aligned}$$

2) Parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde;

$$\begin{aligned} \text{Bina yaklaşma sınırı} &= \text{bina yüksekliği} / 1.42 - (\text{yol genişliği} - 3 \text{ m (10 ayak)}) \\ \text{Bina yüksekliği} &= 1.42 * (\text{yol genişliği} + \text{bina yaklaşma sınırı} - 3 \text{ m (10 ayak)}) \end{aligned}$$

Parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde bina yaklaşma sınırı ve/veya bina yüksekliği belirlenirken yol genişliği her durumda 36 ayak (yaklaşık 11 metre) olarak varsayılarak hesaplanır.

Aynı parselin içinde yer alan binalarda;

- Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, iki bina arasındaki uzaklık 6.10 metreden (20 ayaktan) az olamaz.
- Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, tan. 55 hesaplanırken her bir bina arasında çizilecek hayali çizgi, parsel hududu kapsamında değerlendirilir. Aradaki mesafe yukarıdaki (2) nolu paragrafta belirtildiği şekilde hesaplanır.
- Ancak bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış planlama onayına uygun olarak inşaat izni almış olan gelişmelerde aynı parsel içerisindeki iki bina arası mesafe hesaplanırken, bu Plan öncesi alınmış planlama onayına uygun olarak inşaat izni alan gelişmenin kat

yüksekliğine bakılmaksızın hayali parsel çizgisine olan mesafesi 3,05 metre olarak kabul edilir.

- d) Zemin katın bitişik, üst katların ayırık olduğu binalarda da mesafeler yukarıdaki (a) paragrafında belirtildiği şekilde hesaplanır.”

**3.120 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.5 Uygulama" maddesinin "6.13.5" rakamı kaldırılmak ve yerine yeni "6.13.6" rakamı konmak suretiyle değiştirilir.**

**3.121 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.13.5.1 Konut gelişmelerinin kontrolü" maddesi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.**

**3.122 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.14.3.4 Çöp alanları" maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "6.14.3.4 Kamu Kullanımlarının Yer Seçimi" maddesi konmak suretiyle değiştirilir.**

#### **"6.14.3.4 Kamu Kullanımlarının Yer Seçimi**

Konut alanları içinde konut alanlarının güvenliğini, bütünlüğünü bozmayacak ve konut alanlarına yakın olmasının avantaj olacağı kamu kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlar arasında kamuya açık tuvaletler, otoparklar, itfaiye, postahane, teknik altyapı, polis merkezi gibi kullanımlar vardır.

Halihazırda BRT 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, mezbaha, mezarlık veya teknik altyapı gibi hizmetler sağlanır.”

**3.123 Esas İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde yer alan "6.15.3 Politika ve Öneriler" maddesinin "(b)" fıkrası kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "(b)" fıkrası konmak suretiyle değiştirilir.**

- "b)** Merkezi iş alanı, ülkesel ve kentsel faaliyet koridorları ve bölge merkezlerinde orta ölçekli turistik konaklama tesislerine izin verilecektir.”

## **4. HARİTALARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

**4.1 Gelişme Planı Haritası (Harita No: 4) ve Yapı Arsa Oranı, Yoğunluk, Kat Sayısı Haritasında (Harita No: 6) yapılan değişiklikler.**

### **4.1.1 İmar Hudutlarına Yönelik Değişiklik**

#### **4.1.1.1 Lefkoşa ve Hamitköy İdari Hudutları İçerisinde**

- 4.1.1.1.1** Hamitköy'ün kuzeyinde önceden imara açılmış alan ile Lefkoşa Kuzey Çevre Yolu arasındaki alan gelişmeye açılmıştır. ÖGA Yeni Gelişme bölgesi hududundaki parseller ÖGA Yeni Gelişme bölgesi yapılaşma kural koşullarına göre, GGA 2 bölgesi hududundaki parseller GGA2 bölgesi yapılaşma kural ve koşullarına göre gelişmeye açılmıştır. **(1)**

#### 4.1.1.2 Gönyeli ve Kanlıköy İdari Hudutları İçerisinde

- 4.1.1.2.1 Gönyeli Barajı Güneyinde ve Turizm ve Eğlence Dinlence Alanının batı kısmında yer alan alanın “Turizm ve Eğlence Dinlence Alanı”ndan çıkarılarak GGA 1 bölgesi yapılaşma kural ve koşullarına göre gelişmeye açılmıştır. (3)
- 4.1.1.2.2 Kanlıköy’ün güney batısı kısmen Kırsal Yerleşim Bölgesi yapılaşma kural ve koşullarına göre gelişmeye açılmıştır. (5)

#### 4.1.1.3 Alayköy İdari Hudutları İçerisinde

- 4.1.1.3.1 Alayköy’ün kuzey doğusu ve kuzey batısı kısmen GGA 2 bölgesi yapılaşma kural ve koşullarına göre gelişmeye açılmıştır. (6)

#### 4.1.1.4 Haspolat İdari Hudutları İçerisinde

- 4.1.1.4.1 Haspolat’ın kuzeyinde iki üniversite arasında kalmış iki parsel ÖGA Yeni Gelişme Bölgesi yapılaşma kural ve koşullarına göre gelişmeye açılmıştır. (7)

### 4.1.2 Merkezi İş Alanı (MİA) – Faaliyet Koridorları ve Alt Merkezlere Yönelik Değişiklik

#### 4.1.2.1 Lefkoşa ve Hamitköy İdari Hudutları İçerisinde

- 4.1.2.1.1 Hamitköy Atatürk Caddesi üzerinde Köy içi bölgesine cephesi olan veya köy içi bölgesinin karşısında yer alan parseller “Kentsel Faaliyet Koridoru” kapsamında çıkarılarak “**Semt Merkezi**” kapsamına alınmıştır. (8)
- 4.1.2.1.2 Hamitköy Atatürk Caddesi üzerinde köy içi bölgesine cephesi olmayan ve Neşe Sokağın kuzeyinde kalan ilk parseller “Semt Merkezi” kapsamında çıkarılarak “**Kentsel Faaliyet Koridoru**” kapsamına alınmıştır. (9)
- 4.1.2.1.3 Atatürk Caddesi’nin Neşe Sokak ile kesişen kısmının güneyi “Semt Merkezi” kapsamından “**Bölge Merkezi**” kapsamına alınmıştır. (10)
- 4.1.2.1.4 Anittepe Caddesi’nin Güven Sokak ile kesişen kısmının güneyi, Güven Sokak ile Dr Fazıl Küçük Bulvarı arası bölge ve Cumhuriyet Sokağı ile Dr Fazıl Küçük Bulvarı arası bölge “Semt Merkezi” kapsamından “**Bölge Merkezi**” kapsamına alınmıştır. (11)
- 4.1.2.1.5 Şehit Osman M. Benli, Şehit Ertuğrul Arif Sokak ve Meltem Sokak boyunca “**Kentsel Faaliyet Koridoru**” genişletilmiştir. (12)
- 4.1.2.1.6 Atatürk Öğretmen Akademisi ile dere arası “**Kentsel Faaliyet Koridoru**” kapsamına alınmıştır. (13)

- 4.1.2.1.7 Hamdi Bey Sokak üzerinde bulunan "Semt Merkezi" "**Kentsel Faaliyet Koridoru**" kapsamına alınmış ve güneyde bulunan askeri alan kadar genişletilmiştir. (14)
- 4.1.2.1.8 "**Kentsel Faaliyet Koridoru**" Okullar Yolu boyunca genişletilmiştir. (15)
- 4.1.2.1.9 Bolu Yolu Sokak ile TMK arasındaki bölge "**MİA**" kapsamına alınmıştır. (16)
- 4.1.2.1.10 Bolu Yolu Sokak üzerinde bulunan "Semt Merkezi" "**Faaliyet Koridoru**" kapsamına alınmıştır. (17)
- 4.1.2.1.11 Mehmet Akif Caddesi'nin Osman Paşa Caddesi ile kesişen kısmının kuzeyinde, caddenin batısında yer alan parseller dereye kadar "**MİA**" kapsamına alınmıştır. (18)
- 4.1.2.1.12 Bedreddin Demirel Caddesi ile Mehmet Akif Caddesi arasında dereye kadar olan bölgede yer alan Zeki Bayram Sokak, Şehit Osman Ali Sokak ve Sifrihisar Sokak "**MİA**" kapsamına alınmıştır. (19)
- 4.1.2.1.13 Kemal Şemiler Caddesi ile Gönyeli Ağıllar bölgesi arasında ve öneri meslek lisesinin yanında yer alan "Bölge Merkezi", "**Semt Merkezi**" kapsamına alınmıştır. Sadece ana dağıtıcı yoldan cephe alan parseller "**Kentsel Faaliyet Koridoru**" kapsamına alınmıştır. (20)
- 4.1.2.1.14 Kemal Şemiler Caddesi üzerinde bulunan "Semt Merkezi" "**Kentsel Faaliyet Koridoru**" kapsamına alınmıştır. (21)
- 4.1.2.1.15 Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde Şehit Adnan Sipahi Sokağına kadar caddenin her iki tarafındaki ilk parseller "**Kentsel Faaliyet Koridoru**" kapsamına alınmıştır. (22)
- 4.1.2.1.16 Özker Özgür Caddesinin kuzeyinde yer alan "**semt merkezi**" güneyde dereye kadar genişletilmiştir. (23)

#### 4.1.2.2 Gönyeli ve Kanlıköy İdari Hudutları İçerisinde

- 4.1.2.2.1 Şehit Hüseyin Amca Caddesi üzerinde yer alan "Semt Merkezi" "**Faaliyet Koridoru**" kapsamına alınmış ve doğu ve batı yönünde cadde boyunca genişletilmiştir. (4)
- 4.1.2.2.2 Atatürk Caddesi üzerinde yer alan "**Kentsel Faaliyet Koridoru**" Kuzey Çevre yoluna kadar genişletilmiştir. (24)
- 4.1.2.2.3 Cebeci Sokak üzerinde Lefkoşa-Mağusa anayolundan cephe alıp "Ülkesel Faaliyet Koridoru" olarak gösterilmeyen parsel "**Ülkesel Faaliyet Koridoru**" kapsamına alınmıştır. (26)
- 4.1.2.2.4 Yabaneli ve Irmak Sokak'ta Lefkoşa-Mağusa anayolundan cephe alan parseller "**Ülkesel Faaliyet Koridoru**" kapsamına alınmıştır. (27)

#### 4.1.2.3 Alayköy İdari Hudutları İçerisinde

4.1.2.3.1 Alayköy'deki "**Semt Merkezi**" Atatürk Caddesi'nin bir kısmını içine alacak şekilde genişletilmiştir. (28)

#### 4.1.2.4 Haspolat İdari Hudutları İçerisinde

4.1.2.4.1 Haspolat Zafer Caddesi üzerinde yer alan "Kentsel Faaliyet Koridoru", "Semt Merkezi" kapsamına alınmıştır. Sadece Lefkoşa-Mağusa anayolundan cephe alan parseller "**Ülkesel Faaliyet Koridoru**" kapsamına alınmıştır. (29)

4.1.2.4.2 Haspolat Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde yer alan "Kentsel Faaliyet Koridoru" "**Semt Merkezi**" kapsamına alınmıştır. (30)

4.1.2.4.3 Haspolat köyüçerisindeki "**Semt Merkezi**" nin sınırları Futbol sahasına doğru genişletilmiştir. (31)

#### 4.1.3 Ulaşım Sistemine Yönelik Değişiklik

4.1.3.1 Lefkoşa Kuzey Çevre Yolu revize edilmiştir. (32)

4.1.3.2 Lefkoşa Kuzey Çevre Yolu ile Atatürk Öğretmen Akademisi arası yeni bir ana dağıtıcı yol önerilmiştir. (33)

4.1.3.3 Lefkoşa Kuzey Çevre Yolu ile öneri hastane alanı arası yeni bir ana dağıtıcı yol önerilmiştir. (34)

4.1.3.4 Gönyeli ile Alayköy Sanayi bölgesi arası yeni bir ikincil dağıtıcı yol önerilmiştir. (35)

4.1.3.5 Gönyeli'de yer alan Hüseyin Amca Caddesi, Demir Sokak ve Gazi Mustafa Cahit Sokak ikincil dağıtıcı yol kapsamına alınmıştır. (36)

#### 4.1.4 Yapılaşma Karakter Bölgelerine Yönelik Değişiklik

##### 4.1.4.1 Lefkoşa ve Hamitköy İdari Hudutları İçerisinde

4.1.4.1.1 Kurtuluş meydanı çevresindeki ilk yapı adaları "MİA" kapsamından "**MİA Doku Koruma Uyumlaştırma**" kapsamına alınmıştır. (2)

4.1.4.1.2 Hamitköy'de Lefkoşa Kuzey çevre yolunun güneyinde hali hazırda ulusal güvenlik maksatları ile kullanılan alanın boşaltılması durumunda "Tarımsal Gelişme Alanı" kapsamından çıkarılarak "**yeşil alan**" kapsamına alınmıştır. (37)

4.1.4.1.3 Hamitköy'ün doğusunda ve Lefkoşa Kuzey çevre yolunun kuzeyinde yer alan kamusal arazi "Tarımsal Gelişme Alanı" kapsamından çıkarılarak "**Mezarlık**" kapsamına alınmıştır. (38)

4.1.4.1.4 Hamitköy'de "Dr Küçük Anıtı Öngörünüm Bölgesi"nin adı "**Dr Küçük Anıtı Konut Bölgesi**" olarak değiştirilmiştir. (39)

4.1.4.1.5 Hamitköy'de Lefkoşa Kuzey çevre yolunun güneyinde hali hazırda ulusal güvenlik maksatları ile kullanılan alanın güneyinde kamuya ait bir alan "Tarımsal Gelişme

- Alanı” kapsamından **“Eğitim Alanı”** kapsamına alınmıştır. **(40)**
- 4.1.4.1.6 BRT'nin kuzeyinde bir kısım alan “kamu kullanımı” ve “sanayi bölgesi” kapsamından çıkarılarak **“Hastane Alanı”** kapsamına alınmıştır. **(41)**
- 4.1.4.1.7 Öneri hastane alanının kuzey doğusu dereye kadar alan “Sanayi bölgesi” ve “kamu kullanımı” kapsamından çıkarılarak **“Ticaret Eğlence”** kapsamına alınmıştır. **(42)**
- 4.1.4.1.8 Sanayi Caddesi'nin batısında ve “Spor Alanı”nın kuzeyinde yer alan “Depolama Alanı”, **“Sanayi Bölgesi”** kapsamına alınmıştır. **(43)**
- 4.1.4.1.9 Bedreddin Demirel Caddesi-Selçuklu Caddesi-Şehit Ecvet Yusuf Caddesi arası bölge dereye kadar “Eski Gelişme Bölgesi” kapsamından çıkarılarak **“Merkezi Konut Bölgesi”** kapsamına alınmıştır. **(44)**
- 4.1.4.1.10 Şehit Mustafa Ahmet Ruso Caddesi-Haydar Aliyev Caddesi- Şehit Osman M. Benli Sokak-Şehit Ertuğrul Arif Sokak-Kemal Aksay Caddesi arası bölge dereye kadar olan bölge “Yeni Gelişme Bölgesi” kapsamından çıkarılarak “Eski Gelişme Bölgesi” kapsamına alınmıştır. **(45)**
- 4.1.4.1.11 Özker Özgür Caddesi- Şehit Mustafa Ahmet Ruso Caddesi-İsmail Beyoğlu Caddesi arasında kalan bölge “Yeni Gelişme Bölgesi” kapsamından “Eski Gelişme Bölgesi” kapsamına alınmıştır. **(46)**
- 4.1.4.1.12 Atatürk Öğretmen Akademisi Kuzey ve doğusu dere kadar olan alan “GGA 2” kapsamından çıkarılıp **“GGA 1”** kapsamına alınmıştır. **(47)**
- 4.1.4.1.13 Atatürk Öğretmen Akademisi güneyinde kalan ana dağıtıcı yol-Şehitler Yolu Sokak ve “Eski Gelişme Bölgesi” arası alan “GGA 2” kapsamından çıkarılıp **“Yeni Gelişme Bölgesi”** kapsamına alınmıştır. **(48)**
- 4.1.4.1.14 Şehitler Yolu Sokağın doğusundaki alan “Eğitim Alanı”na kadar “GGA 2” kapsamından çıkarılıp **“GGA 1”** kapsamına alınmıştır. **(49)**
- 4.1.4.1.15 Alçılar Yolu Sokağının doğusunda bulunan alan “Eğitim Alanı” kapsamından çıkarılarak **“Sosyal Hizmet Kurumu”** kapsamına, yine aynı bölgede bulunan hali hazırda savunma amaçları için kullanılan kamu arazisi de boşaltılması durumunda **“Eğitim Alanı”** kapsamına alınmıştır. **(50)**
- 4.1.4.1.16 Şehit Mehmet Kemal Sokak ile Hamdi Bey sokak arası bölge “Eski Gelişme Bölgesi” kapsamından çıkartılıp **“Merkezi Konut Bölgesi”** kapsamına alınmıştır. **(51)**
- 4.1.4.1.17 Özker Özgür Caddesinin kuzeyinde Tuncay Azeri Sokağının batısında yer alan hali arazi **“Yeşil Alan”** kapsamına alınmıştır. **(52)**

- 4.1.4.1.18 Dr Fazıl Küçük Caddesi ile Kemal Aksay Caddesinin arasında kalan alan “Eğitim Alanı” kapsamından çıkartılıp “**Yerel Park**” kapsamına alınmıştır. (53)
- 4.1.4.1.19 Zübeyde Hanım Caddesi-Kanlıdere-Osman Örek Caddesi-Şehit Ali Özdemir Sokak arası “Eski Gelişme Bölgesi” kapsamında olan alan bu kapsamdan çıkarılarak “**Merkezi Konut Bölgesi**” kapsamına alınmıştır. (54)
- 4.1.4.1.20 Osman Örek Caddesinin güneyinde “Eski Gelişme Bölgesi” kapsamında olan alan bu kapsamdan çıkarılarak “**Merkezi Konut Bölgesi**” kapsamına alınmıştır. (55)
- 4.1.4.1.21 BTMK ile Harup Sokak arası “GGA 2” kapsamında olan bölge “GGA 2” kapsamından çıkartılıp “**Yeni Gelişme Bölgesi**” kapsamına alınmıştır. (56)
- 4.1.4.1.22 Lefkoşa ile Gönyeli hududunda yer alan “ortaöğretim alanı” kapsamında olan bu alan bu kapsamdan çıkarılıp “**Yüksek Öğretim Alanı**” kapsamına alınmıştır. (57)
- 4.1.4.1.23 Lefkoşa ile Gönyeli hududunda Kemal Şemiler Caddesinin batı yönünde ana dağıtıcının kuzeyinde iki kamuya ait alan “**Kamu Kullanımı**” ve “**Sosyal Hizmet Kurumu**” kapsamına alınmıştır. (58)
- 4.1.4.1.24 Lefkoşa-Alayköy hududunda yer bölge “Hastane Alanı” kapsamından çıkartılıp “**Spor Alanı**” ve “**Sosyal Hizmet Kurumu**” kapsamına alınmıştır. (59)
- 4.1.4.1.25 Lefkoşa-Alayköy hududunda yer alan öneri okulların batısında yer alan dere ile ikincil dağıtıcı arasında kalan bir kısım bölge “GGA 2” kapsamından çıkarılarak “**GGA 1**” kapsamına alınmıştır. (60)
- 4.1.4.1.26 Dr Naim Adiloğlu Caddesi-Sosyal Konutlar-ikinci dağıtıcı yol arası “GGA 2” kapsamından çıkarılarak “**Yeni Gelişme Bölgesi**” kapsamına alınmıştır. (61)
- 4.1.4.1.27 Dr Naim Adiloğlu Caddesi-Osman Örek Caddesi arası bir kısım alan “Eski Gelişme Bölgesi” kapsamından çıkarılarak “**Yerel Park**” kapsamına alınmıştır. (62)
- 4.1.4.1.28 Şehit Ecvet Yusuf Caddesinin batısında belediyeye ait yeşil alan “Yeşil Alan” kapsamından çıkarılarak “**Yerel Yeşil Alan**” kapsamına alınmıştır. (63)
- 4.1.4.1.29 Dr Fazıl Küçük Caddesi ile Kemal Aksay Caddesi arasında kalan “Yerel Yeşil Alan” içerisindeki özel mülkler “Yerel Yeşil Alan” kapsamından çıkarılarak “**Yeni Gelişme Bölgesi**” kapsamına alınmıştır. (64)
- 4.1.4.1.30 Şehit Hüseyin Dilar Sokak üzerinde yaya yolunun doğusunda kalan alan “Depolama Alanı” kapsamından çıkarılarak “**Spor Alanı**” kapsamına alınmıştır.(65)



4.1.4.1.31 Özker Özgür Caddesi'nin kuzeyindeki alan "yeşil alan" kapsamında çıkarılarak "**Açık Pazar**" kapsamına alınmıştır. (66)

4.1.4.1.32 Barış Caddesi'nin güneyinde Sosyal konutların olmadığı alanlar "Sosyal Konut Bölgesi" kapsamında çıkarılarak "**Yeni Gelişme Bölgesi**" kapsamına alınmıştır. (25)

#### 4.1.4.2 Gönyeli ve Kanlıköy İdari Hudutları İçerisinde

4.1.4.2.1 Gönyeli ilkokulu ile Lefkoşa Kuzey çevre yolu arasında kalan bölge "GGA2" kapsamında çıkarılarak "**GGA1**" kapsamına alınmıştır. (67)

4.1.4.2.2 Gönyeli İlkokulunun kuzeyinde yer alan bölge "GGA2" kapsamında çıkarılarak "**Park**" kapsamına alınmıştır. (68)

4.1.4.2.3 Demir Sokak ile ikincil dağıtıcı yolun kuzey batısında bir kısım alan "GGA 2" kapsamında çıkarılarak "**GGA 1**" kapsamına alınmıştır. (69)

4.1.4.2.4 Turizm ve Eğlence Dinlenme Alanı içerisinde yer alan bir kısım bölge "Turizm ve Eğlence Dinlenme Alanı" kapsamında çıkarılarak "**Eğlence Alanı**" kapsamına alınmıştır. (77)

#### 4.1.4.3 Alayköy İdari Hudutları İçerisinde

4.1.4.3.1 Alayköy'deki "Oto Galerisi Bölgesi", "**Oto Sanayi**" kapsamına alınmıştır. (70)

4.1.4.3.2 Organize Sanayi Bölgesinin güney batısında bir kısım alan "Tarımsal Gelişme Alanı" kapsamında çıkarılarak "**Hipodrom Alanı**" kapsamına alınmıştır. (71)

4.1.4.3.3 Alayköy "Fuar ve Spor Alanı" nın güney batısında yer alan hali arazi "**Eğitim Alanı**" kapsamına alınmıştır. (72)

4.1.4.3.4 Atatürk Caddesinin kuzeyinde imar gelişme sınırının doğusunda kalan iki hali arazi "**Yeşil Alan**" kapsamına alınmıştır. (73)

4.1.4.3.5 "Oto Sanayi" bölgesinin güneyinde yer alan bölge "Tarımsal Gelişme Alanı" kapsamında çıkarılarak "**Depolama Alanı**" kapsamına alınmıştır. (78)

#### 4.1.4.4 Haspolat İdari Hudutları İçerisinde

4.1.4.4.1 Zafer Caddesi, Dr Fazıl Küçük Caddesi ve Bülent Ecevit Caddesi arasında kalan bölge "GGA2" kapsamında çıkarılarak "**Köyü Çevresi Eski Gelişme Bölgesi**" kapsamına alınmıştır. (74)

4.1.4.4.2 Güngör'e bağlanan yolun doğusu dereye kadar "Tarımsal Gelişme Alanı" kapsamında çıkarılarak "**Üniversite**" alanı kapsamına alınmıştır. (75)

**4.1.4.4.3** Haspolat'taki Atatürk Caddesi'nin kuzey ve güneyinde "Sanayi Bölgesi"nde yer alan parseller "**Kirli Sanayi Bölgesi**" kapsamına alınmıştır. **(76)**