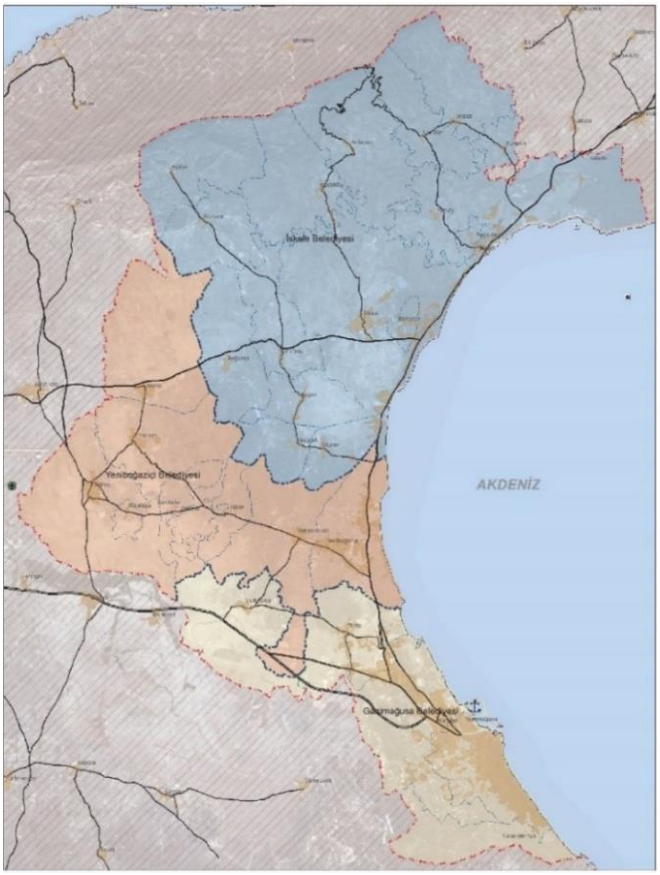
GAZİMAĞUSA- İSKELE- YENİBOĞAZİÇİ İMAR PLANI



BİRLEŞİK KURUL TARAFINDAN ONAYLANAN PLAN RAPORU

Şehir Planlama Dairesi – İçişleri Bakanlığı
Lefkoşa - Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti – 14 EKİM 2021

İÇERİK

1. BAŞLANGIÇ 9
1.1 PLANLAMANIN AMACI 9
1.2 PLANIN YASAL DAYANAĞI 9
1.3 PLANLAMA İLKELERİ 10
1.4 PLANIN KAPSAMI VE HÜKÜMLERİ 11
1.4.1 Planın Kapsamı 11
1.4.2 Planın Uygulama Hükümleri 11
1.5 KAZANILMIŞ HAKLAR, BİR DEFAYA MAHSUS TANINMIŞ HAKLAR ve İMAR GELİŞME SINIRLARI DIŞINDA KALAN ARSA VE BİNALARLA İLGİLİ KURAL ve KOŞULLAR 15
1.5.1. Kazanılmış Haklar 15
1.5.2 Bu Plan için bir defaya mahsus uygulanmak üzere tanınan haklar 17
1.5.3. İmar Gelişme Sınırları Dışında Kalan Arsa Ve Binalarla İlgili Kural Ve Koşullar 19
1.6 TANIMLAR 20
2 VİZYON, AMAÇ VE STRATEJİLER 28
2.1 VİZYON 28
2.2 AMAÇ 29
2.3 PLAN ANA KARAR İLKELERİ 30
2.4 STRATEJİLER 33
3. ANA POLİTİKALAR 35
3.1 EKONOMİK POLİTİKALAR 35
3.2 ÇEVRESEL POLİTİKALAR 36
3.3 MEKANSAL POLİTİKALAR 37
3.4 SOSYAL POLİTİKALAR 39
4. GELİŞME PLANI, ARAZİ KULLANIM KARARLARI, YAPILAŞMA KURAL VE KOŞULLARI 40
4.1 KONUT İHTİYACI 40
4.2 İMAR GELİŞME SINIRLARI 43
4.3 NÜFUS VE KONUT YOĞUNLUĞU 46
4.3.1 İmar Gelişme Sınırları İçerisindeki Yapılaşmamış Net Alanlar 47
4.3.2 Öngörülen Net Nüfus ve Konut Yoğunlukları 49
4.3.3 İmar Gelişme Sınırları İçerisine Yapılabilecek Konut Ve Gelebilecek Nüfus Adetleri 50
4.4 GELİŞME PLANI UYARINCA BELİRLENEN BÖLGELER İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMA KURALLARI 56

4.4.1 Konut Alanları 56
4.4.2 Hizmet Merkezleri 61
4.4.3 Turizm ve Eğlence Alanları 76
4.4.4 Turistik Tesisler 77
4.4.5 Karışık Kullanım Alanları 78
4.4.6 Eğlence Alanları 79
4.4.7 Yüksek Eğitim 79
4.4.8 Sanayi 80
4.4.9 Depolama Alanları 84
4.4.10 Akaryakıt İstasyonları 84
4.4.11 Eğitim 85
4.4.12 Sağlık ve Sosyal Hizmetler 94
4.4.13 Açık ve Yeşil Alanlar 95
4.4.14 Destekleyici Altyapı Faaliyetleri 101
4.4.15 Ulaşım 107
4.4.16 Korunacak Alanlar ve Hassas Alanlar 124
4.5. GELENEKSEL KÖY İÇİ KORUMA ALANLARI 131
4.5.1. Ana Konular ve Riskler 131
4.5.2 Vizyon 132
4.5.3 Ana Hedefler 132
4.5.4 Politika ve Öneriler 133
4.5.5 Tarihi Geçmişin Belirlenmesi 134
4.5.6 Koruma, Canlandırma ve Sağlıklaştırma 134
4.5.7 Fiziki ve Mekansal Çevrenin İyileştirilmesi ve Geliştirilmesi 134
4.6. GAZİMAĞUSA SURİÇİ 146
4.6.1 Vizyon ve Amaç 146
4.6.2 Plan İlkeleri 146
4.6.3 Suriçi Gelişim Planı 148
4.6.4 Plan Kararları 151
4.6.5 Acil Eylem Planı 158
4.6.6 Mağusa Suriçi Tarihi Çevre Koruma ve Geliştirme Komisyonu'nun Oluşturulması 159
4.7. TAŞKIN RİSKİ TAŞIYAN ALANLARA YÖNELİK KURAL VE KOŞULLAR 161

4.8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILABİLECEK YENİ İNŞAAT, TADİLAT, KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ, YIKIM, PARSELLEME VE BENZERİ HUSUSLARA YÖNELİK KURAL VE KOŞULLAR 164
4.8.1. Sıfır Kodu 164
4.8.2. Kat İlavesi 164
4.8.3. Binanın veya Birimin Birden Fazla Birime Bölünmesi ve Kullanım Değişikliğine Yönelik Tadilat 164
4.8.4. Bakım, Onarım ve Tadilat 165
4.8.5. Yıkım 165
4.8.6. Bodrumlar 166
4.8.7. Çatılarda Eğim ve Yükseklik 166
4.8.8. Merdiven Kulesi 166
4.8.9. Yardımcı Kullanım Alanları 167
4.8.10. Eğimli Araziler İle İlgili Kural ve Koşullar 167
4.8.11. Bölme, Parselleme ve Birleştirme 167
4.8.12. Parselleme, Parsel Birleştirme ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları ile İlgili Kural ve Koşullar 169
4.8.13. Bina Yaklaşma Sınırı 171
4.8.14. Bina Cephe Uzunluğu ve Aynı Parsel İçerisindeki Binalar Arası Uzaklık 171
4.8.15. Yapılaşmasını Büyük Ölçüde Bu Planla Belirlenmiş Bölge Kuralının Üzerinde Tamamlamış Yapı Adalarında Uyumlu Birliktelik 172
4.8.16. Geçit Hakları İle İlgili Gelişme 173
4.8.17. Yarım Arsalar Üzerinde Yapılaşma Kuralları 173
4.8.18. Planda Gösterimi Sevhen Hata Yapılmış Alanlar 173
4.8.19. Bu Planda Tanımlanmamış ve/veya Uygun Yer Seçimi Politikaları Saptanmamış Olan Arazi Kullanım Türleri ile İlgili Gelişmeler 174
4.8.20. Diğer Kural ve Koşullar 175
4.9. POTANSİYEL JEOLOJİK RİSK TAŞIYAN ALANLARA YÖNELİK KURAL VE KOŞULLAR 176
5. UYGULAMA EYLEM PLANI 177

Tablo 1: Planlama Alanı Genelindeki 2021-2041 Yılları Arası Konut İhtiyacı 2
Tablo 2: İmar Gelişme Sınırları İçerisinde Belediyeler Bazında Yapılaşmış ve Yapılaşmamış Alanlar 2
Tablo 3: İmar Gelişme Sınırları İçerisindeki Yapılaşmamış Net Alanlar 2
Tablo 4: Yapılaşmamış Net Alanlara Yapılabilecek Konut ve Nüfus Adetleri 2
Tablo 5: Mevcut (2017 Yılı) Konut ve Nüfus Adetleri 2
Tablo 6: Planlama Alanı Hudutları İçerisine Yapılabilecek Konut ve Nüfus Adetleri 2
Tablo 7: Konut Alanları 2
Tablo 8: Hizmet Merkezleri 2
Tablo 9: Eğitim Hizmetlerinin Mevcutta ve Gelecekte Hangi Oranda Devlet Tarafından Karşılandığı/acağı; 2
Tablo 10: Okul Öncesi Eğitim Kurumlarında Devlet Tarafından Karşılanması Öngörülen Eğitim Çağı Nüfusları ve Yeni Okul İhtiyacı Olan Öğrenci Sayısı 2
Tablo 11: İlkokullarda Devlet Tarafından Karşılanması Öngörülen Eğitim Çağı Nüfusları ve Yeni Okul İhtiyacı Olan Öğrenci Sayısı 2
Tablo 12: Planlama Alanı Hudutları İçerisindeki Okul Öncesi Eğitim ve İlkokul İhtiyacı 2
Tablo 13: Ortaokullarda Devlet Tarafından Karşılanması Öngörülen Eğitim Çağı Nüfusları ve Yeni Okul İhtiyacı Olan Öğrenci Sayısı 2
Tablo 14: Liselerde Devlet Tarafından Karşılanması Öngörülen Eğitim Çağı Nüfusları ve Yeni Okul İhtiyacı Olan Öğrenci Sayısı 2
Tablo 15: Planlama Alanı Hudutları İçerisindeki Ortaokul ve Lise İhtiyacı 2
Tablo 16: Standartlar 2
Tablo 17: Aktif Yeşil Alanlar İçin Öngörülen Standartlar 2
Tablo 18: Mevcut ve Öneri Yeşil Alanlar 2
Tablo 19: Öneri Yeşil Alanlar 2
Tablo 20: Otopark İhtiyacı 2

Şekil 1: Turizm Alanı ve Kıyı Düzenleme Şeması 2
Şekil 2: Farklı kademeli yolların kesişmesi (kaynak: Ülkesel Fizik Plan, Bölüm IV Mekansal Stratejiler, sayfa.77) 2
Şekil 3: 90 Derecelik Köşe Açısının Olduğu Bir Geçitten Bir İtfaiye Aracının Dönüş Yapabilmesi İçin Gereksinim Duyulan İç ve Dış Yarıçapı; 2

Harita 1: Gazimağusa Suriçi Gelişme Kararları Haritası 2

Resim 1: Otobüs Durağı 2
Resim 2: Otobüs Durağı Standartları 2
Resim 3: Otobüs Durağı 2
Resim 4: Karşılıklı Otobüs Durağı 2
Resim 5: Otobüs Durağı Kesiti 2

YÖNETİM VE ÇALIŞMA GRUBU

İDARİ KISIM

FİKRİ ATAOĞLU	**TURİZM VE ÇEVRE BAKANI (2016 – Ocak 2018 ve Aralık 2020 sonrası)**
AYŞEGÜL BAYBARS KADRİ	**İÇİŞLERİ BAKANI (Şubat 2018-Aralık 2020)**
EVİN UNUTMAZ	**İÇİŞLERİ GENEL KOORDİNATÖRÜ**
İSMAİL ARTER	**GAZİMAĞUSA BELEDİYE BAŞKANI**
HASAN SADIKOĞLU	**İSKELE BELEDİYE BAŞKANI**
MUSTAFA ZURNACILAR	**YENİBOĞAZİÇİ BELEDİYE BAŞKANI**
KEMAL SERPAL	**GAZİMAĞUSA KAYMAKAMI**
MUSTAFA ÜRÜNCÜOĞLU	**İSKELE KAYMAKAMI**
TÜRKMEN YİĞİTCAN	**MÜDÜR**

DANIŞMAN

Prof Dr. ALPER ÇABUK	**Peyzaj Mimarı**
Prof Dr. KORAY VELİBEYOĞLU	**Şehir ve Bölge Plancısı**
İZGE ARISAL	**Yönetim ve Stratejik Planlama Uzmanı**
MERTKAN HAMİT	**Kalkınma Ekonomisti**

PLAN KOORDİNATÖRÜ

ALİ ÖZNUR	**Şehir Plancısı**

PLAN GRUBU

KATKI KOYANLAR

BERKAY RAMİZ	**Şehir Plancısı** (Coğrafi Bilgi Sistemleri) (Aralık 2019'a kadar)
CEMALİYE MANALI	**Mimar** (Aralık 2019'a kadar)
MEHMET BEYAZ	**Teknisyen** (Arazi Kullanım Çalışmaları) (Aralık 2019'a kadar)
MEHMET AVCI	**Teknisyen** (Arazi Kullanım Çalışmaları) (Aralık 2019'a kadar)
ÖNEN ÜNSALAN	**Teknisyen** (Arazi Kullanım Çalışmaları) (Aralık 2019'a kadar)
AHMET KARAHASAN	**Teknisyen** (Arazi Kullanım Çalışmaları) (Aralık 2019'a kadar)
DUDU AZİZOĞLU	**Teknisyen** (Arazi Kullanım Çalışmaları) (Aralık 2019'a kadar)
TÜJEN YİĞİTCAN	**Bilgisayar Operatörü**(Aralık 2019'a kadar)
PEMBE DELİDENİZ	**Şehir Plancısı** (Gazimağusa Belediyesi)
ÖNEL ALTAY	**Şehir Plancısı** (Aralık 2019'a kadar)
FULYA ATEŞ	**Şehir Plancısı** (Aralık 2019'a kadar)
NEZAKET BÜYÜKYILMAZ	**İnşaat Mühendisi**
PINAR HIŞIR	**Çevre Mühendisi** (Aralık 2019'a kadar)
HÜSEYİN BÜYÜKSOY	**Harita Teknikeri**
SERKAN CEMOĞLU	**Teknisyen** (Aralık 2019'a kadar)
CEMİLE CANSELEN	**Teknisyen** (Aralık 2019'a kadar)

BELEDİYELER ADINA PLAN SORUMLULARI

ABİDE ERYAŞAR	**Mimar** (Gazimağusa Belediyesi)
CAN KARA	**Şehir Plancısı** (İskele Belediyesi Danışman Kurulu) (Ocak 2020'ye kadar)
MERYEM KARAGİL	**Mimar** (Yeniboğaziçi Belediyesi)

BELEDİYELER PLAN GRUBU

ALİ SARIYEL	**Mimar** (Gazimağusa Belediyesi)
DEFNE FERİDUN	**Kentsel Tasarım ve Peyzaj Mimarı**(Gazimağusa Belediyesi)
SİMGE BOZKIRLI	**Peyzaj Mimarı** (Gazimağusa Belediyesi)
GÜLŞAH AKKARTAL KURAL	**İnşaat Teknikeri** (Gazimağusa Belediyesi)
MİNE ÇAKIR	**İç Mimar** (İskele Belediyesi)
NACİYE EROL	**Mimar** (İskele Belediyesi)
BİRKAN BEDENSEL	**İnşaat Mühendisi** (İskele Belediyesi)
KEMAL ÖZDENKÇİ	**İmar Birimi Personeli** (İskele Belediyesi)

İSKELE BELEDİYESİ DANIŞMAN KURULU

MEHMET ERKUL	**İnşaat Mühendisi** (İskele Belediyesi) (Ocak 2020'ye kadar)
MUSTAFA DİNSEV	**Mimar** (İskele Belediyesi) (Ocak 2020'ye kadar)
BURAK ALİ ÇİÇEK	**Biyolog** (İskele Belediyesi) (Ocak 2020'ye kadar)
BERTUĞ AKINTUĞ	**İnşaat Mühendisi** (İskele Belediyesi) (Ocak 2020'ye kadar)

BELEDİYELERDEN KATKI KOYANLAR

AYSEL ALİHAN	**Gazimağusa Belediyesi** (Arazi Kullanım)
HÜSEYİN TEKBIYIK	**Gazimağusa Belediyesi** (Arazi Kullanım)
HALİL ONBAŞILAR	**Gazimağusa Belediyesi** (Arazi Kullanım)
TANUR ÖZDEMİR	**Gazimağusa Belediyesi** (Arazi Kullanım)
KENAN YEL	**Gazimağusa Belediyesi** (Arazi Kullanım)
TUNCAY SONGUT	**Gazimağusa Belediyesi** (Arazi Kullanım)
DOĞAN HACIOĞLU	**Gazimağusa Belediyesi** (Arazi Kullanım)
ŞEVKİ PABUCÇU	**Gazimağusa Belediyesi** (Arazi Kullanım)
İBRAHİM BAYRAMOĞLU	**İskele Belediyesi** (Arazi Kullanım)
AHMET EREŞ	**Yeniboğaziçi Belediyesi** (Arazi Kullanım)
MUSTAFA ÇATANKAYA	**Yeniboğaziçi Belediyesi** (Arazi Kullanım)
MEHMET YABA	**Yeniboğaziçi Belediyesi** (Arazi Kullanım)

KÖYİÇLERİ PROJE GRUBU

Prof.Dr. NACİYE DORATLI **Şehir Plancısı/ DAÜ** (Mevcut Durum Raporu Hazırlanıncaya Kadar/ 12 Şubat 2019)

GÜL ÖZTEK **Mimar / Şehir Planlama Dairesi** (Mevcut Durum Raporu Hazırlanıncaya Kadar/ 12 Şubat 2019'a kadar)

CAN KARA **Şehir Plancısı/ İskele Belediyesi** (12 Şubat 2019 sonrası)

SURİÇİ PROJE GRUBU

EGE ULUCA TÜMER	**Mimar** / DAÜ
DEFNE FERİDUN	**Kentsel Tasarım** / Gazimağusa Belediyesi
SİMGE BOZKIRLI	**Peyzaj Mimarı**

DAÜ KATKI KOYANLAR

Prof.Dr. ZALİHE NALBANTOĞLU SEZAİ	**Yerbilimleri Müh.**
Doç.Dr. MUSTAFA ERGİL	**Hidroloji Müh.**
Yrd.Doç.Dr. MEHMET METİN KUNT	**Trafik- Ulaşım Müh**
Yrd.Doç.Dr. AYŞENUR TALAT ZRİLLİ	**Sosyolog**
Prof. Dr. RESMİYE ALPAR ATUN	**Mimar**

1. BAŞLANGIÇ

1.1 PLANLAMANIN AMACI

55/1989 İmar Yasası'nın 8(1) maddesi uyarınca İmar Planı, herhangi bir kentin veya daha küçük bir yerleşme biriminin veya birden fazla yerleşme birimini içine alan bir alanda;

- Yaşanabilir ve sağlıklı bir fiziksel çevre yaratmak;
- Yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek;
- Yaygın ve düzensiz gelişmeyi toparlamak ve sağlıklı hale getirmek;
- Toprağın korunma kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek;
- Sosyal, kültürel, tarihi, mimari önemi ve özelliği olan yapı ve bölgeleri ve doğal kaynakları korumak;
- Kentsel ve kırsal yerleşimlerin özgün kimlikleri korunarak birbirlerini besleyen kademeli merkezleşmeye dayalı gelişmeyi sağlamak;
- Belirli amaç ve kullanımlar için bölgeler ayırmak ve gelişmelerin aşama ve sınırını belirlemek amacı ile hazırlanır.

1.2 PLANIN YASAL DAYANAĞI

Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi İmar Planı (GİYİP) Anayasanın 22(2)'nci, 36'ncı, 38'inci, 39'uncu ve 40'ıncı maddelerinde;

a) Anayasa'nın "Gezi ve Yerleşme Özgürlüğü" başlıklı 22(2)'nci maddesinde belirtilen "her yurttaş dilediği yerde yerleşme özgürlüğüne sahiptir; bu özgürlük, ancak ulusal güvenliği sağlama, salgın hastalıkları önleme, kamu mallarını koruma, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi ve sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğu ile ve yasa ile sınırlanabilir."

b) Anayasa'nın "Mülkiyet Hakkına Ait Genel Kural" başlıklı 36(2)'nci maddesinde belirtilen "Mülkiyet hakkının kullanılmasına kamu güvenliği, genel sağlık, genel ahlak, kent ve ülke planlaması veya herhangi bir malvarlığının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunması için kesin olarak gerekli kısıntı ve sınırlamalar yasa ile konabilir."

c) Anayasa'nın "Kıyıların Korunması" başlıklı 38(3)'üncü maddesinde belirtilen "Belediye sınırları içindeki kıyıların korunması ve yüz metrelik kıyı şeridi içinde kalan bölgede inşa edilebilecek yapı ve tesisler ile mevcutların durumu, kamu yararının ve kent planlamasının gereklerine uygun olarak yasa ile düzenlenir."

d) Anayasa'nın "Tarih, Kültür ve Doğa Varlıklarının Korunması" başlıklı 39'uncu maddesinin ilk paragrafında belirtilen "Devlet, tarih ve kültür değeri olan eser ve anıtlar ile doğa varlıklarının korunmasını sağlar; bu amaçla düzenleyici, destekleyici ve özendirici önlemleri alır."

e) Anayasa'nın "Çevrenin Korunması başlıklı" 40(3)'üncü maddesinde belirtilen "Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin, gerçek ve tüzel kişilerin ödevidir."

Hükümlerine ve 55/1989 sayılı İmar Yasasında yer alan 7. madde gereğince Ülkesel Fizik Planın genel ilke, amaç ve hedeflerine uygun olarak, ilgili Belediyelerin, Muhtarlıkların ve Kaymakamlığın ve Plandan etkilenebilecek diğer gerçek ve tüzel kişilerin beklenti ve istemleri dikkate alınarak, yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu hazırlanmış olup Yasanın 15(3) maddesi altında yapılan Birleşik Kurul Tüzüğü uyarınca Resmi gazetede ve en az iki yerel gazetede yayımlanarak ilan edilecektir.

1.3 PLANLAMA İLKELERİ

a) **Sürdürülebilir Gelişmeyi Sağlama:** Doğal kaynakları, tarihi ve kültürel mirası koruyarak, gelecek kuşaklara aktarabilecek sosyal ve ekonomik bir gelişme sağlamak,

b) **AB Politikaları ve Mevzuatları ile Uyum:** Avrupa Birliği'nin, su, atık su, doğa koruma, katı atık, enerji verimliliği, çevresel değerlendirme ve benzeri politika ve mevzuat gereklerine uyumlu olmak,

c) **Sorumluluk Paylaşma ve Ortaklaşa Yönetim*:*** Planlama sistemine saygılı, ortaklığa dayalı çalışmayı ve sorumluluk paylaşımını içeren, planlama sürecinin her aşamasına, toplumun tüm kesimlerini (tüm paydaşları) dâhil eden, katılımcı, çeşitli sektörlerin ve farklı toplum kesimlerinin endişelerini, hassasiyetlerini, beklentilerini ve çıkarlarını dikkate alan ve uzlaştırılmasına dayanan, müzakereye açık, şeffaf ve hesap verilebilir bir planlama yaklaşımı benimsemek,

d) **Etkili, Girişimci (Pro-Aktif) ve Dönüştürücü*:*** Çevreyi olumlu yönde dönüştürebilen, girişimci, planlamayı güçlendiren, yeni planlama araçları ile desteklenen, dinamik, değişimlere açık olmayı sağlayacak şekilde esnek olarak uygulanan kriter ve politikalara dayalı etkili planlama kararları geliştirmek.

1.4 PLANIN KAPSAMI VE HÜKÜMLERİ

1.4.1 Planın Kapsamı

Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi İmar Planı, planlama alanının vizyonu, amaç ve stratejileri, sektörel hedef ve politikaları, yapılaşma kural ve koşulları, detaylı planlama çalışması yapılacak alanları ve uygulama İlkelerini içeren Plan Raporu, aşağıda belirtilen Plan Paftaları, 1/2500, 1/2000 ve 1/1000 ölçekli tapu haritaları, mevcut duruma ilişkin verileri içeren Mevcut Durum ve Analiz Raporu, Geleneksel Köyiçi Alanları Mevcut Durum ve Analiz Raporu, Suriçi Mevcut Durum ve Analiz Raporu, Taşkın Riski Raporları, İşyeri-Konut Anketi ve Vizyon ve Stratejiler Raporu ile beraber bir bütündür.

a) 1/30.000 ölçekli Yönetsel Alanları ve Köy Merkezlerini gösteren 1 numaralı Harita
b) 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kurallarını gösteren 2 numaralı Harita
c) Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarını Gösteren Haritalar
d) Suriçi Koruma Alanını Gösteren Harita

1.4.2 Planın Uygulama Hükümleri

a) Bu Planda, farklı bir kural belirlenmediği durumlarda Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası, Çevre Yasası ve yürürlükteki ilgili diğer yasalar ile birlikte değerlendirilir ve İmar Yasası uyarınca bu Plana göre Planlama Onayı almamış gelişmeler için, yürürlükteki diğer yasalara göre izin verilemez. Aksi davranılması durumunda Esas Yasası'nın 27'inci maddesi uyarınca İmar Yasası'na aykırı davranılmış olunur ve konu maddeler altında gerekli yasal işlemler yapılır.
b) Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi İmar Planı, bölgenin planlı gelişmesini sağlayacak ana bir rehber olup aynı zamanda planlama alanı içerisindeki tüm yerleşmeler ve alt bölgeler için yapılacak detaylı planları yönlendirecek ilkeler ve politikalar planıdır.
c) İmar Planı Alanı içerisindeki farklı alanlar ve konularda, planın genel politika ve önerilerini daha ileriye götürerek geliştirmek için, İmar Yasası'nın 9 ve 10'uncu maddeleri uyarınca Öncelikli Alan Planları ve Çevre Planları hazırlanabilir. Ancak yapılacak olan Öncelikli Alan veya Çevre Planları İmar Yasası'nın 11(4) maddesi uyarınca hiçbir zaman **İmar Planının esas kararlarını değiştirecek veya etkileyecek şekilde olamaz.**
d) Bu plan kararları çerçevesinde hazırlanacak olan Öncelikli Alan Planları ve Çevre Planlarında alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması zorunludur.
e) Bu Plan, plan alanındaki yerleşim birimlerinin altyapı ve diğer hizmetlerle ilgili teknik planların hazırlanmasında da esas teşkil edip İmar Yasasının 13(4)

maddesine göre bu planlar hiçbir zaman imar planının esas kararlarını değiştirecek veya etkileyecek şekilde hazırlanamazlar.

f) 2021 – 2041 dönemini kapsamak üzere 20 yıllık bir süre için hazırlanan Plan, 55/89 İmar Yasasının 12.maddesi uyarınca, her beş yılda veya gerek duyulması durumunda, Yasanın 13.maddesi kuralları çerçevesinde, daha kısa sürede gözden geçirilerek, değişen koşullara göre güncellenip değiştirililir.

g) 2 Numaralı 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterilmiş olup bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tesbiti ve uygulama yapılamaz. Planlama Alanı Sınırı, İmar Gelişme Sınırı, arazi kullanım sınırı, mülkiyet sınırı ve herhangi bir ölçü ile ilgili olarak, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarına başvurulur.

h) 2 Numaralı 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları 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 Kaymakamlıklardandan uygunluk görüşü alınması koşulları ile Plan değişikliğine gerek kalmaksızın değişiklikler yapılabilir. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

i) Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten sonra Planlama alanı hudutları 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) kamusal amaçlı olmak kaydı ile sadece yeşil alan, eğitim, sağlık, sosyal hizmet, sosyal tesis gibi toplumsal hizmet kullanımları, devlet eli ile orta ve düşük gelir grubuna yönelik yapılacak sosyal konut ve/veya kırsal kesim arsaları[1], kültürel ve spor dinlence kullanımları ile kamusal hizmet ve altyapı ihtiyacını karşılamak amacı ile kullanılabilecektir. Başkaca bir amaca tahsis edilemez.

j) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen kullanım türlerinin hangisi olacağı 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında ve yukarıdaki (g) bendinde belirtilen imzalı ve mühürlü tapu haritalarında gösterilmektedir. Söz konusu kullanım türlerinin gösterilmediği durumlarda Planlama Makamı ilgili Belediyeler ve Kaymakamlıklar ile birlikte Planın amaç ve stratejilerine uygun

[1] Devlet eli ile açılacak kırsal kesim arsaları bu Plan amaçları bakımından İskele Belediye hudutları içerisinde kalan ve Ülkesel Fizik Planda kentsel yerleşim alanı olarak belirlenen Ötüken, Kuzucuk, Aygün, İskele, Bahçeler, Boğaz ve Kalecik yerleşim hudutları dışında açılabilir.

detay

olarak ihtiyaçlar ve mülkün yer aldığı lokasyona uygun olarak kullanım türünü belirleyecektir.

1.4.2.1 Planın Esas Kararları

a) 1.3'de belirtilen Planlama İlkeleri,
b) Bölüm 2'de belirtilen Vizyon, Amaç ve Stratejiler,
c) Bölüm 3'de belirtilen Ana Politikalar
d) Nüfus ve konut yoğunluğu dağılımı,
e) Ana ulaşım ağı ile ilgili kararlar,
f) Açık ve Yeşil alanlarla ilgili kararlar,
g) Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında tanımlanan ve gösterilen arazi kullanım dağılımı,
h) Geleneksel Köyiçi koruma alanlarında doku bütünlüğüne uygun yapılaşmanın sağlanmasına ilişkin genel politika ve kararlar,
i) Gazimağusa Suriçi
j) Afet risklerine karşı alınması gereken önlemlere ilişkin kararlar,

Planın değiştirilemez esas kararlarıdır.

1.4.2.2 Öncelikli Alanlar ile Alt Öncelikli Alanlar ve Bu Alanlarda Yapılacak Detaylı Planlama Çalışmaları Yürürlüğe Girinceye Kadar Geçecek Süredeki Uygulama Esasları

İmar planı sınırı içinde öncelikli alanlar ve alt öncelikli alanlar belirlenerek imar planı yürürlüğe girdikten sonraki aşamada söz konusu alanlarda imar planının mevcut ana hedef ve politikalarına bağlı olarak daha detaylı çalışmalar gerçekleştirilecektir.

Öncelikli alanlarda öncelik sırasına göre uygun planlar makro ölçekte ele alınarak, temel amaç ve ilkeler belirlenerek hazırlanacak, alt öncelikli alanlarda ise bu amaç ve ilkelere dayalı, daha detaylı ve uygulamaya yönelik planlar hazırlanarak, uygulama gerçekleştirilecektir.

İmar Yasası'nın 9'uncu maddesi uyarınca İmar Planı sınırları içerisinde yoğun sorunları olan ve ivedilik arz eden alanlarda gelişmeleri sınırlandırmak, yönlendirmek, denetlemek ve düzenli gelişmeyi sağlamak amacı ile "Öncelikli alanlar" belirlenecek ve "Öncelikli Alan Planları" hazırlanacaktır.

Plan dönemi içerisinde sonraki aşamalarda, hazırlanacak programlar çerçevesinde detaylı planlama çalışmaları yapılıncaya kadar geçecek sürede gelecek gelişme talepleri, 1.4.1 Planın Kapsamı maddesinde belirtilen Plan Raporu, 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritası, Geleneksel Köyiçi ve Suriçi Koruma Alanlarını gösteren

haritalar ve İmar Gelişme Sınırı, arazi kullanım dağılımı sınırları ve benzeri sınırların gösterildiği, tapu haritalarına bağlı olarak değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

Öncelik sırasına göre “öncelikli alan” olarak belirlenmiş alanlar:

1. Kıyı Bölgesi
2. Turizm Alanları
3. Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Kentsel Yerleşim Alanları
4. Diğer kırsal yerleşimler

Öncelik sırasına göre “alt öncelikli alan” olarak belirlenmiş alanlar:

1. Alaniçi, Yeniboğaziçi, Mormenkeşe, İskele ve Turnalar Dokusu Korunarak Geliştirilecek Köyiçi Alanları
2. Diğer Köyiçi alanları
3. Suriçi
4. Kültür Rotası
5. Hizmet Merkezleri

1.5 KAZANILMIŞ HAKLAR, BİR DEFAYA MAHSUS TANINMIŞ HAKLAR ve İMAR GELİŞME SINIRLARI DIŞINDA KALAN ARSA VE BİNALARLA İLGİLİ KURAL ve KOŞULLAR

1.5.1. Kazanılmış Haklar

Bu Plan'ın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren her türlü gelişme planlama onayına bağlıdır.

A. İş Bu Planın Yürürlüğe Girdiği tarihten Önce İnşaat İzni Almış Gelişmeler

1. İnşaata başlanmış olsun veya olmasın Planlama Makamına Planlama Onayı için bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 6 ay içerisinde başvurulması halinde bu gelişme engellenemez.

B. İş Bu Planın Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Almış Gelişmeler

1. İş Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce planlama onayı almış ve planlama onayı süresi bitmeden önce buna uygun olarak inşaat izni alarak planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaata başlamış gelişmeler engellenemez.

2. Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca verilen süre içerisinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.

3. İş Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce planlama onayı almış ve planlama onayı süresi bitmeden önce buna uygun olarak inşaat izni alarak, planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaata başlamamış gelişmeler için planlama onayı ve/veya inşaat ruhsatı süresi bitiminden en geç 6 ay içerisinde ve/veya Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 1 yıl içerisinde, Planlama Makamına başvurulması halinde planlama onayı bir defaya mahsus 1 yıl süre ile uzatılır. Süre sonunda inşaata başlanmamışsa, bu Plan kural ve koşulları geçerli olur. İnşaata başlanmış ve 1 yıl içerisinde tamamlanmamış ise Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.

C. İş Bu Plan Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Başvurusunda Bulunulmuş (İmar Emri Kapsamında olmayan) Ancak Henüz İşlemleri Sonuçlandırılmamış Gelişmeler

1. İş Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce, geçerli bir planlama onayı başvurusuna bağlı olarak Planlama Makamına yapılan ve henüz işlemleri

sonuçlandırılıp planlama onayı verilmemiş başvurular, İş Bu Plan öncesi kural ve koşullara bağlı olarak sonuçlandırılır.

2. Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca planlama onayı ve buna uygun olarak inşaat izni almış, alınmış planlama onayı süresi bitmeden önce planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaata başlamış gelişmeler engellenemez.

3. Yukarıdaki (2)'inci fıkra uyarınca verilen süre içerisinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.
4. Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca planlama onayı almış ancak, planlama onayı süresi bitmeden önce alınmış planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak inşaata başlanmamış tasarı gelişmeler bu Plan kural ve koşullarına tabi olur.

D. İş Bu Planın Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Başvurusunda Bulunulmuş (İmar Emri Kapsamında olan) Ancak Henüz İşlemleri Sonuçlandırılmamış Gelişmeler

1. Başvuru sahibinin istemesine bakılmaksızın Planlama Makamı tarafından, Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi verilir.

2. "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi" alındığı tarihten 3 yıl içerisinde inşaat izni alıp, inşaata başlamış olanların hakkına herhangi bir halel gelmez.

3. Belirtilen süre içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaata başlanılmamışsa "planlama onayı verilmiş gelişme" hakkı iptal olur.

E. İş Bu Planın Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce İmar Emirleri Kapsamında "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi" Almış Gelişmeler

1. İş Bu Planın Yürürlüğe girdiği tarihten önce yayınlanmış olan İmar Emirleri Kapsamında "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi" almış gelişmeler için, alındığı tarihten 3 yıl içerisinde inşaat izni alıp, inşaata başlamış olanların hakkına herhangi bir halel gelmez.
2. Belirtilen süre içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaata başlanılmamışsa "planlama onayı verilmiş gelişme" hakkı iptal olur.

F. İş Bu Planın Yürürlüğe Giriş Tarihinden Önce Gazimağusa Kıyı Şeridi Bildirisi Altında

1. **İnşaat İzni alınmış gelişmelerde,** inşaata başlanmış olsun veya olmasın Planlama Makamına Planlama Onayı için inşaat izni süresi bitiminden en geç

3 ay içerisinde ve/veya bu plan yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 6 ay içerisinde başvurulması halinde bu gelişme engellenemez.

2. **KTMMOB Mimarlar Odası Vize Bürosu tarafından vizelenmiş ve/veya İzin almak üzere ruhsat makamlarına giriş yapmış ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp İnşaat izni verilmemiş başvurular için** Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten sonra 6 ayı aşmayacak bir zaman dilimi içerisinde ve/veya Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabii olan gelişme başvurularında Çevre Koruma Dairesi tarafından "Çevresel Etkileri önemsiz" veya "ÇED olumlu" kararının başvuru sahibine bildirilmesinden sonraki en geç 1 ay içerisinde Planlama Makamına başvurulması halinde Bu Plan kurallarına uygun olup olmadığına bakılmaksızın Bu Planın Yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuat kapsamında değerlendirilerek Planlama Onayı verilir.

1.5.2 Bu Plan için bir defaya mahsus uygulanmak üzere tanınan haklar

(1) Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten önce KTMMOB Mimarlar Odası vize bürosuna kayıt yaptırmış ve/veya vize almış ve/veya herhangi bir yasa altında izin almak üzere yetkili makamlara yapılmış ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabi olup olmadığına bakılmaksızın bu planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 1 yıl içerisinde başvurulması halinde gelişme engellenmez. KTMMOB Mimarlar Odası vize bürosu tarafından vize bürosuna kayıt yaptırmış ve işlemleri tamamlandıktan sonra vizesi alınan gelişmelerde planlama onayı alındıktan sonra 1 yıl içerisinde ruhsat alınıp ruhsat alındıktan sonraki 1 yıl içerisinde inşaata başlanmaması durumunda ruhsat ve planlama onayı yenilenmeyecektir. Ancak herhalükarda tanımlanan gelişmelerin bu planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl içerisinde planlama onayı alması gerekmektedir.

Planlama Makamına giriş yapmış gelişme başvurularına yürürlükteki diğer tüm yasalarla birlikte aşağıdaki 2'inci fıkra kurallarına uygun olarak Planlama Onayı verilir.

(2)

a) İnşaat haklarının brüt alan üzerinden hesaplanması koşulu ile arazi alanın %30'una kadar olan kısmı ihtiyaca göre Planlama Makamı ve/veya Belediye tarafından belirlenecek yol, otopark, yeşil alan, trafo ve benzeri altyapı ve toplumsal hizmet kullanımı ihtiyacı karşılamak üzere kamuya bedelsiz olarak terk edilir.

b) Yukarıdaki (a) bendinde belirtilen kamuya bedelsiz olarak terk edilmesi gereken %10 oranındaki yeşil alanın gelişme başvurusu yapılan parsel üzerinde gösterilemediği durumlarda **imar gelişme sınırları içerisinde kalan konut alanlarında** belirlenecek ve Planlama Makamının uygun göreceği özel mülke ait bir alanın, yatırımcı tarafından satın alınarak

sosyal donatıları ve altyapıları tamamlandıktan sonra "Yeşil alan" kullanım amacı ile mülkiyetinin belediyeye devredilmesi Planlama Onayına koşul olarak konacaktır. Veya ilgili Belediye tarafından imar gelişme sınırları içerisinde kalan konut alanları içerisinde **"Kent Parkı veya Bölge Parkı"** kullanım amacına uygun olarak satın alınacak en az 1 hektar büyüklüğündeki bir alan için başvuru sahiplerinden ilgili belediye tarafından katkı payı alınacaktır.

c) Başvuru sahibi tarafından Planlama Makamına yapılacak değişiklik başvurularında birim sayısı, kat adedi, bina adedi azaltılabilir. Bina cephesi, iç tadilat ve vaziyet planı üzerinde bina, havuz ve benzeri yer değişiklikleri yapılabilir.

d) Bu Plan uyarınca taşkın riski olan alanlar içerisinde kalan gelişme başvurularında bahse konu projelerin Plan Raporunun 4.7 Taşkın Riski Taşıyan Alanlara Yönelik Kural ve Koşullar maddesinde belirtilenlere uygun olarak tadil edilmesi esastır. Ancak 4.7 maddesinden farklı olarak inşaat hakkı brüt alan üzerinden hesaplanacaktır.

(3) Yukarıdaki (2)'inci fıkra uyarınca planlama onayı ve buna uygun olarak inşaat izni almış, alınmış planlama onayı süresi bitmeden önce planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaata başlamış gelişmeler engellenemez.

(4) Yukarıdaki (2)'inci fıkra uyarınca verilen Planlama Onayı süresi içerisinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.

(5) Berlirtilen planlama onayı süreleri zarfında inşaat ruhsatı alınıp inşaatına başlanmayan tasarı gelişmelere ait Planlama Onaylarının süresi uzatılmaz ve gelişmeler bu Planın kural ve koşullarına tabi olur.

1.5.3. İmar Gelişme Sınırları Dışında Kalan Arsa Ve Binalarla İlgili Kural Ve Koşullar

1) Bu Planla belirlenen İmar Gelişme Sınırları dışında kalan ve Planın yürürlüğe girdiği tarihinden önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış arsalar ve bu Planla tanımlanmış Kazanılmış Haklar kapsamında Planlama Onayı ve inşaat izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerine**,** yapı arsa oranı 0,50/1'i, taban alanı oranı %35'i, kat adedi 2'yi aşmayacak konut kullanımına yönelik yapı, inşaat ve/veya kullanım değişikliği yapılabilir. Net nüfus yoğunluğu 100 kişi/hektarı, net konut yoğunluğu 33,3 konut/hektarı aşamaz. Hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

2) Bu Planla belirlenen İmar Gelişme Sınırları dışında kalan ve Planın yürürlüğe girdiği tarihinden önce izin alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş veya inşa edilecek olan binalarda ve bu Planla tanımlanmış Kazanılmış Haklar kapsamında alınacak Planlama Onayı ve inşaat iznine uygun olarak

yapılacak binalar, Plan öncesi gelişme kurallarına tabidir. Ancak bu türden binalardaki kullanım değişikliği konut kullanımı ile sınırlıdır.

1.6 TANIMLAR

“Altyapı” Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, yol, su, elektrik, haberleşme ve çevresel altyapı ile bir yaşam alanının, sağlıklı, güvenli ve çağdaş gereksinimlerinin karşılanabilmesi için yer altı ve/veya yer üstünde yer alan her türlü benzeri donanımı anlatır.

“Apart Otel”, 2012 Oteller Tüzüğünün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 58’inci maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

"Arazi" Bu Plan amaçları bakımından, alt yapısı bulunmayan ve/veya bu Plan kurallarına uygun olarak, birden fazla arsaya bölünebilecek parselleri anlatır.

“Arsa (Nihayi tasvip olmuş arsa)”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, su, elektrik, yol ve benzeri her türlü alt yapısı mevcut, içine inşaat yapmaya uygun parseli anlatır.

"Arazi Kullanımı" Parselin, Konut, ticaret, büro (ofis), sanayi, toplumsal hizmet, kamu kullanımı, eğlence ve benzeri amaçlarla kullanım biçimini anlatır.

"Ortalama Aile Büyüklüğü" Sürekli ikamet edilen konutlarda yaşayan kişi sayısı toplamının sürekli ikamet edilen konut toplamına bölünmesiyle elde edilir.

Bakım, Onarım Faaliyeti; Çatı aktarma, boya badana, döşemenin iyilestirilmesi ve sağlamlaştirilmasi, kapı ve pencerelerinin iyleştirilmesi, genel olarak binanın taşıyıcı sisteminin sağlamlaştirilmasi, iyilestirilmesi ve benzeri hertürlü bakım onarım faaliyetini kapsar.

“Bina (yapı)”, Esas Yasa’ nın 2’nci maddesinde belirtildiği üzere taş, beton, çamur, demir, kereste veya diğer başka malzemeden yapılmış herhangi bir yapıyı veya böyle bir yapının bir kısmını anlatır.

“Bina Taban Alanı (İnşaat Taban Alanı)” Parsel üzerine yapılabilecek inşaatın azami taban alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli trafo ve benzeri kamusal altyapı, yeşil alan ve kamu yolları hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"Bina Taban Alanı Oranı (İnşaat Taban Alanı Oranı)" Parsel üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alanının arsa alanına oranını anlatır. Bu oran, arazilerde gerekli trafo ve benzeri kamusal altyapı, yeşil alan ve kamu yolları hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“Bina Toplam Alanı (İnşaat Toplam Alanı)” Parsel üzerine yapılabilecek azami inşaat toplam alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli trafo ve benzeri kamusal altyapı, yeşil alan ve kamu yolları hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"Bina Toplam Alanı Oranı (yapı arsa oranı)" Herhangi bir parselde, yapılabilecek İnşaat Toplam Alanının parsel alanına oranını anlatır. Bu oran, arazilerde, gerekli yeşil alan, yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"Bina Yaklaşma Sınırı" Bir parsel üzerinde yapılacak bina ile parsel sınırı arasındaki uzaklığı anlatır.

“Bina Yüksekliği”, Sıfır kodundan, döşeme üst koduna ve/veya saçak seviyesine kadar olan uzaklığı anlatır.Çatı bina yüksekliği dışında kalır.

“Birinci Sınıf Tatil Köyü”, 2012 Oteller Tüzüğünün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 56’ıncı maddesinin 2’inci fıkrasında tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

"Bodrum" Bu Plan amaçları bakımından, binanın, zemin katı altında kalan ve sıfır kodu üzerinde azami 1.20 metreye kadar yükselebilen kısımlarını anlatır.

“Butik Otel”, 2012 Oteller Tüzüğünün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 59’uncu maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

"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, mimarlik, mühendislik, avukatlık ve benzeri mesleki hizmet üretmek, sunmak, bankacılık ve/veya benzeri parasal işler ve işlemler yürütmek, sigorta acentesi, amacıyle 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.

“Çevre” 18-2012 Çevre Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtildiği üzere canlıların yaşamları boyunca ilişkilerini sürdürdüğü fiziksel, biyolojik ve sosyo-kültürel ortamı anlatır.

“Çevresel Altyapı”, Bu Plan amaçları bakımından kanalizasyon ve/veya atık su arıtma, arıtma tesisi, katı atık toplama ve/veya depolama ve/veya bertaraf etme, yağmur suyu toplama ve/veya arıtma, deniz suyu arıtma ve benzeri altyapıyı anlatır.

“Dere”, Kamu Derelerinin Korunması Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtildiği üzere Bakanlar Kurulunca bir Emirname ile dere olarak ilan edilen bir kamu deresini veya bir kamu deresinin herhangi bir bölümünü anlatır.

“Dere Koruma Alanı” , Bu Planla Koruma Sınırları belirlenen dere ve su arklarının hemen çevresindeki vadi içerisinde kalan parselleri anlatır.

“Dere Yatağı”, Kamu Derelerinin Korunması Yasası’nın 2’inci maddeesinde belirtildiği üzere herhangi bir derenin su yolunun en son sınırları arasında kalan ve tüm set ve adacıkları da içine alan arazinin tümünü anlatır.

“Doğal Kaynak”, Anıt ağaç, nesli tükenme tehlikesi arzeden hayvan gibi canlı varlıkları ve bunların bağımlı olduğu hava, su ve toprak gibi cansız çevre unsurlarını anlatır.

"Doğal Zemin" Bu Plan amaçları bakımından herhangi bir arsanın veya arazinin, herhangi bir kazı (hafriyat) yapılmamış ve/veya doldurulmamış durumunu anlatır.

“Ekolojik Denge”, İnsan ve diğer canlıların varlık ve gelişmelerini sürdürebilmeleri için gerekli olan koşulların tümünü anlatır.

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

“Eğlence ve Dinlence”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, insanların eğlenme, dinlenme, spor ve kültürel gereksinimlerini karşılamak amacı ile kullanılan bina ve alanları anlatır.

“Eğlence Kullanımı”, Eğlence-Dinlence kullanım türlerinden olup restaurant, kafe, kahvehane, bar, meyhane, dans salonu, düğün salonu, festival alanı, disko, kumarhane, gece kulubü ve bet ofisi türü kullanımları kapsar.

“Esas Yasa”, 55/1989 İmar Yasası’nı anlatır.

“Eski Eser”, Eski Eserler Yasası’nın 2’inci maddesinde tanımlanan, saptanmış ve/veya listelenmiş olup olmadığına bakılmaksızın, tarih öncesinden günümüze kadar gelen süreçte üretilmiş olup ilgili bulundukları dönemin tarihi, sosyal, kültürel, teknik, mimari, sanatsal, ekonomik ve bilimsel düzey ve özelliklerini yansıtan yerüstündeki, yeraltındaki ve su altındaki her türlü taşınır ve taşınmaz tarih ve kültür varlıklarını ve/veya Eski Eserler Yasası metni içinde geçen kültür varlığı ifadesini anlatır.

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

“Gazimağusa İskele ve Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi”, Fasıl 96 altında yayınlanan 1989 Gazimağusa Kıyı Şeridi Bildirisi alanı dışındaki, Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisindeki tüm yerleşim birimlerinin (Gazimağusa, Mutluyaka, İskele, Ötüken, Kuzucuk, Aygün, Sınırüstü, Boğaziçi, Boğaztepe, Boğaz, Kalecik, Yarköy, Turnalar, Kurtuluş, Ergazi, Ardahan, Ağıllar, Altınova, Topçuköy, Yeniboğaziçi, Mormenekşe, Akova, Yıldırım, Alaniçi, Muratağa, Sandallar ve Atlılar) yönetsel sınırlarının içerisinde kalan bölgede uygulanacak kural ve koşulları kapsar. Bu Planın yürürlüğe girmesi ile Gazimağusa İskele ve Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi yürürlükten kalkar.

“Gazimağusa Kıyı Şeridi Bildirisi”, 1989 yılında Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası’nın 14. Maddesi uyarınca yayınlanan, Gazimağusa’dan Kalecik yerleşimine kadar olan kıyı bölgesini kapsayan bölgede uygulanacak kural ve koşulları kapsar. Bu Planın yürürlüğe girmesi ile Gazimağusa Kıyı Şeridi Bildirisi yürürlükten kalkar.

“Geçit Hakkı”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası’nın 11A maddesinin (1)’inci fıkrasında belirtilen tanımı anlatır.

“Gelişme”, Esas Yasa’nın 16’ıncı maddesinde belirtildiği üzere başka bir Yasadaki herhangi bir diğer kurala bakılmaksızın, Esas Yasaya göre bir taşınmaz mal üzerinde veya altında veya içinde yer alan yapı ve inşaat, mühendislik, madencilik, tarım faaliyetleri veya üzerindeki binada yapılan herhangi bir nitelik ve kullanım değişikliği, yıkım, gelişme olarak kabul edilir.

“Gıda Dışı Ürünler”; Ticaret türlerinden olup ayakkabı, giyim eşyası satan dükkanlarla, telefoncu, kitapçı, kırtasiye, züccaciye, nalbur, eczane, fotoğrafçı, kuyumcu, oyuncakçı, spor malzemesi satış yeri, bilgisayarcı, 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, sandüviçci, dönerci, büfe ve benzeri gıda türü ürünlerin hazırlanıp satıldığı yerleri anlatır.

“Hayvancılık”, Esas Yasa’nın 2’inci maddesindeki tarım tanımında belirtilen eti, yünü, kürkü veya tarımda kullanılmak için hayvan yetiştiriciliğini anlatır.

“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.

“İkinci Sınıf Tatil Köyü”, 2012 Oteller Tüzüğünün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 56(1) maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“İmar Gelişme Sınırı”, Esas Yasa’nın 11(2) maddesinde belirtildiği üzere, İmar planında, planın öngördüğü zaman süresi içinde, gelişmelerin sınırlandırılıp, denetlenebilmesi, kullanımların düzgün, planlı ve derli toplu olarak dağılımının sağlanması için çizilen ve 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları ve Plana ekli tapu haritalarında gösterilen sınırı anlatır.

“İmar Planı Sınırı (Plan Alanı Sınırı)”, Esas Yasa’nın 11(1) maddesinde belirtildiği üzere, İmar Planın kapsadığı alanı sınırlayan ve 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen sınırı anlatır.

“İnşaat Faaliyeti”, Esas Yasa’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımlanan, yıkım, yeniden (yeni) inşaat, onarım, tadilat, ekleme ve binayı değiştirecek her türlü faaliyeti anlatır.

“İskele”, Deniz taşıtlarının yanaştığı, ahşap veya beton malzemeden yapılmış denize doğru uzanan alanı anlatır.

“Kamu Kullanımı (Kamusal Hizmet Kullanımı)”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yerel veya merkezi yönetim olmak üzere, kamu yönetimi tarafından sunulan, yerleşmelerin güvenliği, uygun ve etkin işlerliğini sağlayan hizmetleri anlatır.

Kamuya açık tuvaletler, itfaiye, postahane, polis, askeri kuruluşlar, salhane, mezarlık, elektrik ve telefon hizmet binaları, radyo istasyonu, otobüs terminali, uçak alanı, liman, çöp dökme alanı, kanalizasyon arıtma tesisi, deniz suyu arıtma tesisi ve benzeri amaçlarla bina ve/veya arsa veya arazinin kullanımı bu tanım kapsamında değerlendirilir.

“Kamu Yolu”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası’nın 2 maddesinde belirtildiği üzere kamunun geçit hakkı olan herhangi bir yol, meydan, patika, açık yer veya alanı anlatır ve yetkili makam tarafından veya rızasıyla kamu yolu olarak ayrılan herhangi bir araziyi de içerir.

“Kat Eklemesi”, Herhangi bir parsel üzerinde mevcut, izin almış bir bina üzerine, bu Plan kurallarına uygun olarak yapılacak her türlü katı veya katları anlatır.

“Kat Sayısı (Kat Adedi)”, Binaların bodrum haricindeki katlarının sayısını anlatır.

“Kazanılmış Hak”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yukarıdaki 1.5.1 maddesi kapsamındaki hakları anlatır.

“Kazı ve Dolgu”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından herhangi bir amaç için, taşınmaz malın üzerinde ve/veya altında yapısal değişikliğe yol açacak ve/veya üzerindeki doğal kaynağı ve/veya ekolojik dengeyi bozacak ve/veya zarar verecek şekilde kazma ve/veya doldurma ve/veya toprak ve/veya kum ve/veya çakıl ve/veya taş almayı ve/veya çıkarmayı anlatır.

“Konut Kullanımı”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yaşamak, oturmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan müstakil, ikiz, sıra, iç avlulu ve apartman türündeki binaları anlatır. Turistik tesisler, yurt ve benzeri konaklama birimlerini kapsamaz.

“Kıyı”, Kara yönünde kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanı, **Deniz yönünde** ise kıta sahanlığı ve/veya 500 metrelik mesafeye ve/veya 30 metre derinliğe kadar olan alanı anlatır.

“Kıyı Çizgisi”, Suyun taşkın durumları dışında kara parçasına değdiği noktaların birleşmesinden oluşan meteorolojik olaylara göre değişen doğal çizgiyi anlatır.

“Kıyı Kenar Çizgisi”, Bu Plan amaçları bakımından alçak basık kıyı özelliği gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonra kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumsal ve kıyı kullanımlarından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, sazlık ve benzeri alanların doğal sınırı; dar yüksek kıyı özelliği gösteren yerlerde ise şevin üst sınırını anlatır.

“Kullanım Değişikliği”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, herhangi bir bina ve/veya alandaki yürürlükteki yasa, tüzük, plan ve/veya Emirname kurallarına göre izni ve/veya Planlama Onayı bulunan kullanım şeklinin, bu Plan kurallarına göre değiştirilebilmesini anlatır. Yürürlükteki yasa, tüzük, plan ve/veya emirname kurallarına göre izni ve/veya Planlama Onayı bulunan boş dükkanın herhangi bir ticaret ve/veya eğlence ve/veya büro veya başka tür kullanım amacıyla kullanılması da kullanım değişikliği olarak kabul edilir.

“Küçük Sanayi İşletmesi”, Bu Plan amaçları bakımından en fazla 15 çalışana kadar çalışanı olan oto elektrik, lastik tamir, oto döşeme, motorlu araç tamir ve benzeri servis ticaret türleri, matbaacılık, baskı, kağıt üretimi faaliyetleri, ahşap ürünlerinin üretildiği tesislerle Sanayi Dairesi tarafından uygun görülecek diğer küçük ölçekte üretim yapan işletmeleri anlatır.

“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, labaratuarlar, 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.

“Orman”, 1985 K.K.T.C. Anayasası’nın ilan ve yürürlüğe girmesinden önce tapu kayıtlarında yüksek ve alçak orman alanı olarak kayıtlı bulunan orman sahaları ile 23 Kasım 1983 tarihli Resmi Gazete’nin EK IV ‘ünde A.E. 48 altında yayınlanmış olan ve 5.10.1983 tarihli Ç(K-1) 880-83 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Orman Sahası kapsamına alınan alanlar ve bu alanları tadil eden S(K-11) 133-07 B.K.K ile 23 Ocak,2007 tarihli Resmi Gazetenin EK IV ‘ünde yayınlanmış olan ve Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında ve tapu haritalarında gösterilen alanları anlatır.

“Otopark”, Yürürlükteki diğer başka yasa veya tüzükteki kurallara bakılmaksızın, bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından bir binayı ve/veya alanı, çeşitli amaçlar için kullanan gerçek ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için binanın içinde ve/veya oturduğu parselde, açık ve/veya kapalı, bodrumda ve/veya diğer katlarda düzenlenen alanları anlatır.

“Özel Belgeli Otel”, 2012 Oteller Tüzüğünün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 60’ıncı maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“Özel Eğitim”, Eğitim kullanım türlerinden olup beden, zihin, duygu ve toplumsal gelişim yönünden farklılıkları/engelleri olan bireylere eğitim verilen yerleri anlatır.

“Parsel”, Tapu haritalarında gösterilen ve taşınmaz mal olan arsa ve araziyi anlatır.

“Parselleme”, Bu Plan amaç ve kapsamları bakımından, herhangi bir başka yasa ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, herhangi bir arazinin, üzerine bina ve/veya yapı ve inşaat ve/veya Esas yasada tanımlanan ve bu Planda belirlenen yapılabilecek diğer gelişme kapsamında olan gelişmeleri yapmak ve/veya bu amaçlarla kullanmak ve/veya üzerinde herhangi bir başka tasarrufta bulunmak üzere yol, su, elektrik ve benzeri türde altyapısı yapılarak, birden fazla arsaya bölünerek arazinin yapısında yapısal değişiklik yapılmasını anlatır.

“Pazar Yeri”, Ticaret türlerinden olup, haftanın belli günlerinde kurulan pazar alanını kapsar. Kapalı Pazar yeri bunun dışındadır.

“Planlama Alanı”, Bu Plan kapsamı bakımından Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisinde kalan tüm yerleşimlerin yönetim alanlarının kapsadığı alanı anlatır.

“Planlama Makamı”, Esas Yasa’nın 2’inci maddesinde belirtildiği üzere Şehir Planlama Dairesini anlatır.

“Planlama Onayı”, Koşullu veya koşulsuz olarak verilen ve Esas Yasa’nın 17'nci maddesinde belirtilen izni anlatır.

“Restorasyon”, Eski Eserler Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtildiği üzere taşınmaz eski eserin tarihi ve kültürel özellikleri, yapılış teknikleri gözönünde bulundurularak, röleve ve/veya restitusyon projeleri dikkate alınarak, tümünün veya bir kısmının canlandırılarak yenilenmesi için, yapılan her türlü onarım işleri ile planlamaya uygun olarak günün koşullarına göre kullanım getirilmesini anlatır.

“Poliklinik”; Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından hastanın ön tanısının, ayakta veya kısa süreli yatılı tedavisinin yapıldığı, ileri tetkik ve tedavilerin gerektirdiği olguların ilgili hastanelere yönlendirildiği klinikleri anlatır.

“Sahil Şeridi”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından sahil şeridi, 1985 KKTC Anayasasının 38’inci maddesindeki tanımı ile Raporun 4.4.19 Sahil Şeridi İçerisinde Kalan Alanlar maddesinde belirtilenleri anlatır.

“Servis Ticaret”, Ticaret türlerinden olup bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından oto elektrik, lastik tamir, oto döşeme, eksoz tamir, motosiklet tamir ve benzeri kullanımlardır.

“Sosyal Hizmet kullanımı”, Toplumsal Hizmet kullanım türlerinden olup, gençlik merkezi, yaşlı bakım evi, öksüzler yurdu ve benzeri sosyal amaçlı merkezlerle, hayvan barınağını anlatır.**“Site”,** Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtildiği üzere aynı parsel veya parseller içerisine inşa edilmiş birden fazla

binadan oluşan ve arazi ile müşterek kullanılan kısımların tüm bina sahiplerine ait olduğu ve seri planına göre her binanın ayrı ayrı kaydı yapılmış olan binalar topluluğunu anlatır.

"Spor-Dinlence Kullanımı", Eğlence-Dinlence kullanım türlerinden olup park ve bahçeler, stadyum, açık spor alanı, kapalı spor alanı, yarış alanı, piknik alanı, kamp alanı ve benzeri kullanımları kapsar.

"Sulak Alan", 18-2012 Çevre Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtildiği üzere, denizlerin gelgit hareketlerinin çekilme devresinde altı metreyi geçmeyen derinliklerdeki deniz suyu da dahil olmak üzere, doğal veya yapay, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, sular, bataklık, sazlık veya benzeri alanları anlatır.

"Tadilat, ilave veya "tamirat**",** Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtildiği üzere binalarla ilgili olarak kullanıldığında, binanın boyutlarını değiştiren herhangi bir yapısal tadilat, ilave veya tamiratı anlatır.

"Tarım", Bu plan amaçları bakımından bahçecilik, meyve, sebze ve tahıl yetiştiriciliği, toprağın otlak, mera, bostan, fidanlık veya başka tarımsal amaçlarla kullanıma bağlı olarak kullanılmasını ifade eder.

"Taşınmaz Mal", Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı 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 (Gıda, gazete bayi, ev eşyası ve gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler), hizmet ticareti, servis ticareti, benzinci, süpermarketler, Pazar yeri, araç galerisi ve boş dükkanlar ticaret olarak kabul edilir.

"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.

"Turistik Bangalov", 2012 Oteller Tüzüğünün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 57'inci maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

"Turistik Pansiyon", 2012 Oteller Tüzüğünün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 63'üncü maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

"Yapılaşma Kuralları", Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, yıkım dışındaki yapı ve inşaat maksatlı her türlü inşaat faaliyeti ile ilgili kural ve koşulu anlatır ve arazi kullanım türü, inşaat taban alanı, inşaat toplam alanı, inşaat taban alanı oranı ve inşaat toplam alanı oranı ile binanın kütlesi, formu, ölçeği, bina kat sayısını, bina yüksekliğini, çatı tipini, malzeme türünü ve binayı biçimlendiren benzeri diğer unsurları kapsar.

"Yeşil Alan", Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, toplumun yararlanması, dinlenmesi, spor yapması ve benzeri amaçlar için ayrılan ve Planın 4.4.12 maddesinde belirtilen alanları kapsar.

“Yeterli Yol ”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, malzemesi asfalt olup güvenli ve konforlu bir şekilde taşıt ve/veya yaya ulaşımını sağlayan, altyapısı mevcut olan en az bir kamu yoluna bağlanan, kamuya ait mevcut yolu anlatır. Bahse konu yolun genişliği parselasyon sonucu oluşan yollarda yaya ve araç yolu ile birlikte en az 5,5 metreden, köyleri birbirine bağlayan ve diğer yollarda ise platform genişliği 6 metreden az olamaz. Yol genişliklerinin gelişme başvurusunda bulunan parsele kadar belirtilen genişliklerden az olmaması esastır. Tarla yolu, patika ve geçiti kapsamaz.

“Yıkım”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından herhangi bir binanın bir kısmının veya tamamının ortadan kaldırılmasını anlatır.

“Yöresel Ev”, 2012 Oteller Tüzüğünün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 62’inci maddesinde tanımlanan konaklama tesisini 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.

“Yükseklik”, Tadil edilmiş şekli ile Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Tüzüğü’nün 2’nci maddesinde belirtildiği üzere bir bina ile ilgili olarak, yolun en yüksek yeri veya böyle bir yol olmadığı yerlerde bina cephesinin ortasının hemen önündeki arazinin tabiği seviyesinden dış duvarın tepesinin seviyesine kadar veya meyilli çatılı bir bina halinde, saçak seviyesine kadar ölçüldüğünde bulunan düşey mesafeyi anlatır.

“Zemin Kat”, Tadil edilmiş şekli ile Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Tüzüğü’nün 2’inci maddesinde belirtildiği üzere bitişiğindeki yer veya yol seviyesinden veya ona yakın bir yerden dış girişi olan bina katını ve bu gibi iki kat bulunması halinde bunlardan daha alçakta olanı anlatır.

2 VİZYON, AMAÇ VE STRATEJİLER

2.1 VİZYON

Planlama Makamı olarak Dairemiz, Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Belediyeleri ile birlikte; 25 – 27 Şubat 2019 tarihleri arasında Planlama Alanına yönelik Vizyon ve Stratejiler Çalıştayı düzenlenmiştir. Kamu, özel sektör, sivil toplum ve akademiyi temsilen 100’e yakın katılımcının yer aldığı çalıştayda, planlama bölgesinde mekansal

kararlara doğrudan veya dolaylı etki edebilecek birçok konu gündeme getirilerek değerlendirilmiştir.

Metodolojik olarak, birinci gün Planlama Alanı için SWOT ve Vizyon'un belirlenmesi üzerine alt gruplara ayrılarak çalışmalar yapılmış, ikinci gün ise oluşturulan konu başlıklarında sorunlar tespit edilmesi ve çözümü yönünde bu kez ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik konularda alt gruplara ayrılarak stratejiler ile politikaların belirlenmesi hedeflenmiştir. Çalıştay'ın son gününde ise tüm fikirler ortak oturumda tartışılarak vizyon ve stratejiler belirlenmiştir.

Çalıştay sonucunda tüm katılımcıların görüşleri doğrultusunda Plan Alanı için aşağıdaki vizyon belirlenmiştir.

"Doğal, kültürel ve tarihi dokusunu sürdürülebilir ve yenilikçi bir anlayışla değerlendiren, gerek kırsal bölgelerde gerekse kentlerde nitelikli iş sahaları ve yerli istihdam olanakları yaratan kıyıları ile bütünleşik kaliteli yaşam merkezi"

- 2041 yılına kadar Gazimağusa İskele ve Yeniboğaziçi Bölgesi, zengin doğal, kültürel ve tarihi dokusuyla sürdürülebilir turizm modelini benimsemiş bir bölge olacaktır.
- Yüksek eğitim ve gayrimenkul sektörlerine öncülük verecek olan bu bölge yaşayanlarına nitelikli iş sahaları, yerli istihdam olanaklarının yanı sıra sürüdürülebilir altyapı sistemleriyle, dünya standartlarında yeşil alanlarıyla kaliteli yaşam alanları sunacaktır.
- Kırsal ve kentsel yaşam alanlarının birbirini tamamladığı, kıyılarıyla bütünleşmiş ve çekiciliğini artırmış, güçlü ulaşım bağlantılarıyla büyümeye devam eden bir bölge olacaktır.

2.2 AMAÇ

Planlama alanı bütününde ekonomik ve sosyal kalkınmayı sağlamak amacıyla kentsel ve kırsal yerleşimlerin özgün kimlikleri korunarak birbirlerini besleyen kademeli merkezleşmeye dayalı gelişmeyi sağlayacak, mevcut hızlı, kontrolsüz ve yaygın gelişmeyi önleyecek, doğal ve tarihi kültürel alanların korunarak kullanılmasını sağlayacak arazi kullanım kararlarını belirlemek amaçlanmaktadır.

Bu bağlamda Planın Amaçları şunlardır;

a) Ekonomik büyüme ve kalkınma stratejilerinin mekansal kararlarla desteklenmesi,
b) Bölgenin denizle buluşması ve 40km'lik sahil şeridine kesintisiz erişimin sağlanması,
c) Kompakt büyümenin ve üretimde sürekliliğin sağlanması,

d) Yerleşim birimlerinin özgün kimliklerinin geliştirilmesi ve uyumlu birlikteliklerinin sağlanması,
e) Doğal ve tarihi kültürel değerlerin korunması ve geliştirilmesi,
f) Bölgenin sosyal altyapı ihtiyacının ekonomik, kültürel gelişimle koordineli ve çevresel değerlere duyarlı bir şekilde oluşturulması,
g) Ulaşım ile arazi kullanım kararlarının uyum içerisinde planlanması, yaya ve toplu taşımacılığın geliştirilmesi,
h) Özel çevre koruma bölgelerinin, orman alanlarının, sulak alanların ve derelerin korunması,
i) Bölgenin enerji ve telekom, katı atık ve atık su altyapısının güçlendirilmesi,
j) Potansiyel risk ve tehlikelerin önlenmesi

2.3 PLAN ANA KARAR İLKELERİ

Oluşturulan vizyon doğrultusunda plan ana karar ilkeleri; Denge, Bağlantı, Süreklilik ve Üretim/Ekonomik Gelişme olarak belirlenmiştir.

DENGE İLKESİ

KKTC Ülkesel Fizik Planı dengeli kentsel gelişim stratejisi kapsamında Mağusa-İskele bölgesi kentsel büyüme bölgesi olarak belirlenmiştir. Alınan bu karara göre; Gazimağusa–İskele Bölgesi'nde, Girne ve Lefkoşa Bölgeleri'ndeki yoğun gelişmelerin, sektörel yığılmaların ülkenin diğer bölgeleri ile dengelenmesi için, yeni gelişme fırsatları sunularak bu bölgede büyüme ve gelişmenin yer alması teşvik edilecektir. Buna bağlı olarak yeni nüfus yerleşimleri için, konut ve gerekli hizmet alanlarının oluşmasını sağlayacak emlak geliştirmeye yönelik yatırımlar teşvik edilecektir. Ayrıca Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi İmar Planı Alanı Mesarya ve Karpaz Tatlısu Kırsal Gelişme Bölgelerinden yerleşimleri içermektedir. Bu bağlamda Plan Alan içerisinde kentsel ve kırsal dengenin de sağlanması

bir diğer plan ilkesidir. Denge ilkesine bağlı kalarak, Üst ölçek planda (Ülkesel Fizik Planı), Planlama alanı için alınan kararlar aşağıdaki gibidir;

- Yaygın ve parçacıl gelişmenin toparlanması, kompakt gelişmenin sağlanması
- Üst Ölçek Planda (Ülkesel Fizik Planı) belirlenen yerleşim Ana Gelişme Merkezi Olan ve Yeni Roller Belirlenmiş Yerleşimlerin rollerini sürdürmesinin sağlanması
- Çok Merkezli bir yapı ve kademelenme oluşturulması/ Yerleşimlerin hizmet ve etki alanlarının genişliğine göre merkez kademelenmesi ve türlerinin oluşturulması
- İskele ve Gazimağusa bölgesinin kentsel büyüme merkezleri olarak belirlenmesi
- Cittaslow ünvanına sahip Yeniboğaziçi'nde bu ünvanın gerekliliklerinin sağlanması
- Alaniçi ve Yeniboğaziçi bölgesinin tarihi, kültürel ve geleneksel yaşam merkezi olarak belirlenmesi
- Karpaz- Tatlısu ve Mesarya Kırsal Gelişme Bölgesinde değerlendirilmemiş doğal çevre ve tarihi kültürel miras potansiyelini kullanmak ve bölgenin ekonomik performansını ve sosyal sürdürülebilirliğinin geliştirilmesi, Bu bölgelerin yerel kaynaklardan yararlanarak tarım sektörüyle gelişen; tarıma dayalı sanayisiyle yerel ve ülkesel ekonomiye katkıda bulanan; eko/agro-turizm sunan yerleşmeleri ile sürdürülebilirliğini koruyan yüksek yaşam kalitesine sahip kırsal bölgeler olarak gelişmesi öngörülmektedir.

BAĞLANTI İLKESİ

Bağlantı ilkesi iki başlık altında ele alınmaktadır. Bunlar ekolojik bağlantı ve Gıda-su-enerji bağlantısıdır.

EKOLOJİK BAĞLANTI

- Derelerin ve yakın çevresinin korunarak kıyı bölgesi, orman alanları ve sulak alanları birbirine bağlayan ekolojik koridorlar oluşturulması
- Sulak alanların çok katmanlı olarak korunması

Ekolojik bağlantı ilkesini hayata geçirmek için; Üst ölçek kararlarına bağlı kalınarak, Dere yatakları ve yakın çevreleri korunacak, yeraltı sularının doğal beslenmelerini sağlayan su havzalarının topoğrafya, eğim ve hidrolojik yapı gibi ortamlarının doğal yapısını bozabilecek herhangi bir gelişme ve müdaheleye izin verilmeyecektir. Bunun yanında Su ortamları ve havzalarının üzerinde ve yakın çevrelerinde atık su toplama ve arıtma sistemi

olmayan gelişmelerle ve hayvancılık, taşocağı, sanayi gibi kirlilik yaratan kullanım türlerine izin verilmeyecek, mevcut olanların da atıkları için gerekli önlemler alınacaktır. Orman alanlarının bütünlüğü korunacak, vasfını yitirmiş veya bozulmak üzere olan orman arazilerini ağaçlandırma çalışmaları desteklenecek ve teşvik edilecektir. Orman alanlarında, orman içi dinlenme yerleri, piknik yerleri gibi rekreasyon amaçlı gelişmeler ve orman faaliyetleri amaçlı gelişmeler dışında gelişmelere izin verilmeyecektir.

GIDA-SU-ENERJİ BAĞLANTISI

- Gıda güvenliği ve tarım sektörünün sürdürülebilirliği için verimli tarım toprakların korunması ve sürdürülebilir kullanımlarının sağlanması esastır.
- Bağlantının diğer kolu olan su kaynaklarının korunması ve sürdürülebilir kullanımlarının sağlanması esastır.
- Gıda-su-enerji bağlantısı planın ana ilkesi olarak benimsenmiş ve eksik altyapı ihtiyaçları için yer temin edilmiştir.

SÜREKLİLİK İLKESİ

- Kıyı içerisinde kıyının doğal alanı ve kıyı şeridinin tanımlanarak kamuya açık kullanımının sağlanması
- Gazimağusa'dan Kaleciğe kadar kıyı bandının kesintisiz olarak yaya-bisiklet ağırlıklı düzenlenmesine olanak sağlayacak şekilde Öncelikli Alan olarak belirlenmesi
- Kent içi ulaşım için yaya-bisiklet ile diğer ulaşım modlarının (ör: minibüs durağı, kruvaziyer limanı/marina vb.) birlikte çalışması (aktarma alanları)
- Kıyı art alan bağlantısını sağlayan kompakt gelişme koridorlarının oluşturulması
- Planlama alanı içinde bulunan tarihi çekim alanlarını (örn; Suriçi, Kral mezarları, Salamis Harabeleri vb.) birbirine bağlayan kesintisiz bir tarih rotasının oluşturulması
- Üst ölçek planda tarihi, kültürel ve geleneksel yaşam merkezi olarak belirlenen Alaniçi ve Yeniboğaziçi bölgelerine ek olarak, yapılan analizler sonucu nitelikli tarihi mimari dokuya sahip olduğu gözlemlenen; İskele, Mormenekşe ve Turnalar köylerinin de tarihi ve kültürel yaşam merkezi olarak belirlenmesi
- Tarihi, kültürel ve geleneksel yaşam merkezi olarak belirlenen İskele, Yeniboğaziçi, Mormenekşe, Alaniçi ve Turnalar' ı birbirine bağlayan kesintisiz bir kültür rotasının oluşturulması
- Mağusa limanının yeniden düzenlenmesi kapsamında oluşturulması planlanan marina' dan Bafra bölgesine gemi seferlerinin düzenlenmesi ve böylelikle kesintisiz bir deniz rotası (mavi rota) oluşturulması

ÜRETİM/EKONOMİK GELİŞME

- Bölgenin ihtiyacı olan yeni Organize Sanayi Bölgesi'nin, Plan Alanı'na yakın ancak yerleşmelere de belli bir mesafesi olan Güvercinlik Bölgesi'nde yapılması

- Ulusal-uluslararası ağlara entegre olmuş kırsal yerleşimlerin üretim-tanıtım çalışmalarına katkıda bulunacak bölgesel tematik ağların oluşturulması
- Kırsal bölgelerde ana ekonomik sektör olan tarımın gelişmesinin desteklenmesi ve faaliyetlerin, özellikle eko- agro turizm ve el sanatları sektörlerinde çeşitlendirilmesinin teşvik edilmesi ve tarıma dayalı sanayi alanlarının yapılmasının teşvik edilmesi
- DAÜ ve İTÜ yerleşkeleri arasındaki Bölgesel Hizmet Merkezi ve Merkezi İş Alanı olarak geliştirilen Bölgede işlevlerin Yüksek teknolojili ar-ge ve tasarım merkezleri ile start-up firmalar için cazip hale getirilmesi
- Ekonomiye katkı sağlayacak doğal ve tarihi varlıkların korunması ve geliştirilmesinin desteklenmesi
- Kıyı bölgesinde ekonomiye katkı sağlayacak turizm eğlence dinlence alanlarının belirlenmesi
- İskele bölgesinde üniversite yapılması

2.4 STRATEJİLER

Yukarıdaki 2.2 Maddesinde belirtilen Amaçlara ulaşmak için belirlenen ana stratejiler;

1) **İmar Gelişme Sınırlarının belirlenmesi;**

   Halihazırda yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış alanlar arasında kalan yapılaşmamış alanlarla ihtiyaç olması durumunda bu alanların hemen bitişiğindeki alanların gelişmeye açılması, gelişmenin bu alanlar içerisinde toparlanması ve aşağıdaki 8'inci paragrafta belirtilen doğal çevrenin ve hassas alanların korunması,

2) **Nüfus Yoğunluğu kademelenmesi;**

   Mevcut nüfus yoğunlukları, insanların yaşam alışkanlıkları, koruma alanları, bölgenin karakteri ve taşıma kapasitesi, doğal ve yapay eşikler ve zemin problemi dikkate alınarak kent merkezlerinden dışa doğru azalan bir yoğunluk öngörülmüştür.

3) **Çok Merkezli bir yapı ve kademelenme**

   Yerleşimlerin hizmet ve etki alanlarının genişliğine göre merkez kademelenmesi ve türlerinin oluşturulması (Gazimağusa'da MİA' ların, İdari Merkezlerin, Bölgesel ve Kentsel Hizmet Alanları ve faaliyet koridorları, İskele'de İdari Merkez, Kentsel Hizmet

Alanları, Geleneksel Köy Merkezleri ve faaliyet koridorları, Yeniboğaziçinde ise Geleneksel Köy Merkezleri ve faaliyet koridorları oluşturulması) öngörülmüştür.

4) **Açık ve Yeşil Alanların Oluşturulması;**

Derelerin ve yakın çevresinin, kıyının doğal alanının korunarak kıyı bölgesi,orman alanları ve sulak alanları birbirine bağlayan ekolojik koridorlar oluşturulması. Ve kamuya ait parsellerle hali arazilerin (halihazırda ulusal güvenlik maksatları için kullanılanlar dahil) toplumsal hizmet ve altyapı kullanımları yanında açık ve yeşil alan oluşturmak amacı ile ayrılarak yeşil koridorlarla birbirlerine bağlantılarının sağlanması öngörülmüştür.

5) **Arazi Kullanım Kararlarının Belirlenmesi;**

Teknik altyapı, sosyal altyapı ve tüm sektörel gelişmeleri yönlendirecek arazi kullanım kararlarının, politikalarının ve standartlarının belirlenmesi öngörülmüştür. Konut alanları içerisinde kirlilik yaratan atölye, ağıl ve benzeri kullanım türlerine yeni alanlar gösterilerek mevcut kullanımlarda kullanım değişikliğine gidilmesi öngörülmüştür.

6) **Tarihi Kültürel Miras Alanları, Gazimağusa Suriçi ve Köyiçlerinin Korunması;**

Arkeolojik sit alanlarının, anıtsal yapıların ve diğer eski eser alanlarının korunması,

Gazimağusa Suriçi'nin tarihi ve kültürel zenginliğe sahip mimarisinin ve çevresinin korunarak bölgenin canlandırılması,

Tarihi kültürel yaşam merkezi olan Alaniçi, Yeniboğaziçi, Mormenekşe, İskele ve Turnalar'ın geleneksel ve özgün yapılarının ve doğal çekiciliklerinin korunarak cazibe merkezi olarak geliştirilmesi,

Köyiçlerinin ve köyiçi dokusuna sahip alanların mimarisine, silüetine ve özgün kullanımlarına uygun olarak korunması ve geliştirilmesi,

7) **Ulaşım Ağının Çeşitlendirilmesi;**

İmar Planı alanının Plan alanı dışındaki ve kendi içerisindeki yerleşme ve mekanlar arasındaki erişilebilirliğinin güçlendirilmesi, yaya, bisiklet ve toplu taşımacılığın geliştirilmesi,

8) **Doğal Çevrenin ve Hassas Alanların Korunması;**

Orman alanlarının ve orman nitelikli alanların, I, II ve III. sınıf tarım topraklarının, gölet ve sulak alanların ve kıyıların korunması, bu alanların toplum yararına kullanımı ve sürekliliğinin sağlanması, su kaynakları ve benzeri alıcı ortamların kirlenmesinin önlenmesine yönelik tedbirlerin alınması, dere yataklarında yapılaşmanın önlenmesi,

9) **Gerekli Alt Yapı Yatırımlarının Yapılması;**

Yukarıdaki 7'inci paragrafta belirtilen ulaşım altyapısı dışında, Planlama Alanındaki ihtiyacı karşılayacak atık su arıtma tesisi, katı atık transfer istasyonu, su, elektrik ve enerji altyapısının oluşturulması,

10) Potansiyel Zemin Risklerinin Önlenmesi;

Plan Alanı içerisindeki potansiyel zemin riski taşıyan alanlarla taşkın riski taşıyan alanların belirlenerek gelişmelerde gerekli önlemlerin alınması, potansiyel heyelan riski, göçme boşluğu riski, fay zonları ve erozyon riski taşıyan alanların gelişmeye açılmaması öngörülmektedir.

3. ANA POLİTİKALAR

3.1 EKONOMİK POLİTİKALAR

1. Kültür, spor turizmi ve eko-agro turizm gibi alternatif turizm çeşitlerinin/ deneyimsel turizmin teşvik edilmesi.
2. Bölgenin taşıma kapasitesi dikkate alınarak turizm yatak kapasitesinin Planlama Alanı nüfusunun %10'u ile sınırlandırılması.
3. Planlama Alanı'na uygun turizm modelleri ve sürdürülebilir turizm hedefleri dikkate alınarak, küçük ve orta ölçekli turizm yatırımlarının rekabet edilebilirliğini sağlamak amacıyla Gazimağusa Belediye hudutları dışındaki turizm ve eğlence alanlarında ve hizmet merkezlerinde tesis başına yatak kapasitesinin 200 yatak ile sınırlandırılması.
4. Halihazırda ikincil konut olarak önemli bir paya sahip olan konutların kullanım sürelerinin artırılması veya özel ve kamu işbirliği içerisinde turizme kazandırılması.
5. Gazimağusa Suriçi'nde zengin tarihi mimari dokusu korunarak, sürekli kullanımın yanısıra eğlence dinlence ve ticaretin de gelişmesini destekleyerek bölgenin canlandırılması ve kültür turizminin gelişmesine olanak sağlanması
6. Serbest Bölgenin taşınması ve mevcut limanın yük ve/veya yolcu ve yat limanına dönüştülerek, tarihi kent merkezi Suriçi ile entegre bir özel proje alanı olarak yeniden tanımlanarak turizm çekim merkezi oluşturulması
7. Cittaslow ünvanı kazanmış Yeniboğaziçi ve geleneksel tarihi kültürel dokuya sahip Alaniçi yerleşimlerinde mevcut dokunun korunarak eko- agro turizmin merkezi olarak gelişmelerinin desteklenmesi.
8. Planlama Alanı içerisindeki Salamis, Gastria Kalesi ve İskele/Bahçeler Kavalloi Arkeolojik Sit Alanlarının korunarak, tarih yolu gibi temasal bağlantılarla kültür turizmini geliştirilmesi.
9. Yükseköğrenim Stratejisi'nde öngörülen 2025'e kadar öğrenci sayısında %6'lık büyüme oranı ve Gazimağusa'nın öğrenci sayısı bakımından doygunluğa ulaşmış

olması göz önünde bulundurularak, yeni fakülte ve/veya üniversitenin İskele'de kurulmasının mekânsal olarak desteklenmesi

10. Üniversitelerin ve yerleşimlerin birbirini ekonomik ve sosyal açıdan destekleyecek şekilde gelişmesinin desteklenmesi.
11. Ofis, perakende ticaret ve benzeri ticari faaliyetlerin toplumsal ihtiyaçlar, kullanıcıların erişilebilirliği ve ekonomik olarak sürdürülebilirlik ilkeleri gözetilerek belirlenmesi.
12. Bölgesel ve kentsel hizmet merkezleri, merkezi iş alanları ve kentsel faaliyet koridorları belirlenerek birbiri ile ilişkili ticari ve benzeri faaliyetlerin hiyerarşik bir düzende gelişmesinin sağlanması
13. DAÜ ve İTÜ yerleşkeleri arasındaki bölgedeki (Bölgesel Hizmet Alanı ve Merkezi İş alanı) işlevlerin yüksek teknolojili ar-ge ve tasarım merkezleri ile start-up firmalar için cazip hale getirilmesi.
14. Planlama Alanında sanayinin yerleşim alanlarının dışında gelişmesinin desteklenmesi.
15. Planlama alanı hudutları içerisinde hayvancılık ile uğraşan gerçek veya tüzel kişilerin bu faaliyetlerini, çağdaş üretim normlarına uygun olarak, sürdürmelerine olanak sağlanması.
16. İmar gelişme sınırları dışındaki I. II. ve III. sınıf tarım alanlarının korunarak tarımsal amaçlı kullanımlarının sağlanması.
17. Kırsal kalkınmanın sağlanması amacıyla tarımsal üretimin desteklenmesi. (Tarımsal üretim, depolama ve paketlemenin yapılacağı Tarıma Dayalı Sanayi alanı yeri belirlenmesi).
18. Kırsal kalkınmayı destekleyen eko ve agro turizmin gelişmesinin desteklenmesi.
19. Kırsal yerleşimlerin çok-işlevli tarım anlayışı içinde katmadeğerli, butik üretimi teşvik eden biçimde kooperatifleşmeyi sağlaması için tematik sektörel/stratejik planların fiziki plan ile entegre edilmesi.

3.2 ÇEVRESEL POLİTİKALAR

1. Sulak alanların çok katmanlı olarak korunması ve kıyı bölgesi bağlantısı, dereler ve ormanlarla birleştirilmesiyle bütünleşik ekolojik koridorlar haline getirilmesi.
2. Yeraltı sularının doğal beslenmesini sağlayan su havzaları, dere yatakları ve su arklarının korunması, bu bağlamda Plan Alanında iklim değişiklikleri de dikkate alınarak taşkın yönetim planı hazırlanması ve gelişmeye açılabilecek alanların ve alınacak önlemlerin belirlenmesi.
3. Orman alanlarının miktarı, kalitesi, bütünlüğü ve sahip olduğu biyolojik çeşitlilik ve yaban hayatın korunması.
4. Orman vasfı taşıyan, ancak orman mülkiyetinde yer almayan kamu arazileri ve hali arazilerin orman rejimine dâhil edilerek ağaçlandırılması.

5. Orman vasfı taşıyan ancak özel mülke ait olup orman mülkiyetinde olmayan ve orman mülkiyetinde olan alanlarla bütünlük oluşturabilecek arazilerin kayıt altına alınması için gerekli önlemlerin alınması.
6. Müdahale edilmemiş doğal biyolojik çeşitliliğin, çevresel ortamın ve kaynakların korunarak sürdürülebilir gelişimininin sağlanması.
7. İmar gelişme sınırları dışındaki I. II. ve III. sınıf tarım alanlarının korunarak tarımsal amaçlı kullanımlarının sağlanması.
8. Katı ve sıvı atıklardan kaynaklanan kirliliğin önlenmesi.
9. Limandan ve sanayiden kaynaklanan kirliliğin önlenmesi.
10. Hayvancılık faaliyetlerinden kaynaklanan çevre kirliliğinin önlenmesi.
11. Kıyı içerisinde kıyının doğal alanı ve kıyı şeridinin tanımlanarak kamuya açık kullanımının sağlanması
12. Kıyıların doğal yapısının korunması ve kirlenmesinin önlenmesi
13. Gazimağusa'dan Kaleciğe kadar kıyı bandının kesintisiz olarak yaya-bisiklet ağırlıklı düzenlenmesine olanak sağlayacak şekilde Öncelikli Alan olarak belirlenmesi
14. Yeşil alanların nicelik yanında niteliğinin artırılması ve özellikle nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu kent merkezlerindeki boş durumdaki kamusal alanların yeşil alan olarak düzenlenmesi.
15. Gazimağusa vahşi katı atık depolama alanının basitleştirilmiş teknik ve biyolojik rehabilitasyon yoluyla kapatılarak Transfer İstasyonunun kullanılmaya başlanması
16. İskele'de vahşi katı atık depolama alanının basitleştirilmiş teknik ve biyolojik rehabilitasyon yoluyla kapatılması için Katı Atık Transfer İstasyonu yeri belirlenmesi
17. Gazimağusa'daki mevcut "Atık Su Arıtma Tesisi" nin kapasitesinin arttırılması, tesisi olmayan Yeniboğaziçi ve İskele bölgesi geneline hizmet sunacak birer "Atık Su Arıtma Tesisi" planlanması.
18. Bölgede iklim değişiklikleri de gözönünde bulundurularak detaylı taşkın planı hazırlanması ve gelişmeye açılabilecek alanların ve alınacak önlemlerin belirlenmesi.
19. Potansiyel heyelan riski, dere yatağı taşkın riski, göçme boşluğu riski, fay zonları ve erozyon riski taşıyan alanların gelişmeye açılmaması ve potansiyel zemin riski taşıyan alanlarda yapılabilecek gelişmelerde gerekli önlemlerin belirlenmesi

3.3 MEKANSAL POLİTİKALAR

YENİDÜZEN

1. Kentsel gelişme yönleri ve alanlarının, hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri, gelişme potansiyelleri ve yapay ve doğal eşikler doğrultusunda belirlenmesi.
2. Kentleşme maliyeti düşük, doğal çevreyi tahrip etmeyen yerleşimler oluşturulması.
3. Yerleşmelerin, sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı yaşanabilir yoğunlukta gelişmesi.
4. Yerleşim alanları içerisindeki yoğunluk kararlarının orman alanlarını, tarım alanlarını, tarihi ve kültürel değerleri ve benzeri hassas alanları tehdit edici yönde olmamasına özen gösterilmesi.

5. Üst Ölçek Planda (Ülkesel Fizik Planı) belirlenen yerleşim Ana Gelişme Merkezi Olan ve Yeni Roller Belirlenmiş Yerleşimlerin rollerini sürdürmesinin sağlanması
6. Tarihi, Kültürel ve Geleneksel Yaşam Merkezi olarak belirlenen Yeniboğaziçi, Alaniçi, Mormenekşe, İskele ve Turnalar yerleşimlerinde tarihi, kültürel ve geleneksel özelliklere sahip alanları ve binaları uluslararası koruma ilkelerine uygun olarak korunması, rehabilite edilmeleri, canlandırılmaları, özgün tarihi kültürel ve geleneksel karakterine zarar vermeden gelişmelerinin desteklenmesi ve bu yerleşimlerin Alt Öncelikli Alan olarak belirlenmesi
7. Tarihi ve kültürel değere sahip köyiçi yerleşim alanlarının özgün yapıların korunması, ekonomik, fiziksel ve sosyal yönden canlandırılması, toplumsal yapılarının güçlendirilmesi.
8. Yolcu ve/veya yük limanı ve yat limanı çevresinin tarihi kent merkezi Suriçi ile entegre bir özel proje alanı olarak düzenlenmesi.
9. Gazimağusa'dan Kaleciğe kadar kıyıların sürekliliğinin sağlanması ve yükünün hafifletilmesi ve bu bağlamda kıyı bandının kesintisiz olarak yaya-bisiklet ağırlıklı düzenlenmesine olanak sağlayacak şekilde Öncelikli Alan olarak belirlenmesi
10. Çok Merkezli bir yapı ve kademelenme oluşturulması/ Yerleşimlerin hizmet ve etki alanlarının genişliğine göre merkez kademelenmesi ve türlerinin oluşturulması
11. Yerleşimlerin yerel özgünlüğünün ve estetiğinin geliştirilmesi, açık alanlarının artırılması.
12. Yeni yapılaşmalarda yerleşimin sahip olduğu doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresinin doğal özelliklerinin dikkate alınması.
13. Ulusal-uluslararası ağlara entegre olmuş kırsal yerleşimlerin üretim-tanıtım çalışmalarına katkıda bulunacak ve tarihi dokusunu ve kültürünü koruyup tanıtacak, arkeolojik sit alanını ve Suriçi ni kültür turizmine kazandıracak ve doğal alanların korunarak rekreatif alan olarak değerlendirilmelerini sağlayacak bölgesel tematik ağların oluşturulması
14. Arkeolojik Sit alanları, anıtsal yapılar ve benzeri eski eser alanlarının korunması.
15. Üniversite kampüslerinin ihtiyaçlarına ve bulundukları bölgenin karakterine göre yapılaşma kural ve koşullarının belirlenmesi ve kampüslerde yeterli miktarda açık alan yaratılması.
16. Gündelik ticari ihtiyaçlar ve hizmet ticareti ihtiyaçlarının yürüme mesafesi içerisinde karşılanması.
17. Yerleşim alanları ile ekonomik faaliyet alanları, eğitim, sağlık gibi sosyal altyapı tesisleri, kıyı rekreasyon alanları, kent ve bölge parkları arasında güçlü bir ulaşım ağı planlanması.
18. Toplu taşımanın teşvik edilmesi.
19. Gazimağusa- Karpaz ana yolunun ve DAÜ bağlantı yolunun trafik yoğunluğunun hafifletilmesi.
20. Ulaştırma Bakanlığı tarafından yapılacak fizibilite çalışmaları çerçevesinde Gazimağusa yük limanının Kaleciğe taşınmasının gündeme gelmesi durumunda

öncelikle bu Planla önerilen Mutluyaka-Kalecik arası çevre yolu bağlantısının sağlanması.

21. Telekominikasyon ve elektrik ve enerji altyapısı ile ilgili projelerin, İmar Planın nüfus dağılımı ve arazi kullanım dağılımı dikkate alınarak hazırlanması, hazırlanmış olanların ise bu Plana uygun olarak gözden geçirilmesi.
22. Altyapı faaliyetleri ile ilgili yapılacak gelişmelerde olası çevresel etkileri azaltmak için gerekli önlemlerin alınması.
23. Eski Eserler Yasası'nın 8(1) maddesi uyarınca belirlenen ancak henüz listelenmeyen tek veya toplu taşınmaz eski eserlerin görünümü ve doku bütünlüğünü etkileyecek yapılaşmalara izin verilmemesi.

3.4 SOSYAL POLİTİKALAR

1. Bölgelerin ve toplulukların entegrasyonunun ve tüm sosyal grupların eğitim, sağlık vb kamusal alanlara ve hizmetlere erişilebilirliğin artırılması.
2. Planlama Alanı hudutları içerisindeki Eğitim Hizmetlerinin (Okul öncesi eğitim, ilköğretim, Ortaöğretim) büyük bir bölümünün Devlet tarafından karşılanması.
3. Okulların türlerine göre yer seçim politikaları, azami öğrenci sayıları, açık-kapalı alan standartlarının belirlenmesi.
4. Okul gereksiniminin, plan dönemi süresince, planlama alanı hudutları içerisine gelebilecek dejure nüfus uyarınca, belirlenen yapılaşma karakter bölgeleri içerisindeki okul çağı öğrenci sayıları baz alınarak belirlenmesi.
5. Okullardaki yapı arsa oranları, taban alanı oranları ve bina kat adetleri eğitim kurumlarının kapalı ve açık alan ihtiyaçları ve öğrencilerin yaş grupları dikkate alınarak belirlenmesi.
6. Artan nüfusa paralel, devlete ait özel eğitim kurumu ihtiyacının karşılanması.
7. Kamu veya özel olmak üzere sağlık ve sosyal hizmetlerin, hizmet edeceği nüfusun ihtiyacını karşılayacak nitelikte, nicelikte ve uygun konumda olması
8. Gazimağusa hastanesinin kapasitesinin arttırılması ve İskele'ye ikinci basamak hastane yapılmasının sağlanması.
9. Kıyıların toplum yararına planlanması.
10. Yerleşimlerin karakterine ve insanların yaşam alışkanlıklarına uygun olarak konut tiplerinin ve konut alanlarının çeşitlendirilmesi.

4. GELİŞME PLANI, ARAZİ KULLANIM KARARLARI, YAPILAŞMA KURAL VE KOŞULLARI

4.1 KONUT İHTİYACI

Planlama alanı hudutları içerisinde 2041 Nüfus Projeksiyonu uyarınca konut ihtiyacının[2] hesaplanabilmesi için sürekli ikamet edilen konutların miktarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu konuda Mevcut Durum ve Analiz Raporunun 6.4 Konut maddesinde yer alan tespitlere ve bazı varsayımlara dayalı olarak bir tahmin yürütülmüştür.

2018 Ağustos ayında tamamlanan arazi kullanım çalışmaları sonucunda Planlama Alanı genelinde 28777 adet konut tespit edilmiştir. 2021 yılı için güncel arazi kullanım çalışması yapılmadığından nüfus ve bu nüfusa bağlı ihtiyaçlar hesaplanırken 2017 yılı mevcut arazi kullanım verileri üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

Planlama Alanı hudutları içerisindeki 2041 yılı için ihtiyaç duyulacak konut adedi hesaplanırken, boş ve ikincil konutların toplam konut sayısına olan oranı 2017 yılındaki oran olan %30[3], ilk beş yıl aynı devam edeceği varsayılıp, sonraki her beş yılda bir %5 azaltılarak, 2041 yılında AB İstatistik Kurumu Eurastat verileri ile karşılaştırıldığında uygun ve sürdürülebilir bir oran olan %15 olacağı, ortalama hane halkı büyüklüklerinin (2.85 kişi/hane) 2011 yılı verileri ile aynı olacağı ve sürekli ikamet eden nüfusun dejure nüfusa oranının 2011 yılındaki oran olan %86 ile aynı olacağı varsayılmıştır.

[2] **Konut İhtiyacı:** Asgari düzeyde barınma ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi ile belli bir zamanda mevcut konut sayısı ve kalitesi arasındaki fark olan konut ihtiyacı, kişilerin demografik özelliklerinden ve mensup oldukları sınıftan bağımsız olarak herkes için geçerlidir. Konut ihtiyacı salt bir sayısal değeri değil çevresiyle birlikte sağlıklı koşullar taşıması gereken yapıları ifade eder. Hane halkı sayısının mevcut konut sayısından fazla olması seklinde tanımlanabilecek konut ihtiyacı, "açık" ve "gizli" şekillerde görülebilir. Aşırı kalabalık, birden çok ailenin yasadığı konutlar ile niteliksiz, kalitesiz, güvenliksiz ve dayanıksız konutlar gizli konut ihtiyacı içinde değerlendirilir. Konut ihtiyacı, kişilerin ödeyebilme gücü ve tercihlere bakılmaksızın, asgari seviyede barınabilmelerini sağlamak için , gelecekte gerekli olan konut sayısı ve niteliğinin, mevcut konut sayısının ve niteliğinden farkıdır. Bu çerçevede konut ihtiyacının hesaplanabilmesi için geniş çaplı araştırmaların, gelecekteki nüfus artış tahminlerinin, ekonomik siyasal gelişme senaryoları ışığında planlama senaryolarına bağlı iç ve dış göç hareketlerinin ve tahminleri yapılır.

[3] GİYİP Mevcut Durum ve Analiz Raporunun 6.4 Konut maddesi

Tablo 1: Planlama Alanı Genelindeki 2021-2041 Yılları Arası Konut İhtiyacı

2021					2026					
Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli İkamet Eden Nüfus	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konut	Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli Yaşayan Fert Sayısı	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konut	2021-2026 Arası Konut İhtiyacı
75746	65142	22619	32312	9693	85304	73362	25473	36390	10917	4078

2031						2036						2041						2021-2041 Yılları Arası Konut İhtiyacı
Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli Yaşayan Fert Sayısı	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konutlar	2026-2031 Arası Konut İhtiyacı	Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli Yaşayan Fert Sayısı	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konut	2031-2036 Arası Konut İhtiyacı	Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli Yaşayan Fert Sayısı	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konut	2036-2041 Arası Konut İhtiyacı	
96530	83015	28825	38433	9608	2043	105955	91121	31640	39550	7910	1117	115646	99456	34533	40627	6094	1077	8315

2021, 2026, 2031, 2036 ve 2041 yılları için **Konutta sürekli yaşayan fert sayısında;** 2011 Devlet Planlama Örgütü verilerine göre konutta sürekli yaşayan fert sayısının (47666 kişi), dejure nüfusa (55444 kişi) olan oranı (%86) baz alınmıştır. Yani o yılın dejure nüfusu ile %86'nın çarpılması ile o yıla ait konutta sürekli yaşayan fert sayısı hesaplanmıştır.

2021, 2026, 2031, 2036 ve 2041 yılları için **Sürekli İkamet Edilen Konutlar** ise bulunduğu yıla ait konutta sürekli yaşayan fert sayısının 2011 Devlet Planlama Örgütü verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğüne (2.88 kişi/hane) bölünmesiyle hesap edilmiştir.

Sonuç olarak yukarıdaki tablodan da görülebileceği üzere sürekli ikamet edilen konutların oranında bir değişiklik olmaması durumunda 2041 nüfus projeksiyonuna göre Planlama Alanı hudutları içerisinde 2021-2041 yılları için ilave 8315 adet konuta daha ihtiyaç duyulacaktır.

4.2 İMAR GELİŞME SINIRLARI

55/1989 İmar Yasası uyarınca 11(2)(3) maddeleri uyarınca planın öngördüğü zaman süresi içerisinde, gelişmelerin sınırlandırılıp denetlenebilmesi, kullanımların düzgün, planlı ve derli toplu olarak dağılımının sağlanması için "İmar Gelişme Sınırları" çizilir.

İmar Gelişme Sınırları çizilirken yollar, halihazırda büyük oranda yapılaşmış alanlar, dereler, özel çevre koruma bölgeleri, sit alanları, orman alanları, sulak alanlar, verimli tarım toprakları, göçme boşluğu, heyelan riski ve benzeri doğal ve yapay eşikler dikkate alınmıştır.
İmar Gelişme Sınırı, gelişmelerin toparlanması ve kompakt yerleşimlerin oluşturulması ana ilkesiyle çizilmiştir. İmar Gelişme Sınırı içerisinde kalan yapılaşmamış alanlar, 2041 yılı projeksiyon nüfusunun üzerinde bir nüfusun gereksinimini karşılayabilecek büyüklüktedir.

Söz konusu sınırlar dışında kalan bölgelerde, yalnızca kırsal alana uygun kullanımlara veya koruma alanlarına uygun kullanımlara izin verilecektir.

İmar Planı ile ilgili sorumluluğu olan tüm taraflar, Planının başarı ile uygulanabilmesi için İmar Gelişme Sınırı (İGS) politikasının temel politika olduğu ve bu olmadan diğer tüm politikaların da uygulanamayacağı gerçeğini göz önünde bulundurmalıdırlar.

Aşağıdaki tablo ve haritalarda Plan Alanı hudutları içerisinde çizilen İmar Gelişme Sınırları içerisinde hali hazırda yapılaşmış ve yapılaşmamış brüt alanlar ve bu alanlara ait rakamsal değerler yer almaktadır.

Tablo 2: İmar Gelişme Sınırları İçerisinde Belediyeler Bazında Yapılaşmış ve Yapılaşmamış Alanlar

YERLEŞİMLER	TOPLAM BRÜT ALAN (ha)	KAMU MÜLKİYETİNDEKİ ALANLAR (ha)	YAPILAŞMIŞ BRÜT ALAN (ha)	YAPILAŞMIŞ NET ALAN (ha)	YAPILAŞMAMIŞ BRÜT ALAN (ha)	YAPILAŞMAMIŞ NET ALAN (ha)
Mağusa	1675	120	860	688	695	535
Mutluyaka	325	34	33	26	258	180
Mağusa Belediyesi Toplam	**2000**	**154**	**893**	**714**	**953**	**715**
Yeniboğaziçi	807	94	233	179	480	336
Mormenekşe	507	44	90	69	373	261
Alaniçi	150	60	52	40	38	27
Akova	60	24	14	11	22	16
Yıldırım	69	32	14	11	23	16
Atlılar	13	1	9	7	3	2
Muratağa	18	12	3	2	3	2
Sandallar	15	1	4	3	10	7
Yeniboğaziçi Belediyesi Toplam	**1639**	**268**	**419**	**322**	**952**	**667**
İskele	990	126	272	209	592	414
Boğaz	61	14	22	17	25	18
Boğaztepe	101	26	17	13	58	40
Ötüken	317	36	66	51	215	152
Kuzucuk	100	17	32	24	51	36
Aygün	103	22	19	15	62	43
Boğaziçi	50	11	15	12	24	17

YERLEŞİMLER	TOPLAM BRÜT ALAN (ha)	KAMU MÜLKİYETİNDEKİ ALANLAR (ha)	YAPILAŞMIŞ BRÜT ALAN (ha)	YAPILAŞMIŞ NET ALAN (ha)	YAPILAŞMAMIŞ BRÜT ALAN (ha)	YAPILAŞMAMIŞ NET ALAN (ha)
Ardahan	19	10	5	4	4	3
Altınova	22	0	12	9	10	7
Ergazi	26	0	12	9	14	10
Topçuköy	45	10	19	14	16	11
Ağıllar	13	3	6	4	4	3
Sınırüstü	116	7	8	6	101	71
Turnalar	18	6	7	5	5	3
Kurtuluş	27	3	20	16	4	3
Kalecik	179	17	54	42	108	76
Yarköy	198	31	40	31	127	89
İskele Belediyesi Toplam	**2385**	**339**	**626**	**481**	**1420**	**996**
Planlama Alanı Geneli	**6024**	**761**	**1938**	**1517**	**3325**	**2378**

4.3 NÜFUS VE KONUT YOĞUNLUĞU

Nüfus yoğunluğu belirli bir alanda yaşayan insan sayısını, konut yoğunluğu ise belirli bir alandaki konut sayısını ifade eder. Bu bağlamda nüfus ve konut yoğunlukları kentsel gelişim biçimini belirleyen temel unsurlardan biridir.

Nüfus ve konut yoğunluğu denetimi, konut alanlarında, yol, kanalizasyon, su arzı, açık alanlar, okul alanları ve benzeri diğer teknik ve sosyal altyapı faaliyetlerinin tasarlanabilmesi için gelecekteki gereksinimin doğru olarak tahmin edilebilmesini kolaylaştıran bir planlama aracıdır.

Planlama Alanı Hudutları içerisinde nüfus ve konut yoğunlukları belirlenirken aşağıdaki ilkeler baz alınmıştır.

1. Kırsal nitelikli yerleşimlerde köyiçlerinde, köy gelişmelerine oranla daha yüksek, kentsel nitelikli yerleşimlerde ise kent merkezleri ve hizmet alanlarından çeperlerine doğru azalan bir nüfus ve konut yoğunluğunu sağlamak
2. Yukarıdaki ilke doğrultusunda, bulundukları konum ve çevre koşullarına uygun olarak konut büyüklükleri ve konut tipleri açısından seçim yapabilme olanağı sunmak için, yani bir başka deyişle konut ihtiyacı yanında konut talebini de karşılayabilmek için Plan Alanının farklı bölgelerinde konut yoğunluğu ve yapı/arsa oranı bakımından çeşitlilik sağlamak,
3. Konut inşası için planlama dâhilinde gerekli miktarda araziyi kullanıma açmak,
4. Konut tipleri ve büyüklükleri açısından çeşitlilik yaratırken, insanların yaşam alışkanlıklarına ve yerleşimlerin karakterine saygılı davranmak,
5. Nüfus ve konut yoğunlukları belirlenirken insanların yaşam alışkanlıkları ve yerleşimlerin karakteri yanında taşıma kapasiteleri ve sektörel gelişme kararlarını da dikkate almak,
6. Nüfus ve konut yoğunluklarını asgari olarak 2041 nüfus projeksiyonu uyarınca Planlama Alanı hudutları içerisinde yaşaması öngörülen yaklaşık 116 bin kişiden az olmayacak şekilde belirlemek

Planlama Alanı içerisinde Gelişme Planı uyarınca belirlenen konut, karışık kullanım ve hizmet merkezleri için nüfus ve konut yoğunlukları yukarıdaki paragrafta belirtilen ilkeler doğrultusunda, mevcut durum ve analiz raporunda yer alan mevcut nüfus ve konut yoğunlukları da dikkate alınarak belirlenmiştir.

Öngörülen imar gelişme sınırları ve yoğunluk hiyerarşisinin uygulanması ile bölgeler arası seyahatin azalması, merkezlerin öneminin ve etkinliğinin artması ve yerleşim alanlarının farklılıklarına ve karakter özelliklerine göre mekanda ayırt edilir bir biçim kazandırması hedeflenmektedir. Aşağıdaki tablolarda her bir bölge için belirlenen net nüfus ve konut yoğunlukları yer almaktadır.

4.3.1 İmar Gelişme Sınırları İçerisindeki Yapılaşmamış Net Alanlar

Tablo 3: İmar Gelişme Sınırları İçerisindeki Yapılaşmamış Net Alanlar[4]

YERLEŞİMLER	**YAPILAŞMAMIŞ NET ALAN (hektar)**
Mağusa	535
Mutluyaka	180
Mağusa Belediyesi Toplam	**715**
Yeniboğaziçi	336
Mormenekşe	261
Alaniçi	27
Akova	16
Yıldırım	16
Atlılar	2
Muratağa	2
Sandallar	7
Yeniboğaziçi Belediyesi Toplam	**667**
İskele	414
Boğaz	18
Boğaztepe	40
Ötüken	152
Kuzucuk	36

[4] Yapılaşmamış Net Alanlar; Yapilaşma yapılabilecek net alanları anlatır. Söz konusu alan içerisine orman alanları, askeri bölgeler, sahilin doğal alanı, eski eser alanları vb kamusal alanlar, dere yatakları ve benzeri konut yapımına müsait olmayan alanlarla, yollar ve yeşil alanlar dahil değildir.

Aygün	43
Boğaziçi	17
Ardahan	3
Altınova	7
Ergazi	10
Topçuköy	11
Ağıllar	3
Sınırüstü	71
Turnalar	3
Kurtuluş	3
Kalecik	76
Yarköy	89
İskele Belediyesi Toplam	**996**
Plan Alanı Toplam	**2378**

4.3.2 Öngörülen Net Nüfus ve Konut Yoğunlukları

YAPILAŞMA BÖLGELERİ	NET NÜFUS YOĞUNLUĞU[5] (kişi/hektar)			NET KONUT YOĞUNLUĞU[6] (konut/hektar)
KA1 BÖLGESİ ve Karışık Kullanım Alanları (Gazimağusa ve İskele)	Gazimağusa	İskele	Yeniboğaziçi	10-33,3
	92,7	101	102,7	
KA2 BÖLGESİ	Gazimağusa	İskele	Yeniboğaziçi	80
	222,4	242,4	246,4	
KA3 BÖLGESİ	209			75
KA4 BÖLGESİ	Gazimağusa	İskele		150
	417	454,5		
KA5 BÖLGESİ	606			200
KA6 BÖLGESİ	640			230
SOSYAL KONUT BÖLGESİ	-			-
MERKEZİ İŞ ALANI (Sakarya Mah)	640			230
MERKEZİ İŞ ALANI (Dumlupınar Mah)	370,6			133,3
MERKEZİ İŞ ALANI (Dumlupınar Mah) Taralı	139			50
İDARİ MERKEZ (Dumlupınar Mah)	640			230
İDARİ MERKEZ (Namık Kemal Mah)	278			115
İDARİ MERKEZ (Namık Kemal Mah- Surlar Önü)	139			50
İDARİ MERKEZ (İskele)	303			100
KENTSEL HİZMET ALANI (Karakol Mah)	640			230
KENTSEL HİZMET ALANI (Maraş Bölgesi)	370,6			133,3
KENTSEL HİZMET ALANI (Tuzla Mah)	92,7			33,3
KENTSEL HİZMET ALANI (İskele'de KA 6 bölgesinin batısında yer alan KA 5 bölgesinde ve Ercan-İskele anayolundan cephe alan KA 5 bölgesinde)	348			115
KENTSEL HİZMET ALANI (Boğaz)	202			66,6

[5] Net nüfus yoğunluğu; Arazi parselasyonu sonrası oluşan arsalar üzerinde yaşayabilecek insan sayısını ifade eder.
[6] Net Konut yoğunluğu; Arazi parselasyonu sonrası oluşan arsalar üzerinde yapılabilecek konut sayısını ifade eder.

4.3.3 İmar Gelişme Sınırları İçerisine Yapılabilecek Konut Ve Gelebilecek Nüfus Adetleri

Aşağıdaki tablolarda İmar Gelişme sınırları içerisindeki yapılaşmamış net alanlara, 2017 verilerine göre halihazırda yapılaşmış alanlara ve en sonunda ise Planlama Alanı hudutları içerisine yapılabilecek azami konut ve nüfus adetleri, tahmini sürekli ikamet edilen konut ve nüfus adetleri ve Dejure Nüfuslar yer almaktadır.

Tablo 4: Yapılaşmamış Net Alanlara Yapılabilecek Konut ve Nüfus Adetleri

YERLEŞİMLER	DEJURE NÜFUS[7]	AZAMİ SÜREKLİ İKAMET NÜFUSU[8]	AZAMİ KONUT ADEDİ[9]	SÜREKLİ İKAMET NÜFUSU[10]	SÜREKLİ İKAMET KONUT ADEDİ[11]
Gazimağusa	109075	104227	37492	93805	33742
Mutluyaka	17437	16663	5994	14996	5394
Gazimağusa Belediyesi Toplam	**126512**	**120890**	**43486**	**108801**	**39136**
Akova	1632	1651	536	1403	456
Alaniçi	2929	2963	962	2519	818
Atlılar	222	225	73	191	62
Mormenekşe	24900	26768	8691	21414	6952
Muratağa	231	234	76	199	65
Sandallar	782	792	257	673	218

[7] Yapılaşmamış Net Alanlardaki Dejure Nüfus hesaplanırken; 2011 Nüfus ve Konut Sayımında DPÖ tarafından hesaplanan 2011 Sürekli İkamet Nüfusunun (47666 adet) 2011 Dejure nüfusa (55444 adet) olan oranı kullanılmıştır. Söz konusu oran (%86) yapılaşmamış net alanlara gelebilecek tahmini sürekli ikamet nüfusuna bölünerek Dejure Nüfus hesap edilmiştir.

[8] Azami sürekli ikamet nüfusu; yapılabilecek azami konut sayısının Planlama alanı hudutları içerisinde DPÖ tarafından 2011 yılı için hesaplanan ortalama aile büyüklüğü (Gazimağusa Belediyesi için 2.78 kişi/konut, İskele Belediyesi için 3,03 ve Yeniboğaziçi Belediyesi için 3,08) ile çarpılmasıyla hesap edilmiştir.

[9] Azami Konut Adedi; Yapılaşmamış net alanların Öngörülen konut yoğunlukları ile çarpılması ile hesaplanmıştır.

[10] Azami sürekli ikamet nüfusunun tüm köyiçlerinde %85'inin, köyiçi dışındaki alanlarda ise Gazimağusa yerleşiminin %90'ının, İskele yerleşiminin %75'inin ve Yeniboğaziçi yerleşiminin %80'inin sürekli ikamet nüfusu olacağı varsayılarak söz konusu değerlerle çarpılması sonucu hesap edilmiştir.

[11] Sürekli ikamet nüfusunun Planlama alanı hudutları içerisinde DPÖ tarafından 2011 yılı için hesaplanan ortalama aile büyüklüğüne (Gazimağusa Belediyesi için 2.78 kişi/konut, İskele Belediyesi için 3,03 ve Yeniboğaziçi Belediyesi için 3,08) bölünmesi ile hesap edilmiştir.

YERLEŞİMLER	DEJURE NÜFUS[7]	AZAMİ SÜREKLİ İKAMET NÜFUSU[8]	AZAMİ KONUT ADEDİ[9]	SÜREKLİ İKAMET NÜFUSU[10]	SÜREKLİ İKAMET KONUT ADEDİ[11]
Yeniboğaziçi	32056	34461	11888	27569	8951
Yıldırım	1653	1672	543	1422	462
Yeniboğaziçi Belediyesi Toplam	**64405**	**68766**	**23026**	**55390**	**17984**
Ağıllar	287	291	96	247	82
Altınova	728	736	243	626	207
Ardahan	302	306	101	260	86
Aygün	3930	4506	1487	3380	1116
Boğaz	1689	1709	564	1453	479
Boğaziçi	1653	1673	552	1422	469
Boğaztepe	3905	3951	1304	3358	1108
Ergazi	1054	1067	352	907	299
İskele	128602	147464	48668	110598	36501
Kalecik	7337	7424	2450	6310	2083
Kurtuluş	290	294	97	250	82
Kuzucuk	3567	3609	1191	3067	1012
Ötüken	13374	15336	5061	11502	3796
Sınırüstü	6882	6963	2298	5918	1953
Topçuköy	1049	1203	397	902	298
Turnalar	338	342	113	291	96
Yarköy	8640	8742	2885	7430	2452
İskele Belediyesi Toplam	**183627**	**205617**	**67859**	**157921**	**52119**
Planlama Alanı Geneli	**374544**	**395273**	**134371**	**322112**	**109239**

detay
gerçekler detaylarda saklıdır

Tablo 5: Mevcut (2017 Yılı) Konut ve Nüfus Adetleri

YERLEŞİMLER	2017				
	DEJURE NÜFUSU[12]	AZAMİ SÜREKLİ İKAMET NÜFUSU[13]	TOPLAM KONUT ADEDİ[14]	SÜREKLİ İKAMET NÜFUSU[15]	İKAMET EDİLEN KONUT ADEDİ[16]
Gazimağusa	49574	48383	17404	42634	15336
Mutluyaka	467	714	257	402	144
Gazimağusa Belediyesi Toplam	**50041**	**49098**	**17661**	**43035**	**15480**
Akova	827	770	250	711	231
Alaniçi	981	1127	366	844	274
Atlılar	70	0		60	20
Mormenekşe	1243	2184	709	1069	347
Muratağa	70	0		60	20
Sandallar	32	262	85	28	9
Yeniboğaziçi	4144	6080	1974	3564	1157
Yıldırım	631	1053	342	543	176
Yeniboğaziçi Belediyesi Toplam	**7998**	**11476**	**3726**	**6878**	**2233**

[12] 2021 Projeksiyon Dejure Nüfusu DPÖ ile birlikte hesaplanmıştır.

[13] Toplam konut adetlerinin DPÖ tarafından 2011 yılı için hesaplanan ortalama aile büyüklüğü (Gazimağusa Belediyesi için 2.78 kişi/konut, İskele Belediyesi için 3,03 ve Yeniboğaziçi Belediyesi için 3,08) ile çarpılmasıyla hesap edilmiştir.

[14] 2016 Yılında yapılan Arazi kullanım çalışmalarından elde edilmiştir.

[15] 2011 Nüfus ve Konut Sayımında DPÖ tarafından hesaplanan 2011 Sürekli İkamet Nüfusunun (47666 adet) 2011 Dejure nüfusa (55444 adet) olan oranı kullanılmıştır. Söz konusu oran (%86) 2016 Dejure nüfus ile çarpılarak hesaplanmıştır.

[16] Sürekli ikamet nüfusunun Planlama alanı hudutları içerisinde DPÖ tarafından 2011 yılı için hesaplanan ortalama aile büyüklüğüne (Gazimağusa Belediyesi için 2.78 kişi/konut, İskele Belediyesi için 3,03 ve Yeniboğaziçi Belediyesi için 3,08) bölünmesi ile hesap edilmiştir.

Ağıllar	221	182	60	190	63
Altınova	251	364	120	216	71
Ardahan	367	436	144	316	104
Aygün	492	515	170	423	140
Boğaz	122	682	225	105	35
Boğaziçi	609	582	192	524	173
Boğaztepe	296	345	114	255	84
Ergazi	228	397	131	196	65
İskele	3771	12665	4180	3243	1070
Kalecik	579	2251	743	498	164
Kurtuluş	133	176	58	114	38
Kuzucuk	429	451	149	369	122
Ötüken	735	827	273	632	209
Sınırüstü	231	224	74	199	66
Topçuköy	341	467	154	293	97
Turnalar	167	179	59	144	47
Yarköy	539	1648	544	464	153
İskele Belediyesi Toplam	**9511**	**22392**	**7390**	**8179**	**2699**
Planlama Alanı Geneli	**67550**	**82966**	**28777**	**58092**	**20412**

Tablo 6: Planlama Alanı Hudutları İçerisine Yapılabilecek Konut ve Nüfus Adetleri[17]

YERLEŞİMLER	TOPLAM				
	DEJURE NÜFUS	AZAMİ SÜREKLİ İKAMET NÜFUSU	AZAMİ KONUT ADEDİ	TAHMİNİ SÜREKLİ İKAMET NÜFUSU	TAHMİNİ SÜREKLİ İKAMET KONUT ADEDİ
Gazimağusa	158649	152610	54896	136439	49078
Mutluyaka	15803	17377	6251	15398	5538
Gazimağusa Belediyesi Toplam	**174452**	**169987**	**61147**	**151837**	**54616**
Akova	2459	2421	786	2114	687
Alaniçi	3910	4090	1328	3363	1092
Atlılar	292	225	73	251	82
Mormenekşe	26143	28952	9400	22483	999
Muratağa	301	234	76	259	85
Sandallar	814	1054	342	701	227
Yeniboğaziçi	36200	40541	13862	31133	10108
Yıldırım	2284	2725	885	1965	638
Yeniboğaziçi Belediyesi Toplam	**72403**	**80242**	**26752**	**62249**	**13918**
Ağıllar	508	473	156	437	145
Altınova	979	1100	363	842	278
Ardahan	669	742	245	576	190
Aygün	4422	5021	1657	3803	1256
Boğaz	1811	2391	789	1558	514

[17] Yukarıdaki tablolardan Yapılaşmamış Net Alanlara Yapılabilecek Konut ve Nüfus Adetleri tablosu ile Mevcut (2016 Yılı) Konut ve Nüfus Adetleri tablosunda yer alan rakamların toplanması ile hesap edilmiştir.

Boğaziçi	2262	2255	744	1946	642
Boğaztepe	4201	4296	1418	3613	1192
Ergazi	1282	1464	483	1103	364
İskele	132373	160129	52848	113841	37571
Kalecik	7916	9675	3193	6808	2247
Kurtuluş	423	470	155	364	120
Kuzucuk	3996	4060	1340	3436	1134
Ötüken	14109	16163	5334	12134	3978
Sınırüstü	7113	7187	2372	6117	2019
Topçuköy	1390	1670	551	1195	395
Turnalar	505	521	172	435	143
Yarköy	9179	10390	3429	7894	2605
İskele Belediyesi Toplam	**191748**	**228007**	**75069**	**166102**	**54793**
Planlama Alanı Geneli	**442094**	**478239**	**163148**	**380204**	**129651**

detay
gerçekler detayda saklıdır

4.4 GELİŞME PLANI UYARINCA BELİRLENEN BÖLGELER İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMA KURALLARI

4.4.1 Konut Alanları

Plan alanı hudutları içerisinde 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında gösterilen köyiçi alanları ve Suriçi dışında nüfus ve konut yoğunlukları uyarınca 7 adet konut alanı belirlenmiştir.

Buna göre;

- **KA 1 bölgesi;** Gazimağusa'da Zafer, Anadolu ve Harika Mahallelerinin Gazimağusa'da Sakarya ve Karakol Mahallelerinin kuzeyi, Tuzla köyiçinin kuzeyi, güneyi ve batısı, Yeniboğaziçi, Mormenekşe ve İskele sahil bölgesinde, Boğaz bölgesinde ve tüm köy gelişme alanlarında,
- **KA 2 bölgeleri**; Gazimağusa'da Anadolu Mahallesinin doğusu, Lala Mustafa Paşa mahallesinin tamamı, Harika ve Derinya Mahallelerinin doğusunda, Yeniboğaziçi köyünün doğusunda ve İskele'nin güneydoğusu ve doğusunda (planda hizmet merkezi ve idari merkez olarak belirlenen alanların çevresinde)
- **KA 3 bölgesi;** Gazimağusa'da Dumlupınar Mahallesinin batısında, Gazimağusa tarihi surlarının önünde mevcut konut bölgesinde,
- **KA 4 bölgeleri**; Gazimağusa'da Zafer Mahallesinin batısı, Namık Kemal ve Çanakkale Mahallelerinin güneyi, Pertev Paşa, Canbulat, Piyale Paşa, ve Baykal Mahallelerinin tamamında ve İskele'de Kentsel Hizmet Merkezi olarak belirlenen alanların güney batısında
- **KA 5 bölgesi,** İskele'de Long beach bölgesininbatısında yer almaktadır.
- **KA 6 bölgeler;** Gazimağusa'da Çanakkale Mahallesinin kuzeyi, Dumlupınar Mahallesinin kuzeyi ve batısı, Sakarya Mahallesinin batısı ve güneyi ve Karakol Mahallesinin güneyinde
- **Sosyal Konut bölgesi**; Gazimağusa'da Sakarya Mahallesinde

Planlama alanı hudutları içerisinde minimum konut büyüklüğü 50 metrekareden az olamaz.

KA 1 bölgesi içerisinde Gazimağusa'da Zafer, Anadolu ve Harika Mahallelerinde yeni açılacak asgari parsel büyüklüğü 1000 m^2 den, KA6 bölgesinde ve İskelede KA6 bölgesinin batısındaki KA5 bölgesinde ise 5000 m2'den az olamaz. Köyiçleri ve Suriçi dışında diğer tüm konut alanlarında açılacak asgari parsel büyüklüğü 600 m^2 den az olamaz.

Her bir konut bölgesinde konut ihtiyacı yanında talebi de karşılamaya yönelik farklı konut tipleri ve büyüklükleri açısından çeşitlilik getirecek yapılaşma koşulları getirilmiştir.

Konut alanlarında ana kullanım türü konut olup sessiz ve sakin bir çevre yaratma isteği esastır. Ancak belirlenen merkezlerin ve faaliyet koridorlarının çekiciliğini gölgelemeyecek, ses ve çevre kirliliği yaratmayacak birtakım günübirlik ve haftalık ihtiyaçlar yanında burada yaşayan insanların yaşam kalitesine katkı sağlayacak birtakım konut dışı kullanımların yer almasına izin verilecektir.

Konut alanları içerisinde yer alacak konut dışı kullanımlara ait genel kurallar;

a. Kamu yoluna bağlantısı olması ve çıkmaz sokakta olmaması,
b. Otopark gereksiniminin tamamının kendi parselinde karşılanması.

Konut alanları içerisinde yer alacak Gıda Türü Ürünlerin Satıldığı Dükkanlar[18], hizmet ticaret türlerinden kuaför, güzellik merkezi, terzi, taksi yazahanesi, jimnastik, plates ve benzeri küçük ticari salonlar ve Gıda Dışı Ürünlerin Satıldığı Dükkanların[19] yukarıdaki genel kurallara ek olarak;

i. Her bir konut bölgesi için belirlenen birim sayısının (hektara düşen konut) yapılabilecek konut dışı kullanım türleri de dahil olmak üzere aşılmaması,
ii. Sadece binanın Zemin katında olması,
iii. Birim alanının müstakil binalarda 300 m2'yi, ikiz, sıra ev ve apartman tipi binalarda ve Gıda türü ürünlerin satıldığı dükkanlarda 150 m2'yi aşmaması,
iv. 2 birime kadar olan arsalarda her 2 birime kadar, 3 birimle 10 birim arasında 1 birime kadar, 11 birimle 20 birim arasında 2 birime kadar, 21 birimle 30 birim arasında 3 birime kadar, 31 birim ile 100 birim arasında toplam birim sayısının %10'unu aşmaması, 101 birim ve üzerinde ise toplam birim sayısının %5'ini aşmaması esastır.

Pilates salonu ve benzeri ses kirliliğine neden olabilecek kullanımlarda ses yalıtım önlemlerinin alınması, ortaya çıkabilecek gürültünün kontrol edilmesi zorunludur.

Konut alanlarında aşağıdaki 4.8.12 maddesinde belirtilen yol ve yeşilin kamuya terk edilmesinden sonra kalan alanı 15000 metrekare ve üzeri olan parsellerde asgari 3000 metrekare ve üzeri bir alanın Planlama onayı aşamasında belirlenecek ihtiyaca göre eğitim, sosyal hizmet kurumu ve/veya park alanı (yeşil alan) olarak kamuya devredilmesi durumunda yol ve yeşil alan terkedildikten sonra hesaplanacak inşaat hakkına yol ve yeşil alan sonrası terk edilen alanın bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılarak hesaplanacak rakam ilave edilmek suretiyle ek inşaat hakkı verilir. Parsele düşecek konut sayısı bir önceki inşaat hakkında yapılabilecek konut sayısı ile doğru orantılı olarak artırılır. Ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranı bölge kuralının %50'sini aşamaz. Bulunduğu bölgenin yapılaşma kural ve koşullarında belirtilen kat sayısının üstüne çıkılması durumunda bina yüksekliği hesaplanırken bina ile arsa hududu arasında yol dışındaki hudutlardan bina yüksekliğinin bir buçuk (1,5) katı kadar, yola cephesi olan hudutlardan ise yol genişliği ile birlikte hesaplanmak sureti ile diğer hudutlardan yapılacak çekiliş kadar bir mesafe bırakılacaktır. Kat sayısı 2 ve 3 katlı bölgelerde 5 katı aşamaz. Ancak Gazimağusa Suriçi ön görünüm bölgesi içerisine giren parsellerde bölge kuralı üzerinde kat artışı yapılamaz. Yine diğer bölgelerden farklı olarak Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisindeki KA1 bölgesinde ise 3 katı aşamaz.

Yukarıdaki paragrafta belirtilenler dışında konut alanları içerisinde; çocuk yetiştirme yurdu, sığınma evi, yaşlılar evi ve benzeri sosyal hizmet kurumları, kültürel kullanımlardan sergi salonu, müze, kütüphane ve benzerleri, spor ve

[18] Manav, bakkal, kasap, balıkçı, süt ürünleri gibi evle ilgili ihtiyaç maddelerinin (dükkan dışında hazırlanan ve dükkanda satılan) satıldığı, ayrıca paket servisi veren pastahane, fırın, sandüviçci, dönerci, büfe ve benzeri gıda türü ürünlerin hazırlanıp satıldığı yerler

[19] Eczane, çiçekçi, kırtasiye, kitapçı

dinlence kullanımlarından park, çocuk oyun alanı, spor alanı, eğitim kullanımlarından dersane ve okullar, sağlık kullanımlarından hastane ve klinikler, kamusal hizmet kullanımlarından postane, polis merkezi ve benzeri kullanım türleri amaçlı yapı, inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilecektir. Bu türden kullanımlar bölüm 4' de her bir kullanım için öngörülen yer seçim kriterleri, standartlar, yapılaşma kural ve koşullarına göre yapılabilecektir.

4.4.1.1 KA 1 Bölgesi

KA1 Bölgesi Gazimağusa'da Sakarya ve Karakol Mahallelerinin kuzeyi, Zafer, Anadolu ve Harika Mahallelerinin batısı, Tuzla köyiçinin kuzeyi, güneyi ve batısı, Tuzla'da bulunan Kirli Sanayi alanı ve Yeniboğaziçi, Mormenekşe ve İskele sahil bölgesi'nde ve tüm köy gelişme alanlarında, yer alan KA1 Bölgesinde yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net konut yoğunluğu hepsinde 33,3 konut/hektarı, net nüfus yoğunluğu ise Gazimağusa'da 92,7 kişi/hektarı, Yeniboğaziçi'nde 102,7 hektarı, İskele'de ise 101 hektarı aşamaz. Bölgede 520 m2 ile 750 m2 arasındaki arsalara azami 2 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 751 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Gazimağusa'da Zafer, Anadolu ve Harika Mahallelerinin batısında yer alan ve halihazırda konut kullanımı yanında seracılık faaliyetinin yapıldığı bölgede buna uygun bir düzenleme getirilmiştir. Yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 27,8 kişi/hektarı, net konut yoğunluğu ise 10 konut/hektarı aşamaz. Bölgede 2000 m2 ile 2499 m2 arasındaki arsalara azami 2 konut yapılabilecektir. 2500 m2 ve üzerindeki arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Tuzla'da mevcutta bulunan Kirli Sanayi alanı, Sanayi Dairesi'nin olumlu görüşü ile birlikte uygun bir yer gösterilmesinin ardından belirlenen program çerçevesinde gösterilen yere taşınması ve mal sahiplerinin de onayı olması koşuluyla KA1 konut bölgesi olarak işaretlenecektir.

Bölgeye ilişkin yapı arsa oranı 0,50/1, taban alanı oranı %35, kat adedi 2, azami yükseklik ise 8.20 metredir.

4.4.1.2 KA 2 Bölgesi

KA 2 Bölgesi Gazimağusa'da Anadolu Mahallesinin doğusu, Lala Mustafa Paşa mahallesinin tamamı, Harika ve Derinya Mahallelerinin doğusunda yer alan Maraş Mahallelerini kapsayan konut alanında, Yeniboğaziçi köyünün doğusunda ve İskele'nin güneydoğusu ve doğusunda (planda hizmet merkezi ve idari merkez olarak belirlenen alanların çevresinde) yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net konut yoğunluğu 80 konut/hektarı, net nüfus yoğunluğu ise Gazimağusa'da 139 kişi/hektarı, Yeniboğaziçi'nde 154 kişi/hektarı ve İskele'de ise 151,5 kişi/hektarı aşamaz. Bölgede 520 m2 ile 699 m2 arasındaki arsalara azami 3 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 700 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Bölgeye ilişkin yapı arsa oranı 0,80/1'i, taban alanı oranı %40'ı, kat adedi 3'ü, bina yüksekliği 11,40 metreyi aşamaz.

4.4.1.3 KA 3 Bölgesi

Gazimağusa'da Dumlupınar Mahallesinin batısında, Gazimağusa tarihi surlarının önünde mevcut konut bölgesinde surların silüetinin kapatılmaması esastır. Bu bağlamda bina kat adedi 2'den, bina yüksekliği 8.20 metreden fazla olamaz. KA 3 bölgesinde yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net konut yoğunluğu 75 konut/hektarı, net nüfus yoğunluğu ise 209 kişi/hektarı, aşamaz. Bölgede 520 m2 ile 599 m2 arasındaki arsalara azami 4 konut yapılabilecektir. 600 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Bölgeye ilişkin yapı arsa oranı 0,80/1, taban alanı oranı %40'ı , kat adedi 2'yi aşamaz.

4.4.1.4 KA 4 Bölgesi

Gazimağusa'da Zafer Mahallesinin batısı, Namık Kemal ve Çanakkale Mahallelerinin güneyi, Pertev Paşa, Canbulat, Piyale Paşa, ve Baykal Mahallelerinin tamamında ve İskele'de yer alan konut bölgesinde yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net konut yoğunluğu 150 konut/hektarı, net nüfus yoğunluğu ise Gazimağusa'da 320 kişi/hektarı, İskele'de ise 348 kişi/hektarı aşamaz. 520 m2 ile 564 m2 arasındaki arsalara azami 6 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 565 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Bölgeye ilişkin yapı arsa oranı 1,60/1, taban alanı oranı %45, kat adedi 4'tür.

4.4.1.5 KA 5 Bölgesi

İskele'de Long Beach bölgesinde yer alan KA5 Bölgesinde yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net konut yoğunluğu 200 konut/hektarı, net nüfus yoğunluğu ise 606 kişi/hektarı aşamaz. Bölgede minimum parsel büyüklüğü olan 5000 m2 arsalara azami 100 konut yapılabilecektir. Hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Bölgeye ilişkin yapı arsa oranı 1,80/1, taban alanı oranı %40'ı aşamaz. Bina yüksekliği Plan Raporunun 4.8.13 maddesinde belirtildiği üzere yol genişliği ve bina yaklaşma sınırına bağlı olarak tanjant 55 derecelik (1.42) açıya uygun olarak belirlenecektir.

4.4.1.6 KA 6 Bölgesi

Gazimağusa'da Çanakkale Mahallesinin kuzeyi, Dumlupınar Mahallesinin kuzeyi ve batısı, Sakarya Mahallesinin batısı ve güneyi, ve Karakol Mahallesinin güneyinde yer alan konut bölgesinde konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 640 kişi/hektarı, net konut yoğunluğu 230 konut/hektarı aşamaz. 520 m2 ile 599 m2 arasındaki arsalara azami 12 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 600 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Bölgeye ilişkin yapı arsa oranı 1,80/1, taban alanı oranı %40,kat adedi 5'tir.

4.4.1.7 Sosyal Konut Bölgesi

Sosyal Konut bölgesi olarak isimlendirilen bölge Gazimağusa'da Sakarya Mahallesi'ndeki iki katlı bitişik nizam sosyal konutlardan oluşmaktadır. Bahse konu bölge içerisinde yıkım sonrası yapılacak binaların orjinal halleri ile aynı formda yapılması esastır. Bu bağlamda yeni inşaata ve ilaveye yönelik gelişmelerde orjinal binanın, taban alanı oranı, yapı arsa oranı, kat adedi, bina yüksekliği, çatı örtüsü, birim sayısı aynen korunacaktır.

4.4.1.8 Geleneksel Köyiçi Koruma Alanları

Geleneksel Köyiçi Koruma Alanları ile ilgili bkz. 4.5 Geleneksel Köyiçi Koruma Alanları maddesi.

4.4.1.9 Gazimağusa Suriçi

Suriçi ile ilgili bkz. 4.6 Gazimağusa Suriçi maddesi.

Tablo 7: Konut Alanları

Konut Bölgeleri	Net Konut Yoğunluğu (konut/ hektar)	Yapı Arsa Oranı	Taban Alanı Oranı (%)	Kat Sayısı	Min Parsel Büyüklüğü (m2)
KA1	10-33,3	0,50/1	35	2	1000-600
KA2	80	0,80/1	40	Gazimağusa Belediyesinde 3, diğer belediyelerde 2	600
KA3	75	0,80/1	40	2	600
KA4	150	1,60/1	45	3	600
KA5	200	1,80/1	40	Tan 55'lik açıya uygun[20]	5000
KA6	230	1,80/1	40	5	600
Sosyal Konut Bölgesi	Orijinal binanın yapılaşma kural ve koşulları				
İskele Köyiçi	-	0.80/1	40	2	Bulunduğu adanın mevcut parsellerinin ortalaması
Diğer Köyiçleri	-	0,45/1	30	2	Bulunduğu adanın mevcut parsellerinin ortalaması
Gazimağusa Suriçi	-	[21]	60	2	-

4.4.2 Hizmet Merkezleri

Hizmet merkezleri çok genel bir ifade ile yaşayanların ticari, iş, yönetim gibi kentsel faaliyetler ile eğlence, dinlence ve sosyo kültürel aktivite ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile planlanırlar.

Hizmet merkezleri planlamasındaki en önemli unsurlar, toplumsal ihtiyaçlar, kullanıcıların erişilebilirliği ve burada yer alacak faaliyetlerin ekonomik olarak sürdürülebilir olmalarıdır. Bu bağlamda Planlama Alanı hudutları içerisinde hiyerarşik yapıya uygun olarak 8 farklı hizmet merkezi belirlenmiştir. Bunlar

[20] Plan Raporunun 4.8.13. maddesinde belirtildiği üzere yükseklik belirlenir

[21] Parsel büyüklüğü 100m2'nin altında ise üst kat en çok alt kat ile aynı büyüklükte, 100-134 m2 arası parsellerde toplam bina alanı azami 120 m2, 135m2 ve üzeri parsellerde üst katın parsel büyüklüğünün %30'unu aşmaması esastır.

YENİDÜZEN
detay

Köyiçi Hizmet Merkezleri, Suriçi Ana Ticari ve İkincil Ticari Koridorlar, Kentsel ve Bölgesel Hizmet Merkezleri, Kentsel Faaliyet Koridorları, İdari Merkezler ve Merkezi İş Alanları'dır.

Bu merkezlerden Köyiçi Hizmet Merkezi ve Suriçi Ticari Koridorları dışındaki merkezlerin tamamında turistik tesisler, perakende ticaret kullanımları (akaryakıt istasyonu, avm ve servis ticaret türleri dışında kalan), ofis kullanımları (yönetim binaları sadece Merkezi İş Alanı ve İdari Merkezlerde) , kültürel kullanımlar, restaurant, bar ve benzeri eğlence kullanımları (açık hava diskoteği ve düğün salonu gibi ses kirliliğine, trafik yüküne ve geniş alan gereksinimine neden olabilecek kullanımlar dışında kalan), eğitim kullanımlarından kreş, özel eğitim (faaliyet koridorları dışında), dershane, sağlık tesisleri, ibadet yerleri, gençlik merkezi, sosyal merkez ve benzeri sosyal hizmet kurumları, itfaiye, polis merkezi ve benzeri kamusal hizmet kullanımları amaçlı yapı, inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilecektir.

Gazimağusa'da Merkezi İş Alanları ve Bölgesel Hizmet Merkezi olarak belirlenen bölgelerde işlevlerin yüksek teknolojili ar-ge ve tasarım merkezleri ile hem büyüme hem de gelişme özellikleri taşıyan yeni girişimler, firmalar için cazip hale getirilmesi öngörülmektedir.

Hizmet Merkezleri içerisinde yapılabilecek kamusal hizmet, eğitim, sağlık ve benzeri toplumsal hizmet kullanımları bölüm 4' de her bir kullanım için öngörülen yer seçim kriterleri, standartlar, yapılaşma kural ve koşullarına göre yapılabilecektir.

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

Belirlenmiş Hizmet merkezleri dışındaki mevcut veya kazanılmış hak kapsamındaki dükkanlarda yapılacak kullanım değişikliklerinde bu Planla belirlenmiş otopark standartlarına uyulması ve ses, çevre kirliliği yaratmayacak kullanımlar olması esastır.

İskele'de Ercan İskele anayolunun üzerindeki Faaliyet Koridoru ve Mağusa-Karpaz anayolu üzerindeki faaliyet koridorları dışındaki tüm hizmet merkezlerinde zemin katın tamamının konut dışı kullanım olması esastır. Köyiçleri ve Suriçi dışındaki merkezlerde yapılacak bina altı otoparkları sadece binanın arka kısmına ve bina taban alanının %50'sini geçmemesi koşuluyla yapılabilir.

Hizmet merkezlerinde ve/veya hemen bitişiğindeki tasvip olunmuş arsalardan ve/veya aşağıdaki 4.8.12 maddesinde belirtilen yol ve yeşil alanın kamuya terk edilmesinden sonra kalan alanı 3000 m2 ve üzeri olan parsellerde, asgari 600 m2 büyüklüğünde bir alanın Planlama Onayı aşamasında belirlenecek ihtiyaca

göre otopark alanı olarak kamuya devredilmesi durumunda yol ve yeşil alan terkedildikten sonra hesaplanacak inşaat hakkına, yol ve yeşil alan dışında terk edilen alanın bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılarak hesaplanacak rakam ilave edilmek suretiyle ek inşaat hakkı verilir. Parsele düşecek konut sayısı bir önceki inşaat hakkında yapılabilecek konut sayısı ile doğru orantılı olarak artırılır. Ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranı bölge kuralının %50'sini aşamaz. Bulunduğu bölgenin yapılaşma kurallarında belirtilen kat sayısının üstüne çıkılması durumunda bina yüksekliği hesaplanırken bina ile arsa hududu arasında yol dışındaki hudutlardan bina yüksekliğinin bir buçuk (1,5) katı kadar, yola cephesi olan hudutlardan ise yol genişliği ile birlikte hesaplanmak sureti ile diğer hudutlardan yapılacak çekiliş kadar bir mesafe bırakılacaktır. Kat sayısı 2 ve 3 katlı bölgelerde 5 katı aşamaz. Ancak Gazimağusa Suriçi ön görünüm bölgesi içerisine giren parsellerde bölge kuralı üzerinde kat artışı yapılamaz.

4.4.2.1. Merkezi İş Alanları

Ülkesel ve Bölgesel Ana Kentsel Hizmet Merkezi[22] olarak öngörülen Gazimağusa kent merkezinde Sakarya ve Dumlupınar Mahallelerinde Merkezi İş Alanı olarak belirlenen ve Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında lacivert renkle gösterilen iki bölgede, bölge ve ülke bütününe hizmet verecek ticaret, ofis (finans, merkezi yönetim binaları, vb), turistik tesisler, eğlence ve benzeri önemli kentsel faaliyetlerin yer alması öngörülmektedir.

Yukarıdaki paragrafta belirtilenlerin dışında bölgede konut, yurt ve kültürel kullanımlar yapılabilir.

Sakarya Mahallesi'nde yer alan MİA içerisinde yapı arsa oranı 2.00/1, taban alanı oranı %40 aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 640 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 230 konut/hektardan fazla olamaz. 520 m2 ile 599 m2 arasındaki arsalara azami 12 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 600 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Bölgede azami kat adedi 10 katı aşamaz.

Dumlupınar Mahallesi'nde yer alan MİA içerisinde yapı arsa oranı 1.40/1, taban alanı oranı %40 aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 370,6 kişi/hektarı, net konut yoğunluğu 133,3 konut/hektarı aşamaz. 520 m2 ile 637 m2 arasındaki arsalara azami 8 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 638 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Bölgede azami kat adedi 4 katı aşamaz.

[22] ÜFP, Bölüm IV, Mekansal Strateji,syf 22

Dumlupınar Mahallesi'nde yer alan MİA'nın Gelişme Kararları haritasında taralı olarak gösterilen alan içerisinde surlara uyumlu yapılaşma öngörülmektedir. Bu bağlamda bu alan içerisinde yapı arsa oranı 0.80/1, taban alanı oranı %40 aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 139 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 50 konut/hektardan fazla olamaz. Bölgede 520 m2 ile 699 m2 arasındaki arsalara azami 3 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 700 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Bölgede azami kat adedi 2 katı aşamaz.

4.4.2.1 İdari Merkezler

Ülkesel ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi[23] olan Gazimağusa'da ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi[24] olan İskele'de halihazırda kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim binalarının yer seçtiği ve/veya kamu arazilerinin ağırlıklı olarak yer aldığı alanlar Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında İdari Merkez olarak isimlendirilip petrol yeşili renkle gösterilmektedir. Gazimağusa'da Namık Kemal ve Dumlupınar Mahallelerinde İskele'de ise 20 Temmuz Caddesi üzerinde yer almaktadır.

İdari Merkezlerde kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim binalarının toplu bir şekilde yer almasının yanısıra bölge ve ülke bütününe hizmet verecek ticaret, ofis, turistik tesisler, eğlence ve benzeri önemli kentsel faaliyetlerin yer alması öngörülmektedir. Bunun dışında bölgede konut, yurt ve kültürel kullanımlar yer alabilir.

Gazimağusa'da Namık Kemal Mahallesi'nde yer alan İdari Merkez içerisinde yapı arsa oranı 1.20/1, taban alanı oranı %40 aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 278 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 115 konut/hektardan fazla olamaz. 520 m2 ile 564 m2 arasındaki arsalara azami 6 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 565 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Bölgede azami kat adedi 3 katı aşamaz.

Bu İdari Merkez'in Suriçi'nin güneyinden geçen Fevzi Çakmak Bulvarı'na cephe alan parsellerinde ise Suriçi'nin silüetini bozmayacak yapılaşma kuralları belirlenmiştir. Bu parsellerde yapı arsa oranı 0.80/1, taban alanı oranı %40 aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 139 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 50 konut/hektardan fazla olamaz. Bölgede 520 m2 ile 699 m2 arasındaki arsalara azami 3 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 700 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Bölgede azami kat adedi 2 katı, bina yüksekliği 8.20 metreyi aşamaz.

[23] ÜFP, Bölüm IV, Mekansal Strateji,syf 22
[24] ÜFP, Bölüm IV, Mekansal Strateji,syf 23

Gazimağusa'da Dumlupınar Mahallesi'nde yer alan İdari Merkez içerisinde yapı arsa oranı 1,80/1, taban alanı oranı %40 aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 640 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 230 konut/hektardan fazla olamaz. 520 m2 ile 599 m2 arasındaki arsalara azami 12 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 600 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Bölgede azami kat adedi 5 katı aşamaz.

İskele'de yer alan İdari Merkez içerisinde yapı arsa oranı 1.05/1, taban alanı oranı %40 aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 303 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 100 konut/hektardan fazla olamaz. 520 m2 ile 649 m2 arasındaki arsalara azami 6 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 650 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Bölgede azami kat adedi 4 katı aşamaz.

4.4.2.2 Bölgesel Hizmet Merkezleri

Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında turkuaz renkle gösterilen Gazimağusa kent merkezinde belirlenen bölgenin kentin, bölgenin ve hatta ülkenin, toplumsal odak noktası olabilecek Bölgesel Hizmet Merkezinde ana kullanım türü olarak ticari, kültürel faaliyetleri, ofis (yönetim binaları hariç) turistik tesisler ve eğlence kullanımları ve diğer merkezi işlevleri sunması hedeflenmektedir.

Gazimağusa kent merkezindeki Bölgesel Hizmet Merkezinde yapılacak kullanımlarda yapı arsa oranı 1.20/1 ve taban alan oranı %40'ı aşamaz. Bölgede azami kat adedi 3 katı aşamaz. Bölge içerisinde açılacak asgari parsel büyüklüğü 2000 m^2 den az olamaz.

Otogaleri, Avm ve benzeri büyük alan gerektiren ticari faaliyetlerin Gazimağusa'daki Bölgesel Hizmet Merkezi ve Bölüm 4.4.2.4'te belirtilen 15 Ağustos Bulvarı'ndaki Tarıma Dayalı Sanayi alanından sonraki Faaliyet Koridoru ile İskele'de Ercan İskele anayolunun KA3 ve KA5 Bölgesi üzerindeki Faaliyet Koridorunda yer alması öngörülmektedir**.**

4.4.2.3 Kentsel Hizmet Merkezleri

Gazimağusa' da Karakol Mahallesi'nde, Maraş bölgesinde (Baykal Mahallesi güneyi, Namık Kemal Mahallesi güneybatısı, Canbulat ve Pertev Paşa Mahalleleri merkezi),Tuzla'da ve İskele'de ticari, kültürel faaliyetler, ofis (yönetim binaları hariç) turistik tesisler ve eğlence kullanımları ve diğer merkezi işlevlerin yer alacağı Kentsel Hizmet Merkezleri, kentsel ve bölgesel ihtiyacı karşılamaya yönelik planlanmıştır. Bunun dışında bölgede konut, yurt kullanımları yapılabilir.

Gazimağusa' da Karakol Mahallesi'nde yer alan Kentsel Hizmet Merkezinde yapı arsa oranı 1,80/1, taban alanı oranı %40'ı aşamaz. Konut

kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 640 kişi/hektarı, net konut yoğunluğu 230 konut/hektarı aşamaz. 520 m2 ile 600 m2 arasındaki arsalara azami 12 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 600 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Bölgede azami kat adedi 5 katı aşamaz.

Gazimağusa' da Baykal Mahallesi güneyi, Namık Kemal Mahallesi güneybatısı, Canbulat ve Pertev Paşa Mahalleleri merkezinde yer alan Kentsel Hizmet Merkezinde yapı arsa oranı 1,40/1, taban alanı oranı %40'ı aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 370,6 kişi/hektarı, net konut yoğunluğu 133,3 konut/hektarı aşamaz. 520 m2 ile 637 m2 arasındaki arsalara azami 8 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 638 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Bölgede azami kat adedi 4 katı aşamaz.

Gazimağusa' da Tuzla'da yer alan Kentsel Hizmet Merkezinde yapı arsa oranı 0,70/1, taban alanı oranı %35'i aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 92,7 kişi/hektarı, net konut yoğunluğu 33,3 konut/hektarı aşamaz. Bölgede 520 m2 ile 750 m2 arasındaki arsalara azami 2 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 751 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Bölgede azami kat adedi 2 katı aşamaz.

Ercan-İskele anayolundan cephe alan KA 5 bölgesindeki Kentsel Hizmet Merkezinde ise yapı arsa oranı 1,20/1, taban alanı oranı %40'ı, kat adedi 3 katı aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 348 kişi/hektarı, net konut yoğunluğu 115 konut/hektarı aşamaz. Bölge içerisinde açılacak asgari arsa büyüklüğü 1000 m^2 den az olamaz.

İskele'de Boğaz bölgesinde yer alan Kentsel Hizmet Merkezi'nde yapı arsa oranı 0,85/1, taban alanı oranı %35'i aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 202 kişi/hektarı, net konut yoğunluğu 66,6 konut/hektarı aşamaz. Bölgede 520 m2 ile 674 m2 arasındaki arsalara azami 4 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 675 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Bölgede azami kat adedi 3 katı aşamaz.

4.4.2.4 Faaliyet Koridorları

Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında gösterilen ve her üç belediye alanı içerisinde bulunan, Faaliyet koridorları yol boyunca oluşmuş ticari ve kafe, restaurant gibi eğlence faaliyetlerinin veya diğer toplumsal ihtiyaçların lineer olarak sıralandığı ticari sokaklardır. Faaliyet koridorları ağırlıklı olarak hizmet merkezlerini birbirine veya bir hizmet merkezini rekreatif alana ya da bir çekim merkezine sunduğu faaliyetlerle ulaştıran, yaya ve bisiklet yollarıyla bu ulaşımın desteklendiği koridorlardır. Faaliyet

koridorlarının yakın çevresindeki konut alanlarına hizmet sunması hedeflenmektedir.
Yeniboğaziçi Belediyesi hudutları içerisinde yer alan faaliyet koridorları, Çanakkale Mahallesinde Yeni Lefkoşa yolunun güneyinde arıtma tesisine kadar ayrılan faaliyet koridorunda ve Ayluka Göleti Özel Çevre Koruma Bölgesi ile Eski Lefkoşa yolu üzerinde Tuzla'da konut alanı lekesinin başladığı noktaya kadar tanımlanan faaliyet koridorunda dışında diğer tüm faaliyet koridorlarında yurt kullanımı yapılabilir.

Gazimağusa'da 15 Ağustos Bulvarı'ndaki Tarıma Dayalı Sanayi alanından sonraki Faaliyet Koridoru ile İskele'de Ercan İskele anayolu üzerindeki Faaliyet Koridoru'nda Otogaleri, Avm ve benzeri büyük alan gerektiren ticari faaliyetlerin yer alması öngörülmektedir**.** İskele'de Ercan İskele anayolu üzerindeki Faaliyet Koridoru'nda ise bu kullanımlara ek olarak konut kullanımı da yapılabilir.

Gazimağusa'da 15 Ağustos Bulvarı'ndaki Tarıma Dayalı Sanayi alanından sonraki Faaliyet Koridoru hariç Planda gösterilen yerlerdeki ana arterlerden cephe alan parsellerin yoldan 60 metre derinliğe sahip kısımları Faaliyet Koridoru kapsamındadır. Yoldan cephesi 60 metreden derin olan parsellerde 60 metreden sonraki uzunluğun asgari parsel cephesi olarak kabul edilen 21 metreden küçük olması durumunda söz konusu parselin tamamı faaliyet koridoru kapsamında değerlendirilir.
Çanakkale Mahallesinde Yeni Lefkoşa yolunun güneyinde arıtma tesisine kadar ayrılan faaliyet koridorunda ve Ayluka Göleti Özel Çevre Koruma Bölgesi ile Eski Lefkoşa yolu üzerinde Tuzla'da konut alanı lekesinin başladığı noktaya kadar tanımlanan faaliyet koridorunda konut kullanımı yapılamaz. Belirtilen faaliyet koridorunda showroom, otogaleri, perakende satış mağazları, spor salonu, sergi alanı vb. kullanımlara yer verilebilir. Ayluka Göleti Özel Çevre Koruma Bölgesi ile Eski Lefkoşa yolu üzerinde Tuzla'da konut alanı lekesinin başladığı noktaya kadar tanımlanan faaliyet koridorunda bu kullanımlara ek olarak büyük alan kullanımları gerektiren süpermarket kullanımı da getirilebilir.
Faaliyet koridorlarında iki kavşak arası mesafe asgari 100 metre, tercihen 200 metre olacaktır. Bina ile yola aksesi olan arsa sınırı arası mesafe içerisinde kalan alanda mülkiyeti özelde kalacak şekilde bahçe duvarı, otopark yeri yapılmayarak açık kamusal alan olarak düzenlenecektir. Parsellere olan araç giriş çıkışını azaltmak amacıyla otopark ihtiyacının ağırlıklı olarak toplu otoparklarda karşılanması, mümkün olan yerlerde parselin arka tarafında çözümlenmesi ve yeni açılacak arsalarda parsel cephelerinin en az 40 metre olması öngörülmektedir. Faaliyet koridorlarını ana arterlere bağlamak için açılacak olan yeni servis yolları 70 ayak'tan (21 metre) dar olmayacaktır.

Gazimağusa Belediye hudutları içerisinde bulunan;

KA 4 Bölgesi'nde 15 Ağustos Bulvarı üzerindeki Faaliyet Koridorunda yapı arsa oranı 1.60/1, taban alanı oranı %40, kat adedi 4'ü aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net konut yoğunluğu 150 konut/hektarı, net nüfus yoğunluğu ise 320 kişi/hektarı aşamaz. 520 m2 ile 565 m2 arasındaki arsalara azami 6 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 566 m2 ve üzeri

arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

KA4 Bölgesinde İbrahim Hasan Caddesi ve Gazi Mustafa Kemal Buvarı üzerindeki Faaliyet Koridorlarında yapı arsa oranı 1.60/1, taban alanı oranı %40, kat adedi 5'i aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net konut yoğunluğu 150 konut/hektarı, net nüfus yoğunluğu ise 278 kişi/hektarı aşamaz. 520 m2 ile 565 m2 arasındaki arsalara azami 6 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 566 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

KA 6 Bölgesi içerisinde kalan Faaliyet Koridorlarında yapı arsa oranı 1.80/1, taban alanı oranı %40, kat adedi 5'i aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 640 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 230 konut/hektardan fazla olamaz. 520 m2 ile 599 m2 arasındaki arsalara azami 12 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 600 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

KA 2 Bölgesi içerisinde kalan Faaliyet Koridorlarında yapı arsa oranı 0.80/1, taban alanı oranı %40, kat adedi 3'yi, bina yüksekliği 8.20 metreyi aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 209 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 75 konut/hektardan fazla olamaz. Bölgede 520 m2 ile 599 m2 arasındaki arsalara azami 4 konut yapılabilecektir. 600 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Salamis Yolu üzerinde Gazimağusa Devlet Hastanesi ile Doğu Akdeniz Üniversitesi arasındaki Faaliyet koridorundaki karışık kullanım alanı dışında kalan yerlerde yapı arsa oranı 1.80/1, taban alanı oranı %40, kat adedi 5'i aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 640 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 230 konut/hektardan fazla olamaz. 520 m2 ile 599 m2 arasındaki arsalara azami 12 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 600 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. Karışık Kullanım Alanı ve KA2 bölgesi üzerindeki faaliyet koridorunda yapı arsa oranı 0.85/1'i, taban alanı oranı %35'i, kat adedi 3 katı, net konut yoğunluğu 66,6 konut/ha'ı aşamaz.

15 Ağustos Bulvarı'ndaki Tarıma Dayalı Sanayi alanından sonraki Faaliyet Koridoru'nda ise yapı arsa oranı 0.70/1, taban alan oranı %50'yi ve kat adedi 2'yi, kat yüksekliği 11 metreyi aşamaz. Bölge içerisinde açılacak asgari parsel büyüklüğü 2000 m^2 den az olamaz. Bölgede diğer faaliyet koridorlarından farklı olarak cephe aldığı yoldan derinlik sınırlaması bulunmamaktadır.

Çanakkale Mahallesinde Yeni Lefkoşa yolunun güneyinde arıtma tesisine kadar ayrılan Faaliyet Koridoru'nda yapı/arsa oranı 0.80/1, taban alanı oranı %40 ve kat adedi 2'yi aşamaz. Açılacak minimum parsel büyüklüğü 2000 m^2 den az olamaz.

Ayluka Göleti Özel Çevre Koruma Bölgesi ile Eski Lefkoşa yolu üzerinde Tuzla'da konut alanı lekesinin başladığı noktaya kadar tanımlanan faaliyet koridoru'nda yapı/arsa oranı 0.80/1, taban alanı oranı %40 ve kat adedi 2'yi aşamaz. Açılacak minimum parsel büyüklüğü 5000 m^2 den az olamaz.

İskele Belediye hudutları içerisinde bulunan;

KA2 Bölgesi içindeki Faaliyet Koridorunda yapı arsa oranı 1.05/1, taban alanı oranı %40, kat adedi 3'ü aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 303 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 100 konut/hektardan fazla olamaz. 520 m2 ile 649 m2 arasındaki arsalara azami 6 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 650 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

KA1, KA5 ve KA4 Bölgesi içerisinden geçen Faaliyet Koridorunda KA1 bölgesinde yapı arsa oranı 1.00/1, taban alanı oranı %40, kat adedi 3'ü aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 303 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 100 konut/hektardan fazla olamaz. 520 m2 ile 649 m2 arasındaki arsalara azami 6 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 650 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. **KA4 ve KA 5 bölgesinde** konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net konut yoğunluğu 200 konut/hektarı, net nüfus yoğunluğu ise 606 kişi/hektarı aşamaz. Bölgede minimum parsel büyüklüğü olan 5000 m2 arsalara azami 100 konut yapılabilecektir. Hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır. KA4 ve KA5 Bölgelerine ilişkin yapı arsa oranı 1,60/1, taban alanı oranı %40'ı aşamaz. Kat adedi 4 katı aşamaz.

Ötüken, Kuzucuk Yerleşimleri içerisindeki KA1 bölgesi Faaliyet Koridorunda yapı arsa oranı 0.50/1'i, taban alanı oranı %35'i, kat adedi 2'yi, bina yüksekliği 8.20 metreyi aşamaz. Konut amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 101 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 33,3 konut/hektardan fazla olamaz. Bölgede 520 m2 ile 750 m2 arasındaki arsalara azami 2 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 751 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Ercan İskele anayolunun üzerindeki Faaliyet Koridoru'nda yapı arsa oranı 1,20/1, taban alanı oranı %40'ı, azami kat adedi 3 katı aşamaz. Koridor içerisinde açılacak asgari parsel büyüklüğü 2000 m^2 den az olamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 348 kişi/ha, net konut yoğunluğu 115 konut/ha'ı aşamaz. Bölgede hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Gazimağusa- Karpaz anayolu üzerindeki Faaliyet Koridorunda yapı arsa oranı 0.50/1, taban alanı oranı %35, kat adedi 2'yi aşamaz. Konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 101 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 33,3 konut/hektardan fazla olamaz. Bölgede 520 m2 ile 750 m2

arasındaki arsalara azami 2 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 751 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisinde bulunan;

KA2 Bölgesinin güneyinden geçen ve Mağusa- Karpaz anayolu'na bağlanan faaliyet koridorunun; Sit alanı olan KA1 Bölgesi cephesinde, devamı KA1 Bölgesi olan Mağusa Karpaz anayoluna bağlandığı faaliyet koridorunda, KA1 Bölgesinde Mormenekşe Yeniboğaziçi arası yoldaki faaliyet koridorlarında ve Gazimağusa-İskele yol güzergahı üzerindeki faaliyet koridorunda yapı arsa oranı 0.50/1, taban alanı oranı %35, kat adedi 2 aşamaz. Konut amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 102,7 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 33,3 konut/hektardan fazla olamaz. Bölgede 520 m2 ile 750 m2 arasındaki arsalara azami 2 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 751 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

KA2 Bölgesinin güneyinden geçen ve Mağusa- Karpaz anayolu'na bağlanan faaliyet koridorunun; KA1 Bölgesi cephesinde, yapı arsa oranı 0.65/1, taban alanı oranı %40, kat adedi 2 aşamaz. Konut amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 102,7 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 33,3 konut/hektardan fazla olamaz. Bölgede 520 m2 ile 750 m2 arasındaki arsalara azami 2 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 751 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

KA2 Bölgesi içinde kalan faaliyet koridorlarında; yapı arsa oranı 1,05/1, taban alanı oranı %40, kat adedi 4 katı aşamaz. Konut amaçlı gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 308 kişi/hektar, net konut yoğunluğu 100 konut/hektardan fazla olamaz. 520 m2 ile 649 m2 arasındaki arsalara azami 6 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 650 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Tablo 8: Hizmet Merkezleri

BELEDİYE	HİZMET MERKEZİ	YERİ	YAPI-ARSA ORANI	TABAN ALANI ORANI (%)	KAT SAYISI	MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	Net Konut Yoğunluğu (konut/ hektar)

Gazimağusa	**Merkezi İş Alanı**	Sakarya	2,00/1	40	10	600	230
		Dumlupınar	1,40/1	40	4	600	133,3
		Dumlupınar Taralı[25]	0,80/1	40	2	600	50
	İdari Merkez	Namık Kemal	1,20/1	40	3	600	115
		Namık Kemal (Suriçi'ne Cephe Alan Parseller)	0,80/1	40	2	600	50
		Dumlupınar	1,80/1	40	5	600	230
	Bölgesel Hizmet	Baykal	1,20/1	40	3	2000	-
	Kentsel Hizmet	Karakol	1,80/1	40	5	600	230
		Baykal Mahallesi güneyi, Namık Kemal Mahallesi güneybatısı, Canbulat ve Pertev Paşa Mahalleleri merkezi	1,40/1	40	4	600	133,3
		Tuzla	0,70/1	35	2	600	33,3
	Faaliyet Koridoru	KA4 Bölgesi'nde 15 Ağustos Bulvarı üzerindeki	1,60/1	40	4	600	150

[25] Suriçi Karşısı- Doku Koruma

		Faaliyet Koridorunda					
		KA4 Bölgesinde İbrahim Hasan Caddesi ve Gazi Mustafa Kemal Buvarı üzerindeki Faaliyet Koridorlarında	1,60/1	40	5	600	150
		KA6 Bölgesi	1,80/1	40	5	600	230
		KA5 Bölgesi	0,80/1	40	3	600	75
		Salamis Yolu üzerinde Gazimağusa Devlet Hastanesi ile Doğu Akdeniz Üniversitesi arasındaki Karışık Kullanım Alanı Dışındaki Faaliyet koridorunda	1,80/1	40	5	600	230
		Salamis Yolu Üzerindeki Karışık Kullanım Alanı ve KA1 bölgesindeki Faaliyet Koridorunda	0.85/1	35	3	600	66,6
		15 Ağustos Bulvarı'ndaki Tarıma Dayalı Sanayi alanı ile sınır kapısı arasında kalan	0,70/1	50	2	2000	--

		Faaliyet Koridoru'nda					
İskele	**İdari Merkez**	20 Temmuz Caddesi	1,05/1	40	4	600	100
	Kentsel Hizmet						
		Ercan-İskele anayolundan cephe alan KA4 bölgesinde	1,20/1	40	3	1000	115
		Boğaz	0,85/1	35	3	600	66,6
	Faaliyet Koridoru	KA2 Bölgesi içindeki Faaliyet Koridorunda	1,05/1	40	3	600	100
		KA1, KA5 ve KA4 Bölgesi içerisinden geçen Faaliyet Koridorunun KA1 bölgesinde	1,00/1	40	3	600	100
		KA1, KA5 ve KA4 Bölgesi içerisinden geçen Faaliyet Koridorunun KA4 ve KA5 bölgesinde	1,60/1	40	4	5000	200
		Ötüken, Kuzucuk Yerleşimleri içerisindeki KA1 bölgesi Faaliyet Koridorunda	0,50/1	35	2	600	33,3
		Ercan İskele anayolunun üzerindeki	1,20/1	40	3	2000	115

		Faaliyet Koridoru'nda					
		Gazimağusa-Karpaz anayolu üzerindeki Faaliyet Koridorunda	0,50/1	35	2	600	33,3
Yeniboğaziçi	**Faaliyet Koridoru**	KA2 Bölgesinin güneyinden geçen ve Mağusa-Karpaz anayolu'na bağlanan faaliyet koridorunun; Sit alanı olan KA1 Bölgesi cephesinde, devamı KA1 Bölgesi olan Mağusa Karpaz anayoluna bağlandığı faaliyet koridorunda, KA1 Bölgesinde Mormenekşe Yeniboğaziçi arası yoldaki faaliyet koridorlarında ve Gazimağusa-İskele yol güzergahı üzerindeki faaliyet koridorunda	0,50/1	35	2	600	33,3
		KA2 Bölgesinin güneyinden geçen ve Mağusa-	0,65/1	40	2	600	33,3

		Karpaz anayolu'na bağlanan faaliyet koridorunun; KA1 Bölgesi cephesinde					
		KA2 Bölgesi içinde kalan faaliyet koridorlarında	1,05/ 1	40	4	600	100

4.4.2.5 Köyiçi Hizmet Merkezleri

Köyiçi Hizmet Merkezleri için bkz. 4.5 Geleneksel Köyiçi Koruma Alanları maddesi.

4.4.3 Turizm ve Eğlence Alanları

Bu Planla Turizm Eğlence Alanı olarak öngörülen alanlar kıyı bölgesi içerisinde yer alan sulak alan, özel çevre koruma bölgesi, eski eser alanı veya orman alanı gibi koruma alanları dışında kalan ve 1989 yılında yürürlüğe giren ve bu İmar Planı ile yürürlükten kaldırılan "Kıyı Şeridi Bildirisinde" turizm amaçlı ayrılan (mavi, mor bölgeler) alanlarla, halihazırda kıyı bölgesi içerisinde yer alan ancak konut kullanımının yer almadığı ve/veya seyrek görüldüğü turizm potansiyeli yüksek alanları kapsamaktadır. Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında mavi renkle gösterilen İskele sahil bölgesinde dört,Yeniboğaziçi sahil bölgesinde iki bölge ve Mağusa sahil bölgesinde üç olmak üzere toplam dokuz (9) bölge Turizm ve Eğlence alanı olarak belirlenmiştir.

Belirlenen Turizm ve Eğlence Alanlarında kıyının doğal alanı (kumluk, taşlık, kayalık vb) olarak belirlenen ve Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında sarı renkle gösterilen alanlar mutlak korunacak ve yapılaşma yapılmayacaktır. Bölgede doğal alanın gerisinde kalan Şekil 1'de şematik olarak gösterildiği üzere en az 10 metrelik bir alan yaya ve/veya bisiklet yolu oluşturmak amacı ile yeşil alan olarak kamuya ayrılacaktır. Kıyı bölgesi içerisinde yer alan kamu arazileri ise ağırlıklı olarak rekreasyon alanı, yer yer ise araç ve/veya bisiklet park yeri olarak düzenlenecektir. Sahil şeridi ve kamuya ayrılacak alanların dışında kalan alanda düğün salonu, disko, su parkı ve benzeri geniş alan gereksinimi olan eğlence kullanımları yanında, kafe, restoran benzeri eğlence kullanımları, 200 yatağı aşmayan turistik tesislerle (Gazimağusa Belediye hudutları içerisinde yatak sınırlaması bulunmamaktadır.) turizme yardımcı el işleri ve hediyelik eşya satılan dükkanlar, gıda türü dükkanlar, sigara alkollü içki satılan dükkanlar, taksi yazıhanesi ve benzeri ticaret kullanımları, yan hizmet alanları ve altyapı amaçlarına yönelik yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir.

Gazimağusa'da Namık Kemal Mahallesi'nde öngörülen Turizm Eğlence Alanı ve Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisindeki Yeniboğaziçi Salamis Sulak Alanı dışındaki tüm Turizm Eğlence Alanlarında arsa oranı 1.00/1'i, inşaat taban alanı oranı %35'i, turistik tesislerde kat adedi 5'i, turistik tesis dışındaki diğer arazi kullanımı amaçlı gelişmelerde ise bina kat sayısı'nın 2 (iki)'yi aşmaması koşulları ile yapılabilir. Yeniboğaziçi Salamis Sulak Alanı önünde bulunan turizm alanında arsa oranı 1.00/1'i, inşaat taban alanı oranı %35'i, turistik tesislerde kat adedi 7'yi aşmamak koşulu ile yapılabilir.

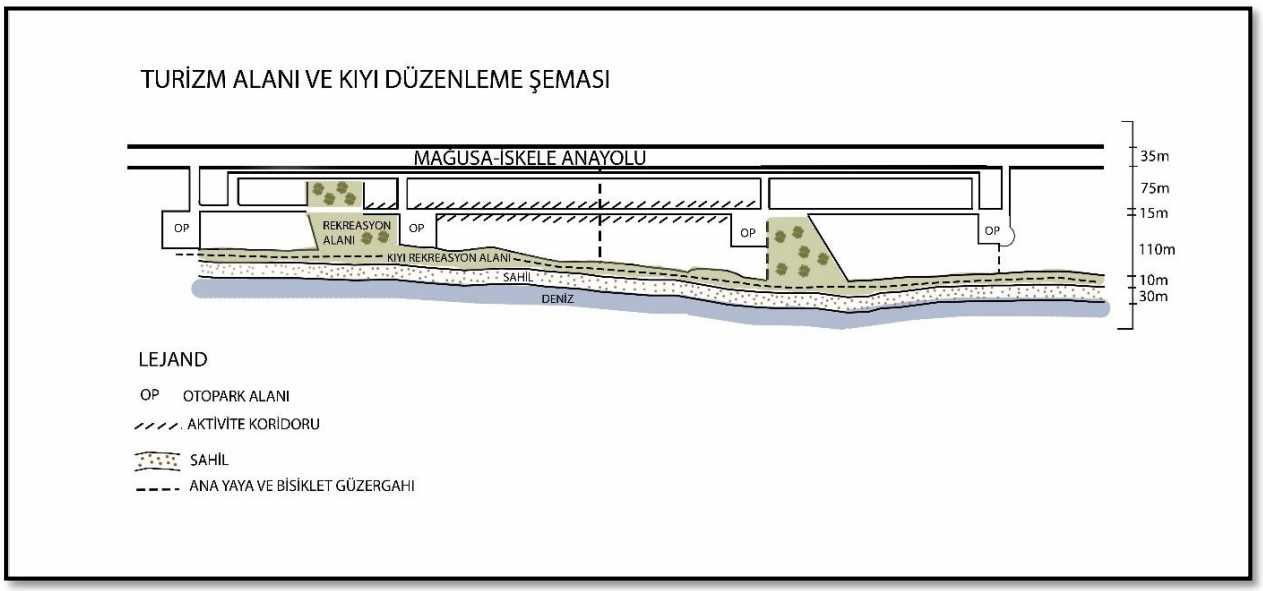
Gazimağusa'da Namık Kemal Mahallesi'nde öngörülen Turizm Eğlence Alanı'nda yapılabilecek yapı arsa oranı 1,20/1'i, inşaat taban alanı oranı %40'I aşamaz. Bina yüksekliği Plan Raporunun 4.8.13 maddesinde belirtildiği üzere yol

genişliği ve bina yaklaşma sınırına bağlı olarak tanjant 55 derecelik (1.42) açıya uygun olarak belirlenecektir.

Namık Kemal Mahallesi'nde öngörülen Turizm Eğlence Alanı dışındaki Turizm ve Eğlence Alanlarında yoğunluklar 110 yatağa kadar olan turistik tesislerde 250 yatak/ha'ı, 110 yatak ve üzerinde ise 200 yatak/ha'ı aşamaz. Namık Kemal Mahallesi'nde öngörülen Turizm Eğlence Alanında ise yatak başına düşen inşaat alanı 110 yatağa kadar olan turistik tesislerde 25 m2'den, 110 yatak ve üzerinde ise 30 m2'den az olamaz.

Turizm ve Eğlence alanı olarak belirlenen bölgelerde 850 m2 altında parselasyon yapılamaz.

Marina ile ilgili yapılaşma kural ve koşulları Eski Eserler ve Müzeler Dairesi, Çevre Koruma Dairesi ve Limanlar Dairesi'nden alınacak görüşler çerçevesinde Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.



Şekil 1: Turizm Alanı ve Kıyı Düzenleme Şeması

4.4.4 Turistik Tesisler

2012 Oteller Tüzüğü ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak Turizm Planlama Dairesinden olumlu görüş almış turizm konaklama amaçlı gelişmeler Planlama Alanı Hudutları içerisinde Turizm Eğlence Alanına, konut, turizm ve eğlence kullanımlarının yapılabileceği Karışık Kullanım Alanlarına, Hizmet Merkezlerine, Köyiçleri ve Suriçi içerisine ve agro turizm yapılan alanlara yapılabilir.

Turizm Eğlence Alanlarına ve Köyiçi Hizmet Merkezleri dışındaki Hizmet Merkezlerine bağlı bulundukları bölge kuralına uygun olarak her halükarda 200 yatağı aşmayacak tesisler yapılabilir. Ancak Gazimağusa Belediye hudutları içerisindeki turistik alanlarda ve hizmet merkezlerinde yapılabilecek turistik tesisler bağlı bulundukları bölge kuralına uygun olarak 200 yatağı aşabilir. Hizmet merkezlerine yapılacak turistik tesislerde yatak başına düşen inşaat alanı 110 yatağa kadar olanlarda 25 m2'den, 110 yatak üzerinde 30 m2'den az olamaz.

Karışık Kullanım Alanlarına, Köyiçlerinde ve Suriçi'nde bağlı bulunduğu bölge koşuluna uygun olarak azami 30 yatağa kadar butik otel, yöresel evler, turistik pansiyonlar ve benzeri turistik tesis yapılabilir.

Konut alanları içerisinde mevcutta bulunan turizm tesislerine teması bulunan ve turizm tesisinin devamı niteliğinde gelişecek yapılaşmalar için, bölgenin belirlenmiş kural ve koşullarını aşmayacak şekilde turizm tesisi yapılabilir. Yapılacak tesisin kat sayısı, bölgenin yapılaşma koşulları üzerinden değil temas ettiği parseldeki turizm tesisi ile bölgenin yapılaşma koşullarındaki kat sayısının ortalamasını geçmeyecek şekilde planlama onayı aşamasında belirlenir.Yeni yapılacak tesisin kat sayısı mevcut tesisten fazla olamaz.

Sulak alanlar ve benzeri hassas alanlar dışında kalan, kültür rotası olarak belirlenen güzergahlar üzerinde, niş ürünlerin üretiminin yapıldığı alanlarda agro turizm yapılması ve yeterli yol bağlantısı olması koşulları ile Tarım Bakanlığı'nın görüşlerine ve Kırsal Kalkınma Planı ve Stratejileri gereklerine uygun olarak, turistik konaklama tesisi yapılabilir. Bu tesislerin yapılaşma kural ve koşulları Planlama Onayı aşamasında belirlenir.

Köyiçleri ve Suriçi dışında kalan mevcut turistik tesisler bağlı bulundukları bölge kuralına uygun olarak yatak sayılarını 200 yatağa kadar artırabilirler.
Planlama Alanı hudutları içerisindeki 200 yatak ve üzeri olan mevcut turistik tesislerde yatak sayısını artıracak ilave ve tadilat projelerinde yatak sayısına ilişkin karar Turizm Planlama Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi ile birlikte planlama onayı aşamasında belirlenecektir.

4.4.5 Karışık Kullanım Alanları

Planlama Alanı içerisinde İskele sahil bölgesinde Turizm ve Eğlence Alanı arkasında, Boğaz sahil bölgesinde ve Gazimağusa'da Gülseren Bölgesi'nde Turizm ve Eğlence Alanı arkasında Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritası'nda pembe renkle gösterilen ve Karışık Kullanım Alanı olarak adlandırılan bölgelerde turizm ve konut kullanımları yer alabilecektir.

Bu bölgeler içerisinde (Boğaz sahil bölgesinde yer alan Karışık Kullanım Alanında sahil şeridi ve kamuya ayrılacak alanlar dışında kalan alanlarda olmak üzere) konut ve 30 yatağı aşmayan turistik tesisler ve altyapı amaçlarına yönelik yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Turistik tesislerde yatak başına düşen inşaat alanı 25 m2'den az olamaz.

Yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmelerde net konut yoğunluğu 33,3 konut/hektarı, net nüfus yoğunluğu ise Gazimağusa'da 92,7 kişi/hektarı, İskele'de ise 101 hektarı aşamaz. Bölgede 520 m2 ile 750 m2 arasındaki arsalara azami 2 konut yapılabilecektir. 520 m2'den küçük ve 751 m2 ve üzeri arsalarda hesaplama sonrası bulunan kesirli sayı onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanır.

Bu bölgelerde yapılabilecek tüm gelişmeler, yapı arsa oranının 0.50/1'i, taban alanı oranı'nın %35'i, bina kat sayısı'nın 2 (iki)'yi, bina yüksekliği 8.20 metreyi aşmaması koşulları ile yapılabilir.

Karışık kullanım Alanlarında 600 m2'den küçük parselasyon yapılamaz.

YENİDÜZEN

4.4.6 Eğlence Alanları

İskele Boğaz balıkçı barınağının olduğu sahil bölgesinde, Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında açık pembe renkle gösterilen bir bölge Eğlence Alanı olarak düzenlenecektir.

Bu bölge içerisinde kafe, restoran benzeri eğlence kullanımları, turizme yardımcı el işleri ve hediyelik eşya satılan dükkanlar, gıda türü dükkanlar, sigara alkollü içki satılan dükkanlar, taksi yazıhanesi ve benzeri ticaret kullanımları, yan hizmet alanları ve altyapı amaçlarına yönelik yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir.

Bu bölgede yapılabilecek tüm gelişmeler, yapı arsa oranının 0.50/1'i, taban alanı oranı'nın %35'i, bina kat sayısı'nın 2 (iki)'yi bina yüksekliği 8.20 metreyi aşmaması koşulu ile yapılabilir.

4.4.7 Yüksek Eğitim

Lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini üstlenen ve içerisinde teknoparkların da yer alabileceği alanlardır.

Bu Plan amaçları bakımından, Gazimağusa'da öğrenci nüfusunun kent nüfusuna oranını daha fazla arttırmamak amacıyla yeni Üniversite Fakülte veya Kampüsüne izni verilmeyecektir. Mevcut üniversitelerin öğrenci sayılarını artırmaya yönelik yapacakları ilave derslik başvurularına Planlama Onayı

detay

aşamasında Yüksek Öğretim Kurumları Denetleme ve Akreditasyon Kurulu (YÖDAK) tarafından belirlenecek sürdürülebilir bir üniversite için gereksinim duyulacak asgari öğrenci sayısı kriterine bağlı olarak karar verilecektir.

Kent içerisinde yer alan mevcut Üniversite yerleşke alanlarında yapılabilecek ilave derslik, anfi, konferans salonu, hasisler, spor alanı vb. üniversite kullanım ihtiyacına yönelik gelişmeler,

(i) İdari Sınırları içerisinde bulunduğu ilgili Belediyeden,

(ii) Eğitim Kurumlarının bağlı olduğu Bakanlıktan,

Olumlu görüş alınması ve bağlı bulunduğu veya en yakın bölgenin yapılaşma kural ve koşullarını aşmaması koşuları ile yapılabilir.

Mevcut üniversite yerleşkelerine yapılacak ilavelerde, bölgeye taşıma kapasitesi üzerinde yük getirmemesi ve gereksinim duyulacak otopark ihtiyacının tamamının yerleşke içerisinde çözümlenmesi esastır.

Bu plan amaçları bakımından İskele'de yerleşimle bütünleşen, köy merkezi ile etkileşimleri yüksek, ulaşılabilirliği yüksek bir lokasyonda yer alacak üniversite gelişmeleri desteklenecektir. Bu bağlamda İskele'nin kuzeyinde yer alan yaklaşık 44 hektarlık kamu arazisi Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında üniversite kullanım amacına uygun olarak ayrılmıştır.

Üniversite Alanı içerisine yapılabilecek fakülte binası, derslik, yurt, anfi, konferans salonu, büfe, kafe ve restoran, sosyal tesisler, spor alanı vb. tüm kullanımlarda yapılaşma kural ve koşulları, üniversitenin gereksinimleri yanında, bağlı bulunduğu veya en yakın bölgenin yapılaşma kuralları dikkate alınarak Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

Esnafın ve genel anlamda kent ekonomisinin Üniversiteden daha iyi pay alabilmesi için üniversite kampüsleri içerisine yapılabilecek yurtların yatak sayısının öğrenci sayısının 1/3'ünü, kampüs dışına yapılacak yurtlarda ise yine aynı oranı (1/3) aşmaması esastır.

4.4.8 Sanayi

Planlama alanı hudutları içerisinde sanayi faaliyetinin türüne göre 4 farklı sanayi bölgesi ayrılmıştır. Bunlar Küçük Sanayi Sitesi, Orta ve Büyük Ölçekli Sanayi Bölgesi, Kirli Sanayi Bölgesi ve Tarıma Dayalı Sanayi Bölgesidir.

Bahse konu Sanayi bölgelerinde sanayi alanlarının etkin bir şekilde değerlendirilebilmesi amacı ile üretim faaliyeti ile ilgili depolama alanı dışında bu bölgelerde bağımsız ve/veya toptan ticarete yönelik depolama yapılmasına izin verilmez.

Sanayi Bölgelerine yapılacak yeni inşaat, ilave ve tadilat amaçlı gelişmelerde taban alanı oranı %60'ı, toplam inşaat alanı oranı 1.20/1'I, kat adeti 2'yi aşamaz.

Ancak üretim prosesi gereği 2 katın üzerinde bir kat sayısının zorunluluk olduğu un üretimi, yem fabrikası ve benzeri özel sanayi faaliyetlerinde Planlama Onayı aşamasında Sanayi Dairesi'nin görüşü doğrultusunda kat adeti artırılabilir.

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

Her bir sanayi bölgesi için açılacak arsalarla ilgili olarak bu planla belirlenen asgari parsel büyüklüğünün altında olan mevcut parsellerde bölge kuralına uygun olarak sanayi kullanımı yapılabilir.

Mevcut sanayi bölgelerinin yerlerinin dolması ve/veya yetersiz olduğunun ve yeni sanayi bölgesi ihtiyacı olduğunun Sanayi Dairesi tarafından tespit edilmesi durumunda yerleşim alanları, verimli tarım toprakları, sulak alanlar ve benzeri hassas alanlar dışında Planlama Makamının uygun göreceği bir alanda İmar Planı Değişikliğine gerek kalmaksızın Sanayi Dairesi'ne bağlı Sanayi Bölgeleri belirlenebilir.

Bunun dışında Kirli Sanayi bölgesi dışında sanayi bölgelerinden cephe alan özel mülklere yerleşim alanları, verimli tarım toprakları, sulak alanlar ve benzeri hassas alanlar dışında olması, Sanayi Dairesi'nin olumlu görüşünün alınması ve Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Çevre Koruma Dairesi tarafından "Çevresel etkileri önemsiz" veya "ÇED olumlu" kararının olması koşulu ile o bölgede yer alan Sanayi Bölgesi kurallarına uygun olarak izin verilebilecektir.

Planlama Alanı hudutları içerisinde sanayi bölgeleri dışında yeni sanayi tesisi açılamaz, mevcut işletmelere ilave yapılamaz. Ancak bu planla tarımsal gelişme alanı olarak belirlenen alanlar içerisindeki mevcut sanayi tesislerine yerleşim alanlarından belirli bir mesafede olması ve Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Çevre Koruma Dairesi tarafından "Çevresel etkileri önemsiz" veya "ÇED olumlu" kararının olması koşulları ile taban alanı oranı %60/1'i, toplam inşaat alanı oranı 1.20/1'i aşmayacak şekilde ilave yapılabilir.

Ancak yukarıdaki paragrafta belirtilenlerin dışında çeşitli nedenlerle mevcut Sanayi Bölgeleri içerisinde olmasının uygun olmadığı, çevre ve insan sağlığına olumsuz etki yapabilecek gaz dolum tesisi, fişek üretimi, gübre üretimi ve benzeri faaliyetlerle, hammadeye yakın olmasının zorunlu olduğu termik santral ve benzeri enerji faaliyetleri ile atıkların yakılması ile ilgili bertaraf tesislerine ve benzerlerine yönelik işletmelerin münferit olarak yer seçmesine mevcut/potansiyel yerleşim alanları, verimli tarım toprakları, sulak alanlar ve benzeri hassas alanlar dışında olması halinde Sanayi Dairesi'nin olumlu görüşü ve Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Çevre Koruma Dairesi tarafından "Çevresel etkileri önemsiz" veya "ÇED olumlu" kararının olması koşulu ile izin verilebilecektir. Bu gibi kullanımlarda yapılaşma kuralları ihtiyaca

göre Sanayi Dairesi tarafından verilecek görüş doğrultusunda Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

Orta ve uzun vadede yukarıdaki pragrafta belirtilenler dışında kalan ve Sanayi bölgeleri dışında yer alan işletmelerin bir program dahilinde sanayi bölgelerine taşınmaları hedeflenmektedir. Taşınma işlemlerinin teşvik edilmesi için bu bölgede bulunan işletmelerin kredi, hibe ve benzeri destek mekanizmaları ile desteklenmeleri önem arz etmektedir.

Halihazırda sanayi bölgeleri içerisinde yer alan ancak faaliyet alanına göre aşağıda her bölge için tanımlanan olması gereken sanayi bölgesi içerisinde olmayan mevcut izinli sanayi işletmeleri, işletme sahibinin rızası olması durumunda faaliyet alanına uygun sanayi bölgesine taşınacaktır.

Kalecik Bölgesinde yer alan elektrik santrali ve petrol dolum tesisi ile ilgili gelişme başvuruları Planlama Onayı aşamasında Ekonomi ve Enerji Bakanlığının, Çevre Koruma Dairesi'nin, Eski Eserler ve Müzeler Dairesi'nin ve ilgili diğer kurumların görüşleri çerçevesinde sonuçlandırılacaktır.

4.4.8.1 Küçük Sanayi Sitesi (Küçük Ölçekli Sanayi Bölgesi)

Planlama alanı hudutları içerisinde Gazimağusa, İskele, Yeniboğaziçi ve Akova olmak üzere toplam 4 yerleşim biriminde "Küçük Sanayi Sitesi" önerilmiştir.

"Küçük Sanayi Sitesi" içerisinde Bu Plan amaçları bakımından en fazla 15 çalışana kadar çalışanı olan oto elektrik, lastik tamir, oto döşeme, motorlu araç tamir ve benzeri servis ticaret kullanım türleri, matbaacılık, baskı, kağıt üretimi faaliyetleri, ahşap ürünlerinin üretildiği tesislerle Sanayi Dairesi tarafından uygun görülecek diğer zararlı yan etkileri olmayan küçük ölçekte üretim yapan imalathanelerle, el sanatları biçiminde imalat yapan "Küçük Sanayi İşletmeleri" yer alabilecektir.

Bölge içerisinde açılacak en küçük parsel büyüklüğünün 1000 m2'den az olmaması ve her bir işletme için azami parsel büyüklüğünün 2000 m2'yi aşmaması esastır.

Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten önce Gazimağusa Küçük Organize Sanayi Bölgesi olarak isimlendirilen ve hali hazırda küçük ve orta ölçekli sanayi işletmeleri ile ticari işletmelerin yer aldığı bölge Bu Planla "Bölgesel Hizmet Merkezi" olarak planlanmıştır. Bölge içerisindeki sanayi tesislerinin türlerine göre belirlenen Sanayi Bölgelerine taşınmaları esas olup taşınma işlemlerinin teşvik edilmesi için bu bölgede bulunan işletmelerin kredi, hibe ve benzeri destek mekanizmaları ile desteklenmesi sağlanacaktır.

Ancak önerilen sanayi bölgelerinin altyapıları tamamlanıp hak sahiplerine dağıtımı yapılıncaya kadar geçecek sürede bölge içerisinde yer alan mevcut işletmelere bölge kuralını ve her halükarda sanayi bölgelerine verilen yapılaşma kurallarını aşmayacak şekilde ilave yapılabilir.

4.4.8.2 Orta ve Büyük Ölçekli Sanayi Bölgeleri

Bu amaç için halihazırda ilan edilmiş sanayi bölgelerinin yer aldığı Tuzla'da DAÜ Bağlantı yolunun kuzeyinde yer alan "Tuzla Sanayi Bölgesi 1" adı verilen bölge ayrılmıştır.

Bahse konu bölgede bu planla tanımlanan küçük sanayi işletmesi, kirli sanayi ve tarıma dayalı sanayi işletmeleri dışında kalan orta ve büyük ölçekli imalat sanayi işletmeleri yer alabilecektir.

Bölge içerisinde açılacak en küçük parsel büyüklüğünün 3500 m2'den az olmaması esastır.

Önerilen küçük sanayi sitelerinin altyapıları tamamlanıp hak sahiplerine dağıtımı yapılıncaya kadar geçecek sürede bölge içerisinde yer alan mevcut küçük sanayi işletmelerine bölge kuralını aşmayacak şekilde ilave yapılabilir.

Mevcut sanayi bölgelerinin yerlerinin dolması ve/veya yetersiz olduğunun ve yeni sanayi bölgesi ihtiyacı olduğunun Sanayi Dairesi tarafından tespit edilmesi durumunda Planlama Makamının uygun göreceği yerleşim alanları, verimli tarım toprakları, sulak alanlar ve benzeri hassas alanlar dışında asgari 50 hektar ve üzeri büyüklükteki bir alan İmar Planı Değişikliğine gerek kalmaksızın Orta ve Büyük Ölçekli Sanayi Bölgesi olarak belirlenebilir.

4.4.8.3 Kirli (Ağır) Sanayi Bölgesi

DAÜ bağlantı Yolunun güneyinde yer alan ve halihazırda koku, gürültü, duman ve benzeri türde çevrede rahatsızlık yaratan hazır beton ve araba hurdacısının yer aldığı ilan edilmiş sanayi alanlarının yer seçtiği alan "Tuzla Sanayi Bölgesi 2" adı altında "Kirli Sanayi Bölgesi" olarak belirlenmiştir. Bölgede asfalt üretim tesisi, hazır beton tesisi, mozaik mermer işletme tesisi, tuğla, briket, bordür, çimento, kireç, alçı, fayans, parke üretim tesisi ve benzeri koku, gürültü, duman ve benzeri türde çevrede rahatsızlık yaratan işletmeler yer alacaktır. Kirli Sanayi, uygun bir eylem planı ile birlikte mal sahiplerinin de rızası olması koşuluyla ilgili kurum ve kuruluşların uygunluk görüşü ile kaldırılması halinde KA1 konut bölgesi olarak kullanılacaktır.

Kalecik'teki Çimento paketleme tesisinin batısında yer alan araziler yine "Çimento Paketleme Tesisi" ve/veya denizle bağlantısı zorunlu sanayi faaliyetleri için ayrılmıştır.

Bu alanlarda, gerek görsel, gerekse çevresel açıdan yerleşim alanlarında yaratacağı olumsuz etkileri en az düzeyde tutabilmek için bölge hudutlarında 3 metre derinliğinden az olmayan bir alanda ağaçlandırma bandı ayrılarak, perde ağaçlandırma yapılması sağlanacaktır.

Bölge içerisinde açılacak en küçük parsel büyüklüğünün 6000 m2'den az olmaması esastır.

4.4.8.4 Tarıma Dayalı Sanayi Bölgesi

Planda bu amaç için iki bölge belirlenmiştir. Gazimağusa'da Maraş bölgesinde halihazırda Gıda sanayilerin (un sanayi, çeşitli gıda ürünlerinin imal edildiği paketlendiği gıda sanayi ve içki sanayinin olduğu alan) yer aldığı alanla, Yıldırım Bölgesinde yer alan yaklaşık 107 hektarlık (800 dönüm) alan gıda imalatı ve paketlemesi, soğuk hava deposu ve benzeri bitkisel ve hayvansal ürünlerin işlenmesine ve paketlenmesine dayalı "Tarıma Dayalı Sanayi Bölgesi" olarak belirlenmiştir.

Bölge içerisinde açılacak en küçük parsel büyüklüğünün 2500 m2'den az olmaması esastır.

Bunun dışında bölgede yetişen ürünlerin işlenmesi için Sanayi Dairesi ve/veya Tarım Dairesi tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen münferit tesislere yönelik başvurular Planlama Onayı aşamasında ilgili Dairelerin görüşleri alınarak belirlenecek yapılaşma kurallarına uygun olarak yapılabilir

4.4.9 Depolama Alanları

Bu Plan amaçları bakımından ana kullanımdan ve/veya ve/veya üretim faaliyetinden bağımsız yapılacak depolar Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında belirtilen alanlarda yapılabilecektir.

Bölge içerisine açılacak en küçük parsel büyüklüğü 1000 m2'den az olamaz.Yapılacak yeni inşaat, ilave ve tadilat amaçlı gelişmelerde taban alanı oranı %60'ı, toplam inşaat alanı oranı 1.20/1'i, kat adeti 2'yi aşamaz.

4.4.10 Akaryakıt İstasyonları

Akaryakıt istasyonları hizmet merkezleri ve köy merkezleri (köyiçleri) dışında kalan, Bu Planda bölgesel yollar ve ana dağıtıcı yollar olarak belirlenmiş güzergahlar üzerinde Trafik Hizmetlerinin Planlanması, Koordinasyonu ve Denetimi Yasası Madde 8(3) altında yapılan "Akaryakıt İstasyonlarının Niteliklerini Düzenleme" tüzüğünde yer alan güvenlikle ilgili kriterlere, iki akaryakıt istasyonu arasındaki mesafe ve benzeri diğer standart ve kurallara uygun olarak yapılabilir.

Akaryakıt istasyonu amaçlı gelişmeler, araba yıkama, akaryakıt alma yerleri, araba aksesuarı ile gıda türü küçük satış yeri türünde işlevleri kapsayabilir.

Yapılaşma kural ve koşulları ihtiyaçlar doğrultusunda Planlama onayı aşamasında belirlenecektir.

Mecut akaryakıt istasyonlarına yapılacak ilave başvuruları, Çevre Koruma Dairesi'nin, Karayolları Dairesi'nin görüşleri ve "Akaryakıt İstasyonlarının Niteliklerini Düzenleme" tüzüğü dikkate alınarak Planlama Onayı aşamasında değerlendirilecektir.

4.4.11 Eğitim

Yükseköğretim hariç, okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim, mesleki teknik eğitim ve özel eğitim kurumları bu kapsam içerisinde değerlendirilmektedir.

4.4.11.1 Eğitim İhtiyacı

Planlama alanı hudutları içerisine gelebilecek dejure nüfusun eğitim çağı nüfuslarına ve okuldaki azami öğrenci sayılarına göre gereksinim duyulan okul ihtiyaçları belirlenmiştir. İhtiyaç belirlenirken eğitim hizmetlerinin ne kadarının devlet tarafından karşılanacağı yanında, mevcut okullar ve mevcut okulların düzenlenmesi de dikkate alınmıştır.

Kamusal alan sıkıntısı olduğundan dolayı mevcut okullarda halihazırda fazladan sınıf olması durumunda standartlar tablosunda belirtilen ortalama sınıf büyüklüklerinin aşılmaması koşulu ile okuldaki azami öğrenci sayısı makul seviyede aşılabilir.

Tablo 9: Eğitim Hizmetlerinin Mevcutta ve Gelecekte Hangi Oranda Devlet Tarafından Karşılan-dığı/acağı;

EĞİTİM KURUMLARI		2020-2021 EĞİTİM YILI				Bu Planla Belirlenen Sınıf Başına Düşen Öğrenci Sayısına Göre Devlet Tarafından Karşılanması Öngörülen Oran
		2020 Toplam Öğrenci Sayısı	Devlet Okullarına Giden Öğrenci Sayısı	Özele Giden Öğrenci	Devlete Giden Öğrenci Sayısının Toplam İçerisindeki Payı	
Okul Öncesi Eğitim	Gazimağusa	822	292	530	%35	%50
	İskele	132	88	44	%66	%65
	Yeniboğaziçi	276	123	153	%45	%65
	Toplam	1230	503	727	%41	%55
İlkokul	Gazimağusa	3080	2537	543[26]	%82	%100
	İskele	502	502	-	%100	%100
	Yeniboğaziçi	535	440	95	%82	%100
	Toplam	4117	3479	638	%85	%100
Ortaokul	Gazimağusa	2284	2119	165[27]	%93[28]	%100
	İskele	505	505	-	%100[29]	%100
	Yeniboğaziçi	53	-	53	-	%100

[26] Gazimağusa'daki iki özel ilkokulun 2017- 2018 Eğitim Yılı öğrenci sayısıdır. Ancak ne kadar öğrencinin hangi belediyeden geldiği bilgisi yoktur.

[27] Gazimağusa'da bir özel kolej bulunmakta, ancak ortaokul, lise öğrenci sayısı ve hangi yerleşimden geldiği bilgisi bulunmamaktadır. 2017-2018 Eğitim Yılı toplam öğrenci sayısı 175'tir.

[28] Yeniboğaziçi'nde ortaokul bulunmadığından ve burdaki okulları da kullandıklarından çağ nüfusu üzerinde bir öğrenci sayısı çıkmıştır.

[29] Yeniboğaziçi'nde ortaokul bulunmadığından ve burdaki okulları da kullandıklarından çağ nüfusu üzerinde bir öğrenci sayısı çıkmıştır.

	Toplam	2842	2624	218	%92	%100
Lise	Gazimağusa	2803	2566	237[30]	%92	%100
	İskele	571	571	-	%100	%100
	Yeniboğaziçi	12	-	12	-	%100
	Toplam	3386	3137	249	%93	%100
TOPLAM		11575	9363	1832	%80	%85

Okul Öncesi Eğitim ve İlkokul İhtiyacı

Tablo 10: Okul Öncesi Eğitim Kurumlarında Devlet Tarafından Karşılanması Öngörülen Eğitim Çağı Nüfusları ve Yeni Okul İhtiyacı Olan Öğrenci Sayısı

BELEDİYELER	DEJURE NÜFUSU	OKUL ÖNCESİ EĞİTİM				
		ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUS İÇERİSİNDEKİ PAYI[31]	AZAMİ OKUL ÖNCESİ EĞİTİM ÇAĞI NÜFUSU[32]	DEVLET TARAFINDAN KARŞILANMASI ÖNGÖRÜLEN EĞİTİM ÇAĞI NÜFUSU[33]	MEVCUT DEVLET OKULLARINDA Kİ ÖĞRENCİ SAYISI	YENİ OKUL İHTİYACI OLAN ÖĞRENCİ SAYISI
GAZİMAĞUSA	89844	2%	1797	898	292	606
İSKELE	15988	3%	480	312	88	224
YENİBOĞAZİÇİ	13097	3%	393	255	123	132
Planlama Alanı Geneli	118929	2%	2670	1465	503	962

[30] Gazimağusa'da bir özel kolej bulunmakta, ancak ortaokul, lise öğrenci sayısı ve hangi yerleşimden geldiği bilgisi bulunmamaktadır. 2017-2018 Eğitim Yılı toplam öğrenci sayısı 175'tir.
[31] 2020-2021 Eğitim Yılı okul çağı nüfusunun, 2017 yılındaki toplam nüfusa bölünmesiyle hesap edilmiştir.
[32] Dejure nüfus ile çağ nüfusunun toplam nüfus içerisindeki payının çarpılması ile hesap edilmiştir.
[33] Eğitim hizmetlerinin Okul Öncesi Eğitim Kurumlarında Gazimağusa Belediyesi hudutları içerisinde %50, İskele Belediyesi hudutları içerisinde %65 ve Yeniboğaziçi Belediyesi hudutları içerisinde %65 oranında Devlet tarafından karşılanacağı varsayılarak

.

Tablo 11: İlkokullarda Devlet Tarafından Karşılanması Öngörülen Eğitim Çağı Nüfusları ve Yeni Okul İhtiyacı Olan Öğrenci Sayısı

BELEDİYELER	DEJURE NÜFUS	İLKOKUL				
		ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUS İÇERİSİNDEKİ PAYI	AZAMİ İLKOKUL ÇAĞI NÜFUSU	DEVLET TARAFINDAN KARŞILANMASI ÖNGÖRÜLEN EĞİTİM ÇAĞI NÜFUSU	MEVCUT OKULLARDAKİ ÖĞRENCİ SAYISI	YENİ OKUL İHTİYACI OLAN ÖĞRENCİ SAYISI
GAZİMAĞUSA	**89844**	**5%**	**4492**	**4492**	**2537**	**1955**
İSKELE	**15988**	**7%**	**1119**	**1119**	**502**	**617**
YENİBOĞAZİÇİ	**13097**	**7%**	**917**	**917**	**440**	**477**
Planlama Alanı Geneli	**118929**	**6%**	**6528**	**6528**	**3479**	**3049**

Tablo 12: Planlama Alanı Hudutları İçerisindeki Okul Öncesi Eğitim[34] ve İlkokul[35] İhtiyacı

BELEDİYELER	MEVCUT OKULLAR (2020-2021 Eğitim Yılı)	PLANDA DÜZENLENMESİ ÖNGÖRÜLEN MEVCUT OKULLAR	OKUL ÖNCESİ EĞİTİM VE İLKOKUL İHTİYACI
GAZİMAĞUSA	**9 tane ilkokul ve 8 tane okulöncesi eğitim** (4 tanesi ilkokul bünyesinde)	Alasya İlkokulu sadece 3, 4, ve 5'inci sınıflar var 583 öğrenci sayısı ile yine standartlarda belirtilen azami öğrenci sayısı 450'nin üzerindedir. Şehit Hüseyin Akil İlkokulu'nda ise sadece 1 ve 2'inci sınıflar bulunmaktadır.[36] Bu iki okulun her birinin 1 inci sınıftan 5 inci sınıfa kadar tüm yaş gruplarını kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmesi öngörülmektedir.[37] Canbulat İlkokulunda da sadece 1 ve 2 inci sınıflar	**4 tane ilkokul** (herbiri 450 öğrenci kapasiteli) **+ 6 tane okul öncesi** (herbiri 100 öğrenci kapasiteli)

[34] Ortalama sınıf büyüklüğü 15, okuldaki azami öğrenci sayısı 100 kabul edilmiştir.
[35] Ortalama sınıf büyüklüğü 25, okuldaki azami öğrenci sayısı 400 kabul edilmiştir.
[36] Bu durum beraberinde öğrenci taşımacılığının ve dolayısıyla trafik yükünün artmasına neden olmaktadır.
[37] 22 Mart 2017 tarihli İlköğretim Dairesi'nden gelen görüş.

		bulunmakta ve toplam öğrenci sayısı 78'dir. Gazi İlkokulu'nda ise 3, 4 ve 5 inci sınıflar vardır ve toplam öğrenci sayısı 105'dir. iki okulun birleştirilerek tek bir okulda toplanması öngörülmektedir.[38]	
İSKELE	**2 tane ilkokul ve 3 tane okulöncesi eğitim** (1 tanesi ilkokul bünyesinde)	İskele'de Boğaziçi İlkokulunun toplam öğrenci sayısı 8'dir ve bu ilkokul standartları olan 25- 30 öğrenciye göre çok azdır. Bu okulun kapatılarak Şehit İlker Karter İlkokulu'na aktarılması öngörülmektedir. [39]	**2 tane ilkokul** (450 öğrenci kapasiteli) **+ 2 tane okul öncesi** (100 öğrenci kapasiteli)
YENİBOĞAZİÇİ	**4 tane ilkokul ve 4 tane okulöncesi eğitim** (hepsi ilkokul bünyesinde)	-	**1 tane ilkokul** (450 öğrenci kapasiteli) **+ 1 tane okul öncesi** (100 öğrenci kapasiteli)
Planlama Alanı Geneli	**15 tane İLKOKUL, 15 tane OKUL ÖNCESİ EĞİTİM** (9 tanesi ilkokul bünyesinde)	-	**7 tane İLKOKUL, 9 tane OKUL ÖNCESİ EĞİTİM,**

Ortaokul ve Lise İhtiyacı

Tablo 13: Ortaokullarda Devlet Tarafından Karşılanması Öngörülen Eğitim Çağı Nüfusları ve Yeni Okul İhtiyacı Olan Öğrenci Sayısı

BELEDİYELER	DEJURE NÜFUS	ORTAOKUL				
		ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUS İÇERİSİNDEKİ PAYI	AZAMİ ORTAOKUL ÇAĞI NÜFUSU	DEVLET TARAFINDAN KARŞILANMASI ÖNGÖRÜLEN EĞİTİM ÇAĞI NÜFUSU	MEVCUT OKULLARDAKİ ÖĞRENCİ SAYISI	YENİ OKUL İHTİYACI OLAN ÖĞRENCİ SAYISI
GAZİMAĞUSA	**89844**	**3%**	**2695**	**2695**	**2119**	**576**
İSKELE	**15988**	**4%**	**640**	**640**	**505**	**135**
YENİBOĞAZİÇİ	**13097**	**4%**	**524**	**524**	**-**	**524**

[38] 22 Mart 2017 tarihli İlköğretim Dairesi'nden gelen görüş.
[39] 22 Mart 2017 tarihli İlköğretim Dairesi'nden gelen görüş.

Planlama Alanı Geneli	118929	3%	3859	3859	2624	1235

Tablo 14: Liselerde Devlet Tarafından Karşılanması Öngörülen Eğitim Çağı Nüfusları ve Yeni Okul İhtiyacı Olan Öğrenci Sayısı

BELEDİYELER	DEJURE NÜFUS	LİSE				
		ÇAĞ NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUS İÇERİSİNDEKİ PAYI	AZAMİ LİSE ÇAĞI NÜFUSU	DEVLET TARAFINDAN KARŞILANMASI ÖNGÖRÜLEN EĞİTİM ÇAĞI NÜFUSU	MEVCUT OKULLARDA Kİ ÖĞRENCİ SAYISI	YENİ OKUL İHTİYACI OLAN ÖĞRENCİ SAYISI
GAZİMAĞUSA	89844	5%	4492	4492	1769+797[40]= 2566	1926
İSKELE	15988	5%	800	800	571	230
YENİBOĞAZİÇİ	13097	5%	655	655	-	655
Planlama Alanı Geneli	118929	5%	5947	5947	3137	2811

Tablo 15: Planlama Alanı Hudutları İçerisindeki Ortaokul[41] ve Lise[42] İhtiyacı

BELEDİYELER	MEVCUT OKULLAR (2017-2018 Eğitim Yılı)	PLANDA DÜZENLENMESİ ÖNGÖRÜLEN MEVCUT OKULLAR	ORTAOKUL VE LİSE İHTİYACI
GAZİMAĞUSA	**2 tane ortaokul** **1 tane kolej** **1 tane lise**	Toplam öğrenci sayısı 668 olan Canbulat Özgürlük Ortaokulu'nun ve 722 olan Çanakkale Ortaokulu'nun ve 887 olan Namık Kemal Lisesi'nin standartlarda belirtilenden kalabalık olduğu gözlemlenmektedir. Yeniboğaziçinde ortaokul ve lise olmadığından yapılınca bu sayıların standartlara düşmesi öngörülmektedir.	**4 tane lise** (3 tanesi 600 öğrenci, 1 tanesi 300 öğrenci) **2 ortaokul** (herbiri 450 öğrenci)

[40] Gazimağusa da 4 Meslek Lisesi bulunmakta ve 2017 -2018 Eğitim yılı öğrenci sayısı 797
[41] Ortalama sınıf büyüklüğü 25, okuldaki azami öğrenci sayısı 450 kabul edilmiştir.
[42] Ortalama sınıf büyüklüğü 30, okuldaki azami öğrenci sayısı 600 kabul edilmiştir.

İSKELE	**1 tane lise** (ortaokul+lise)	-	**1 tane ORTAÖĞRETİM kurumu** (390 öğrenci lise ve 160 öğrenci ortaokul)
YENİBOĞAZİÇİ	--	--	**1 tane lise** (650 öğrenci), **1 tane ortaokul** (500 öğrenci)
Planlama Alanı Geneli	**2 tane ortaokul, 2 tane lise (bir tanesi ortaöğrenim) ve 1 kolej**	-	**5 tane lise, 3 tane ortaokul ve 1 tane ortaöğrenim**

4.4.11.2 Devlet ve Özel Okullara Ait Yer Seçim Kriterleri

1. Konut alanları içerisinde, çağ nüfusunun yoğun olduğu yerlerde planlanması
2. Okul Öncesi Eğitim Kurumları dışındaki okulların yürüme mesafesi içerisinde olması,
3. Okul alanları öğrencilerin yaya veya bisikletle güvenli bir şekilde okullarına ulaşabilmelerine olanak sağlayacak şekilde kentsel açık-yeşil alanlarla bağlantılı olarak tasarlanması,
4. Çocuklar için tehlike arz edecek yoğun trafik yükü çeken faaliyetlerin olduğu bölgeler ve ana trafik arterleri dışında planlanması,
5. Toplu taşım araçları ile rahat erişilebilir yerlerde olması,
6. Çocuklar için tehlikeli olabilecek engebe ve dik yamaçların olduğu parsellerde olmaması,
7. Su taşkını, erezyon, yüksek yangın riski, yüksek gerilim hattı, baz istasyonu ve benzeri potansiyel riskler içermeyen bölgelerde planlanması,
8. Hava kirliliğinin etkisi altındaki bölgelerde planlanmaması,
9. Ana trafik arterleri, sanayi bölgesi gibi eğitimi engelleyici gürültü kaynaklarından uzak olması,
10. Elektrik, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve benzeri alt yapının olması.

4.4.11.3 Devlet ve Özel Okullara Ait Yapılaşma Kural ve Koşulları

İmar Gelişme Sınırları içerisindeki okullar; 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında ve Planın ekinde yer alan kadastral haritalarda gösterilen eğitim alanlarında ve/veya yukarıdaki paragrafta belirtilen Yer Seçim Kriterlerine uygun olması koşulu ile 4.4.1 maddesinde belirtilen konut alanlarında aşağıda yer alan standartlara ve her bir eğitim kurumu için belirlenen yapılaşma kural ve koşullarına göre yapılabilir. Bazı eğitim

kullanımları 4.4.2 maddesinde belirtildiği üzere belirli hizmet merkezleri içerisinde de yer alabilir.

Devlete ait yapılacak eğitim kurumlarında Eğitim Bakanlığı'nın görüşleri doğrultusunda bu planla belirlenenen bir okulda olması gereken asgari öğrenci sayılarının altına inilebilir.

Kırsal yerleşmelerde yerleşim alanları içerisinde yeterli kamu arazisi olmadığı durumlarda yerleşimle entegre olabilecek lokasyonlarda yer alan hali arazi ve kamuya ait parsellerde verimli tarım toprağı, sulak alan ve benzeri korunması gereken yerlerde olmaması ve yukarıdaki 4.4.10.2 maddesinin birinci paragrafı dışında kalan diğer tüm yer seçim kriterlerine uygunluğun sağlanması koşulu ile devlete ait okul yapılabilir.

1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında ve Planın ekinde yer alan kadastral haritalarda gösterilen eğitim alanları kamu okulları için ayrılmış olup, söz konusu alanlara özele ait eğitim kurumu yapılamaz.

Tablo 16: Standartlar

EĞİTİM KURUMLARI	OKUL ÖNCESİ EĞİTİM KURUMLARI[43]	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^2	2,5 m^2	2,5 m^2	2,5 m^2	2,5 m^2
Öğrenci Başına Diğer Kapalı Alanlar (m2)	3,5 m^2	7,5 m^2	12,5 m^2	12,5 m^2	12,5 m^2
Öğrenci Başına Düşen Otopark[44] dışındaki Açık Alan Miktarı[45] (m2)	10 m^2	45 m^2	50 m^2	50 m^2	50 m^2
Öğrenci Başına Düşen Asgari	20 m^2	55 m^2	60 m^2	60 m^2	60 m^2

[43] 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^2 uyku odası ayrılması esastır. Bu gibi durumlarda yapı arsa oranı 0.45/1'e kadar artırılabilinir.

[44] Giriş, çıkışlar ve dolaşım alanları dahil araba başına ayrılacak otopark alanları brüt 20 metre kare olarak hesaplanmıştır.

[45] Dış mekan oyun alanı, yeşil alan ve üzeri açık spor alanlarının tamamı açık alan içerisinde değerlendirilmektedir.

Okul Parsel Alanı (m2)					
Minimun parsel alanı[46] (m2)	900 m^2	13750 m^2	13500 m^2	21600 m^2	23400 m^2
Azami Yürüme mesafesi (metre)	---	1000 m	1200 m	1200 m	1200 m

Okul Öncesi Eğitim Kurumları

Yapı arsa oranı 0.30/1'i, taban alanı oranı %30'i kat adedi 1'i, kat yüksekliği ise 4,5 metreyi aşmamak koşulu ile yapılabilir.

Yukarıdaki standartlar tablosunda da görülebileceği gibi üç sınıflık 45 öğrencilik bir okul öncesi eğitim kurumuna ait asgari parsel büyüklüğü 900 $m^{2'}$den küçük olamaz.

İlkokul

Yapı arsa oranı 0.20/1'i, taban alanı oranı %15'i kat adedi 2'yi, kat yüksekliği ise 8,5 metreyi aşmamak koşulu ile yapılabilir. İki şube, beş sınıflık 250 öğrencilik bir ilkokula ait asgari parsel büyüklüğü 13750 $m^{2'}$den küçük olamaz. Okul Öncesi Eğitim Kurumları ile ilkokulların aynı parsel içerisinde yer alacağı İlköğretim Kurumlarında okul öncesi eğitim kurumlarına ait okul girişlerinin, oyun alanlarının, kantin ve benzeri ihtiyaçlarının ayrı konumlarda ve yukarıdaki standartlar tablosunda belirtilen ölçütlere göre tasarlanması zorunludur.
Bu nedenle İlköğretim kurumlarındaki öğrenci başına düşen kapalı alan ve açık alan miktarları her iki kurum için ayrı ayrı hesaplanır. İlköğretim Kurumları 280 öğrenciden az (2 şubelik okul öncesi ve 2 şubelik ilkokul), 550 öğrenciden fazla olamaz.

Ortaöğretim

Ortaokul, lise veya her ikisinin birlikte olduğu ortaöğretim binaları, yapı arsa oranı 0.25/1'i, taban alanı oranı %15'i kat adedi 3'ü, kat yüksekliği ise 12,5 metreyi aşmamak koşulu ile yapılabilir.
Ortaokullarda üç şube, üç sınıflık 225 öğrencilik bir okul için asgari parsel büyüklüğü 13750 $m^{2'}$den, liselerde üç şube dört sınıflık 360 öğrenci için 21600 $m^{2'}$den küçük olamaz. İkişer şubelik Ortaokul ve Lisenin birlikte

[46] 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.

yer alacağı ortaöğretim okullarında asgari parsel büyüklüğü 23400 $m^{2'}$den küçük olamaz.
Mesleki Teknik eğitim kurumları bu başlık altında değerlendirilir.

Özel Eğitim[47]

Özel eğitim kurumlarına ait yapılaşma kural ve koşulları özel eğitim kurumlarının niteliğine ve ihtiyaca göre Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

Dersaneler

Dersanelerde spor alanı ve açık alan ihtiyacı zorunlu olmadığından ötürü diğer eğitim kurumları gibi geniş alan ihtiyacı yoktur. Dersaneler konut alanları ve Hizmet merkezlerinde yer alabilir. Yapılaşma kural ve koşulları yer aldıkları bölgenin kural ve koşullarına tabidir.

[47] Bedenen ve zihnen özürlü olup özel bir eğitim ve öğrenime gereksinimi olan okul öncesi eğitim yaşına ulaşmış çocukların onsekiz yaşına kadar olan eğitimlerinin tümünü kapsar. / Milli Eğitim Bakanlığı web sitesi, 18 Temmuz 2016

4.4.12 Sağlık ve Sosyal Hizmetler

Planlama alanı hudutları içerisinde sağlıkla ilgili temel politika her bireyin uluslararası standartlara uygun olarak sağlık hizmetlerinden yararlanabilmesine olanak sağlamaktır. Planlama alanı hudutları içerisindeki Sağlık hizmetlerinin %80'ninin devlet geriye kalan %20'sinin ise özel sektör tarafından karşılanması hedeflenmektedir.

2. basamak sağlık hizmeti sunan Gazimağusa Devlet Hastanesi Planlama Alanında yapılan 2017 yılı nüfus tahminine göre 1000 kişiye düşen yatak sayısı 2,4 ile sadece Planlama Bölgesine değil, İskele ve Karpaz köylerine, Beyarmudu, Güvercinlik gibi yakın Mesarya köylerine de hizmet vermesinden dolayı yetersiz kalmaktdır.

Bir ilçe merkezi olan İskele'de sadece 1. basamak sağlık hizmetinin olması da yetersizdir. Bu bağlamda İskele'ye Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen 2. basamak sağlık hizmeti sunan yaklaşık 6 hektarlık bir alana yeni bir devlet hastanesi alanı planlanmıştır. Söz konusu hastanenin yapılaşma kural ve koşulları ilgili Kurumların görüşleri doğrultusunda Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

Plan Alanı hudutları dışında ancak İskele İlçe hudutları içerisinde yer alan Pamuklu'ya 70 yataklı bir hastanenin yapılması planlanmaktadır.

Hastanelerde orta üst gelişmiş ülkelerdeki standartlara uygun olarak Her 1000 kişiye 3,5 yatak standartından hareketle Plan Alanı nüfusunun 150 bin olacağı varsayımından 525 yatağa ihtiyacı olacaktır. Bunun %80'ninin kamu tarafından karşılanacağı öngörüsünden hareketle Plan Alanında toplamda 420 yatak kapasitesine ihtiyaç duyulacaktır. Gazimağusa Devlet Hastanesi'nin 45 oda, 90 yatak arttırma kapasitesi vardır.[48] Bu bağlamda İskele'ye yapılacak yeni hastanenin 120 yatak olması öngörülmektedir.

Aynı zamanda sağlık merkezi bulunmayan Yeniboğaziçi'ne de Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen yaklaşık 0,4 hektarlık alanda 1. basamak sağlık hizmeti sunan bir sağlık ocağı alanı planlanmıştır.

Hastaneler, mesleki ofis sınıfına giren yataksız doktor muayeneleri, diş klinikleri, diyetisyenler ve benzeri klinikler hizmet merkezleri veya konut alanları içerisinde yer alacaktır.

Hastahane, poliklinik, özel klinik ve muayenehanelere yönelik yapılaşma kural ve koşullarında bağlı bulundukları bölge kuralı geçerli olacaktır.

Bunun dışında Rehabilitasyon merkezi, yaşlı bakım evi ve benzeri sosyal hizmet kurumları; konut alanları içerisinde, diğer toplumsal hizmetler ile yakın ilişki içerisinde olacak şekilde bağlı bulundukları bölge kuralındaki yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılabilir.

Psikiyatri kliniği, senatoryum, v.b büyük açık alan veya özel çevre koşullarına ihtiyacı olan uzmanlaşmış sağlık servisleri yeterli yol bağlantıları olması koşulu ile imar gelişme sınırı dışındaki ağaçlık alanlarda da yer alabilirler. İmar Gelişme Sınırları dışında yer alabilecek bu türden kullanımlar için yapı arsa oranı, bina taban alanı oranı ve kat adedi ilgili Kurumların görüşleri doğrultusunda ihtiyaca göre Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

[48] 13 Mayıs 2019 Sağlık Bakanlığı görüşü

Yapılması planlanan kamu veya özel sağlık kuruluşlarının ve sosyal hizmet kurumlarının aşağıda belirtilen yer seçim kriterlerine uyması gerekmektedir;

1. Konut alanları içerisinde veya konut alanlarına yakın olması,
2. Trafik yoğunluğundan az etkilenmesi,
3. Yeterli araç park yeri bulunması,
4. Toplu taşıma araçları ile rahat erişilebilir yerlerde olması,
5. Eğimin azami %15 olması,
6. Su taşkını, erezyon, yüksek yangın riski, yüksek gerilim hattı, baz istasyonu ve benzeri potansiyel riskler içermeyen bölgelerde planlanması,
7. Hava kirliliğinin etkisi altındaki bölgelerde planlanmaması,
8. Çevresel olumsuz faktörlerden (gürültü, çöp, toz vb.) uzak olması,
9. Elektrik, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve benzeri altyapının planlanmış olması.

4.4.13 Açık ve Yeşil Alanlar

Mevcut Durum ve Analiz Raporunun 6.5 Açık Alanlar ve Rekreasyon maddesi uyarınca saptanan sorunlara yönelik olarak Planda bir takım çözüm önerileri geliştirilmiştir.

Plan alanında standartlar dahilinde yeni açık ve yeşil alanlar oluşturulması, mevcut yeşil alan varlığının niteliğinin ve kalitesinin artırılmasının önerilmesi yanında hiyerarşik bir yapı içerisinde üstlendikleri veya üstlenecekleri rekreasyon işlevine göre bu alanlar sınıflandırılmış ve buna uygun kural ve koşullar getirilmiştir.

Plan alanında üstlenecekleri işleve göre altı farklı açık ve yeşil alan belirlenmiştir.

- Çocuk oyun alanları ve Parklar
- Spor Alanları
- Bölgesel Park Alanı, Kent Parkı ve Kıyı Rekreasyon Alanı
- Doğal ve yarı doğal alanlar (ormanlar, kıyılar, tarımsal gelişme alanları, sulak alanlar, dere yatakları)
- Pasif Yeşil Alanlar ve Perde Ağaçlık Alanlar
- Yol Ağaçlandırması

İstisnai durumlar dışında çocuk oyun alanları bulunduğu sokak ve komşu sokaklara, park alanları ve spor alanları ise büyüklüklerine ve barındırdıkları işlevlere göre bulundukları sokak yanında mahallelerine, komşu mahallelere, Planlama alanına ve hatta bölgesine hizmet sunabilir.

1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen açık ve yeşil alanlar dışında hali hazırda kamu arazisi olup yapılaşmamış olan ve ölçek gereği bu Planda gösterilemeyen alanların açık ve yeşil alan ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak kullanımlarının ilgili Kurumlara verilmesi önerilmektedir. Bunun dışında aşağıdaki tabloda belirtilen standartlara ulaşabilmek adına gerekirse kamulaştırma yoluna gidilmelidir.

Ancak Mevcut Durum ve Analiz Raporunda belirtildiği gibi yeni açık ve yeşil alanların nicelik olarak artırılması yanında yapılması gereken mevcut yeşil alanların altyapısı, peyzajı ve donatıları ile birlikte niteliğinin artırılmasıdır. Bu konuda Belediyelere büyük bir sorumluluk düşmektedir. Bunun yanında yeşil alanların bakımı için yeterli miktarda sulama suyu sağlanmalıdır.

Plan alanı hudutları içerisinde parklar, spor alanları, bölgesel park alanı ve kıyı rekreasyon alanları için kısaca aktif yeşil alanlar için öngörülen standartlar aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 17: Aktif Yeşil Alanlar İçin Öngörülen Standartlar

TÜR		STANDART[49] (Kişi başına düşen yeşil alan standardı m2/kişi)
Çocuk Oyun Alanları ve Parklar	Çocuk Oyun Alanı	6
	Park	8
Toplam		**14**
Spor Alanları		10
Toplam		**24**

4.4.13.1 Çocuk Oyun Alanları ve Parklar

1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilip gösterilmediğine bakılmaksızın ilgili Belediyelerin adına kayıtlı yeşil alanlar, parselasyon ve yeni inşaat türü gelişmelerden kamuya devredilmiş veya devredilecek olan yeşil alanlar konumlarına ve büyüklüklerine bağlı olarak çocuk oyun alanı veya park alanı olarak değerlendirilecektir.

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 (servis yolu) ve/veya yaya ve bisiklet yollarından cephe almalıdır.

Parselasyon ve yeni inşaata yönelik olarak ilgili parselden ayrılan %10 oranındaki alan boyutu gereği ağırlıklı olarak çocuk oyun alanı ihtiyacını karşılamak amacı ile düzenlenecektir. Düzenleme yükümlülüğü mal sahibine ait olacak ve kullanım ilgili belediyeye devredilecektir.

Park alanları ise yürüyüş yolları, oturma grupları, fitnes 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.

Büfe, tuvalet ve benzeri yardımcı fonksiyonlar sadece büyüklüğü 3000 m^2 ve üzeri büyüklükteki park alanlarında prefabrik yapı, hafif yapı ve benzeri kalıcı olmayan, istenildiğinde sökülüp başka yerde kurulabilen yapılar olması ve yapı arsa oranının 0.005/1'i, kat adedinin 1'i aşmaması koşulu ile yapılabilir.

[49] Guidance for outdoor sport and play:Beyond the six acre standard/England, Fields in trust

4.4.13.2 Bölgesel Park Alanı, Kent Parkı ve Kıyı Rekreasyon Alanları

Büyüklüğü, fonksiyonu ve barındırdığı işlevlerle tüm kente, Planlama Alanına hatta bölgesine hizmet sunması öngörülen alanlardır.

Plan Alanı hudutları içerisinde, toplam 10 adet kamu arazisi Bölgesel Park (en az 6 ha ve üzeri) ve Kent Parkı (en az 2 ha ve üzeri) alanı olarak ayrılmıştır. Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen bu parklardan Gazimağusa'da Gülseren Bölgesinde yaklaşık 88 hektarlık bir alan ve Sakarya'da DAÜ'nün güneyinde yaklaşık 10 hektarlık bir alan Bölge Parkı olarak planlanmıştır. Bu iki alan halihazırda ulusal güvenlik maksatları için kullanılmaktadır. Gazimağusa Belediye hudutları içerisinde Namık Kemal Mahallesi'nde İdari Merkez karşısında 20 hektarlık, Dumlupınar Mahallesi'nde Merkezi İş Alanı yanında 3 hektarlık, Gülseren Bölgesi'nde Turizm Alanı içinde 10 hektarlık, Tuzla'da 3,4 hektarlık, 3 adet de Çanakkale'de 2,9, 1,2 (park alanı) ve 3,6 hektarlık alanlar büyüklüklerine göre Bölge ve Kent Parkı olarak düzenlenecektir.

İskele Belediye hudutları içerisinde İskele köyiçinde bulunan mevcut 2,4 hektarlık alan kent parkı ve KA6 Bölgesi olarak belirlenen alan içerisinde de 0.9 hektar büyüklüğündeki alan da Park alanı olarak düzenlenecektir.

Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisinde Yeniboğaziçi'nde yaklaşık 2,5 hektarlık mevcut kent parkı ve Alaniçi'nde yaklaşık 10 hektarlık alan Bölge Parkı olarak düzenlenecektir.

Kıyı rekreasyon alanları olarak ise İskele'de mevcut yaklaşık 15 hektarlık Long Beach kıyı rekreasyon alanı ve 2,8 hektarlık Boğaz Rekreasyon alanlarına ek olarak Kalecik'te yeni bir kıyı rekreaayon alanı planlanmıştır. Long Beach Kıyı rekreasyon alanı yaya ve bisiklet yollarını da içermektedir. Plan Alanı içerisine Gazimağusa Suriçi'nden Kaleciğe kadar uzanan tüm sahil bölgesi içerisinde yaya ve bisiklet yolları ile sahil bölgesinin sürekliliği devam ettirilecektir. 1/30.000 Ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilip gösterilmediğine bakılmaksızın sahil şeridi içerisinde kalan kamu arazileri ve hali araziler "Kıyı Rekreasyon Alanı" olarak düzenlenecektir.

Bölgesel park alanlarında gezinti alanları, çocuk oyun alanları, ekstrem ve diğer spor alanları, hayvanat bahçesi, botanik bahçesi, açık hava sahnesi, sergi salonu, piknik alanları, restaurant, büfe, kafeterya ve benzeri halkın açık yeşil alan gereksinimleri ile dinlence ve eğlence gereksinimlerinin karşılanabileceği kullanımlar yer alabilir. Kıyı rekreasyon alanlarında Bölgesel park alanlarından farklı olarak hayvanat bahçesi yapılamaz. Kent parklarında ise diğer alanlardan farklı olarak açık hava sahnesi, hayvanat bahçesi, sergi salonu yapılamaz.

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

Kent Parkları, Bölge Parkları ve Kıyı Rekreasyon alanları alan bütününde projelendirilecek olup, bu alanlara yapılabilecek binalar projenin ayrılmaz parçası niteliğinde olacak ve yapı arsa oranı 0.005/1'i, kat adedi ise 1 katı aşmayacaktır.

4.4.13.3 Spor Alanları

Spor alanları tenis kortu, futbol sahası, basketbol sahası, yüzme havuzu, kaykay pisti ve benzeri kapalı ve açık spor amaçlı tesislerin yapılabileceği alanlardır. Spor alanlarına izleyicilerin ve sporcuların ihtiyaçlarını karşılayabilecek büfe, soyunma kabini, tuvalet ve benzeri yardımcı fonksiyonlar yapılabilir.

Bu alanlar içinde yapılacak spor tesislerinin ayrılmaz parçası olan kapalı tesisler ve yardımcı fonksiyonlar için yapılaşma koşulları Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

Yukarıdaki paragrafta belirtilen spor tesisleri mevcut spor alanları dışında, konut alanları içerisinde, Bölgesel park alanı olarak ayrılan alanların bir bölümünde ve gereksinime bağlı olarak park alanlarında yapılabilir.

Planın yürürlüğe girmesinin ardından önerilen standartlara ulaşabilmek için boşta olan kamu arazilerinin bu amaca yönelik olarak ilgili Kurumların kullanımına verilmesi önerilmektedir.

Tablo 18: Mevcut ve Öneri Yeşil Alanlar

BELEDİYE	2041 NÜFUS TAHMİNİ	MEVCUT YEŞİL ALAN MİKTARI (ha)	ÖNERİ Yeşil ALAN MİKTARLARI (ha)	Yeni İnşaat ve Parselasyon Kazanımı[50] (ha)	TOPLAM ÖNERİ+MEVCUT (ha)	KİŞİ BAŞINA DÜŞMESİ BEKLENEN YEŞİL ALAN (m2/ kişi)
Gazimağusa	C	21,1	112,8	35,9	169,8	18,9
Yeniboğaziçi	15988	11,4	29,5	33,1	74	46,3
İskele Belediyesi	13097	18,5	15,6	65,3	99,4	76
PLANLAMA ALANI	118929	51	157,9	134,3	343,2	29

[50] Yeni inşaat ve parselasyon kazamını hesaplanırken, yapılaşmamış brüt alanın yarısından %10 oranında yeşil alanın kamuya terk edileceği varsayılmıştır.

Tablo 19: Öneri Yeşil Alanlar

BELEDİYE	ÖNERİ Yeşil ALAN LOKASYONLARI	ÖNERİ YEŞİL ALAN MİKTARI
Gazimağusa	Gülseren Kampı	88 ha
	UN Kampı	10 ha
	Gülseren Bölgesindeki Turizm Alanı İçerisinde	10 ha
	Çanakkale'de Konut Alanları İçerisinde	1,2 ha ve 3,6 ha
	GAZİMAĞUSA TOPLAM	**112,8 ha**
Yeniboğaziçi	Ambelia ormanının kıyı kesimindeki Kıyı Rekreasyon Alanı	18 ha
	Alaniçi'nde	11,5 ha
	YENİBOĞAZİÇİ TOPLAM	**29,5 ha**
İskele Belediyesi	İskele'deki KA6 Bölgesi içerisinde	0,9 ha
	İskele'deki KA6 Bölgesi içerisinde	0,9 ha
	Kalecik Kıyı Rekreasyon Alanı (askeri alan)	11,8 ha
	İskele'deki KA5 bölgesi içerisinde	2 ha
	İSKELE TOPLAM	**15,6 ha**
PLANLAMA ALANI		**157,9 ha**

4.4.13.4 Doğal ve Yarı Doğal Alanlar

Doğal ve yarı doğal alanlar olarak adlandırabileceğimiz ormanlar, kıyılar, tarımsal gelişme alanları, sulak alanlar ve dere yataklarının toplamı alansal bazda Planlama alanının yarısından fazla bir büyüklüğe sahiptir.
Açık ve yeşil alan hiyerarşisi içerisinde çok önemli bir yere sahip olan doğal ve yarı doğal alanlarla ilgili gelişme kural ve koşulları 4.4.15.1 Orman Alanları ve Öneri Özel Çevre Koruma Alanı, 4.4.16 Sulak Alanlar, Akifer ve Dereler, 4.4.17 Tarımsal Gelişme Alanları ve 4.4.18 Sahil İçerisinde Kalan Alanlar maddelerinde yer almaktadır.
Aşağıdaki tabloda Kentsel Ana Yerleşim alanı olarak tabir edilen alan içerisinde kalan orman alanları ve sulak alanların 2041 nüfus projeksiyonu uyarınca kişi başına düşen alansal verisi yer almaktadır.

BELEDİYELER	ORMAN ALANLARI (ha)	SULAK ALANLAR (ha)	TOPLAM DOĞAL/ YARI DOĞAL ALANLAR (ha)	2041 NÜFUS TAHMİNİ	KİŞİ BAŞINA DÜŞMESİ GEREKEN DOĞAL/YARI DOĞAL ALANLAR (m2)
GAZİMAĞUSA	54	442	496	89844	55
YENİBOĞAZİÇİ	308	8	316	15988	198
İSKELE	192,4	-	192,4	13097	147
TOPLAM	554,4	450	1004,4	118929	85

4.4.13.5 Pasif Yeşil Alanlar ve Perde Ağaçlık Alanlar

Toplumun kullanımına açık olmayan daha ziyade koruma ve estetik gibi amaçlarla refüj, çember, iki kullanım arası ve benzeri alanlarda düzenlenen bitkilendirme ve ağaçlandırmalardır.
Plan alanı hudutları içerisinde öngörülen atık su arıtma, katı atık transfer istasyonu, sanayi bölgeleri, ağıl ve benzeri kullanımlardan kaynaklanabilecek görsel, gürültü, hava kirliliği ve kötü kokuyu önlemek amacı ile diğer kullanımlarla arasında ayırıcı bir tampon alan oluşturmaya yönelik olarak perde ağaçlandırma yapılacaktır.
Konut alanları içerisinde yapılacak olan açık spor alanlarında da perde ağaçlandırma yapılacaktır.

4.4.13.6 Yol Ağaçlandırması

Yaz aylarının oldukça sıcak geçtiği ülkemizde yayalara ve sürücülere rahat bir seyir ve Planlama alanına ekolojik olarak katkı sağlamak amacı ile karayolları kenarlarına, otopark alanlarına, yaya-bisiklet yollarına ve refüjlere bitkilendirme ve ağaçlandırma yapılması öngörülmektedir.

4.4.14 Destekleyici Altyapı Faaliyetleri

4.4.14.1 Atık Su Arıtma Tesisi

Plan alanı hudutları içerisindeki her türlü sıvı atığın 18-2012 Çevre Yasası ve ilgili yasanın 21'inci maddesi altında çıkarılacak tüzükte belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi zorunludur.

Atık su arıtma tesisi yer seçimi bölgenin arazi kullanımı ve imar planı ile sosyal, çevresel ve mühendislik kriterleri dikkate alınıp, muhtemel tüm yer seçenekleri, topoğrafik durum, çevresel etkiler ve atık suların toplama ve arıtma ekonomisi göz önünde tutularak değerlendirilecektir. Yer seçeneklerinin değerlendirilmesi sürecinde başlıca aşağıdaki temel prensipler dikkate alınacaktır:

- Arıtma tesisi yeri toplanan atıksuların cazibe ile getirilebileceği düşük kotlu bir arazi olması,.
- Tesis yeri, mevcut ve planlanan meskûn mahallerden olabildiğince uzak tutulmalıdır. Tesisler estetik unsurlar ve koku oluşum riski gözetilerek tasarlanması,.
- Olabildiğince büyük bir alan seçilerek, gelecekteki gelişme alanları ve koruma bandı ihtiyaçlarının da karşılanması,.
- Arıtma tesisi yeri taşkın etki alanında yer almamalı ve asgari 100 yıllık taşkından tam korunmuş olmalıdır. Gerekli koruma önlemleri alınmadan taşkın etki alanlarından yer seçiminin kati suretle önlenmesi,.
- Tesis yerine yıl içinde her zaman kolayca ulaşım mümkün olacak yol bağlantısı bulunması, enerji, haberleşme ve içme suyu bağlantılarının kolay yapılabilmesi,.
- Tesis yeri arıtılmış atıksuların deşarj edilebileceği büyük bir su kütlesi ve/veya sulama yapılabilecek tarım arazilerine yakın olması,.
- Tesis yerindeki zeminin taşıma gücü, pahalı ıslah ve temel mühendisliği işleri gerektirmeyecek ölçüde yeterli olması,.
- Doğal, tarihi ve arkeolojik sit alanlar ile ekolojik bakımdan hassas koruma alanları içinde yer almaması,.
- Seçilen yerde mümkünse arazi kamulaştırma ihtiyacının asgari düzeyde olması,
- Arıtma tesisinin verimli tarım toprakları üzerinde olmaması.
- Tesisin estetik unsurlar ve koku oluşum riski göz önünde bulundurularak tasarlanması.

Belirtilen hususları, gerektiği ölçüde değerlendirmek üzere ilgili bütün Bakanlık, Belediye ve Çevre Koruma Dairesi' nin görüşleri alınarak belirlenmiştir.

Arıtma tesisi olmayan İskele Belediyesi bölgeye gelebilecek azami nüfus ve topoğrafik özellikler dikkate alındığında yukarıdaki kriterleri de

sağlayacak bir alan Gelişme Kararları haritasında da belirtildiği üzere İskele'nin güneybatısında ayrılmıştır. Şu anki mevcut durumlar doğrultusunda artan nüfusa bağlı olarak kişi başı su tüketimini 200L kabul edip yapılan hesaplamalarda $Q_{Toplam(2037)}$[51]=33028,75 m^3/gün olarak bulunmuştur. Atıksu Arıtma Tesisleri Tasarım Rehberi' indeki kriterlere göre 5,5-6 hektar aralığında bir alana ihtiyaç olup Gelişme Planında yaklaşık 7 hektarlık bir alan ayrılmıştır.

Gazimağusa Belediyesi için halihazırda kullanılmakta olan Gazimağusa Atıksu arıtma Tesisi kullanıma devam edilecektir. Yapılan hesaplamalarda $Q_{Toplam(2037)}$= 30413,93 m^3/gün olarak bulunmuştur. Tesis şu anda 2,5 ha alan üzerinde olup toplamda 5-5,5 hektar aralığı arazi ihtiyacına gereksinim duyulacaktır.

Yeniboğaziçi Belediyesi için yapılan hersaplamalara göre ise QToplam(2037) =12836,44 m3/gün olarak bulunmuştur. Atıksu Arıtma Tesisleri Tasarım Rehber'indeki kriterleri baz aldığımızda 2,5-3 hektar aralığında bir alana ihtiyaç duyulacaktır.

Atıksu Arıtma Tesisi yapılıncaya kadar geçecek sürede, sulak alanların ve benzeri hassas alanların çevresinde, kıyı bölgesi içerisinde ve yüksek yoğunluklu yerleşim alanlarında münferit çözümler yerine kamu arazilerine Belediyeler tarafından işletilecek geçici arıtma tesisleri kurulması ve mevzuata uygun olarak işletilmesi önerilmektedir.

Atıksu Debilerinin Hesabı

Atıksu tasfiye tesislerine gelen atıksu debilerinin hesabında evsel (Qevsel), sanayisi (Qsanayi) ve sızma (Qsızma) debileri toplamı dikkate alınmalıdır.

Yani günlük toplam debi;
Q_{Toplam}= Qevsel + Qsanayi + Qsızma olarak hesaplanmaktadır.

Evsel debi, kişi başına günlük su sarfiyatı nüfusla çarpılarak bulunabilir. Su ihtiyacının %75–95 arasındaki belirli bir oranı kanallara intikal etmektedir. Bu yüzden evsel debi;

Qevsel= α .qmax . N ifadesiyle bulunabilir. Burada;

Qevsel: Evsel su sarfiyatı, m^3/gün
α: Kanala intikal yüzdesi
qmax: Kişi başına yazlık su ihtiyacı, m^3/N/gün
N: %100 lük doluluk oranına göre toplam nüfus[52]

İmar planı kapsamınca İskele Belediyesi'nin toplam nüfusu:147276 kişi, Kişi başı su tüketim miktarı: 0,2 m^3/kişi.gün ve kanala intikal yüzdesi:

[51] Toplam debi
[52] Azami sürekli ikamet nüfusu + otellerde konaklayan turist

%80 kabul edilirse, $Q_{evsel(2037)}$= 0,8*0,2*166827 ve $Q_{evsel(2037)}$= 23564,16 m^3/gün olarak hesaplanır.
Sanayi debisini hesaplarken turizm eğlence alanlarına gelebilecek azami yatak sayılarına tekabül eden nüfus ile kişi başı su tüketim miktarı (oteller için) : 0,5 m3/kişi.gün kabul edilirse, QSanayi= 9168*0,5*0,8 ve QSanayi= 3667,2 m3/gün olarak hesaplanır.
Sızma debisi teknik usuller tebliğine göre %10-25 arasında alınır. %10 sızma debisi kabul edilirse, $Q_{sızma}$= Q_{evsel}* %10, $Q_{sızma}$= 23564,16 *0,1 ve $Q_{sızma}$=2356,416 m^3/gün olarak hesaplanır.

Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam debi; $Q_{toplam(2037)}$= $Q_{evsel(2037)}$ + Q_{sanayi} + $Q_{sızma}$= 29587,776 m^3/gün olarak bulunur.

İmar planı kapsamınca Gazimağusa Belediyesinin toplam nüfusu:150711 kişi, Kişi başı su tüketim miktarı: 0,2 m^3/kişi.gün ve kanala intikal yüzdesi: %80 kabul edilirse, $Q_{evsel(2037)}$= 0,8*0,2*150711 ve $Q_{evsel(2037)}$= 24113,76 m^3/gün olarak hesaplanır.
Sanayi debisini hesaplarken turizm eğlence alanlarına gelebilecek azami yatak sayılarına tekabül eden nüfus ile kişi başı su tüketim miktarı (oteller için) : 0,5 m3/kişi.gün kabul edilirse, QSanayi= 9722*0,5*0,8 ve QSanayi= 3888,8 m3/gün olarak hesaplanır.
Sızma debisi teknik usuller tebliğine göre %10-25 arasında alınır. %10 sızma debisi kabul edilirse, $Q_{sızma}$= Q_{evsel}* %10, $Q_{sızma}$= 24113,76 *0,1 ve $Q_{sızma}$=2411,37 m^3/gün olarak hesaplanır.

Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam debi; $Q_{toplam(2037)}$= $Q_{evsel(2037)}$ + Q_{sanayi} + $Q_{sızma}$, = 30413,93 m^3/gün olarak bulunur.

İmar planı kapsamınca Yeniboğaziçi Belediyesinin toplam nüfusu:62248 kişi, Kişi başı su tüketim miktarı: 0,2 m3/kişi.gün ve kanala intikal yüzdesi: %80 kabul edilirse, Qevsel(2037)= 0,8*0,2*62248 ve Qevsel(2037)= 9959,68 m3/gün olarak hesaplanır.

Sanayi debisini hesaplarken turizm eğlence alanlarına gelebilecek azami yatak sayılarına tekabül eden nüfus ile kişi başı su tüketim miktarı (oteller için) : 0,5 m3/kişi.gün kabul edilirse, QSanayi= 4702*0,5*0,8 ve QSanayi= 1880,8 m3/gün olarak hesaplanır.

Sızma debisi teknik usuller tebliğine göre %10-25 arasında alınır. %10

sızma debisi kabul edilirse, Qsızma= Qevsel* %10, Qsızma= 9959,68 *0,1 ve Qsızma=995,96 m3/gün olarak hesaplanır.

Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam debi; Qtoplam(2037)= Qevsel(2037) + QSanayi + Qsızma, , Qtoplam(2037)= 12836,44 m3/gün olarak bulunur.

detay
gerçekler detayda saklıdır

4.4.14.2 İçme Suyu

Su İşleri Dairesi'nden alınan bilgiye göre, TC'den KKTC'ye Su Temini Projesi kapsamında, bölgelere gerekli suyun iletilmesi için çalışmalar devam etmektedir. Proje gereği suyun ulaştığı tüm bölgelere su sağlayan yerel kaynaklar durdurulup yeraltı kaynaklarının kalite ve miktar yönünden iyileştirilmesi hedeflemiştir. Gelecekte içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılamak amacıyla alternatif kaynağa ihtiyaç duyulması durumunda, deniz suyu arıtma tesislerini kullanması öngörülmektedir.

4.4.14.3 Enerji üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri

Kıbrıs Türk Elektrik Kurumu (KIB-TEK) yetki ve sorumluluğunda bulunan enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin KIB-TEK'in görüşü alınacak ve Elektrik Yasası (fasıl 170) ve Elektrik İnkişafı Yasası (fasıl 171) hükümleri doğrultusunda ve elektrik akım kuvveti dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

Enerji iletim hatlarına ilişkin ilgili idaresince tanımlanan, mevzuatla belirlenen yaklaşma sınırları minimum mesafeler olarak kabul edilecektir.

Plan Alanı hudutları içerisinde;

- Verimli tarım topraklarına ve tarıma dayalı sanayi bölgesine olan yakınlığı,
- Verimli tarım topraklarının olmaması ve diğer doğal hassas alanların bulunmaması,
- Bol güneş alan bir bölge olması,
- Devlete ait arazilerinin yoğun olarak bulunması
- Bahse konu yatırımın Yeniboğaziçi Belediyesi'nin cittaslow kriterlerini destekliyor olması,

  sebeplerine dayalı olarak Şehitler, Alaniçi, Akova, Sınırüstü ve Kuzucuk yerleşimleri arasında kalan imar gelişme sınırları dışındaki alanın Ekonomi ve Enerji Bakanlığı, Çevre Koruma Dairesi ve ilgili kurum kuruluşlardan görüş alınması koşuluyla Yenilenebilir enerji kaynak alanı olarak ayrılması önerilmektedir.

Ekonomi ve Enerji Bakanlığı tarafından Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları için yeni yer belirlenmesine gereksinim olması durumunda ilgili yer Plan alanı hudutları ile İmar Gelişme Sınırları arasında kalan alanda belirlenebilir. Bu Plan amaçları bakımından imar gelişme sınırları içerisinde Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları için yer belirlenemez.

Böylesi bir alanın belirlenmesi durumunda Yenilenebilir Enerji Yasası'nın 5(2) maddesi uyarınca İmar Planında yenilenebilir enerji kaynak

alanlarının kullanımını ve verimliliğini etkileyecek kural ve koşullar getirilemez.

Özel şahıslara ait yenilenebilir enerji alanları da aynı şekilde İmar Gelişme sınırları dışındaki hassas ve koruma alanları dışında kalan alanlarda Ekonomi ve Enerji Bakanlığı ve Çevre Koruma Dairesi ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak yer alabilir.

4.4.14.4 Katı Atık Transfer İstasyonu

Adamızda toplanan katı atıklar şu anda Güngör Düzenli Depolama Tesisi' ne aktarılmaktadır. Plan alanı hudutları içerisinde toplanacak olan katı atıkların bertarafı için aktarma istasyonları yapılacaktır. Katı atık aktarma istasyonları çevreci sistemler olup; trafik yükünü azaltır, CO2 emisyonları, gürültü ve görüntü kirliliği azaltılır, atık toplama için gerekli araç-ekipman ihtiyacını azaltır, yakıt, işgücü ve zamandan tasarruf sağlar, ekonomi dostu sistemlerdir, taşıma maliyetlerini düşürür.

Bunların dışında plan alanı içerisinde bulunmasının nedenleri ise; plan kapsamının düzenli depolama alanına uzaklığı, yerleşim alanı nüfus yoğunluğunu düşüklüğü ve birden fazla yerleşim alanına hizmet verdiği için yapılan ekonomik analizler sonucunda aktarma istasyonlarının projelendirilmesine karar verilmiştir.

Aktarma istasyonunun yer seçimi yapılırken;

- Çöp üretilen alanların mümkün olduğunca ağırlık merkezinde olması,
- İkinci dereceden önemli ve tali yollara yakın olduğu kadar ana karayoluna da kolay ulaşılabilecek konumda olması,
- Çevreyi ve halkı olumsuz olarak en az etkileyecek konumda inşaa edilmesi,
- Meskun yerlerde planlana aktarma istasyonun kapalı olarak inşaa edilebiliyor olması, meskun yerden uzaklığı en az 1000 m olan istasyonların ise açık olarak yapılabiliyor olması.

Bu kriterleri sağlayacak İskele bölgesi için gelişme kararları haritasında da belirtildiği üzere İskele'nin kuzeybatısında bir alan ayrılmıştır. Şu anki mevcut durumlar doğrultusunda artan nüfusa da bağlı olarak yapılan araştırmalar sonucunda 8 hektar civarında bir alan yeterli olacaktır.

Hali hazırda yer alan fakat faaliyeti başlanmamış olan Gazimağusa' da vahşi katı atık depolama yapılmaktadır. Alanın belirlenmiş teknikler ile rehabilitasyonu sağlanarak transfer istasyonu faaliyete geçirilecektir.

4.4.14.5 Hayvancılık Faaliyetleri

Planlama alanı içinde İmar Gelişme sınırları dışında, yerleşim alanları, (500 metre uzaklıkta) sulak alanlar, verimli tarım toprakları dışında kalan alanlarda aynı zamanda Hayvan Sağlığı Yasası uyarınca , katı, sıvı atık, gübre yönetimi ve atık depolama alanlarından etkilenmeyecek mesafede olması koşulu ile Gazimağusa, Yeniboğaziçi ve İskele Belediyeleri, Gazimağusa ve İskele Kaymakamlıkları, Hayvancılık Dairesi, Veteriner Dairesi, Çevre Koruma Dairesi ve ilgili diğer kurumların görüşleri alınarak "Organize Ağıl Bölgesi" ve/veya münferit hayvancılık faaliyetleri yer alabilir.

Halihazırda Bu Planla belirlenen imar gelişme sınırları içerisindeki yerleşim alanlarında yer alan ağıllara ilave yapılamayacağı gibi, ilgili kurumlar tarafından gerekli önlemlerin ve destek mekanizmalarının sağlanarak yukarıdaki paragrafta belirtildiği şekli ile imar gelişme sınırları dışına taşınması esastır.

Hayvancılık faaliyetlerine ait yapılaşma kuralları ihtiyaca göre yukarıdaki birinci paragrafta belirtilen kurumların görüşleri alınarak Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

4.4.14.6 Mezarlık Alanı

Belediye hudutları içerisinde yerleşimlerin mevcut mezarlık alanlarının yetersiz kalması nedeniyle Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen herbir belediye alanı içerisine yeni mezarlık alanları öngörülmüştür.

Gazimağusa'da imar gelişme sınırı dışında mevcut mezarlık alanının hemen yanında yaklaşık 2, 1 hektarlık alan, İskele'de yaklaşık 1, 1 hektar ve Yeniboğaziçi'nde 1,3 hektarlık alan imar gelişme sınırı dışında yeni Mezarlık Alanları olarak belirlenmiştir.

Belirlenen yeni mezarlık alanlarının yetersiz kalması ve yeni mezarlık alanlarına gereksinim duyulması halinde bu tür alanlar ile ilgili birimlerden uygunluk görüşü alınmak koşulu ile yerleşim alanları, turizm alanları, verimli tarım toprakları, sulak alanlar ve benzeri hassas alanlar dışındaki tarımsal gelişme alanlarında tercihen hava mania alanları, rehabilite edilmiş eski çöp alanları ve benzeri alanlarda ve erişilebilirlik dikkate alınarak yer alabilir.

Yerleşim alanları, turizm alanları, verimli tarım toprakları, sulak alanlar ve benzeri hassas alanlar içerisinde kalan mevcut mezarlık alanları kapasite artırımına neden olacak şekilde genişletilemez. Bunun dışındaki alanlarda bağlı bulunduğu Belediyenin ve ilgili kurumların görüşleri dikkate alınarak ihtiyaç doğrultusunda bu tür alanlar genişletilebilir.

4.4.15 Ulaşım

Plan alanı içindeki genel ve uygulamaya yönelik ulaşım politikaları yerleşim-içi/kentsel ve yerleşimler arası/bölgesel olarak iki ölçekte ele alınmıştır. Kentsel ulaşım politikaları, yerleşimlerin içindeki ulaşım, dolaşım ve erişimin sürdürülebilirliğin sağlanmasına, yaşam ve mekan kalitesini artırılmasına yönelik kural ve koşullardan oluşmaktadır. Bölgesel ulaşım politikaları ise hem plan alanı içindeki yerleşimlerin ve kullanımların birbirleriyle güvenli ve sürdürülebilir fiziksel bağlantısını sağlayacak hem de plan alanının diğer bölge ve ülkelerle olan bağlantısını güçlendirecek kural ve koşullardan oluşmaktadır.

Tüm ülkede olduğu gibi plan alanında da özel araca dayalı ulaşımın hakim olduğu göz önünde bulundurularak ulaşım politikalarının, kaza oranlarını düşürecek, özel araca bağımlılığı azaltacak, toplu taşımayı ve motorsuz ulaşımı ön plana çıkaracak düzeyde olması önemsenmiştir.

YERLEŞİM İÇİ GENEL ULAŞIM POLİTİKALARI

- Özel araç bağımlılığının azaltılması, özel araç kullanımının caydırılması
  - Yol/yoğunluk ücretlendirme
  - Park yönetimi
  - Trafik yavaşlatma
- Toplu taşımanın özendirilmesi
- Yaya ve bisiklet ulaşımının özendirilmesi
- Mevcut yolların iyileştirilmesi
- Trafik akışlarının güvenli sağlanabilmesi için kullanımların türlerine göre otopark ve indir-bindir (servis) alanlarının yeterli miktarda sağlanması
- Özellikle yerleşimlerin tüm yaşayanlarına hizmet vermesi üzere ayrılmış hizmet merkezleri, merkezi iş alanları ve faaliyet koridorlarına erişimin toplu taşımayla sağlanması, toplu otoparkların sağlanması ve yaya bisiklet yollarıyla entegre edilmesi.

YERLEŞİMLER ARASI GENEL ULAŞIM POLİTİKALARI

- Tüm yolların hiyerarşik yapıda birbirlerine bağlanması
- Köyler arası karayollarının iyileştirilmesi
- Önerilen çevre yollarının kentsel gelişmelerden izole olması ve güvenli kavşaklarla bir alt kademe yollara bağlantısının sağlanması
- Çok şeritli yollarda hem zemin yaya geçitlerinin engellenmesi ve güvenli alt veya üst geçitlerle yaya geçişlerinin sağlanması
- Fonksiyonel olarak kümelenmiş köyler arası yollarda bisiklet yollarının sağlanması
- Gazimağusa'dan Kalecik'e kadar kıyı şeridinin ardında kesintisiz yaya ve bisiklet yolu güzergahı oluşturulması,
- yük ve yolcu limanlarının uluslararası standartlarda tasarlanması

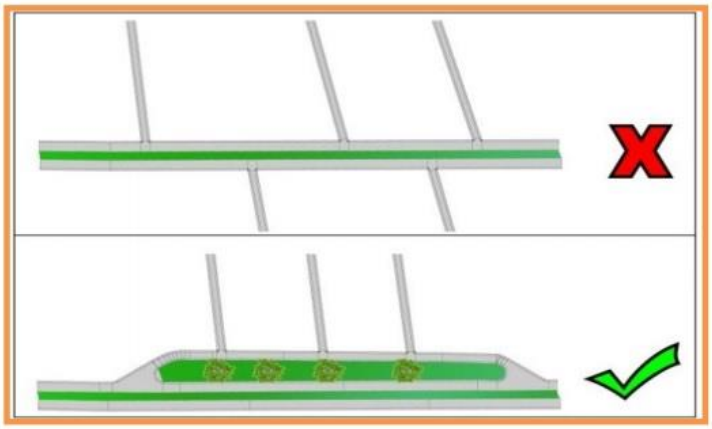
- Kara sınır geçiş kapılarının kent ile fiziksel ve fonksiyonel bağlantısının sağlanması
- Kara sınır geçiş kapılarından kentin merkezine ve tarihi kültürel önem taşıyan noktalarına toplu taşımanın yanı sıra, bisiklet yollarının sağlanması

4.4.14.1 Karayolu Ulaşımı

Yolların Hiyerarşik Yapısı

Yollar işlevine ve genişliğine göre kademelere ayrılmaktadır. Planın mevcut durum raporunda plan alanında bulunan yollar, Karayolu Master Planı'nda tanımlanmış şekliyle bölünmüş yollar, 1., 2. ve 3. sınıf yollar olarak tanımlanmış ve haritalandırılmıştır. Bölünmüş yollar 25 metre ve üzeri genişliğe sahip bölgesel yollar; 1. Sınıf yollar 60 ayak (18.3 metre) ana dağıtıcı yollar, 2. Sınıf yollar 50 ayak (15 metre) toplayıcı yollar; ve 3. Sınıf yollar 36 ayak (11 metre) olması önerilen yerel/servis yollarıdır.

Kaza risklerinin düşürülmesi, güvenli karayolu ulaşımının sağlanabilmesi adına yolların birbirlerine olan bağlantılarının bu hiyerarşik yapıda, kademeli olması gerekmektedir. Toplayıcı yollar gibi alt kademede bir yolun doğrudan bir bölünmüş yola bağlanması kaza risklerini artıracaktır. Bu türden yolların katılma-ayrılma şeritleri veya servis yolları aracılığıyla kavşaklara bağlanarak bölgesel ve ana dağıtıcı gibi bir üst kademede yollara bağlanması en güvenli karayolu ulaşımını sağlayacaktır.



Şekil 2: Farklı kademeli yolların kesişmesi (kaynak: Ülkesel Fizik Plan, Bölüm IV Mekansal Stratejiler, sayfa.77)

a. Bölgesel Yollar

Bölgesel yollar, şehirler ve bölgeler arası ulaşım amaçlı kullanılan hızlı ve kesintisiz trafik akışı sağlayan yollardır. Bu tür yollardan cephe alan parsellerden bölgesel yola doğrudan giriş-çıkış kesinlikle olmayacaktır. Hali hazırda alternatif yol güzergahları bulunmayan parsellere alternatif yol bağlantıları sağlanmasının ardından bölgesel yollara giriş ve çıkışlar kapatılacaktır.

Bu türde yollar ancak kendi eşdeğeri veya ana dağıtıcı yollara bağlanabilirken kesinlikle yerel yollara bağlanamaz.

Bölgesel yollara cephe alan parsellerden ayırıcı yeşil alan ve yol maksatları için 40 ayaklık (12,2 metre) bir alan kamuya terk edilecektir. Planlama Alanı hudutları içerisindeki bölgesel yollar gelişme haritasında mevcut ve öneri olarak iki ayrı gösterimle belirtilmiştir. Buna göre; mevcut bölgesel yollar, Gazimağusa- Lefkoşa ile Gazimağusa, İskele-Bahçeler ve Dörtyol – Geçitkale yollarıdır; Bölgesel yollar kademesine yükseltilmesi önerilen mevcut yollar, İskele ile Ercan havaalanını birbirine bağlayan ve Bahçeler-Kalecik arası yollardır; yeni önerilen bölgesel yol ise Mutluyaka - Kalecik arası güzergahtır.

Yaban hayatı yaşamına karayollarının zarar vermesini azaltmak için Bu Planla Önerilen Mutluyaka-Kalecik öneri çevre yolunda; asgari 10 km'den az olmamak kaydı ile yaban hayatı yaşamı için geçiş koridorları oluşturmak amacı ile yapılacak analiz çalışmalarıyla yerleri tespit edilecek noktalara geçiş yapıları inşaa edilecektir.

Mutluyaka-Kalecik arası öneri bölgesel yol güzergahı Ulaştırma Bakanlığı tarafından yapılacak fizibilite çalışmaları sonrasında yük limanının Kaleciğe taşınmasına karar verilmesi durumunda gündeme gelecektir. Aksi durumda bahse konu öneri yola ihtiyaç kalmayacaktır.

b. Ana Dağıtıcı Yollar

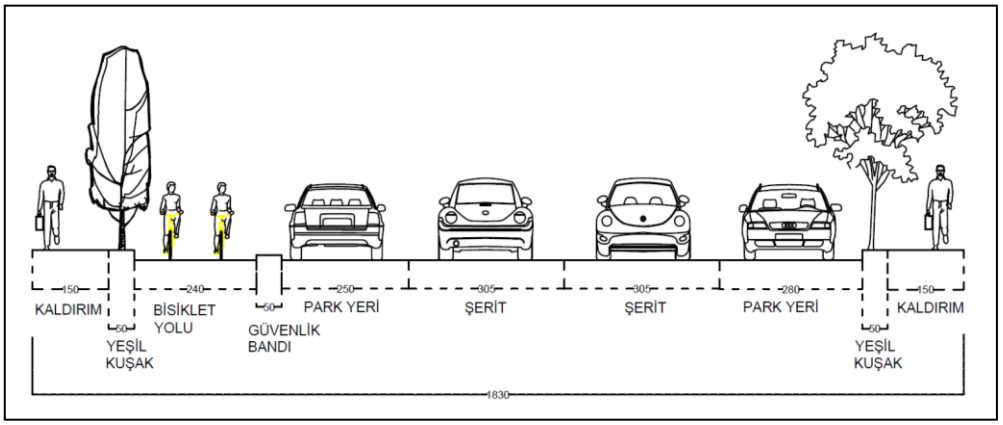
Kentsel işlevleri mümkün olduğunca doğrudan birbirine veya bölgesel yollara bağlayan, kavşak sayısı kısıtlanmış ve mümkün olan yerlerde araç giriş ve çıkışların olmadığı ve bundan dolayı rahat trafik akışının sağlandığı güzergahlardır. Bu tür yollar otobüs güzergah ağı olarak kullanılmaya imkan verecek şekilde tasarlanacak ve yol boyunca uygun noktalara otobüs durakları yerleştirilecektir.

Ana dağıtıcı yollar üzerinde yaya ve bisiklet ulaşımına özel önem gösterilecektir. Bu tür yollarda tavsiye edilen genişlik 60 ayaktır (18.3 metre).

Plan alanı hudutları içerisindeki mevcut köy yolları ana dağıtıcı yollar olarak değerlendirilebilir. Ancak köyleri birbirine bağlayan bahse konu yollar kent içi ana dağıtıcı yollardan farklı olup bu türden yollara ait genişlik, malzeme ve benzeri standartlar Karayolları Dairesi tarafından belirlenecektir. Gazimağusa yerleşiminde ise bu kademedeki mevcut yollar İsmet İnönü

Bulvarı, DAÜ Bağlantı yolu, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, Onbeş Ağustos ve Fevzi Çakmak Bulvarlarıdır.

Bu Plan amaçları bakımından hizmet merkezi olarak belirlenen ana dağıtıcı yollar dışında kalan yollarda ayırıcı yeşil alan ve yol maksatları için 40 ayaklık bir alanın kamuya terk edilmesi esastır. Ancak halihazırda doğrudan giriş ve çıkışların kısıtlanmadığı, ayırıcı yeşil alan ve yol maksatları için 40 ayaklık (12,2 metre) bir alanın kamuya devredilmediği kent merkezi ve yapılaşmanın yoğun olduğu yerlerde alternatif yol bağlantılarının sağlanamadığı durumlarda doğrudan giriş ve çıkışlara izin verilecektir.

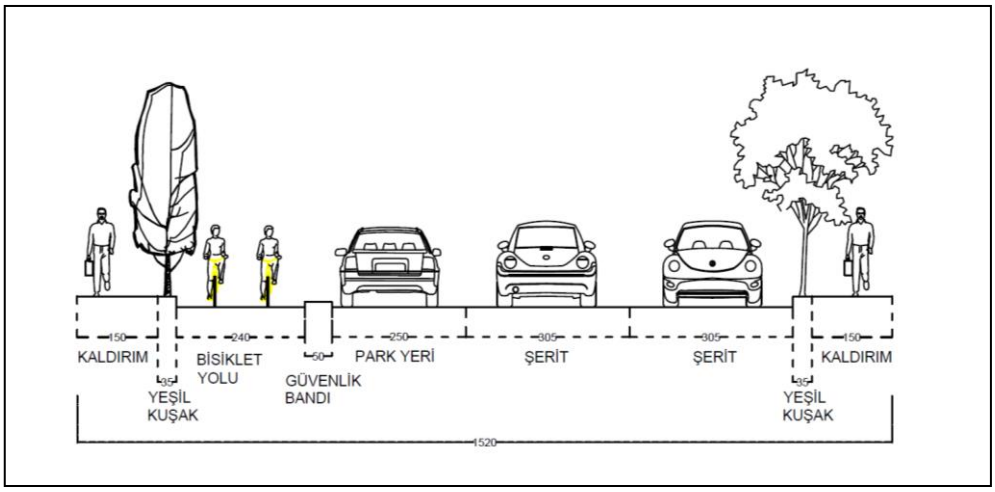


c. Toplayıcı Yollar

Toplayıcı yollar ana dağıtıcılardan yerel yollara (servis yolu) geçişi sağlayan yollardır. Yerel yollar üzerindeki trafik akışı toplayıcı yollar üzerine bağlanmalıdır.

Ana dağıtıcı yollarda olduğu gibi bu tür yollarda da yaya ve bisiklet ulaşımına özel önem gösterilecek, otobüs güzergah ağı olarak kullanılmaya imkan verecek şekilde tasarlanacak ve yol boyunca uygun noktalara otobüs durakları yerleştirilecektir. Bu tür yollarda tavsiye edilen genişlik 50 ayaktır (15 metre). Tüm hizmet merkezleri ve faaliyet koridorlarında yol genişlikleri en az 50 ayak (15 metre) olacaktır.

Bu Planda belirtilen ulaşım politikalarına uygun olarak yeni toplayıcı yollar planlanabilir.

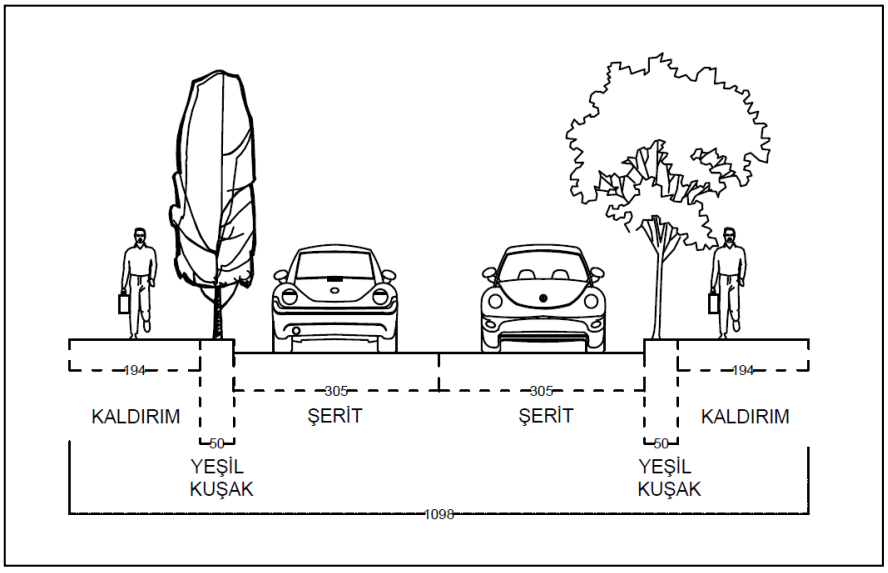


d. Yerel Yollar (Servis Yoları)

Konutlara, işyerlerine erişim sağlayan en alt kademe yollardır. Bu tür yolların planlanmasında araçların hızı yavaş, yaya güvenliği ve önceliği esas olmalıdır.

Bu tür yolların tasarlanması sırasında özellikle de ekonomik faaliyet alanlarının olduğu ve konut yoğunluğunun yüksek olduğu merkezlerde uygun yerlere ziyaretçiler için yol kenarı otopark alanları sağlanmalıdır.

Yeni yapılaşmalarda tüm konut bölgelerinde açılacak yerel yolların en az 50 ayak (15,2 metre) genişliğinde olması esastır.



Kavşaklar

Plan alanı hudutları içerisinde sürücü, yaya ve bisikletlilerin mobilite ve güvenliğini sağlayabilecek düzenlemeleri içerecek, ihtiyaçları karşılayabilecek azami kapasitede hizmet sunabilecek, çevre, yerel ve uluslararası standartlara uygun olacak şekilde kavşakların yeniden gözden geçirilmesine ve belirli noktalarda yeni kavşak düzenlemelerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Çember ve benzeri kavşaklardan cephe alan parsellerde yapılacak parselasyonlarda parsel cephesi 140 ayaktan (42 metre) az olamaz ve giriş çıkışlar parselin kavşaktan en uzak olduğu mesafe içerisinde çözümlenir.

Hizmet merkezleri ve faaliyet koridorları üzerinde kavşak sayısı sınırlandırılacak ve yeni gelişen bölgelerinde iki kavşak arası en az 200 metre olacaktır. Bu alanlardaki parsellemelerde parselin yola cephe uzunluğu en az 40 metre olacak ve parsel giriş çıkışları mümkün olduğunca arka sokaktan sağlanacaktır.

Otoparklar

Plan Alanı hudutları içerisindeki otopark ihtiyacı kamu veya Belediyeler tarafından gerçekleştirilecek toplu otoparklar dışında, kullanım türüne göre bireysel başvurular üzerinden karşılanacaktır.

Bu Planın 4.4.2 maddesinde belirtilen hizmet merkezlerinde, köyiçlerinde, turizm ve eğlence alanlarında ve kıyı rekreasyon alanlarında kamu veya belediyeler tarafından toplu otopark alanları ayrılmalı ve düzenlenmelidir.

Plan alanı hudutları içerisine yapılabilecek gelişmelerden veya kullanım değişikliklerinden kullanım türüne göre aşağıdaki tabloda belirtilen miktarlarda otopark yeri ayrılır. Ayrılacak olan otopark yerleri aşağıdaki tabloda aksi belirtilmedikçe brüt alan üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki tabloda otopark ihtiyacı belirlenmemiş kullanımlara ait otopark ihtiyacı gereksinimi karşılayacak şekilde Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

Tablo 20: Otopark İhtiyacı

KULLANIM TÜRÜ	OTOPARK İHTİYACI
KONUT	
120 m2 ye kadar	1
121 – 299 m2 ye kadar	2
300 m2 üzeri	3
Her 5 konut için ziyaretçi otoparkı	1

PERAKENDE TİCARET		
Gıda, Sigara, gazete bayi,	Her 25 m2	1
Gıda Dışı Ürünler	Her 35 m2	1
Ev Eşyası	Her 70 m2	1
Kuaför, güzellik salonu vb.	Her 25 m2	2
İnternet kafe, Bilardo, Atari salonu, plates salonu v.b	Her 25 m2	1
Sağlık, Spa salonu	Her 35 m2	1
Terzi, tamirci dükkanı kuru temizleyici ve benzeri hizmet ticaret	Her 35 m2	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 üzerinde Süpermarket	Her 20 m2	1
Pazar Yeri	Her 25 m2	1
Araç Galerisi	Her 100 m2	1
Yardımcı depo	Her 100 m2'ye kadar	1
Perakende Ticaret türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
OFİS		
Banka, Finans kuruluşları	Her 25 m2	1
Mesleki Ofisler, Sivil Toplum Örgütleri ve Siyasi Partiler	Her 35 m2	1
Yönetim Binaları	Her çalışan için + her 35 m2 için	1+1
Yardımcı depo	Her 100 m2'ye kadar	1
Ofis türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 2 çalışan için	1

KÜLTÜREL FAALİYETLER VE EĞLENCE		
Sinema, tiyatro v.b	Her 3 koltuğa	1
Müze, sergi salonu v.b	Her 100 m2'ye	3
Kütüphane	Her 100 m2'ye	2
Kongre Salonu, Kültür merkezi	Her 3 koltuğa	1

Restaurant, café, bar v.b (mutfak, tuvalet ve benzeri yardımcı işlevler dışındaki iç mekan ve dış mekan oturma alanları dahil) Düğün salonu (teras alanlar m2'ye dahil)	Her 15 m2 ye	1
Lunapark ve benzeri eğlence yerleri	Her 25 m2 ye	1
Kültürel ve Eğlence Türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
SPOR VE DİNLENCE		
Park, Kıyı Rekreasyon Alanı	600 m2	1
Tenis ve benzeri küçük saha oyunları (2-4 kişilik)	Saha başına+ her 5 seyirci oltuğuna	3+1
Basketbol, voleybol sahası, halı saha	Saha başına + her 5 seyirci koltuğuna	5 + 1
Futbol sahası	Saha başına + her seyirci koltuğuna	10 + 1
Yüzme havuzları	Tam olimpik her bir yüzme havuzu	10
	Yarı olimpik her bir yüzme havuzu	5
Spor ve Dinlence Türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
TURİSTİK TESİS		
5 ve üzeri Yıldızlı oteller	Oda sayısının en az %75'i kadar	
Diğer Yıldızlı Oteller, Turistik Bangalov, Butik otel, Özel Belgeli otel, Turistik pansiyon	Oda sayısının en az %50'si kadar	
Birinci Sınıf tatil köyü	Oda sayısının en az %75'i kadar	
İkinci Sınıf tatil köyü	Oda sayısının en az %50'si kadar	
Apart Otel, Yöresel ev, Turistik konutlar	Konutlarda uygulanan standart uygulanır.	
Yan Hizmet alanları (kumarhane v.b)	Her 15 m2'ye	1
Turistik Tesis Türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
SANAYİ / DEPOLAMA		
Sanayi	Her 100 m2 üretim alanı	1+1

YENİDÜZEN

	için + her 50 m2 ofis veya ticari alan için	
Depolama	Her 100 m2	1
EĞITIM		
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
YURT		
Yurt	Her 4 yatağa + her 3 çalışan için	1 + 1
SAĞLIK		
Hastahane	Yatak başına	1
Poliklinik	Her 35 m2'ye	1
Bakımevi ve benzeri Sosyal Hizmet kurumu	Her 3 yatak	1
Sağlık türlerinin tamamında belirlenen otopark ihtiyacına ek olarak	Her 3 çalışan için	1
İBADET		
Cami, kilise, vb	Her 50 m2'ye	1

Otoparklar ve Otopark alanları ile ilgili uyulması gereken kurallar;

1. Planlama makamı ve/veya ilgili Belediye otopark ihtiyacının zeminde, bodrumda, kapalı ve benzeri şekilde karşılanmasına dair kural ve koşul koyabilir.
2. Perakende Ticaretin yardımcı deposu için ayrılacak otoparkın boyutu servis aracının boyutuna göre belirlenir.
3. Ayrılacak otopark alanlarının, giriş ve çıkışları ile birlikte trafik akışını kesmeyecek, engellemeyecek şekilde düzenlenmesi esastır.

4. Giriş, çıkışlar ve dolaşım alanları dahil araba başına ayrılacak otopark alanları brüt 20 m 2' den az olamaz. Kamyon, otobüs ve diğer servis araçları için 50 m2' den az olamaz.
5. Bodrum katlara yapılan otoparklarda kapasitenin 15 aracı aştığı durumlarda rampa genişliği en az 5.5 metre olacaktır.
6. Otopark alanlarında her 20 otopark alanından biri (%5) engellilere yönelik olarak ayrılacaktır. Birden fazla işyerini barındıran ancak 20 den az otopark gereksinmesi olan mekanlarda da engelliler için en az bir araçlık park yeri ayrılacaktır. Söz konusu otoparkların giriş çıkışlara, binaya, erişim asansörlerine en yakın yerlerde konumlandırılması esastır.
7. Otobüs, kamyon ve benzeri büyük araçlar ve engelliler için ayrılacak otopark yerleri Planlama Onayı aşamasında belirlenir.
8. Binanın bir kısmı olarak yapılan otoparklar, otopark amacı dışında kullanılamaz, devredilemez.
9. Yeni inşaat ve ilaveye yönelik gelişmelerde otopark ihtiyacının tamamının kendi parselinde karşılanması esastır. Kullanım değişikliklerinde otopark ihtiyacının artması durumunda kendi parselinde karşılanma zorunluluğu %50 olarak uygulanmaktadır. Ancak Plan Raporunun 4.4.2 maddesinde belirtilen Hizmet Merkezleri içerisinde kalan parsellerde yaya ve/veya bisiklet yolunun sürekliliği açısından konut kullanımları dışında kalan kullanımlar için bahse konu bölgede toplu otopark amacına yönelik boş parsellerin olması ve yetkili makamın uygun görmesi durumunda bu kural aranmaz. Kendi parselinde karşılanamayan otopark miktarı için aşağıdaki 10'uncu madde kuralları uygulanır.
10. Yukarıdaki Otopark Standartları tablosunda belirtilen gerekli otoparkın kendi parseli içerisinde karşılanması zorunludur.
11. Listeli binalarda ve/veya tüm köyiçleri ve Gazimağusa Suriçindeki listeli ve/veya bu planla mimari değeri olan binalar olarak belirlenen binalarda kullanım türüne restorasyon türü gelişmeler için otopark ihtiyacı istenmez.
12. Bu Planla tarihi kültürel ve geleneksel yaşam merkezi olarak belirlenen Yeniboğaziçi, Mormenekşe, Alaniçi, İskele ve Turnalar köyiçlerinde ve Gazimağusa Suriçinde yukarıdaki 11'inci maddede belirtilenlere ek olarak listeli ve/veya mimari değeri olan binalarda konut dışında yapılacak kullanım değişikliklerinde otopark standartları tablosunda belirtilen otopark ihtiyacının %50'si istenir.
13. 1/30000 Ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında ve Plana ekli tapu haritalarında gösterilen tüm köyiçi alanlarında ve Suriçi'ndePlanlama Onayı aşamasında istenen otoparkın kendi parselinde karşılanmasının mevcut dokuya zarar vereceği kanaatine varıldığı durumlarda kendi parselinde karşılanamayan miktar için yukarıdaki 10'uncu madde kuralları uygulanır.

14. Yukarıdaki paragrafta belirtilen bölgeler dışında Konut alanları içerisinde yapılabilecek tüm kullanımlarda otopark ihtiyacının tamamının kendi parselinde karşılanması esastır.
15. Kamu veya Belediye tarafından geliştirilecek toplu otoparklarda asgari her 20 otopark alanından biri bisiklet ve motosikletlere yönelik olarak ayrılacaktır.
16. Yukarıdaki otopark standartları tablosunda belirtilen değerlerin altında kalınması durumlarında her bir kullanım için en az 1 otopark yeri ayrılması şartı aranır. Hesaplama sonrası bulunan sayının kesirli olması durumunda bir üst tam değer otopark sayısı olarak ayrılır.
17. Katlı otopark yapıları bağlı bulundukları bölge kuralında belirtilen bina yüksekliğini ve/veya kat adedini aşamaz.

Trafik Yönetimi

Dünyanın birçok şehrinde trafiğin azaltılmasına yönelik "trafik sakinleştirme" denilen düzenlemeler uygulanmaktadır. Bu yöntemlerde birisi de trafik yaratacak kaynakların farklı saatlerde trafiğe çıkışını (memurların mesai saatleriyle özel sektörün, sanayinin ve okulların saatlerini yarım veya bir saat şaşırtmak gibi) sağlamaktır. Özellikle Gazimağusa kentinde okulların açık olduğu zamanlarda yaşanan trafik sıkışıklığının bu tarz düzenlemelerle azaltılması gerekmektedir.

Liman ve serbest bölgenin Gazimağusa kentinin merkezinde bulunması hem trafiğin büyük ölçüde artmasına hem de ağır vasıtaların kent merkezinde bulunmasına sebep olmaktadır. Buradan hareket edecek ağır vasıtaların mesai saatlerinin okul başlangıç ve bitiş saatleri ile devlet memurlarının mesai saatlerine göre düzenlenmesi ve aynı zaman diliminde trafiğe çıkışların önlenmesi ve yapılacak alt ve üst geçitler kent içinde güvenli ulaşım ve trafik azaltma yönünde olumlu etki sağlayacaktır.

Plan Dönemi içerisinde Yük limanının Kalecik bölgesine taşınması konusunda karar alınması ve önerilen çevre yollarının tamamlanmasıyla, yaşam alanlarının ortasından geçen Gazimağusa- Kalecik Bölgesel Yolu ağır vasıta (kamyon, tır, iş makineleri vb.) trafiğine kapatılacaktır.

1.4.14.2 Toplu Taşıma

Toplu taşımacılık ağının geliştirilmesiyle birlikte insanların yaşam kalitesinin iyileştiği, fiziksel aktivitelerinde artış olduğu, kişilerin bağımsız halde ihtiyaçlarına kolaylıkla erişebildiği ve toplumun farklı kesimlerini bir araya getirerek sosyal ve kültürel birleşmeyi sağladığı bir gerçektir. İnsanlar üzerindeki olumlu etkilerinin yanı sıra toplu taşımacılık trafik yoğunluğu, gürültü kirliliği ve ~~ekzos~~ egzoz salınımından oluşan olumsuz çevresel etkileri de azlatmakatadır.

Planlama alanına bakıldığında, Mağusa bölgesinde var olan yüksek üniversite öğrenci nüfusu, Yeniboğaziçi'nin Citta-Slow olması ve İskele bölgesinde

yabancı nüfusun yoğun olması düzenli bir toplu taşıma sistemine ciddi bir ihtiyaç olduğunu göstermektedir. Yoğun öğrenci nüfusunun araç kiralama ile yaratacağı trafik yerine toplu taşımanın kullanılması, Yeniboğaziçi'nin Citta Slow ilkelerine uygun gelişmesi ve tüm planlama alanı içerisindeki turistlerin kolaylıkla diledikleri yere gidebilmesi ile planlama alanında büyük bir rahatlama sağlayacaktır.

Bu Plan uyarınca öngörülen İmar Gelişme Sınırları, yolların hiyerarşik yapısı, arazi kullanım dağılımı, yoğunluk değerleri, köy içlerinde ve Gazimağusa, İskele, Yeniboğaziçi merkezlerinde öngörülen trafik yönetimi toplu taşımacılığın gelişmesine itici bir güç olabilir. Plan alanı hudutları içerisinde toplu taşıma hizmetinin geliştirilmesi için yapılması gerekenler;

1. Toplu taşımacılık güzergahının İmar Planı kararları ile yeniden gözden geçirilmesi, (hizmet alanları, diğer ekonomik faaliyet alanları ve sosyal donatı alanlarının yer aldığı bölgelere ağırlık verilmesi.)
2. Otobüs duraklarının uluslararası standartlara uygun olacak şekilde fiziksel olarak konforlu ve nüfusun çoğunluğuna 5 dakikalık (400-500 metre) yürüme mesafesi içerisinde planlanması.
3. Servis sıklığının, konforun ve güvenliğin artırılması, maliyetin düşürülmesi,
4. Okullar için özel otobüs servislerinin yapılması, mevcutların servis sıklığının, konforunun ve güvenliğinin artırılması, maliyetlerin mümkün olduğunca azaltılması,
5. Toplu taşımacılıktan sorumlu kamu otoritelerinin otobüsle seyahatin avantajları konusunda halkı bilgilendirmesi.

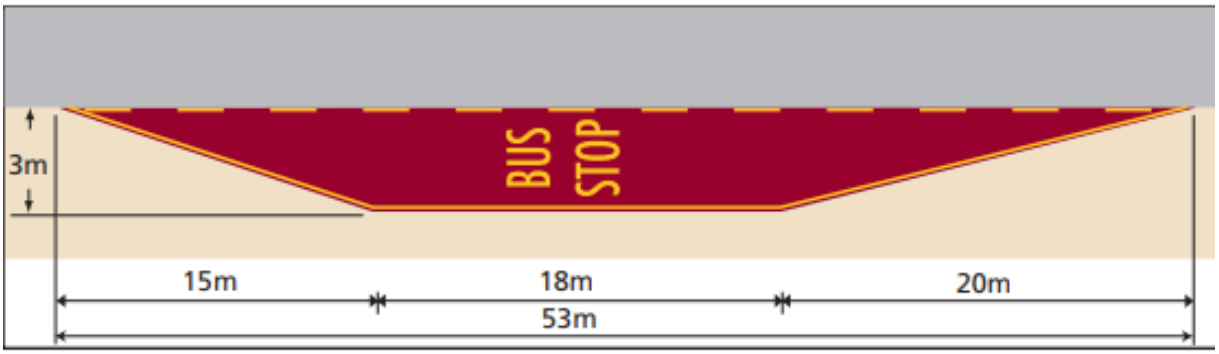
Otobüs Durakları

Otobüs duraklarının oluşturulması ve tasarımı ulaşım kalitesini etkilemektedir. Durak yerleri trafiği aksatmayacak şekilde oluşturulmalı ve yolcuların güvenliği ön planda tutulmalıdır (Resim 5). Bu nedenle durak yerleri oluşturulurken aşağıdaki unsurlara dikkat edilmelidir;

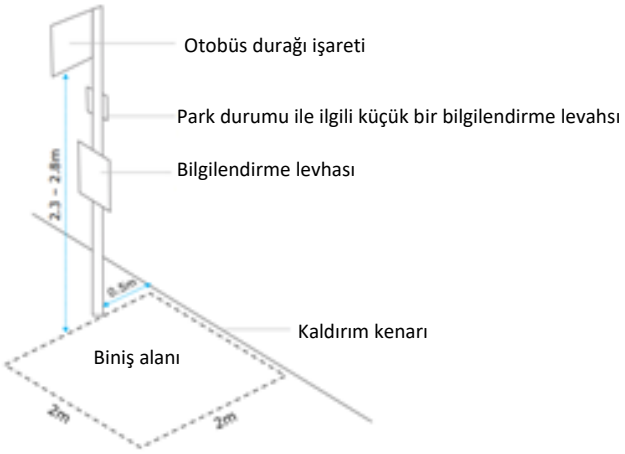
- Yeterli ışıklandırma sağlayarak daha güvenli bir alan yaratılmasına,
- Otobüs durak yeri olduğunu belirten işaretleyiciler konmasına,
- Zeminde otobüsler için işaretlerin olmasına (Resim1),
- Hava şartlarından yolcuların korunmasını sağlayacak alan oluşturulmasına,
- Oturacak yerlerin sağlanmasına,
- Bilgilendirici harita ve tabellaların konulmasına (Resim 3),
- Su birikintilerine karşı bekleyen yolcuları korumak için yeterli yağmur suyu drenajının sağlanmasına,

- Yeterli yaya yolu bırakılması ve bağlantısının koparılmamasına. Otobüs duraklarına yayaların ulaşımını kolaylaştırmak için resim 4'te görüldüğü şekilde yaya geçitleri tasarlanmalıdır. Yaya geçitleri durakalara 50 metre mesafe içinde, iki taraftan ters istikamette giden otobüslerin arkasında kalacak şekilde yapılmalıdır. Bu tasarım şekli yaya geçit kullanımının otobüs kalkış saatlerini aksatmalarının önüne geçmek içindir.
- Kaldırım kenarları ile otobüs yüksekliklerinin dengeli olmasına
- Otobüslerin trafik akışını engellemeyecek şekilde durağa yanaşması, yolcu alımı için durması ve duraktan ayrılmasına (Resim2)
- Toplumun tüm kesimlerinin rahatça kullanabileceği engelsiz durakların oluşturulmasına dikkat edilmelidir.

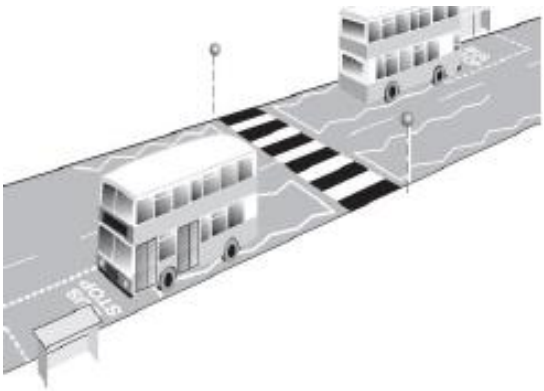
Resim 1: Otobüs Durağı



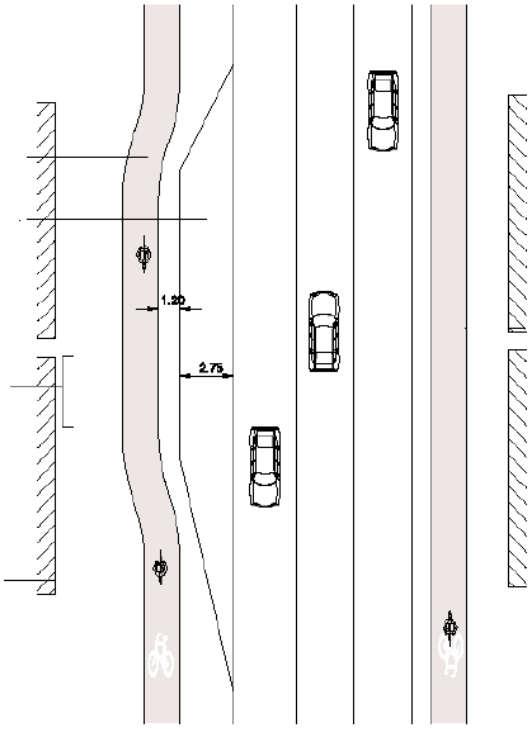
Resim 2: Otobüs Durağı Standartları



Resim 3: Otobüs Durağı



Resim 4: Karşılıklı Otobüs Durağı



Resim 5: Otobüs Durağı Kesiti

1.4.14.3 Motorsuz Ulaşım

Planlama bölgesinin öncü sektörleri olarak belirlenen turizm ve yüksek eğitim sektörlerinin ana destekleyici altyapılarından biri de ulaşımdır. Turist veya öğrenci olarak ülkemize gelenlere ulaşım için sadece özel araca dayalı ulaşım seçeneği sunmak hem var olan trafik sorununun hem de kazaların artmasına neden olmaktadır. Toplu taşıma sunmanın yanında güvenli motorsuz ulaşımın yani yaya ve bisikletle ulaşımın sağlanmasının birçok açıdan kentlerin yaşam kalitelerine ve öncü sektörlerine olumlu etkileri olacaktır.

Bu bağlamda planlama alanında turistik çekim noktaları arasında, kent merkezi ve hizmet alanları arasında, kıyı, rekreasyon alanları vb kamusal alanlara yaya ve bisiklet yolları önerilmiştir. Bu bağlantılar planda kesintisiz kıyı bağlantısı, kültür rotası ve kent içi yaya ve bisiklet yolları olarak tasarlanmıştır.

Palm Beach bölgesi olarak bilinen Namık Kemal Mahallesi'nden başlayarak Kalecik bölgesine kadar bir kıyı bisiklet ve yaya yolu planlanmıştır. Bu bağlantı yolu üzerinde sit alanları, rekreasyon alanları, turizm bölgeleri, sulak alanlar gibi çekim noktaları mevcuttur. Bisiklet istasyonlarının konumu ise Suriçi deniz kapısı, İskele Mackenzi Beach ve Kalecik rekreasyon alanında belirlenmiştir.

Kültür rotası olarak adlandırılan bisiklet yolu, Derinya sınır kapısından başlayarak tarihi merkez Suriçi'nden, marina, Gülseren turizm bölgesi, Tuzla köyiçinden geçip Salamis arkeolojik sit alanına ulaşan daha sonra cittaslow ünvanına sahip tarihi, kültürel ve geleneksel yaşam merkezleri olan Yeniboğaziçi, Mormenekşe, Alaniçi ve Turnalar köylerine gidene kadar Yeniboğaziçi Belediyesi ve İskele Belediyesi'ne bağlı birçok köy merkezinden geçen ve son olarak Kalecik Gastria Kalesine ulaşan bir rota olarak belirlenmiştir.

Ana yaya ve bisiklet güzergahı dışında Hizmet merkezleri ve köy içlerinde de yaya ve bisiklet yollarına özel önem gösterilmelidir. Yerleşimlerin tüm hizmet merkezlerinde bisikletlerin park edebileceği yerler ayrılmalıdır.

Bisiklet yolları yaya kaldırımları üzerine yapılabileceği gibi, taşıt yolu üzerine veya park ve bahçeler içerisine de yapılabilir. Tek şeritli bisiklet yolu genişliği 1.30 metreden, çift şeritli bisiklet yolu genişliği ise 2.40 metreden az olmamalıdır.

Yaya kaldırımlarına yapılacak bisiklet yollarında taşıt yoluna olan emniyet mesafesi 50 cm'den az olmamalıdır. Aynı zamanda bisiklet yolu yapıldıktan sonra yaya kaldırımı genişliği 1.5 metreden az olmamalıdır.

Taşıt yollarına yapılacak ayırıcılı bisiklet yollarında trafik güvenliği göz önüne alınarak en az 60 cm genişliğinde ve en az 10 cm yüksekliğinde bir ayırıcı (bordür, refüj v.b) ile bisiklet yolu ve taşıt yolu birbirinden ayrılmalıdır. Taşıt yollarında yapılacak ayırıcısız bisiklet yollarında taşıt yolu ile bisiklet yolu birbirinden en az 25 cm genişliğinde devamlı çizgi ile ayrılmalıdır.

1.4.14.4 Deniz Yolu Ulaşımı

Planlama alanı içinde Gazimağusa yolcu ve yük limanı olmak üzere iki adet deniz ulaşım kapısı bulunmaktadır. Ulaştırma Bakanlığı tarafından yapılacak fizibilite çalışmaları sonrasında yük limanının Kaleciğe taşınmasına karar verilmesi durumunda Gazimağusa Yük Limanı'nın, tersane ve arkasındaki Serbest Bölge'nin Kalecik'e taşınmasıyla Gazimağusa Limanı'nın iç liman kısmı marina (yat limanı) ve balıkçı barınağı olarak, dış liman ise yolcu ve turistik (cruise) gemiler için düzenlenecektir. Yük gemileri ise yeni yapılacak

olan Kalecik limanından ülkeye giriş yapabilecektir. Gazimağusa yük limanının yerinde kalması durumunda serbest bölge kaldırılacak ve yerine Gazimağusa Limanı geliştirilerek, yeni oluşturulacak hat üzerinin turistik (cruise) gemilerine, eski limanın ise marina ve balıkçı barınağı olarak hizmet sunması sağlanacaktır.

Yapılacak fizibilite çalışmaları sonrasında Gazimağusa Yük Limanının Kaleciğe taşınmasının gündeme gelmesi durumunda öncelikle bu Planla önerilen Mutluyaka-Kalecik arası çevre yolu bağlantısı sağlanacaktır. Bahse konu öneri çevre yolu limanın Kaleciğe taşınması kararı alınması halinde gündeme gelecektir. Aksi durumda çevre yoluna ihtiyaç kalmayacaktır.

Her iki limanın da tasarlanmasında çevre kirliliği yaratabilecek unsurlara, yolcu ve işçi güvenliğine, liman içi ulaşım ağlarına dikkat edilmeli ve uluslararası tasarım standartları uygulanmalıdır.

Limanlarla ilgili olarak denizel yapılar dışında karasal yapılara da ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda yat klübü, ticaret ve eğlence alanları, spor tesisleri, anfitiyatro, konser salonu, müze ve benzeri kültürel kullanımlar, turistik konaklama tesisleri, terminal, çekek sahası, yat boya/bakım hangarı ve benzeri diğer hizmet kullanımları yer alabilir.

Gazimağusaya yapılacak limana ait karasal yapılarda, Liman yolu olarak bilinen Eşref Bitlis Caddesinin kuzey kısmında kalan alanda yukarıdaki paragrafta belirtilen yapılabilecek kullanımlarda yapı arsa oranın 1.80/1'i taban alanı oranın %40'ı aşmaması, kat adedinin otel dışındaki kullanımlarda 5 katı aşmaması, otel kullanımında 5 katın üzerine çıkılması durumunda binanın en yüksek noktasının izdüşümünden ölçülmek üzere bina yüksekliğinin 1,5 katından az olmayacak şekilde parsel hudutlarından geriye çekilmesi koşulu ile yapılabilir.
Eşref Bitlis Caddesinin güney kısmında kalan alanda ise Gazimağusa Suriçinin görünürlüğünün engellenmemesi amacı ile yukarıdaki paragrafta belirtilen yapılabilecek kullanımlarda yapı arsa oranın 0.80/1'i taban alanı oranın %40'ı aşmaması, kat adedinin 2 katı, bina yüksekliğinin ise 8.20 metreyi aşmaması koşulu ile yapılabilir.
Büyük Ada ve Maymun adasında ise gerekli çevresel altyapıların sağlanması koşulu ile rekreasyon alanları yanında adaların doğal güzelliğini olumsuz etkilemeyecek ancak diğer taraftan da insanların adaları kullanmasını cezbedecek çeşitlilikte restaurant, cafe ve benzeri kullanımları birarada barındıracak kullanımlar yer alabilecektir. Bu alanlara ait yapılaşma kuralları aşağıdaki 4.4.19 Sahil Şeridi İçerisinde kalan alanlar maddesinde belirtilenlere bakılmaksızın Planlama onayı aşamasında Çevre Koruma

Dairesi, Eski Eserler ve Müzeler Dairesi, Limanlar Dairesi ve ilgili kuruluşlardan alınacak görüşler çerçevesinde belirlenecektir.
Serbest bölgenin Kalecik'e taşınması durumunda yer seçeceği alan ve yapılaşma kuralları ile Limanlarla ilgili yer seçim ve yapılaşma kural ve koşulları Çevre Koruma Dairesi, Eski Eserler ve Müzeler Dairesi, Limanlar Dairesi, Ekonomi ve Enerji Bakanlığı ve ilgili kuruluşlardan alınacak görüşler çerçevesinde Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

Yük limanının Kaleciğe taşınması kararı alınması durumunda Serbest Bölge bu bölgeye aksi durumda ise Plan alanı sınırları dışında Gazimağusa-İskele anayolu güzergahı, yük limanı ve havaalanına yakın bir yere taşınacaktır.

İskeleler, Doğal Hayat Koruma Alanı (Kaplumbağa Yumurtalama Alanı) içerisinde yapılamaz. Bunun dışında, yapılıp yapılamayacağına deniz yaşamı ve ekolojisi açısından Çevre Koruma Dairesi, Limanlar Dairesi ve ilgili kuruluşların görüşleri çerçevesinde karar verilir.

1.4.14.5 Kara Sınır Geçiş Kapıları

Plan alanı içinde Akyar ve Derinya sınır kapıları olmak üzere iki adet kara sınır geçiş kapısı bulunmaktadır. Her iki kapı da Gazimağusa yerleşiminde olup yaşam alanlarıyla içiçe konumdadır. Ülkesel Fizik Plan'da belirtildiği üzere "Sınır kapılarını potansiyel olarak kullanmak, bulunduğu bölgelerin sosyo-ekonomik gelişimini ve canlandırılmasını sağlamak" stratejisi GİYİP'de yansıtılmıştır. Bu bağlamda Akyar sınır kapısını Gazimağusa kent merkeziyle bağlayan Onbeş Ağustos Bulvarı üzerinde faaliyet koridoru önerilmiştir. Bu koridorda 4.4.2.4'te belirtilen büyük ölçekli ticarete yönelik faaliyetler yapılabilecektir. Derinya sınır kapısına giden Vahit Güner caddesi üzerinde ise bölgeye ve Kıbrıs'a özgü niş ürünlerin satılacağı küçük ve orta ölçekli ticari ve kafe, restorant gibi eğlence kullanımları bulunduğu bölgenin yapılaşma kurallarına uygun olarak yapılabilecektir. Ayrıca sınır kapılarına erişimi artırmak adına yaya ve yürüyüş yolu bağlantıları, toplu taşıma ve otopark hizmetleri sağlanacaktır.

4.4.16 Korunacak Alanlar ve Hassas Alanlar

4.4.16.1 Orman Alanları ve Öneri Özel Çevre Koruma Alanı

1/30000 Ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen orman mülkiyetindeki **Orman Alanları'nda,** Orman Dairesi'nce belirlenen esaslar ve usullere aykırı olarak ağaç kesilemez, Orman Dairesi'nce belirlenen esaslar ve usullere uygun olarak, ormanın doğal dokusuna ve peyzajına uygun ağaçlar dikilebilir.
Orman alanları içerisinde orman amenajman planlarına ve Orman Dairesi'nin belirleyeceği esaslara uygun olarak piknik alanları, patikalar, orman koruma ve yangınla mücadeleye yönelik yol, yangın şeridi, yangın

kulesi ve ormancılık amaçları için benzeri yapı ve inşaat yapılabilir.
Yapılabilecek gelişmelerde **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.001/1**, **İnşaat Taban Alanı Oranı 0.001'i**, **Bina Kat Sayısı 1(bir)'i**, **Bina Toplam Yüksekliği 4.00 (dört) metreyi** aşamaz.
Planlama Alanı içerisinde 18/12 Çevre Yasası'nın 42 (1) Maddesi kapsamında 2 adet Özel Çevre Koruma Bölgesi (ÖÇKB) olarak ilan edilen alan bulunmaktadır. Bunlar (K-II) 860- 2008 sayılı ve 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş aynı zamanda Potansiyel Natura 2000 alanı özelliği taşıyan Gazimağusa Sulak Alanlar ve E- 620- 2003 sayılı ve 16 Nisan 2003 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Salamis -Kocareis Tesisleri- Park Otel Özel Çevre Koruma Bölgesidir.
Özel Çevre Koruma Alanları'nda, doğal kaynakları korumak esastır. Bu alanlarda Çevre Koruma Dairesi'nin görüşleri çerçevesinde Çevre Yasası esasları ve kuralları uygulanır.

4.4.16.2 Doğal Hayat Koruma Alanları (Kaplumbağa Yumurtalama Alanları)

Plan Alanı içerisinde kıyısal alanında, deniz kaplumbağaları ve diğer biyolojik çeşitlilik elemanları ve habitat zenginliğimiz açısından açısından önem arz eden 5 kumsal bulunmaktadır.
Gelişme Kararları Haritası'nda gösterildiği üzere bu alanlar sahil bölgesi içerisinde orman alanları ve rekreatif alanlar içerisinde yer almaktadır. Bu beş Doğal Hayat Koruma Alanı (kaplumbağa yumurtalama alanları) her türlü inşaat ve/veya fiziksel zarar oluşturabilecek (güneşlik, şemsiye kullanımı, motorlu araçla gezinme vs) insan faaliyetleri açısından hassas olup mutlak şekilde korunacaktır.

4.4.16.3 Eski Eser Alanları

Plan alanı hudutları içerisinde halihazırda ilan edilen 3 adet arkeolojik sit alanı bulunmaktadır. Bunlar Tuzla ve Yeniboğaziçi köyleri arasında yer alan ve Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından ilan edilen birinci, ikinci ve üçüncü derece sit alanından oluşan **"Salamis Arkeolojik Sit Alanı",** İskele'de yer alan ve 2016 yılında ilan edilen, birinci, ikinci ve üçüncü derecelerden oluşan **"İskele Bahçeler/Kavalloi Arkeolojik Sit alanı"** ve Kalecik bölgesinde yer alan ve 2010 yılında ilan edilen birinci derece sit alanı ve korunma alanından oluşan **"Gastria Kalesi Arkeolojik Sit Alanı" dır.**
Her 3 arkeolojik sit alanına ait derecelerine göre sınıflandırılan bölgelerdeki kullanım biçimi ve öngörülen gelişme ve geliştirme ilkeleri Anıtlar Yüksek Kurulu'nun yetkisinde olup ilgili kararlarda yer almaktadır.
Bunun dışında Anıtlar Yüksek Kurulu'nun onay vermesi durumunda 3'üncü derece sit alanlarında ve Gastria Kalesi Arkeolojik Sit alanının korunma alanı hudutları içerisinde Bu Planla belirlenen kullanım türleri ve inşai faaliyetler yer alabilecektir.
Yine benzer şekilde Gelişme Kararları haritasında Eski Eserler ve Müzeler Dairesi tarafından yerleri tespit edilerek belirlenen eski eser alanlarında da Anıtlar

Yüksek Kurulu'nun onay vermesi durumunda Bu Planla belirlenen kullanım türleri ve inşai faaliyetler yer alabilecektir.

İlan edilmiş veya ilan edilmemiş olup olmadığına veya 1/30000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında ve Planın ekinde yer alan tapu haritalarında gösterilip gösterilmediğine bakılmaksızın ve/veya bu Planın yurürlüğe girdiği tarihten sonraki herhangi bir tarihte, kazı ve/veya araştırma sonucu saptanmış Eski Eser Alanlarının ve/veya binaların bulunduğu parseller ile bunların korunma sınırı içerisindeki parseller üzerindeki gelişmeler, Eski Eserler Yasası uyarınca belirlenecek kural ve koşullara göre yapılır.

4.4.17 Sulak Alanlar, Akifer ve Dereler

18/2012 Sayılı Çevre yasası altında hazırlanan "Sulak Alanların Korunması ve Yönetimi Tüzüğü" uyarınca Plan alanı hudutları içerisinde dokuz adet sulak alan belirlenmiştir. Bunlar Mağusa Belediyesi sınırları içerisinde Engomi Tuzla Göleti-Glapsides 1 ve aynı zamanda Bakanlar Kurulunca 2008 de Mağusa Sulak Alanlar Özel Çevre Koruma Bölgesi ilan edilen Engomi Tuzla Göleti Glapsides 2, Yenişehir Gülseren Sulak Alanı, Ayluga Göleti ve Tatlısu (Çanakkale) Gölü, Yeniboğaziçi Belediyesi sınırlarında yer alan Yeniboğaziçi Salamis Sulak Alanı, İskele Belediye hudutları içerisinde Gölbaşı Sınırüstü, Akova ve Ergazi Soyadere Göletleridir ve bu göletler tüzük gereği koruma altındadırlar.

Söz konusu göletlerin etrafından koruma seviyelerine göre yüksek, orta ve düşük olmak üzere 3 koruma bölgesi belirlenmiş ve genel koruma ilkeleri yanında her bir bölge için belirli kısıtlamalar ve yasaklar getirilmiştir. Sulak alanların kirletilmemesi, doğal ve ekolojik yapılarının korunması, su havzasından su çekilmemesi başlıca koruma ilkeleri arasında yer almaktadır.

Göletlerin etrafına koruma bandı çizilmemiş olan gölete cephe alan parsellerde göletlerin korunması ve kirlenmesinin önlenmesi için yeşil kuşak oluşturmak amacı ile Çevre Koruma Dairesi ve Su İşleri Daire'sinin görüşleri çerçevesinde 5 metre derinliğinden az olmamak üzere belirlenecek alan kamuya terk edilecektir.

Söz konusu bölgenin hassasiyeti gözetilerek bu alanlar Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında İmar Gelişme sınırları dışında bırakılmıştır.

Bu Plan amaçları bakımından Plan alanı sınırları içerisinde yer alan dere, dere yatağı ve su arklarının korunması esastır.

Bu Planla koruma sınırları belirlenmemiş olan derelerden cephe alan parsellerde yapılabilecek gelişmelerde suyun akışının engellenmemesi, herhangi bir taşkın durumunda çevresinin etkilenmemesi ve yeşil kuşak oluşturmak amacı ile Gazimağusa ve İskele Kaymakamlıkları ve Su İşleri Daire'sinin görüşleri çerçevesinde 5 metre derinliğinden az olmamak üzere belirlenecek alan kamuya terk edilecektir. Bahse konu dere ve/veya akarların

taşkın riski olan alanlar içerisinde olması durumunda kamuya terk edilecek alan Taşkın Riski Yönetim Planı uyarınca belirlenecektir.

Taşkın Riski olmayan alanlarda yer alan dere yatağı, dere yatağının devamı olan su arkı ve koruma bandı çizilmeyen sulak alanlarda gereken koruma alanı için kamuya terk edilen alanın, her halukarda yeşil alan için ayrılacak %10'u aşması durumunda, terk edilen alanın bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılarak hesaplanacak rakam ilave edilmek suretiyle ek inşaat hakkı verilir. Ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranı bölge kuralının %50'sini aşmaması tavsiye edilir. Ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranının bölge kuralının %50'sini aşması ve/veya Bu Planla belirlenen bölgeye ait taban alanı oranı, kat adedi, binanın parsel hududuna olan mesafesi ve benzeri yapılaşma kurallarını aştığı durumlarda, 4.8.12 Parselleme, Parsel Birleştirme ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları İle İlgili Kural ve Koşullar Maddesinin 2(a) fıkrasında belirtilen kurallar uygulanır.

Akifer Alanlarında, akiferleri kirletecek veya bozacak hiçbir faaliyet yapılamaz, kirliliğe neden olacak korunması ve kirlenmesinin önlenmesi için, bu Planda belirlenmiş hiçbir tarımsal amaçlı malzeme kullanılamaz. Yeraltı sularının yapılabilecek gelişmeler, Jeoloji ve Maden Dairesi ve Çevre Dairesi'nin belirleyeceği görüş ve öneriler çerçevesinde gerekli önlemler alınması koşulu ile yapılır.

4.4.18 Tarımsal Gelişme Alanları

1) Bu Plan kapsamı bakımından aşağıdaki 3'üncü paragrafta belirtilen istisnai kullanımlar dışında kentsel gelişmeye açık olmayan, imar gelişme sınırları dışında kalan alanlar tarımsal üretime uygun olsun veya olmasın tarımsal gelişme alanı olarak adlandırılmıştır.
2) 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında Tarımsal Gelişme Alanı olarak gösterilen yerlerde Tarım Dairesi'nin, Çevre Koruma Dairesi'nin ve/veya ilgili diğer Kurumların değerlendirme, görüş ve önerilerine uygun olarak, sera, motor evi, tarımsal araç ve aletlerin muhafazasında kullanılacak depolar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimdeki depolar, bölgede yetişen tarımsal ürünlerin işlenmesine yönelik tesisler, tarımsal faaliyet için gerekli benzeri diğer amaçlara yönelik yapı ve inşaat, tarımsal bölmeler, tarımsal alanlara yaya ve araç ulaşımını sağlayan yollar ve toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri yapılabilir.
3) Yukarıdaki (2) numaralı paragrafta belirtilenlerin dışında arazi kullanım kabiliyeti sınıfı 1,2,3'üncü sınıf olan tarım arazileri ve /veya Tarım Dairesi tarafından arazinin sınıf tespiti, kullanım şekli ve tarımsal özellikleri dikkate alınarak belirlenecek verimli tarım toprakları, sulak alanlar ve benzeri hassas alanlar dışında kalan yerlerde 4.4.10 maddesinde yer alan koşullara uygun olarak akaryakıt istasyonu, yeterli yol bağlantısı olması koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak Atış Poligonu, Atık Su Arıtma tesisi, Organize ağıl bölgesi, mezarlık, mezbaha, Enerji üretim tesisleri, Sanayi Bölgesi ve benzeri

hizmet alanları yapılabilir. Tarımsal gelişme alanı içerisinde bulunan hali araziler ve belediye arazilerinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak ihtiyaç olması halinde sosyal tesis kullanımı yapılabilir. Yapılacak sosyal tesis kullanımında yapı/arsa oranı 0.15/1, taban alanı oranı %10, kat sayısı 2 ve kat yüksekliği 8.20 metreyi aşmayacak şekilde yapılabilir. Ağaçlık alanlarda yeterli yol bağlantısı olması koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak Pisikiyatri 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 paragrafların genelliğini etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanı'nda Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış ve nihayi tasvip alınmış arsalarda ve kazanılmış haklar kapsamında Planlama Onayı ve izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerinde ve mevcut veya Planın yürürlüğe girdiği tarihinden önce izin alınmış ve/veya ilgili makama izin için müracaat edilmiş bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş ve/veya inşa edilecek olan binalarda bu Planın 1.5.3 maddesinde belirtilen kural ve koşullar uygulanır.
5) Yukarıdaki 2 numaralı paragrafta belirtilen üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimdeki depolarla, bölgede yetişen tarımsal ürünlerin işlenmesine yönelik tesisler ve seralar dışında kalan tarımsal amaçlı yapılar yapı arsa oranı 0.005/1'i, kat adedi 1 katı (5.20 metre) ve herhalukarda bina toplam alanı 60m2'yi aşmaması koşulu ile yapılabilir. Seralar, bölgesel ürünlerin işlenmesine yönelik yapılacak tesislerle, elde edilen ürünün depolanabileceği tesislere yönelik yapılaşma kuralları Planlama Onayı aşamasında Tarım Dairesi'nin görüşleri doğrultusunda belirlenecektir.
6) Yukarıdaki (2) ve (3) numaralı paragraflarda belirtilenlerin dışında sulak alanlar ve benzeri hassas alanlar dışında kalan, kültür rotası olarak belirlenen güzergahlar üzerinde niş ürünlerin üretiminin yapıldığı alanlarda agro turizm yapılması ve yeterli yol bağlantısı olması koşulları ile Tarım Bakanlığı'nın görüşlerine ve Kırsal Kalkınma Planı ve Stratejileri gereklerine uygun olarak, turistik konaklama tesisi yapılabilir. Bu tesislerin yapılaşma kural ve koşulları Planlama Onayı aşamasında belirlenir.
7) Yukarıdaki 2 ve 3 numaralı paragrafların genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanında, dere yataklarının, sulak alanların dışında kalan hale hazırda mevcut yeterli yolu, su, elektrik ve benzeri kentsel altyapısı olan arazilerde, Karayolları Dairesi'nin ve Tarım Dairesi'nin uygunluk görüşü vermesi durumunda 2 dönüme kadar olan parsellere 150 m2'yi aşmayan 1 konut, 2 dönüm ve üzeri büyüklükte olan parsellere taban alanı 150 m2'yi toplam inşaat alanı 300 m2'yi aşmayan 2 konut yapılabilir. Arsa parselasyonu sonrası oluşan yollara cephe alan arazilerde yapılacak konut kullanımı amaçlı gelişmelerde mevcut yolların altyapılarının tamamlanması ve bina çekilişinin tamamlanmış yol hududundan asgari 10 ayak (3 metre) mesafede olması, köyler arası ve

diğer yollarda ise yol ortasından itibaren hesaplanacak şekilde bahçe duvarının en az 25 ayak geride yapılması ve bahse konu alanın kamuya terk edilmesi esastır.

8) Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak tarımsal bölmelerden sonra oluşacak yeni parsellerin sadece bir tanesine yukarıdaki paragrafta belirtilen kurallara uygun olarak 2 konut yapılabilir.
9) Tarımsal gelişme alanlarında Tapu haritalarında yer alan kamu yolları dışında sadece tarımsal amaçlarla veya yukarıdaki 3'üncü paragrafta belirtilen kullanımlara ulaşılabilirliği sağlamak amacı ile yeni yol güzergahları yapılabilir. Salt konut amaçlı gelişme için yeni yol güzergahı yapılamaz.
10) Tarım Bakanlığı tarafından ürün tipine, toprak yapısına ve verimlilik esaslarına bağlı olarak asgari parsel büyüklükleri belirlenene kadar geçecek sürede, bu alanlarda yapılabilecek tarımsal bölmeler Fasıl 224 Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'nın 27(1)(b)(c) maddelerine uygun olarak yapılır.

4.4.19 Sahil Şeridi İçerisinde Kalan Alanlar

Planlama Alanı içerisinde belirlenen sahil (kıyı) şeridi, kıyının doğal alanı ve gerisinde kalan en az 10 metrelik alandan oluşmaktadır.

Kıyının doğal alanı, su ile karanın kesiştiği, suyun med-cezir veya taşkın durumlarında karada en çok yükselebileceği noktalardan ölçülmek üzere, kara yönünde jeolojik, ekolojik, morfolojik, topoğrafik özellikleri ile yabani bitki ve hayvan tür ve ekosistemlerini, bunların doğal yaşam ortamlarını ve biyolojik çeşitliliği, su hareketlerinin ve doğal olayların oluşturulduğu kumulluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanları kapsayan alandır. Doğal alanın gerisindeki alan, kent ve kırsal planlama maksatları bakımından kamu yararı gözetilerek toplum yararına düzenlenmesi, kıyıya kamu erişiminin, kıyı manzarasına açık olunmasının sağlanması ve kıyı erozyonunun önlenmesi öngörülen, tampon niteliğindeki alandır.

Kıyının doğal alanı ulusal güvenlik maksatları için kullanılan alanlar dışında İskele, Yeniboğaziçi ve kısmen Gazimağusa Belediyesi hudutları içerisinde kalan alanlarda halihazırda belirlenmiş olup Gelişme Kararları ve Yapılaşma Kuralları Haritasına ve tapu haritalarına işlenmiştir.[53] Bahse konu doğal alanın halihazırda belirlenmediği 100 metrelik sahil şeridi içerisinde kalan parseller için yapılacak planlama onayı başvurularında **kıyının doğal alanı**, Planlama Makamı, ilgili Belediye, Çevre Koruma Dairesi, Jeoloji ve Maden Dairesi ve ilgili diğer kurumlar tarafından yapılacak yukarıdaki paragrafta belirtilen değerlendirmeler sonucunda belirlenerek kamuya terk edilecektir. Bu alanlarda kıyının doğal yapısını bozucu yol, duvar, tahkimat, dolgu ve benzerleri ile herkesin eşit ve serbest kullanımına engel teşkil edebilecek tel örgü, parmaklık ve benzeri inşaa faaliyetleri yapılamaz. Kumsalın niteliğini değiştirici kaplama malzemesi kullanılamaz. Bu alanlarda ekolojik yapıya zarar vermeyecek portatif olmak

[53] Bahse konu çalışma Yrd. Doç. Dr. Burak Ali Çiçek (Fen ve Edebiyat Bölümü/Biyolojik Bilimler Bölümü/Doğu Akdeniz Üniversitesi) tarafından hazırlanmıştır.

koşulu ile soyunma kabini, cankurtaran kulesi, duş ve benzeri plajlara hizmet verecek fonksiyonlar yer alabilir.

Ancak Kıyı tipolojisi açısından kumsal alanlar ve kaplumbağa yumurtlama alanları (doğal hayat koruma alanları) dışında kalan kayalık, taşlık ve benzeri alanlarda, hali hazırda yapılaşmış sahil şeridleri içerisinde kamu yararına yol bağlantısı yapılması veya ülkesel ölçekte öneme sahip marina ve benzeri kullanımlarda biyolojik çeşitliliğe en az zarar verecek şekilde dolgu yapılmasına Planlama Onayı aşamasında ilgili Belediye ve Kurumlarla yapılacak istişare sonucunda karar verilecektir.

Kıyının doğal alanından cephe alan parsellerde yapılacak olan binalarda binanın herhangi bir noktasının yüksekliği o noktanın izdüşümünün deniz tarafındaki parsel (gerekli kamusal alanlar ayrıldıktan sonra kalan net parsel alanı) hududuna olan uzaklığının 1/3 katını aşamaz.

Kıyının gerisindeki sahil şeridinde, bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış arsalar dışında kalan parsellerden sahillere hizmet verecek ve tüm kıyı bölgesi boyunca sürekliliği devam ettirilecek olan yaya ve bisiklet yolu bağlantısı için ve/veya rekreasyon alanı oluşturmak amacı ile 10 metre derinliğinden az olmamak üzere belirlenecek alan kamuya terk edilecektir. Bknz Şekil1: Turizm Alanı ve Kıyı Düzenleme Şeması

Sahil şeridi içerisinde kıyının doğal alanı, yaya ve bisiklet yolu gibi ihtiyaç duyulan kamusal düzenlemeler için kamuya terk edilecek alanın, her halukarda yeşil alan için ayrılacak %10 oranını aşması durumunda, yol ve yeşil alan terkedildikten sonra hesaplanacak inşaat hakkına terk edilen fazladan alanın bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılarak hesaplanacak rakam ilave edilmek suretiyle ek inşaat hakkı verilir. Ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranın bölge kuralının %50'sini aşması ve/veya Bu Planla belirlenen bölgeye ait taban alanı oranı, kat adedi, binanın parsel hududuna olan mesafesi ve benzeri yapılaşma kurallarını aştığı durumlarda, 4.8.12 Parselleme, Parsel Birleştirme ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları İle İlgili Kural ve Koşullar Maddesinin 2(a) fıkrasında belirtilen kurallar uygulanır. Sahil Şeridi içerisinde kalan alanda yukarıdaki paragraflarda belirtilen yapılabilecek gelişmelerde bu alanlara yapılabilecek yapılar projenin ayrılmaz parçası niteliğinde olacak ve yapı arsa oranı 0.005/1'i, kat adedi 1'i aşmayacaktır. Açık hava sahnesi dışında yapılabilecek olan yapılar prefabrik yapı, hafif yapı ve benzeri kalıcı olmayan, istenildiğinde sökülüp başka bir yerde kurulabilen yapılar olacaktır.

4.5. GELENEKSEL KÖY İÇİ KORUMA ALANLARI

Geleneksel Köyiçi Koruma Alanları Mutluyaka, Akova, Alaniçi, Mormenekşe, Sandallar, Yıldırım, Yeniboğaziçi, Ağıllar, Altınova, Ardahan, Aygün, Boğaziçi,

Boğaztepe, Ergazi, Kurtuluş, Kalecik, Kuzucuk, Ötüken, Sınırüstü, Topçuköy, Turnalara, Yarköy ve İskele Merkez Köyiçi yerleşim alanlarından oluşmaktadır.
Plan alanında yer alan Geleneksel Köyiçi Koruma Alanları yerleşim birimlerinin 1/1000 ve 1/2000 ölçekli tapu haritalarında gösterilen köyiçi alanlarını ve/veya duruma göre etrafındaki yakın çevresini kapsayan alanları anlatır.

4.5.1. Ana Konular ve Riskler

1. Kültürel kimliği oluşturan kültürel, mimari, sosyal, fiziksel ve ekonomik öğeler yok olmaktadır. Bu kimliği oluşturan öğeler değişen yaşam ve ekonomik şartlar sonucunda değişim ve gelişime uğramakta ve bunun sonucunda yok olmaktadır.

2. Bu alanlarda yer alan binaların çağdaş yaşam koşullarına cevap veremeyişleri ve fiziksel, işlevsel ve konumsal yönden eskimiş olmaları ve buna bağlı olarak konut kullanımı olarak cazibelerini yitirmiş olması. Fiziki ve işlevsel eskimeye bağlı olarak burada yaşayan yerleşik nüfusun dış bölgelerdeki yeni yerleşim alanlarını tercih etmesi, bu alanların ekonomik çekiciliğini kaybetmesi ve gelir düzeyi düşük sosyal grupların tercih ettiği yaşam alanı olmasını ortaya çıkarmıştır. Bu nedenle kültürel, sosyal, ekonomik, işlevsel, terk edilme, boş kalma ile çevre ve mimari değerlerin bozulması sonucunda bu alanlarda büyük bir çöküş yaşanmaktadır.

3. Bu alanların potansiyellerinden yeterli ekonomik gelir elde edilememektedir. Bu alanların turizm sektörü tarafından kullanımı ve pazarlaması yeterli düzeyde yapılamamaktadır. Ülkemize gelen turistlerin bu alanları ziyaretleri sınırlıdır. Buralardan elde edilen gelir de yeterli seviyede değildir.

4. Geleneksel Köy Merkezi alanlarının korunması ve geliştirilmesi ile ilgili yasal, idari, teknik, örgütlenme ve mali konularda eksiklik ve yetersizlikler vardır. Bu eksiklik ve yetersizlikler bu alanların korunması ve geliştirilmesinde yetki karmaşası, koordinasyon eksikliği ve korumada yetersizlik ortaya çıkarmakta, yapısal ve çevresel bozulma ve yıpranmaların oluşumunu artırmakta ve kayıpları ortaya çıkarmaktadır.

5. Genel olarak Tarihi ve Kültürel Mirasın korunması ile ilgili bilinç eksikliği vardır. Bundan dolayı yeterli seviyede koruma yapılamamakta ve zaman içerisinde kötü kullanım ve yeterli bakım olması sonucu bozulmalar ortaya çıkmaktadır.

6. Geleneksel Köy Merkezi Alanlarında fiziki ve işlevsel eskimeye bağlı olarak sosyal yapıda değişiklik ve çevre kalitesinde düşüş yaşanmaktadır. Fiziki ve işlevsel eskime sonucunda bu bölgelerde yaşayan mevcut nüfus yeni gelişen bölgelerde yaşamayı tercih ederek buraları terk etmekte ve onların yerine ekonomik gelir seviyesi daha düşük nüfus, kira gelirlerinde de azalma olduğu için, bu bölgeleri yaşamak için tercih etmektedir. Bunun sonucunda sosyal yapıda değişiklik meydana gelerek bölgelerde fiziki çöküş yaşanmaktadır.

7. Yeni yapılaşmaların Geleneksel Köy karakterine uygun olmayan ve zarar verecek şekilde gelişmesi. Geleneksel köy karakterini dikkate almadan yapılan ve yapılmakta olan köyiçi alanındaki binalar mevcut karakterin değişmesine ve eskisinin yok olmasına neden olmaktadır.

8. Geleneksel Köyiçi Alanlarının mevcut yeşil dokusunun yeni yoğun gelişmeler sonucunda azalması ve görsel olarak çevreyi olumsuz etkilemesi.

9. Yaya ulaşımına yönelik olarak yeterli düzeyde bir ulaşım sisteminin geliştirilmemesi, otopark ve trafik sorunlarının artması.

10.Bu alanların Korunması ve Canlandırılma politikalarının teknik, yasal, örgütsel, ekonomik, idari donanım yetersizliğinden hayata geçirilememesi.

11.Yoğun ve kontrolsüz yapılaşmanın yayılması geleneksel dokunun yok olmasına neden olmuştur. Bu alanlarda gerçekleştirilen ve doku ile uyumlu olmayan ve yer aldıkları çevreyi dikkate almayan yoğun yapılaşma kuralları çerçevesinde inşa edilen yeni yapılaşmalar mevcut köy karakterini olumsuz etkilenmekte, eski sokak dokularının bozulmasına ve yok olmasına neden olmaktadır.

12. Bu alanlarda yer alan bazı uygunsuz kullanımlardan (atölye, oto tamirhanesi, vb.) ortaya çıkan sağlıksız ortamlar, görsel kirlilik, gürültü vb. gibi olumsuz etkilere neden olmaktadır.

4.5.2 Vizyon

İmar Planı Alanı içerisinde yer alan geleneksel özgün mimari öğelerinin ve dokusunun tüm ayrıntıları ile korunduğu, çağdaş yaşam koşullarına yanıt veren, fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı, yaşanabilir, dokusal ve yaşamsal kimliğini sürdüren, geçmişe saygılı ve geleceğe yönelik bütünsel olarak korunmuş canlı Geleneksel Köyiçi Alanları

4.5.3 Ana Hedefler

- Tarihi ve geleneksel özellikler sahip Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarının korunması, canlandırılması ve geliştirilmesi,
- Yapılaşma tarzları ve yerel özgün özellikleri ile bütünlüğe sahip Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarının özgün yapılaşma özelliklerinin ve doku bütünlüğünün korunması,
- Bu alanların ölçek ve fiziki karakterine uygun olarak arazi kullanımlarının planlanması ve kontrollü gelişmenin sağlanması,
- Yeni gelişmelerin Köyiçi dokusuna uyumlaştırılması ve uyumlu birlikteliğin sağlanması, çevre ve mekan kalitesinin iyileştirilmesi, geliştirilmesi ve sağlıklaştırılması,
- Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarında etkin, yönlendirici ve dönüştürücü bir denetim sistemi ortaya koymak ve geliştirmek,
- Kültürel, mimari ve tarihi açıdan değerli olan mevcut yapıların korunması,

- Trafik, ulaşım ve dolaşımın iyileştirilmesi, araç ve yaya trafiği ile ilgili organizasyon ve kuralların belirlenmesi, özgün yaya alanları oluşturulması,
- Mevcut yeşil ve boş alanlar ile bahçelerin ve ağaçlık alanların korunması ve çevre düzenleme çalışmalarının yapılması,
- Alanın karakteri ve özgün yapısı ile uyumlu olmayan yeni gelişmelerden olumsuz etkilenen özgün kimliğin ortaya çıkarılması, kültür turizmine ve kentin ekonomik yaşamına katkı yapmasının sağlanması,
- Mevcut ve kullanılmayan konut stokunun konut ihtiyacını karşılamak için kullanılması ve verimsiz kullanılan konut stokunun ekonomiye yeniden kazandırılması,
- Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarının koruma, sağlıklaştırma, uyumlaştırma hedeflerine ulaşılabilmesi için farklılıklarına ve karakter özelilerine uygun olarak, bu bölgeler için belirlenen yapı-arsa oranı, konut yoğunluğu, bina taban alanı ve bina yüksekliğinin özendirici ve rant beklentisine karşı caydırıcı araçlar olarak uygun bir şekilde kullanımını sağlamak,
- Tarihi ve kültürel mirasın korunması için halkın bilinçlendirilmesi ve katılımının sağlanması ve konu ile ilgili sosyal toplantılar ve duyurular yapılması,
- Tarihi ve geleneksel özellikler sahip köyiçi alanlarının korunması, canlandırılması ve geliştirilmesi için yasal, ekonomik, idari ve teknik düzenlemeler yapılması,

4.5.4 Politika ve Öneriler

İnşaat sektörünün kendi dinamikleri, sosyo-kültürel yapı, kamu ve özel sektörün etkili girişim eksikliği bu alanların ihmal edilmişliği, fiziki altyapı ve bina stoku dikkate alındığında; eski köyiçi alanlarının bugünkü yapısının sosyal, fiziki ve ekonomik dönüşümünün ve değişiminin gerçekleşmesinin belirli bir süreç alacağını göstermektedir. Bu sürede bu alanları olumsuz etkileyecek gelişmelerin doğru yönlendirilmesi ile tarihi ve kültürel değerlerin kaybedilmesinin önlenmesi ve durdurulması ile topluma maliyetinin düşürüleceği açık olarak belirlendiğinden bu konuda belirli stratejiler oluşturulması,

Bu nedenle Eski Köyiçi Alanlarının “Koruma Alanı” statüsünde ele alınarak, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına dayalı, turizm ve eğlence faaliyeti eksenli, kentsel fiziki ve ekonomik dönüşümünün ve değişimin gerçekleştirilebilmesi, tarihi, kültürel ve mimari değerlerinin özgün karakterinin korunmasını, rehabilitasyonunu ve fiziki değerlerinin artırılmasını, canlandırılmasını ve çekiciliğinin arttırılmasını, kentin bu değerli parçalarının ekonomi politikaları ile bütünleştirilerek ekonomiye katkı sağlar hale getirilebilmesini sağlayacak, birbirini tamamlayan ekonomik, sosyal, yönetsel ve parasal politikalar ile uygulama esasları belirlenmiştir.

Geleneksel Köyiçi Koruma Alanları’nın korunması ve aynı zamanda da etkili bir gelişme denetiminin sağlanması için mevcut yasaların gözden geçirilmesi ve yönlendirici tasarım kılavuzları hazırlanacaktır.

4.5.5 Tarihi Geçmişin Belirlenmesi

Genelde İmar Planı Alanı'nın özelde ise Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarının önemli mukayeseli üstünlüğünü olan, mimari, tarihi, kültürel değeri olan alanlar, binalar, bina grupları ve anıtlar kapsamlı bir şekilde belgelenecektir.

Plan alanı içinde çalışmaları belli bir aşamaya kadar tamamlanmış olan Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarında başlatılmış olan mimari mirası oluşturan bütün elemanların belirlenip ortaya çıkarılması araştırmaları tamamlanacak, koruma altına alınmış olan tüm anıtlar, binalar, bina gruplarının, bunların özgün mimari eleman ve planları, belgelenecek, kayıt altına alınacak, alanın korunması, canlandırılması ve çekim merkezi haline dönüşmesi için potansiyel kullanım ve yatırım türlerine göre uygun bina stoku belirlenecektir.

4.5.6 Koruma, Canlandırma ve Sağlıklaştırma

Etkili ve gerçekçi bir koruma, canlandırma ve sağlıklaştırmanın gerçekleştirilebilmesi için, fiziki çevre, sosyal ve kültürel yapı, yasal, ekonomik, idari ve teknik örgütlenme ile ilgili olarak aşağıda belirtilen politika ve önerilerin hayata geçirilebilmesi için gerekli her türlü önlem alınacaktır.

4.5.7 Fiziki ve Mekansal Çevrenin İyileştirilmesi ve Geliştirilmesi

4.5.7.1 Koruma ve Fiziki Gelişme

1) Ana kullanım konut olacak, ticari gelişmeler sınırlı tutulacak mevcut köy merkezlerindeki ticari ve rekreatif amaçlı eğlence, dinlence kullanımları pekiştirilerek uygulanacaktır.
2) Kültürel, mimari ve tarihi açıdan değerli olan mevcut yapıların ve Eski Sokak Dokusunun korunması, transit trafiğin azaltılması ve gereksiz sokak genişletilmesi yapılmaması için trafik dolaşımına uygun düzenlemeler yapılacaktır.
3) Ana dağıtıcı yollar Geleneksel Köyiçi Koruma Alanı dışından geçecek şekilde planlanacaktır
4) Ticaret ve konut alanlarında toplu otopark olanakları sağlanması, karakteristik olan dar sokaklarda araç park edilmesinin önlenmesine yönelik yayalaştırma projeleri yapılacaktır.
5) Geleneksel Köyiçi Koruma Alanı içinde yapılacak yeni gelişmelerin özgün doku ile uyum içinde olması için yükseklik, kütle, doluluk boşluk oranları peyzaj ve benzeri konularda özel kurallar uygulanacaktır.
6) Mevcut ağaçlar, yeşil ve açık alanlar korunacak ve geliştirilecek, gerekli bakım, onarım ve çevre düzenlenmesi çalışmaları yapılacak ve yeşil alanlar artırılacaktır.
7) Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarının parsel ve kentsel donanım değerini korumak için özel bina ve arazi kullanım kuralları uygulanacaktır.

4.5.7.2 Sokak Dokusu Çevre ve Uyum

1) Bu planda korunması öngörülen Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarındaki bütün yeni gelişmeler yakın çevresindeki mülkiyet deseni, ulaşım dolaşım

özellikleri, doluluk boşluk, peyzaj özellikleri, bina kütlesi, mimari tarzı, yükseklik, cephe, çatı örtüsü, malzeme ve benzeri özellikler ile uyum içinde olacaktır.

2) Bütün yeni gelişmelerde, yenileme ve restorasyon çalışmalarında özelikle bunların şekilleri, hacimleri, bina ve kat yükseklikleri, açıklıkların oranları, çatı şekilleri ve malzemesi, bina kalitesi, dış cephe malzemeleri, renkleri, ahşap ve demir işçiliği, pencere kasaları ve dükkan tabelaları konusunda belirlenecek özel kurallar için, planlama onayı aşamasında sıkı kontrol yapılacaktır. Mimarlara ve tasarımcılara yardımcı olmak üzere tasarım kılavuzu, teknik bilgi, bina tipleri ve diğer detayları içeren bir el kitabı/tasarım kılavuzu hazırlanacaktır.
3) Yaşam merkezi olarak belirlenen İskele Köyiçi alanı ve diğer benzer alanlarda yayalaştırılmış ticari faaliyetlerin olduğu bölgelerde sokak dokusunun görsel kalitesini iyileştirip artırmak için cephelerde yeni düzenleme ve/veya revizyon çalışmaları yapılacaktır. Ticari kullanımların cepheleri tabelaları ve reklamları hazırlanacak kılavuzlarda veya el kitabında belirtileceği gibi yeniden tasarlanacaktır.
4) Yer üstündeki bütün kablolar yeraltından geçirilmeli, bunun mümkün olmadığı yerlerde kablolar dikkatlice binaların duvarlarına monte edilmelidir.
5) Özellikle geniş kapsamlı gelişme ve rehabilitasyon projelerinin olduğu konut bölgelerinde televizyon antenleri, su depoları, vb. gibi bina üzerine yerleştirilecek elemanlar gizlenecek ve görsel olumsuz etkisi azaltılacaktır. Sokak aydınlatmaları ve kent mobilyalarının tasarımı için özel gayret gösterilecek ve bütün yeni gelişmelerle ilgili mimarlar tarafından tasarım standartları yüksek tutulacaktır.
6) Binalardaki uygunsuz her türlü ilave ve ekler kaldırılacak ve/veya özgün yapısına uygun hale getirilecektir.

4.5.7.3 Arazi Kullanım Dağılımı

Canlandırma, sağlıklaştırma ve geliştirme ile koruma politikalarını bütünleyerek konut, ticaret, atölye, kültürel, eğitim v.b. arazi kullanım dağılımının çağdaş yaşam ihtiyaçlarına ayak uydurabilecek, yaşam ve çalışma koşullarının iyileştirilmesine katkıda bulunabilecek şekilde düzenlenmesi öngörülmektedir.

Yeniden kullanım ise korunması öngörülen binaların plan tipleri ve mimari özelliklerine uyumlu ve bölgede istihdam yaratıcı ve gelir getirici ekonomik faaliyetleri çekecek türden olan uygun kullanım türlerine izin verilerek özendirilecek ve desteklenecektir.

Herhangi bir kullanım değişikliğinin ise tarihi, sosyal, kültürel, doğal ve çevresel kimliğini bozmayacak ve koruyarak geliştirecek şekilde verilmesi öngörülmektedir.

Mevcut durumla ilgili araştırmalardan ortaya çıkan arazi kullanım dağılımına ilişkin verilerle Koruma alanlarının özellikleri ve plan alanı içerisindeki

konumları dikkate alınarak koruma alanları ile ilgili arazi kullanım kararları verilmiştir.

Buna göre konut alanlarının bütünlüğünün korunması, konut dışı kullanımların konut alanları içine yayılarak geleneksel konut dokusunu bozmasının önlenebilmesi için konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerin bütünlüğü bozulmamış konut alanları dışındaki ve mevcutta bu tür gelişmelerin yer aldığı alanlarda yoğunlaştırılması ve ihtiyacın karşılanması öngörülmektedir. Büyük alan gerektiren ve yoğun trafik oluşturan arazi kullanım türlerinin koruma alanları içinde yer almaları mevcut doku geleneksel dokunun korunması açısından uygun değildir.

4.5.7.4 Konut Alanları

Fiziksel yapıya uygun olarak konut kullanımının baskın bir kullanım olması gerekmektedir. Alanda mevcut az ve orta yoğunluktaki konut bölgelerinin, çevre kalitesi açısından potansiyeli göz önünde bulundurularak, yeterli, sağlıklı toplumsal hizmetler sunularak konut bölgeleri iyi ve sağlıklı bir yaşam çevresine dönüştürülecektir.

Köyiçi Koruma Alanlarında konaklamaya yönelik turizm yatırımları ev pansiyonculuğu ve butik otel türünde kültür turizmi çerçevesinde yapılabilecektir. Konaklama olanakları restore edilmiş eski binalarda veya tarihi dokuya uygun olarak inşa edilmiş veya edilecek olan yeni binalarda sağlanması teşvik edilecektir.

Rahatsızlık yaratmayacak şekilde konut alanı içerisinde uygun noktasal alanlarda küçük alana sahip ticaret faaliyeti yapılabilecek yeni gelişmeler yer alabilecektir.

4.5.7.5 Köy Merkezi Alanları

Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarındaki mevcut ticaret, ofis, küçük ve geleneksel atölyelerin, eğlence/dinlence alanları yeterli düzeyde olup, bu bölgelerde sınırlı kalmak koşuluyla, konut kullanımı ile birlikte Köy Merkezi Alanı olarak canlılığını koruyup daha sağlıklı hale getirilecektir.

Yeni gelişmeler belirlenen alanlarda yer alacaktır ve çevrede bulunan eski yapılarla karakter ve ölçek bakımından uyumlu olması sağlanacaktır.

Geleneksel karakterde olan zanaatkarlar ve zanaatların bu bölgeye yerleşmesi teşvik edilecek, özendirilecektir. Bu tür atölyelerin seçimi, sınıflandırılması, yerleşim alanlarının belirlenmesi, bu alanda daha detaylı çalışmalarla saptanabilecektir.

Eğlence aktivitelerinin turistler için konaklama olanakları ile birlikte düşünülmesi avantaj sayılabilecektir. Konaklama olanakları ise çevredeki restore edilmiş binalara veya tarihi dokuya uyumlu, yapıldığı dönemin

mimari değerlerini taşıyan yeni binalarla sağlanması teşvik edilecektir. Eğlence olanakları Geleneksel Köyiçi Koruma Alanına uygun şekilde Köy Merkezi Alanlarına yerleştirilecektir.

1) Tüm Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarında geçerli olması koşuluyla aşağıdaki unsurlar göz önünde bulundurulacaktır;

a) Rahatsız edici büyük ölçekli sanayi kullanımları, depolar, gürültü, koku ve kirlilik yaratan küçük atölyelerin ise alan dışına çıkarılması için özendirici ve destekleyici gerekli önlemler alınacaktır.

b) Mevcut yeşil alanlar ve ağaçlar korunacak ve geliştirilecektir.

c) Doku içinde yer alan özel mahsul alanları (zeytin vb.) ve tarımsal nitelikli alanların korunmasına çaba sarf edilecek ve alanların korunması sağlanacaktır.

d) Geniş açık alanların, anıtsal, mimari ve sanatsal yapıların çevresi ve köy merkezleri alanları aynı zamanda kültürel alanlar olarak düzenlenecektir. Anıtsal veya tarihi binalar restore edilecek ve bu binalara yeni uygun kullanımlar getirilerek kullanımları sağlanacaktır.

e) Bu alanlarda yer alan mevcut okullar ve benzeri eğitim amaçlı kullanımlar sosyal politikalar ile uyumlu olacak şekilde özgün karakterleri bozulmadan sağlıklaştırılacak ve iyileştirilecektir.

f) Ulaşım sistemi üzerinde yer alan uygun konum ve büyüklükteki alanlar toplu otopark alanı olarak düzenlenecektir.

4.5.7.6 Koruma Amaçlı Gelişme Kararları

Bu alanların karakterini oluşturan özgün doku ve mimari nitelikleri oluşturan tüm öğelerin korunması için, bu alanlardaki öngörülen gelişmelerin mevcut yapılaşma karakteri ve mevcut arazi kullanım yapısı ile uyumlu olmasının sağlanması amacıyla, her bir alan için geçerli olacak şekilde kural ve koşullar düzenlenmiştir.

Bu alanlar plan alanında yer alan ilk yerleşim alanları olup günümüze kadar eski yerleşim alanı karakterini günümüze kadar getiren doku bütünlüğüne sahip ve geleneksel yapılaşma karakteri olan Koruma Alanlarıdır. Bu alanlar İmar Planının Gelişme Planı Haritasında gösterilen kısımlarını kapsamaktadır.

Korunacak binaların yoğun olarak bulunduğu köyiçi alanları korunarak geliştirilebilecek alanlar olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yer alacak her türlü gelişmenin koruma ilkelerine göre gerçekleştirilmesi gereklidir.

Bu bölgelerde yapılan arazi çalışmalarında alanlarda bulunan mevcut binalar mimari açıdan değerlendirilmiş ve bir sınıflama yapılmıştır. Bu mimari değerlendirme çalışmalarında Birinci Derece (Anıtsal ve Sanatsal Değeri Olan Binalar), İkinci ve Üçüncü Derecede korunması gereken Binalar, Çevresel Değeri Olan Binalar, Doku Tamamlayıcı Binalar ve Aykırı Binalar olmak üzere 6 ayrı sınıfta değerlendirilmişlerdir.

Mimari değerlendirmede belirlenen sınıflama ile korumaya 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.

Bu yaklaşımla, binaların geliştirme kararları yapılabilecek gelişme ile ilgili uyulacak kriterlere göre 5 ayrı gruba ayrılmıştır.
Bu kararlar oluşturulurken yalnızca anıtsal ve sivil mimari örnekleri değil koruma alanlarındaki özgün doku ve mimari nitelikleri yaratan tüm öğeler dikkate alınmıştır. Tek başlarına eski oldukları halde mimari değeri olmayan ancak çevreleri ve dokuyu tamamlıyor olmaları bakımından önemli olan binaların da korunarak geliştirmeleri öngörülmektedir.
Bu yaklaşımla binalar yapılabilecek gelişmeler bakımından değerlendirmede benimsenen ölçütler göz önünde bulundurularak altı mimari gruba ayrılmıştır. Bu sınıflama ve gruplamaya göre ise binaların geliştirme kararları yapılabilecek gelişme ile ilgili uyulacak ilkelerin esnekliğine göre beş ayrı gruba ayrılmıştır.

1. 1. Derece Yapılar (Aynen Korunarak Geliştirilecek Binalar) Anıtsal ve Sanatsal Değeri olan Binalar;

Genelde Klise veya Camii ve benzeri **Anıtsal ve Sanatsal Değeri olan Binalar** olan bu yapılara herhangi bir müdahale yapılması söz konusu değildir. Bu binalar özgün mimari karakter ve özellikleri ile üstün değere sahip olması nedeniyle, gelecek kuşaklar için içi ve dışı ile olduğu gibi korunarak geliştirilecek binalardır.
Ancak günümüz koşullarına uygun ihtiyaçların karşılanmasına yönelik olarak malzeme değişikliği yapılmadan, bakım onarım gerçekleştirilmesi ayrıca yapının yaşamını sürdürebilmesi için zorunlu tesisatın konulabilmesi veya mevcut yapıda değişiklik, restorasyon ilkelerine ve koruma esaslarına uygun olarak yapılabilir. (Parsel içerisinde depo, wc, müştemilat veya ikincil binalar)
Anıtsal veya sanatsal binaların üzerinde bulunduğu parselde mevcut binaya ek herhangi bir yapı yapılamaz. Ancak parsel içerisinde zaman içerisinde gereksinimden doğan ihtiyaçların karşılanması için yapılabilecek depo, wc, müştemilat veya ikincil bir bina ihtiyacı doğması durumunda yine anıtsal veya sanatsal binaların malzemesi, kütle oranları ve diğer özellikleri benzer nitelikte ve koruma esaslarına uygun olarak yapılabilir.

2. 2. ve 3. Derece Yapılar
(Sınırlı Müdahale ile Geliştirilebilecek Binalar)
Mimari Değeri olan binalar

Günümüz yaşamının gerektirdiği ihtiyaçları sağlayacak şekilde yapının özgün karakter özelliklerini, kütlesini, yükseklik, kat sayısı, dış görünümü, malzeme ve süslemelerini ve özgün plan özelliklerini bozmayacak sınırlı müdahaleler ile geliştirilebilecek binalardır.

Bunların bakım ve onarımının yapılabilmesi ve öneri kullanıma uygun olarak restorasyon ve koruma ilkelerine göre geliştirilebilecek binalardır.

3. Dokuya Uyumlu ve Geleneksel Binalar;
Cephe ve Yükseklikleri Korunarak Geliştirilecek Binalar;

Bulundukları sokak dokusu içerisinde yükseklik ve cephe özellikleri bakımından dokuyu tamamlayan, yükseklik ve cephe özelliklerinde değişiklik yapılmaması koşuluyla taşıyıcı sisteminde, iç kısımda, iç malzemelerinde değişiklik yapılabilecek binalardır.

Bu tür binalara uygulanabilecek korumaya yönelik yapısal gelişmeler, Planlama Onayı aşamasından, bu binalarla ilgili gelişme önerisi geldiğinde, yerinde yapılacak değerlendirmeye göre, korunmaya yönelik yapısal girişimler, yıkım ve bina ile ilgili yapısal ve niteliksel verilere göre kararlar farklılık gösterebilecektir.

Buna göre yüksekliğini, mimarisini, dış cephe malzemesini ve elemanlarını özgün özellikleri ile korumak koşuluyla sağlıklaştırma, sağlamlaştırma, kısmı değişiklik ve yeni yapılaşma kural ve koşullarına uygun olarak ekleme, iç yenileme ile bina yüksekliğinde değişiklik, kat ilavesi sokak dokusu ve yükseklik açısından uygun olması koşuluyla uygun kat, mekan ilavesi ve yeni gelişme, koruma kriterleri çerçevesinde yapılabilecektir.

4. Yeni Aykırı Binalar;

Bunlar yeni yapılmış cephe düzeni, kütle şekillenişi ve yüksekliği ile genel dokuya uygun olmayan ve rahatsız edici binalardır.

Bu binaların yenilenmesine ilişkin bir gelişme önerisi olması durumunda, plan kararları doğrultusunda ve “**Yeni Gelişmeler İle İlgili Yapılaşma Uygulama İlkeleri”** maddesinde verilen Yeni yapılaşma Uygulama ilkeleri göre yenilenebilmesi ve herhangi bir gelişme sırasında binanın cephe düzeni, kütlesi ve arsaya oturma konumu ile ilgili bulunduğu konumdan diğer korunarak

geliştirilecek binalarla ve alanın genel karakteri ile uyumlu olmasının sağlanması amacıyla düzenlemeler ve yönlendirmeler yapılması öngörülmektedir.

4.5.7.7 Yeni Gelişmeler İle İlgili Yapılaşma Uygulama İlkeleri

1) **Kat İlavesi;**

Tek katlı olan korunacak binalara bulunduğu sokak cephesindeki konumu ve genel yapısal durumunun uygun olması halinde, kat ilavesi yapılabilecektir. Ancak, bu gibi durumlarda mevcut binanın dış görünümünün, malzemesinin ve varsa süslemelerinin, kütlesinin, özgün plan özelliklerinin korunarak yukarıda verilen, binaların mimari değerlerine bağlı olarak belirlenen Koruma Amaçlı Gelişme Kararlarına uygun olarak restore edilerek, sağlıklaştırılması yapılacak kat ilavesinin mevcut binanın ve binanın bulunduğu sokaktaki diğer korunacak binaların kapı pencere oranları ile malzeme, çatı özelliklerine uygun olarak yapılması sağlanacaktır.

2) **Cephe Düzeltmesi;**

Plan Kararları uyarınca, korunarak geliştirilebilecek olan mimari veya çevresel değeri olan veya dokuyu tamamlayan, ancak cephesinde geçmişte yapılmış eklemeler veya değişiklikler sonucunda dış görünümü cephedeki mimari özellikleri bozulmuş bulunan binalarda binanın bütünü ile ilgili yapılacak restorasyon veya sağlıklaştırma ve sağlamlaştırmaya yönelik herhangi bir yapı ve inşaat ile ilgili gelişmelerden başka, herhangi bir gelişmede yapının özgün eleman, malzeme, kapı pencere açıklığı ile ilgili bulgu ve veriler esas alınarak cephe düzeltmesi yapılacaktır.

Plan kararları uyarınca yeni ve aykırı binalarda yapılacak binanın tümü ile ilgili yeni inşaata yönelik gelişmeden başka her türlü yapı ve inşaata ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde, bina cephesinin çevreye uygun olarak düzenlenmesi öngörülmektedir. Bu gibi durumlarda kapı pencere oranları ile malzeme ve benzer gerekli düzenlemeler yapılacak, aykırı eklemeler ve elemanlar kaldırılacaktır.

3) **Korunacak Binalarda Kullanım Değişikliği**

Plan kararları uyarınca korunarak geliştirilebilecek olan bir binanın kullanımı yapıldığı dönemdeki kullanımdan farklı bir kullanıma dönüştürülmüş ise veya dönüştürülmesi önerilirse, değiştirilip değiştirilemeyeceği, yapılmış kullanım değişikliğinin niteliği, binaya yaptığı etki, varsa bozulmalar göz önünde bulundurularak karar verilir.

Öneri kullanımın uygunluğuna karar verilirken, binanın mimari ve tarihi özelliklerinin korunarak geliştirilmesi esastır. Binalar Koruma Amaçlı Geliştirme Kararları uyarınca yapılacak gelişme çerçevesinde, kullanım değişikliğinin yapılıp yapılamayacağına veya kullanım türünün konut

ve/veya konut dışı kullanımlardan hangisi olacağına, Raporun genel koruma ilkeleri ile bunlara ek olarak;

1. Bu kullanım değişikliğinin binanın özgün mimarisi ve yapısını bozacak şekilde olup, olmayacağı,
2. Konut kullanımı ve konut dışı kullanımlar uyarınca yapılacak gereksinim araştırmasına göre, öneri kullanıma gereksinim olup olmadığı,
3. Binanın statik durumu,
4. İç alanı,
5. Cephelerdeki özellikleri ve
6. Kullanım değişikliği olması halinde ortaya çıkacak hacimlerin yeterliliği ile,

diğer benzeri konular ile ilgili planlama onayı aşamasında yapılacak değerlendirmeye göre karar verilmesi öngörülmektedir.

4) Korunacak Konut Binalarında Mevcut Konut Dışı Kullanımlar;

Bu alanlarda konutla birlikte konut dışı kullanımın da yer alabileceği karışık kullanım alanlarındaki korunacak konut binaları içerisinde ilgili köyiçi planın yürürlüğe girdiği tarihte belirtilen istenmeyen kullanımlar dışındaki konut dışı kullanımların kalması, ancak büyütülmemesi bu tür kullanım binanın özgün mimari yapısını, özelliklerini bozan bir tadilat ile sürdürülmekte ise herhangi bir inşaata yönelik gelişmenin yapılması sırasında binanın Binaların Koruma ve Geliştirme Kararlarına ve Uygulama İlkelerine göre özgün mimari şekline getirilmesi koşuluyla kalabilmesi öngörülmektedir.

Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarında yer alan ve Planın yürürlüğe girdiği tarihte içerisinde lokanta türü, eğlence kullanımı bulunan korunacak konut binalarındaki yukarıdaki paragrafında belirtilen türdeki kullanımların kalabilmesi, ancak büyütülmemesi belirtilen ilkelerine uygun olması halinde, eğlencenin diğer benzeri türlerine veya konut kullanımına değiştirilebilmesi öngörülmektedir.

5) Parsel Büyüklüğü, Parsel Kullanma Oranları;

Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarında geleneksel dokunun oluşumu, şekillenişi, bina kütlesi, mahalle ve sokak ölçeği ile cephe özelliklerini belirleyen ve korunacak binaların yansıttığı geleneksel bina-arsa oranı ile yapılaşma yoğunluğu-bina büyüklüğü, geleneksel parsel büyüklüğü ile bina katsayısı, yükseklik ve cephe özelliklerine uygun binaların yapılabilmesi olanakları dikkate alınarak;

1. İskele köyiçlerine ilişkin yapı arsa oranı 0,80/1, taban alanı oranı %40, diğer köyiçlerinde ise yapı arsa oranı 0,45/1, taban alanı oranı %30, kat adedi 2, azami yükseklik ise 8.20 metredir.

2. Köy Merkezi Alanlarında (konut ve ticaret karışık kullanım Alanı) parsel alanlarının 100 m^{2}'den küçük olacak şekilde bölme yapılamaması;

3. 100 m^2'den küçük parsellerde parsel alanının yüzde yüz (%100)'üne kadar inşaat yapılabilmesi;
4. Köyiçlerindeki konut alanlarında ortalama konut büyüklüğü 100 m2'den az olamaz. Ancak parselde birden fazla konut olmaması durumunda konut büyüklüğü 100 m2'nin altında olabilir.
5. Koruma Amaçlı Gelişme Kararları Haritasında gösterilen korunarak geliştirilmesi öngörülen binaların bulunduğu parsellerde;

- parselin büyüklüğüne, derinliğine,
- korunacak binanın özelliğine ve binaların Koruma Amaçlı Gelişme Kararlarına,
- koruncak binaların parsel üzerindeki konumu ve parseli kullanma oranına,
- parselin birden fazla parsele bölünebilmesi olanaklarına bağlı olarak,

Planın öngördüğü ilkeler çerçevesinde ilgili korunacak binanın kütlesi, mimari özelliklerine ve ölçeğine uygun korunacak binadan ayrı yeni inşaat yapılabilir. Ancak, yapılacak bu yeni inşaat ile mevcut korunacak binanın arsayı toplam kullanma oranı ilgili planlama alanı için verilen oranlardan fazla olmamalıdır.

6) Kat Sayısı, Yükseklik

Köyiçi alanlarının birçoğunda özellikle birinci ikinci üçüncü veya dokuya uyumlu binalar incelendiğinde binanın üçte biri oranın ikinci kata yükselme eğilimi gözlemlenmiştir. Bununla birlikte birçok köyiçi alanında 1 katlı binalar yoğunluk göstermektedir.

Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarında bina yüksekliğinin gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokağın silueti, yanındaki korunacak binaların yüksekliği, varsa çevreye katkı sağlayan özellikleri dikkate alınarak, bir (1) katlı olarak yapılması önerilebilecek durumlar dışında binalar 2 (iki) katlı olarak yapılacaktır.

Gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokağın silueti yanındaki korunacak binanın kat sayısı ve varsa çevreye katkı sağlayan özellikleri dikkate alınarak yapılacak yeni binanın bir (1) katlı olması istenebilecektir.

7) Parsel ve Bina Cephe Genişlikleri

Köyiçi alanlarında, parsel cephe genişlikleri ve bina cephe genişlik ile ilgili korunacak binalar esas alınarak yapılan araştırmada ortaya çıkan veriler ve yapılan değerlendirmelere göre;

1. Köy Merkezi Alanı bina cephe genişliklerinin 12 metreyi aşmaması, daha dar cepheli parseller bulunması halinde yol cephesinin tümünün bina cephesi olarak kullanılabilmesi;
2. Konut Gelişme Alanı bina cephe genişliğinin 15 metreyi aşmaması,
3. Verilen bina cephe genişliklerinden daha geniş binalarla ilgili gelişme önerilerinde, yukarıdaki ilkelere uygunluğun sağlanabilmesi için,

yukarıdaki (1) ve (2) paragraflarında belirtilen bina cephe genişlikleri ile ilgili ilkelere uygun olarak bina cephelerinde ve kütlesinde düzenleme yapılması istenebilecektir.

4. Parsel bölmesi yapılırken bulunduğu adanın mevcut bölünmüş parsellerine uyum gözetilerek ortalaması alınacaktır.
5. Parsel Bölmesi yapılırken, parsel cephe genişliğinin Köy Merkezi alanında 12 metreden, Konut Gelişme alanında ise 15 metreden küçük olmaması öngörülmektedir.

8) Bahçe Duvarları,

Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarında yapılan inceleme ölçümler ve değerlendirmelerde, iç bahçelerin ve bahçe duvarlarının dokunun önemli bir unsuru olduğunu göstermektedir. Geleneksel içe dönük yaşantıyı yansıtan iç bahçeli konut binalarının bulunduğu sokaklarda, bahçe duvarları, sokak mekanını belirlemekte ve bulunduğu sokağa görsel değer katmaktadır.

Yeni bahçe duvarı yapılması veya iyileştirilmesi ve onarılması istenilen durumlarda, bahçe duvarının yüksekliği, gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokakta ve yakın çevredeki korunacak bahçe duvarları yüksekliğine göre yapılacaktır.

Bozulmuş kötü durumdaki bahçe duvarlarının korunacak binanın, Binaların Koruma Amaçlı Gelişme Kararlarına göre geliştirilip geliştirilmeyeceğine bakılmaksızın, iyileştirilmesi ve onarılması veya böyle bir bahçe duvarının olmadığı hallerde ayni sokaklardaki ve yakın çevresindeki özgün örneklerine uygun olarak yeni bahçe duvarı yapılacaktır. Ancak her durumda bahçe duvarları yüksekliği 2.00 metreyi aşacak şekilde yapılamayacaktır.

9) Mimari Elemanlar (Kapı, Pencere, Çatı, Balkon, Süsleme, Malzeme v.b.)

a) Cephelerde doluluk, boşluk, kapı, pencere oranı ve ebatları;

Koruma Alanlarında korunacak binalar esas alınarak yapıların ebatları farklılıklar göstermektedir. Yer yer bozulmalardan ölçüm, inceleme ve değerlendirmelere göre, pencere ve kapı dolayı ebatlar değişmiştir. Ancak, yine de bu farklılıklar belli bir ilkeye dayandırılabilmektedir.

Buna göre; Koruma Alanında yapılacak yeni binaların cephelerindeki kapı ve pencerelerinin, cephenin toplam alanına oranlarının ve kapı pencere oran ve ölçülerinin, gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokaktaki korunacak binaların kapı pencere oran ve ölçüleri, doluluk, boşluk oranları ile uyumlu olması esastır.

Çatı;

Koruma Alanında yapılacak yeni binaların çatı şekli, eğim ve malzemesi ile saçak ucu şekillenmesinin, gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu

sokaktaki korunacak binaların çatı şekli, malzemesi, çatı eğimi ve saçak ucu detayı ile uyumlu olması esastır.

Bu Alanlarında yer alan korunacak binaların çatıların genellikle düz ve az eğimlidir. Çatı malzemesi eğimli çatılarda kiremit, düz çatılarda toprak ve zaman içerisinde dönüşüm göstererek beton olduğu görülmektedir. Yeni yapılacak gelişmelerde az eğimli çatılarda kiremit(oluklu veya marsilya) ve düz çatılarda beton kullanılması öngörülmektedir.

b) Balkon

Balkon, korunacak binalar için önemli bir özelliktir. Binaların giriş kapısı veya yan pencere üzerinde bulunmaktadır. Bu alanlarda belirleyici bir özellik olmamakla birlikte bazı binalarda bulunmaktadır.

Korunacak binalarla ilgili balkon detay özellikleri ve boyutlarının göz önünde bulundurularak, bu yapı elemanının, yeni binalarda da kullanılabilmesi uygun görülmektedir.

c) Malzeme

Koruma Alanı'nda dış cephe malzemesi olarak, taş, taş+sıva, kerpiç+sıva, tuğla+sıva kullanılması uygun görülmektedir.

Planlama Makamının görüşleri doğrultusunda çevrenin doku ve eleman özelliklerine aykırı olmayan diğer uygun malzemelerin dış cephede kullanılması uygun görülmektedir.

4.6. GAZİMAĞUSA SURİÇİ

4.6.1 Vizyon ve Amaç

İmar Planı kapsamında farklı zamanlarda yapılan çeşitli çalıştayların Mağusa Suriçi için ortak vizyonu "kültürel miras değerleri iyi korunmuş, kentsel donatıları daha nitelikli, ekonomik ve sosyal olarak daha güçlü, yaşayan ve yaşanabilir bir Mağusa Suriçi"dir.

Mağusa Suriçi'ne odaklanan bu çalışmanın amacı, mevcut tarihi kentsel dokunun ve bileşenlerinin korunması önceliği doğrultusunda geliştirilmesidir. Kentin tarihi dokusunun sahip olduğu kültürel miras çeşitliliği ve bugüne kadar genel anlamda korunmuş olması önemli bir fırsattır. Mevcut kentsel ve kültürel miras değerlerinin geliştirilerek daha verimli bir şekilde değerlendirilmesi, Suriçi'nin sosyal, ekonomik ve kültürel açılardan daha iyi bir konuma taşınmasında önemli bir rol oynayacaktır.

4.6.2 Plan İlkeleri

1. Suriçi'nin kentin geri kalanı ile ilişkilerini güçlendirmek amacıyla stratejiler geliştirmek. Bir taraftan surların en iyi şekilde korunması ve daha etkin olarak erişilmesi sağlanırken, diğer taraftan Suriçi ve kentin diğer bölümleri arasındaki fiziksel, görsel ve sosyal bariyerleri aradan kaldırarak daha iyi bir entegrasyon sağlamak.
2. Konaklama opsiyonlarını arttırarak, uygun imkanlar ve iyi düşünülmüş bir kentsel tasarım yaklaşımıyla yeni nesil kent sakinlerini Suriçi'ne çekmek.
3. Yapıların boş kalmalarının sebeplerini net bir biçimde ortaya koyarak, bu sebepleri ortadan kaldıracak önlemler almak. Belirli alanlarda, mevcut konut dokusuyla uyumlu, uygun ölçekli ve mütevazi olabilecek şekilde yeni yapılaşma imkanlarını planlayarak belli gruplar için Suriçi'nin yatırım çekiciliğini arttırmak.
4. Turist deneyimini iyileştirerek Mağusa Suriçi'nin daha geniş bir grup turist için daha rekabet edebilir bir kültürel miras turizmi destinasyonu olmasına yardımcı olmak.
5. Mevcut anıtların ve geleneksel yapıların özgün niteliklerini kaybetmeden korunması ve işlevlendirilmesi mümkün olanların ekonomiye ve sosyal hayata kazandırılması.
6. Anıtsal yapıların ve çevrelerinin daha etkin ziyaret koşullarının oluşturulması.

7. Özel mülkiyetteki tarihi/ geleneksel yapıların onarım ve restorasyonlarını kolaylaştırıcı prosedürel ve finansal alt yapıların oluşturulması.
8. Tarihi anıtların ve geleneksel yapıların özgün niteliklerini olumsuz etkileyen müdahalelerin ve eklerin değiştirilmesi/ kaldırılması.
9. Tarihi çevrenin bütünlüğüne ve niteliklerine büyük oranda zarar veren geç dönem yapılarının cephe sağlıklaştırma ilkelerinin/ projelerinin oluşturulması.
10. Mevcut tarihi doku morfolojisi ve tipolojisine uygun yeni yapılaşma ile ilgili temel prensiplerin/ rehberlerin oluşturulması.
11. Kamusal açık alanların, meydanların, sokak dokularının, yeşil alanların ve kent donatılarının tarihi dokuya uygun olarak planlanması ve niteliklerini arttırılması.
12. Kent içerisindeki işlevlerin birbirini olumsuz etkilemeyecek şekilde, dengeli ve etkin olmasını sağlamak amacıyla bölgelenmesi.
13. Yaya ve araç trafiğinin işlevsel bölgelemeye uygun olarak düzenlenmesi ve bölgeler arasında güçlü bir entegrasyon sağlanması.
14. Kentin çekiciliğini arttırmak, alanı daha iyi tanıtarak toplum ve ziyaretçiler tarafından daha iyi anlaşılmasına yardımcı olmak, alanın konfor koşullarını ve ekonomik değerini arttırmak, kent yaşamına daha iyi entegre olmasını sağlamak amacıyla alt proje alanlarının belirlenmesi ve projelerin üretilmesi için gerekli altyapının oluşturulması
15. Yerel sivil toplum örgütlerini ve paydaşları planlama sürecinin bir parçası haline getirerek daha katılımcı ve sürdürülebilir bir sağlıklaştırma aşamasının gerçekleştirilemesini sağlamak. Turizm ve yerel kullanıcı arasında bir denge kurarak (Yapıların belli bir oranda yerel halkın konaklaması ve kullanımı için ayrılması), kentin belli zaman dilimlerinde yaşamayan, donmuş bir Turizm kentine dönüşmesinin önüne geçmek
16. Kentlilerin, sivil toplum örgütlerinin, uzmanların, kurum temsilcilerinin Mağusa Suriçi'nin Korunması ve Canlandırılması'na daha etkin katılımını sağlamak amacıyla, tüm bu paydaşların yer aldığı 'Mağusa Suriçi Tarihi Çevre Koruma ve Geliştirme Komisyonu'nun oluşturulması için gerekli yasal çerçevenin oluşturulması ve hazırlıkların tamamlanması

4.6.3 Suriçi Gelişim Planı

Mağusa Suriçi Kentsel Gelişim Planı, Mağusa Suriçi ile ilgili bugüne dek yapılmış tüm araştırma, rapor ve çeşitli kaynakların incelenmesi ile alanda

yapılan mevcut durum analizleri neticesinde ortaya konan bilgiler ve bulguların göz önüne alınması ve değerlendirilmesi sonucu hazırlanmıştır.
Kentteki mevcut fiziki yapı korunup geliştirilirken, birlikte mevcut fiziki doku içerisinde açık yeşil alanların, özellikli arkeolojik açık alanların, konut/ turistik konaklama alanlarının, ticaret ve rekreasyon faaliyetlerinin ve kültürel aktivitelerin ön plana çıktığı alanlar Suriçi'nin fiziki ve işlevsel yapısının güçlendirilmesi amacı ile tanımlanmıştır. Bu planda tanımlanan bölgeler çok kesin sınırlar değildir ve karışık kullanımın (mix use) pozitif tarafları göz önüne alınarak bu kullanımların bölgeler arasında geçişli olması da (konut-ticaret gibi) muhtemel kabul edilmiştir. Ancak, diğer kullanımlar için sorun yaratabilecek gürültülü eğlence, üretim vb işlevlerin belli bölgeler içierisinde kalması, yeşil ve arkeolojik alanların yapılaşmasının engellenmesi, teşviklerin sadece işlevlerin belli bölgelerde kalması durumunda sözkonusu olabilmesi gibi hedeflere hizmet edecektir. . (Bakınız Harita 2: "Öneri Suriçi Kentsel Yapı")
Buna göre Mağusa Suriçi'de oluşturulan ana bölgeler:

- Kamusal Meydan
- Ana Ticari Koridor
- İkincil Ticari Koridor
- Konut ve Turistik Konaklama
- Kültürel Aktiviteler
- Arkeolojik Alan ve Pasif Kültürel Aktiviteler
- Kamusal Açık Alanlar
- Turistik Liman

işlevlerini üstlenmek üzere planlanmıştır.

Harita 1: Gazimağusa Suriçi Gelişme Kararları Haritası

Kentsel yapısı korunup geliştirilecek olan Suriçi'nde 'Kamusal Meydanlar'ın varlığı ve düzenlenmesi önem arz etmektedir. Bunların en önemlisi Namık Kemal Meydanı'dır. Bunun yanısıra Suriçi'ne giriş noktaları, küçük meydan alanları ve yaya kesişim noktaları 'Kamusal Meydanlar' olarak haritada gösterilmiştir. Bu alanlar ile ilgili olarak 'alt projeler' başlığı altında daha detaylı bilgiler verilmiştir.

Haritada kırmızı renk ile ifade edilmiş olan bölge, 'Ana Ticari Koridor' olarak planlanmıştır. Bu alandaki mevcut durumun iyileştirilerek, turizm, ticaret, eğlence ve yeme-içme aktivitelerinin yer alacağı bir merkez alan olarak geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu alandaki butik otellerin yatak kapasitesi maksimum 30 ile sınırlandırılmıştır.

Haritada mavi renk ile ifade edilen 'İkincil Ticari Koridor' alanının ise, daha düşük yoğunlukta turizm, ticaret, yeme-içme gibi faaliyetlerin toplanacağı, konutlar ile ana ticari koridor arasında bir geçiş alanı olarak düzenlenmesi planlanmıştır. Bu alanda konutlar ve turistik konaklama için yüksek gürültü kaynağı olacak işlevlere izin verilmez. Bu alandaki butik otellerin yatak kapasitesi maksimum 30 ile sınırlandırılmıştır.

Açık Kahverengi renk ile gösterilen 'Kültürel Aktivite' alanları, Mağusa Suriçi'nde sergilemelerin ve kültürel aktivitelerin gerçekleşeceği, hem yerel

halk, hem de turistlerin ziyaret ve kullanımına yönelik kamusal odak noktaları olarak planlanmıştır.

Haritada sarı renk ile gösterilen 'Konut ve Turistik Konaklama' alanı yoğun olarak konut bölgelerinden oluşmaktadır. Konut bölgeleri içinde düşük yatak kapasiteli pansiyon ve butik otel gibi turistik faaliyetlere izin verilecektir. Bu alandaki butik otellerin yatak kapasitesi maksimum 20 ile sınırlandırılmıştır.

'Arkeolojik Alan ve Pasif Kültürel Aktiviteler' altında, surlar, hendekler, sur içindeki toprak rampa alanları, Güney-Doğu kısmında yer alan St. George Yunan Kilisesi, Ay. Zoni Kilisesi, Ay. Nicola Kilisesi ve iki yıkık kilisenin yer aldığı açık alan, Kuzey-Batı'da St.Mary Karmelit, St.Mary Ermeni, St.Anne kiliselerini ve Tabakhane Camisi'nin yer aldığı, Yeni Kapı'ya doğru uzanan alan yer almıştır. Bu alanlarda yürüyüş, koşu, gezi, müzik dinletileri, çocuk etkinlikleri ve arkeolojik park etkinlikleri gibi pasif kültürel aktivitelerin yer alması hedeflenmektedir.

Haritada açık yeşil renk ile ifade edilen alan rekreasyon amaçlı düzenlenecek 'Kamusal Açık Alan'dır. Bu alanda mevcut durumda bulunan MTG Stadyumu'nun tarihi dokuya daha uygun hale getirilmesi, geriye kalan, Othello Kalesi ile stadyum arasındaki alanın yeşil alan ve park olarak (herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeden) düzenlenmesi planlanmıştır.

Eski Liman'ın taşınmasının ardından turistik ve eğlence faaliyetlerinin yer alması planlanan 'Turistik Liman' alanı haritada açık mor olarak gösterilmiştir. Liman'da yer alan mevcut İngiliz Dönemi yapılarının restore edilerek rekreasyon amaçlı işlevler üstlenmesi ve özgün bir şekilde korunması, turizm faaliyetlerinin geliştirilmesine ve Suriçi'nin ekonomisine katkı sağlayacaktır.

Kent dokusu içindeki yollar, trafik ve yaya ulaşımı yeniden düzenlenmiştir. Kuzey-Güney ve Doğu-Batı akslarındaki (Cardo ve Decumanus) kısmi yayalaştırmanın genişletilerek bu aksların tümüne yayılması ve yaya kullanımına daha uygun bir biçimde düzenlenmesine (zeminlerin hemyüz yapılması, daha uygun malzeme seçilmesi vb) karar verilmiştir. Bu akslardan Doğu-Batı yönünde olanı halihazırda yoğunluklu olarak yayalar tarafından, bir ticaret aksı olarak kullanılmaktadır. Kuzey-Güney doğrultusunda olan aks ise, yayalaştırılarak, yayalar için iki uçtaki ve bu plan kapsamında yeniden düzenlenmesi planlanan iki arkeolojik park arasındaki ulaşımı kolaylaştıracaktır. Bu yayalaştırmanın sonucunda, çevre yolu iki yönlü trafiğin bulunduğu ana arter olarak kullanılacak, bu çevre yolu dışında, otoparkları besleyen yollar ile kuzey ve güney bölgelerindeki konut alanlarında yer alan ikincil, tek yön yollar araç trafiğine açık olacaktır. ‚Ana Ticari Koridor' ve ‚İkincil Ticari Koridor' ile organik dokulu, dar sokakların

yer aldığı, Akkule önündeki konut bölgesi araç trafiğine kapatılacaktır. Bu kararlarla “bisiklet ve yaya dostu“ bir Suriçi hedeflenmiştir.

4.6.4 Plan Kararları

Aşağıda sıralanmış plan kararları ile ilgili yasal, finansal, idari ve teknik yöntem ve araçların belirlenmesi, bu kararların uygulanması için elzemdir.

4.6.4.1. Tarihi Yapıların Korunması

1. Tarihi Yapılarda Kapsamlı Onarım: Strüktür ve malzeme bozulmaları analizi neticesinde ‘kötü durumda’ (bkz. harita...) olarak derecelendirilmiş tescilli ve tescile önerilen yapıların kapsamlı onarım geçirmesi amacıyla, uygun teknik ve finansal desteklerin oluşturulması. AYK tarafından onaylanmış projelerin ‘Mağusa Suriçi Tarihi Çevre Koruma ve Geliştirme Komisyonu” bünyesinde görevlendirilecek uzmanlar tarafından yapım aşamasında denetlenmesi.

2. Tarihi Yapılarda Basit Onarım: Strüktür ve malzeme bozulmaları analizi neticesinde ‘orta durumda’ (bkz. harita...) olarak derecelendirilmiş tescilli ve tescile önerilen yapıların basit onarım geçirmesi amacıyla, uygun teknik ve finansal desteklerin oluşturulması. Basit onarımların (çatı onarımı, kapı ve pencere doğramalarının değiştirilmesi, cephedeki her türlü malzeme, sıva, boya değişikliği, ıslak hacim onarımları vb) uygulamayı çok güçleştiren, ekonomik olarak ve sürelerin çok uzaması dolayısı ile külfetli hale getiren AYK, projelendirme ve ruhsat süreçlerinden çıkarılması için gerekli yasal düzenlemelerin yapılarak, hızla yok olmakta olan bu yapıların onarımlarının kolaylaştırılması. Basit onarım sınıfına giren müdahalelerin ‘Mağusa Suriçi Tarihi Çevre Koruma ve Geliştirme Komisyonu” bünyesinde görevlendirilecek uzmanlar tarafından değerlendirilmesi, hazırlanmış rehber kitapçıklara referans verilerek önerilerde bulunulması ve yapım aşamasında denetlenmesi.

3. Müdahalelerle Dejenere Olmuş Geleneksel Yapıların Cephelerinin Sıhhileştirilmesi: Geleneksel yapı cephelerinde bulunan niteliksiz eklerin ve niteliksiz mimari elemanların kaldırılması/ değiştirilmesi, yasal olmayan kat eklerinin bulunduğu yapılarda kat indirimi yapılması.

4. İşlevsiz Tarihi ve Geleneksel Yapıların İşlevlendirilmesine Yönelik Yasa, Yaptırım ve Kaynakların Oluşturulması: Tarihi yapıların kullanım ve bakım yetersizliği neticesinde harap olmalarını önlemek ve uygun olan işlevlerin verilmesi amacıyla, yasa, yaptırım

ve kaynakların oluşturulması amacıyla gerekli düzenlemelerin yapılması.

5. Tarihi Çeşmelerin ve Hamamların Yeniden Kullanılması: Geçmişin anılarında ve sosyalleşme örünütüsü içinde önemli bir yer tutan çeşmelerin ve hamamların tekrar kullanılması ve yakın tarihi anımsatması amacıyla yeniden kullanılması için projelerin üretilmesi.

4.6.4.1. Tarihi Çevreye Uyumsuz Yapılar

1. Kat indirimi: Mevcut tarihi çevreye uyumsuz yeni yapı cephelerinin çevre ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla, 3. Kat bulunan yapılarda kat indirimi yapılması.

2. Uyumsuz Kaplamalar: siding ve imitasyon taş kaplanmış yapılarda, bu uyumsuz kaplamaların kaldırılması,

3. Balkonlar: Balkonların üstünde ve altında bulunan betonarme kemerlerin kaldırılarak, bu öğelerin basit yatay elemanlara dönüştürülmesi, dokuya aykırı balkon korkuluklarının (bardak korkuluk, çelik, cam, alüminyum, ferforje vb.), geleneksel balkon tipolojilerinde (bkz. balkon tipolojisi) yer aldığı gibi, basit demir ya da ahşap malzemeyle değiştirilmesi,

4. Aykırı Malzemeler ve Renkler: Cephede kullanılmış tüm aykırı malzemlerin (pvc, alüminyum, ferforje, çelik, cam vb) geleneksel malzemeler ile değiştirilmesi, uyumsuz cephe renklerinin, mevcut geleneksel yapıların özgün renkleri (beyaz, kırık beyaz, bej, açık sarı, açık toprak renkleri, bkz. renk kataloğu) ile değiştirilmesi.

5. Cephede kullanılan diğer uyumsuz malzemeler/ detaylar yerine de (kapı ve pencere kolları, kapı tokmakları, aydınlatma armatürleri, tabela, posta kutusu, tente, gölgelik, vitrin vb) geleneksel dokuda kullanılmış malzemelerle uyumlu olanlarının kullanılması (bkz. cephe öğeleri kataloğu)

4.6.4.2. Yeni Yapılaşma ve Ekler ile İlgili Kararlar

1. Yeni Yapı Onayı: Yapılacak olan her yeni yapı ve tadilat projesi, bulunduğu sokak, ada ve çevredeki tarihi kent dokusu göz önünde bulundurulacak şekilde projelendirilecektir. Her yeni yapı projesi AYK tarafından değerlendirilecek ve nihai karar verilecektir.

2. Kat Sayısı ve Yükseklik: Mağusa Suriçi'nde yapılacak tüm yeni yapılar için kat sayısı 2'den, yüksekliği 8,20 m'den fazla olamaz.

3. Yapı-Arsa Oranları: Yapı taban alanı, parsel büyüklüğünün %60'ını aşmayacak şekilde olmalıdır. 2 katlı yapılarda parsel büyüklüğü 100 m2'nin altında olanlarda üst kat, en çok alt kat ile aynı büyüklükte, 100 m2-134 m2 arası parsellerde, toplam yapı alanı maksimum 120m2, 135 m2' ve üzeri parseller için üst katın, parsel büyüklüğünün %30'unu aşmayacağı şekilde planlanmalıdır.

4. Mevcut yapıya ek yapılması durumunda 2. Maddedeki kurallar geçerli olacaktır. Sadece özgün tescilli yapının iç mekanlarında yeni ıslak hacimleri (tuvalet, banyo, mutfak) eklemenin özgünlüğü bozacağı durumlarda, avlulara toplamı 10 m2'yi aşmayacak büyüklükte ıslak hacimlerin eklenmesi 'Mağusa Suriçi Tarihi Çevre Koruma ve Geliştirme Komisyonu" bünyesindeki uzmanlar tarafından değerlendirilecek, gerekli görülen koşullarda da AYK'ya gönderilecektir.

5. Suriçi Yapı Klavuzu: "Mağusa Suriçi Tarihi Çevre Koruma ve Geliştirme Komisyonu" tarafından hazırlanacak olan suriçi yapı rehberi kitapçıkları proje hazırlama ve değerlendirme süreçlerini kolaylaştırıp hızlandırırken, AYK'nın karar verme sürecinde en önemli başvuru kaynağı olacaktır.

6. Yeni Yapı Sınırları: Yeni yapı yapılacak parsellerde, 1929 tapu haritalarında bir yapının mevcut bulunması halinde, bu yapı sınırlarının göz önünde tutulması, eğer bu yapı ile ilgili fotoğraf, çizim vb belgelere ulaşılması durumunda, yok olmuş bu yapıların mimari özelliklerinin/ değerlerinin projelendirmede göz önüne alınması ve yeni yapıda yansıtılması

7. Yapı Parsellerine Yerleşim: Yeni yapılacak yapılar, sokağa sıfır cepheli, bitişik nizam ve arka cephesinde %40 yeşil alanı (bahçesi) bulunacak şekilde planlanması

8. Ön Bahçe Yapılmasının Koşulları: Ön cepheye bahçe yapılmasının doku açısından uygun bulunduğu durumlarda (AYK tarafından), bahçenin sokak cephesinin %50'sini aşmayacak şekilde planlanması ve bahçenin sokağa bakan duvarının 1,60-1,80 aralığında bir yükseklikte ve geleneksel malzemelerle (taş) inşa edilmesi gerekmektedir.

9. Balkonlar: Yeni yapılacak yapılarda ve eklerde, birinci kat konsol balkonlarının geleneksel konut tipolojilerinde yer aldığı şekliyle, cephe orta aksı üzerinde, giriş kapısı üstüne 1,5 m genişlik ve 1m derinliği aşmayacak şekilde planlanması. Bunun dışında konsol balkon tasarımına projelerde yer verilmemesi. Balkon

korkuluklarının geleneksel balkon tipolojilerinde (bkz. balkon tipolojisi) yer aldığı gibi, basit demir ya da ahşap malzemeyle üretilmesi, dokuya aykırı (bardak korkuluk, çelik, cam, alüminyum, ferforje vb.) balkon korkuluklarının kullanılmaması.

10. Çatılar: Tek katlı yeni ve ek yapılarda çatının minimum %70'inin, iki katlı yapılarda üst katın tümünün %15 eğimli çatı olarak projelendirilmesi. Güneş panellerinin çatılara hemyüz olarak, kent silüetini ve sokak cephesini bozmayacak şekilde yerleştirilmesi, su depolarının bahçeye gömülmesi, su ısıtıcı güneş paneli kazanlarının çatı içlerine saklanması. Elektrik enerjisi üretmek amacıyla kullanılacak güneş panellerine izin verilmemesi. Çatılarda alaturka kiremit ve gelenksel saçak detaylarının (10 cm genişlikte, kiracıköy mermeri saçak altı, ahşap mertek, gerektirdiği durumlarda sade ahşap saçak alın lataları) kullanılması.

11. Cephe Açıklıkları: Sokak cephelerinde yer alan pencerelerin geleneksel yapılarda olduğu gibi 1m genişliğinde, 1,50 m yüksekliğinde ve bir ritm içerisinde (eşit aralıklarla veya simetrik), ahşap, iki düşey kanatlı, ihtiyaç duyulduğu durumlarda ahşap kepenkli olarak tasarlanması (bkz. pencere tipolojisi). Kapıların da doku içerisindeki iki ya da tek kanatlı ahşap kapıların benzeri biçimde tasarlanması(bkz. kapı tipolojisi). Kapı ve pencerelerde geleneksel taklidi olmayan ama basit bir yeniden yorumlama şeklinde sövelerin kullanılması tavsiye edilir.

12. Taş Kullanımı: Taş kullanımını gerektiren bahçe duvarı, pencere denizliği, söveler, harpuştalar vb cephe öğelerinde geleneksel Mağusa taşlarının kullanılması.

13. Cephe Renk ve Malzemeleri: Yeni, eski ve ek yapılarda cephe rengi seçiminde, mevcut geleneksel yapıların özgün renklerinin (beyaz, kırık beyaz, bej, açık sarı, açık toprak renkleri, bkz. renk kataloğu) tercih edilmesi.

14. Cephede kullanılan diğer malzemelerde de (kapı ve pencere kolları, kapı tokmakları, aydınlatma armatürleri, tabela, posta kutusu, tente, gölgelik, vitrin vb) geleneksel dokuda kullanılmış malzemelerle uyumlu seçimlerin yapılması (bkz. cephe öğeleri kataloğu)

15. Alanda yapılacak tüm ek/ ilave binalarda üstte sıralanmış kurallar göz önüne alınacaktır.

4.6.4.3. Kamusal Alanların Planlanması

1. Yayalaştırma: Mevcut durumda sokakların bir kısmı ve meydan yayalaştırılmış olsa da, yayalaştırılan sokakların yeterli olmadığı gözlenmektedir. Büyük ölçüde yayalaştırılmış olan meydandan

geçen Doğu-Batı aksının tamamen yayalaştırılmasının yanında, meydandan geçen ve iki uçtaki arkeolojik parkları birleştiren Kuzey-Güney aksının da daha etkin kullanılması ve yaya erişimini kolaylaştırmak amacıyla yayalaştırılması. Trafiğin yoğun olduğu dar sokaklarda da, mimari dokunun algılanmasının güçleştiği, araçların tarihi yapılara zarar verdiği görülmektedir. Tarihi dokuyu daha iyi korumak ve daha iyi deneyimleme imkanı sunmak amacıyla özellikle ticaretin yoğun olarak bulunduğu veya trafik için çok dar olan bazı sokakların da yayalaştırılması.

2. Sokak Kaplama değişimi: Mevcut durumda sokakların hiç birisinde özgün sokak kaplaması olmaması, yukarıda da belirtilen mevcut alt yapı sorunları ve görsel algının tamamlanması gerekliliği göz önüne alınarak tüm sokakların 19. yüzyıl sonu-20. yüzyıl başı fotoğraflarını da göz önüne alarak, özellikle yayalaştırılmış sokakların taş arnavut kaldırımı ya da çakma çakıl ile kaplanması.

3. Trafiğin Düzenlenmesi: Özellikle Akkule kapısı önünde bulunan araç yoğunluğu ve alanın tanımsız şekilde bırakılması, meydan etkisinin bu alanda hissedilememesinden dolayı bu alan için trafiğin yeniden düzenlenmesi. Benzer biçimde, Desdemona Parkı çevresindeki, alandaki anıtların algılanmasını olumsuz etkileyen otobüs ve araç park yerlerinin yeniden planlanması. Trafiğin, araç yoğunluğunun daha fazla kent çeperleriyle sınırlı kalacağı ve çevre otoparklarının daha dengeli biçimde kullanılacağı şekilde düzenlenmesi. Venedik Sarayı içerisinde bulunan otoparkın ivedilikle kaldırılması. Düzensiz parklanma alanlarının düzenlenmesi veya kaldırılması.

4. Kent Donatı Öğelerinin Arttırılması: Alan, kent donatı öğeleri bakımından eksik görülmüş ve mevcut öğelerin de bir bütünlük içerisinde olacak şekilde tasarlanmamış/ seçilmemiş olduğu kanaatine varılmıştır. Bu bağlamda,7.2/14'de sözü edilen komisyonun yürütücülüğünde hazırlanacak 'kent donatı elemanları' rehberine uygun donatı elemanlarının (tabelalar, aydınlatma öğeleri, oturma bankları, çöpler, babalar, ağaç altı ızgaraları, tarhlar vb) kamusal alanlara yerleştirilmesi.

5. Liman ile Suriçi'nin İlişkilerin Arttırılması: Öncelikle ticari limanın kent dışına taşınması ve mevcut limanın turistik liman/ marina'ya dönüştürülmesi kapsamında Suriçi ve Liman'ın ilişkilerini arttırma hedefinin bir parçası olarak, görsel ve fiziksel olarak engel teşkil eden kapatılmış mevcut kapıların (3 İngiliz Kapısı ve 1 Venedik Kapısı) açılması. Limanın dönüştürülmesi

esnasında, Deniz Surları çeperlerinde bulunan, İngiliz Dönemi yapılarının korunması, İngiliz Dönemi sonrası yapılardan mimari/ ekonomik değer taşımayanların kaldırılması. Deniz Surlarının iç ve dış çeperlerinde, 10 m mesafe içerisindeki geçici veya kalıcı yapılaşmanın kaldırılması, bu mesafe içerisindeki alanlarda konteyner yerleştirilmesine ya da otopark alanlarına izin verilmemesi.

6. **Kara Surları Çeperleri:** Kara Surlarının iç ve dış çeperlerinde, 10 m mesafe içinde herhangi bir geçici veya kalıcı yapılaşmanın olmaması, bu mesafe içerisindeki alanlarda konteyner yerleştirilmesine ya da otopark alanlarına izin verilmemesi

4.6.4.4. Alt Proje Alanlarının Oluşturulması

Plan İlkeleri'ne uygun olarak önerilen alt projeler aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır:

1. **Özel Açık Alanların Tasarlanması:** Alanda bulunan ve tanımlanmamış büyük özel açık açıkların temizlenmesi ve düzenlenmesi amacıyla projelerin oluşturulması.
2. **Tarihi Yapıların Çevresindeki Açık Alanların Düzenlenmesi:** Özellikle anıtların çevrelerinde bulunan kamusal alanların anıtlarla ilişkisinin güçlendirilmesi ve bu anıtların ziyaretçileri için daha çekici, daha erişilebilir olması amacıyla uygun düzenlemelerin yapılması.
3. **Meydanların ve Meydanları Birleştiren Yayalaştırılmış Aksların Düzenlenmesi:** Akkule Meydanı, Buğday Cami, Namık Kemal ve Desdemona meydanlarında ve onları birleştiren yayalaştırılmış akslarda yeniden düzenleme ve sıhhileştirme çalışmalarının yapılması ve meydan özelliklerini ortaya çıkartma amacıyla alt projelerin hazırlanması.
4. **Ağaçlandırma:** Ağaç alanlarının yetersiz görüldüğü uygun yerlerde, Suriçi'nin iklim ve florasına uygun olarak, tarihi yapılara zarar verebilecek derin köklü ağaçlardan kaçınılarak ağaçlandırılması için gerekli peyzaj projelerinin üretilmesi.
5. **Arkeolojik Park Önerileri:** Çifte Mazgallar'dan Yeni Kapı'ya kadar olan, çok sayıda tarihi yapının ve mağaranın yer aldığı açık alanın tarihinin daha iyi anlaşılması ve tanımlı bir kamusal alana dönüştürülmesi amacıyla, bu alandaki mülkiyet sorununun çözümlenmesinin ardından, bu alanda bir arkeolojik park tasarlanması. Benzer bir şekilde Güney-Doğu kısmında yer alan St. George Yunan Kilisesi, Ay. Zoni Kilisesi, Ay. Nicola Kilisesi ve iki yıkık kilisenin yer aldığı açık alan ve kent surlarının ile çeperlerinin arkeolojik park olarak

düzenlenmesi. Bu alanlarda geçici veya kalıcı yapılaşmaya izin verilmemesi.

6. **Kapsamlı bir Kent Müzesi'nin Oluşturulması:** Mağusa Suriçi'nin tarihsel süreç içinde geçirdiği sosyal, kültürel ve ekonomik evrelerin ve mevcut kültürel miras değerlerinin daha iyi anlaşılması amacıyla, kentin merkezinde, muhtemelen eski hapishane, şömineli ev, Gazi İlkokulu'nu kapsayan ve Gazi İlkokulu Bahçesi'ne yapılacak yeni bir müze binasını da içine alacak bir çağdaş kent müzesinin oluşturulması. Bu müzenin yapılması, hem depolarda bekleyen değerli arkeolojik malzemelerin daha iyi koşullarda korunmasını ve sergilenmesini sağlayacak, hem de kentin anlaşılması ile kentte etkin zaman geçirmek için çok değerli mekanlar yaratılmış olacaktır. Bu müze adasında (Bkz. Berlin Müze Adası) bulunan farklı temalı müzelere tek tek, ya da kombine biletler kesilerek, ziyaretçilere farklı deneyim imkanları sağlanabilecektir.
7. **Ticari Aksların Düzenlenmesi:** Özellikle ticaretin yoğun olduğu sokaklarda ticaret nedeniyle yapılarda açıklık bazında değişmeler ve eklemelerle ortaya çıkan bozulmaları gidermek amacıyla bu sokaklarda cephe düzenleme yapılması.
8. **Canbulat Kapısı ve Yeni Kapı Arasındaki Aksın Yeniden Tasarlanması:** Canbulat Kapısı ve Yeni Kapı arasındaki kara tarafındaki ağırlıklı olarak antrepolardan oluşan aksın işlevlendirilme sorunlarının (tamirhane depo, boş yapı) giderilmesi ve mevcut yapılar (metinde yer alan kararlara uygun olarak restore edilerek) kullanılarak bu aksın canlandırılmasına yönelik projeler oluşturulması.
9. **Tarihi Sokak Sağlıklaştırma**: Doku bütünlüğü ve tarihi Değerleri korunmuş sokaklardaki sokak cephelerinin sağlıklaştırması için projelerin yapılması

4.6.5 Acil Eylem Planı

1. **Aydınlatma:** Mağusa Suriçi için bir aydınlatma master planı hazırlanması ve özellikle kent girişinin ve tarihi yapıların geceleri daha görünür kılınması, sokakların daha aydınlık ve güvenli olmasının sağlanması.
2. **Bilgilendirme Levhaları:** Tarihi yapılar ve mekanlar için daha nitelikli ve ayrıntılı tasarlanmış, tek tipletştirilmiş bilgilendirme levhalarının yerleştirilmesi.

3. **Tarihi Yapıların Çevrelerinin Temizlenmesi:** Ziyaretçilerin tarihi yapılara erişimini iyileştirmek ve çekiciliğini arttırmak amacıyla çevrelerinde fiziksel iyileştirme ve temizlik yapılması.
4. **Kamusal Tuvaletlerin, Kent ve Sokak Mobilyalarının İyileştirilmesi:** Mağusa Suriçi'nin ziyaretçiler için daha iyi bir ziyaret deneyimi sunması amacıyla tuvaletlerin, kent ve sokak mobilyaların iyileştirilmesi.
5. **Yeşil Alanların Arttırılması, Mevcutların Bakımının Yapılması:** Suriçi'nde mevcut olan kamusal yeşil alanların daha kullanılabilir hale getirilmesi, ağaçlandırmaya uygun olan diğer alanların yöresel ağaçlar seçilerek ağaçlandırılması.
6. **Meydana Yakın bir Konumda bir 'Ziyaretçi Merkezi' oluşturulması**
7. **Surlara, Tabyalara ve Hendeklere Erişim ve Kullanımın Arttırılması**
8. **Suriçi ile Kentin Geri Kalan Bölümleri Arasındaki Ulaşım İmkanlarının Arttırılması:** Günde birkaç kez Suriçi'nden başlayıp kentin diğer merkezlerine, üniversiteye, yakın otellere ve plajlara uğrayan shuttle servislerinin düzenlenmesi.
9. **Tarihi Yapıların Kullanımının Arttırılması için Gerekli Önlemlerin Alınması:** Onarım ve restorasyonlarını kolaylaştırıcı prosedürel ve finansal alt yapılar oluşturulması ve kullanılmayan yapılara vergi arttırımının getirilmesi.
10. **Konut Alanlarında Altyapının İyileştirilmesi**
11. **Deniz ve Kent Arasındaki İlişkinin Yeniden Kurulması:** Limandan başlayan turistik gezi turlarının arttırılması, liman çevresinde kamusal kullanımının arttırılması, yürüyüş yollarının, seyir alanlarının, denize **erişimin arttırılması**
12. **Yaya ve Bisiklet Yollarının Arttırılması/ İyileştirilmesi**
13. **Boş veya Kısıtlı Kullanımı olan Tarihi Kamusal Yapıların, Sağlık, Eğitim, Kültür ve Sanatsal İşlevler Üstlenerek, Daha Etkin Kullanımlarının Sağlanması**
14. **Turizm Amaçlı İşlevlerin, İsyeri-Konutların ve Küçük Yerel İşletmelerin Desteklenmesi:** Yerel İnsiyatifleri de dahil ederek, tarihi konutların gençler ve sanatçıların kullanımı için atölye-ev, işyeri-ev olarak dönüştürülmesinin desteklenmesi. Yerel sanatlar, yiyecekler, ürünlerin üretimi ve satışının bu mekanlarda gerçekleştirilmesi için politikalar üretilmesi
15. **Kentin Markalaşması için bir Reklam ve Halkla İlişkiler Firması ile Çalışılması:** Halkla İlişkiler kampanyaları, dergi yayınları, reklam ilanları, tanıtım turları vb gerçekleştirilmesi.
16. **Belirlenecek alan veya sokaklar için tasarlanmış, tek tip, geçici üst örtüler tasarlanarak yaz kullanımının kolaylaştırılması.**

4.6.6 Mağusa Suriçi Tarihi Çevre Koruma ve Geliştirme Komisyonu'nun Oluşturulması

Amaç:

Mağusa Suriçi, barındırdığı çeşitli kentsel, mimari ve tarihsel değerlerine rağmen, potansiyelinin çok altında kullanılmakta, sıradışı ve özgün nitelikleri yeterince fark edilememekte, sosyal ve ekonomik açılardan değerlendirilememektedir. Bu durum da alanın giderek yıpranmasına, fiziksel ve sosyal olarak gerilemesine ve niteliklerini yitirmesine sebep olmaktadır. Mağusa Suriçi'nin içinde bulunduğu sürdürülebilir olmayan koşulların değiştirilmesi ve kısırdöngü içerisine girmiş sorunlarının ortadan kaldırılması için 'Mağusa Suriçi Tarihi Çevre Koruma ve Geliştirme Komisyonu' oluşturulacaktır. İmar planında alınmış kararlar ve yasal mevzuatlara paralel olarak gerekli teknik ve sosyal bilgi altyapısının, eylem planlarının, planların uygulama ve denetleme mekanizmalarının oluşturulması 'Mağusa Suriçi Tarihi Çevre Koruma ve Geliştirme Komisyonu'nun başlıca amacıdır. Komisyon 4 tanesi koruma ve restorasyon yüksek lisansı yapmış uzman mimar ve mühendis, 3 tanesi sivil toplum örgütleri, 1 Gazimağusa Belediyesi'nden, 1 de Eski Eserler ve Müzeler Dairesi'nden olmak üzere 9 kişiden oluşacaktır.

Görev ve Sorumluluklar:

Çeşitli alanlardan uzmanlar ve paydaşların katılımıyla oluşturulan bu komisyon bu amaca uygun olarak aşağıda belirtilmiş görev ve sorumlulukları üstlenmiştir.

1. Mağusa Suriçi'nin korunması ve geliştirilmesi için İmar Planı'nda yer alan 'Plan İlkeleri' ve 'Plan Kararları'nın uygulanabilmesi için gerekli teknik altyapının geliştirilmesine katkıda bulunmak.
2. Komisyonun çeşitli görev ve sorumluluklarının sürekliliğini sağlayacak, kontrol ve denetimleri üstlenecek 2 koruma ve restorasyon yüksek lisansı yapmış uzman mimarın tam zamanlı olarak görevlendirilmesi. Alanda gerçekleştirilecek ve basit onarım sınıfına giren (çatı onarımı, kapı ve pencere doğramalarının değiştirilmesi, cephedeki her türlü malzeme, sıva, boya değişikliği, ıslak hacim onarımları vb) müdahalelerin bu uzmanlar tarafından değerlendirilmesi, hazırlanmış rehber kitapçıklara referans verilerek önerilerde bulunulması ve yapım aşamasında denetlenmesi. AYK onayı ile uygulamasına başlanmış restorasyon projelerinin denetlenmesi.
3. Mağusa Suriçi'nin kısa vadede fiziksel, ekonomik ve sosyal iyileşmeler içine girebilmesi amacıyla 'Acil Eylem Planı' için teknik bilgi sağlamak.
4. Mağusa Suriçi'nin uzun vadede fiziksel, ekonomik ve sosyal iyileşmeler içine girebilmesi için 'Uzun Vadeli Eylem Planı' hazırlamak.

5. Mağusa Suriçi'nin kamusal alanlarındaki düzensizlik ve sorunların ortadan kalkması, bütüncül bir kullanım yaklaşımı oluşturulması için 'Kamusal Alanların Planlanması ve 'Alt Proje Alanları' ile ilgili mevzuatları ve projeleri oluşturmak, gerekli kurumsal ilişkiler ve ekonomik kaynakları temin ederek bu projeleri uygulamaya geçirmek.
6. Mağusa Suriçi'nde bulunan işletmlerin ticaret ve ürün skalası, kamusal alan kullanımları, cephe ve çevre düzenlemeleri, hizmet verme koşulları ile ilgili standartlar oluşturmak amacıyla 'Suriçi İşletmeleri için Mevzuat'ın oluşturulmasına katkıda bulunmak.
7. Mağusa Suriçi'ndeki yeni yapıların inşası ile mevcut tarihi yapıların restorasyonu ve yenıden kullanımı konularında kılavuz kitapçıkları, tipoloji katalogları, basit onarım rehberleri hazırlamak, öneriler geliştirmek, teknik bilgi, danışmanlık ve denetim sağlamak.
8. Mağusa Suriçi'nin geleceğine yönelik sürdürülebilir bir Yönetim Planı oluşturulmasına öncülük etmek, planın oluşturulabilmesi için paydaşların biraraya gelebileceği atölye ve toplantıların düzenlenmesi

4.7. TAŞKIN RİSKİ ve YAĞMUR SUYU DRENAJ RİSKİ TAŞIYAN ALANLARA YÖNELİK KURAL VE KOŞULLAR

Planlama Alanı içerisindeki derelerin olası taşkın risklerinin ortaya çıkarılması için yapılan çalışmalarda halihazırda Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında gösterilen Gazimağusa'da Glapsides Bölgesi'nde ve İskele'de Longbeach, Boğaz ve Kalecik Bölgeleri'nde taşkın riski taşıyan alanlar olduğu tesbit edilmiştir. Planlama hudutları içerisinde devam eden çalışmalarda Gelişme Kararları Haritasında gösterilen alanlar dışında taşkın risklerinin belirlenmesi durumunda bu alanlarda da Taşkın Riski Yönetim Planında belirlenecek olan kural ve koşullara uyulacaktır.

İskele'de taşkın riski olan dereler tesbit edilirken öncelikle mevcut derelerin havza sınırları belirlenmiştir. 1:25000 ve 1:5000 ölçekli sayısal haritalar kullanılarak belirlenen havzalar arasında Girne dağlarına kadar uzanan büyük havzalardaki taşkın riski incelenmiştir. Bu inceleme sonrasında havzaların dağlık kesimlerinde olası şiddetli yağışlar sonrasında havzanın denize yaklaşan kısımlarında suyun dere yatağından çıkarak yaratabileceği taşkın alanları belirlenmiştir. Yağış verisi olarak Kantara ve İskele meteoroloji istasyonlarına ait günlük ve saatlik yağış verileri kullanılmıştır. Kullanılan yöntem ayrıntılı olarak Taşkın Riski Raporlarında[54] belirtilmiştir. Mevcut taşkın risklerinin azaltılması için her bir havzada detaylı taşkın yönetimi çalışması yapılması gerekmektedir.

[54] Plan Ek'inde bulunan Taşkın riski değerlendirme raporları Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi İmar Planı kapsamında Yrd. Doç. Dr. Bertuğ Akıntuğ(Orta Doğu Teknik Üniversitesi – Kuzey Kıbrıs Kampüsü İnşaat Mühendisliği Programı, Hidroloji ve Su Kaynakları Laboratuvarı) ve Dr. Can Kara (Yakın Doğu Üniversitesi Mimarlık Fakültesi) tarafından hazırlanmıştır

Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritası'da gösterilen ve/veya sonradan tesbit edilen Taşkın Riski Taşıyan Alanlarda yapılacak Planlama Onayı başvuruları Su İşleri Dairesi ve/veya ilgili Kaymakamlık ve/veya ilgili Belediye ve/veya ilgili diğer kurum ve kuruluşlar tarafından aşağıda sırasıyla belirtilen detaylı çalışmaların yapılması ile hazırlanacak **"Taşkın Riski Yönetim Planında"** belirtilen kurallara bağlı olarak sonuçlandırılacaktır. Bahse konu "Taşkın Riski Yönetim Planı" Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi İmar Planı yürürlüğe girdiği tarihten sonra ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından en geç altı (6) ay içerisinde hazırlanacaktır.

1. Detaylı Sayısal Yükseklik Modelinin Oluşturulması: Detaylı bir taşkın haritası çalışmasında öncelikle detaylı sayısal topoğrafik haritaların kullanılması gerekir. Mevcut taşkın alanları 1:5000 ölçekli haritalardan alınan dere kesitlerleri kullanılarak yapılmıştır. Ancak daha büyük ölçekli haritalar kullanılarak daha hassas bir taşkın haritası elde edilmelidir. Bu büyük ölçekli hassas topoğrafik haritalar taşkın bölgelerinde dron yardımıyla ve/veya arazide birebir ölçümler yapılarak elde edilebilir. Elde edilecek bu detaylı topoğrafik haritalara gerek mevcut gerekse potansiyel yerleşim yerlerinin de eklenmesi gerekir.
2. Hidrolojik ve Hidrolik Modelleme Yapılması: Taşkın analizi çalışmalarında hidrolojik modellemeyle havza sınırlarına düşen 20-yıl, 100-yıl ve 500-yıl ortalama tekrarlama periyoduna ait yağışların havza çıkışında ne kadar akış (debi) oluşturacağı elde edilir. Daha sonra ise taşkın alanlarındaki detaylı haritlar yardımıyla derenin 3 boyutlu modeli oluşturulur. Hidrolik modellemeyle herhangi bir debinin derede ve derenin her iki yanındaki taşkın alanlarındaki su seviyesinin hangi kotlara kadar çıkacağı belirlenir. Bu kotlar yardımıyla ortalama tekrarlama periyodu 20-yıl (meydana gelme olasılığı yüksek), 100-yıl (meydana gelme olasılığı orta) ve 500-yıl (meydana gelme olasılığı düşük) olan taşkın haritaları elde edilir.

3. Taşkın Riskine karşı alınması gereken önlemlerin belirlenmesi ve uygulanması:
   Taşkın risk yönetiminde riskinin azaltılması için alınabilecek olası önlemler:
   3.1. Mevcut göletlerin su tutma kapasitelerinin ve hidrolik yapılarının taşkın koruma amaçlı geliştirilmesi.
   3.2. Havza içinde olası sel kapanlarının (göletlerinin) yerinin ve ebatlarının belirlenmesi.
   3.3. Havza içinde olası derivasyon kanalının güzergahının ve ebatının belirlenmesi.

4. Bölgesel su basmalarına karşı alınması gereken önlemler:
   4.1. Dere ve akarların detaylı sayısal yükseklik haritalarıyla belirlenmesi
   4.2. İmara açılacak bölgelerdeki akarların güzergahının belirlenmesi ve bu alanların kamulaştırılması
   4.3. Yağmur suyu drenaj hatlarının dere ve akarlara yönlendirilmesi.

Taşkın Riski Taşıyan alanlarda yapılacak yeni inşaat, ilave ve/veya parselasyona yönelik gelişmelerde dere ve/veya derelerin devamı olan akarlardan ve/veya bunun dışında halihazırda dere ve/veya akar vazifesi gören ancak tapu kayıtlarında halihazırda yer almayan alanların belirlenmesi durumunda bu alanların ve Taşkın Riski Yönetim Planında belirlenecek alanın kamuya terk edilmesi sonrası inşaat hakkı geriye kalan net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.

Bu Plan uyarınca Taşkın Riski ve Yağmur suyu drenaj riski olan alanlar içerisinde kalan, 1.5.1 Kazanılmış Haklar ve 1.5.2 Bu Plan İçin Bir Defaya Mahsus Uygulanmak Üzere Tanınan Haklar kapsamında olan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp Planlama Onayı verilmemiş gelişme başvurularının hazırlanacak "Taşkın Riski Yönetim Planında" belirlenecek kurallara uygun olarak tadil edilmesi esastır. Bu kapsamda tadil edilecek gelişme başvurularında inşaat hakkı brüt alan üzerinden hesaplanacaktır.

Ayrıca Plan Ekinde yer alan Taşkın Riski Değerlendirme Raporundaki İskele Long beach bölgesinde bulunan Karakum deresi ile Sazlıca deresinin raporda belirtilen iki alternatif güzergahtan hangisinin kullanılarak bağlantısının yapılacağı ve taşkın sularının kontrollu bir şekilde denize ulaştırılacağına detaylı arazi ve hidrolik çalışma yapıldıktan sonra karar verilecektir. Bu nedenle bahse konu alternatif güzergahlar üzerinde yer alan parseller için yapılacak Planlama Onayı başvuruları da hazırlanacak **"Taşkın Riski Yönetim Planında"** belirtilen kurallara bağlı olarak sonuçlandırılacaktır.

Bunun dışında Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında yağmur suyu drenaj riski olarak isimlendirilen alanlar içerisinde kalan parseller için yapılacak Planlama onayı başvurularında akarların olduğu bölgelerde Su İşleri Dairesi ve/veya ilgili Kaymakamlık ve/veya ilgili Belediye ve/veya ilgili diğer kurum ve kuruluşlar tarafından kapsamlı arazi ve hidrolik çalışmalar yapılarak parsellerin sınırlarına göre akarların yönleri, bu bağlamda yapılacak kanalların genişliği ve kamuya terk edilecek alanların belirlenmesi koşuluna bağlı olarak sonuçlandırılacaktır.

Taşkın Risk haritalarının her beş yılda bir yağış rejimi ve yapılaşma durumu dikkate alınarak güncellenmesi esastır.

4.8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILABİLECEK YENİ İNŞAAT, TADİLAT, KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ, YIKIM, PARSELLEME VE BENZERİ HUSUSLARA YÖNELİK KURAL VE KOŞULLAR

4.8.1. Sıfır Kodu

Eğimli arsa ve arazilerde doğal zeminin her noktası, düz arsa ve arazilerde ise cephe aldığı yolu anlatır. Eğimi yüzde beşe (%5) kadar olan arsa ve araziler düz olarak kabul edilir.Bu Plan kapsamında doğal zeminin her noktası "sıfır kodu" olarak kabul edilir.

4.8.2. Kat İlavesi

(1) 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları ve Suriçi dışında diğer tüm bölgelerde, mevcut bir binaya, bölgelerin her biri için belirlenen yapılaşma kural ve koşullarını aşmayacak şekilde ve gerekli görülmesi halinde Planlama Onayı aşamasında binanın dış görüntüsü ve estetiği ile ilgili belirlenecek koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılır.

(2) Yukardaki paragrafta belirtilen köyiçi alanları ve Suriçi'nde kat eklemesi, bu alanların her biri için belirlenen yapılaşma kural ve koşullarına ilave olarak binanın mimari özelliği, özgün mimari planı, özgün mimari görünüşü ve cephe özellikleri de dikkate alınarak yapılır.

4.8.3. Binanın veya Birimin Birden Fazla Birime Bölünmesi ve Kullanım Değişikliğine Yönelik Tadilat

(1) Herhangi bir konutun bölünerek birden fazla konuta dönüştürülmesine veya herhangi bir işyerinin birden fazla işyerine bölünmesine; yönelik tadilat ile ilgili gelişmelerde;

a) Bağlı bulunduğu yapılaşma karakter bölgesindeki net konut yoğunluğunun aşılmaması,

b) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi,

c) Otopark gereksiniminin karşılanması,

detay

d) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği,
e) Birden fazla işyerine bölünmesi ile ilgili gelişmelerde yaratabileceği gürültü, kirlilik ve trafik unsurları,

Ve diğer benzeri kriterler esas alınacaktır.

(2) Kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde,
a) Bağlı bulunduğu yapılaşma karakter bölgesinde yapılabilecek arazi kullanım türlerinden biri olması ve bölgede teşvik kapsamında verilmiş olan toplam inşaat alanı oranının konut-konut dışı kullanım oranı ile çelişki arz etmemesi,
b) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi,
c) Otopark gereksiniminin karşılanması,
d) Konut alanlarında yapılabilecek olan kullanım değişikliklerindeki otopark gereksiniminin tamamının kendi parselinde karşılanması,
e) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği,
f) Konut dışı kullanım değişikliği amacı ile bölme ve tadilat ile ilgili gelişmelerde, ilgili kullanıma olan gereksinim ve yaratabileceği gürültü, kirlilik ve trafik unsurları,

Ve diğer benzeri kriterler esas alınacaktır.

(3) 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları ve Suriçi'nde tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı, yukarıdaki (1)'inci ve (2)'inci fıkralarda belirtilenlere ek olarak, binanın özgün mimarisi, eleman ve malzemesi ve benzeri diğer başka hususlarla ilgili koşullara uyulmasını isteyebilir.

4.8.4. Bakım, Onarım ve Tadilat

İmar Gelişme Sınırı içerisindeki, 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları ve Suriçi hariç diğer tüm bölgelerdeki mevcut tüm binalarda her türlü bakım ve onarım yapılır.

Yukardaki paragrafta belirtilen köyiçi alanları ve Suriçi'nde bakım, onarım ve tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı binanın özgün mimarisi, elemanı, malzemesi ve benzeri diğer başka hususlarla ilgili belirlenen koşullara uyulmasını şart koşar.

4.8.5. Yıkım

1) 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları ve Suriçi dışında diğer tüm bölgelerde, belirlenmiş olup olmadığına bakılmaksızın Eski Eserler Yasası uyarınca Eski Eser olan binalar ve/veya kalıntılar dışındaki mevcut

herhangi bir bina, Planlama Makamı'na bildirmek koşuluyla yıkılır. Ancak yıkımın yapılacağı parselde, çevresinde kirlilik ve tehlike meydana gelmemesi için Planlama Makamı tarafından belirlenecek önlemler alınır.

2) 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları ve Suriçi'nde mevcut herhangi bir binanın yıkılıp yıkılamayacağına, Planlama Makamı'nca binanın doku bütünlüğü, yapısal durumu, mimari özellikleri, kültürel değeri ve benzeri özellikleri dikkate alınarak ve ilgili Kuruluşlardan görüş alınarak karar verilir.

4.8.6. Bodrumlar

1) Bodrumlar, gerekli çekilişlerin yapıldığı kamu yolundan 1.20 metre çekiliş yapılması ve gerekli önlemlerin alınması koşulu ile parselin geriye kalan kısmına yapılabilir.
2) Yukarıdaki (1)'inci fıkraya bakılmaksızın Köyiçlerinde ve Gazimağusa Suriçinde yapılacak olan bodrumlar binanın ön cephesi hizasından ve/veya Planlama Makamının koyacağı koşullar çerçevesinde yapılabilir.
3) Bodrum katları sıfır kodu üzerinde en fazla 1.20 metreye kadar yükselebilir.
4) Bodrumlar, binanın yardımcı alanları ve/veya zemin ve/veya zemin üzerindeki diğer katlarda mevcut kullanımlarla ilişkili ve bunlara bağımlı olarak, depo, sığınak, otopark, turizm kullanım amaçlı binalarda mutfak, diskotek v.b. amaçlarla kullanılabilir. Konut kullanımı veya işyeri amacıyla, bağımsız olarak kullanılamazlar.

4.8.7. Çatılarda Eğim ve Yükseklik

1) Eğimli çatı yapılması halinde çatı yüksekliği bina yüksekliği dışında kalir. Bu yükseklik, ilgili bölge için belirlenen bina yüksekliğini 2.20 metreden fazla aşamaz.
2) Yukardaki (1)'inci fıkra uyarınca yapılacak çatılarin eğimi, yüzde otuz üç (%33)'ü geçemez. Eğim saçak ucundan hesaplanır.
3) Eğimli çatılarda olusacak çatı arası mekanı bağımsız, yaşanabilir hacim olarak düzenlenemez. Bu kısımlar ancak su deposu ve benzeri amaçlar için kullanılabilir.
4) 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları ve Suriçi'nde Planlama Makamını, çatı sekli ve yüksekliği ile ilgili olarak özel koşullara uyulmasını isteyebilir.

4.8.8. Merdiven Kulesi

1) 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları ve Suriçi dışındaki diğer tüm bölgelerde yapılacak binalarda, merdiven kulesi merdivenin izdüşümünden daha büyük yapılamaz. Ilgili bölge için belirlenen bina

yüksekliklerini, su depolarının ve güneş ısıtıcılarının gizlenmesi için yapılacak düzenleme gereklerinin dışında 2.30 metreyi aşamaz. Su depolarının ve güneş ısıtıcılarının gizlenmesi için yapılacak düzenlemelerin, 2.30 metrenin üzerinde gerektirdiği yükseklik Planlama Makamınca belirlenir

2) 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları ve Suriçi içerisindeki taralı olarak gösterilen alanda merdiven kulesi ile ilgili kural ve koşullar Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

4.8.9. Yardımcı Kullanım Alanları

1) Yardımcı binalar, esas binanın kullanımı ile ilgili ve ona bağlı kapalı garaj, tuvalet, depo, mutfak, kiler, çamaşırlık, kömürlük, odunluk, kalorifer odası, çardak ve benzeri amaçlara yönelik olarak kullanılabilir.
2) Esas binanın %10'u ve/veya esas binanın 500 m^2'den büyük olması durumunda her halükarda en fazla 50 m^2'si, 200 m^2'den küçük olduğu durumlarda ise 20 m^2'si toplam inşaat alanı ve taban alanı oranı hesaplamalarına dahil edilmez.
3) Yardımcı bina 50 m^2 den büyük olamaz.
4) Komşu parsel hududuna yapılacak yardımcı binaların komşu parsel hududuna temas eden herhangi bir cephesinin uzunluğu 5.50 metreyi, yüksekliği ise 3.1 metreyi (10 ayak) aşamaz. Komşu parsel hududuna pencere açılmaz.
5) Komşu parsel hududuna cephesi olmayan yardımcı binalar esas binadan 1,5 metreden yüksekliği ise 3,6 metreden fazla olamaz.

4.8.10. Eğimli Araziler İle İlgili Kural ve Koşullar

1) Planlama Alanı içerisinde, hertürlü kazı ve dolguya yönelik gelişme, proje ihtitaçlarına göre yetkili makamın vereceği izin doğrultusunda gerçekleşecektir.
2) Kısmen veya tamamen eğimli parseller üzerindeki gelişmelerde, inşaat aşaması ve sonrasında olası toprak kaymasını, erozyonu ve/veya eğimin stabilizasyonu ve manzaranın bozulmasının önlenmesi veya eğimin değiştirilmesinden dolayı çevrenin ve doğal ortamın bozulmasını önleyecek, uygun drenajı sağlayacak önlemler alınması zorunludur .
3) Tepelikler bitkilendirilecek, bahçeler ihtiyaç duyulduğu durumlarda teraslandırılacak ve erozyonu önlemek için inşaat tamamlandıktan sonra toprak zemin bitkilendirilecektir.
4) Teraslamalar, istinat duvarlarının yüksekliği 2.5 metre'yi aşacak şekilde yapılamaz.

4.8.11. Bölme, Parselleme ve Birleştirme

1) Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, İmar Gelişme Sınırları ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgede bulunan ve Plana ekli, 1/30.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritası'ında gösterilen Orman Alanları ve Tarımsal Gelişme Alanlarında, tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasa'da belirtilmiş hiçbir bölme ve/veya parselleme yapılamaz.
   a) Tarımsal Gelişme Alanlarında, arazinin mülkiyeti, hisse yapısı, verimliliğine ve/veya benzeri diğer hususlara bağlı olarak sulu tarım yapılabilecek araziler veya kuru tarım yapılabilecek araziler ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro yasalarında belirlenen alanlardan daha küçük tarımsal bölme yapılamaz.

2) Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, İmar Gelişme Sınırları içerisinde kalan alanlarda aşağıdaki kurallara uygun olarak parselleme yapılır. İmar Gelişme Sınırları içerisinde kalan alanlarda tarımsal amaçlı bölme yapılamaz.

   a) KA1, KA2, KA3, KA4 ve KA6 olarak isimlendirilen konut alanlarında ve içerisinde yer alan hizmet merkezlerinde 600 metre kare (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.

   b) KA1 olarak isimlendirilen konut alanında seracılık faaliyetlerinin yürütüldüğü arsalarda 1000 metre kareden daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.

   c) KA5 olarak isimlendirilen konut alanında ve batısındaki KA4 bölgesinde ve içerisinde kalan hizmet merkezinde 5000 metre kareden daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.

   d) Geleneksel Köyiçi Koruma alanlarında bkz. 4.5 maddesi.

   e) Suriçi'nde bkz. 4.6 maddesi.

   f) Köyiçi Hizmet Merkezleri, Gazimağusa'da Bölgesel Hizmet Merkezi ve 15 Ağustos Bulvarı'nın Tarıma Dayalı Sanayi alanından sonraki Faaliyet Koridoru ile İskele'de Long Beach'teki Kentsel Hizmet Merkezi ve Ercan İskele anayolu üzerindeki Faaliyet Koridoru ve İskeledeki KA5 bölgesindeki kentsel hizmet merkezi dışında tüm Hizmet Merkezleri'nde 600 metre kare (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.

   g) Gazimağusa'da Bölgesel Hizmet Merkezi, 15 Ağustos Bulvarı'nın Tarıma Dayalı Sanayi alanından sonraki Faaliyet Koridoru ve Ercan İskele anayolunun üzerindeki Faaliyet Koridoru 2000 metre kareden daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.

   h) Tuzla'da DAÜ Bağlantı yolunun güneyinde yer alan Kirli(ağır) sanayi bölgesinde asgari parsel büyüklüğü 6000 $m^{2'}$ nin, orta ve

büyük ölçekli sanayi bölgesinde 3500m2'nin, Küçük sanayi sitesinde 1000 m2'nin, tarıma dayalı sanayi bölgesinde ise 2500 m2'nin altında olamaz.

i) Turizm Eğlence Alanında 850 metre kareden küçük arsalara bölecek şekilde parselasyon yapılamaz.

3) Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından parseller birleştirilebilir ancak birleştirilen parsellerdeki kural ve koşullar aşağıda belirtildiği gibi bulundukları bölgeye göre değişiklik gösterir.

a) İmar Gelişme Sınırları içerisindeki parsellerde birleştirmeden sonra oluşacak yeni parselde yapılacak gelişmelerde, birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.

b) İmar Gelişme Sınırları ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölge içerisindeki parseller ile İmar Gelişme Sınırları içerisindeki parsellerin birleştirilmesi durumunda yapılacak gelişmelerde, birleştirmeden sonra oluşacak yeni parselin İmar Gelişme Sınırı içinde kalan kısmının alanı esas alınır.

c) İmar Gelişme Sınırları ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgede bulunan parsellerin birleştirilmesinden oluşacak yeni parselde birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.

d) Ancak Planlama Makamı ilgili Belediye ile birlikte birleştirilmesi öngörülen parselde yer alan veya alması planlanan arazi kullanım türüne göre bölgeye getireceği ekstra nüfus ve trafik nedeni ile yaratabileceği altyapı sorunlarının yatırımcı tarafından karşılanmasını talep edebileceği gibi böylesi bir birleşmeden doğabilecek yatak, sınıf ve benzeri kapasite artışına yönelik bir gelişmeyi bu Planla belirlenen politikalar uyarınca reddedebilir.

4.8.12. Parselleme, Parsel Birleştirme ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları ile İlgili Kural ve Koşullar

(1) Parselleme, parsel birleştirme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, niteliği, yakın çevresi ile ilişkisi dikkate alınarak,

a) Trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı ve/veya,

b) Sahil şeridine ve/veya benzeri alanlara araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlanlantısı ve/veya otopark ve/veya,

c) Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak ve/veya 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.

(2) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra,

a) Kalan parsel alanının büyüklüğüne, alınacak olan yeşil alanın %10 oranını aşıp aşmadığına ve aşağıdaki (d) bendine bakılmaksızın Plana ekli tapu haritalarında yer alan ve/ veya derelerden ve derelerin devamı olan su arklarından cephe alan parsellerde ve koruma bandı çizilmemiş sulak alanlarda komşu oldukları cephe boyunca asgari 5 metre derinliğinde bir alan yeşil kuşak oluşturmak ve sahil şeridi içerisinde doğal alana komşu oldukları cephe boyunca asgari 10 metre derinliğinde bir alan yaya ve/veya bisiklet yolu ve/veya rekreasyon alanı oluşturmak amaçları ile kamuya terk edilir. Parsel alanın %10'unu aşması halinde, %10 terk edilmiş durumda hesaplanacak inşaat hakkına, %10 üzerinde terk edilen alanın bölgeye ait yapı arsa oranı ile çarpılarak hesaplanacak rakam ilave edilmek suretiyle ek inşaat hakkı verilir. Ek inşaat hakkı sonrası oluşacak yapı arsa oranının bölge kuralının %50'sini aşmaması tavsiye edilir. %50'sini aştığı ve/veya Bu Planla belirlenen bölgeye ait taban alanı oranı, kat adedi, binanın parsel hududuna olan mesafesi ve benzeri yapılaşma kurallarını aştığı durumlarda bahse konu kamuya terk edilecek alanın kısmen ve/veya tamamen istimlak edilip edilmeyeceğine ve/veya bahse konu Bu Planla belirlenen yapılaşma kurallarının bir veya birkaçından sarfınazar edilip edilmeyeceğine parselin büyüklüğü, konumu ve yakın çevresi ile ilişkisine bakılarak Planlama Onayı aşamasında karar verilecektir.

b) İmar Gelişme Sınırları içerisindeki tüm bölgelerde ise 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, kalan parsel alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

c) Kalan parsel alanının Yukarıdaki (b) bendinde belirtilen büyüklüğün altında olması durumunda sadece çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'u yeşil alan ve/veya otopark alanı olarak kamuya ayrılır.

d) Yukarıdaki (b) ve (c) bendlerine bakılmaksızın, parsel içerisinde ilk konut, telleme/taş duvar yapımına yönelik gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz. Ancak Parsel içerisine yapılacak 2 (iki)inci ve/veya daha fazla konuta ve/veya diğer kullanımlara yönelik gelişmelerde yukarıdaki (b) ve (c) bendleri kuralları uygulanır.

detay
gerçekler detaydadır

(3) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların, nihayi tasvip almış arsadan alınması halinde, inşaat toplam alanı hesaplanırken, yukarıdaki 2(a) bendinde belirtilen koşullarda ek inşaat hakkı verilir.

(4) Yeni inşaat ve parsel birleştirme amaçlı gelişmelerde,
   a) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (a), (b), ve (c) bendlerinde belirtilen alanların tamamının kamuya devredildiği durumlarda kamusal alanların toplamının parsel alanının %30'unu aşması halinde yukarıdaki 2(a) bendinde belirtilen koşullarda ek inşaat hakkı verilir.
   b) (1)'inci fıkranın sadece (a) ve (b) bendlerinde belirtilen alanların kamuya devredildiği durumlarda kamusal alanların toplamının parsel alanının %20'sini aşması halinde yukarıdaki 2(a) bendinde belirtilen koşullarda ek inşaat alanı verilir.

4.8.13. 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) açıya uygun olarak aşağıdaki yöntemle belirlenir.

1) <u>Parselin yola olan cephesinde</u>;

Bina yaklaşma sınırı=bina yüksekliği/1.42 – yol genişliği
Bina yüksekliği=1.42*(yol genişliği+bina yaklaşma sınırı)

2) Parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde;

Bina yaklaşma sınırı=bina yüksekliği/1.42 – (yol genişliği-3 m (10 ayak))
Bina yüksekliği=1.42*(yol genişliği+bina yaklaşma sınırı-3 m(10 ayak))

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.

4.8.14. Bina Cephe Uzunluğu ve Aynı Parsel İçerisindeki Binalar Arası Uzaklık

Planlama Alanı hudutları içerisinde birbirinin manzarasını, havasını, güneşini, ışığını kesen, özel hayatın mahremiyetini olumsuz etkileyen, iç içe geçmiş yaşam alanlarının oluşmasının engellenmesi için aşağıda belirtilen kurallara uygun olarak gerekli düzenlemelerin yapılması esastır.

1) Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, iki bina arasındaki uzaklık 6.10 metreden (20 ayaktan) az olamaz.
2) 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 Bina Yaklaşma Sınırı maddesinde belirtildiği şekilde hesaplanır.

3) 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.
4) Zemin katın bitişik, üst katların ayrık olduğu binalarda da mesafeler yukarıdaki (1) nolu paragrafta belirtildiği şekilde hesaplanır.
5) Hizmet Merkezlerinde ve Faaliyet Koridorlarında binaların herhangi bir cephesinin uzunluğunun 35 metreyi, diğer bölgelerde ise 25 metreyi aşmaması esastır.
6) Ancak, kamu binaları, toplumsal hizmet kullanımları ve kullanım amacına uygun olarak daha geniş cephenin zaruri olduğu konut dışı kullanım türlerinde yukarıdaki (5)'inci paragrafta belirtilen cephe uzunluklarından daha uzun bir cepheye izin verilebilir.
7) Parselin ebatlarına bağlı olarak yukarıdaki (5)'inci paragrafta belirlenen asgari cephe genişlikleri nedeni ile taban alanı oranının veya toplam inşaat alanı oranının tamamının kullanılamadığı durumlarda arazi kullanım türüne bakılmaksızın, yakın çevredeki yapılaşmalar da dikkate alınarak daha uzun cephelere izin verilebilir.

4.8.15. Yapılaşmasını Büyük Ölçüde Bu Planla Belirlenmiş Bölge Kuralının Üzerinde Tamamlamış Yapı Adalarında Uyumlu Birliktelik

1) Imar Gelişme Sınırları içerisindeki konut alanları ve hizmet merkezleri (köyiçleri dışında) içerisinde kalan alanlarda bu plana göre tanınmış kazanılmış haklar da dikkate alındığında yapılaşmasını bu planla belirlenmiş;
   a. Bölge kuralının %70 ve üzerinde bir oranda tamamlamış yapı adalarında, biçimlenmesi tamamlanmış doku ile uyumlu birlikteliği sağlamak için, bu gibi adalardaki yeni gelişmeler, mevcut yapılaşmış ve/veya kazanılmış hak sahibi arsalardaki binaların yapı arsa oranları, net konut yoğunlukları ile kat sayısı bakımından ortalaması esas alınarak belirlenir.

2) Bu madde amaçları bakımından yapı adası dört tarafından yolla sınırlanan ve/veya en az bir tarafı yolla sınırlanmış olup diğer tarafları ise hastahane, okul, yüksek eğitim gibi toplumsal hizmet kullanımları ile mezarlık, otobüs terminali, yeşil alan ve dere yatağı gibi kamusal alanlarla sınırlanan alan içerisinde kalan arsa topluluğunu anlatır.

3) Faaliyet Koridorlarından ve/veya ana ulaşım arterlerinden cephe alan parsellerde yapı adası bir kavşaktan diğer kavşağa kadar olan alan içerisindeki parseller grubunu anlatır. Ancak Planlama makamı bu gibi caddelerde birden fazla kavşağı birarada değerlendirebilir.

4) Oluşumu tamamlanmış alanlara ek olarak aynı yoldan cephe alan ve bölge için belirlenmiş kat sayısından daha fazla katı olan iki bina arasında kalan arsada yapılabilecek gelişmelerde uyumlu birlikteliği sağlamak için, planda o bölge için verilmiş kat sayısına ve/veya yukarıda tanımlandığı gibi oluşumu tamamlanmış bir alanda, bina kat sayısı bakımından ortalamaya bakılmaksızın, bölge için planda belirlenmiş yapı arsa oranını ve net konut yoğunluğunu ve/veya yukarıdaki (1)'inci paragrafın (a) fıkrasında belirtilen ortalama yapı arsa oranını aşmamak koşulu ile, söz konusu iki binanın kat yükseklikleri ortalaması esas alınarak kat yüksekliği belirlenir. Ancak aynı yoldan cephe alan iki bina arasında kalan arsanın alanı, söz konusu iki binanın üzerinde bulunduğu arsaların, alanları ortalamasının 1,5 katından büyükse uyumlu birliktelik kuralı uygulanmaz.

4.8.16. Geçit Hakları İle İlgili Gelişme

a) Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten sonra herhangi bir yeterli yola bağlantısı bulunmayan ve Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında alınacak olan geçit hakkı ile tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.

b) Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten önce, herhangi bir yeterli kamu yoluna bağlantısı bulunmayan ve Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında geçit hakkına sahip olan parseller üzerinde konut kullanımına yönelik gelişmelerde, ambulans, itifaiye, polis aracı ve benzeri her türlü acil durum aracının parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımının sağlanması esastır. Bu bağlamda tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaata yönelik gelişmelerde, mevcut geçit hakkına sahip parsellerin geçit genişliklerini aşağıdaki (i) ve (ii) paragraflarında belirtilen ölçütler doğrultusunda tadil etmeleri gerekmektedir.

   i. Tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat yönelik gelişmelerde Taşınmaz Mal (Tasarruf Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasına göre alınmış en az 4 metre genişliğindeki geçit haklarının çıkmaz oluşturmayıp en az 2 noktodan yeterli bir kamu yoluna bağlantısı olduğu durumlarda ise geçit genişliğinin en az 4 metre, yeterli yola uzunluğunun ise en fazla 100 metre olması esastır.

   ii. Dönemeçte geçit iç yarıçapının en az 11 metre, dış yarıçapının ise 15 metre olması gerekmektedir.

   iii. Yukarıdaki (b) paragrafında belirtilen esaslar doğrultusunda (i) ve (ii) paragraflarında belirtilen ölçütlerin dışında kalan geçit hakkı ile tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.

4.8.17. Yarım Arsalar Üzerinde Yapılaşma Kuralları

Bu plan yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış yarım arsalar üzerinde arsa hududuna bitişik mevcut bir bina olması durumunda bitişiğindeki

yarım arsaya yapılacak gelişme başvurularında mevcut binanın taban veya toplam inşaat alanının bulunduğu bölgenin yapılaşma kurallarının üzerinde olması durumunda bölge kuralına bakılmaksızın mevcut binanın yapılaşma kural ve koşulları geçerli olacaktır.

4.8.18. Planda Gösterimi Sevhen Hata Yapılmış Alanlar

Orman alanlarında, sit alanlarında ve benzeri ilgili kurumlarca sınırları belirlenmiş ve 1.4.1 Plan kapsamı maddesinde belirtilen Planın ekinde yer alan ve planla bir bütün oluşturan tapu haritalarına işlenirken sevhen hata yapılmış alanlarda, ilgili kurumlar tarafından belirtilen sınırlar esas alınır.

Söz konusu parselin Orman alanı, sit alanı ve benzeri alanlar kapsamı dışında olduğu ilgili Kurumlarca tespit edilmiş olan alanlarda komşu bölge kuralları geçerlidir.

Planda gösterilen kıyı rekreasyon alanları, park alanları, 4.4.10 maddesinde belirtilen eğitim alanları, hastane alanı, atık su arıtma tesisi 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.

4.8.19. Bu Planda Tanımlanmamış ve/veya Uygun Yer Seçimi Politikaları Saptanmamış Olan Arazi Kullanım Türleri ile İlgili Gelişmeler

Bu Planda tanımlanmamış ve/veya uygun yer seçimi politikaları belirlenmemiş olan arazi kullanım türleri ile ilgili gelişme önerileri, planlama onayı aşamasında, her başvurunun kendi durumu ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler çerçevesinde Planın Amaç, Stratejileri ve Politikaları göz önüne alınarak sonuçlandırılacaktır.

4.8.20. Küçük Ölçekli Güneş Enerji Panellerinin Kurulumuna Yönelik Kurallar

1) Binanın ve/veya yardımcı binanın çatısında eğimli çatı ise; üst çatı yüksekliği çatıya dik olarak ölçülmek üzere, çatıdan 20 cm'yi aşmaması; bacalar ve merdiven kuleleri dışında hiçbir kısmı çatının en yüksek kısmından daha yüksek olmaması, düz çatı ise kurum alanı çatının dış kenarından en az 1 metre içeride yer alan, bacalar ve merdiven kuleleri dışında en yüksek kısmı çatının zemininden hesaplanmak üzere 1.20 metreyi aşmaması;
2) Binanın cephesinde; pencere, kapı, balkon ve benzeri açıklıklar kapanmayacak şekilde bina köşelerinden ve çatıdan en az 1 metre içeride, cephe aldığı duvardan uzaklığı dik ölçülmek üzere 20 cm'den fazla olmaması;

3) Binanın bahçesinde; kurulumun parsel sınırından 3 metre mesafe içerisinde olması durumunda yüksekliği bahçe zemininden 1.20 metreyi, 3 metre mesafe dışında olması durumunda 2.50 metreyi aşmaması;
4) Pergola üzerinde; Monte edileceği pergolaların parsel sınırından en az 3 metre geride olan, yüksekliğinin bahçe zemininden 4 metreyi aşmayan, pergola ile birlikte esas binanın taban alanının %20 sini aşmaması,

koşulu ile yapılabilir.

4.8.21. Diğer Kural ve Koşullar

1) Planlama alanı sınırları içerisinde kalan alanlarda yapılacak yeni inşaat, ilave, parselasyon amaçlı gelişmelerde yeterli yol su, elektrik ve benzeri kentsel altyapısı olması esastır.
2) Restorasyon, yeni inşaat, tadilat, ilave ve benzeri yapı ve inşaata ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde çevre kirliliğinin önlenmesi için ilgili Belediye ve Çevre Koruma Dairesi'nin uygun göreceği şekilde inşaat alanı branda veya benzeri bir malzeme ile kapatılacak, inşaat malzemeleri parsel içerisinde uygun bir alanda depolanacak, inşaat atıkları ise parselden taşınarak bertaraf edilecektir.
3) Yapılacak yeni inşaatlarda, sıfır kodu üzerinde kalan ve 1.20 metreden yüksek her türlü kullanım alanı Bina Toplam Alanı Oranı ve/veya Toplam İnşaat Alanı içerisinde hesaplanır.
4) Okul, hastane, turistik tesis ve benzeri konut dışı kullanımlarda her bir kat için ses, ısı yalıtımı ve/veya dekoratif amaçlarla yapılacak 0.60 metreyi aşmayan asma tavan bina kat sayısı, bina toplam yüksekliği ve inşaat alanından sayılmaz.
5) Parsel toplam alanının % 5'ini aşan alana sahip olan, boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan alanlar, üstü açık olsa bile inşaat toplam alanından sayılırlar. Ancak aydınlıklar bu kuralın dışındadır.
6) 2.55 metre yüksekliğinde otopark amacı ile bina altında yapılan kapalı alanlar, bina yüksekliğine dahil edilir ancak bina toplam alanı oranı ve/veya toplam inşaat alanından sayılmazlar.
7) Esas bina toplam inşaat alanının %5'ini aşmayan alana sahip üstü kapalı balkonlar inşaat toplam alanından sayılmaz.
8) Bu Plan amaçları bakımından, sende katı zeminde ve sadece konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerde yapılabilir. Sende katı bina toplam inşaat alanından sayılmaz.
9) Bir tesisin veya bir konutun parçası olarak yapılacak olan yüzme havuzları arsa alanının %10'undan fazla büyüklükte olamaz. Havuzlar arsa sınırına en fazla 1.50 metre yaklaşabilir.
10) Kamunun kullanımına açık bina tasarımlarında, çevre düzenlemelerinde ve otoparklarda, bedensel engelliler için

standartlara uygun olarak düzenleme yapılacaktır.

11) Birden fazla mal sahibine ait olup, Bu Plan yürürlüğe girmeden once yürürlükteki mevzuata uygun olarak yarı hissesi için izin alınmış ve bu izne uygun olarak yapılmış bitişik nizam bir binanın geri kalan kısımları binanın diğer yarısı için alınmış izin koşullarına uygun olarak tamamlanabilir.

4.9. POTANSİYEL JEOLOJİK ve/veya YAPI ZEMİN İLİŞKİSİ AÇISINDAN RİSK TAŞIYAN ALANLARA YÖNELİK KURAL VE KOŞULLAR

Planlama alanı içerisinde Jeoloji ve Maden Dairesi tarafından hazırlanan jeolojik açıdan potansiyel zemin riski taşıyan alanlar Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında gösterilmiştir. Planlama alanı içerisinde jeolojik yapı ile ilgili Daire ve/veya kurumlar tarafından talep edilecek tüm bilgiler yayınlanmış haritaya bağlı olarak Jeoloji ve Maden Dairesi tarafından verilecektir.

Yapı açısından potansiyel risk taşıyan alanlar KTMMOB'ye bağlı ilgili Odalarının (İnşaat Mühendisleri Odası ve Yerbilim Mühendisleri Odası) ulusal/uluslararası kabul gören bilimsel argümanlarla Yapı Zemin İlişkisi Açısından Potansiyel Risk Haritası Jeoloji ve Maden Dairesi katkıları ile hazırlanacaktır. Planlama alanı içerisinde yapılacak gelişmelerde ve bu alanlar içerisinde olup olmadığına bakılmaksızın; Zemin Değerlendirme dosyaları KTMMOB Yetki Kurulu tarafından onaylanmış zemin değerlendirme kriterlerine bağlı yürütülecektir. Zemin Değerlendirme dosyalarına tabii tüm projeler inşaat ruhsatı öncesi ruhsat makamı tarafından Jeoloji ve Maden Dairesinin görüşüne sunulacaktır. Potansiyel Jeolojik ve/veya Yapı Zemin İlişkisi Açısından Risk Taşıyan alanlarda Jeoloji ve Maden Dairesi ve/veya KTMMOB bağlı ilgili Odalar tarafından ayrıntılı çalışmalar yapılarak kamu menfaati açısından haritalar güncellenip kamu ile paylaşılacaktır.

5. UYGULAMA EYLEM PLANI

Planlama süreci politika, plan, program, proje ve para, bir birini tamamlayan, kademelerden oluşan bir süreçtir. Özel sektör etkinliklerini kamu eliyle desteklenmesi ve yönlendirilmesinin yanı sıra, izleme ve değerlendirme de planlama sürecinin önemli parçasıdır.

Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi İmar Planının etkin bir şekilde uygulanabilmesi için sırası ile;

- Eylem konularının ve eylem konularından sorumlu kurumların ve kısa, orta ve uzun vade plan dönemlerinin belirlenmesine,
- Kurumlar arası koordinasyonun sağlanmasına,
- Eylem konularının hayata geçirilmesi için yapılması gereken kamulaştırma, plan, proje ve benzeri işlerin belirlenerek yapılmasına,
- Gerekli mali kaynağın hesaplanmasına ve bulunmasına,
- Uygulamanın denetlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Eylem planında belirtilen tüm eylem konularının hayata geçirilmesinden ilgili ana ve koordinasyon kurulu içerisinde olacak kurum, kuruluş, belediyeler, meslek odaları, sivil toplum örgütleri ve üniversiteler sorumlu olacak ve uygulama işbirliği içinde yapılacaktır. Bu amaçla, Uygulama Eylem Planında belirtilen faaliyetlerin gerçekleştirilmesi aşamasında faaliyet gösteren, yetki ve sorumluluk sahibi olan veya söz konusu faaliyetlerle ilgili olan veya sonuçlarından etkilenecek tüm kesimlerinden ilgili paydaşların sürece katılımı sağlanacaktır.

Eylem konularına göre gerekli mali kaynak Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi İmar Planı yürürlüğe girdiği tarihten sonra ilgili Kurumlar tarafından hazırlanacak mali yatırım tutarları yıllık Genel Bütçe altında ilgili kurumun bütçesinde ayrılacaktır.

Uygulama Eylem planı, Ana ve koordinasyon kurulu içerisinde olan kurumlar tarafından izlenecek, belirlenen kısa, orta ve uzun vadede yapılıp yapılmayan işler raporlanacak ve planın gözden geçirilmesinde dikkate alınacaktır.

Bunun dışında nüfus artışının Planda öngörülen nüfus projeksiyonları ile örtüşüp örtüşmediği, konut ihtiyacının ve talebinin ne oranda karşılandığı, ekonomik faaliyet alanlarının ihtiyacı ne oranda karşılayabildiği ve benzeri hususlar Planlama Makamınca izlenecektir.

Yapılacak tüm faaliyetler, Plan'ın ufku olan 2041 yılına kadar olan dönem içinde, 2026 yılına kadar dönem kısa, 2029 yılına kadarki sonraki beş yıllık dönem orta ve 2041 yılına kadar olan dönem ise uzun dönem olarak planlanmıştır.

Eylem Konuları;

- Öncelikli alanlarla ilgili plan çalışmaları
  - Kıyı Bölgesi (Kısa Dönem)
  - Turizm Alanları (Kısa Dönem)
  - Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Kentsel Yerleşim Alanları (Orta Dönem)
  - Diğer kırsal yerleşimler (Orta Dönem)
- Alt Öncelikli Alanlarla ilgili plan çalışmaları
  - Alaniçi, Yeniboğaziçi, Mormenkeşe, İskele ve Turnalar Dokusu Korunarak Geliştirilecek Köyiçi Alanları (Kısa Dönem)
  - Diğer Köyiçi alanları (Orta Dönem)
  - Suriçi (Kısa Dönem)
  - Kültür Rotası (Kısa Dönem)
  - Hizmet Merkezleri (Orta Dönem)
- Taşkın Riski Taşıyan Alanlarda Planda belirtilen gerekli önlemlerin kamu ve/veya kamu özel ortaklığında alınması (Kısa Dönem)
- Plan Alanı bütününde Ulaşım Master Planı hazırlanması (Kısa Dönem)
- Öngörülen taşıt, yaya ve bisiklet yolu bağlantılarının hayata geçirilmesi (Kısa Dönem)
- Ulaştırma Bakanlığı tarafından Gazimağusa yük limanının Kalecik'e taşınması kararı alınması durumunda Planda öngörülen Mutluyaka- Sınırüstü- Kalecik arası çevre yolunun tamamlanması (Kısa Dönem)
- Ulaştırma Bakanlığı tarafından yapılacak fizibilite çalışmaları sonrasında Gazimağusa Yük Limanının Kalecik'e taşınıp taşınmayacağı kararının verilmesi.
- Serbest Bölgenin yük limanın konumuna bağlı olarak taşınması (Kısa Dönem)
- Mevcut limanın yük/veya yolcu ve yat limanına dönüştürülmesi (Orta Dönem)

- Halihazırda kullanılmakta olan 2,5 ha üzerinde olan Gazimağusa Atıksu arıtma Tesisi'nin 16,5 ha kamulaştırılmış alanda kapasitesinin arttırılması (Kısa Dönem)
- İskele'de ve Yeniboğaziçinde yapılması öngörülen atıksu arıtma tesisinin tamamlanması (Kısa Dönem)
- Atıksu Arıtma Tesisi yapılıncaya kadar geçecek sürede, hassas alan olan kıyı bölgesi içerisinde ve yüksek yoğunluklu yerleşim alanlarında münferit paket arıtmalar yerine kamu arazilerine Belediyeler tarafından işletilecek olan geçici olarak merkezi istasyonların kurulması (Kısa Dönem)
- Planda belirlenen bölgede Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanlarının hayata geçirilmesi (Orta Dönem)
- Su, Telekominikasyon ve Elektrik altyapılarının tamamlanması (Kısa Dönem)
- Gazimağusa' da vahşi katı atık depolama alanının rehabilitasyonu sağlanarak transfer istasyonunun faaliyete geçirilmesi (Kısa Dönem)
- İskele'de yapılması öngörülen transfer istasyonunun tamamlanması (Kısa Dönem)
- Kıyı rekreasyon alanları ve parkların amacına uygun olarak düzenlenmesi (Kısa Dönem)
- Yeniboğaziçi'nde yapılması öngörülen sağlık ocağının hayata geçirilmesi (Kısa Dönem)
- İskele'ye yapılması öngörülen hastanenin hayata geçirilmesi (Orta Dönem)
- Gazimağusa Devlet Hastanesi'nin kapasitesinin arttırılması (Orta Dönem)
- Rehabilitasyon merkezi, yaşlı bakım evi ve benzeri sosyal hizmet kurumlarının hayata geçirilmesi (Kısa/ Orta Dönem)
- Okul İhtiyacının Devlet Tarafından Karşılanması öngörülen kısmının karşılanması (Kısa Dönem)
- İmar gelişme sınırları içerisinde kalan ağıl alanlarının tarımsal gelişme alanında yerleşim alanlarından uzakta (500 m mesafede) ve korunacak hassas alanlar dışında belirlenecek uygun alanlara taşınması (Orta Dönem)
- Tuzla Sanayi Bölgesi 2, Gazimağusa ve İskele Küçük Ölçekli Sanayi Bölgeleri, Yıldırım ve Gazimağusa Tarıma Dayalı Sanayi Bölgeleri ve Gazimağusa Depolama Alanlarının altyapılarının tamamlanması (Kısa Dönem)
- "Bölgesel Hizmet Merkezi" olarak planlanan Gazimağusa Küçük Organize Sanayi Bölgesi'nde hali hazırda bulunan küçük ve orta ölçekli sanayi işletmelerinin sanayi tesislerinin türlerine göre belirlenen Sanayi Bölgelerine taşınmaları (işletmelerin kredi, hibe ve benzeri destek mekanizmaları ile desteklenmesi) (Orta Dönem)
- Sanayi bölgeleri dışında yer alan işletmelerinin sanayi bölgelerine taşınmaları (işletmelerin kredi, hibe ve benzeri destek mekanizmaları ile desteklenmesi) (Orta Dönem)
- Halihazırda sanayi bölgeleri içerisinde yer alan ancak faaliyet alanına göre her bölge için tanımlanan olması gereken sanayi bölgesi içerisinde olmayan mevcut izinli sanayi işletmelerinin (işletme sahiplerinin rızası olması durumunda) faaliyet alanına uygun sanayi bölgelerine taşınması (Uzun Dönem)