

BAŞKENT LEFKOŞA

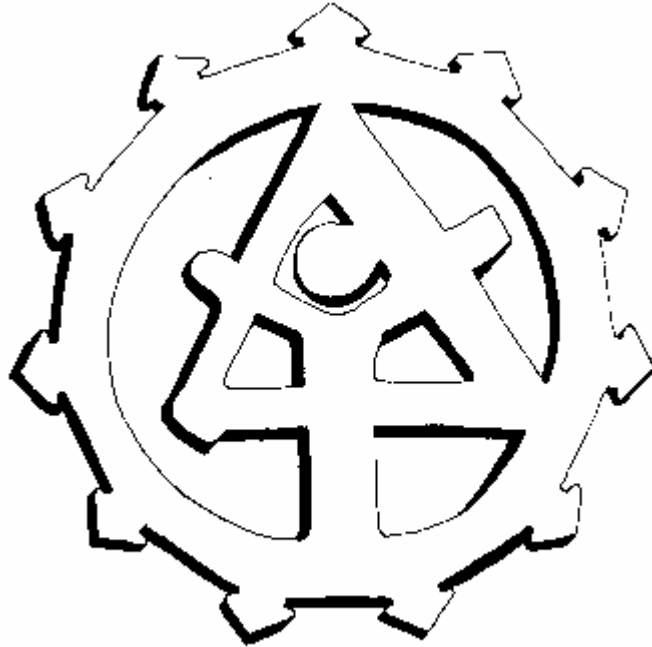
LEFKOŞA GÖNYELİ ALAYKÖY
HAMİTKÖY HASPOLAT KANLIKÖY

İMAR PLANI

CİLT 1

KARAR RAPORU

REDAKSİYON
(KONSOLİDE)



ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ TARAFINDAN
KONSOLİDE EDİLMİŞTİR

LEFKOŞA - HAZİRAN 2012

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

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

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (2005)

RG Sayı : 207
Tarih : 29.11.2005
EK III AE : 704

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (2009)

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

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 3 (2012)

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

**55/89 İMAR YASASI
ALTINDA**

BAŞKENT LEFKOŞA
(LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HAMİTKÖY, HASPOLAT VE KANLIKÖY)
İMAR PLANI

(4 Haziran 2012 Tarihine Kadar Yayınlanmış Değişiklikler
Dahil Edilmiş, Konsolide Metin)

İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi Tarafından Konsolide Edilmiştir

Lefkoşa – Haziran 2012

AÇIKLAMA

Bu metin, 55/89 İmar Yasası altında yayınlanmış Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın, 4 Haziran 2012 tarihine kadar yayınlamış değişiklikler ile birlikte Konsolide edilmiş kopyasıdır. Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın kullanılmasında kullanıcının, Esas İmar Planı ve Değişikliklerinin birlikte okumasını kolaylaştırma amacı ile hazırlanmıştır. Yasal döküman için KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış olan esas İmar Planı ve değişiklik metinleri geçerlidir.

**İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi**

**Lefkoşa
Haziran 2012**

İMAR YASASI
(55/1989 Sayılı Yasa)
Madde 7 altında İmar Planı

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İçişleri Bakanı ile Planlama Makamı İmar Yasası'nın 7'ci maddesinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak yapmış olduğu **Başkent Lefkoşa İmar Planı'nı**, Resmi Gazetenin 11.04.2001 tarihli, 120 sayılı nüshasında Amme Enstrümanı 40 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

BAŞKENT LEFKOŞA
(LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HAMİTKÖY, HASPOLAT VE KANLIKÖY)
İMAR PLANI

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (2005)

RG Sayı : 207
Tarih : 29.11.2005
EK III AE : 704

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (2009)

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

BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 3 (2012)

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

Başkent Lefkoşa İmar Planı Yönetim ve Çalışma Grubu
(2010-2012)

İDARİ KISIM

Nazım ÇAVUŞOĞLU	İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı	
Hasan İSLAMOĞLU	Müsteşar	
Hasan BALTACI	Müdür	İnşaat Mühendisi
Cevdet HACIOĞLU	Müdür	İnşaat Mühendisi
Layık Topcan MESUTOĞLU	Şehir Plancısı	Müdür Muavini (v)

PROJE GRUBU

Ali ÖZNUR	Şehir Plancısı	(Ekip Sorumlusu)
Emine AZİMLİ	Mimar	
Ayhan ÇAKMAK	Mimar	
Gül ÖZTEK	Mimar	
Şener LAKADAMYALI	İnşaat Mühendisi	
Yezdan İLGEN	Mimar	
İdris YENEN	Teknisyen	
Dudu AZİZOĞLU	Teknisyen	

KATKI KOYANLAR

Ali AREMEK	Şehir Plancısı
Çelen SOYER	Mimar
Bülent TAŞER	Mimar
Serkan CEMOĞLU	Teknisyen
Hasan GÜRTEPE	Teknisyen
Tüjen YiğİTCAN	Bilgisayar Operatörü

Başkent Lefkoşa İmar Planı Yönetim ve Çalışma Grubu
(2004-2009)

İDARİ KISIM

Özkan MURAT	İçişleri Bakanlığı	
Hasan FINDIK	Müsteşar	
Asilkan BERKUT	Müdür	Şehir Plancısı
Ahmet Y. BAHÇECİ	Müdür	Mimar
Salih Tacan ERSÜMER	Müdür	İnşaat Mühendisi
Layık Topcan MESUTOĞLU	Şehir Plancısı	Müdür Muavini (v)

PROJE GRUBU

Ali AREMEK	Şehir Plancısı	
Cengiz ZEYBEK	İnşaat Mühendisi	(2005 yılından sonra)
Serhan GÖKKAYA	İnşaat Mühendisi	(2005 yılından sonra)
Ceren Alkan KARAKAŞLI	Mimar	(2005 yılından sonra)
Mehmet Beyaz	Teknisyen	(2005 yılından sonra)

KATKI KOYANLAR

Ali ÖZNUR	Şehir Plancısı
Hasan GÜRTEPE	Teknisyen
Tüjen YİĞİTCAN	Bilgisayar Operatörü

Başkent Lefkoşa İmar Planı Yönetim ve Çalışma Grubu
(Ekim1999-2000)

İDARİ KISIM

Mustafa AKINCI	Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı	
Bülent KANOL	Müsteşar	
Ahmet SAVAŞ ÖREK	Müdür V.	Y. Şehir Plancısı
Layık MESUTOĞLU	Şube Amiri	Şehir Plancısı

DANIŞMANLAR

Prof. Dr. Raci BADEMLİ	ODTÜ Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Ruşen KELEŞ	DAÜ Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Ahmet ACAR	ODTÜ Öğretim Üyesi

PROJE GRUBU

Ali ÖZNUR	Y. Şehir Plancısı	Ekip Sorumlusu
Şebnem GAZİ	Şehir Plancısı	
Nesrin GEZER	İnşaat Mühendisi	
Huriye S. GECEYATMAZ	Y. Peyzaj Mimarı	
Tülin YÜKSELİŞ	Mimar	
Güliden ALEVOK	Mimar	
Ali AREMEK	Şehir Plancısı	
Işıl GÜRSOY	Mimar	
Nurhan AREMEK	Şehir Plancısı	
Serkan CEMOĞLU	Teknisyen	

KATKI KOYANLAR

Gül ÖZTEK	Mimar
Emine AZİMLİ	Mimar
Emre GÜNCE	Y.Mimar
Ahmet Y. BAHÇECİ	Mimar
Osman ÇAĞAKAN	Şehir Plancısı
Aslı ORAL	Harita Mühendisi
Barçın GÖKBÖRÜ	Şehir Plancısı
Yezdan İLGEN	Mimar
Mehmet COŞKUNER	Teknisyen
Cemile CANSELEN	Teknisyen
Mehmet NALBANT	Teknisyen
Ali BATIGÜN	Teknisyen (Basım)
Tüjen YİĞİTCAN	Bilgisayar Operatörü (Yazım)

Başkent Lefkoşa İmar Planı Yönetim ve Çalışma Grubu
(1986-1999)

İDARİ KISIM

Mustafa AKINCI	Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı	
Bülent KANOL	Müsteşar	
Ahmet SAVAŞ ÖREK	Müdür V.	Y. Şehir Plancısı
Layık MESUTOĞLU	Şube Amiri	Şehir Plancısı

PROJE GRUBU

Ertan ÖZTEK	Şehir Plancısı	Ekip Sorumlusu
Gül ÖZTEK	Mimar	
Ali ÖZNUR	Y. Şehir Plancısı	
Mehmet TECER	Mimar	
Hülya DAVULCU	Mimar	
Gürkan KARA	Mimar	
Sema UZUNOĞLU	Y. Mimar	
Şenol Tuncay	Teknisyen	
Mehmet COŞKUNER	Teknisyen	
Dudu AZİZOĞLU	Teknisyen	
İdris YENEN	Teknisyen	

KATKI KOYANLAR

Şebnem GAZİ	Şehir Plancısı
Huriye S. GECEYATMAZ	Y. Peyzaj Mimarı
A. RAHŞAN KARABETÇA	Y.Mimar
Ali AREMEK	Şehir Plancısı
Gülnur TOKAY	Teknisyen
Serkan CEMOĞLU	Teknisyen
Ali BATIGÜN	Teknisyen
Tüjen YİĞİTCAN	Bilgisayar Operatörü

Başkent Lefkoşa İmar Planı Yönetim ve Çalışma Grubu
(1980-1986)

İDARİ KISIM

Mustafa AKINCI	Lefkoşa Belediye Başkanı
Ayer Kaşif	Müsteşar
Ahmet SAVAŞ ÖREK	Müdür
	Y. Şehir Plancısı

PROJE GRUBU

Mehmet A. ÇELİK	Şehir Plancısı	Ekip Sorumlusu
GülŞEN ÖZEN	Şehir Plancısı	
Fatih RIFKI	Mimar	
Ertan ÖZTEK	Şehir Plancısı	
Naciye DORATLI	Şehir Plancısı	
Ali ŞEMİ	Mimar	
Gül ÖZTEK	Mimar	
Ahmet Y. BAHÇECİ	Mimar	
İlkay FERUDUN	Mimar	
Kemal TATAR	Teknisyen	
Kadriye KASAP	Teknisyen (1989 yılından sonra)	
Ahmet ÖZGÜN	Teknisyen (1989 yılından sonra)	
Mustafa SUCUOĞLU	Teknisyen (1989 yılından sonra)	
Ümit KARAGÖZLÜ	Teknisyen (1989 yılından sonra)	

KATKI KOYANLAR

Engin EKİCİ	İnşaat Mühendisi
Hasan ALİ BIÇAK	Ekonomist
İsmail KARAS	İnşaat Mühendisi
Taner DERVİŞ	Ekonomist

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.0 BAŞLANGIÇ

1.1 PLANLAMA ALANI	1
1.1.1 PLAN ALANI TANIMI VE KONUMU	1
1.1.2 KENTİN YERİ VE BÜNYESİ	1
1.1.3 PLAN ALANININ GELECEĞİ VE ÜLKE, BÖLGE İLE ETKİLEŞİMİ	3
1.2 PLANIN GEÇMİŞİ 1979/1984/1984/1986/1989/1996/1996/1999	4
1.3 AMAÇ VE YASAL DAYANAĞI	8
1.4 PLANLAMA GENEL İLKELERİ	9
1.5 PLANIN KAPSAMI VE HÜKÜMLERİ	10

BÖLÜM 2.0 VİZYON VE ANA HEDEFLER

2.1 2020 YILINDA NASIL BİR BAŞKENT - VİZYON	28
2.2 ANA HEDEFLER	28

BÖLÜM 3.0 TESPİTLER, KONULAR VE SORUNLAR

3.1 KONULAR VE SORUNLAR	30
3.2 OLANAKLAR VE POTANSİYELLER VE FIRSATLAR	39
3.3 KISITLAYICILAR	43

BÖLÜM 4.0 PLANIN TEMEL STRATEJİLERİ VE YAPISAL PLAN

4.1 PLANIN GENEL STRATEJİLERİ	51
4.2 YAPISAL PLAN	54
4.2.1 GİRİŞ	54
4.2.2 YAPISAL PLANIN ANA UNSURLAR	55
4.2.3 SONRAKİ AŞAMADA DETAY PLANLARI HAZIRLANACAK ONCELİKLİ ALANLAR VE ALT ALANLARI İLE KONULAR	59

BÖLÜM 5.0 GELİŞME PLANI

5.1 GİRİŞ	64
-----------------	----

5.2 KENTİN YAPISI VE FORMU	64
5.3 ULAŞIM DOLAŞIM	65
5.3.1 ANA KONULAR	65
5.3.2 ANA YOL SİSTEMİNİN YAPISI	65
5.3.3 TOPLU TAŞIMACILIK	67
5.3.4 ÇEVRESEL ALANLAR	67
5.3.5 YERLEŞME BİRİMLERİ ARASI ULAŞIM DOLAŞIM SİSTEMİ	68
5.4 KONUT ALANLARI	69
5.4.1 GENELDE KONUT	69
5.4.2 KONUT YERLEŞİM ALANLARININ İŞLEVSEL YAPISI	69
5.4.3 İŞLEVSEL YAPININ ELEMANLARI	70
5.4.4 YERLEŞME BİRİMLERİNİN İŞLEVSEL YAPISI	72
5.5 KONUT DIŞI ANA KULLANIMLAR	73
5.5.1 SANAYİ ALANLARI	73
5.5.2 TURİZM ALANLARI	74
5.5.3 TOPLUMSAL HİZMET ALANLARI ALANLARI	75
5.5.4 KAMUSAL HİZMET ALANLARI ALANLARI	76
5.5.5 YÖNETİM ALANLARI	78
5.6 AÇIK ALANLAR VE EĞLENCE DİNLENCE ALANLARI	78
5.6.1 GENEL	78
5.6.2 YEREL PARKLAR	79
5.6.3 KANLIDERE VE GÖLETLER	79
5.6.4 AĞAÇLANDIRMA	80
5.7 KARIŞIK KULLANIM ALANLARI	80
5.7.1 MERKEZİ İŞ ALANI	80
5.7.2 FAALİYET KORİDORLARI VE ALT MERKEZLER	82
5.8 KENTSEL KORUMA ALANLARI, DOKU BÜTÜNLÜĞÜ OLAN ALANLAR VE ESKİ KÖY YERLEŞİMLERİ	83

5.8.1 LEFKOŞA SURLARIÇI	83
5.8.2 DOKU BÜTÜNLÜĞÜ OLAN MAHALLELER	85
5.8.3 ESKİ KÖY İÇLERİ KENTİ ETKİLEYECEK İŞLEVLER	86
5.9 KENTİ ETKİLEYECEK İŞLEVLER	86
5.9.1 KENTSEL MERKEZ	86
5.9.2 LEFKOŞA ULUSLAR ARASI HAVA LİMANI	87
5.9.3 ÜNİVERSİTELER	87
5.10 İMAR GELİŞME SINIRI DIŞINDAKİ GELİŞME POLİTİKALARI	87
5.10.1 POLİTİKANIN ÖNEMİ	87
5.10.2 İZİN VERİLECEK GELİŞMELER	88
5.11 DİĞER ARAZİ KULLANIM AMAÇLI GELİŞMELER	89
5.12 SONRAKİ AŞAMA PLANLAMA KONULARI VE ALT ALANLAR	89
5.12.1 ÖNCELİKLİ ALANLAR VE ALT ALANLAR	91
5.12.2 PLANLAMA KONULARI	93

BÖLÜM 6.0 UYGULAMA POLİTİKALARI, ESASLARI

6.1 NÜFUS DAĞILIMI	101
6.2 ARAZİ PİYASASI	106
6.3 KONUT	115
6.4 ULAŞIM DOLAŞIM	130
6.5 SANAYİ, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET	158
6.6 OFİS	166
6.7 TİCARET	170
6.8 EĞİTİM	182
6.9 SAĞLIK VE SOSYAL HİZMETLER	194
6.10 AÇIK ALANLAR VE EĞLENCE DİNLENCE	199
6.11 MERKEZİ İŞ ALANI VE FAALİYET KORİDORLARI VE MERKEZLER	212
6.12 KENTSEL KORUMA	224
6.13 NÜFUS YOĞUNLUĞU, YAPI ARSA ORANLARI,	

BİNA YÜKSEKLİLERİ	272
6.14 KAMU KULLANIMLARI	329
6.15 TURİZM	334
BÖLÜM 7.0 GÜVENLİ KENT VE AFETE KARŞI ÖNLEMLER	
7.1 DOĞAL AFET PLANLAMASI	338
7.2 GENEL POLİTİKA	348
BÖLÜM 8.0 PLANLAMA UYGULAMA ARAÇLARI	
8.1 EKONOMİK VE MALİ YÖNLER	365
8.2 PLANLAMA VE İMAR DENETİM YASALARI	370
8.3 PLANLAMA VE YÖNETSEL YAPI	377
8.4 KURUMSAL ÇERÇEVE	378
8.5 ARAZİ POLİTİKALARI	381
8.6 PARASAL KAYNAK AYIRMA	389
BÖLÜM 9.0 UYGULAMA SÜRECİ PLANLAMASI	
9.1 GİRİŞ	392
9.2 PROGRAM KONULARI	392
9.3 UYGULAMA	394

TABLolar

Tablo 1	Plan Alanındaki yerleşim birimlerine göre imara açılan alanlar ve nüfus dağılımı	1
Tablo 2	Mevcut boş alanların yerleşme birimlerine dağılımı	43
Tablo 3	Mevcut boş arazi stokunun yerleşme birimlerine dağılımı	44
Tablo 4	Yarım inşaatların yerleşme birimlerine göre dağılımı	45
Tablo 5	Müstakil ve ikiz konutlara yapılabilecek ilave konutlar	45
Tablo 6	Gelişmelere bağlı potansiyel nüfusun yerleşme birimlerinedağılımı	46
Tablo 7	Mevcut ve gelecekteki nüfusun yerleşme birimlerine göre dağılımı	101
Tablo 8	Mevcut nüfusun ÖGA ve GGA ve Yerleşme birimlerine göre dağılımı	102
Tablo 9	Gelecekteki nüfusun yerleşme birimlerine göre ÖGA ve GGA'lara dağılımı	103
Tablo 10	ÖGA ve GGA'ların toplam olarak yerel yönetimler itibarı ile gelişme kapasiteleri	104
Tablo 11	2020 yılında Planlama alanında toplam konut ve arazi gereksinimi	107
Tablo 12	Seçilmiş bölgelere göre arazi birim fiyatları	111
Tablo 13	Lefkoşa İmar Planı Alanında arsa sahibi olabilme	112
Tablo 14	Arsa için aylık olarak ödenmesi gereken miktar ile bu miktarın aylık brüt gelire %'si (USD)	112
Tablo 15	İmar Planı Alanındaki konut gereksinimi (2000-2020)	115
Tablo 16	Konut maliyeti hesaplaması	119
Tablo 17	Konut ve arsa maliyeti	121
Tablo 18	Otopark standartları	145
Tablo 19	Okul öncesi eğitim kurumlarının yıllar itibarı ile yerel yönetimlere dağılımı	183

Tablo 20	İkokulların yıllar itibarı ile yerel yönetimlere dağılımı	185
Tablo 21	Okullar için önerilen standartlar	192
Tablo 22	Yerel sağlık merkezleri ve ibadet yerleri ile ilgili öneri standartlar	197
Tablo 23	Açık alanlar ve spor alanları ile ilgili öneri standart	209
Tablo 24	Yapı arsa oranı ve konut yoğunluğu arasındaki ilişki	317

HARİTALAR VE ŞEKİLLER

Şekil 1	Planlama Alanı	26
Şekil 2	Mevcut Genel Arazi Kullanım	27
Şekil 3	Genel Planlama Stratejisi	61
Şekil 4	İşgücü Dağılımı	62
Şekil 5	Hizmet Merkezleri	63
Şekil 6	İşlevsel Yapı	95
Şekil 7	Yol Sisteminin Gelişimi	96
Şekil 8	Anayol Şebekesi	97
Şekil 9	Anayolların Durumu	98
Şekil 10	Çevresel Alan Kavramı	99
Şekil 11	Fonksiyonel Yapıya Göre Mahalle Düzenlemesi	100
Şekil 12	Nüfus Dağılımı	105
Şekil 13	Kapsamlı Konut Gelişmesi	129
Şekil 14	Anayol Sistemi	153
Şekil 15	Yol Hiyerarşisi	154
Şekil 16	Ana Dağıtıcılar	155
Şekil 17	İkincil Dağıtıcılar	156
Şekil 18	Yerel Dağıtıcılar	157
Şekil 19	Sanayi	165
Şekil 20	Ticaret	181
Şekil 21	Eğitim	193
Şekil 22	Sağlık ve Sosyal Hizmetler	198
Şekil 23	Açık Alanlar ve Rekreasyon	210
Şekil 24	Yenişehir Yerleşim Bölgesi Peyzaj Dokusu	211
Şekil 25	Merkezi İş Alanı	223
Şekil 26	Koruma Alanları	269
Şekil 27	Suriçi Sokak Görünüşü	270
Şekil 28	Suriçi Sokak Görünüşü	271
Şekil 29-7		318
Şekil 29-6		319
Şekil 29-5		320
Şekil 29-4		321
Şekil 29-3		322
Şekil 29-2		323
Şekil 29-1		324
Şekil 29	Yapılaşma Analizi	325
Şekil 30	Yapı Arsa Oranı Yoğunluk ve Bina Yükseklikleri Tablosu	326
Şekil 30	Yapı Arsa Oranı Yoğunluk ve Katsayısı	327
Şekil 31	Yüksek Binlar Politikası	328
Şekil 32	Sismik Harita	357
Şekil 33	Jeolojik Harita	358
Şekil 34	Jeolojik Tehlike Haritası	359
Şekil 35	Yeraltı Su Seviyeleri Haritası	360
Şekil 36	Jeolojik Formasyonun Şiddet Üzerindeki Etkisi	361
Şekil 37	Homojen Bölge Çalışma Haritası	362
Şekil 38	Hasar Görebilirlik Haritası	363
Şekil 39	Riskin Yüksek Olduğu Bölgeler	364