

PROJE SAHİBİ

**ISATIS CONSTRUCTION LTD, HÜLYA
KARAŞAHİN ve MEHMET KUŞAF**

Adres: Pulya Sokak Orçard Sitesi Yeniboğaziçi
Gazimağusa

Proje Sahibi (Şirket) Behnam Jalari 0542 857 51 51

PROJE ADI

**ISATIS CONSTRUCTION LTD VE
DİĞERLERİNE AİT TOPLU KONUT
PROJESİ**

Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu

Proje Yeri: Yeniboğaziçi - Gazimağusa

RAPORU HAZIRLAYAN KURULUŞ



Promap Topografya Ltd.

Lisanslı Harita, Kadastro ve Mühendislik Bürosu

Üner Ulutuğ Sokak No 6 Dükkan 1 K.Kaymaklı Lefkoşa

Ofis Telefon No: 05338646338

Eylül 2024

PROJE SAHİBİNİN ADI	Isatis Construction LTD, Hülya Karaşahin ve Mehmet Kuşaf
PROJE SAHİBİNİN ADRESİ	Alsancak Sokak No:1 Kat 1 Ofis 2 Salmis Yolu Üzeri Gazimağusa
PROJE SAHİBİNİN İLETİŞİM BİLGİSİ	Behnam Jalari 0542 857 51 51
PROJENİN ADI	Isatis Construction LTD ve Diğerlerine ait Toplu Konut Projesi
PROJE İÇİN SEÇİLEN YERİN ADRESİ	Kaza: Gazimağusa Kasaba/Köy: Yeniboğaziçi Yeni Sistem Pafta No: S31-C-03-C-4-B & C-3-A & C-3-D Ada No: 277 Parsel No: 144, 136, 145, 146, 158, 164,138, 163, 139, 140 ve 162 Eski Sistem Pafta No: XXIV 18 W1 Parsel No: 95/1, 95/2, 96/1/1, 96/2/1, 96/1/2/2, 96/2/2/2, 96/1/2/3, 96/1/2/4, 96/2/2/3, 96/2/2/4, 92/1, 96/2 Eski Sistem Pafta No: XXIV 26 E1 Parsel No: 97, 96/1/1, 96/2/1, 94
PROJENİN ÇED TÜZÜĞÜ KAPSAMINDAKİ YERİ	EK-I Madde 5.1 Konut Alanı Geliştirme
ÇED RAPORUNU HAZIRLAYAN ÇALIŞMA GRUBU ADRESİ VE İLETİŞİM BİLGİSİ	Promap Topografya LTD Üner Ulutuğ Sokak No 6 Dükkan 1 K.Kaymaklı Lefkoşa Ofis Telefon No: 05338646338
TASLAK ÇED RAPORUNUN DAİREYE SUNULDUĞU TARİH	Eylül 2024
NİHAİ ÇED RAPORUNUN DAİREYE SUNULDUĞU TARİH	

PROJENİN TEKNİK OLMAYAN GENEL ÖZETİ

Proje faaliyeti: Toplu konut projesi inşaa etmek ve faal hale getirmek

Tapu referansı: Gazimağusa İlçesi Yeniboğaziçi Köyü'nde Yeni Sistem Pafta No: S31-C-03-C-4-B & C-3-A & C-3-D Ada No: 277 Parsel No: 144, 136, 145, 146, 158, 164,138, 163, 139, 140 ve 162 (Eski Sistem Pafta No: XXIV 18 W1 Parsel No: 95/1, 95/2, 96/1/1, 96/2/1, 96/1/2/2, 96/2/2/2, 96/1/2/3, 96/1/2/4, 96/2/2/3, 96/2/2/4, 92/1, 96/2 ve Eski Sistem Pafta No: XXIV 26 E1 Parsel No: 97, 96/1/1, 96/2/1, 94)

Arazi alanı: Isatis Construction LTD'ye ait 45.459,07 m² (Parsel: 144, 136, 145, 146, 158, 164, 163 ve 162) arazi, Mehmet Kuşaf'a ait 10.864,15 m² (Parsel: 138 ve 139) arazi ve Hülya Karaşahin'e ait 2390,49 m² (Parsel: 140) arazi olmak üzere toplam 58.713,71 m² arazi proje kapsamında kullanılacaktır.

Proje sahibi: Isatis Construction LTD, Mehmet Kuşaf ve Hülya Karaşahin

Finans kaynağı: Isatis Construction LTD, Mehmet Kuşaf ve Hülya Karaşahin

Faaliyet kapasitesi: Yeniboğaziçi Belediyesi tarafından 3 Ekim 2022 tarih ve 9819 sayı ile verilen ruhsatlı toplu konut projesine arazi ilavesi yapılarak projede tadilat yapılmasına karar verilmiştir. Tip A 26 konut ve 2 havuzdan oluşan ruhsatlı toplu konut projesine, TİP B (4 Blok – 12 adet konut), TİP C (1 Blok – 8 adet konut), TİP D (1 Blok – 10 adet konut), TİP E (1 Blok – 22 adet konut), TİP F (1 Blok – 14 adet konut), TİP G (1 Blok – 24 adet konut), TİP H (20 Konut/villa), TİP I (1 Konut/villa), TİP J (4 Konut/villa), TİP K (3 Konut/villa), TİP N (5 Konut/villa), TİP O (2 Konut/villa), TİP HA (3 adet – 6 adet konut), TİP W (1 Blok – 30 adet konut), TİP X (1 Blok– 8adet konut), Dükkan (1 adet), Ofis (1 adet) ve Restaurant (1 adet) olmak üzere toplam 231 (önCED raporu olup ruhsatlandırılan 26 adet konut dahil) adet konuttan oluşan toplu konut projesidir.

Faaliyet kapsamında sunulacak hizmetler: 1+0, 1+1, 2+1 daireler ve 3+1 ve 4+1 villalar, güvenlik, otoparklar, yüzme havuzları, çok amaçlı spor alanları, çocuk oyun parkı, restaurant, yürüyüş yolları, dükkan ve ofis sunulacak hizmetler arasındadır.

Yakın çevresi: Proje alanı, Gazimağusa İlçesi Yeniboğaziçi Köyü içerisinde yer almaktadır. Proje arazisinin kuzey doğusunda bulunan tali yol 622 m sonrasında Gazimağusa – Karpaz anayoluna bağlanmaktadır. Proje arazisi doğusunda bulunun Akdeniz sahil şeridine 1057 m kuş uçuşu mesafededir. Proje arazisinin etrafında yerleşim yerleri, boş araziler, kuru ve sulu tarım yapılan araziler mevcuttur. Yeniboğaziçi Köyü arazinin 1185 m, Yeniboğaziçi Belediye binası ise 1586 m güney batısında bulunmaktadır.

Ağaç sayısı: Proje arazinin tamamında inşaata başlanmış ve peyzaj çalışması kapsamında hurma ağacı dikilmiştir. Proje arazisinde orman ağacı bulunmamaktadır.

Flora: Proje alanında inşaat faaliyetleri başlatılmış ve bitkisel toprak sıyrılmıştır. Peyzaj çalışması kapsamında hurma ağacı dikilmiştir. Çevre araziler dikkate alınarak listelenen flora elemanları içerisinde koruma altında bulunan endemik türe rastlanmamıştır.

Gürültü hassasiyet sınıfı: Çevresel Gürültü Değerlendirmesi ve Yönetimi Tüzüğü kapsamında proje alanı, hassasiyet seviyesi II olarak değerlendirilmiştir.

Su Temini: Proje alanına şebeke suyunun sağlanması için altyapı çalışması gerekmektedir. İçme suyu ise dışardan tedarik edilecektir.




Hafriyat: Proje kapsamında inşaat aşamasına başlanmıştır. Tüm blokların karkasları çıkılmış kaba inşaat tamamlanmak üzeredir. Arazi hazırlık aşamasında ortaya çıkan hafriyat dolgu malzemesi olarak kullanılmıştır. Mevcut durumda arazi içerisinde hafriyat bulunmamaktadır.

Katı Atıklar: Proje kapsamında oluşacak evsel nitelikli atıklar Yeniboğaziçi Belediyesi tarafından toplanacaktır. Geri dönüştürülebilir atıklar ayrı olarak toplanarak ilgili tüzük hükümlerine uygun bertarafı sağlanacaktır.

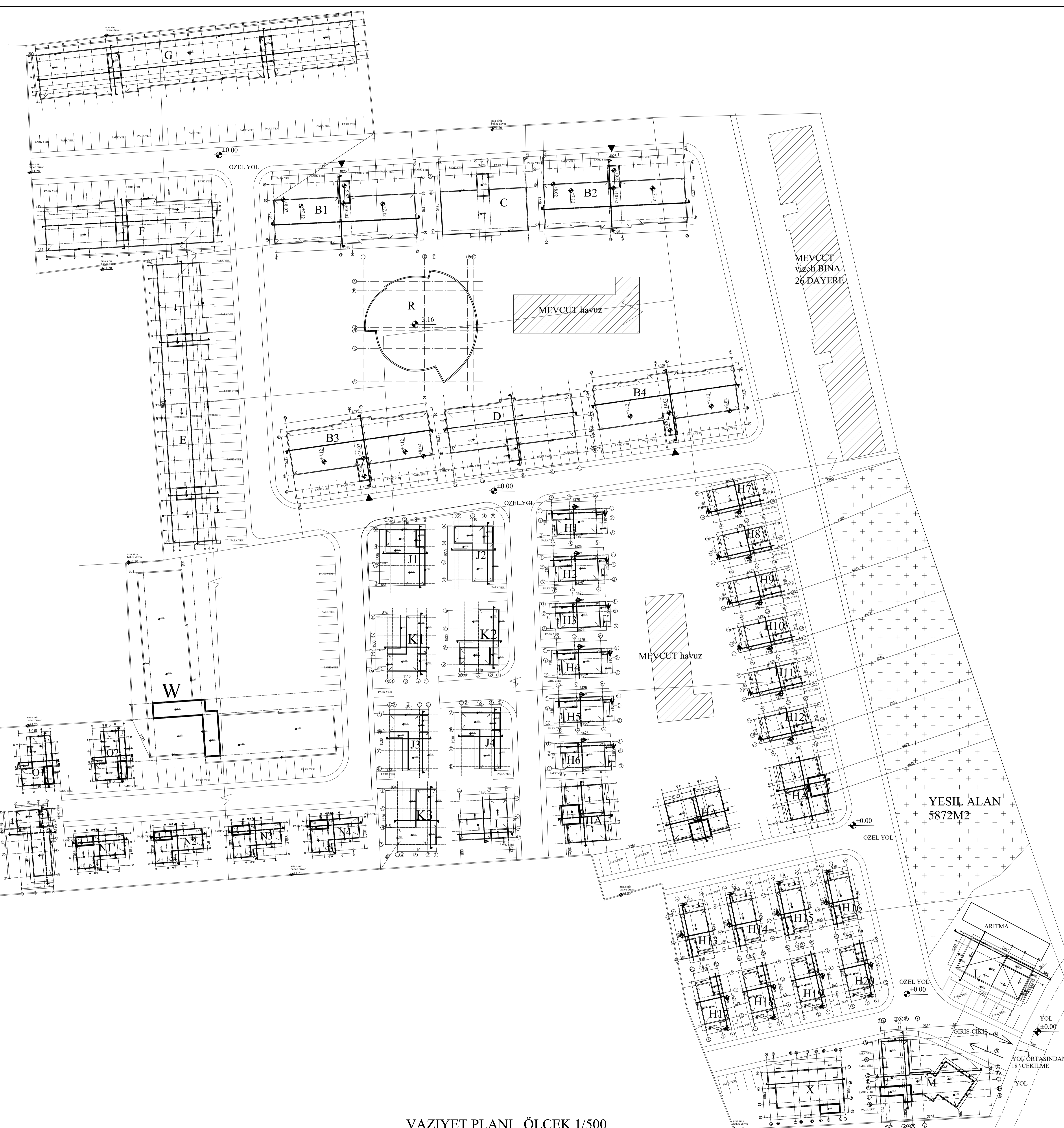
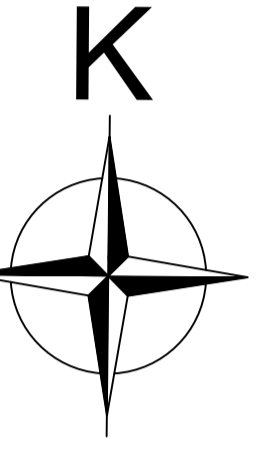
Evsel Nitelikli Atıksu: Projenin inşaat aşamasına başlanmıştır. İnşaat aşamasında çalışan işçiler tarafından oluşan evsel nitelikli atıksu Yeniboğaziçi Belediyesi kanalizasyon hattı bölgede mevcut olmadığından portatif tuvaletler kullanılarak biriktirilerek ve doldukça vidanjör ile çekimi yapılarak 18/2012 sayılı Çevre Yasası kapsamında bertaraf edilmektedir. Projenin işletme aşamasında konut sahiplerinin su kullanımından kaynaklı oluşacak evsel nitelikli atıksular, proje alanına inşaa edilecek ileri biyolojik arıtma tesisi ile arıtılacaktır.

Tehlikeli Atıklar: İnşaat ve işletme aşamasında oluşması muhtemel tehlikeli atıklar, diğer atıklardan ayrı olarak toplanarak yasa ve tüzüklere uygun olarak bertaraf edilecektir.

ÇED RAPORUNU HAZIRLAYAN ÇALIŞMA GRUBU

<p>Ayten Akansu Çevre Yüksek Mühendisi</p>	
<p>Hasan Deniz Akbora Biyolog</p>	
<p>Olsan Oran Mimar</p>	<p>OLSAN ORAN MİMAR Sicil No: 520 0533 862 8156</p> 

VAZİYET PLANI



VAZİYET PLANI ÖLÇEK 1/500

arsa alanı 58713.71M2
yol çekilis 500 M2
yeşil alan 5872 M2
B TIPI 12 KONUT X4 ADET 48 KONUT
C TIPI 8 KONUT
D TIPI 10 KONUT
G TIPI 24 KONUT
F TIPI 14 KONUT
E TIPI 22 KONUT
W TIPI 30 KONUT
H TIPI 20 KONUT
HA TIPI 6 KONUT
N TIPI 5 KONUT
O TIPI 2 KONUT
K TIPI 3 KONUT
I TIPI 1 KONUT
J TIPI 4 KONUT
X TIPI 8 KONUT
M TIPI OFİS BİNA
L TIPI SENDELI DUKKAN
RESTORAN
MEVCUT BİNA 26 KONUT
TOPLAM 234


ISATIS CONSTRUCTION LTD TOPLU KONUT Projesi										
ARSANIN										
kazansi	muhalle	belediyesi	pafta	harita	ada	parsel	arsa			
MAGUSA	YENI BOGAZICI	YENI BOGAZICI	S31-C-03-C-3	S31-C-3-C-3	277		58713.71M2			
ORTAK UYGULAMA DÜZENİ ESASLARINA GÖRE YAPININ										
TIP	inşaat	yapı	simf.	inşaat	birim	BRUT	net	yapı	taahhüt	inşaat
mimar	statik	sistem	maliyet	alın	maliyet	maliyet	maliyet	bedeli	amaçlı	zaman
B	2	2	BIARME	10250000	4981M2	10250000	4981M2	2	KONUT	24 AY
C	2	2	BIARME	6420000	3042M2	6420000	3042M2	2	KONUT	24 AY
D	2	2	BIARME	9100000	4330M2	9100000	4330M2	2	KONUT	24 AY
E	2	2	BIARME	19100000	9100M2	19100000	9100M2	2	KONUT	24 AY
F	2	2	BIARME	11600000	5560M2	11600000	5560M2	2	KONUT	24 AY
G	2	2	BIARME	21800000	10420M2	21800000	10420M2	2	KONUT	24 AY
H	2	2	BIARME	19900000	9500M2	19900000	9500M2	2	KONUT	24 AY
I	2	2	BIARME	2400000	1150M2	2400000	1150M2	2	KONUT	24 AY
J	2	2	BIARME	27400000	13100M2	27400000	13100M2	2	KONUT	24 AY
K	2	2	BIARME	27400000	13100M2	27400000	13100M2	2	KONUT	24 AY
L	2	2	BIARME	3900000	1850M2	3900000	1850M2	2	KONUT	24 AY
N	2	2	BIARME	10800000	5150M2	10800000	5150M2	2	KONUT	24 AY
O	2	2	BIARME	10800000	5150M2	10800000	5150M2	2	KONUT	24 AY
M	2	2	BIARME	3900000	1850M2	3900000	1850M2	2	OFİS	24 AY
HA	2	2	BIARME	38300000	18300M2	38300000	18300M2	2	KONUT	24 AY
R	2	2	BIARME	11400000	5450M2	11400000	5450M2	1	RESTORAN	24 AY
W	2	2	BIARME	6700000	3180M2	6700000	3180M2	2	KONUT	24 AY
X	2	2	BIARME	23700000	11300M2	23700000	11300M2	2	KONUT	24 AY

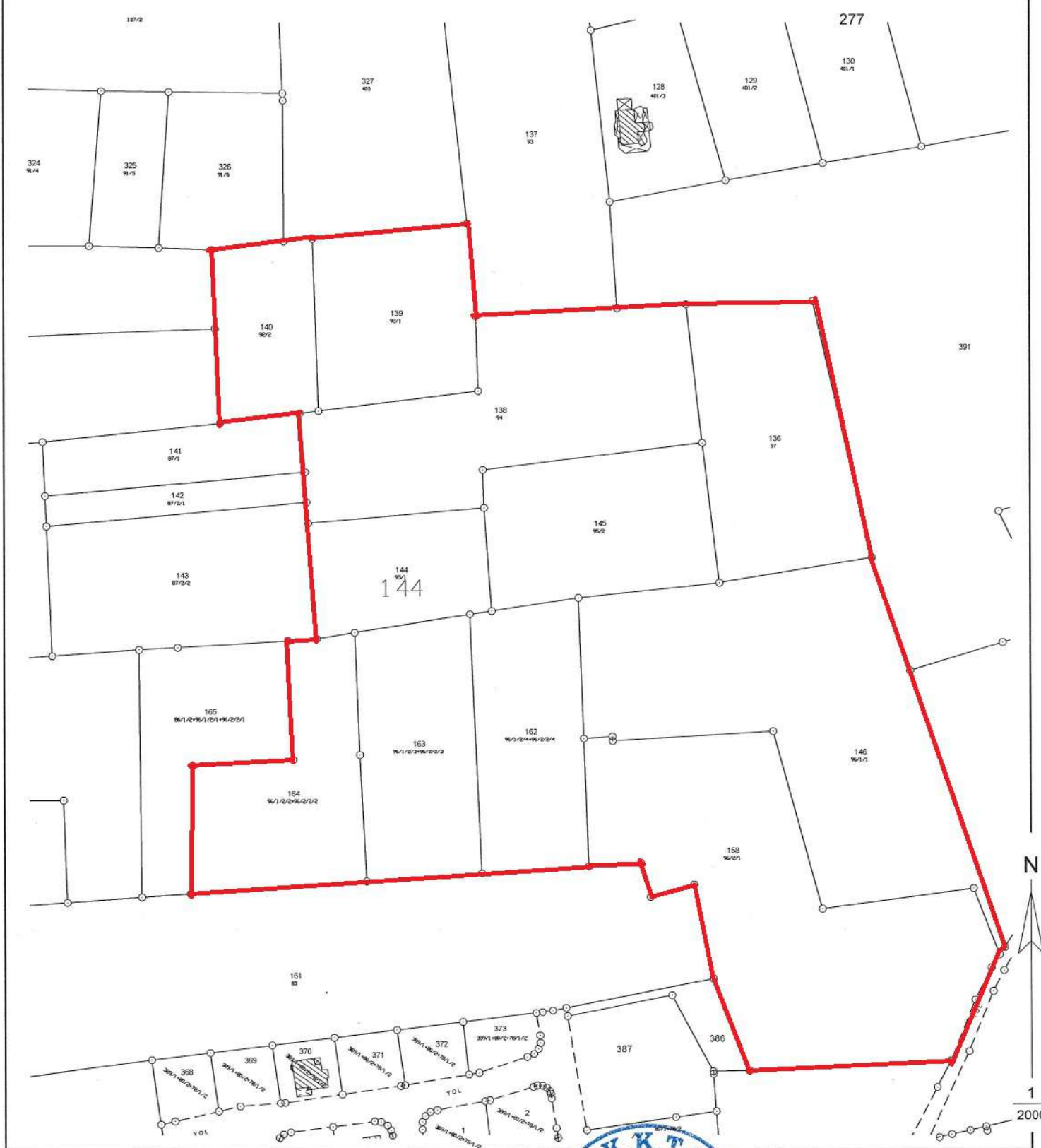
proje muellifi	adi soyadı	ünvanı	oda sicil No.	imza
MIMAR	OLSAN ORAN	mimar	520	
STATİK	TOLGA ORAN	ins. müh.	2001-02	



PAFTA NO : MO1

TAPU REFERANSI

Harita (Plan) Örneği

Kaza : <i>G. Mağusa</i> Köy/Mahalle : <i>Y. Boğazıcı</i>	TAPU VE KADASTRO DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ		
	Kütük Sayfa No	Plan_Pafta	
		S31-C-03-C-4-B	277/144



H.8 - 6050/24	09/07/24	M.F. 163 No - 0694982	
T.K.M. Adına		İmza / Mühür	

PROJE YERİNİ GÖSTEREN UYDU GÖRÜNTÜSÜ



PROJE YERİNE AİT FOTOĞRAFLAR



Şekil A 1: Proje Yerinin Kuzey Tarafı



Şekil A 2: Proje Yerinin Doğu Tarafı



Şekil A 3: Proje Yerinin Güney Tarafı



Şekil A 4: Proje Yerinin Batı Tarafı

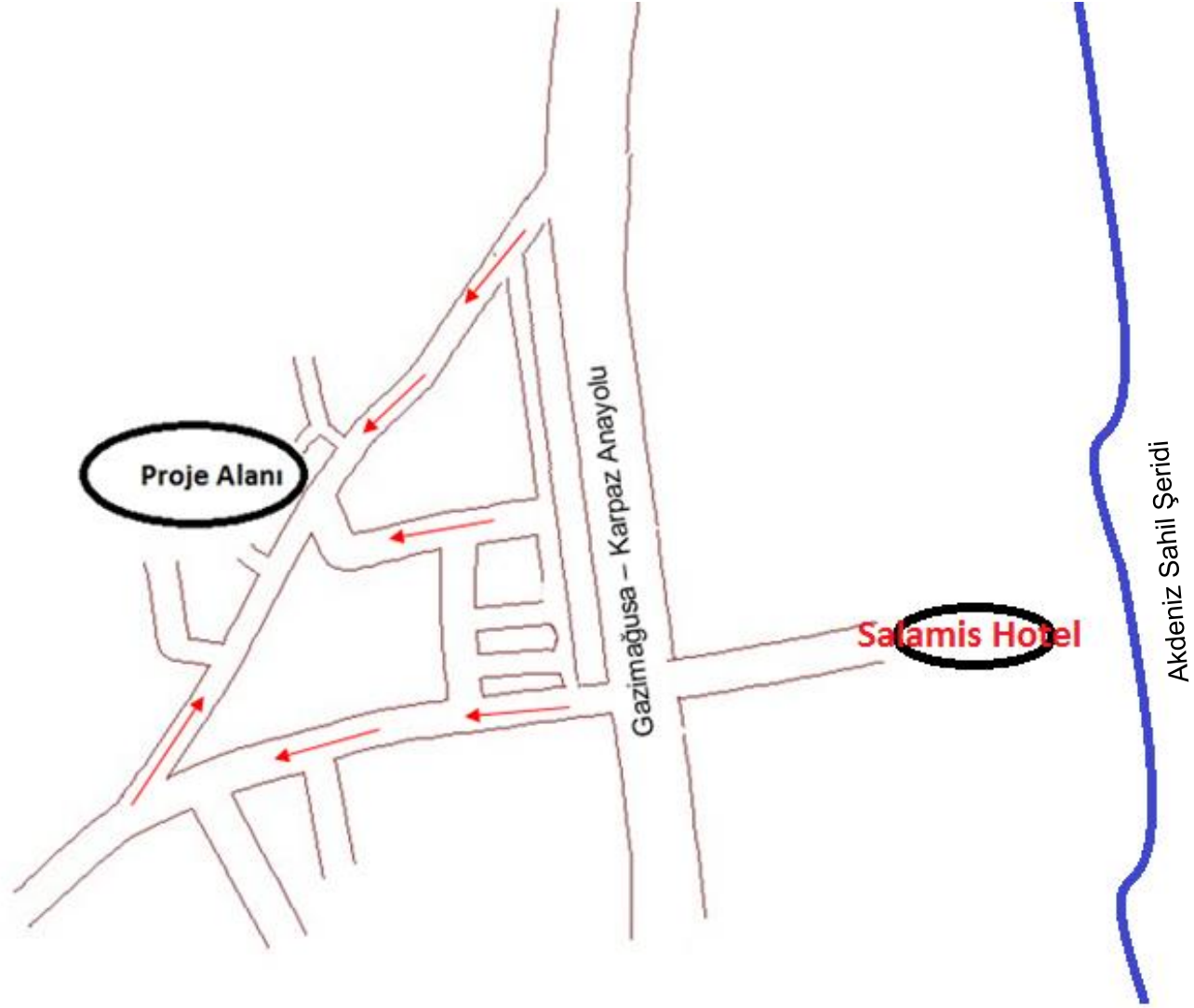


Şekil A 5: Proje Yerinin Batı Tarafı - Komşu Parseller



Şekil A 6: Proje Yerinin Güney Tarafı – Komşu Parseller

PROJE YERİ KROKİSİ



İÇİNDEKİLER

PROJENİN TEKNİK OLMAYAN GENEL ÖZETİ	ii
ÇED RAPORUNU HAZIRLAYAN ÇALIŞMA GRUBU	iv
VAZİYET PLANI.....	v
TAPU REFERANSI.....	vi
PROJE YERİNİ GÖSTEREN UYDU GÖRÜNTÜSÜ	vii
PROJE YERİNE AİT FOTOĞRAFLAR	viii
PROJE YERİ KROKİSİ.....	xii
İÇİNDEKİLER.....	xiii
ŞEKİLLER LİSTESİ	xviii
TABLolar LİSTESİ.....	xix
EKLER LİSTESİ.....	xxi
1 BÖLÜM I: PROJENİN TANIMI VE AMACI	22
1.1 Projenin Tanımı, Konusu, Kapasitesi, Arazi Durumu, Arazi Mülkiyeti, Yatırımın Tanımı, İşletme Süresi, Hizmet Amaçları, Projenin Sosyal ve Ekonomik Yönden Gerekliliği	22
2 BÖLÜM 2:PROJE İÇİN SEÇİLEN YERİN KONUMU.....	26
2.1 Faaliyet Yer Seçimi.....	26
2.2 Proje Kapsamında Faaliyet Ünitelerinin Konumu	28
3 BÖLÜM 3: PROJENİN EKONOMİK VE SOSYAL BOYUTLARI	31
3.1 Projeyenin Gerçekleşmesi ile İlgili Yatırım Programı ve Finans Kaynakları	31
3.2 Projenin Gerçekleşmesi ile ilgili Akım Şeması veya Zamanlama Tablosu	31
3.3 Projenin Fayda-Maliyet Analizi.....	32
3.4 Proje Kapsamında Olmayan Ancak Projenin Gerçekleşmesi İçin Zaruri Olan ve Faaliyet Sahibi veya Diğer Yatırımcılar Tarafından Gerçekleştirilmesi Planlanan Diğer Ekonomik, Sosyal ve Altyapı Faaliyetleri.....	32
3.5 Proje Kapsamında Olmayan Ancak Projenin Gerçekleşmesine Bağlı Olarak, Faaliyet Sahibi veya Diğer Yatırımcılar Tarafından Gerçekleşmesi Tasarlanan Diğer Ekonomik, Sosyal ve Altyapı Faaliyetleri	33
3.6 Kamulaştırma ve Yeniden Yerleşim	33
3.7 Diğer Hususlar	33
4 BÖLÜM 4: PROJEDEN ETKİLENECEK ALANIN BELİRLENMESİ VE BU ALAN İÇİNDEKİ MEVCUT ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİN AÇIKLANMASI.....	34
4.1 Projeden Etkilenecek Alanın Belirlenmesi	34
4.2 Fiziksel ve Biyolojik Çevrenin Özellikleri ve Doğal Kaynakların Kullanımı	35
4.2.1 Meteorolojik ve İklimsel Özellikler	35

4.2.2 Jeolojik Özellikler; Fiziko-kimyasal Özellikler, Tektonik Hareketler, Mineral Kaynaklar, Heyelan, Benzersiz Oluşumlar, Sel, Kaya Düşmesi vb.....	37
4.2.3 Yeraltı Su Kaynaklarının Hidrojeolojik Özellikler: Yeraltı Su Seviyeleri, Miktarları, Emniyetli Çekim Değerleri, Kaynakların Debileri, Mevcut ve Planlanan Kullanımı	40
4.2.4 Yüzeysel Su Kaynaklarının Hidrolojik ve Ekolojik Özellikleri	40
4.2.5 Yüzeysel Su Kaynaklarının Mevcut ve Planlanan Kullanımı: İçme, Kullanma, Sulama Suyu, Elektrik Üretimi, Göl, Gölet, Su Ürünleri Üretimi (ihtisali), Ulaşım, Turizm, Spor ve Benzeri Amaçlı Su ve/veya Kıyı Kullanımları, Diğer Kullanımlar ...	41
4.2.6 Denizler ve İçsulardaki (Göl, Akarsu) Canlı Türleri, Bu Türlerin Tabii Karakterleri, Ulusal ve Uluslararası Mevzuatla Koruma Altına Alınan Türler; Bunların Üreme, Beslenme, Sığınma ve Yaşama Ortamları; Bu Ortamlar İçin Belirlenen Koruma Kararları	41
4.2.7 Toprak Özellikleri ve Kullanım Durumu: Toprağın Fiziksel, Kimyasal ve Biyolojik Yapısı, Arazi Kullanım Kabiliyeti Sınıflaması, Erozyon, Toprağın Mevcut Kullanımı	42
4.2.8 Tarım Alanları: Tarımsal Gelişim Proje Alanları, Özel Mahsul Platasyon Alanları, Sulu ve Kuru Tarım Arazilerinin Büyüklüğü, Ürün Desenleri ve Bunların Yıllık Üretim Miktarı	42
4.2.9 Koruma alanları: Milli Parklar, Sulak Alanlar, Kültür Varlıkları, Tabiat Varlıkları, Sit ve Koruma Alanları, Özel Çevre Koruma Bölgeleri Özel Koruma Alanları, İçme ve Kullanma Su Kaynakları ile İlgili Koruma Alanları, Turizm Alan ve Merkezleri ve Koruma Altına Alınmış Diğer Alanlar.....	45
4.2.10 Orman Alanları; Ağaç türleri, miktarları, kapladığı alan büyüklükleri ve kapallığı, bunların mevcut ve planlanan koruma ve/veya kullanım amaçları.....	45
4.2.11 Flora ve Fauna; Türler, Endemik Özellikle Lokal Endemik Bitki Türleri Alanda Doğal Olarak Yaşayan Hayvan Türleri, Nadir ve Nesli Tehlikeye Düşmüş Türler ve Bunların Alandaki Bölünüş Yerleri, Av Hayvanlarının Adları ve Bunların, Proje Faaliyetlerinden Canlılar İçin Alınacak Koruma Önlemleri.....	46
4.2.12 Peyzaj Değeri Yüksek Yerler ve Rekreasyon Alanları, Benzersiz Özellikte Jeolojik ve Jeomorfolojik Oluşumların Bulunduğu Alanlar	48
4.2.13 Devletin Yetkili Organlarının Hüküm ve Tasarrufu Altında Bulunan Araziler; Askeri Yasak Bölgeler, Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Belirli Amaçlarla Tahsis Edilmiş Alanlar	49
4.2.14 Proje Yeri ve Etki Alanının Hava, Su ve Toprak Açısından Mevcut Kirlilik Yükünün Belirlenmesi	49
4.2.15 Arka Plan Gürültü Ölçümleri	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

4.3	Sosyo-Ekonomik Çevrenin Özellikleri	52
4.3.1	Ekonomik Özellikler: Bölgenin Ekonomik Yapısını Oluşturan Başlıca Sektörler, Bölgesel İşgücünün Bu Sektörlere Dağılımı, Sektörlerdeki Mal ve Hizmet Üretiminin Bölge ve Ülke Ekonomisi İçindeki Yeri ve Önemi, Diğer Bilgiler	52
4.3.2	Nüfus: Yöredeki Kentsel ve Kırsal Nüfus, Nüfus Hareketleri, Göçler, Nüfus Artış Oranları, Ortalama Hane Halkı Nüfusu, Diğer Bilgiler	52
4.3.3	Gelir: Bölgede Gelirin İş Kollarına Dağılımı İş Kolları İtibariyle Kişi Başına Düşen Maksimum, Minimum ve Ortalama Gelir	53
4.3.4	İşsizlik: Yöredeki İşsiz Nüfus ve Faal Nüfusa Oranı	54
4.3.5	Sağlık: Bölgedeki Mevcut Endemik Hastalıklar	54
4.3.6	Bölgedeki Sosyal Altyapı Hizmetleri: Eğitim, Sağlık, Kültür Hizmetleri ve Bu Hizmetlerden Yararlanılma Durumu	55
4.3.7	Proje Alanı ve Yakın Çevresinde Kentsel ve Kırsal Arazi Kullanımları: Yerleşme Alanlarının Dağılımı, Mevcut ve Planlanan Kullanım Alanları, Bu Kapsamda Sanayi Bölgeleri, Konutlar, Turizm Alanları, Vb.....	55
4.3.8	Diğer Özellikler	55
5	BÖLÜM 5: PROJENİN ÇEVRE ÜZERİNE ETKİLERİ VE ALINACAK ÖNLEMLER	56
5.1	Arazinin Hazırlanması, İnşaat Aşamasındaki Faaliyetler, Fiziksel ve Biyolojik Çevre Üzerine Etkileri ve Alınacak Önlemler	56
5.1.1	Arazinin hazırlanması, inşaat aşamasında faaliyet sahasında yapılacak işler kapsamında nerelerde, ne miktarda ve ne kadar alanda hafriyat yapılacağı, hafriyat artığı malzemenin nerelere taşınacağı veya hangi amaçlar için kullanılacağı.....	56
5.1.2	Arazi Kazanmak Amacı ile veya Diğer Nedenlerle, Herhangi Bir Su Ortamında Yapılacak Doldurma, Kazıklar Üzerine İnşaat vb. İşlemler ile Bunların Nerelerde Yapılacağı, Ne Kadar Alanı Kaplayacağı ve Kullanılacak Malzemeler	57
5.1.3	Taşkın Önleme ve Drenaj İşlemleri.....	57
5.1.4	Arazinin Hazırlanması ve İnşaat Aşamasında Oluşacak Toz Yayıcı İşlemler	57
5.1.5	Proje Alanı İçindeki Su Ortamlarında Herhangi Bir Amaçla Gerçekleştirilecek Kazı, Dip Taraması vb İşlemler, Bunların Nerelerde, Ne Kadar Alanda, Nasıl Yapılacağı ve Bu İşlemler Nedeniyle Çıkarılacak Taş, Kum, Çakıl ve Benzeri Maddelerin Miktarları, Nerelre Taşınacakları veya Hangi Amaçlar İçin Kullanılacakları	59
5.1.6	Proje Kapsamındaki Ulaşım Altyapısı Planı, Bu Altyapının İnşası ile İlgili İşlemler, Kullanılacak Malzemeler, Kimyasal Maddeler, Araçlar, Makinalar, Altyapının İnşası Sırasında Kırma, Öğütme, Taşıma Depolama gibi Toz Yayıcı Mekanik İşlemler.....	59

5.1.7	Proje Kapsamındaki Su Temini Sistemi, Suyun Temin Edileceği Kaynaklardan Alınacak Su Miktarları ve Bu Suların Kullanım Amaçlarına Göre Miktarları.....	59
5.1.8	Arazinin Hazırlanmasından Başlayarak Ünitelerin Faaliyete Açılmasına Dek Yapılacak İşlerde Kullanılacak Yakıt Türleri, Tüketim Miktarı ve Bunlardan Oluşacak Emisyonlar.....	60
5.1.9	Arazinin Hazırlanması ve İnşaat Aşamasında Oluşacak Atıksuyun Miktar ve Özellikleri, Bertaraf Yöntemleri.....	62
5.1.10	Arazinin Hazırlanması ve İnşaat Aşamasında Oluşacak Katı Atıkların Cins ve Miktarları, Bertaraf Yöntemleri	62
5.1.11	Arazinin Hazırlanması ve İnşaat Aşamasında Yapılacak İşlerden Dolayı Oluşacak Gürültünün Seviyesi ve Kontrolü İçin Alınacak Önlemler	65
5.1.12	Arazide Mevcut Ağaçların Tür ve Miktarı, İnşaat aşamasında kesilecek ağaçların tür ve miktarı, kesimin ne kadar alanda yapılacağı	68
5.1.13	Arazinin Hazırlanması ve İnşaat Aşamasında Elden Çıkarılacak Tarım Alanlarının Büyüklüğü, Bunların Arazi Kullanım Kabiliyeti Sınıfları ve Tarım Ürün Türleri	68
5.1.14	Arazinin Hazırlanmasından Başlayarak Ünitelerin Faaliyete Açılmasına Dek Yerine Getirilecek İşlerde Çalışacak Personelin ve Bu Personele Bağlı Nüfusun konut ve Diğer Teknik/Sosyal Altyapı İhtiyaçlarının Nerelerde ve Nasıl Temin Edileceği ..	69
5.1.15	Arazinin Hazırlanmasından Başlayarak Ünitelerin Faaliyete Açılmasına Dek Sürecek İşlerden, İnsan Sağlığı İçin Riskli ve Tehlikeli Olanlar	69
5.1.16	Proje Alanında Peyzaj Öğeleri Yaratmak veya Diğer Amaçlarla Yapılacak Saha Düzenlemelerinin, Ağaçlandırma, Yeşil Alan Düzenlemeleri vb Ne Kadar Alanda Nasıl Yapılacağı, Bunun İçin Seçilecek Bitki ve Ağaç Türleri	70
5.1.17	Diğer Faaliyetler	70
5.2	Projenin İşletme Aşamasındaki Faaliyetler, Fiziksel ve Biyolojik Çevre Üzerine Etkileri ve Alınacak Önlemler.....	70
5.2.1	Proje Kapsamındaki Tüm Ünitelerin Özellikleri, Hangi Faaliyetlerin Hangi Ünitelerde Gerçekleştirileceği, Kapasiteleri, Faaliyet Üniteleri Dışındaki Diğer Ünitelerde Sunulacak Hizmetler.....	70
5.2.2	İşleme ve işletme ile ilgili tesislerin muhtemel su baskınlarından vb. korunması amacıyla yapılabilecek taşkın önlemeye yönelik alınacak tedbirler	72
5.2.3	İşletme sahasındaki faaliyetlerin meskun mahallere ve karayollarına olabilecek etkileri ve giderilmesine yönelik tedbirler	72
5.2.4	İşletme Aşamasında Yapılacak İşlerden Dolayı Zarar Görebilecek Flora-Fauna Türleri Proje İçin Seçilen Yer ve Faaliyetin Etki Alanında Bulunan Tür Popülasyonlarının Etkilenmesi.....	73

5.2.5 İşletme Aşamasında Kullanılacak Olan İçme-Kullanma vb Amaçlarla Kullanılacak Suyun Miktarı, Kullanılacak Suyun Proses Sonrasında Atıksu Olarak Fiziksel, Kimyasal ve Bakteriyolojik Özellikler ve Ne Oranda Bertaraf Edilecekleri, Arıtma İşlemleri Sonrası Atıksuyun Ne Miktarda, Hangi Alıcı Ortamlara Nasıl Deşarj Edileceği	74
5.2.6 İşletme Aşamasında Kullanılacak Yakıtların Türleri, Tüketim Miktarları, Kimyasal Analizleri, Yakıtların Hangi Ünitelerde Ne Miktarda Kullanılacağı ve Kullanılacak Yakma Sistemleri, Emisyonlar, Ölçümler için Kullanılacak Aletler ve Sistemler, alınacak önlemler	76
5.2.7 İşletme Aşamasında Meydana Gelecek Katı Atıkların Cins ve Miktarı, Bertaraf Yöntemleri	76
5.2.8 İşletme Esnasında Faaliyet Ünitelerinden Kaynaklanacak Gürültünün Seviyesi ve Kontrolü için, Alınacak Önlemler, Yapılacak Ölçümler, Ölçüm için Kullanılacak Aletler	78
5.2.9 Proje Alanında Yapılacak Olan Saha Düzenlemeleri, Peyzaj Çalışmaları	78
5.3 Projenin Sosyal-Ekonomik Çevre Üzerindeki Etkileri	78
5.3.1 Proje ile Gerçekleşmesi Beklenen Gelir Artışları, İstihdam İmkanları, Nüfus Hareketleri, Göçler, Eğitim, Sağlık, Kültür, Diğer Sosyal ve Teknik Altyapı Hizmetleri ve Bu Hizmetlerden Yararlanma Durumunda Değişiklikler vb	78
5.3.2 Çevresel Fayda-Maliyet Analizi	79
6 BÖLÜM 6: HALKIN KATILIMI	81
6.1 Projeden Etkilenmesi Muhtemel Halkın Belirlenmesi	81
6.2 Görüşlerine Başvurulması Öngörülen Diğer Taraflar.....	81
6.3 Diğer Bilgi ve Belgeler	81
7 BÖLÜM 7: ALTERNATİFLER	82
7.1 Yer Alternatifi	82
7.2 Teknoloji Alternatifi	82
8 BÖLÜM 8: İZLEME PROGRAMI	83
8.1 İnşaat Aşaması İzleme Planı	83
8.2 İşletme Aşaması İzleme Planı.....	83
8.3 Acil Müdahale Planı	84
9 BÖLÜM 9: SONUÇLAR	86
KAYNAKLAR.....	88

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil A 1: Proje Yerinin Kuzey Tarafı.....	viii
Şekil A 2: Proje Yerinin Doğu Tarafı	viii
Şekil A 3: Proje Yerinin Güney Tarafı	ix
Şekil A 4: Proje Yerinin Batı Tarafı	ix
Şekil A 5: Proje Yerinin Batı Tarafı - Komşu Parseller	x
Şekil A 6: Proje Yerinin Güney Tarafı – Komşu Parseller.....	xi
Şekil 1-1: Proje Arazisinin Ruhsatlı Kısmı (kırmızı) ve Yeni Ekleme Yapılan Kısmı (mavi)....	23
Şekil 2-1: Proje Arazisi Yakın Çevresi	26
Şekil 2-2: Proje Alanı Sınırlarında Seçilen Noktalar	28
Şekil 3-1: İnşaat Aşaması İş Akım Şeması	31
Şekil 4-1: Proje Alanı 1km Yakın Çevresi	34
Şekil 4-2: KKTC Meteoroloji İstasyonları ve Proje Yeri	35
Şekil 4-3: Bölgenin Yüzey Jeoloji Haritası	38
Şekil 4-4: Proje Arazisini Kapsayan Topoğrafik Harita	39
Şekil 4-5: Kıbrıs Akifer Haritası.....	40
Şekil 4-6: Proje Alanı ve Yeniboğaziçi Salamis Sulak Alanı Konumu.....	41
Şekil 4-7: Temel Toprak Haritası Üzerinde Proje Arazisinin Konumu.....	43
Şekil 4-8: Arazi Kabiliyet Sınıfı Haritası ve Proje Arazisinin Konumu	44
Şekil 4-9: Proje Alanının Orman Haritası Üzerinde Görünümü	46
Şekil 4-10: Proje Alanında Görülen Flora Türleri (Soldan sağa: Sonchus oleraceus, Glebionis coronaria ve aşağıda Asparagus acutifolius)	48
Şekil 4-11: İskele İstasyonu'na Ait Hava Kalitesi Verileri.....	50
Şekil 5-1: Projeden Kaynaklı Oluşması Beklenen Atıklar ve Emisyonlar	56
Şekil 5-2: Proje Alanından Fotoğraflar	57
Şekil 5-3: Proje Arazisi Mevcut Durum	58
Şekil 5-4: 2019 Yılı Trafik Hacim Haritası	72
Şekil 5-5: İleri Biyolojik Arıtma Ünitesi Akım Diagramı	75

TABLolar LİSTESİ

Tablo 2-1: Proje Faaliyet Alanında Birkaç Noktada UTM 3 Derece ITRF 96 Koordinat Sistemine Göre GPS Değerleri	27
Tablo 2-2: Proje Kapsamında Yer alan Blokların ve Diğer Yapıların Kapalı Alan Büyüklükleri	29
Tablo 2-3: Planlanan Toplu Konut Bloklarında Bulunacak Konut Tipleri	30
Tablo 3-2: Projeye ait Yatırım Maliyetleri	32
Tablo 4-1: Meteoroloji Dairesi'nden alınan 2009 - 2023 yılları Salamis İstasyonuna ait muhtelif meteorolojik veriler	36
Tablo 4-2: Proje Alanı Florası Ulusal ve Uluslararası Koruma Statüleri	47
Tablo 4-6: 1 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 Döneminde Elde Edilen Yıllık Ortalama Hava Kalitesi Verileri Ve Tüzükte Belirtilen Bir Takvim Yılı Limit Değerleri	51
Tablo 4-4: Yeniboğaziçi Belediyesi ve Yeniboğaziçi Bucağı ait 2006 ve 2011 Nüfus Sayım Sonuçları	53
Tablo 4-5: Yeniboğaziçi Belediyesi ve Yeniboğaziçi Köyü'ne ait Nüfus Projeksiyonları	53
Tablo 4-6: Ülke geneli ve Gazimağusa İlçesine Göre Kurumsal Olmayan Sivil Nüfusun İşgücü Durumu	54
Tablo 5-1: İnşaat Aşamasında Kullanılacak Makine ve Ekipmanların Yakıt Kullanımı	60
Tablo 5-2: Emisyon Faktörleri (EMEP/EEA, 2019).....	61
Tablo 5-3: İnşaat Faaliyetlerinde Kullanılacak İş Makinelerinden Kaynaklanması Beklenen Kirletici Değerler	61
Tablo 5-4: Kümülatif Oluşacak Toplam Egzoz Gazlarının Kütlesel Debisi.....	62
Tablo 5-9: İnşaat aşamasında oluşması öngörülen katı atık cins ve miktarları.....	64
Tablo 5-6: Sahada Kullanılacak Makine-Ekipman Ses GücüSeviyeleri.....	65
Tablo 5-7: Frekanslara Göre Düzeltme Faktörleri	67
Tablo 5-8: İnşaat Aşamasında Kullanılacak Tüm Gürültü Kaynaklarının Mesafeye Bağlı Net Ses Düzeyleri	67
Tablo 5-9: Planlanan Toplu Konut Bloklarında/Yapılarında Bulunacak Ünitelere ait Detaylar	70

Tablo 5-10: Planlanan Toplu Konut Kapsamındaki Sosyal Donatılara ait Detaylar	71
Tablo 5-11: Konutların Hizmete Açılması ile Kullanılacak Karayoluna Faaliyetin Yaratacağı Ek Yük.....	73
Tablo 5-12: Konutlarda Yaşaması Beklenen Kişi Sayısı	74
Tablo 5-13: 18/2012 Sayılı K.K.T.C. Çevre yasasına göre artırılmış su parametreleri.....	76
Tablo 5-14: İşletme aşamasında oluşması öngörülen atık listesi	77
Tablo 5-15: Çevresel Fayda-Maliyet Analizi.....	79

EKLER LİSTESİ

- Ek 1:** Tapu Koçanları
- Ek 2:** Şirket Belgeleri
- Ek 3:** Yeniboğaziçi Belediyesi Görüşü
- Ek 4:** Karayolları Dairesi Görüşü
- Ek 5:** Jeoloji ve Maden Dairesi Görüşü
- Ek 6:** Tarım Dairesi Görüşü
- Ek 7:** Orman Dairesi Görüşü
- Ek 8:** Eski Eserler ve Müzeler Dairesi Görüşü
- Ek 9:** Su İşleri Dairesi Görüşü
- Ek 10:** Gürültü Değerlendirme Raporu
- Ek 11:** Projeyi Hazırlayan Gruba ait Özgeçmişler
- Ek 12:** Projeyi Hazırlayan Gruba ait Üyelik Belgeleri
- Ek 13:** Projeyi Hazırlayan Gruba ait Eğitim Sertifikaları
- Ek 14:** Proje ÇED Raporu Formatı

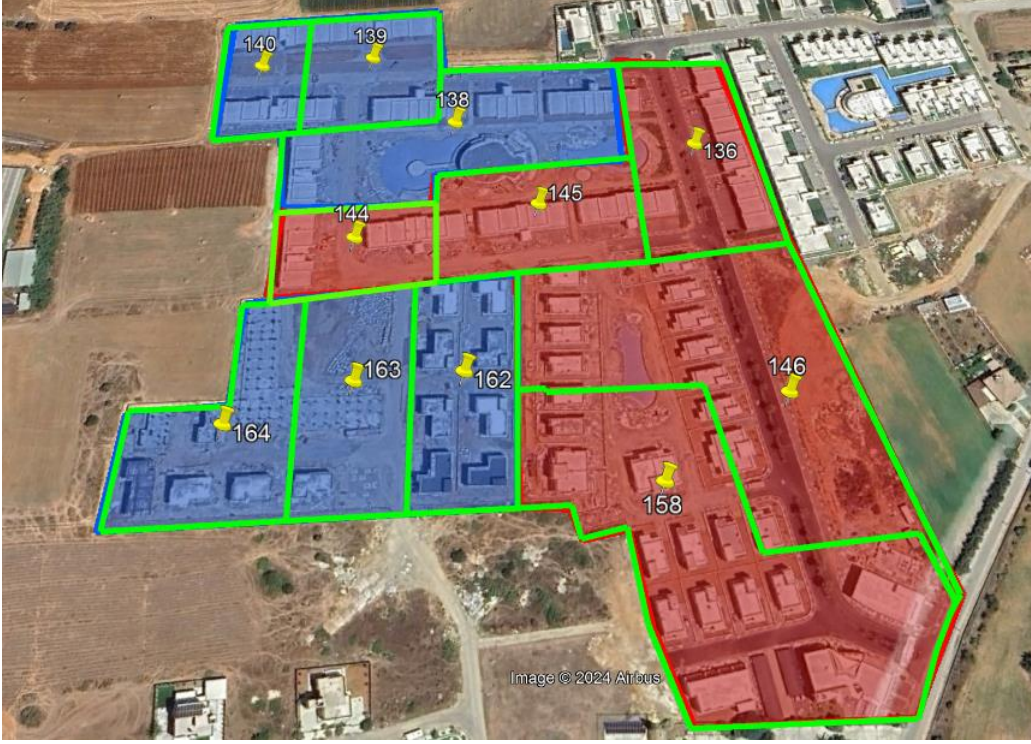
1 BÖLÜM I: PROJENİN TANIMI VE AMACI

1.1 Projenin Tanımı, Konusu, Kapasitesi, Arazi Durumu, Arazi Mülkiyeti, Yatırımın Tanımı, İşletme Süresi, Hizmet Amaçları, Projenin Sosyal ve Ekonomik Yönden Gerekliliği

İsatis Construction LTD'ye ait Gazimağusa İlçesi Yeniboğaziçi hudutları içerisinde yer alan Yeni Sistem Pafta No: S31-C-03-C-4-B & C-3-A & C-3-D Ada No: 277 Parsel No: 144, 136, 145, 146, 158 (Eski Sistem Pafta No: XXIV 18 W1 ve Parsel No: 95/1, 95/2, 97, 96/1/1, 96/2/1) toplam 33.382,39 m² arazide 2022 yılında 124 adet konut, 6 ofis ve 6 dükkandan oluşan toplu konut projesi planlanmıştır. Bahsi geçen projenin Çevresel Etki Değerlendirme Ön Araştırma Raporu hazırlanmış ve Yeniboğaziçi Belediyesi tarafından 3 Ekim 2022 tarih ve 9819 sayı ile proje ruhsatlandırılmıştır. 2024 yılında ruhsatlı toplu konut projesi alanı ilave araziler ile genişletilerek projede tadilat yapılması kararı alınmıştır. İsatis Construction LTD'ye ait (12.076,68 m²) Yeni Sistem Pafta No: S31-C-03-C-4-B & C-3-A & C-3-D Ada No: 277 Parsel No: 164, 163 ve 162, Hülya Karaşahin'e ait (2390,49 m²) Yeni Sistem Pafta No: S31-C-03-C-4-B & C-3-A & C-3-D Ada No: 277 Parsel No: 140 ve Mehmet Kuşaf ait (10.864,15 m²) Yeni Sistem Pafta No: S31-C-03-C-4-B & C-3-A & C-3-D Ada No: 277 Parsel No: 138 ve 139 (Eski Sistem Pafta No: XXIV 18 W1 ve XXIV 26 E1 Parsel No: 96/1/1, 96/2/1, 96/1/2/2, 96/2/2/2, 96/1/2/3, 96/1/2/4, 96/2/2/3, 96/2/2/4, 92/1, 96/2 ve 94) araziler (toplam yeni eklenen arazi 25.331,32 m²) ruhsatlı proje arazisine eklenmiştir. Ruhsatlı toplu konut projesi arazisi ve ilave edilen araziler Şekil 1-1 ile sunulmuştur.

Yeniboğaziçi Belediyesi tarafından 3 Ekim 2022 tarih ve 9819 sayı ile ruhsatlandırılmış proje kapsamında yer alan Tip A 26 konut ve 2 havuza ek olarak TİP B (4 Blok – 12 adet konut), TİP C (1 Blok – 8 adet konut), TİP D (1 Blok – 10 adet konut), TİP E (1 Blok – 22 adet konut), TİP F (1 Blok – 14 adet konut), TİP G (1 Blok – 24 adet konut), TİP H (20 Konut/villa), TİP I (1 Konut/villa), TİP J (4 Konut/villa), TİP K (3 Konut/villa), TİP N (5 Konut/villa), TİP O (2 Konut/villa), TİP HA (3 adet – 6 adet konut), TİP W (1 Blok – 30 adet konut), TİP X (1 Blok – 8 adet konut), Dükkan (1 adet), Ofis (1 adet) ve Restaurant (1 adet) olmak üzere toplam 231 (önCED raporu olup ruhsatlandırılan 26 adet konut dahil) adet konuttan oluşan toplu konut projesinin hayata geçirilmesi kararı alınmış ve gerekli başvurular yapılmıştır

Isatis Construction LTD'ye ait 45.459,07 m² (Parsel: 144, 136, 145, 146, 158, 164, 163 ve 162) arazi, Mehmet Kuşaf'a ait 10.864,15 m² (Parsel: 138 ve 139) arazi ve Hülya Kardeş'in'e ait 2390,49 m² (Parsel: 140) arazi olmak üzere toplam 58.713,71 m² arazi proje kapsamında kullanılacaktır.



Şekil 1-1: Proje Arazisinin Ruhsatlı Kısmı (kırmızı) ve Yeni Ekleme Yapılan Kısmı (mavi)

Yenişehir Belediyesi tarafından 3 Ekim 2022 tarih ve 9819 sayılı ile ruhsatlandırılmış proje kapsamında yer alan Tip A 26 konut ve 2 havuz ek olarak TİP B (4 Blok – 12 adet konut), TİP C (1 Blok – 8 adet konut), TİP D (1 Blok – 10 adet konut), TİP E (1 Blok – 22 adet konut), TİP F (1 Blok – 14 adet konut), TİP G (1 Blok – 24 adet konut), TİP H (20 Konut/villa), TİP I (1 Konut/villa), TİP J (4 Konut/villa), TİP K (3 Konut/villa), TİP N (5 Konut/villa), TİP O (2 Konut/villa), TİP HA (3 adet – 6 adet konut), TİP W (1 Blok – 30 adet konut), TİP X (1 Blok – 8 adet konut), Dükkan (1 adet), Ofis (1 adet) ve Restaurant (1 adet) olmak üzere toplam 231 (önCED raporu olup ruhsatlandırılan 26 adet konut dahil) adet konuttan oluşan toplu konut projesinin hayata geçirilmesi kararı alınmış ve gerekli başvurular yapılmıştır. Tapu koçanları ve şirket belgeleri EK-1 ve EK-2 ile sunulmuştur.

Ailelerin birlikte güven ve huzur içinde yaşayabileceği nezih bir hayat sunmak amaçlanmıştır. Güvenli, geniş sosyal imkânları ve yüksek teknolojisi ile planlanan toplu konut projesi, ev hayatına yepyeni bir trend kazandırmayı hedeflemektedir.

Planlanan Sosyal Donatılar aşağıdaki gibidir:

- 1+0, 1+1, 2+1 daireler 3+1 ve 4+1 villalar, güvenlik, restaurant, yüzme havuzları, çok amaçlı spor alanları, ocuk oyun parkı, restaurant, dükkan, yürüyüş yolları, otoparklar

Projenin hizmet ömrü işlev ve kapasite açısından sınırsız olarak öngörülmektedir. Proje kapsamında inşa edilecek binalar en üst düzey inşaat teknolojilerine göre yapılacağından en az 50 senelik ömre sahip olacağı düşünülmektedir.

2015 yılında hazırlanan lkesel Fizik Plan ile, koruyarak gelişen, üreterek büyüyen, dünya ile bütünleşen, yenilikçi, insanların yaşamaktan, iş yapmaktan mutlu olduğu bir Kuzey Kıbrıs hedeflenmiştir. Yerli halkın refahı, yaşam kalitesinin yükseltilebilmesi, doğal kaynakların korunarak kalkınmanın sağlanabilmesi için ülke toprağının ve kaynaklarının akıllıca kullanılmasına yönelik planlamalara kılavuz olması planlanmıştır.

Proje arazisinin yer aldığı Yeniboğaziçi, kendi bölgesine hizmet veren ve Tarihi, Kültürel ve Geleneksel Yaşam Merkezi zelliklerine sahip ve "Cittaslow (yavaş/sakin Şehir)" modelini benimsemiş yerleşimdir. Mimarlar Odası, Yeniboğaziçi Belediyesi ve Doğu Akdeniz niversitesi'nin 2011 yılında başlattığı ve 2 yıl süren çalışmaları sonucu, 2013 yılında Yeniboğaziçi Belediyesi Kıbrıs'ın ilk ve tek "cittaslow" nvanı alan yerleşim yeri olmuştur.

Ülkesel Fizik Planda, Yeniboğaziçi'nin alt ölçek yerel hizmet merkezi olması hedeflenmiş olup özgün konumu ve karakterine zarar vermeden korunması canlandırılması desteklenmesi planlanmıştır. Yeniboğaziçi Belediyesinin kırsal nitelikli yerleşim birimlerini içine alan "Mesarya Bölgesi" ve Kırsal Gelişme Bölgesi olarak belirlenmiştir. Bu bölgelerde değişmesi, geliştirilmesi ve dönüştürülmesi öngörülen yerleşim merkezler bulunmaktadır. Yeniboğaziçi'nin kırsal kesim olmayan kısımları Gazimağusa - İskele Kentsel Gelişme Bölgesi içerisinde yer almıştır. Yeniboğaziçi, mekansal strateji uyarınca ana gelişme merkezi olan ve yeni roller belirlenmiş yerleşimler arasındadır.

Belediye merkezi olan Yeniboğaziçi, ikincil konutlar için piyasanın tercih ettiği bir bölgedir. Topluma dayalı turizm için yüksek potansiyele sahiptir. Proje arazisinin yer aldığı Yeniboğaziçi için lkesel Fizik Plan'da belirlenen strateji ve politikalar aşağıdaki gibidir:

- Yerel toplumun ve ziyaretçilerinin yaşam kalitesini yükseltmek
- Çevrenin korunmasını, sağlıklı bir yaşam standardının tutturulması oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlamak
- Yerel Hizmet Merkezi olarak kendi belediye sınırları içinde kalan yerel düzeydeki hizmet alanına teknik ve sosyal altyapı hizmetleri ile ekonomik destek sağlayacak Şekilde işlevsellerinin geliştirilmesini sağlamak

- Tarihi Kültürel mirası, geleneksel, doğal çekiciliğini ve özgün yapısını korumak,
- Potansiyelini ekonomik olarak değerlendirerek ve bu özelliklere dayalı cazibe merkezleri yaratarak gelişmesini sağlamak

Ülkesel Fizik Plan'a göre proje arazisinin bulunduğu bölgenin gelişmesiyle birlikte emlak sektörüne ihtiyaç duyulmasını sağlayacaktır. Toplu konut projesi ile oluşturulacak yürüyüş parkurları, doğadan ilham alan peyzaj unsurları, Ülkesel Fizik Plan'da Yeniboğaziçi için belirlenen strateji ve politikalar ile örtüşmektedir.

Rapora konu proje için 17 Kasım 2023 tarihinde 2023 GİYİP 62 kayıt numarası ile Şehir Planlama Dairesi'ne kesin planlama onayı başvurusu yapılmıştır. 15 Mayıs 2024 tarihli Şehir Planlama Dairesi Gazimağusa Şubesi görüşünde, başvuruya konu tasarı gelişme ile ilgili arazi Gazimağusa İskele ve Yeniboğaziçi İmar Planı kapsamında olup KA2 olarak ifade edilen bölge içerisinde yer aldığı belirtilmiştir.

Proje kapsamında aşağıda belirtilen kurumlardan görüş alınmıştır:

<ul style="list-style-type: none">• Yeniboğaziçi Belediyesi (EK-3)• Karayolları Dairesi (EK-4)• Jeoloji ve Maden Dairesi (EK-5)• Tarım Dairesi (EK-6)	<ul style="list-style-type: none">• Orman Dairesi (EK-7)• Eski Eserler ve Müzeler Dairesi (EK-8)• Su İşleri Dairesi (EK-9)
--	--

2 BÖLÜM 2:PROJE İÇİN SEÇİLEN YERİN KONUMU

2.1 Faaliyet Yer Seçimi

Proje alanı, Gazimağusa İlçesi Yeniboğaziçi Köyü içerisinde yer almaktadır. Proje arazisinin kuzey doğusunda bulunan tali yol 622 m sonrasında Gazimağusa – Karpaz anayoluna bağlanmaktadır. Proje arazisi doğusunda bulunun Akdeniz sahil şeridine 1057 m kuş uçuşu mesafededir. Proje arazisinin etrafında yerleşim yerleri, boş araziler, kuru ve sulu tarım yapılan araziler mevcuttur. Yeniboğaziçi Köyü arazinin 1185 m, Yeniboğaziçi Belediye binası ise 1586 m güney batısında bulunmaktadır. Proje arazisi yakın çevresi Şekil 2-1 ile sunulmuştur.



Şekil 2-1: Proje Arazisi Yakın Çevresi

Proje faaliyet alanı sınırlarında birkaç noktada UTM 3 Derece ITRF 96 koordinat sistemine göre GPS değerleri belirlenmiştir. Proje faaliyet alanında seçilen noktaların UTM 3 Derece ITRF 96 koordinat sistemine göre GPS değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2-1: Proje Faaliyet Alanında Birkaç Noktada UTM 3 Derece ITRF 96 Koordinat Sistemine Göre GPS Değerleri

Nokta Numarası	X	Y
A	3898143.200	580660.640
B	3898152.878	580755.478
C	3898118.510	580758.580
D	3898124.152	580883.779
E	3897884.198	580954.281
F	3897842.291	580934.421
G	3897838.500	580859.496
H	3897907.650	580839.236
I	3897903.079	580823.034
J	3897915.732	580819.415
K	3897904.268	580652.164
L	3897951.642	580653.074
M	3897953.843	580690.478
N	3897997.854	580688.686
O	3897998.621	580699.287
P	3898082.682	580693.297
R	3898078.980	580663.610

Projenin gerçekleştirileceği parseller üzerinde seçilen noktalar Şekil 2-2 ile sunulmuştur.



Şekil 2-2: Proje Alanı Sınırlarında Seçilen Noktalar

2.2 Proje Kapsamında Faaliyet Ünitelerinin Konumu

Toplu konut projesi, Tip A 26 konut ve 2 havuzdan oluşan ruhsatlı projeye ek olarak, TİP B (4 Blok – 12 adet konut), TİP C (1 Blok – 8 adet konut), TİP D (1 Blok – 10 adet konut), TİP E (1 Blok – 22 adet konut), TİP F (1 Blok – 14 adet konut), TİP G (1 Blok – 24 adet konut), TİP H (20 Konut/villa), TİP I (1 Konut/villa), TİP J (4 Konut/villa), TİP K (3 Konut/villa), TİP N (5 Konut/villa), TİP O (2 Konut/villa), TİP HA (3 adet – 6 adet konut), TİP W (1 Blok – 30 adet konut), TİP X (1 Blok– 8adet konut), Dükkan (1 adet), Ofis (1 adet) ve Restaurant (1 adet) eklemesi yapılarak toplam 231 (önCED raporu olup ruhsatlandırılan 26 adet konut dahil) adet konuttan oluşan toplu konut projesi haline getirilmiştir. Proje kapsamında inşaa edilecek blokların kapalı alan büyüklükleri Tablo 2-2 ile verilmiştir.

Tablo 2-2: Proje Kapsamında Yer alan Blokların ve Diğer Yapıların Kapalı Alan Büyüklükleri

Yapılar/Donatılar	Taban Alanı Büyüklüğü m²
TİP B	1022
TİP C	642
TİP D	910
TİP E	1910
TİP F	1160
TİP G	2184
TİP H	190 m ² x 20 villa
TİP I	244
TİP J	274 m ² x 4 villa
TİP K	274 m ² x 3 villa
TİP N	198 m ² x 5 villa
TİP O	198 m ² x 2 villa
TİP HA	383 m ² x 3 villa
TİP W	2370
TİP X	460
Restaurant	675
Dükkan	390
ofis	586
Havuz	400 m ² x 2 adet

Proje kapsamında 231 adet konut inşa edilmiş olacaktır. Planlanan toplu konut bloklarında yer alacak konut tipleri ve sayıları Tablo 2-3 ile verilmiştir.

Tablo 2-3: Planlanan Toplu Konut Bloklarında Bulunacak Konut Tipleri

Blok Tipi	KONUT TİPİ					TOPLAM
	1+0	1+1	2+1	3+1	4+1	
TİP A (1 Blok)	8	10	8			26 konut
TİP B (4 Blok)	16 (4 x 4)	16 (4 x 4)	16 (4 x 4)			48 konut
TİP C (1 Blok)	4		4			8 konut
TİP D (1 Blok)	2	4	4			10 konut
TİP E (1 Blok)	8	6	8			22 konut
TİP F (1 Blok)	6	4	4			14 konut
TİP G (1 Blok)	8	8	6	2		24 konut
TİP H				20		20 villa
TİP I					1	1 villa
TİP J					4	4 villa
TİP K					3	3 villa
TİP N				5		5 villa
TİP O				2		2 villa
TİP HA (3 adet)				6 (3 x2)		6 ikiz villa
TİP W (1 Blok)	18	8	4			30 konut
TİP X (1 Blok)	6	2				8 konut
Toplu Konut Toplamı						26 + 205 =231

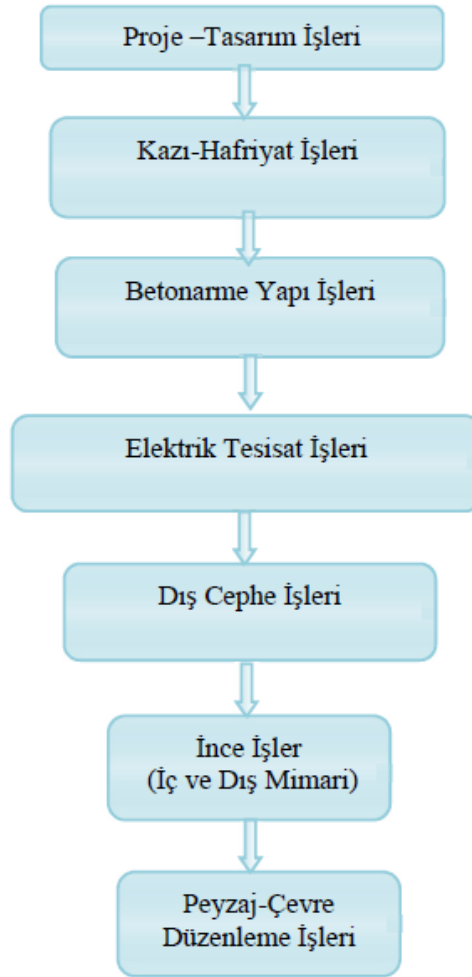
3 BÖLÜM 3: PROJENİN EKONOMİK VE SOSYAL BOYUTLARI

3.1 Projeyenin Gerçekleşmesi ile İlgili Yatırım Programı ve Finans Kaynakları

Projenin gerçekleştirilmesi için gerekli finans kaynağı yatırımcının kendisidir.

3.2 Projenin Gerçekleşmesi ile ilgili Akım Şeması veya Zamanlama Tablosu

Proje kapsamında alınması gereken tüm izinlerin/onayların/görüşlerin alınmasının ardından projenin inşaat aşamasına geçilecektir. İnşaat aşamasında önce tesis alanı arazi hazırlığı, temel kazısı, hafriyat işlemleri yapılacak; daha sonra yapıların inşaatı, iç ve dış mimari detaylar tamamlanarak konutlar satışa uygun hale getirilecektir. İnşaat aşamasında yapılacak işlemlere ait iş akım şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 3-1: İnşaat Aşaması İş Akım Şeması

Proje kapsamında inşaat işleri yaklaşık 24 ay süreceği öngörülmektedir. Projenin inşaat aşamasında ayda 26 gün, günde 8 saat şeklinde çalışılacaktır. Projeye ait iş zaman çizelgesi

Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı. ile sunulmuştur.

3.3 Projenin Fayda-Maliyet Analizi

Projenin yaklaşık inşaat maliyeti 631.189.200 TL olarak hesaplanmıştır. Mekanik işler ve elektrik işlerinin inşaat maliyetinin %10'u kadar olacağı öngörülmüştür. Diğer maliyet kalemleri de eklenerek proje yatırım bedelin yaklaşık olarak 833 milyon TL olacağı öngörülmüştür. Projeye ait yatırım maliyetleri detayı Tablo 3-1 ile verilmiştir.

Tablo 3-1: Projeye ait Yatırım Maliyetleri

Tanım	Miktar (TL)
İnşaat işleri	631.189.200
Mekanik işler	63.118.920
Elektrik işleri	63.118.920
Toplam maliyet	757.427.040
Öngörülemeyen Harcamalar (Toplam maliyetin %10'u)	75.742.704
Toplam Maliyet (Öngörülemeyen Harcamalar Dahil)	833.169.744

Söz konusu faaliyetten ekonomik fayda elde edilmesi planlanmaktadır. Projenin inşaat aşamasının tamamlanmasından sonra toplu konut ve ticari amaçla kullanılacak donatıların satım işlemleri gerçekleştirilecektir.

3.4 Proje Kapsamında Olmayan Ancak Projenin Gerçekleşmesi İçin Zaruri Olan ve Faaliyet Sahibi veya Diğer Yatırımcılar Tarafından Gerçekleştirilmesi Planlanan Diğer Ekonomik, Sosyal ve Altyapı Faaliyetleri

Proje kapsamındaki toplu konut inşaatı yasal uygulama ve izinlendirme aşamaları, Gazimağusa İskele ve Yeniboğaziçi İmar Planı KA2 olarak ifade edilen bölge kapsamında düzenlenecektir. ÇED süreci boyunca alınan Belediye ve ilgili Dairelerin görüşlerine uyum esastır.

Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yasası (21/2005) gereği, tüm uygulama ve tasarım projelerinin KKTC Mimarlar Odası, İnşaat Mühendisleri Odası (İMO), Makine Mühendisleri Odası ve Elektrik Mühendisleri Odası (EMO) tarafından vizelenmesi gerekmektedir. Tesisat kontrol işlemleri EMO tarafından onaylı/vizeli proje doğrultusunda Kıbrıs Elektrik Kurumu Tesisat Kontrol Müfettişleri tarafından yapılmaktadır

Proje arazisinde kanalizasyon ana hattı, şebeke ve yağmur suyu altyapısı bulunmamaktadır. Konutlar kullanıma açıldığında oluşacak evsel nitelikli atıksuyun arıtılması için ileri biyolojik atıksu arıtma tesisi kurulacaktır. Proje parseline su hattı ve yağmur suyu drenaj hattı

döşenebilmesi için Su İşleri Dairesi görüşlerine uyulacak ve Yeniboğaziçi Belediyesi Su ve Altyapı Şubesi'ne müracaat edilecektir. Ulaşım altyapısı için Karayolları Dairesi ve Şehir Planlama Dairesi görüşlerine uyulacaktır.

3.5 Proje Kapsamında Olmayan Ancak Projenin Gerçekleşmesine Bağlı Olarak, Faaliyet Sahibi veya Diğer Yatırımcılar Tarafından Gerçekleşmesi Tasarlanan Diğer Ekonomik, Sosyal ve Altyapı Faaliyetleri

Proje kapsamında olmayan ancak projenin gerçekleşmesine bağlı olarak, faaliyet sahibi veya diğer yatırımcılar tarafından gerçekleşmesi tasarlanan herhangi bir ekonomik, sosyal ve altyapı faaliyeti yoktur.

3.6 Kamulaştırma ve Yeniden Yerleşim

Proje alanı özel mülkiyet olup Isatis Construction LTD, Hülya Karaşahin ve Mehmet Kuşaf'a aittir.

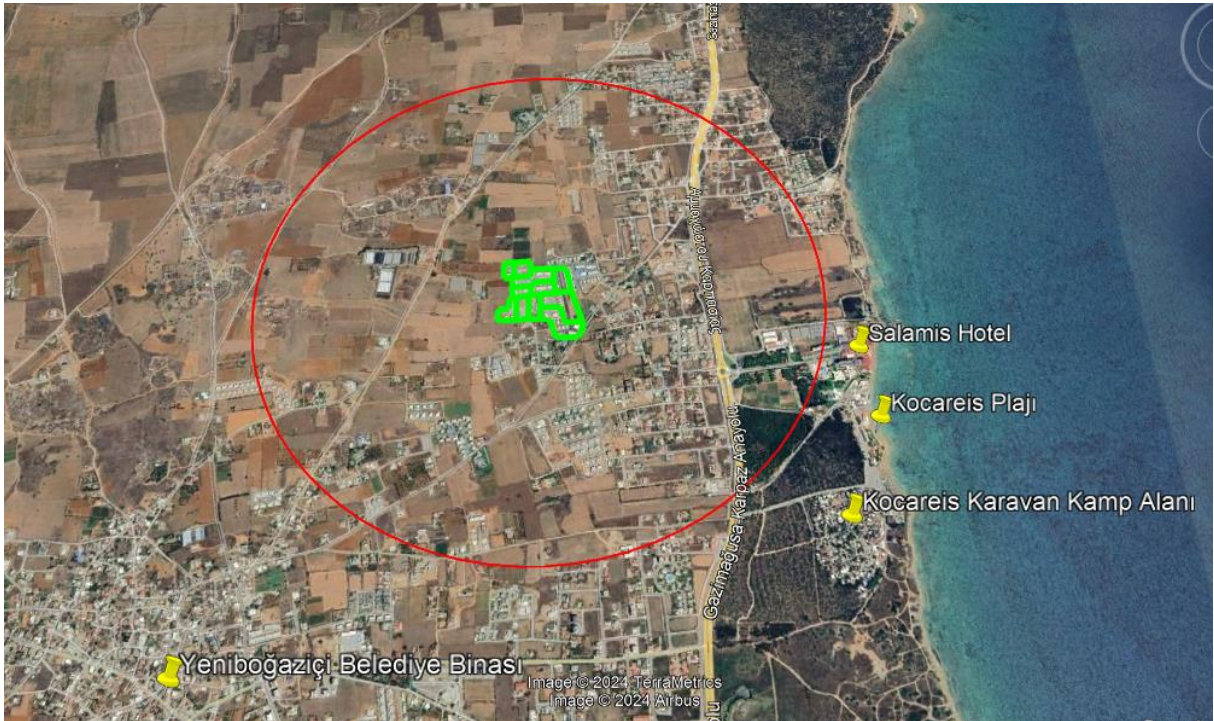
3.7 Diğer Hususlar

Bahse konu diğer bir husus bulunmamaktadır.

4 BÖLÜM 4: PROJEDEN ETKİLENECEK ALANIN BELİRLENMESİ VE BU ALAN İÇİNDEKİ MEVCUT ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİN AÇIKLANMASI

4.1 Projeden Etkilenecek Alanın Belirlenmesi

Proje alanı 1 km yakın çevresi Şekil 4-1 ile sunulmuştur. Proje arazisinin kuzey doğusunda bulunan tali yol 622 m sonrasında Gazimağusa – Karpaz anayoluna bağlanmaktadır. Proje arazisi doğusunda bulunun Akdeniz sahil şeridine 1057 m kuş uçuşu mesafededir. Proje arazisinin etrafında yerleşim yerleri, boş araziler, kuru ve sulu tarım yapılan araziler mevcuttur. Yeniboğaziçi Köyü arazinin 1185 m, Yeniboğaziçi Belediye binası ise 1586 m güney batısında bulunmaktadır.



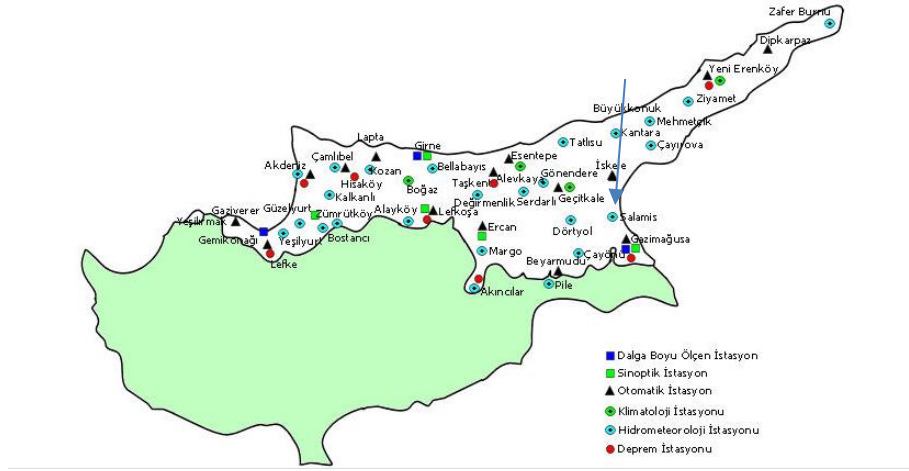
Şekil 4-1: Proje Alanı 1km Yakın Çevresi

Proje etki alanı, etkilenmesi muhtemel çevresel bileşenler ve etki unsurları ayrı ayrı göz önünde bulundurulurken belirlenmiştir. Proje kapsamında göz önünde bulundurulan çevresel bileşenler ve etki unsurları, emisyon, gürültü, karasal ekosistem ile yerleşim alanları vb. oluşturmaktadır. Etkiler inşaat ve işletme aşaması olmak üzere incelenmiştir. Proje kapsamında; arazinin hazırlanması ve inşaat aşamasında yapılacak çalışmalardan kaynaklanacak; gürültü, emisyon vb. çevresel etkiler geçici olup, bu etkiler inşaat faaliyetlerinin sona ermesi ile bitecektir. İşletme aşamasında trafik yükünde artış beklenmektedir. Oluşan atıklar yasal mevzuat çerçevesinde bertaraf edilecektir.

4.2 Fiziksel ve Biyolojik Çevrenin Özellikleri ve Doğal Kaynakların Kullanımı

4.2.1 Meteorolojik ve İklimsel Özellikler

KKTC makro iklim sınıflandırılmasına göre yarı kurak olarak adlandırılan iklim kuşağı arasında yer alır. Bölgede yaz mevsiminin sıcak ve kuru kış mevsiminin ise ılık ve az yağışlı geçtiği Akdeniz İklimi hâkimdir. Ülkede yazlar kurak geçerken, yağışlar Ekim-Mart döneminde gerçekleşir. Haziran-Eylül dönemi sıcak ve kuru bir iklim hüküm sürer. Ekim, Nisan ve Mayıs ayları ise ılıman geçiş aylarıdır. KKTC'de bulunan meteoroloji istasyonları ve proje yeri Şekil 4-2 ile verilmiştir.



Şekil 4-2: KKTC Meteoroloji İstasyonları ve Proje Yeri

Proje alanına en yakın meteoroloji istasyonu Salamis istasyonudur. 1981– 2023 yılları arası rasat değerleri dikkate alındığında Salamis bölgesi yıllık ortalama 315,0 mm yağış almaktadır. Salamis bölgesinde en fazla yağışın Aralık ve Ocak aylarında, en az yağışın olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos olduğu görülmektedir (Tablo 4-1). 2009-2023 yılları arası rasat değerleri incelendiğinde, Salamis bölgesinde yıllık ortalama hava sıcaklığı 11 ile 29 °C arasında değişmektedir. Salamis Bölgesinin hava sıcaklığı 2009-2023 yılları rasat değerlerine göre:

- Aylık ortalama sıcaklık, en yüksek Ağustos ayında 29,0 °C, en düşük Ocak ayında 11,8 °C olarak gerçekleşmiştir.
- Aylık en yüksek ve en düşük ortalama sıcaklık, en yüksek Ağustos ayında 35,7 °C, en düşük Şubat ayında 6,1 °C olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık ortalama nispi nem % 65,7 olarak gerçekleşirken, yıllık ortalama yağış 315,0 mm'dir

Tablo 4-1: Meteoroloji Dairesi'nden alınan 2009 - 2023 yılları Salamis İstasyonuna ait muhtelif meteorolojik veriler

SALAMIS İSTASYONUNA AİT MUHTELİF BİLGİLER													
	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	YILLIK
ORTALAMA SICAKLIK (°C)(2009-2023)	11.8	12.0	13.7	17.1	21.4	25.5	28.8	29.0	26.3	21.9	17.5	13.7	19.9
EN YÜKSEK ORTALAMA SIC. (°C)(2009-2023)	16.8	17.6	19.9	23.6	27.8	32.3	35.5	35.7	32.9	28.6	23.1	18.8	26.0
EN DÜŞÜK ORTALAMA SIC. (°C)(2009-2023)	6.4	6.1	7.2	10.3	14.9	18.8	22.2	22.5	19.9	15.8	11.6	8.3	13.7
ORTALAMA NİSPİ NEM (%)(2009-2023)	72.6	72.2	68.9	67.2	64.6	61.0	59.1	59.7	61.0	63.1	66.2	72.9	65.7
TOPLAM YAĞIŞ ORT.(mm)(1981-2021)	61.3	45.3	31.7	20.5	16.2	5.5	1.3	0.8	5.9	19.9	41.3	65.3	315.0
ORT. RÜZGAR HIZI (m/sn)(2009-2023)	3.2	3.3	3.0	2.6	2.6	2.5	2.5	2.4	2.5	2.6	3.4	3.2	2.8
EN YÜKSEK RÜZGAR HIZI	20.3	24.5	29.0	30.5	22.1	22.6	27.0	16.9	22.3	25.0	24.3	24.0	30.5
YÖNÜ(2009-2023)	E	W	N	E	NW	NE	E	NE	N	N	E	SW	E

METEOROLOJİ DAİRESİ TARAFINDAN AYTEN AKANSU İÇİN GAZİMAĞUSA-YENİBOĞAZIÇI HUDUTLARI İÇERİSİNDE YER ALAN YENİ SİSTEM PAFTA NO:S31-C-03-C-4-B VE S31-C-03-C-3-A ADA/BLOK NO:277 PARSEL NO:164,138,163,139,140 VE 162 REFERANSLI ARAZİ İÇİN İSATIS CONSTRUCTION LTD. TARAFINDAN PLANLANAN TOPLU KONUT PROJESİ(DOSYA NO:2023 GİY 62) METEOROLOJİ DAİRESİ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.YASA GEREĞİ BU BİLGİNİN DAĞITILMASI VE YAYINLANMASI YASAKTIR.



Gündüzleri denizden karaya, geceleri karadan denize esen deniz meltemleri ile dağların yüksek kesimleri ile dağ etekleri veya vadiler arasında esen kara meltemleri KKTC'de etkili olmaktadır. Meltemler arasında KKTC'de esen rüzgarların önemli bir bölümü Batı'dan Doğu'ya doğru esmektedir. Salamis Meteoroloji İstasyonu rüzgar değerleri incelendiğinde 2009-2023 yılları arası ortalama rüzgar hızı 2,8 m/sn olarak gerçekleşmiştir. En yüksek rüzgar hızı 30,5 m/sn olarak Nisan ayında E yönünde gerçekleşmiştir.

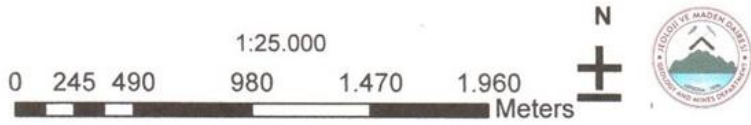
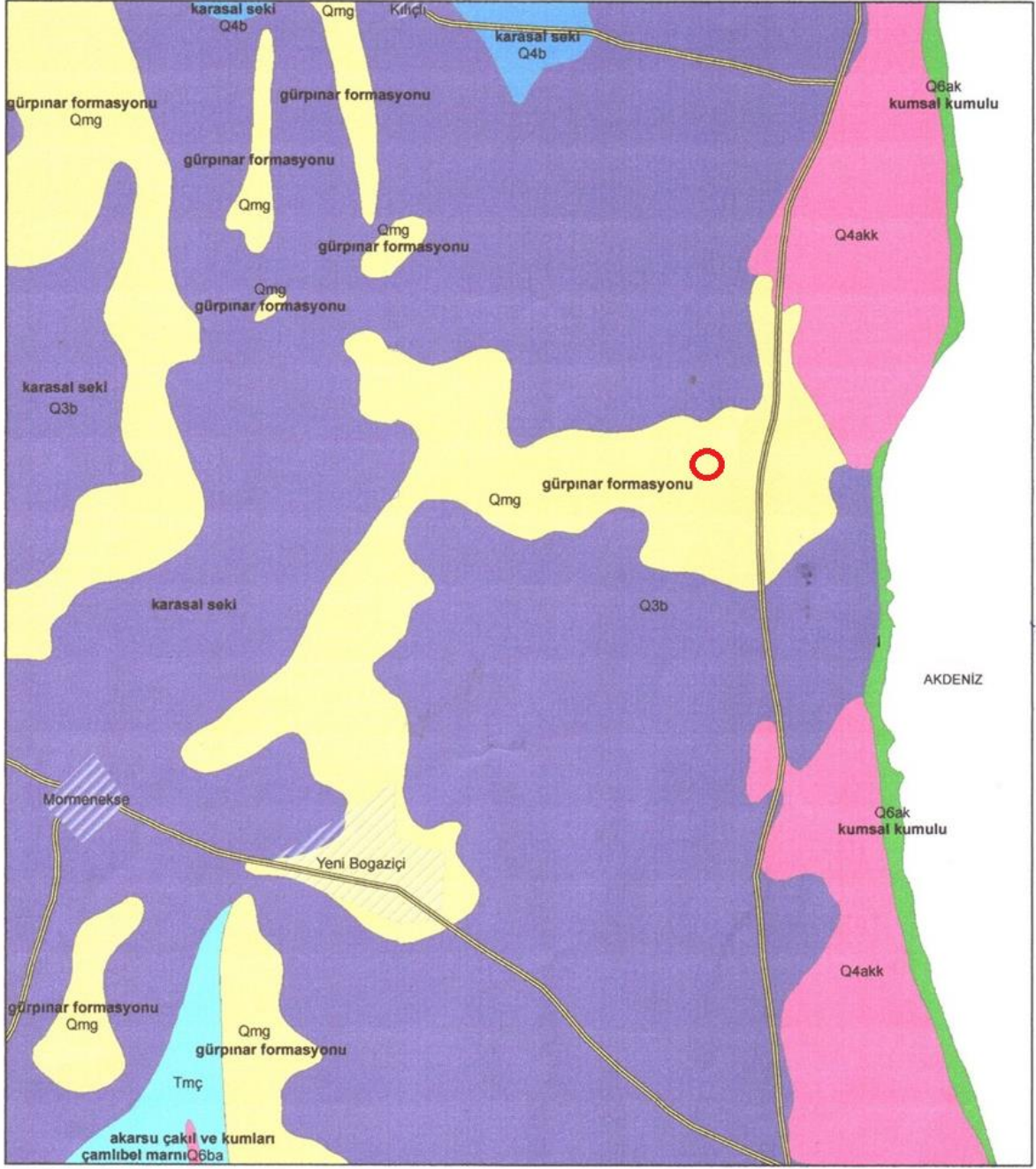
4.2.2 Jeolojik Özellikler; Fiziko-kimyasal Özellikler, Tektonik Hareketler, Mineral Kaynaklar, Heyelan, Benzersiz Oluşumlar, Sel, Kaya Düşmesi vb

Proje alanına ait jeoloji haritası dikkate alındığında, proje alanı içerisinde jeolojik olarak erken kuvaterner dönemi sonlarında oluşmuş denizel dolgu şekilleri ile pliyosen dönemi sonlarında ortaya çıkan Mesarya grubuna ait Gürpınar formasyonu (Qmg) kayaçları yüzlek vermektedir. Gürpınar formasyonu Athalassa formasyonu olarak da bilinmektedir.

Adanın birçok yerinde gözlenen Gürpınar formasyon 4 farklı fasiyes özelliği sunmaktadır. Karpaz'a doğru, Yeniboğaziçi çevresinde birim altta ufak-orta boylu iyi yuvarlanmış ve yer yer yassı çakıl taşları ile ardalanmış çapraz katmanlı kumsal kum taşlarından oluşur. Kum taşları sarımsı gri renkli olup kalkarenit niteliğindedir. Sığ denizel ortamlarda çökelmiştir. Proje alanına ait jeoloji haritası Şekil 4-3 ile verilmiştir.

Jeoloji ve Maden Dairesi tarafından hazırlanan 16 Eylül 2024 tarihli Teknik Görüş Raporu'nda aşağıdaki hususlar belirtilmiştir:

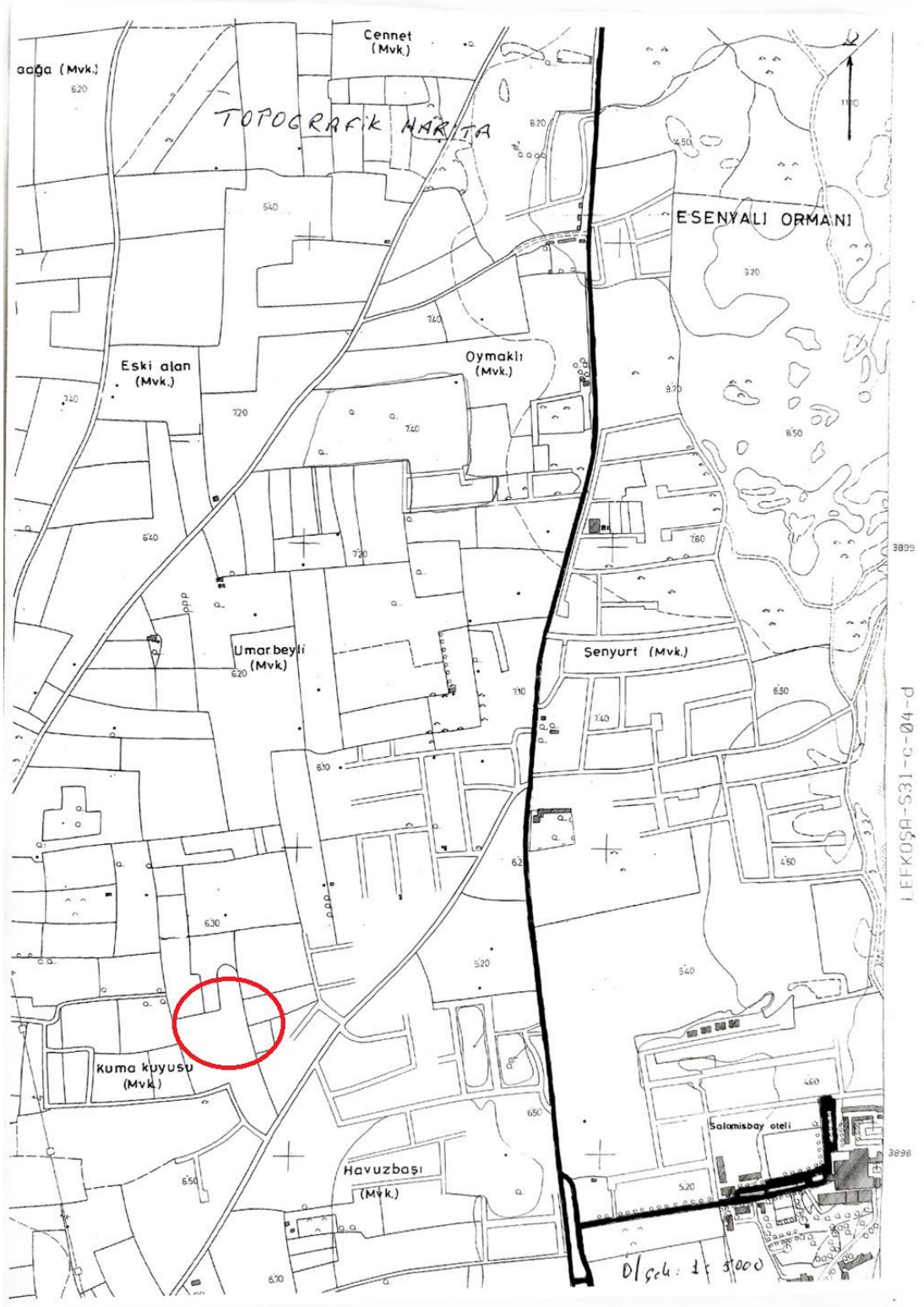
- Bitkisel toprağın yüzeyden tamamen sıyrılarak kaldırılması ve hiçbir inşaat işinde kullanılmaması
- Temellerin uygun derinlikteki yerel zemine oturtulması
- Proje alanı sığ yeraltı su seviyesi barındırabileceğinden, temel altı ve çevresinde neme karşı yalıtım yapılması
- Yoğun yağışlara bağlı oluşabilecek yüzey sularına karşı yüzesel drenajın titizlikle yapılması gerekmektedir.



Lejant	
	Dereleler
	Anayollar
	Faylar
	Yerleşim Birimler

Şekil 4-3: Bölgenin Yüzey Jeoloji Haritası

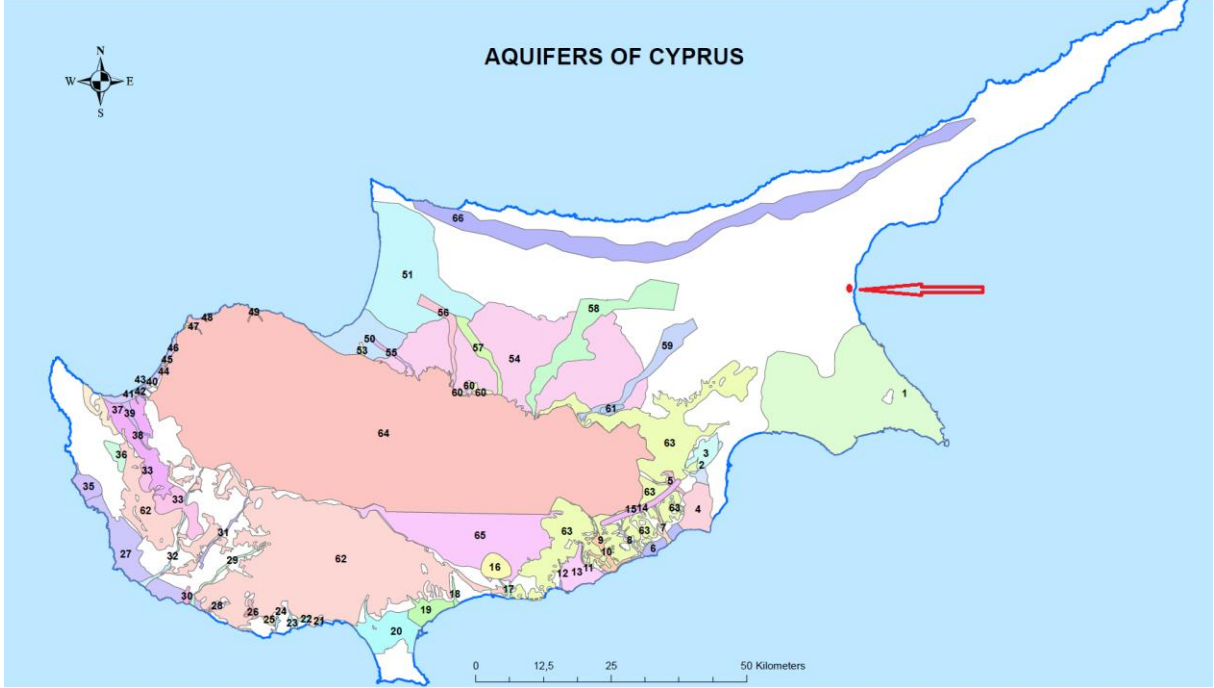
Düz bir topoğrafyaya sahip olan proje arazisi kuzeyden güneye doğru 7,40 kotlarından 6,10 kotlarına doğru alçalmaktadır. Proje arazisini kapsayan topoğrafik harita Şekil 4-4 ile sunulmuştur.



Şekil 4-4: Proje Arazisini Kapsayan Topoğrafik Harita

4.2.3 Yeraltı Su Kaynaklarının Hidrojeolojik Özellikler: Yeraltı Su Seviyeleri, Miktarları, Emniyetli Çekim Değerleri, Kaynakların Debileri, Mevcut ve Planlanan Kullanımı

Proje alanı, ada genelinde bulunan akiferler içerisinde yer almamaktadır (Şekil 4-5). Bölgedeki kumlu kireç taşlarının geçirimli özelliği sebebiyle yağışlara bağlı olarak bir miktar yeraltı suyuna rastlanması mümkündür. Bölgede yeraltı suyu kullanımında dinamik su düzeyinin deniz seviyesine ulaşması önlenmelidir.



Şekil 4-5: Kıbrıs Akifer Haritası

4.2.4 Yüzeysel Su Kaynaklarının Hidrolojik ve Ekolojik Özellikleri

Ülkemiz sınırları içerisinde yaz aylarında kurumaları sebebiyle dört mevsim sürekli akan bir dere bulunmamaktadır. Proje alanı yakın çevresinde mevsimsel akış gösteren dere bulunmamaktadır. Akdeniz Sahil Şeridi, proje arazisinin kuş uçuşu 1057 m doğusunda yer almaktadır.

4.2.7 Toprak Özellikleri ve Kullanım Durumu: Toprağın Fiziksel, Kimyasal ve Biyolojik Yapısı, Arazi Kullanım Kabiliyeti Sınıflaması, Erozyon, Toprağın Mevcut Kullanımı

2000-2001 yıllarında oluşturulmuş KKTC Detaylı Toprak Etüd ve Haritalama Sayısal Raporu Temel Toprak Haritası (Şekil 4-7) dikkate alındığında proje arazisinin yer aldığı bölge Bo4Ad3 ve Ay4.Ad4 toprak özelliklerinde değerlendirilmiştir. Bahsi geçen toprakların özellikleri aşağıdaki gibidir:

- Bo4Ad3: Boğaziçi Serisi, üst toprak tekstürü, tın, eğim %0-2, derinlik 30-50 cm
- Ay4.Ad4: Aytepe Serisi, üst toprak tekstürü, tın, eğim %0-2, derinlik 10 - 30 cm

4.2.8 Tarım Alanları: Tarımsal Gelişim Proje Alanları, Özel Mahsul Platasyon Alanları, Sulu ve Kuru Tarım Arazilerinin Büyüklüğü, Ürün Desenleri ve Bunların Yıllık Üretim Miktarı

2000-2001 yıllarında oluşturulmuş KKTC Detaylı Toprak Etüd ve Haritalama Sayısal Raporu arazş kullanım kabiliyeti sınıflaması dikkate alındığında proje arazisinin yer aldığı bölge IVs ve VI s sınıf arazi olarak değerlendirilmiştir (Şekil 4-8).

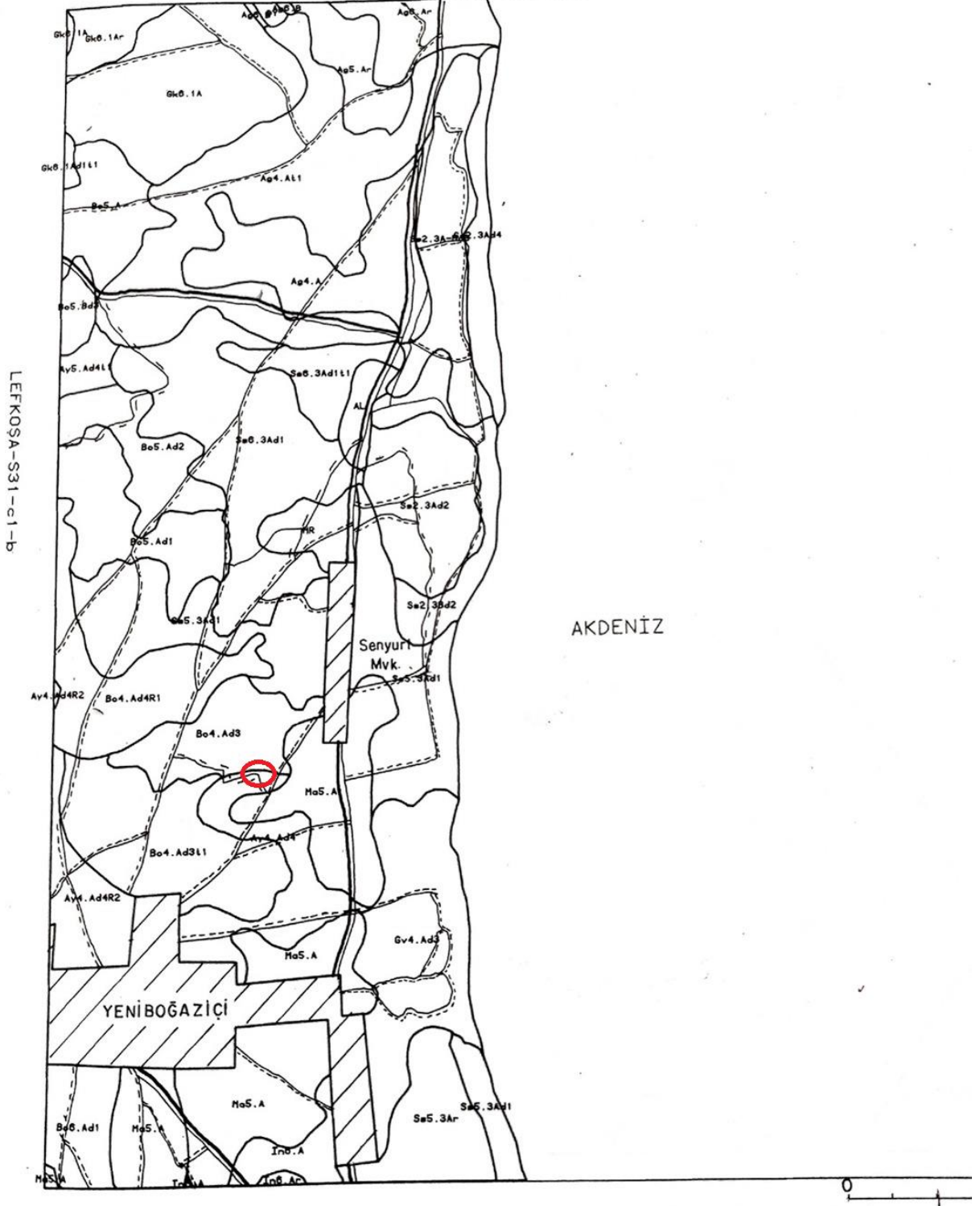
IV. sınıfa giren araziler, çok şiddetli sınırlayıcı faktörler içerirler. Devamlı kültüre elverişli olmayıp çok sınırlı sayıda bitki türü yetiştiriciliğine uygundur. Özellikle devamlı olarak çayıra tahsis edilmeye müsaittirler. Ara sıra tarla bitkileri de yetiştirilebilir. Fazla meyil, erozyon, kötü toprak karakterleri ve iklim bu sınıf topraklar üzerinde yapılacak ziraatı sınırlayıcı faktörlerdir.

VI sınıfa giren topraklar devamlı ve düzeltilemeyecek şiddetle sınırlayıcı faktörler içermektedir. Bu durum kültür bitkisi yetiştirilmesini engellemektedir. Altıncı sınıf arazi, ormanlık veya çayır olarak kullanılmada dahi orta derecede tedbirler alınmasını gerektirmektedir. Fazla meyillidir ve şiddetli erozyona maruz kalmaktadır. Yüzlektir, ıslak veya çok kurudur veya başka sebeplerden dolayı kültivasyona müsait değildir.

s sembolü: Toprak yetersizliğini (taşlılık, yetersiz toprak derinliği, tuzluluk ve alkalilik) ifade eder. Toprakların kullanılmasında bitki köklerinin gelişmesine zarar veren sınırlamalar baskın olduğu zaman (s) alt sınıfı kullanılır.

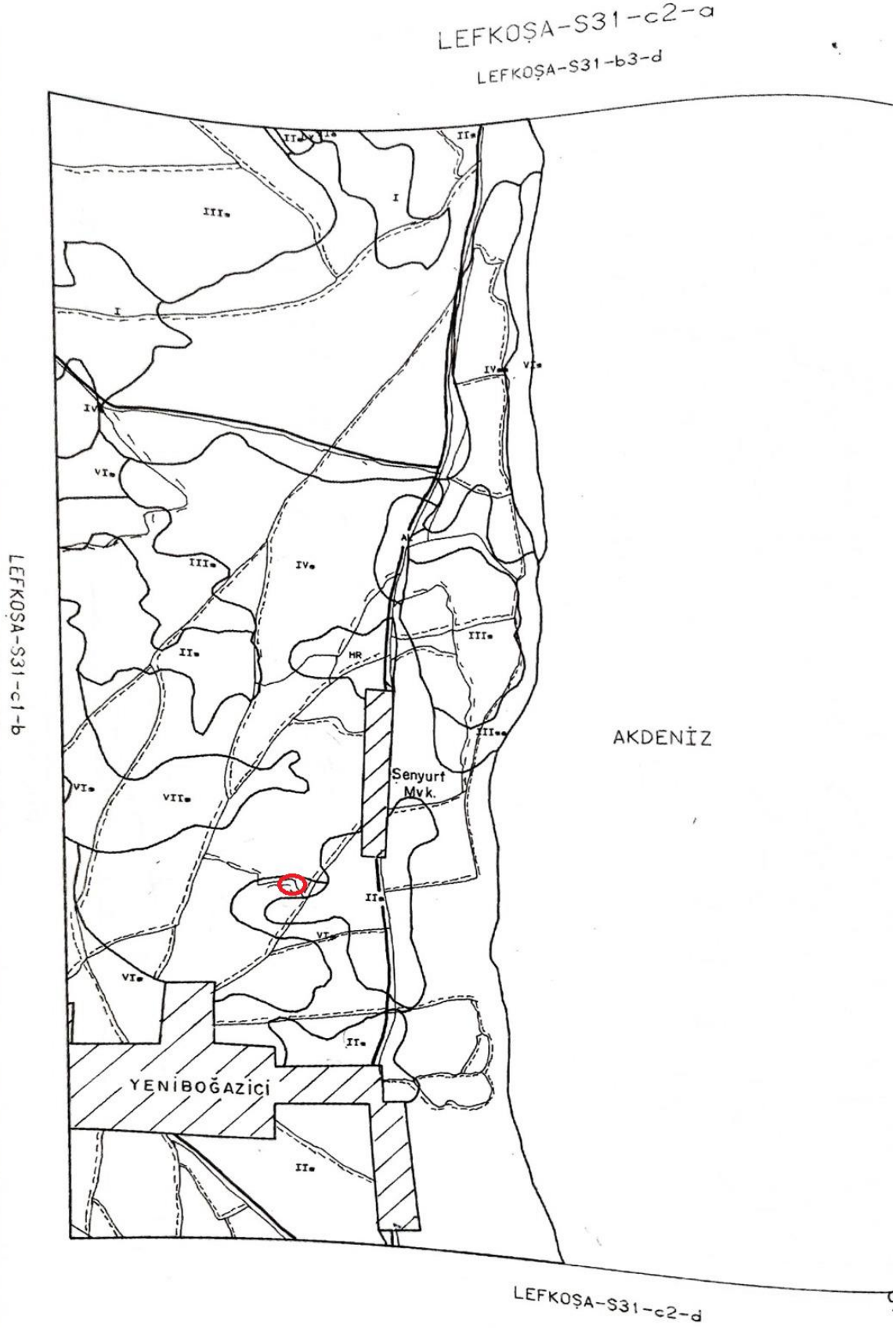
LEFKOŞA-S31-c2-a

LEFKOŞA-S31-b3-d



LEFKOŞA-S31-c2-d

Şekil 4-7: Temel Toprak Haritası Üzerinde Proje Arazisinin Konumu



Şekil 4-8: Arazi Kabiliyet Sınıfı Haritası ve Proje Arazisinin Konumu

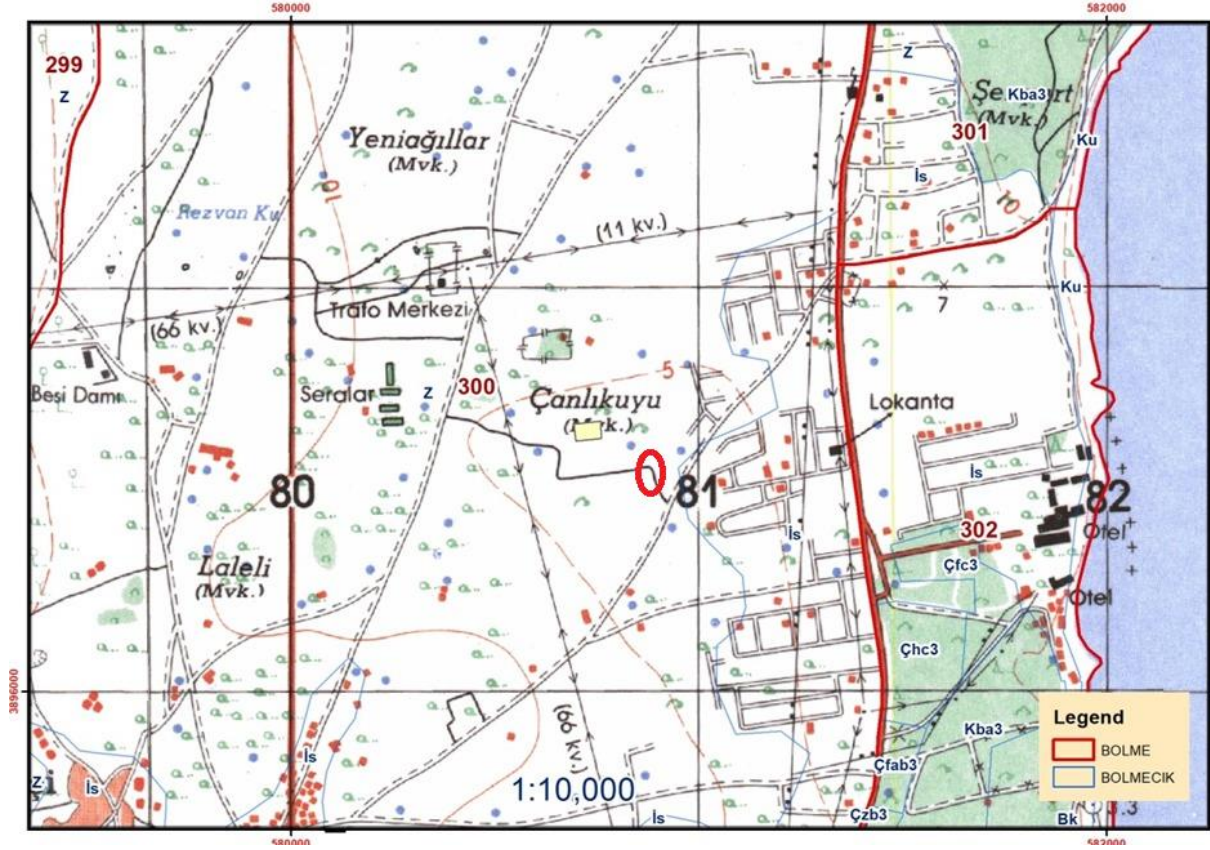
4.2.9 Koruma alanları: Milli Parklar, Sulak Alanlar, Kültür Varlıkları, Tabiat Varlıkları, Sit ve Koruma Alanları, Özel Çevre Koruma Bölgeleri Özel Koruma Alanları, İçme ve Kullanma Su Kaynakları ile İlgili Koruma Alanları, Turizm Alan ve Merkezleri ve Koruma Altına Alınmış Diğer Alanlar

Proje alanı merkez kabul edilip 1 km yarıçaplı alan içerisinde herhangi bir milli park, sulak alan, sit alanı, özel çevre koruma bölgeleri vb koruma alanı mevcut değildir. Proje arazisine en yakın konumdaki sit alanı Salamis Antik Kenti'nin bulunduğu Salamis Arkeolojik Sit Alanı (Salamis Harabeleri) olup, 2585 m güney doğusunda yer almaktadır. Proje arazisinin güney doğusunda 4245 m Engomi Tuzla Göleti 1, 5250 m mesafede Engomi Tuzla Göleti 2 ve 8250 m mesafede Ayluga Çanakkale Göleti bulunmaktadır. Proje alanına en yakın sulak alan 1310 m güney doğusunda bulunan Yeniboğaziçi Salamis Sulak Alanı olup 6460 m güney doğusunda ise Yenişehir Gülseren Sulak Alanı yer almaktadır.

4.2.10 Orman Alanları; Ağaç türleri, miktarları, kapladığı alan büyüklükleri ve kapallığı, bunların mevcut ve planlanan koruma ve/veya kullanım amaçları

Proje yeri, Kantara Orman Bölge Şefliği sınırları içerisinde yer almaktadır. 2013-2022 yıllarını kapsayan 10 yıllık Orman Amenajman Plan verilerine göre Kantara Orman Bölge Şefliği'nin genel sahası 130.545,0 hektardır. Genel sahanın 13.200,1 hektarı verimli, 21.083,6 hektarı bozuk olmak üzere toplam 34.283,7 hektarı orman alanı, 96.261,3 hektarı ise ormansız yani açık alandır.

Proje yeri Orman Amenajman Planına göre 300 No.lu bölme içinde bulunmaktadır (Şekil 4-9). 300 No.lu bölmenin toplam alanı 980,8 hektardır. Bu alanın tamamı ormansız yani açık alanlardan oluşmaktadır. Bu bölmede orman arazisi bulunmamaktadır. 300 No.lu bölmede bulunan ormansız alanda: 168,9 ha iskan sahası (İs-1, İs-2), 811,9 ha tarım arazisi (Z) bulunmaktadır.



Şekil 4-9: Proje Alanının Orman Haritası Üzerinde Görünümü

4.2.11 Flora ve Fauna; Türler, Endemik Özellikle Lokal Endemik Bitki Türleri Alanda Doğal Olarak Yaşayan Hayvan Türleri, Nadir ve Nesli Tehlikeye Düşmüş Türler ve Bunların Alandaki Bölünüş Yerleri, Av Hayvanlarının Adları ve Bunların, Proje Faaliyetlerinden Canlılar İçin Alınacak Koruma Önlemleri

4.2.11.1 Flora

Proje alanına yapılan saha ziyareti 27 Haziran 2024 tarihinde yapılmıştır. Proje arazisinde inşaat faaliyetleri başlatılmış olduğundan bitkisel toprak proje arazisinin neredeyse tamamında sıyrılmıştır ve yeni peyzaj alanları yaratılmıştır. Proje arazisinde bitkisel toprağın sıyrılmadığı alanlarda tespit edilen flora elemanlarının listesi, ulusal ve uluslararası kapsamdaki koruma statüleri Tablo 4-2 ile verilmiştir.

Tablo 4-2: Proje Alanı Florası Ulusal ve Uluslararası Koruma Statüleri

Familiya	Tür	Yerel adı	Endemik	IUCN Statüsü	Koruma Durumu
AMARANTHACEAE	<i>Amaranthus albus</i>	Horozibiği	H	NE	H
	<i>Echinops spinosissimus</i>	Mavi diken	H	NE	H
ASTERACEAE	<i>Erigeron bonariensis</i>	Çakalotu	H	NE	H
	<i>Glebionis coronaria</i>	Ala gömeç	H	NE	H
	<i>Sonchus oleraceus</i>	Eşek marulu	H	NE	H
ASPARAGACEAE	<i>Asparagus acutifolius</i>	Ayrelli	H	LC	H
BRASSICACEAE	<i>Cakile maritima</i>	Kum teresi	H	NE	H
CHENOPODIACEAE	<i>Chenopodium murale</i>	Kaz ayağı	H	LC	H
	<i>Atriplex halimus</i>	Tuz çalısı	H	LC	H
CONVOLVULACEAE	<i>Convolvulus althaeoides</i>	Kuzuotu	H	NE	H
EUPHORBIACEA	<i>Chrozophora tinctoria</i>	Siğilotu	H	LC	H
HELIOTROPIACEAE	<i>Heliotropium europaeum</i>	Akreporu	H	NE	H
MALVACEAE	<i>Malva sylvestris</i>	Gömeç	H	NE	H
	<i>Avena sterilis</i>	Yabani yulaf	H	LC	H
POACEAE	<i>Lagurus ovatus</i>	Tavşan kuyruğu	H	NE	H
PLANTAGINACEAE	<i>Kickxia spuria</i>	Fukaraotu	H	NE	H

(H: Hayır, E:Evet, NE: Not Evaluated (Değerlendirilmedi), LC: Least Concern (Az tehdit altında)).

Proje alanında 11 familyaya ait toplam 16 farklı flora elemanı tespit edilmiştir. Flora elemanları içerisinde endemik ya da 18/2012 sayılı Çevre Yasası kapsamında yürürlükte olan Flora, Fauna Türleri ve Yaban Kuşlarının Korunması Tüzüğü ile koruma altında olan bir türe rastlanılmamıştır.

. Proje alanında görülen flora türleri Şekil 4-10 ile verilmiştir.



Şekil 4-10: Proje Alanında Görülen Flora Türleri (Soldan sağa: *Sonchus oleraceus*, *Glebionis coronaria* ve aşağıda *Asparagus acutifolius*)

4.2.11.2 Fauna

Proje arazisinde inşaat faaliyetleri başlatıldığından fauna tespit çalışması yürütülememiştir.

4.2.12 Peyzaj Değeri Yüksek Yerler ve Rekreasyon Alanları, Benzersiz Özellikte Jeolojik ve Jeomorfolojik Oluşumların Bulunduğu Alanlar

Proje alanı ve yakın çevresinde peyzaj değeri yüksek bir yer ve/veya benzersiz özellikte jeolojik ve jeomorfolojik oluşumların bulunduğu alanlar bulunmamaktadır.

4.2.13 Devletin Yetkili Organlarının Hüküm ve Tasarrufu Altında Bulunan Araziler; Askeri Yasak Bölgeler, Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Belirli Amaçlarla Tahsis Edilmiş Alanlar

Isatis Construction LTD'ye ait 45.459,07 m² (Parsel: 144, 136, 145, 146, 158, 164, 163 ve 162) arazi, Mehmet Kuşaf'a ait 10.864,15 m² (Parsel: 138 ve 139) arazi ve Hülya Karaşahin'e ait 2390,49 m² (Parsel: 140) arazi olmak üzere toplam 58.713,71 m² arazi proje kapsamında kullanılacaktır.

4.2.14 Proje Yeri ve Etki Alanının Hava, Su ve Toprak Açısından Mevcut Kirlilik Yükünün Belirlenmesi

Dış ortam hava kalitesi, kükürt dioksit, azot dioksit, ozon, partikül maddeler (PM10 ve PM2,5), kurşun, benzen, karbon monoksit, nikel, arsenik, kadmiyum ile çok halkalı aromatik hidrokarbon kirletici parametrelerine göre değerlendirilmektedir. Proje yeri Gazimağusa ilçesi sınırları içerisinde yer alsada, etki alanına en yakın hava kalitesi izleme istasyonu İskele Hava Kalitesi İstasyonu'dur. İskele Hava Kalitesi İstasyonu'na ait en güncel tarihli hava kalitesi verileri Çevre Koruma Dairesi'nden temin edilmiştir (Şekil 4-11).

18/2012 sayılı Çevre Yasası kapsamında yayımlanan Hava Kalitesinin Değerlendirilmesi ve Yönetimi Tüzüğü Ek 2 Bölüm B hava kalitesi hedefleri dikkate alınarak, temin edilen ortalama hava kalitesi verileri değerlendirilmiştir. 1 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 döneminde elde edilen yıllık ortalama veriler arasında kükürtdioksit (SO₂), azotdioksit (NO₂), karbonmonoksit (CO), benzen (BZN) ve partikül maddeler (PM10 ve PM2,5) bulunmaktadır. Ozon (O₃) ölçümü yapılamamıştır.



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI, TURİZM, KÜLTÜR, GENÇLİK VE ÇEVRE BAKANLIĞI

ÇEVRE KORUMA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ

1 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 Dönemi Mobil Hava Kalitesi İstasyonundan Elde Edilen Ortalama Ham Veriler

İstasyon / Parametre	SO2 µg/m ³	NO2 µg/m ³	O3 µg/m ³	CO mg/ m ³	BZN µg/m ³	PM10 µg/m ³	PM2.5 µg/m ³	Rüzgar Hızı m/s	Rüzgar Yönü derece	Sıcaklık °C	Nem %	Basınç mbar	Solar Radyasyon w/m ²
İskele	1,6	8,5	--	0,17	0,4	32	15	2,0	198	21,1	66	1007	201



Şekil 4-11: İskele İstasyonu'na Ait Hava Kalitesi Verileri

İskele İstasyonu'na ait hava kalitesi verileri ve tüzükte belirtilen bir takvim yılı limit değerleri Tablo 4-3 ile sunulmuştur.

Tablo 4-3: 1 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 Döneminde Elde Edilen Yıllık Ortalama Hava Kalitesi Verileri Ve Tüzükte Belirtilen Bir Takvim Yılı Limit Değerleri

Parametre	1 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 Döneminde Elde Edilen Yıllık Ortalama Hava Kalitesi Verileri	Tüzükte Belirtilen Bir Takvim Yılı Hava Kalitesi Hedefleri
SO ₂	1,6 µg/m ³	20 µg/m ³ (Takvim yılı kritik seviye)
NO ₂	8,5 µg/m ³	40 µg/m ³ (Takvim yılı limit seviye)
CO	0,17 mg/m ³	5 mg/m ³
O ₃	-	120 µg/m ³
Benzen	0,4 µg/m ³	10 µg/m ³
PM10	32 µg/m ³	40 µg/m ³ (Takvim yılı limit seviye)
PM2,5	15 µg/m ³	25 µg/m ³ (Takvim yılı limit seviye)

1 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 döneminde elde edilen yıllık ortalama kirletici parametre değerleri hedeflenen hava kalitesi değerlerinin altında kalmıştır. 18/2012 Sayılı Çevre Yasası kapsamında bulunan Çevresel Gürültü Değerlendirmesi ve Yönetimi Tüzüğü alan gürültü hassasiyet seviyesi değerlendirmesine göre Güzelyurt içerisinde bulunan proje alanı II. sınıf hassasiyet seviyesindedir. Tüzük Ek 1'de belirtilen II Sınıf hassasiyet bölgesi gürültü sınır değerlerinin aşılmasına azami dikkat edilecektir. Arka plan gürültü ölçümleri, Gürültü Değerlendirme Raporu'nda (EK-10) detaylandırılmıştır.

4.3 Sosyo-Ekonomik Çevrenin Özellikleri

4.3.1 Ekonomik Özellikler: Bölgenin Ekonomik Yapısını Oluşturan Başlıca Sektörler, Bölgesel İşgücünün Bu Sektörlere Dağılımı, Sektörlerdeki Mal ve Hizmet Üretimine Bölge ve Ülke Ekonomisi İçindeki Yeri ve Önemi, Diğer Bilgiler

IMF tarafından 2023 yılı Ekim ayında yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2023 yılında küresel büyümenin yavaşlayacağı ve 2022 yılında gerçekleşen yüzde 3,5 seviyesinden, yüzde 3'e gerileyeceği tahminine yer verilmiştir. Raporla 2023 yılı için öngörülen küresel büyüme oranının 2000 – 2019 yılları arasındaki büyüme ortalaması olan yüzde 3,8'in oldukça altında bir seviyede olduğunun altı çizilmiştir.

2023 yılı üçüncü çeyreğinde KKTC'de bir önceki aya göre enflasyon oranları Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında sırasıyla yüzde 9,90, yüzde 8,14 ve yüzde 3,27 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde, bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık enflasyon oranları Temmuz ayında yüzde 72,81, Ağustos ayında yüzde 80,9 ve Eylül ayında ise yüzde 81,22 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda yıllık fiyat artışının en yüksek olduğu sektörler yüzde 113,81 ile eğitim, yüzde 90,69 ile giyim ve ayakkabı, yüzde 90,66 ile lokanta ve oteller ve yüzde 90,64 ile sağlık kalemleri olmuştur. 2023 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla en düşük fiyat artışı ise yüzde 61,14 ile alkollü içecekler ve tütün kaleminde olmuştur.

2020 yılında tüm dünyayı etkileyen Covid-19 salgını nedeniyle toplam aktif sigortalı çalışanların sayısında yaşanan düşüş, 2022 yıl sonu itibarı ile salgın öncesi rakamlarının üzerine çıkmıştır. Covid-19 salgını öncesinde 119.568 olan kayıtlı çalışan sayısı, 2022 yılı Kasım ayı itibarıyla 127.172 seviyesine, 2023 Mayıs ayı itibarı ile de 136.344 seviyesine yükselmiştir. 2022 yılı Kasım ayı ile 2023 yılı Mayıs ayı arasında çalışma iznli sigortalı çalışan sayısı yüzde 8,01 artarak, 54.355'den, 58.711'e, KKTC vatandaşı sigortalı çalışan sayısı ise 72.817'den, 77.633'e yükselmiştir.

İstatistik Kurumu tarafından 2022 yılında uygulanan Hanehalkı İşgücü Anketi sonuçlarına göre, ülke genelinde toplam istihdam 138.609 kişi ve işsiz sayısı 9.340 kişi olup, işsizlik oranı ise %6,3 olarak gerçekleşmiştir. Ülke genelinde iş gücüne katılım %49,2 olup proje faaliyet alanının bulunduğu Gazimağusa İlçesi'nde ise %49,8 ile en düşük olduğu hesaplanmıştır.

4.3.2 Nüfus: Yöredeki Kentsel ve Kırsal Nüfus, Nüfus Hareketleri, Göçler, Nüfus Artış Oranları, Ortalama Hane Halkı Nüfusu, Diğer Bilgiler

Proje faaliyetlerinin gerçekleşeceği araziye hizmet verecek olan Yeniboğaziçi Belediyesi ve Yeniboğaziçi Köyü'ne ait 2006 ve 2011 nüfus sayımı sonuçları Tablo 4-4 ile sunulmuştur.

Tablo 4-4: Yeniboğaziçi Belediyesi ve Yeniboğaziçi Bucağı ait 2006 ve 2011 Nüfus Sayım Sonuçları

Yerleşim Yeri	2006 Yılı	2011 Yılı
Yeniboğaziçi Belediyesi	5878 kişi	6618 kişi
Yeniboğaziçi Köyü	2802 kişi	3347 kişi

2011 yılı sonrasında ülke geneli nüfus sayımı yapılmamıştır. İstatistik Kurumu tarafından yapılan Yeniboğaziçi bölgesine ait nüfus projeksiyonu Tablo 4-5 ile verilmiştir.

Tablo 4-5: Yeniboğaziçi Belediyesi ve Yeniboğaziçi Köyü'ne ait Nüfus Projeksiyonları

Yerleşim Yeri	2024 Yılı	2025 Yılı	2030 Yılı	2035 Yılı
Yeniboğaziçi Belediyesi	9673	9878	10.987	11.944
Yeniboğaziçi Köyü	5135	5259	5916	6480

4.3.3 Gelir: Bölgede Gelirin İş Kollarına Dağılımı İş Kolları İtibariyle Kişi Başına Düşen Maksimum, Minimum ve Ortalama Gelir

Ülkemizin sürekli gelişen ve değişen bir yapı içinde bulunması, en son 2014-2015 yıllarında uygulaması yapılan Hanehalkı Bütçe Anketi'nin belirli periyotlarda yinelenmesini gerektirmiş ve bu amaçla İstatistik Kurumu, ülke ekonomisini ve insanların yaşam seviyelerini belirleyebilmek için Avrupa Birliği'nin finansmanında Dünya Bankası'nın da teknik desteği ve iş birliği ile 1 Temmuz 2021 - 30 Haziran 2022 tarihleri arasında Hanehalkı Bütçe Anketi'ni uygulayarak, ülkemizdeki bireylerin ve bunların oluşturduğu hanehalklarının tüketim kalıpları ve gelir düzeyleri hakkında bilgiler derlemiştir. Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de ortaya çıkan COVID-19 salgını etkilerinin devam ettiği bir dönemde uygulanan anket sonuçları, salgın sebebiyle tüketim alışkanlıklarında oluşan değişimlerin bir kısmının geçici, bir kısmının ise daha uzun süreli olacağını açıkça ortaya koymuştur.

2021-2022 Hanehalkı Bütçe Araştırması'ndan elde edilen sonuçlara göre; KKTC genelinde hanehalklarının tüketim amaçlı yaptığı harcamalar içinde en yüksek payı % 21,6 oranıyla konut, su, elektrik,gaz ve diğer yakıt harcamaları alırken, bunu % 20,5 ile Gıda ve Alkolsüz içecekler ve % 18,5 ile ulaştırma izlemektedir. KKTC genelinde yapılan harcamalar içinde eğitim hizmetleri harcamalarının payı ise % 6,1'dir.

2021-2022 Hanehalkı Bütçe Araştırması sonuçlarına göre, eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelirine göre oluşturulan yüzde 20'lik hanehalkı gruplarından en yüksek gelire sahip beşinci gruptakilerin toplam gelirden aldığı pay % 43,6 iken, en düşük gelire sahip birinci gruptakilerin toplam gelirden aldığı pay % 6,5'dir.

4.3.4 İşsizlik: Yöredeki İşsiz Nüfus ve Faal Nüfusa Oranı

İstatistik Kurumu tarafından 2022 yılında uygulanan Hanehalkı İşgücü Anketi sonuçlarına göre, ülke genelinde toplam istihdam 138.609 kişi ve işsiz sayısı 9.340 kişi olup, işsizlik oranı ise %6,3 olarak gerçekleşmiştir. İşgücünün önemli bir göstergesi olan işgücüne katılma oranı, KKTC genelinde % 49,1 olarak hesaplanmıştır. İşgücüne katılma oranı Lefkoşa'da % 46,7 Gazimağusa'da % 49,8 Girne'de % 52,2 Güzelyurt'ta % 45,7 İskele'de % 54,2 Lefke'de ise % 41,3 olarak hesaplanmıştır. Ülke geneli ve Gazimağusa İlçesi'ne göre kurumsal olmayan sivil nüfusun işgücü durumu Tablo 4-6 ile sunulmuştur.

Tablo 4-6: Ülke geneli ve Gazimağusa İlçesine Göre Kurumsal Olmayan Sivil Nüfusun İşgücü Durumu

Nüfus ve İşgücü Durumu		Ülke Geneli	Gazimağusa İlçesi
İşgücü Durumu	İstihdam Edilenler	138.609	34.543
	İşsiz	9.340	2810
	Toplam	147.949	37.353
İş Gücüne Dahil Olmayanlar		153.189	37.617
İş Gücüne Katılma Oranı (%)		49,1	49,8
İşsizlik Oranı (%)		6,3	7,5

Hanehalkı İşgücü Anketi, 2022

Proje faaliyetlerinin yürütüleceği Gazimağusa İlçesi'nde çalışma çağı yaşında olup işsiz kişi sayısını 2810 olarak hesaplanmıştır. İşgücü durumu dikkate alındığında işsizlik oranı ilçede %7,5 olarak bulunmuştur.

4.3.5 Sağlık: Bölgedeki Mevcut Endemik Hastalıklar

Bulaşıcı bir hastalık dışarıdan herhangi bir etki olmadan belli bir popülasyonda varlığını sürdürabiliyorsa, bu hastalığın popülasyonda endemik olduğu söylenmektedir. Proje faaliyet alanının bulunduğu Gazimağusa İlçesi genelinde endemik olarak değerlendirilen bir hastalık bulunmaktadır.

4.3.6 Bölgedeki Sosyal Altyapı Hizmetleri: Eğitim, Sağlık, Kültür Hizmetleri ve Bu Hizmetlerden Yararlanılma Durumu

Kamu kurum ve kuruluşları tarafından bölge sakinlerinin yararlanabileceği her türlü alan sosyal altyapı alanı olarak kabul edilmekte olup, proje faaliyet alanının bulunduğu Gazimağusa İlçe'sinde eğitim, sağlık, kültürel, dini vb. yönünde hizmet veren birçok sosyal tesis bulunmaktadır.

Proje arazisinin yer aldığı Yeniboğaziçi, kendi bölgesine hizmet veren ve Tarihi, Kültürel ve Geleneksel Yaşam Merkezi özelliklerine sahip ve "Cittaslow (yavaş/sakin şehir)" modelini benimsemiş yerleşimdir. Mimarlar Odası, Yeniboğaziçi Belediyesi ve Doğu Akdeniz Üniversitesi'nin 2011 yılında başlattığı ve 2 yıl süren çalışmaları sonucu, 2013 yılında Yeniboğaziçi Belediyesi Kıbrıs'ın ilk ve tek "cittaslow" ünvanı alan yerleşim yeri olmuştur. Dolayısıyla, topluma dayalı turizm için yüksek potansiyele sahiptir.

4.3.7 Proje Alanı ve Yakın Çevresinde Kentsel ve Kırsal Arazi Kullanımları: Yerleşme Alanlarının Dağılımı, Mevcut ve Planlanan Kullanım Alanları, Bu Kapsamda Sanayi Bölgeleri, Konutlar, Turizm Alanları, Vb.

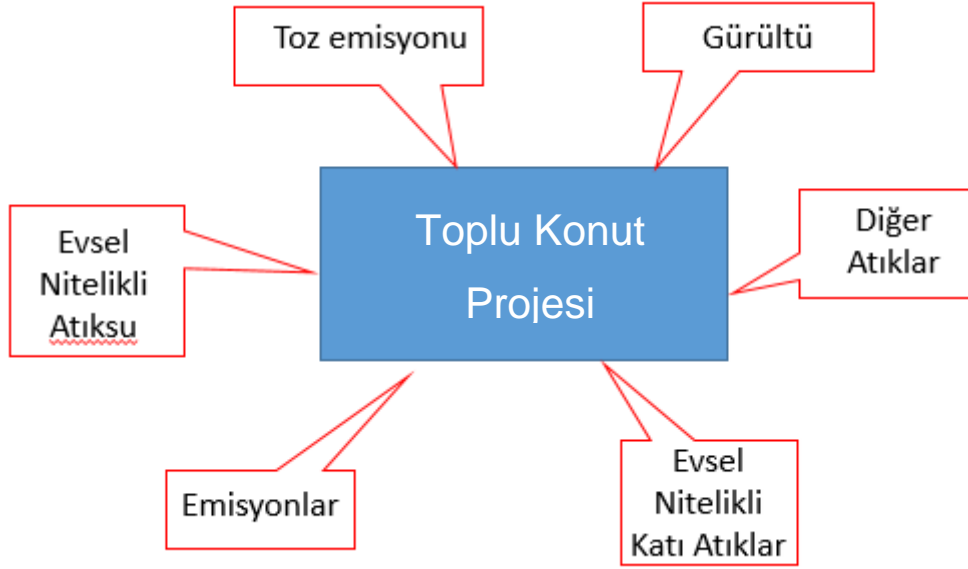
Proje faaliyet alanının yer aldığı Yeniboğaziçi bölgesinde kırsal arazi kullanımı yaygındır ancak son yıllarda bölgede inşaat sektörü gelişme göstermiştir.

4.3.8 Diğer Özellikler

Sosyo-ekonomik çevrenin özellikleri kapsamında bahse konu diğer özellikler bulunmamaktadır.

5 BÖLÜM 5: PROJENİN ÇEVRE ÜZERİNE ETKİLERİ VE ALINACAK ÖNLEMLER

Planlanan proje kapsamında inşaat ve işletme aşamasında yürütülecek faaliyetlere bağlı olarak çevresel etkiler meydana gelecektir. Projeden kaynaklı oluşması beklenen atıklar ve emisyonlar Şekil 5-1 ile verilmiştir.



Şekil 5-1: Projeden Kaynaklı Oluşması Beklenen Atıklar ve Emisyonlar

5.1 Arazinin Hazırlanması, İnşaat Aşamasındaki Faaliyetler, Fiziksel ve Biyolojik Çevre Üzerine Etkileri ve Alınacak Önlemler

5.1.1 Arazinin hazırlanması, inşaat aşamasında faaliyet sahasında yapılacak işler kapsamında nerelerde, ne miktarda ve ne kadar alanda hafriyat yapılacağı, hafriyat artığı malzemenin nerelere taşınacağı veya hangi amaçlar için kullanılacağı.

Proje kapsamında inşaat aşamasına başlanmıştır. Tüm blokların karkasları çıkılmış kaba inşaat tamamlanmak üzeredir. Arazi hazırlık aşamasında ortaya çıkan hafriyat dolgu malzemesi olarak kullanılmıştır. Mevcut durumda arazi içerisinde hafriyat bulunmamaktadır (Şekil 5-2).



Şekil 5-2: Proje Alanından Fotoğraflar

5.1.2 Arazi Kazanmak Amacı ile veya Diğer Nedenlerle, Herhangi Bir Su Ortamında Yapılacak Doldurma, Kazıklar Üzerine İnşaat vb. İşlemler ile Bunların Nerelerde Yapılacağı, Ne Kadar Alanı Kaplayacağı ve Kullanılacak Malzemeler

Proje kapsamında herhangi bir amaçla su ortamında doldurma ya da kazıklar üzerine inşaat vb işlemler yapılmayacaktır.

5.1.3 Taşkın Önleme ve Drenaj İşlemleri

Proje alanında, su baskını, taşkın, sel gibi doğal afet riski beklenmemektedir. Proje alanı yüzeyinde oluşacak suların drenajı sağlanacak olup yağışlar sonucu oluşacak suların toplama ve drenaj sistemleri standart zamanlarda gözlenen en büyük yağış değerlerine göre proje alanı kotları dikkate alınarak boyutlandırılacaktır. Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yerüstü ve taşkın sularına karşı tüm tedbirler faaliyet sahibi tarafından alınacak, yapıların su basman kotu doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte bulunacaktır.

5.1.4 Arazinin Hazırlanması ve İnşaat Aşamasında Oluşacak Toz Yayıcı İşlemler

Planlanan proje için arazinin hazırlanması aşaması tamamlanmış, kazı işlemleri sırasında oluşan hafriyat dolgu malzemesi olarak kullanılmıştır. Mevcut durumda proje arazisinde hafriyat bulunmamaktadır. Proje alanında site içi yollarında büyük bir bölümü tamamlanmıştır.



Şekil 5-3: Proje Arazisi Mevcut Durum

Saha içi stabilize toprak yollar gerek görüldüğü hallerde düzenli olarak nemlendirilerek proje alanında inşaat çalışmaları süresince atmosfere verilen toz emisyonu saatlik kütleli debi değeri Hava Kirliliği Kontrolü Tüzüğü Tablo 2.1'de verilen 1 kg/saat değerinin aşılması sağlanacaktır.

5.1.5 Proje Alanı İçindeki Su Ortamlarında Herhangi Bir Amaçla Gerçekleştirilecek Kazı, Dip Taraması vb İşlemler, Bunların Nerelerde, Ne Kadar Alanda, Nasıl Yapılacağı ve Bu İşlemler Nedeniyle Çıkarılacak Taş, Kum, Çakıl ve Benzeri Maddelerin Miktarları, Nerelere Taşınacakları veya Hangi Amaçlar İçin Kullanılacakları

Proje alanı içindeki su ortamlarında herhangi bir amaçla gerçekleştirilecek kazı, dip taraması vb faaliyet olmayacaktır.

5.1.6 Proje Kapsamındaki Ulaşım Altyapısı Planı, Bu Altyapının İnşası ile İlgili İşlemler, Kullanılacak Malzemeler, Kimyasal Maddeler, Araçlar, Makinalar, Altyapının İnşası Sırasında Kırma, Öğütme, Taşıma Depolama gibi Toz Yayıcı Mekanik İşlemler

Proje alanının Gazimağusa – Karpaz ana yoluna bağlantıları için gerekli tali yollar bulunmaktadır. Bloklar arası yollar da yapılacaktır. Bu yolların yapımı sırasında greyder ve silindir kullanılacaktır. Asfalt hazır olarak getirilip dökülecektir. Arazi hazırlığı mevcut durumda yapılmış olduğundan, toz yayıcı mekanik işlem olması öngörülmemiştir.

5.1.7 Proje Kapsamındaki Su Temini Sistemi, Suyun Temin Edileceği Kaynaklardan Alınacak Su Miktarları ve Bu Suların Kullanım Amaçlarına Göre Miktarları

Proje alanı Yeniboğaziçi Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Kullanma suyu temini inşaat aşamasında dışarıdan tankerler ile getirilerek sağlanacak olup işletme aşamasında gerekli altyapı bağlantıları yapılarak Yeniboğaziçi Belediyesi şebekesinden sağlanacaktır. Çalışan kişilerin içme suyu ihtiyaçları ise içme suyu satan firmalardan alınan damacanalardan sağlanacaktır.

Personelden Kaynaklı Su Kullanımı

İnşaat aşamasının %80'lik kısmı tamamlandığından mevcut durumda 15 personel sahada görev almakta olup, kişi başı içme ve kullanma suyu günlük su miktarı (229 litre/kişi-gün) tüketimi 0,229 m³/gün kabulü alınmıştır. (TÜİK Haber Bülteni, 2022) 15 kişi * 0,229 m³/gün = 3,4 m³ /gün olarak hesaplanmıştır.

Ortam Nemlendirme Amaçlı Su Tüketimi

Mevcut durumda bir kısım site içi yollar asfaltlanmıştır. Küçük bir kısım stabilize yol olarak kalmıştır. Stabilize olarak bulunan yollarda tozumanın engellenmesi için gereken su miktarı 1,5 L/m² olacağı öngörülmektedir.

5.1.8 Arazinin Hazırlanmasından Başlayarak Ünitelerin Faaliyete Açılmasına Dek Yapılacak İşlerde Kullanılacak Yakıt Türleri, Tüketim Miktarı ve Bunlardan Oluşacak Emisyonlar

İnşaat aşamasında kullanılacak makine ve ekipmanlardan kaynaklı yakıt kullanımı söz konusu olacaktır. Sahada çalışacak olan iş makinelerinde yakıt olarak motorin (dizel) kullanılacak olup, yakıt miktarı hesaplanırken motor gücü birimi olan 1 HP'nin saatte 0,18 L yakıt harcadığı kabul edilmiştir. "Harcanacak yakıt miktarı = Çalışma süresi * HP * 0,18" formülü kullanılarak saatlik yakıt sarfiyatı hesaplanmış ve iş makinelerinin hepsinin gündüz 4 saat boyunca aralıksız çalıştığı düşünülerek günlük yakıt sarfiyatı bulunmuştur. İnşaat aşamasının %80'lik kısmının bitmiş olması dikkate alınarak oluşturulan makine-ekipman listesi ve yakıt kullanım durumları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5-1: İnşaat Aşamasında Kullanılacak Makine ve Ekipmanların Yakıt Kullanımı

Makine-Ekipman Adı	Adet	Güç (HP)	Birim Yakıt Sarfiyatı (L/saat)	Çalışma Süresi (saat/gün)	Toplam Yakıt Sarfiyatı (L/gün)
Kamyon	1	315	56,7	4	226,8
Ekskavatör	1	172	30,96	4	123,84
Forklift	1	110	19,8	4	79,2
Kepçe	1	177	31,86	4	127,44
Greyder	1	182	32,76	4	131,04
Silindir	1	165	29,7	4	118,8
Beton Mikseri	1	280	50,4	4	201,6
Beton Pompası	1	280	50,4	4	201,6
Arazöz	1	135	24,3	4	97,2
Toplam Yakıt Sarfiyatı					1307,5
<i>Kaynak: http://www.mercedes-benz.com.tr, https://www.cat.com/tr_TR.html, https://www.volvoce.com/turkiye/tr-tr/products/</i>					

Motorinin (dizel) yoğunluğu 0,85 kg/L olduğundan; 1307,5 L/gün x 0,85 kg/L = 1111,4 kg/gün yakıt kullanılacaktır. Arazi hazırlama ve inşaat aşaması için gerekli saatlik yakıt ihtiyacı;

1111,4 kg/gün yakıt / 24 saat = 46,3 kg/saat = 0,046 ton/saat olarak hesaplanmıştır.

2019 yılına ait Avrupa İzleme ve Değerlendirme Programı/Avrupa Çevre Ajansı (EMEP/EEA) Hava Kirliliği Emisyon Envanter Rehberi'nde, dizel yakıtlı ağır iş makineleri için belirtilen emisyon faktörleri (Tablo 5-2) dikkate alınmıştır.

Tablo 5-2: Emisyon Faktörleri (EMEP/EEA, 2019)

Kirletici Parametre	Emisyon faktörü (g/kWh) 56≤net kurulu güç (kW)<130 75≤motor gücü (HP)<175	Emisyon faktörü (g/kWh) 130≤net kurulu güç (kW)<560 175≤motor gücü (HP)<750
Karbon Monoksit (CO)	5,0	3,5
Uçucu Organik Bileşikler (VOC)	0,19	0,19
Azot Dioksit (NOx)	0,4	0,4
Toz (PM)	0,02	0,02

Tablo 5-2 ile verilen emisyon faktörleri kullanılarak projenin inşaat faaliyetlerinde kullanılacak iş makinelerinden kaynaklanması beklenen kirletici değerler hesaplanmıştır (Tablo 5-3).

Tablo 5-3: İnşaat Faaliyetlerinde Kullanılacak İş Makinelerinden Kaynaklanması Beklenen Kirletici Değerler

Makine-Ekipman Adı	Beklenen Kirletici Değeri (kg/saat)			
	Karbon Monoksit (CO)	Uçucu Organik Bileşikler (VOC)	Azot Dioksit (NOx)	Toz (PM)
Kamyon	0,822	0,045	0,094	0,005
Ekskavatör	0,641	0,024	0,051	0,003
Forklift	0,410	0,016	0,033	0,002
Kepçe	0,462	0,025	0,053	0,003
Greyder	0,475	0,026	0,054	0,003
Silindir	0,615	0,023	0,049	0,002
Beton Mikseri	0,731	0,040	0,084	0,004
Beton Pompası	0,731	0,040	0,084	0,004
Arazöz	0,503	0,019	0,040	0,002
Toplam	5,391	0,257	0,542	0,027

Hesaplanan saatlik kütleli debi (kg/saat) değeri Hava Kirliliğinin Kontrolü Tüzüğü'nde yer alan Tablo 2.1'de verilen normal işletme şartlarında ve haftalık iş günlerindeki işletme saatleri için verilen kütleli debi (kg/saat) (Baca dışındaki yerler) değerleri ile karşılaştırıldığında emisyon kütleli debilerinin tüzükte verilen sınır değerlerin altında kaldığı görülmüştür (Tablo 5-4).

Tablo 5-4: Kümülatif Oluşacak Toplam Egzoz Gazlarının Kütlesel Debisi

Kirletici Parametre	Toplam Kütlesel Debi (kg/saat)	Tüzük Sınır Değeri (kg/saat)
Karbon Monoksit (CO)	5,4	50
Uçucu Organik Bileşikler (VOC)	0,26	3*
Azot Dioksit (NOx)	0,54	4
Toz (PM)	0,03	1

*Toplam organik bileşik sınır değeridir.

İş makinelerinden kaynaklanan emisyonun kontrol edilmesi için yeni ve bakımlı araçlar kullanılacaktır. Proje kapsamında kullanılacak tüm ekipmanların egzoz gazı ölçümleri belirli periyotlarda yaptırılacaktır. Ayrıca, Motorlu Tasıt Egzoz Emisyon Kontrolü Tüzüğü hükümlerine uyulacaktır.

5.1.9 Arazinin Hazırlanması ve İnşaat Aşamasında Oluşacak Atıksuyun Miktar ve Özellikleri, Bertaraf Yöntemleri

İnşaat aşamasında istihdam edilecek 15 personelin kullanacağı suyun tamamının atıksuya dönüştüğü kabulüyle oluşacak evsel nitelikli atık su miktarı; inşaat aşamasında 3,4 m³/gün olarak hesaplanmıştır. Tozumanın engellenmesi için alanın ve yolların nemlendirilmesine 1,5 L/ m² su kullanılacaktır. Kullanılan suyun büyük kısmının toprak tarafından emileceği ve kalan kısmının da mevsimsel etkilere bağlı olarak buharlaşacağı beklendiğinden atıksu oluşumu öngörülmemiştir.

İnşaat aşamasında oluşacak evsel nitelikli atıksular proje alanı içerisinde bulundurulacak portatif tuvaletlerde biriktirilecek olup izinli vidanjörler vasıtasıyla çektirilecektir.

5.1.10 Arazinin Hazırlanması ve İnşaat Aşamasında Oluşacak Katı Atıkların Cins ve Miktarları, Bertaraf Yöntemleri

Arazinin hazırlanmasından ünitelerin faaliyete açılmasına dek sürdürülecek işler sonucu meydana gelecek katı atıklar aşağıda sıralanmıştır:

- Blokların inşaat sürecinde çalışacak personelden kaynaklı oluşacak evsel nitelikli katı atıklar oluşacaktır.
- Çalışacak personel faaliyetlerinden, kurulum-montaj işlemlerinden kaynaklı geri kazanımı mümkün olan; kağıt, plastik atık oluşumu söz konusu olacaktır.

- İnşaat aşamasında kontamine olmuş kişisel koruyucu ekipmanlar, üstübü, yağlı bez, kontamine ambalaj, boya ve yağ kutuları gibi tehlikeli atıklar oluşacaktır.
- Yeni inşaa edilecek olan yapıların zemininden arazi hazırlık aşamasında kaldırılan hafriyat malzemesi oluşacaktır

5.1.10.1 İnşaat Aşamasında Meydana Gelecek Katı Atık Cins ve Miktarları

Projenin inşaat faaliyetleri esnasında kullanılacak araçların bakım-onarım ve yağ değişim işlemleri yetkili servis istasyonlarında yaptırılacak olup proje sahasında atık yağ oluşumu öngörülmemiştir. Aynı şekilde, inşaat aşamasında kullanılacak araçların lastik değişimleri araçların kiralandığı firma tarafından yetkili servis istasyonlarında yaptırılacak olup ömrünü tamamlamış lastik ve araç oluşumu söz konusu olmayacaktır. Ayrıca, projenin inşaat aşamasında çalışan personelde meydana gelebilecek herhangi bir sağlık probleminde, personel en yakın sağlık merkezine yönlendirilecektir. Bu sebeple inşaat aşamasında tıbbi atık oluşmayacağı öngörülmektedir.

Evsel Nitelikli Katı Atık

Kişi başına günlük ortalama katı atık miktarı 1,2 kg/gün kabul edilerek, planlanan proje kapsamında çalışacak olan personelin (15 kişi olarak öngörülmüştür) sosyal ihtiyaçlarından kaynaklı oluşacak evsel nitelikli katı atık miktarı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Evsel nitelikli katı atık miktarı (kg/gün) = Atık Birim Üretim Hızı (kg/kişi-gün) x Kişi sayısı

İnşaat aşaması evsel nitelikli katı atık miktarı= 15 kişi x 1,2 kg/gün-kişi =18 kg/gün

Ambalaj Atığı

Personel kaynaklı oluşan evsel katı atıkların %20'sinin ambalaj atığı olduğu kabul edildiğinde;

18 kg/gün katı atık x 0,20 = 3,6 kg/gün ambalaj atığı oluşacağı hesaplanmıştır.

Tehlikeli Atık

İnşaat aşamasında kontamine olmuş kişisel koruyucu ekipmanlar, üstübü, yağlı bez, kontamine ambalaj, boya ve yağ kutuları gibi tehlikeli atıklar oluşacaktır. Oluşacak kontamine ambalaj atık miktarı boyanacak alan ve kullanılacak boya ile orantılıdır. Piyasada birçok marka boya bulunmakla beraber, her markanın bir kilogram boya ile boyayacağı alan boyanın kimyasal yapısına bağlı olarak değişmektedir. Projede kullanılacak boya ile iç cephe boyamasında 1 kg ile 5 m² alan boyanacağı ve dış cephe boyamasında 1 kg ile 4 m² alan boyanacağı tahmin edilmektedir. Alınacak boyalar ortalama 50kg ambalajlarda gelecek olup, ambalaj ağırlığı yaklaşık 0,02 kg'dır.

Hafriyat

Mevcut durumda arazi hazırlık çalışmaları tamamlanmış ve oluşan hafriyat proje alanında dolgu malzemesi olarak kullanılmıştır.

İnşaat aşamasında meydana gelecek katı atık cins ve miktarları Tablo 5-5 ile özetlenmiştir.

Tablo 5-5: İnşaat aşamasında oluşması öngörülen katı atık cins ve miktarları

Atık Cinsi	Atık Kodu
Evsel nitelikli katı atıklar	20 01 08
Ambalaj Atığı	15 01 01
Plastik ambalaj	15 01 02
Kompozit ambalaj	15 01 05
Tehlikeli atıklar	15 01 10 15 02 02

5.1.10.2 İnşaat Aşamasında Meydana Gelecek Katı Atıkların Bertarafı

Evsel Nitelikli Katı Atıklar

Tesiste oluşacak evsel nitelikli katı atıklar, ağzı kapalı, standartlara uygun konteynirlarda biriktirilecek ve belirli periyotlarla Yeniboğaziçi Belediyesi birimleri tarafından toplanarak katı atık depolama sahasında bertarafı sağlanacaktır. Belediyenin atıkları 3 günde bir topladığı varsayılırsa 770 L kapasiteli 1 adet konteynir inşaat aşamasında yeterli görülmektedir.

Ambalaj Atıkları

Çalışan personelin kullanımından kaynaklı ve ekipman montajında kullanılan ambalaj malzemelerinden kaynaklanan ambalaj atıkları oluşacaktır. Bu tür atıkların bertarafı, yürürlükte olan Ambalaj ve Ambalaj Atıklarının Yönetimi Tüzüğü hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

Tehlikeli Atıklar

Tesiste oluşması muhtemel tehlikeli atıklar, diğer atıklardan ayrı olarak toplanarak proje alanında belirlenecek geçici atık depo sahasında biriktirilerek 18/2012 sayılı Çevre Yasası ve kapsamında hazırlanan tüzüklere uygun olarak Çevre Koruma Dairesi tarafından izinlendirilmiş tesislerde bertaraf edilmesi sağlanacaktır.

Atık geçici depolama sahasının sızdırmaz zemine sahip, iklimsel şartlara göre korunaklı, tüm atıkların birbiriyle olası reaksiyonunu engelleyecek şekilde birbirinden ayrı depolandığı, gerekli aydınlatmanın ve havalandırmanın sağlandığı, dışarıdan girişlerin engellenmesi amacıyla kilitli

olacak şekilde ve olası bir sızıntıya karşı sızıntının toplanacağı kanalların ve absorban malzemenin bulunacağı şekilde yapılmasına dikkat edilecektir.

5.1.11 Arazinin Hazırlanması ve İnşaat Aşamasında Yapılacak İşlerden Dolayı Oluşacak Gürültünün Seviyesi ve Kontrolü İçin Alınacak Önlemler

Proje kapsamında inşaat aşamasına başlanmıştır. Tüm blokların karkasları çıkılmış kaba inşaat tamamlanmak üzeredir. Kalan inşa işleri sırasında; iş makinelerinin çalışmalarından kaynaklı çevresel gürültü ve titreşim oluşumu söz konusu olacaktır. Meydana gelecek gürültü iş makinelerinin net kurulu gücüne ve ekipman sayısına bağlı olarak değişmekte olup, proje kapsamında meydana gelecek gürültü seviyesi her bir iş makinesi için net kurulu gücüne göre hesaplanmıştır. İş makinelerinin ses gücü seviyesi hesaplama formülü için "Açık Alanda Kullanılan Ekipman Tarafından Oluşturulan Çevredeki Gürültü Emisyonu İle İlgili Yönetmelik (The Noise Emission in the Environment by Equipment for use Outdoors Regulations 2001 – Schedule 3)" dikkate alınmıştır. İnşaat aşamasının kalan kısmında kullanılacak makine-ekipman net kurulu gücü ve hesaplanan ses gücü seviyesi Tablo 5-6 ile verilmiştir.

Tablo 5-6: Sahada Kullanılacak Makine-Ekipman Ses Gücü Seviyeleri

Makine-Ekipman Adı	Sayısı	Net Kurulu Gücü P (kW)	Ses Gücü Seviyesi (dB)
Kamyon	1	235	108 (Formül=82 +11LogP)
Ekskavatör	1	128	105 (Formül=82 +11LogP)
Forklift	1	82	103 (Formül=82 +11LogP)
Kepçe	1	132	105 (Formül=82 +11LogP)
Greyder	1	136	105 (Formül=82 +11LogP)
Silindir	1	123	109 (Formül=86 +11LogP)
Beton mikseri	1	209	108 (Formül=82 +11LogP)
Beton pompası	1	209	108 (Formül=82 +11LogP)
Arazöz	1	161	106 (Formül=82 +11LogP)

Sağlıklı bir insan kulağı 0 dB – 140 dB arasındaki ve 20 Hz – 20000 Hz frekans aralığındaki sesleri duyabilmektedir. İnsan kulağı orta frekanslı seslere, düşük ve yüksek frekanslı seslerden daha duyarlı olduğu için bu frekans aralığındaki sesler insan kulağına daha çok zarar vermektedir. Mühendislik kontrolleri açısından birçok durumda gürültünün frekans

dağılımını bilmek gerekmektedir. Düşük frekanslı gürültü oktav bandı ses seviyeleri 500 Hz veya daha düşük frekansları, orta frekanslı gürültü oktav bandı ses seviyeleri 500 Hz ile 2000 Hz arasındaki frekansları, yüksek frekanslı gürültü oktav bandı ses seviyeleri ise 2000 Hz ve üzerindeki frekansları kapsamaktadır. İnsanda işitme kaybının ilk belirtileri 4000 Hz seviyelerinde görülmeye başlanmaktadır. İnsanlar, 20 Hz'den düşük frekansa sahip dalgaları sadece titreşim olarak, 20 Hz ve 200 Hz arasında frekansa sahip olan dalgaları hem titreşim hem de ses olarak hissedebilmektedir. 200 Hz ile 20.000 Hz frekans aralığında olan dalgaları da ses olarak algılayabilmektedir. İnsan kulağının en hassas olduğu frekans aralığı 1000 Hz ile 5000 Hz arasındaki bölgedir ve konuşma sesi frekans aralığı ise 500 Hz – 4000 Hz arasında değişmektedir. Dolayısıyla inşaat aşamasında kullanılacak iş makinelerinin ses gücü düzeyi, 500 - 4000 Hz arasındaki 4 oktav bandında hesaplanmıştır.

Her bir gürültü kaynağına (iş makinasına) ait ses gücü düzeyinin (L_w) 500–4000 Hz arasındaki 4 oktav bandına eşit olarak dağıldığı varsayılmıştır.

Toplu konut inşaatı süresince kullanılacak her bir ekipmanın net ses gücü düzeyi (L_{PT}) aşağıdaki formül yardımıyla hesaplanmıştır. Net ses gücü düzeyi (L_{PT}), frekansa göre ekipmanın ses gücü seviyesine (L_w) atmosferik yutuşa (A_{ATM}), frekansa (f) ve mesafeye (r) bağlıdır.

$$L_{PT} = L_{w\text{frekans}} + 10 \cdot \log(Q/4\pi r^2) - A_{ATM}$$

$$A_{ATM} = 7.4 \cdot 10^{-8} f^2 r / \Phi$$

Yönelme katsayısı (Q) arazi eğimli olmadığından 2 alınmıştır.

r mesafeyi ifade etmektedir ve 10 m ile 1500 m arası ses gücü düzeyi hesaplanmıştır.

Frekanslara ve mesafelere göre hesaplanan atmosferik yutuş değerleri (A_{ATM}) toplam ses gücü düzeyinden çıkartılmıştır. Atmosferik yutuş formülünde f frekansı, r mesafeyi ve Φ bağıl nemi ifade etmektedir. Salamis Meteoroloji İstasyonu bağıl nem %65,7 alınmıştır. İnşaat aşamasında kullanılacak her bir gürültü kaynağının mesafeye bağlı net ses düzeyleri hesaplanmıştır.

İnşaat aşamasında gürültü kaynağının ses basınç düzeylerini hesaplamak için Tablo 5-7 ile verilen frekanslara göre düzeltme faktörleri uygulanmıştır.

Tablo 5-7: Frekanslara Göre Düzeltme Faktörleri

Merkez Frekans (Hz)	Düzeltilme Faktörü
500	-3,2
1000	0
2000	+1,2

4000	+1
------	----

Tablo 5-7 ile verilen frekans düzeltmesi uygulanarak 500 - 4000 Hz arasındaki oktav bandında inşaat aşamasında kullanılacak her bir gürültü kaynağının mesafeye bağlı net ses düzeyleri aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanmıştır.

$$L_{PT}=10.\log \sum_{i=1}^n 10^{\left(\frac{L_{w\text{frekans}}}{10}\right)^*}$$

En kötü senaryo kapsamında tüm makinelerin aynı anda çalıştıkları varsayılarak oluşacak olan toplam ses düzeyi aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanmış ve Tablo 5-8 ile verilmiştir.

$$L_{WT}=10.\log \sum_{i=1}^n 10^{\left(\frac{L_{wi}}{10}\right)^*}$$

Tablo 5-8: İnşaat Aşamasında Kullanılacak Tüm Gürültü Kaynaklarının Mesafeye Bağlı Net Ses Düzeyleri

Mesafe (m)	L _{GÜNDÜZ} dB(A)
10	88,3
25	80,1
50	73,9
100	67,6
150	63,8
200	60,3
250	58,8
300	57,0
350	55,4
500	51,8
750	47,6
1000	44,5
1250	42,1
1500	40,1

Çevresel Gürültü Değerlendirmesi ve Yönetimi Tüzüğü kapsamında inşaat çalışması yürütülen ve hassasiyet seviyesi II olarak belirlenmiş bölgelerde, L_{Gündüz} sınır değeri (Yönetmelik EK:1 Tablo 3) 60 dBA olarak belirlenmiştir. Tüm iş makinalarının birlikte çalıştırılması durumunda sınır değerler 200 m sonrasında sağlanabilecektir. Tüm iş makinalarının aynı anda çalıştırılması nadir bir durumdur ve öngörülmektedir. Proje alanında inşaat aşamasında kullanılacak her bir iş makinesinden kaynaklanan gürültü seviyesi tek tek incelendiğinde 50-150 m sonrasında sınır değerlerin altına düşmektedir. İnşaat aşamasında kullanılacak tüm gürültü kaynaklarının

mesafeye bağılı net ses düzeyleri ile ilgili detaylı hesaplamalar Gürültü Değerlendirme Raporu (EK-10) ile sunulmuştur.

Proje alanı doğu komşu parselinde birkaç adet müstakil konut mevcuttur. Bölge sakinlerinin inşaat aşamasında oluşacak gürültüden olumsuz etkilenmemesi için aşağıdaki önlemler alınacaktır:

- Susturucu ve ses giderici parçaları olmadan iş makinelerinin çalışmaması sağlanacaktır.
- İnşaat aşamasında tüm ekipmanların aynı anda aynı yerde çalıştırılmamasına dikkat edilecektir.
- Arazi çevresi gürültü emisyonunu en aza indirebilmek amacıyla ihtiyaç durumunda şantiye alanı etrafına bariyer/ses perdesi/doğal engeller vb. tedbirler uygulanacaktır.
- Araçların bakımları düzenli olarak yaptırılarak oluşabilecek gürültü düzeyinin daha düşük olması sağlanacaktır.
- İş makineleriyle çalışırken korna veya ses çıkaran başka bir cihazın gereksiz yere kullanılmaması sağlanacaktır.

Şantiye alanı içerisinde, 35/2008 sayılı "İş Sağlığı ve Güvenliği" Yasası ve bu yasa altında çıkarılan tüzükler uyarınca gerekli önlemler alınarak, çalışacak personelin gürültü maruziyeti azaltılacaktır.

5.1.12 Arazide Mevcut Ağaçların Tür ve Miktarı, İnşaat aşamasında kesilecek ağaçların tür ve miktarı, kesimin ne kadar alanda yapılacağı

Proje arazisinde inşaat aşaması başlamıştır. Proje arazisi için hazırlanan Şubat 2022 tarihli Çevresel Etki Değerlendirme Ön Araştırma Raporu'nda 1 adet zeytin ağacı ve hurma ağacı olduğu belirtilmiştir. Bahse konu ağaçlar arazide muhafaza edilmiştir.

5.1.13 Arazinin Hazırlanması ve İnşaat Aşamasında Elden Çıkarılacak Tarım Alanlarının Büyüklüğü, Bunların Arazi Kullanım Kabiliyeti Sınıfları ve Tarım Ürün Türleri

Proje alanı Arazi Kullanım Kabiliyeti Sınıf IV ve VI kategorisindedir. Proje arazisi komşu parsellerinde kuru ve sulu tarım yapılan araziler bulunmaktadır.

5.1.14 Arazinin Hazırlanmasından Başlayarak Ünitelerin Faaliyete Açılmasına Dek Yerine Getirilecek İşlerde Çalışacak Personelin ve Bu Personele Bağlı Nüfusun konut ve Diğer Teknik/Sosyal Altyapı İhtiyaçlarının Nerelerde ve Nasıl Temin Edileceği

Proje kapsamında inşaat çalışmalarının %80'i tamamlanmıştır. Mevcut durumda 15 kişi inşaat işlerinde çalışmaktadır. Mevcut inşaat aşamasında arazide çalışacak inşaat işçisi ve inşaat ustası yapım işleri kapsamında ihale edilen yüklenici firmanın araçları ile iş başı saati araziye gelmekte çalışma saatleri sona erdikten sonra yine aynı araçlarla evlerine dönmektedir.

5.1.15 Arazinin Hazırlanmasından Başlayarak Ünitelerin Faaliyete Açılmasına Dek Sürecek İşlerden, İnsan Sağlığı İçin Riskli ve Tehlikeli Olanlar

Planlanan toplu konut projesinin inşaat faaliyetleri esnasında insan sağlığı açısından risk ve tehlike oluşturabilecek durumlar; iş kazaları, elektrifikasyon, mekanik ve montaj gibi işlemler, betonarme yapı işleri, yüksekte çalışmaya vb. faaliyetlerdir. İnşaat aşamasında çalışanlar için alınacak tedbirler aşağıda verilmiştir;

- 35/2008 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Yasası'nın tüm hükümlerine uygun olarak çalışmalar gerçekleştirilecektir.
- İnşaat alanına ve inşaat alanı etrafına uyarı levhaları yerleştirilecektir.
- Çalışanların yaptıkları işe uygun olarak kişisel koruyucu donanım (baret, gözlük, maske, eldiven, kulak tıkacı, emniyet kemeri vb.) verilecek ve bunların kullanması sağlanacaktır.
- İnşaat makine ve ekipmanları yalnızca işi yapacak yetkili kişiler tarafından kullanılacaktır.
- İnşaat sahası giriş-çıkış noktaları kontrol altında bulundurulacak ve izinsiz kişilerin şantiye alanına girişine izin verilmeyecektir.
- Acil Durum Planı konusunda tüm çalışanlar bilgilendirilecek ve plan kapsamında oluşturulacak ekiplere gerekli eğitimler verilerek iletişim numaraları şantiye sahasında görülebilir yerlerde ilan edilecektir.
- İnşaat aşamasında oluşacak gürültü seviyesi lokal ve geçici olup gürültüye maruz kalan personelin koruyucu donanım kullanması sağlanacaktır.

Bunlara ek olarak, İş Sağlığı ve Güvenliği uzmanından destek alınması önerilmektedir.

5.1.16 Proje Alanında Peyzaj Öğeleri Yaratmak veya Diğer Amaçlarla Yapılacak Saha Düzenlemelerinin, Ağaçlandırma, Yeşil Alan Düzenlemeleri vb Ne Kadar Alanda Nasıl Yapılacağı, Bunun İçin Seçilecek Bitki ve Ağaç Türleri

Projenin inşaat aşaması başlatılmış ve %80 olarak inşaat faaliyetleri tamamlanmıştır. Bu kapsamda proje arazisinin bir kısmı ağaçlandırılmıştır. Proje arazisine 60 adet palmye (cocos

nucifera) ağacı 30 adet zeytin ağacı, 50 adet limoni servi dikilmiş ve yer yer dekoratif cicekler ekilmiştir. Peyzaj çalışmaları inşaat faaliyetleri tamamlandıktan sonra nihai hale getirilecektir.

5.1.17 Diğer Faaliyetler

Bu bölümde bahse konu olacak diğer hususlar yoktur.

5.2 Projenin İşletme Aşamasındaki Faaliyetler, Fiziksel ve Biyolojik Çevre Üzerine Etkileri ve Alınacak Önlemler

5.2.1 Proje Kapsamındaki Tüm Ünitelerin Özellikleri, Hangi Faaliyetlerin Hangi Ünitelerde Gerçekleştirileceği, Kapasiteleri, Faaliyet Üniteleri Dışındaki Diğer Ünitelerde Sunulacak Hizmetler

Proje kapsamında, 231 adet konut hizmete açılacaktır. Tip A 26 konut, Yeniboğaziçi Belediyesi tarafından 3 Ekim 2022 tarih ve 9819 sayı ile ruhsatlandırılmış proje kapsamında yer almaktadır. Planlanan toplu konut projesindeki konut tipleri ve bloklara göre dağılımı Tablo 5-9 ile verilmiştir.

Tablo 5-9: Planlanan Toplu Konut Bloklarında/Yapılarında Bulunacak Ünitelere ait Detaylar

Blok Tipi	KONUT TİPİ					TOPLAM
	1+0	1+1	2+1	3+1	4+1	
Tip A (1 Blok)	8	10	8			26 konut
TİP B (4 Blok)	16 (4 x 4)	16 (4 x 4)	16 (4 x 4)			48 konut
TİP C (1 Blok)	4		4			8 konut
TİP D (1 Blok)	2	4	4			10 konut
TİP E (1 Blok)	8	6	8			22 konut
TİP F (1 Blok)	6	4	4			14 konut
TİP G (1 Blok)	8	8	6	2		24 konut
TİP H				20		20 villa
TİP I					1	1 villa
TİP J					4	4 villa

Blok Tipi	KONUT TİPİ					TOPLAM
	1+0	1+1	2+1	3+1	4+1	
TİP K					3	3 villa
TİP N				5		5 villa
TİP O				2		2 villa
TİP HA (3 adet)				6 (3 x2)		6 ikiz villa
TİP W (1 Blok)	18	8	4			30 konut
TİP X (1 Blok)	6	2				8 konut
Toplu Konut Toplamı						26 + 205 =231

Toplu konut projesinde bulunan diğer donatılara ait detaylar Tablo 5-10 ile verilmiştir.

Tablo 5-10: Planlanan Toplu Konut Kapsamındaki Sosyal Donatılara ait Detaylar

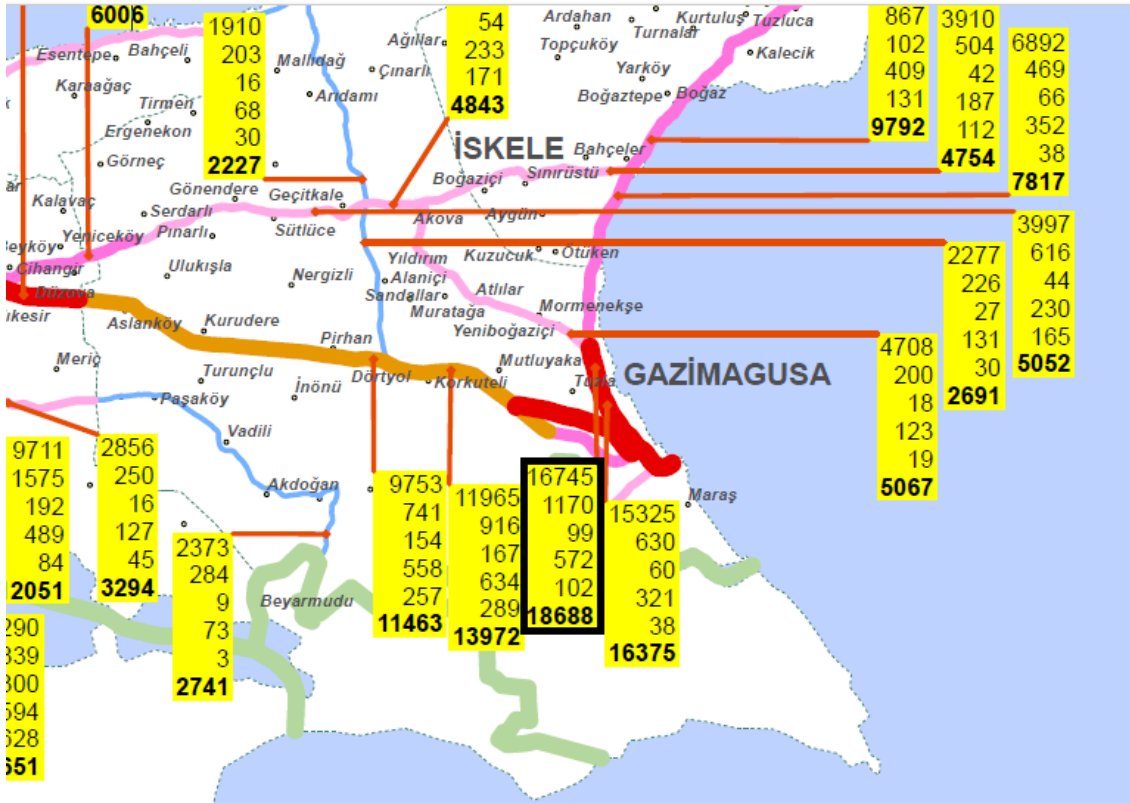
Blok	Sosyal Donatılar
Restaurant	675 m ²
Dükkan	390 m ²
Ofis	586 m ²
Havuzlar	Havuz 1: 400 m ² Havuz 2: 400 m ²
Otoparklar	260 adet araç kapasitesi
Diğer Yapılar	
Site Geneli	Yürüyüş yolları, çocuk parkı, güvenlik

5.2.2 İşleme ve işletme ile ilgili tesislerin muhtemel su baskınlarından vb. korunması amacıyla yapılabilecek taşkın önlemeye yönelik alınacak tedbirler

Proje alanında, su baskını, taşkın, sel gibi doğal afet riski beklenmemektedir. Proje alanı yüzeyinde oluşacak suların drenajı sağlanacak olup yağışlar sonucu oluşacak suların toplama ve drenaj sistemleri standart zamanlarda gözlenen en büyük yağış değerlerine göre proje alanı kotları dikkate alınarak boyutlandırılacaktır. Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yerüstü ve taşkın sularına karşı tüm tedbirler faaliyet sahibi tarafından alınacak, yapıların su basman kotu doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte bulunacaktır.

5.2.3 İşletme sahasındaki faaliyetlerin meskun mahallere ve karayollarına olabilecek etkileri ve giderilmesine yönelik tedbirler

Projenin işletme aşamasında planlanan konut sahiplerinin araçlarından dolayı trafik yükünde artış olacaktır. Planlanan toplu konut otopark kapasitesi 260 araç olarak planlanmıştır. Otopark kapasitesi göz önünde bulundurularak, günde 260 aracın trafiğe çıkacağı varsayımı ile Karayolları Dairesi'nden temin edilen 2019 yılı Trafik Hacim Haritası (Şekil 5-4) üzerinde proje alanına en yakın konumu (Gazimağusa - Karpaz Ana Yolu üzerinde) baz alınarak yıllık ortalama günlük trafik değeri hesaplanmıştır.



Şekil 5-4: 2019 Yılı Trafik Hacim Haritası

Trafik hacim haritasına göre söz konusu yolda günde 16745 otomobil, 1170 orta yüklü ticari taşıt, 99 otobüs, 572 kamyon, 102 Kamyon+Römork, Çekici + yarı römork olarak günlük toplam

18.688 araç ile trafiğin olduğu bölgedir. Konutların hizmete açıldıktan sonra yaratacağı ek yük Tablo 5-11 ile verilmiştir.

Tablo 5-11: Konutların Hizmete Açılması ile Kullanılacak Karayoluna Faaliyetin Yaratacağı Ek Yük

Trafik Yükü		Trafiğe Çıkacak Otomobil Sayısı	Etki (%)
Otomobil	16.745	260	%1,5
Toplam	18.688	260	%1,4

Tablo 5-11 'de görüldüğü üzere konutların hizmete açılması dolayısıyla otoyolda hafif taşıt yoğunluğu % 1,5 artarken, toplam trafik yoğunluğu üzerine %1,4 ek trafik yükü oluşacaktır.

2019 yılından 2023 yılına kadar bölgede konut inşaatları artmıştır. Sağlıklı bir değerlendirme için trafik hacim çalışmasının güncellenmesi gerekmektedir.

5.2.4 İşletme Aşamasında Yapılacak İşlerden Dolayı Zarar Görebilecek Flora-Fauna Türleri Proje İçin Seçilen Yer ve Faaliyetin Etki Alanında Bulunan Tür Popülasyonlarının Etkilenmesi

Flora çalışması ile tespit edilen türler ülkemizde çok yaygın olarak bulunan türler olup herhangi ender bir türün zarar görmesi söz konusu değildir. Alanda ve yakın çevrede görülebilen hayvanlar özel yaşam ortamına ihtiyaç duymayan, farklı bölgelerde ve ortamlarda yaşayabilen hayvanlardır. Habitatlarının tahribi söz konusu değildir.

Konutların faaliyete açılması sonrası çevrenin negatif etkilenmemesi için konutların faaliyete açılması sonrasında evsel nitelikli atıkların ve atıksuların bertaraf süreci büyük önem arz etmektedir. Oluşacak evsel nitelikli atıklar belediye tarafından toplanacaktır. Oluşacak evsel nitelikli atıksular, proje alanında inşaa edilecek atıksu arıtma tesisinde arıtılarak yeşil alanlarda tekrar kullanımı sağlanacaktır. Proje alanı ve çevresinde yaşayan tüm canlılar gürültü kirliliğinden etkilenmektedirler. Site içerisinde kullanılması planlanan jeneratör kapalı alanda muhafaza edilerek gürültünün çevreye yayılması engellenecektir.

5.2.5 İşletme Aşamasında Kullanılacak Olan İçme-Kullanma vb Amaçlarla Kullanılacak Suyun Miktarı, Kullanılacak Suyun Proses Sonrasında Atıksu Olarak Fiziksel, Kimyasal ve Bakteriyolojik Özellikler ve Ne Oranda Bertaraf Edilecekleri, Arıtma İşlemleri Sonrası Atıksuyun Ne Miktarda, Hangi Alıcı Ortamlara Nasıl Deşarj Edileceği

Proje kapsamında 231 daire olacaktır. Bu konutlarda yaşaması beklenen kişi sayısı Tablo 5-12 ile özetlenmiştir.

Tablo 5-12: Konutlarda Yaşaması Beklenen Kişi Sayısı

Konut Tipi	Konut Adeti	Her Konutta Yaşaması Beklenen Kişi Sayısı	Toplam Yaşaması Beklenen Kişi Sayısı
1+0	76 adet	1 kişi	76 kişi
1+1	58 adet	2 kişi	116 kişi
1+2	54 adet	3 kişi	162 kişi
1+3	35 adet	4 kişi	140 kişi
1+4	8 adet	5 kişi	40 kişi
Toplam			534 kişi

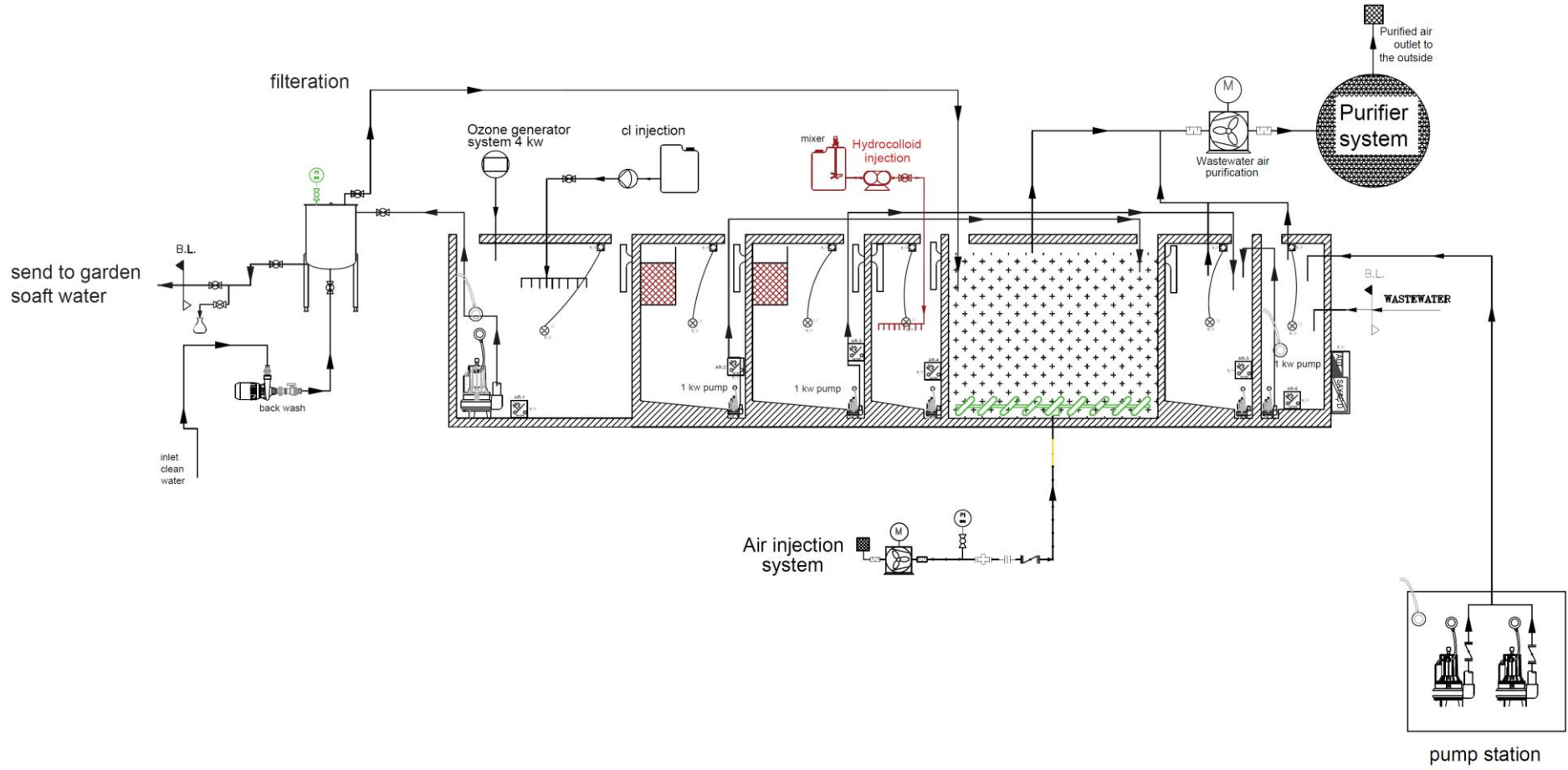
Proje kapsamında konut sahiplerinin kullanma suyu ihtiyacı, gerekli altyapı sağlanarak İskele Belediyesi tarafından işletilmekte olan mevcut şebekeden sağlanacaktır. Konut sahipleri içme suyu ihtiyaçlarını ise içme suyu satan firmalardan sağlanacaktır.

Projenin işletme aşamasında apartman tipi sitede yaşayacak olan 534 kişinin, günlük kişi başına düşen içme ve kullanma suyu ihtiyacı 229 L/kişi/gün alınarak işletme aşamasında ihtiyaç duyulacak içme ve kullanma suyu miktarları aşağıda hesaplanmıştır.

$$\text{İçme ve kullanma suyu (personel)} = (534 \text{ kişi} * 229 \text{ L/kişi/gün}) / 1000 \text{ L/m}^3$$

$$\text{İçme ve kullanma suyu (personel)} = 122,3 \text{ m}^3/\text{gün}$$

Konutlarda yaşayacak kişiler tarafından kullanılacak suyun tamamının atıksuya dönüşeceği kabulüyle oluşacak evsel nitelikli atıksu miktarı; 122,3 m³/gün olarak hesaplanmıştır. Oluşacak evsel nitelikli atıksular proje alanı içerisinde inşaa edilecek olan ileri biyolojik arıtma tesisi ile arıtılacak ve yeşil alanlar için tekrar kullanılacaktır. İnşaa edilecek ileri biyolojik atıksu arıtma tesisi akım diyagramları Şekil 5-5 ile sunulmuştur.



Şekil 5-5: İleri Biyolojik Arıtma Ünitesi Akım Diagramı

18/2012 Sayılı K.K.T.C. Çevre Yasası çıkış suyu standartları sağlanacaktır (Tablo 5-13).

Tablo 5-13: 18/2012 Sayılı K.K.T.C. Çevre yasasına göre arıtılmış su parametreleri

PARAMETRE	BİRİM	BİRİM
	(2 saatlik kompozit numune)	(24 saatlik kompozit numune)
BOI ₅	50 mg/lit	45 mg/lit
KOI	180 mg/lit	120 mg/lit
AKM	70 mg/lit	45 mg/lit
pH	6 - 9	6 – 9

Arıtılan evsel nitelikli atıksular, proje alanında peyzaj için ayrılan yaklaşık 5872 m²'lik yeşil alanda kullanılacaktır.

5.2.6 İşletme Aşamasında Kullanılacak Yakıtların Türleri, Tüketim Miktarları, Kimyasal Analizleri, Yakıtların Hangi Ünitelerde Ne Miktarda Kullanılacağı ve Kullanılacak Yakma Sistemleri, Emisyonlar, Ölçümler için Kullanılacak Aletler ve Sistemler, alınacak önlemler

Proje kapsamında ısıtma ve soğutma amacı ile elektrik enerjisi kullanılması planlanmaktadır. Ancak, acil durumlarda kullanılmak üzere site içerisinde 2 adet jeneratör kullanılacaktır.

460 kVA gücünde jeneratörlerin %75 yükte 62 L/saat yakıt tüketeceği öngörülmüştür (emsa.gen.tr). Jeneratörün günde en fazla 2 saat çalışacağı kabul edilmiş ve günlük yakıt tüketimi 248 L/gün (62 L/saat x 2 saat/gün x 2 adet jeneratör) olarak hesaplanmıştır.

Hava Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Dördüncü Bölüm Madde 10 (8) B kapsamında, tamamen acil durumlarda kullanılan, acil güç sistemleri (sürekli çalıştırılmayan, herhangi bir arıza durumunda veya elektrik kesintisinden dolayı işletmeye sokulan ve bu durumların ortadan kalkması ile işletmeden alınan ve yılda azami 500 saate kadar kullanılan) için emisyon standartları uygulanmamaktadır. Bu tesislerin işletmecileri her yıl içindeki bu tür kullanımlara ilişkin bir raporu Çevre Koruma Dairesi'ne sunmak zorundadır.

5.2.7 İşletme Aşamasında Meydana Gelecek Katı Atıkların Cins ve Miktarı, Bertaraf Yöntemleri

Projenin hayata geçmesi ile konutlarda yaşayacak kişilerden kaynaklanacak evsel nitelikli katı atıklar oluşacaktır. Kişi başına günlük ortalama katı atık miktarı 1,2 kg/gün kabul edilerek,

planlanan proje kapsamında işletme aşamasında 534 kişiye ait sosyal ihtiyaçlarından kaynaklı oluşacak evsel nitelikli katı atık miktarı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Evsel nitelikli katı atık miktarı (kg/gün) = Atık Birim Üretim Hızı (kg/kişi-gün) x Kişi sayısı

İşletme aşaması evsel nitelikli katı atık miktarı= 534 kişi x 1,2 kg/gün-kişi = 640,8 kg/gün

Ambalaj Atığı

Oluşan evsel katı atıkların %20'sinin ambalaj atığı olduğu kabul edildiğinde;

640,8 kg/gün katı atık x 0,20 = 128,2 kg/gün ambalaj atığı oluşacağı hesaplanmıştır.

Tehlikeli Atıklar

Konutlardan, restauranttan, dükkan, ofis ve güvenlik binasından kaynaklı pil, lamba, toner vb tehlikeli atıkların oluşması beklenmektedir. Tehlikeli atıklar diğer atıklardan ayrı depolanarak 18/2012 sayılı Çevre Yasası ve Atık Yönetim Tüzüğü kapsamında bertaraf edilmesi sağlanacaktır.

5.2.7.1 Oluşacak Katı Atıkların Bertaraf Yöntemleri

Planlanan faaliyetlerden kaynaklanacak atıklar atık toplama odalarında biriktirilecektir. İşletme aşamasında meydana gelecek katı atık cins, atık kodu ve bertaraf yöntemi Tablo 5-14 ile özetlenmiştir.

Tablo 5-14: İşletme aşamasında oluşması öngörülen atık listesi

Atık Cinsi	Atık Kodu	Açıklama	Bertaraf Yöntemi
Evsel nitelikli katı atıklar	20 01 08	Biyolojik olarak bozunabilir atıklar	Yeniboğaziçi Belediye'si tarafından toplanarak bertarafı sağlanacaktır.
Ambalaj Atığı	15 01 01	Kâğıt ve Karton	Lisanslı geri dönüş firmaları ile temas kurularak tesiste biriktirilen ambalaj atıkları Ambalaj ve Ambalaj Atıklarının Yönetimi Tüzüğü hükümlerine uygun olarak geri kazanımı sağlanacaktır.
	15 01 02	Ambalaj, Plastik	
	15 01 03	Ambalaj, Ahşap	
	15 01 04	Ambalaj, Metalik	
	15 01 05	Ambalaj, Kompozit	
	15 01 06	Ambalaj, Karışık	
	15 01 07	Ambalaj, Cam	
	15 01 09	Ambalaj ve Tekstil Ambalaj	
Tehlikeli atıklar	16 01 04	Atık piller	
	20 01 21	Flüoresan lambalar	

Atık Cinsi	Atık Kodu	Açıklama	Bertaraf Yöntemi
	08 03 17	Atık baskı tonerleri	Tehlikeli atıklar, 18/2012 sayılı Çevre Yasası ve Atık Yönetim Tüzüğü kapsamında Gürdağ Atık Entegre Geri Dönüşüm ve Geri Kazanım tesisinde bertaraf edilmesi planlanmaktadır. Atık piller ayrı depolanarak Çevre Koruma Dairesi görüşüne uygun bertaraf edilecektir.

5.2.8 İşletme Esnasında Faaliyet Ünitelerinden Kaynaklanacak Gürültünün Seviyesi ve Kontrolü İçin, Alınacak Önlemler, Yapılacak Ölçümler, Ölçüm İçin Kullanılacak Aletler

İşletme aşamasında, jeneratörlerden kaynaklı gürültü oluşması beklenmektedir. Ancak, jeneratörler kapalı binalarda olacağından çevrenin olumsuz etkilenmesi beklenmemektedir.

5.2.9 Proje Alanında Yapılacak Olan Saha Düzenlemeleri, Peyzaj Çalışmaları

Projenin inşaat aşaması başlatılmış ve %80 olarak inşaat faaliyetleri tamamlanmıştır. Bu kapsamda proje arazisinin bir kısmı ağaçlandırılmıştır. Proje arazisine 60 adet palmye (cocos nucifera) ağacı 30 adet zeytin ağacı, 50 adet limoni servi dikilmiş ve yer yer dekoratif cicekler ekilmiştir. Peyzaj çalışmaları inşaat faaliyetleri tamamlandıktan sonra nihai hale getirilecektir.

5.3 Projenin Sosyal-Ekonomik Çevre Üzerindeki Etkileri

5.3.1 Proje ile Gerçekleşmesi Beklenen Gelir Artışları, İstihdam İmkanları, Nüfus Hareketleri, Göçler, Eğitim, Sağlık, Kültür, Diğer Sosyal ve Teknik Altyapı Hizmetleri ve Bu Hizmetlerden Yararlanma Durumunda Değişiklikler vb

Projenin inşaat ve işletme aşaması sırasında yörenin istihdamına yardımcı olunacaktır. Konutların ihtiyacı olacak tüketim maddelerinin civardan sağlanması buradaki ticari faaliyete katkı koyacaktır. Site yönetimi bölgenin gelişimine katkı koyacak şekilde bir çok ihtiyacın (gıda, eşya sektörü) bölgeden karşılanması konusunda çalışma yapacak ve gerekli yönlendirmeleri yapacaktır.

5.3.2 Çevresel Fayda-Maliyet Analizi

Çevresel fayda maliyet analizi kapsamında, projenin gerçekleşmesi ile birlikte ne gibi değişiklikler olacağı ve projenin çevreye yapacağı etkilerin olumlu ve olumsuz yönleri incelenmiştir. Projenin çevresel anlamda analizi Tablo 5-15 ile verilmiştir.

Tablo 5-15: Çevresel Fayda-Maliyet Analizi

Etkilenecek Unsurlar	Mevcut Durum	Proje Gerçekleştikten Sonraki Durum
Yeraltı ve yüzeysel su kaynakları	Proje alanına yakın mesafede mevsimsel akış gösteren dere bulunmamaktadır. Akdeniz Sahil Şeridi, proje arazisinin kuş uçuşu 1057 m doğusunda yer almaktadır.	-Toplu konutun faaliyete geçmesiyle oluşacak atıksular arıtma tesisinde arıtılarak, yeşil alanlarda kullanılacaktır. - Konutların kullanıma açılması aşamasında tüm atıklar yönetmeliklere uygun olarak, yeraltı ve yüzeysel su kaynaklarının kirliliğine neden olmayacak şekilde toplanarak, berataraf edilecektir.
Atıksu	Kanalizasyon bağlantısı olmayan bölgelerde fosseptik kullanılmaktadır.	-Toplu konutun faaliyete geçmesiyle oluşacak atıksular arıtma tesisinde arıtılarak, yeşil alanlarda kullanılacaktır.
Hava	Faaliyet alanında hava kalitesinin mevcut kirlilik yükü, kritik düzeylerde değildir.	Konutların kullanıma açılması aşamasında açık alanda toz oluşturacak herhangi bir işlem yapılmayacaktır. İşletme aşamasında oluşacak emisyon değerleri Hava Kirliliği Kontrolü Tüzüğü sınır değerlerinin altında kalmaktadır.
Toprak	Proje arazisi Sınıf IVs ve VI s arazilerden oluşmaktadır. İmar durumu Gazimağusa İskele ve Yeniboğaziçi İmar Planı KA2 olarak ifade edilen bölge kapsamında değerlendirilmiştir.	- Faaliyetin işletme aşamasında tüm atıklar yönetmeliklere uygun olarak, toprak kirliliğine neden olmayacak şekilde toplanarak, berataraf edilecektir.

Etkilenecek Unsurlar	Mevcut Durum	Proje Gerçekleştikten Sonraki Durum
Flora	Proje alanında, 18/2012 sayılı Çevre Yasası kapsamında yürürlükte olan Flora, Fauna Türleri ve Yaban Kuşlarının Korunması Tüzüğü ile koruma altında türe rastlanmamıştır	Projenin inşaat aşaması başlatılmış ve %80 olarak inşaat faaliyetleri tamamlanmıştır. Bu kapsamda proje arazisinin bir kısmı ağaçlandırılmıştır. Proje arazisine 60 adet palmye (cocos nucifera) ağacı 30 adet zeytin ağacı, 50 adet limoni servi dikilmiş ve yer yer dekoratif cicekler ekilmiştir. Peyzaj çalışmaları inşaat faaliyetleri tamamlandıktan sonra nihai hale getirilecektir.
Fauna	Proje arazisinde inşaat faaliyetleri başlatıldığından fauna tespit çalışması yürütülememiştir.	Planlanan toplu konut projesinin faaliyete geçmesi mevcut faunayı olumsuz etkileyeceği düşünülmektedir.
Tarım	Proje arazisi etrafında sulu tarım ve kuru tarım arazileri mevcuttur	Planlanan toplu konut projesinin faaliyete geçmesi tarımsal faaliyetleri olumsuz etkilemeyecektir.
Sosyo-ekonomik çevre	Ülkesel Fizik Planda, Yeniboğaziçi'nin alt ölçek yerel hizmet merkezi olması hedeflenmiş olup özgün konumu ve karakterine zarar vermeden korunması canlandırılması desteklenmesi planlanmıştır.	Toplu konut projesi ile oluşturulacak yürüyüş parkurları, doğadan ilham alan peyzaj unsurları, eğlence-dinlenme alanı (restaurant) Ülkesel Fizik Plan'da Gazimağusa - İskele Kentsel Gelişme Bölgesi için belirlenen strateji ve politikalar ile örtüşmektedir.

6 BÖLÜM 6: HALKIN KATILIMI

6.1 Projeden Etkilenmesi Muhtemel Halkın Belirlenmesi

Halkın sürece katılımını sağlamak amacıyla, Çevresel Etki Değerlendirme Tüzüğü Madde 22 kapsamında halkın katılım toplantısı düzenlenecektir. Toplantıda projenin tanımı, önemi, gerekliliği, çevresel etkileri, yapılacak işlemler, inşaat süresi ve işletme süreci ile ilgili bilgiler görsel sunu tekniği kullanılarak projeden etkilenmesi muhtemel halk ile paylaşılarak, halkın görüşü alınacaktır. Yeniboğaziçi bölge sakinleri projeden etkilenmesi muhtemel halk olarak belirlenmiştir. Bölge halkının toplantıya katılımını arttırmak amacıyla bahsi geçen bölgede toplantı yeri seçilecektir. Toplantı tarihinden en az 10 (on) gün önce, iki gün süre ile iki farklı günlük yerel gazetede duyuru yapılacak ve toplantı yeri seçilen bölgede uygun işletmelere bilgilendirme notu asılarak bölge halkı toplantıya davet edilecektir. Toplantıda halkın görüşleri not alınacaktır. Yapılması planlanan projeden etki alanı içerisinde bulunan halkın olumsuz etkilenmesi beklenmemekte olup halkın her türlü görüşünü yazılı ve/veya sözlü olarak ilgili makamlara bildirmesiyle değerlendirmeye alınacaktır. Raporla gerekli düzeltmeler yapılarak halkın görüşleri çevresel etki değerlendirme çalışmasına yansıtılmış olacaktır.

6.2 Görüşlerine Başvurulması Öngörülen Diğer Taraflar

İlgili kurumların (Yeniboğaziçi Belediyesi, Karayolları Dairesi, Jeoloji ve Maden Dairesi, Tarım Dairesi, Orman Dairesi, Eski Eserler ve Müzeler Dairesi, Su İşleri Dairesi) görüşleri alınmış ve rapora eklenmiştir.

6.3 Diğer Bilgi ve Belgeler

Bahse konu diğer bilgi ve belge mevcut değildir.

7 BÖLÜM 7: ALTERNATİFLER

Rapora konu toplu konut projesi Gazimağusa İlçesi Yeniboğaziçi Köyü'nde planlanmaktadır.

7.1 Yer Alternatifi

Belirtilen parsellerde projenin planlanma sebebi aşağıdaki gibidir:

- Toplu konut yapılması düşünülen alanın, bölgenin jeolojik ve jeoteknik etütler açısından uygun olması
- Alanın İmara açık olması
- Altyapı (elektrik, su) hizmetlerinin bölge genelinde yer alması
- Arazi değerlerinin yüksek olduğu alan üzerinde bulunması
- Yatırımcıya ait olması
- Akdeniz sahil şeridinde yakın konumda olması

7.2 Teknoloji Alternatifi

Bina inşaatlarında, günümüzde en çok uygulanan teknik çok katlı olmadığı sürece radye temel tekniğidir.

- Radye Temel binadan gelen yükü, plak şeklindeki geniş alanıyla zemine güvenli bir şekilde ileten bir temel türüdür. Radye temeller ile, taşıma kapasitesi düşük olan zemin birim gerilmesine daha az yük verilmiş ve böylece mümkün olduğu kadar oturmaların önüne geçilmiş olmaktadır.

Tüm yapılar radye temel teknolojisi kullanılarak inşaa edilecektir. Bu temel sisteminin seçilmesindeki amaç, radye temelin yapısal sürekliliği sayesinde yapı yükleri ve zemin şartlarından kaynaklanan düzensizlikleri ve değişkenlikleri dengelemede elverişli olmasıdır. Radye temel, inşaat alanının tamamını örteceği için yapılarda oluşacak farklı oturmaları ve kabarmaları minimize etme avantajına da sahiptir.

8 BÖLÜM 8: İZLEME PROGRAMI

Proje kapsamında oluşturulacak olan İzleme Programında temel hedef, projenin inşaat aşamasında, işletme aşamasında ve sonrasında çevresel etkilerin belirlenmesi ve çalışmaların Çevre Yasası'na uygun bir şekilde yapılmasını denetlemektir.

8.1 İnşaat Aşaması İzleme Planı

Projenin inşaat faaliyetleri kapsamında izleme çalışmalarının detayları aşağıda verilmiştir.

- ÇED raporunda verilen taahhütlere uyum sağlanacaktır
- Projenin zaman tablosuna uyulması sağlanacaktır
- Uygulama projesine uyum sağlanacaktır.
- Arazi hazırlık ve inşaat faaliyetleri sırasında 18/2012 Çevre Yasası'nda belirtilen kriterlere uyulup uyulmadığı kontrol edilecektir.
- İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanı tarafından çalışan tüm elemanların 22/92 İş Yasasına göre çalışıp çalışmadığı kontrol edilecektir.
- Sıyrılarak alınan bitkisel toprağın peyzaj çalışmalarında kullanılmak üzere depolanması ve zarar görmemesi açısından üzerinin bitkilendirilmesi sağlanacaktır
- Arazi hazırlık ve inşaat faaliyetleri sırasında tozumanın engellenmesi amacıyla sulama yapılması sağlanacaktır
- Kullanılacak tüm araçların rutin bakımlarının düzenli olarak yaptırılması sağlanacaktır
- Kullanılacak tüm araçların egzoz emisyon ölçümlerinin düzenli olarak yaptırılması sağlanacaktır
- İnşaat aşamasında çalışacak personelden kaynaklı evsel atıksuyun bertarafı amaçlı portatif tuvaletler kullanılacaktır
- Personel ihtiyaçlarının karşılanması sonucunda oluşacak evsel kökenli katı atıkların, diğer atıklardan ayrı olarak biriktirilmesi ve Belediye ekipleri tarafından bertarafı sağlanacaktır
- Ambalaj atıklarının kontrolsüz bir şekilde çevreye atılması engellenecektir

8.2 İşletme Aşaması İzleme Planı

Projenin işletme aşamasında izleme çalışmalarının detayları aşağıda verilmiştir.

- ÇED raporunda verilen taahhütlere uyum sağlanacaktır
- Konutların faaliyete açılması ile oluşacak evsel nitelikli atıksular arıtma tesisinde arıtılacaktır
- Arıtma tesisi çıkış suyu kalitesi analizleri en az ayda bir (1) yaptırılacaktır.
- Arıtma tesisi bakımı için profesyonel hizmet alınacaktır.

- Yüzme havuzları bakımı için profesyonel hizmet alınacaktır.
- Oluşacak evsel nitelikli katı atıklar, ağzı kapalı, standartlara uygun konteynırlarda biriktirilecek ve belirli periyotlarla İskele Belediyesi birimleri tarafından toplanarak katı atık depolama sahasında bertarafı sağlanacaktır.
- Oluşması muhtemel tehlikeli atıklar, diğer atıklardan ayrı olarak toplanarak 18/2012 sayılı Çevre Yasası ve kapsamında hazırlanan tüzüklere uygun olarak Çevre Koruma Dairesi tarafından izinlendirilmiş tesislerde bertaraf edilmesi sağlanacaktır.
- Güvenlik amacıyla toplu konut giriş ve çıkışlarında gece görüşlü kamera sistemi kurulacak ve güvenlik personeli istihdam edilecektir.
- Toplu konut geneli yeşil alanların düzenli olarak bakımı sağlanacaktır. Haşere/böcek kontrolü için düzenli ilaçlama ve yaralanma/takılıp düşme riskini azaltmak için düzenli olarak bitki/ağaç budaması yapılacaktır.

8.3 Acil Müdahale Planı

Acil müdahale planları, meydana gelebilecek doğal afet, kaza, sabotaj ve benzeri durumlar için hazırlanmaları nedeniyle kendilerine özgü özellik taşır. Hazırlanma aşamasında en kötü sonuçlar varsayılır, plan ayrıntıları geçmiş tecrübelerden kaynaklanmaktadır. Ancak, bir acil planın başarısı insan faktörüne bağlıdır. Proje kapsamında çalışacak tüm personele acil duruma müdahale bilinci verilecektir. Bu bilinç, acil durumda iyi ve etkin müdahale imkanı sağlayacaktır.

Acil durum planlamasının ilk aşaması, proje alanında meydana gelebilecek olayların tespit edilmesidir. Bu tespitler acil duruma yol açabilecek kaza ve olayların tanımıdır. Yapılan bu tespitler ile meydana gelebilecek kaza ve olayların çevreye, insanlara ve proje ünitelerine ne gibi etkiler yapacağı belirlenir. Olası kaza ve olaylar ve bunlar için uygulanacak acil planları ana başlıklar halinde aşağıda sıralanmıştır:

- Yangın meydana geldiğinde acil plan,
- İş Kazalarında uygulanacak acil plan,
- Deprem halinde uygulanacak acil plan,
- Sel ve su baskınlarında uygulanacak acil plan,

Proje alanında olası bir yangın olması durumunda yangını ilk gören kişi tesis sorumlusuna haber verecek ve yangın söndürme ekipmanları ile yangına ilk müdahalede bulunacaktır. Yangını gören kişi diğer personellere de yangını haber vererek, seri bir şekilde ve 199 numaralı Yangın ihbar-İtfaiye hattı arayarak yangın söndürme tüpleri ve malzemeleri ile ilk müdahalede

bulunulacaktır. Çalışanlar veya ziyaretçiler yangını görünür görünmez panik yapmadan ve vakit kaybetmeden en uygun güzergahtan toplanma alanına ulaştırılacaktır.

Proje kapsamında meydana gelecek iş kazalarında (yaralanma, yüksekte düşme, iş makinesi ya da ağır vasıta kazaları, vb.) kazayı gören kişi hemen sorumluya haber vererek, yaralıya müdahale en yakın sağlık kuruluşunda yapılacaktır. Kaza yeri güvenlik için karantinaya alınacaktır.

Sel ve su baskınları genellikle aniden gelişen doğal olaylardan olmayıp, bir süreç içinde gelişirler. Bu nedenle bu gibi durumlarda uygulanacak acil planlar belirli bir program dahilinde ilerler. Su seviyesinin artışı durduğunda veya azalmaya başladığında su baskını sonrasında yapılacaklar açısından bir program belirlenip, gerekli bakım onarım çalışmaları için bir iş programı yapılarak faaliyetlere aşamalı olarak başlanacaktır.

9 BÖLÜM 9: SONUÇLAR

İsatis Construction LTD'ye ait Gazimağusa İlçesi Yeniboğaziçi hudutları içerisinde yer alan toplam 26.333 m² arazide 2022 yılında 124 adet konut, 6 ofis ve 6 dükkandan oluşan toplu konut projesi planlanmıştır. Bahsi geçen projenin Çevresel Etki Değerlendirme Ön Araştırma Raporu hazırlanmış ve Yeniboğaziçi Belediyesi tarafından 3 Ekim 2022 tarih ve 9819 sayı ile proje ruhsatlandırılmıştır. 2024 yılında ruhsatlı toplu konut projesi alanı ilave araziler ile genişletilerek projede tadilat yapılması kararı alınmıştır. Hülya Karaşahin ve Mehmet Kuşaf'a ait araziler ruhsatlı proje arazisine eklenmiştir.

İsatis Construction LTD'ye ait 45.459,07 m² (Parsel: 144, 136, 145, 146, 158, 164, 163 ve 162) arazi, Mehmet Kuşaf'a ait 10.864,15 m² (Parsel: 138 ve 139) arazi ve Hülya Karaşahin'e ait 2390,49 m² (Parsel: 140) arazi olmak üzere toplam 58.713,71 m² arazi proje kapsamında kullanılacaktır.

Yeniboğaziçi Belediyesi tarafından 3 Ekim 2022 tarih ve 9819 sayı ile ruhsatlandırılmış proje kapsamında yer alan Tip A 26 konut ve 2 havuza ek olarak TİP B (4 Blok – 12 adet konut), TİP C (1 Blok – 8 adet konut), TİP D (1 Blok – 10 adet konut), TİP E (1 Blok – 22 adet konut), TİP F (1 Blok – 14 adet konut), TİP G (1 Blok – 24 adet konut), TİP H (20 Konut/villa), TİP I (1 Konut/villa), TİP J (4 Konut/villa), TİP K (3 Konut/villa), TİP N (5 Konut/villa), TİP O (2 Konut/villa), TİP HA (3 adet – 6 adet konut), TİP W (1 Blok – 30 adet konut), TİP X (1 Blok – 8 adet konut), Dükkan (1 adet), Ofis (1 adet) ve Restaurant (1 adet) olmak üzere toplam 231 (önCED raporu olup ruhsatlandırılan 26 adet konut dahil) adet konuttan oluşan toplu konut projesinin hayata geçirilmesi kararı alınmış ve gerekli başvurular yapılmıştır.

Proje kapsamında inşaat aşamasında iş makinelerinin çalışmalarından kaynaklı çevresel gürültü ve titreşim oluşumu söz konusu olacaktır. Çevresel Gürültü Değerlendirmesi ve Yönetimi Tüzüğü kapsamında inşaat aşamasında hassasiyet seviyesi II olarak belirlenen proje alanında inşaat aşamasında kullanılacak her bir iş makinesinden kaynaklanan gürültü seviyesi hesaplanmıştır.

İnşaat ve işletme aşamasında oluşacak katı ve sıvı atıkların miktarları ve bertaraf yöntemleri açıklanmıştır. İnşaat aşamasında arazi hazırlık faaliyetleri kapsamında oluşacak toz emisyonu hesaplanmıştır. Oluşacak emisyon, Hava Kirliliğinin Kontrolü Tüzüğü'nde belirtilen sınır değerlerine uyumlu değerlendirilmiştir.

Konutlarda yaşayacak kişiler tarafından kullanılacak suyun tamamının atıksuya dönüşeceği kabulüyle oluşacak evsel nitelikli atıksu, proje alanı içerisinde inşaa edilecek olan ileri biyolojik atıksu arıtma tesisi ile arıtılacak ve yeşil alanlar için tekrar kullanılacaktır.

Projenin inşaat aşamasında başladığı ve büyük bir kısmı tamamlandığı için mevcut durumda 15 personel istihdam edilmiştir. İşletme aşamasında ise yaklaşık 534 kişinin proje kapsamında hayata geçirilecek toplu konutta yaşayacağı varsayılmıştır. Projenin inşaat ve işletme aşamasında ihtiyaç duyulan vasıflı personel hizmet alımı yoluyla, vasıfsız personel ise yakın çevreden temin edilecektir. Bu sayede bölgede iş istihdamı sağlanacaktır. İnşaat aşamasında kullanılacak malzemelerin yerel tedarikçilerden temin edilecek olup, yatırımın gerçekleştirilmesi esnasında muhtelif inşaat ve tesisat taahhüt firmaları inşaat süresince sahada faaliyet gösterecektir. Proje kapsamında ihtiyaç duyulan tüm yardımcı hizmetlerin (yemek, nakliye, bakım-onarım hizmetleri, vb.) bölgeden temin edilecek olması da bölgede yeni istihdam alanları yaratarak, bölgesel ekonomiye katkı sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

Avrupa İzleme ve Değerlendirme Programı/Avrupa Çevre Ajansı (EMEP/EEA), 2019: Hava Kirliliği Emisyon Envanter Rehberi

Devlet Planla Örgütü, 2020-2022 yılı Orta Vadeli Program (Taslak)

İstatistik Şubesi, 2023: Nüfus Projeksiyonu

İstatistik Kurumu, 2021-2022 Hanehalkı Bütçe Araştırması

KKTC Merkez Bankası, 2023 III. Çeyrek Bülten