

Proje Sahibi: Ömer Faruk Kadioğlu Ticaret Şirketi Ltd.–
Güzelkent Sokak No:6 Mevlevi-Güzelyurt
Tel: Ömer Faruk Kadioğlu: 0533 889 3987
Mimar Özen Günalp Tel: 0548 881 2645

PROJE ADI
ÖMER FARUK KADIOĞLU TİCARET ŞİRKETİ LTD.'YE
AİT APARTMAN TİPİ TOPLU KONUT PROJESİ
Çevresel Etki Değerlendirme Raporu

Proje yeri: Gaziveren-Lefke
(yeni)Pafta/Harita : S 29-C-09-A-4-B, S 29-C-09-A-4
Ada Blok:101 Parsel No: 429

Raporu Hazırlayan Kuruluş
Nilden Bektaş Çevre Danışmanlık Ofisi
97/105/A -Muhtar Yusuf Galeria
Atatürk Caddesi
Küçük Kaymaklı – LEFKOŞA
Cep: 0533 8656211 e – mail: nilden_bektas@hotmail.com

Mayıs 2024 Lefkoşa

PROJE ÖZETİ

Proje faaliyeti: Toplu Konut

Tapu referansı: Lefke'de, Gaziveren sınırları içerisinde (yeni koçan) S 29-C-09-A-4-B , S 29-C-09-A-4 Pafta Harita ve 101 numaralı Ada içerisinde 429 nolu Parsel

Arazi alanı: 8547,65 m²

Yatırımcı: Ömer Faruk Kadioğlu Ticaret Şirketi Ltd.

Kapasite: Proje kapsamında 336 adet konut-1 adet kafe -SPA-sinema salonu ve 4 havuz (2 kapalı,2 açık) yapılacaktır. 4 blok yapılacak projede blok tip A 1 Bodrum+Zemin+ 10 kat -81 konut, blok tip A 2 Bodrum+Zemin+ 12 kat -87 konut , blok tip A 3 Bodrum+Zemin+ 12 kat -87 konut , blok tip B 1 Zemin+ 10 kat -81 konut yapılacaktır. Blok tip A1 Bodrumunda otoparklar, Blok tip A 2 ve A3 Bodrum katları birleşik olmak üzere faaliyet üniteleri(SPA,Spor salonu,sinema salonu,café) yer alacaktır.

Yakın çevresi: Proje Alanı ; Gaziveren yerleşim alanının 1,2-1,3 km Kuzey batısında, Güzelyurt-Lefke anayolunun 1.9 km batısında yer almaktadır. Alan sınırlarında Turistik tesis için izinlendirilmiş alan, boş parsel, kümeler bulunmaktadır. Proje alanı 1 km çevresinde ise tarım arazileri, toplu konut inşaat alanları , turistik tesis inşaat alanları, Afrodit Sitesi , konutlar, restoran, seralar , sahil yürüyüş yolu ve deniz bulunmaktadır.

ÖÇKB-Sulak alan varlığı: Lefke Bölgesinde Özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır. Potansiyel Natura 2000 alanı olan ve Yaklaşık 165 km² lik alanı kapsayan Akdeniz Özel Çevre Koruma Bölgesine yaklaşık 9,5-10 km uzaklıktadır. Proje alanına en yakın sulak alan Güzelyurt barajı olup yaklaşık 9,7-10 km uzaklıktadır

Tarımsal sınıf: IV.Sınıf

Flora-Fauna Flora tespitleri proje yerinde Şubat 2024 tarihinden itibaren yapılmıştır . Proje alanından 9 familyadan toplam 11 türe rastlanmıştır . Tespit edilen flora türleri, projenin uygulanması ile zarar görüp yok olacaktır. Ancak tespit edilen türler ülkemizde çok yaygın olarak bulunan türler olup herhangi ender bir türün ortadan kalkması 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.

İnşaat aşamasında :

Hafriyat: Konut projesi için yapılacak olan kazının yaklaşık 29200,5 m³ , dolgunun ise yaklaşık olarak 8577,17 m³ olduğu hesaplanmıştır. Kazıdan çıkacak olan toprak dolgu işlemlerine kullanıldıktan sonra 20623,33 m³ hafriyat fazlası toprak kalacaktır. Hafriyat fazlası toprak Lefke Belediyesi'nin göstereceği alana taşınacaktır.

Su ihtiyacı: 10,3 m³, dışarıdan getirilecektir.

Atıksu: Evsel atıksu 1,8 m³/gün. Septik tankta depolarak periyodik olarak vidanjör tarafından çekilecektir.

Katı atıklar: 30 kg/gün atık oluşacaktır. 1 adet 770 lt'lik konteyner konulacaktır. Geri dönüştürülemeyen atıklar Lefke Belediyesi tarafından taşınacaktır. Geridönüştürülebilir atıklar: Lisanslı firmalara verilecektir.

- ✓ **Zemin Değerlendirme:** Projeye yönelik Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Jeofizik Rapor, Ön Geoteknik Değerlendirme Raporu hazırlanmıştır. Proje Jeoloji ve Maden Dairesi görüşüne de sunulmuştur, daire vermiş olduğu görüşte Bodrumlu yapılara ait temeller (Df-5.00m) ile yeraltı su seviyesinin çalışacağını bu nedenle yeraltı su seviyesinin drene edilmesi ve temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılması gerektiğini, statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağını, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirmelerin yapılması gerektiğini ve başka hususları da vurgulamıştır. Sonuç olarak,
- Proje Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Geoteknik Değerlendirme Raporu, Jeofizik Değerlendirme Raporu verileri baz alınarak yapılacak, tüm önerilere uyulacaktır.
 - Yeraltı su seviyesi mutlaka drene edilecek, temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılacaktır.
 - Statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağından, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirme yapılacaktır. **Zeminde gerekli iyileştirme yapılmadan proje hayata geçirilmeyecektir.**
 - Yapılacak temel kazısında (5.00 m) kazı emniyetinin sağlanması , ve şev duraysızlığını önlemek amacıyla şevli kazı gerçekleştirilecektir. (raporda 80 derece olduğu belirtilmiştir.)
 - Zemin taşıma gücü de dikkate alınarak projeye yön verilecek zemin problemlerinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınarak Zemin iyileştirme yöntemleri uygulanacak ve uygulama esnasında yeraltı su seviyesinin ve yeraltı suyunun tuzluluk oranlarının da dikkate alınacaktır.
 - Bodrum kazıları sırasında yeraltı su seviyesi ile karşılaşılacağından ,yeraltı suyu ve yoğun yağışlara bağlı oluşabilecek yüzey sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturularak yüzey ve Zemin sularının ortadan uzaklaştırılması sağlanacaktır.
 - Temel altı ve çevresinde , bodrum yan duvarlarında neme karşı su yalıtımı yapılacaktır.
 - Zemin değerlendirme dosyasında yer alan diğer öneriler de dikkate alınarak uygulama yapılacak, statik proje tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların tekrardan yapılması sağlanacaktır. gerektiğini belirtmiştir.
 - Jeoloji ve Maden Dairesinin görüşünde belirtilen tüm önlemler eksiksiz bir şekilde yapılacaktır.
 - **İnşaatin her aşaması titizlikle denetlenmelidir.**

İşletme aşamasında :

Nüfus hareketi : 672 kişi

Su ihtiyacı: 245 m³/gün , Tankerlerle sağlanacaktır.

Atıksu: Atıksu miktarı 245 m³/gün atıksu oluşacaktır. Ardışık Kesikli Reaktör Sistemi ile yapılacak arıtma **maksimum atıksu çıkış değer kabulleri** yapılarak projelendirilecektir. Proje alanı Kuzey batısına sınırdan 6 m içeride gömme olarak yer alacak arıtma tesisi **245 m³/gün** kapasiteye sahip olacaktır.

Katı atıklar: Konutlar yerleşime açıldıktan sonra **915 kg/gün** atık oluşacaktır. Konutlar geneline 28 adet konteynır yerleştirelecektir. çöp odası 3 tarafı kapalı önü yarım pencere şeklinde proje alanı Güney batısında yer alacaktır

Jeneratör Jeneratör proje alanı kuzey batı bölümüne sınırdan 6 m içeriye yerleştirilecektir.

Gürültü: Hassasiyet Seviyesi II

Otopark sayısı: 338 otopark- 186 açık-152 kapalı

Peyzaj alanı 525,56 m² Birim alan başına 332 lt/m² gibi bir su miktarı düşecektir.

-RAPORU HAZIRLAYAN GRUP-

<u>İSİM</u>	<u>MESLEĞİ</u>	<u>İMZASI</u>
Nilden Bektaş	Çevre Mühendisi	
İsmail Sözer	Jeoloji Mühendisi	
Arsen Güvensoy	Orman Mühendisi	
Özen Günalp	Mimar	

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

PROJENİN TANIMI VE AMACI

I.1.	Proje Konusu Faaliyetin Tanımı	15
I.2.	Projenin Ömrü	17
I.3.	Hizmet Amaçları.....	18
I.4.	Pazar Veya Hizmet Alanları Ve Bu Alan İçerisinde Ekonomik Ve Sosyal Yönden Ülke Bölge İçerisinde Önem Ve Gereklilikleri.....	18

BÖLÜM II

PROJE İÇİN SEÇİLEN YERİN KONUMU

II.1.	Faaliyet Yer Seçimi	19
II.2.	Proje Kapsamındaki Faaliyet Ünitelerinin Konumu	20

BÖLÜM III

PROJENİN EKONOMİK VE SOSYAL BOYUTLARI

III.1.	Projenin Gerçekleşmesi İle İlgili Yatırım Programı Ve Finans Kaynakları	22
III.2.	Projenin Fayda - Maliyet Analizi	22
III.3.	Proje Kapsamında Olmayan Ancak Projenin Gerçekleşmesine Bağlı Olarak, Yatırımcı Firma Veya Diğer Firmalar Tarafından Gerçekleştirilmesi Tasarlanan Diğer Ekonomik, Sosyal Ve Altyapı Faaliyetleri.....	24
III.4.	Proje Kapsamında Olmayan Ancak Projenin Gerçekleşebilmesi İçin İhtiyaç Duyulan Ve Yatırımcı Firma Veya Diğer Firmalar Tarafından Gerçekleştirilmesi Beklenen Diğer Ekonomik Sosyal Ve Altyapı Faaliyetleri.....	26
III.5.	Kamulaştırma Ve Yeniden Yerleşim	26
III.6.	Diğer Hususlar.....	26

BÖLÜM IV

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

IV.1.	Projeden Etkilenecek Alanın Belirlenmesi	26
IV.2.	Fiziksel Ve Biyolojik Çevrenin Özellikleri Ve Doğal Kaynakların Kullanımı ...	28
IV.2.1.	Meteorolojik Ve İklimsel Özellikler	31
IV.2.2.	Jeolojik Özellikler Ve Topoğrafya.....	34
IV.2.2.1	Jeolojik Özellikleri	34
IV.2.2.2.	Topoğrafya	39
IV.2.3.	Yeraltı Su Kaynaklarının Hidrojeolojik Özellikleri.....	41
IV.2.4.	Yüzeysel Su Kaynaklarının Hidrojeolojik Ve Ekolojik Özellikleri.....	42
IV.2.5.	Yüzeysel Su Kaynaklarının Mevcut Ve Planlanan Kullanımı.....	42
IV.2.6.	Denizlerdeki Canlı Türleri	43
IV.2.7.	Toprak Özellikleri Ve Kullanım Durumu	43

IV.2.7.1 Toprağın Fiziksel Özellikleri	45
IV.2.7.2. Toprağın Kimyasal Ve Biyolojik Özellikleri.....	45
IV.2.7.3. Arazi Kullanım Kabiliyet Sınıflaması.....	46
IV.2.7.4. Erozyon	48
IV.2.7.5. Arazi Kullanımı.....	48
IV.2.8. Tarım Alanları.....	49
IV.2.9 Koruma Alanları	49
IV.2.10. Orman Alanları	51
IV.2.11. Flora Ve Fauna.....	52
IV.2.11.1. Flora	52
IV.2.11.2. Fauna.....	56
IV.2.12. Peyzaj Değeri Yüksek Yerler Ve Rekreasyon Alanları, Benzersiz Özellikteki Jeolojik Ve Jeomorfolojik Oluşumların Bulunduğu Yerler	63
IV.2.13. Devletin Yetkili Organlarının Hüküm Ve Tasarrufu Altında Bulunan Araziler	63
IV.2.14. Proje Yeri Ve Etki Alanının Hava, Su Ve Toprak Açısından Mevcut Kirlilik Yükünün Belirlenmesi.....	63
IV.2.15 Diğer Özellikler.....	66
IV.3 Sosyo - Ekonomik Çevrenin Özellikleri	66
IV.3.1 Ekonomik Özellikler	66
IV.3.2. Nüfus	66
IV.3.3. Gelir	66
IV.3.4. İşsizlik	66
IV.3.5. Sağlık	68
IV.3.6. Bölgedeki Sosyal Alt Yapı Hizmetleri.....	68
IV.3.7. Kentsel Ve Kırsal Arazi Kullanımı	68

BÖLÜM V

PROJENİN BÖLÜM IV'DE TANIMLANAN ALAN ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ VE ALINACAK ÖNLEMLER

V.1. Arazinin Hazırlanması, İnşaat Ve Tesis Aşamasındaki Faaliyetler Fiziksel Ve Biyolojik Çevre Üzerine Etkileri Ve Alınacak Önlemler	69
V.1.1 Arazinin Hazırlanması İçin Yapılacak İşler Kapsamında Nerelerde Ve Ne Kadar Alanda Hafriyat Yapılacağı Hafriyat Artığı Toprak, Taş Kum V.B. Maddelerin Nerelere Taşınacakları Veya Hangi Amaçlar İçin Kullanılacakları, Hafriyat Sirasında Kullanılacak Malzemeler	69
V.1.2. Arazi Kazanmak Amacı İle Veya Diğer Nedenlerle Herhangi Bir Su Ortamında Yapılacak Doldurma, Kazıklar Üzerine İnşaat V.B. İşlemler İle Bunların Nerelerde Yapılacağı, Ne Kadar Alanı Kaplayacağı Ve Kullanılacak Malzemeler.....	70
V.1.3. Taşkın Önleme Ve Drenaj İşlemleri.....	71
V.1.4. İnşaat Esnasında Kirma, Öğütme, Taşıma Ve Depolama Gibi Toz Yayıcı İşlemler.....	71
V.1.5. Proje Alanı İçerisindeki Su Ortamlarında Herhangi Bir Amaçla Gerçekleştirilecek Kazi, Dip Taraması, V.B. İşlemler Bunların Nerelerde, Ne	

	Kadar Alanda, Nasıl Yapılacağı Vu Bu İşlemler Nedeni İle Çıkarılacak Taş, Kum, Çakıl Ve Benzeri Maddelerin Miktarları, Nerelere Taşınacakları Veya Hangi Amaçlar İçin Kullanılacakları	74
V.1.6.	Proje Kapsamındaki Ulaşım Altyapısı Planı, Bu Altyapının İnşası İle İlgili İşlemler, Kullanılacak Malzemeler, Kimyasal Maddeler, Araçlar Makinalar, Altyapının İnşası Sirasında Kirma, Öğütme, Taşıma Depolama Gibi Toz Yayıcı Mekanik İşlemler	74
V.1.7.	Proje Kapsamındaki Su Temini Sistemi, Suyun Temin Edileceği Kaynaklardan Alınacak Su Miktarları Ve Bu Suların Kullanım Amaçlarına Göre Miktarları.	75
V.1.8	Arazinin Hazırlanmasından Başlayarak Ünitelerin Faaliyete Açılmasına Dek Yapılacak İşlerde Kullanılacak Yakıtların Türleri, Tüketim Miktarları Ve Bunlardan Oluşacak Emisyonlar.	75
V.1.9	Arazinin Hazırlanmasından Başlayarak Ünitelerin Faaliyete Açılmasına Dek Yerine Getirilecek İşlemler Sonucu Oluşacak Atık Suların Cins Ve Miktarları, Deşarj Edileceği Ortamlar.	76
V.1.10	Arazinin Hazırlanmasından Başlayarak Ünitelerin Faaliyete Açılmasına Dek Yapılacak İşler Nedeni İle Meydana Gelecek Vibrasyon, Gürültünün Kaynakları Ve Seviyesi.	76
V.1.11	Arazinin Hazırlanması Ve İnşaat Alanı İçin Gerekli Arazinin Temini Amacıyla Kesilecek Ağaçların Tür Ve Sayıları, Ortadan Kaldırılacak Tabii Bitki Türleri Ve Ne Kadar Alanda Bu İşlerin Yapılacağı	78
V.1.12	Arazinin Hazırlanması Ve İnşaat Alanı İçin Gerekli Arazinin Temini Amacıyla Elden Çıkarılacak Tarım Alanlarının Büyüklüğü, Bunların Arazi Kullanım Kabiliyetleri Ve Tarım Ürün Türleri.	80
V.1.13	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.	80
V.1.14	Arazinin Hazırlanmasından Başlayarak Ünitelerin Faaliyete Açılmasına Dek Sürdürülecek İşlerden , İnsan Sağlığı İçin Riskli Ve Tehlikeli Olanlar	80
V.1.15	Proje Alanında Peyzaj Öğeleri Yaratmak Veya Diğer Amaçlarla Yapılacak Saha Düzeltmelerinin (Ağaçlandırmalar, Yeşil Alan Düzenlemeleri V.B.) Ne Kadar Alanda Nasıl Yapılacağı, Bunun İçin Seçilecek Bitki Ve Ağaç Türleri	81
V.1.16	Diğer Faaliyetler	81
V.2.	Projenin İşletme Aşamasındaki Faaliyetler, Fiziksel Ve Biyolojik Çevre Üzerine Etkileri Ve Alınacak Önlemler.....	82
V.2.1	Proje Kapsamındaki Tüm Ünitelerin Özellikleri, Hangi Faaliyetlerin Hangi Ünitelerde Gerçekleştirileceği, Kapasiteleri, Faaliyet Üniteleri Dışındaki Diğer Ünitelerde Sunulacak Hizmetler	82
V.2.2	Faaliyet Ünitelerinde Ve Diğer Ünitelerde İçme, Kullanma, Proses, Kazan Soğutma, V.B. Amaçlarla Kullanılacak Suyun Miktarları, Kullanılacak Suyun Proses Sonrasında Atık Su Olarak Fiziksel, Kimyasal Ve Bakteriyolojik Özellikleri, Atık Su Aritma Tesislerinde Bertaraf Edilecek Maddeler Ve Hangi İşlemlerle Ne Oranda Bertaraf Edilecekleri, Aritma İşlemleri Sonrası Atık Suyun Ne Miktarda, Hangi Alıcı Ortamlara , Nasıl Deşarj Edileceği	82

V.2.3 Faaliyet Ünitelerinde Ve Diğer Ünitelerde Kullanılacak Yakıt Türleri, Miktarları Ve Kimyasal Analizleri. Yakıtların Hangi Ünitelerde Ve Ne Miktarlarda Yakılacağı Ve Kullanılacak Yakma Sistemleri, Emisyonlar, Ölçümler İçin Kullanılacak Aletler Ve Sistemler.....	85
V.2.4 Tesisin Faaliyeti Sirasında Her Bir Üniteden Oluşacak Katı Atık Miktar Ve Özellikleri, Depolama-Yığılma, Bertarafı İşlemleri, Bu Atıkların Nerelere Ve Nasıl Taşınacakları Veya Hangi Amaçlar İçin Ve Ne Şekilde Değerlendirileceği	95
V.2.5 Tesisin Faaliyeti Sirasında Meydana Gelecek Vibrasyon, Gürültü Kaynakları Ve Seviyeleri Ve Alınacak Tedbirler.....	95
V.2.6 Proje Alanında Peyzaj Unsurları Oluşturmak Veya Diğer Amaçlarla Yapılacak Saha Düzenlemeleri.....	99
V.2.7 Diğer Faaliyetler	99
V.3 Projenin Sosyal-Ekonomik Çevre Üzerine Etkileri.....	100
V.3.1 Proje İle Gerçekleşmesi Beklenen Gelir Artışları, Yaratılacak İstihdam İmkanları, Nüfus Hareketleri, Göçler, Eğitim, Sağlık, Kültür, Diğer Sosyal Ve Teknik Altyapı Hizmetleri Ve Bu Hizmetlerden Yararlanılma Durumlarında Değişiklikler	100
V.3.2 Çevresel - Fayda Maliyet Analizi.....	100

BÖLÜM VI

HALKIN KATILIMI

VI.1.1 Proje ile etkilenmesi muhtemel halkın belirlenmesi ve halkın görüşlerinin çevresel etki değerlendirmesi çalışmasına yansıtılması için önerilen yöntemler	106
VI.1.2 Görüşlerine Başvurulması Öngörülen Diğer Taraflar.....	81
VI.1.3. Bu Konuda Verebileceği Diğer Bilgi ve Belgeler.....	81

BÖLÜM VII

PROJENİN ALTERNATİFLERİ.....	106
------------------------------	-----

BÖLÜM VIII

İZLEME PROGRAMI	108
-----------------------	-----

BÖLÜM IX

SONUÇLAR.....	113
---------------	-----

EKLER DİZİNİ

Raporu Hazırlayanların Öz Geçmişleri(EK 1)
Üyelik Belgeleri (Ek 2)
ÇED Sertifikaları (Ek 3)
Toplu Konut Projesi ÇED Raporu Soru Formatı (Ek 4)
Koçanlar (Ek 5)
Şirket Evrakları (ek 6)
Tapu Yer Haritası (Ek 7)
Jeoloji Ve Maden Dairesi görüşü (Ek 8)
Lefke Belediyesi Görüşü (Ek 9)
Eski Eserler ve Müzeler Dairesi Görüşü (Ek 10)
Karayolları Dairesi Görüşü (Ek 11)
Tarım Dairesi Görüşü (Ek 12)
Su İşleri Dairesi Görüşü (Ek 13)
Orman Dairesi Görüşü (Ek 14)
Şehir Planlama Dairesi Görüşü (Ek 15)
PGM Görüşü (Ek 16)
Hafriyat hk. Bilgi (Ek 17)
Konutlar hk. Bilgi (Ek 18)
Proje alanı Gürültü Ölçüm Değerleri (Ek 19)
Zamanlama Tablosu (Ek 20)
Vaziyet Planı (EK 21)
Geoteknik -Jeofizik-Mühendislik Raporları –(Ek 22))

HARİTALAR DİZİNİ

	Sayfa
Harita 1: Tapu Yer Haritası	11
Harita 2 K.K.T.C'deki Meteorolojik İstasyonların Yeri Haritası.....	33
Harita 3: Proje Alanı Jeoloji Haritası	40
Harita 4: Proje Alanı Topoğrafik Haritası	41
Harita 5 : Özel Çevre Koruma Bölgeleri.....	44
Harita 6: Proje Alanı Temel Toprak Haritası	45
Harita 7: Proje Alanı Arazi Kullanım Kabiliyeti Haritası	47
Harita 8 : Koruma Altındaki Sulak Alanların Konumları.....	51
Harita 9: Proje Alanı Orman Haritası	51

TABLolar DİZİNİ

	Sayfa
Tablo 1: Konutlarda Yaşaması Beklenen Kişi Sayısı.....	21
Tablo 2 Sabit yatırım.....	22
Tablo 3 Yatırım Finansmanı.....	22
Tablo4 Proje Bedeli Tablosu.....	23
Tablo 5 Güzelyurt İstasyonuna ait Ortalama Hava Sıcaklığı, Nisbi Nem ve Yağış Değerleri	32
Tablo 6 Gaziveren serisinin genel olarak Kimyasal özellikleri.....	46
Tablo 7 K.K.T.C. Genelinde Toplam Arazi Kullanım Alanları Tablosu	48
Tablo 8 Gaziveren Toplam Arazi Kullanım Alanları Tablosu	48
Tablo 9- Proje Alanının Floristik Listesi.....	55
Tablo 10 Proje Alanı Çevresinin Fauna Listesi (Memeliler)	57

Tablo 11 Proje Alanı Çevresinin Fauna Listesi (iki yaşamlılar)	57
Tablo 12- Proje Alanı Çevresinin Fauna Listesi (Kuşlar).....	58-59
Tablo 13 Proje Alanı Çevresinin Fauna Listesi (Kaplumbağalar).....	60
Tablo 14 Proje Alanı Çevresinin Fauna Listesi (Kertenkeleler).....	60-61
Tablo 15 Proje Alanı Çevresinin Fauna Listesi (Yılanlar).....	62
Tablo 16 Güzelyurt Hava Kalitesi Verileri.....	65
Tablo 17 – 2022 Hanehalkı işgücü anketi.....	67
Tablo 18 Atıksu Kirlilik Konsantrasyonu.....	76
Tablo 19 Evsel atık içerikleri.....	78
Tablo 20 hacim hesabı.....	78
Tablo 21 İş Makineleri Gürültü Seviyeleri.....	79
Tablo 22 İnşaat Alanı İçin Çevresel Gürültü Değerleri	79
Tablo 23: Kurulacak ünitelere göre SU İhtiyacı.....	84
Tablo 24 Atıksu Kirlilik Konsantrasyonu.....	85
Tablo 25 18/12 sayılı çevre yasası arıtılmış su parametreleri:	86
Tablo 26: yan tesislerde oluşacak katı atık miktarı ve dağılımları	96
Tablo 27: Evsel atık içerikleri.....	97
Tablo 28 atık için hacim hesabı.....	97
Tablo 29 Tüm çevresel gürültüye yönelik gürültü göstergelerinin sınır değerleri	98
Tablo 30 Hassas bölgeler göre Makine veya Elektrikle kuvvetlendirilmiş cihaz kullanılarak izinlendirilme gün ve saatleri (müzik izni saatleri ve günleri) 99	

SEKİLLER DİZİNİ

	Sayfa
Şekil 1: Proje Alanının Kapsamlı Olarak Çevresinin Görünümü (Google Earth görünümü).....	12
Şekil 2: Proje Alanı Krokisi	13
Şekil 3: Proje alanı koordinatları	14
Şekil 4 Proje alanı ve 1 km etki alanı.....	27
Şekil 5: Proje alanı ve yakın çevresi.....	28
Şekil 6: Arıtma Tesisinin Akım Diyagramı.....	87
Şekil 7: Projenin görünüşü	90
Şekil 8: Blokların Haziran ayı içerisinde sabah 8 itibarı ile yansıttığı gölge çalışması.....	92
Şekil 9: Blokların Haziran ayı içerisinde Öğlen 13.00 itibarı ile Yansıttığı gölge çalışması.....	92
Şekil 10 Blokların Haziran ayı içerisinde Öğleden sonra 16.00 itibarı ile yansıttığı gölge çalışması.....	92
Şekil 11: Blokların Aralık ayı içerisinde sabah 8 itibarı ile yansıttığı gölge çalışması.....	93
Şekil 12: Blokların Aralık ayı içerisinde Öğlen 12.00 itibarı ile yansıttığı gölge çalışması.....	93
Şekil 13: Blokların Aralık ayı içerisinde Öğleden sonra 14.00 itibarı ile yansıttığı gölge çalışması.....	93

PROJE İÇİN SEÇİLEN YERİN ADI

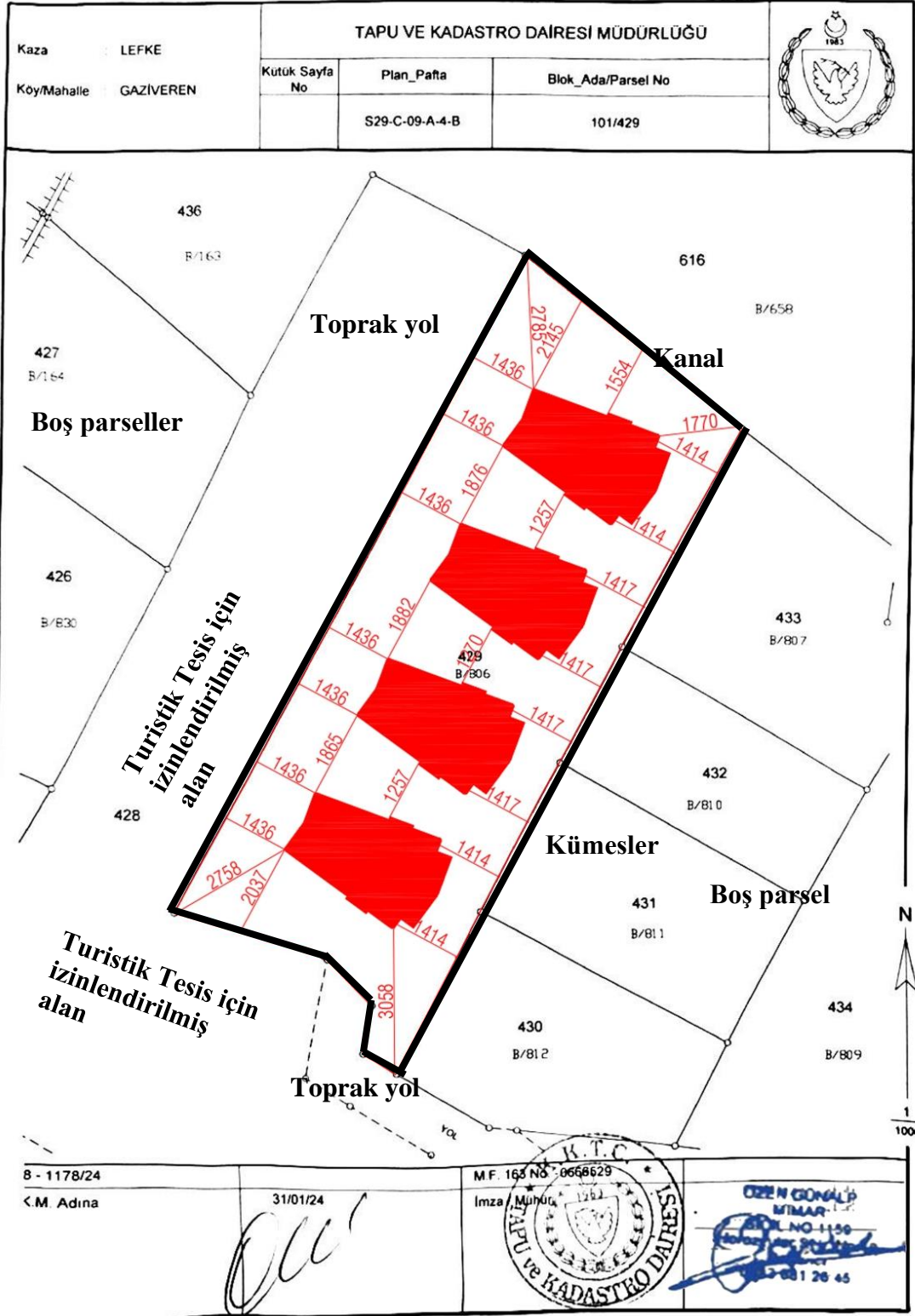
Kaza: Lefke
Kasaba/Köy: Gaziveren

TAPU REFERANSLARI

Pafta/Harita : S 29-C-09-A-4-B , S 29-C-09-A-4
Ada Blok:101
Parsel No: 429

YER PLANI
(Harita 1)
(Arka Sayfadadır)

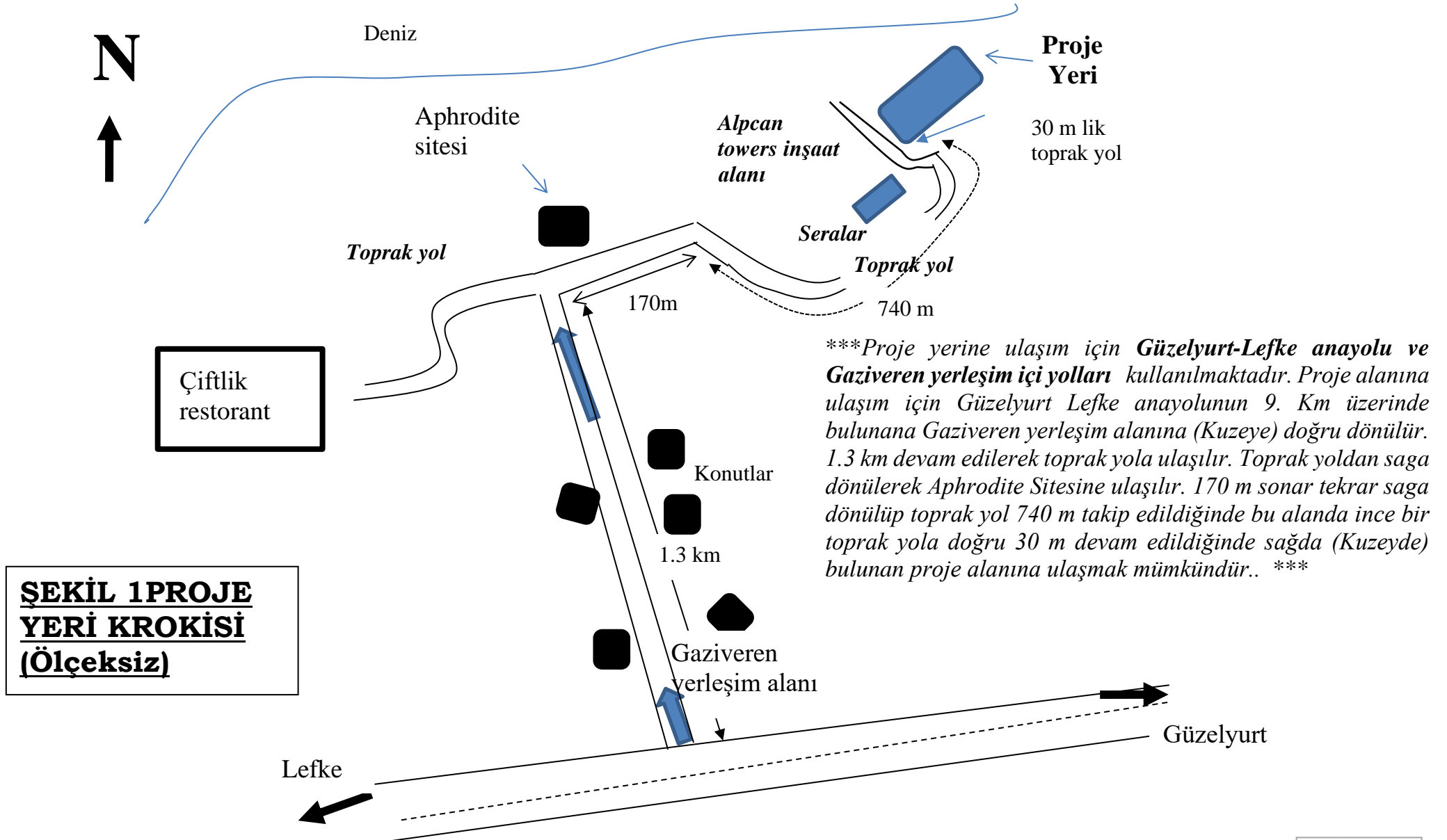
Harita (Plan) Örneği

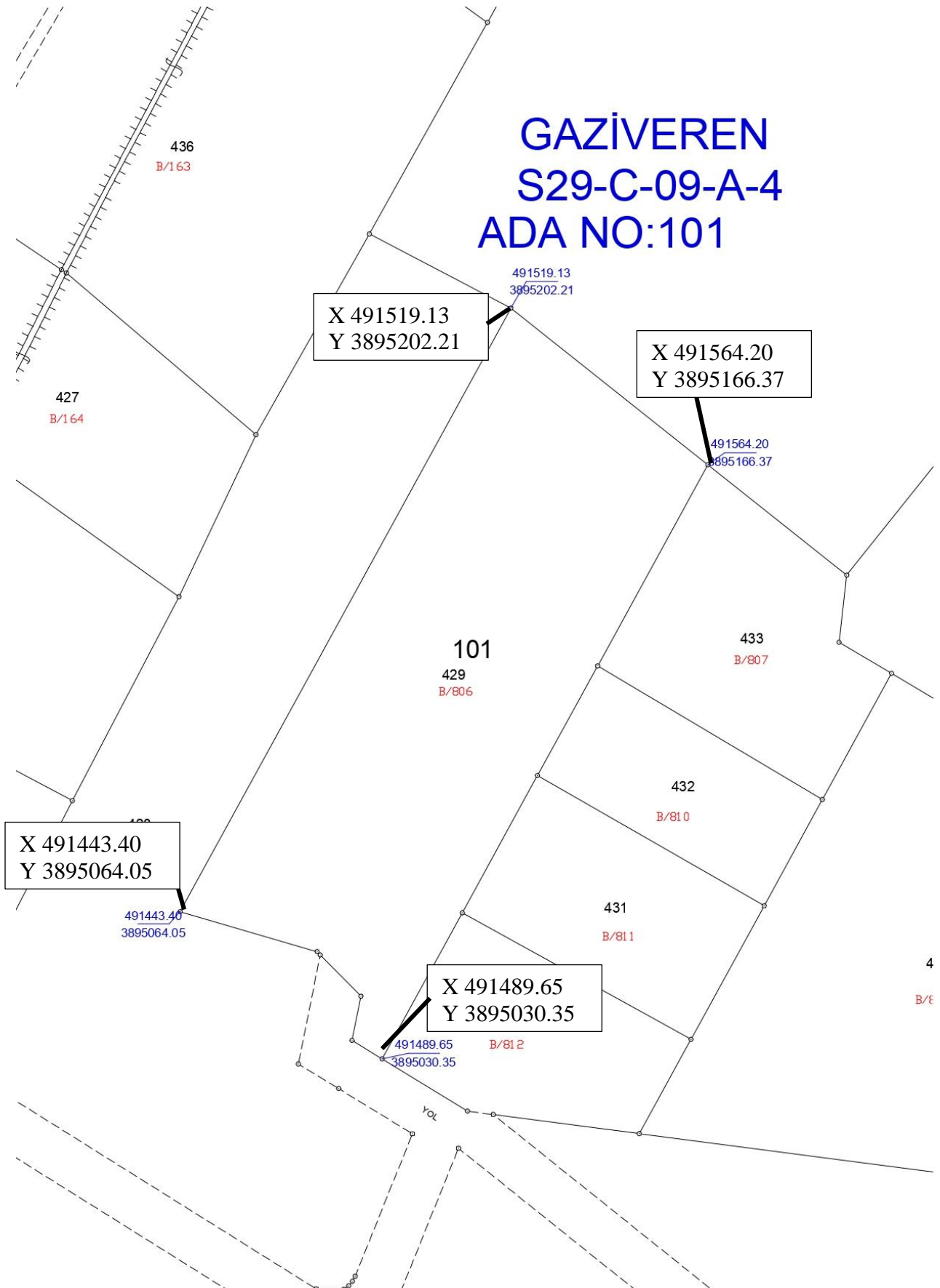


Harita 1: Tapu Yer Planı

Şekil 1 Proje Alanının Kapsamlı Olarak Çevresinin Görünümü(www.googleearth.com)







Şekil 3Proje alanı ve WGS 84 Datum Koordinat sistemine göre koordinatları

BÖLÜM 1

PROJENİN TANIMI VE AMACI

I.1. Proje Konusu Faaliyetin Tanımı

Ömer Faruk Kadioğlu Ticaret Şirketi Ltd'ye ait Apartman Tipi Toplu Konut Projesi , Lefke'de, Gaziveren sınırları içerisinde (yeni koçan) , S 29-C-09-A-4-B , S 29-C-09-A-4 Pafta Harita ve 101 numaralı Ada içerisinde 429 nolu Parsel üzerinde konut yapım projesidir.

Proje kapsamında 336 adet konut-1 adet kafe -SPA-sinema salonu ve 4 havuz (2 kapalı,2 açık)yapılacaktır. 4 blok yapılacak projede blok tip A 1 Bodrum+Zemin+ 10 kat -81 konut, blok tip A 2 Bodrum+Zemin+ 12 kat -87 konut , blok tip A 3 Bodrum+Zemin+ 12 kat -87 konut , blok tip B 1 Zemin+ 10 kat -81 konut yapılacaktır. Blok tip A1 Bodrumunda otoparklar, Blok tip A 2 ve A3 Bodrum katları birleşik olmak üzere faaliyet üniteleri(SPA,Spor salonu,sinema salonu,café) yer alacaktır.

Arazi mülkiyeti Ömer Faruk Kadioğlu Ticaret Şirketi Ltd'ye aittir. Arazi alanı toplam 8547,65 m² alanı kapsamaktadır. Proje Alanı ; Gaziveren yerleşim alanının 1,2-1,3 km Kuzey batısında, Güzelyurt-Lefke anayolunun 1.9 km batısında yer almaktadır. Alan sınırlarında Turistik tesis için izinlendirilmiş alan, boş parsel, kümesler bulunmaktadır. Proje alanı 1 km çevresinde ise tarım arazileri, toplu konut inşaat alanları , turistik tesis inşaat alanları, Afrodit Sitesi , konutlar, restoran, seralar , sahil yürüyüş yolu ve deniz bulunmaktadır.

Proje için çeşitli Daire görüşleri alınmış olup raporun ekinde sunulmuştur. Görüşü alınan daireler olan , Eski Eserler ve Müzeler Dairesi, Su İşleri Dairesi , Lefke Belediye'si, Jeoloji ve Maden Dairesi, Tarım Dairesi, Şehir Planlama Dairesi, Orman Dairesi, Polis Genel Müdürlüğü İtfaiye Birimi ve Karayolları Dairesi doğrultusunda hareket edilecek olup inşaat ve işletme aşamasında belirtilen tüm hükümlere uyulacaktır. Faaliyet ile ilgili tüm izinler alındıktan sonra inşaat başlanacaktır.

Proje, Fasıllar ve Binalar Düzenleme Yasası kapsamında tasarlanmıştır. Konu ile ilgili Şehir Planlama Dairesi'nden görüş alınmıştır. Alınan görüşte, Lefke İmar Planı çalışmalarının devam ettiğinin ve imar planı gelişme politikaları ve kararlarını etkilememek ve bölge ile ilgili sapıklı politika ve kararlar üretilmesi için, bölgenin kırsal karakterinin korunması önem taşıdığını belirtmiş, bölgede yoğun bir yapılaşmanın olduğu vurgulanmıştır.

Lefke bölgesi genelinde olmak üzere özellikle Gaziveren bölgesinde çok yoğun bir yapılaşma olduğu göze çarpmaktadır. Başlatılan imar planı sürecinin bir an önce tamamlanması gerekmektedir. Süreç uzadıkça dağınık bir gelişme görülen bölgede altyapı problemleri gibi daha birçok sorun baş gösterecektir. Bölgede acil olarak imar planının sonlandırılıp hayata geçmesi gerekmektedir.

Yapılacak olan toplu konut projesi hayata geçirildiğinde site yönetimi şeklinde idaresi yapılacaktır. Yatırımcı şirket tarafından profesyonel yöneticilik için hizmet alınacak olup Gerek apartman yönetimi, gerekse Konutlarda oluşacak olan tüm atıksular yapılacak olan kanalizasyon ağı ile toplanarak arıtma tesisine verilecektir. . Site genelinde ,Isıtma soğutma sistemi ise klimalarla sağlanacaktır. Klimalar seçilirken yüksek verimli, az enerji kullanan A sınıfı etiketine sahip ürünler olmasına dikkat edilecektir. Toplu Konut genelinde enerji verimliliği sağlayacak ürünler kullanılması temel prensip olarak benimsenecektir. Bu kapsamda Apartmanlarda Dış cephe mantolama, tüm pencerelerde çift cam ve pvc,tüm merdiven holleri aydınlatmasında sensörlü aydınlatma armatürleri ve elektrik altyapısı yapılacaktır.

Sitede yaşaması beklenen toplam kişi sayısının **672 kişi** olması beklenmektedir. Nüfus artışı meskun mahalleri etkileyecektir. Altyapı ve Üstyapı hizmetlerinin bölge genelinde ihtiyacı karşılayacak düzeye gelmesi gerekmektedir.

Ülkemizde konut ihtiyacının, konut alanlarının ve konut politikalarının belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenecek konut politikaları, Ülkesel Fiziki Plan ve, kentsel/bölgesel planlarla uyum içinde yürütülmelidir. Konut politikaları, konut ihtiyacını karşılarken konut çevresi ve yaşayanların sosyo-ekonomik sorunlarının çözümlenmesini de kapsayacak düzeye getirilmelidir. Gaziveren yerleşim bölgesi Güzelyurt – Akdeniz Kırsal Gelişme Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Adanın, Batı - Kuzeybatı Bölgesinde yer alan bu bölge, mevcut idari ilçe sınırları ile sınırlı olmayan, bölgenin çevresel, kültürel ve tarihi mirasına değer kazandırarak bölge nüfusunun ekonomik ve sosyal şartlarının iyileştirilmesinin amaçlandığı özel bir coğrafi bölgedir.

Gaziveren ülkesel fiziki plana göre herhangi bir yeni rolü olmayan, üst kademelerdeki belediye merkezi yerleşmelere bağlı olan tüm diğer orta ve küçük köy yerleşmeleri arasında gösterilmiştir. Bu bölgeler için özgün karakterlerine zarar vermeyecek şekilde **sınırlı büyümeleri ve kontrollü gelişmelerinin desteklenmesi** öngörülmüştür. Bölgedeki Yayla, Güzelyurt ve Akdeniz dahil Bölgenin batı sınırını oluşturan kıyıları yapılaşmamış durumdadır. Bu kıyının yaklaşık yarısını oluşturan kısmı Akdeniz Özel Çevre Koruma Alanının içindedir ve bu tür kıyılarda Mutlak Koruma Stratejisi uygulanacaktır. En batıda Yeşilirmak'tan başlayarak Yayla'ya kadar uzanan kıyıları ise hali hazırda yapılaşmamış ve/veya kısmen yapılaşmış ve herhangi bir koruma rejimi altında olmayan kıyılarıdır. Proje alanı da bu bölgede yer almaktadır. Bu kıyılarda Sınırlı Gelişme Stratejisi uygulanacaktır. Buna göre ; (1) Kıyıları herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına ve erişebilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenecektir. (2) Kıyı dışındaki alanlarda, tasarım ve yoğunluk sınırlandırmalarına tabi sınırlı gelişmeye izin verilecektir. (3) (a) Kıyılarda doğal ve ekolojik yapıya zarar vermeyen kıyı aktiviteleri ve sahillere hizmet verecek yapı ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilecektir (b) Liman, marina gibi tesisler sadece MS01 Ana Mekansal Stratejiler haritasında gösterilen yerlerde yapılabilecektir. (4) Sahil şeritleri içerisinde kalan alanda, sahilleri birbirine bağlamaya yönelik olarak yürüyüş ve/veya bisiklet yolları, açık alanlar, gezinti alanları gibi rekreatif kullanımların yanında sınırlı sayıda restaurant, cafe gibi toplum yararına açık olan eğlence tesisleri yer alabilecektir. (5) Rekreatyon alanları, toplum için dinlenme yerleri, piknik alanı, restoranlar, kamuya ait plajlar, yürüme parkurları gibi dinlenme ile bağlantılı faaliyetlerin yanında Eko ve agro turizm türü gelişmeler ve kamping alanları teşvik edilecektir.



Foto 1 proje alanı – (Güney yönünden Kuzeye doğru)



Foto 2 proje alanı – (Kuzey batı yönünden Güneye doğru)

I.2. PROJENİN ÖMRÜ

Proje kapsamındaki faaliyetler için herhangi bir süre düşünülmemekte olup süresiz faaliyetler olarak belirlenmiş ve devamlılık arz edecektir. Gereksinimlere göre bakım ve yenileme çalışmaları ile de projenin devamlılığı sağlanacaktır.

I.3. HİZMET AMAÇLARI

Bu projenin genel amacı; yaşanabilir bir yerleşim birimi oluşturmaktır. Bina yönetimi yatırımcı şirket tarafından yapılacak olup, bakımını ve güvenliğini sağlamak amacıyla da istihdam sağlanacaktır.

I.4. PAZAR VEYA HİZMET ALANLARI VE BU ALAN İÇERİSİNDE EKONOMİK VE SOSYAL YÖNDEN ÜLKE BÖLGE İÇERİSİNDE ÖNEM VE GEREKLİLİKLERİ.

Bölgedeki yapılaşma özellikle Gaziveren kıyı şeridi boyunca artmaktadır. Artan yapılaşmayı karşılayacak oranda bir altyapı faaliyeti olmaması çeşitli sorunlara yol açacaktır. Bu nedenle bu bölge için acil önlemler düşünülmeli, imar planı hayata geçirilmelidir. Bahse konu bu proje de bu bölgede yapılacaktır. Proje, ağırlıklı olarak ikincil konut ihtiyacına yönelik yapılacaktır. İkinci konutların, ekonomiye kazandırılması, yaşam ve çevre kalitesinin artırılması amacı ile, sınırlama getirilmesi, kayıt altına alınması, kullanımının sağlanması yetersiz olan altyapılarının geliştirilmesi son derece önemlidir. Merkezi yönetimin kaynak aktarımlarında beldede sürekli yaşayanlar yanında, ikinci konut ve turizm alanlarına hizmet götürebilmeleri için kıyı belediyelerine destek sağlanması gerekmektedir. İkincil konut gelişmelerinin sınırlandırılarak gayrimenkul değerlerinin artırılması, İkincil konutların kullanım süreleri ile orantılı olarak emlak vergilerinin düzenlenmesi gerekmektedir. İkinci konut ve turizm amaçlı gelişmeler, tarıma elverişli araziler, doğal manzara alanları ve korunması gerekli diğer alanlar dışındaki alanlarda planlama gereklerine uygun olarak yapılmalıdır.

BÖLÜM II

PROJE İÇİN SEÇİLEN YERİN KONUMU

II.1. FAALİYET YER SEÇİMİ

Ömer Faruk Kadioğlu Ticaret Şirketi Ltd'ye ait Apartman Tipi Toplu Konut Projesi , Lefke'de, Gaziveren sınırları içerisinde (yeni koçan) , S 29-C-09-A-4-B , S 29-C-09-A-4 Pafta Harita ve 101 numaralı Ada içerisinde 429 nolu Parsel üzerinde konut yapım projesidir.

Proje alanı, 55/89 İmar Yasası altında plan ve emirnamesi olmayan bölgeler arasında gelmektedir. Bölgede Lefke İmar Planı çalışmaları devam etmektedir. Geline aşamada imar planının gelişme politikaları ve kararlarını etkilememek ve bölge ile ilgili sağlıklı politika ve kararlar üretilmesi için bölgenin kırsal karakterinin korunması önem taşımaktadır.

Proje alanı yer seçimi yapılırken bazı etkenler ön plana çıkmıştır.; Bölgenin ılıman iklim şartları olması, doğal özelliklerinden ötürü turizm ve tatil maksatlı bir bölge olması, alanın yatırımcı şahıslara ait olması, ulaşımının kolay ve denize yakınlığı alanın seçilmesinde etkili olmuştur

Proje Alanı ; Gaziveren yerleşim alanının 1,2-1,3 km Kuzey batısında, Güzelyurt-Lefke anayolunun 1.9 km batısında yer almaktadır. Alan sınırlarında Turistik tesis için izinlendirilmiş alan, boş parsel, kümesler bulunmaktadır. Proje alanı 1 km çevresinde ise tarım arazileri, toplu konut inşaat alanları , turistik tesis inşaat alanları, Afrodit Sitesi , konutlar, restoran, seralar , sahil yürüyüş yolu ve deniz bulunmaktadır.

II.2. PROJE KAPSAMINDAKİ FAALİYET ÜNİTELERİNİN KONUMU

Proje kapsamında 336 adet konut-1 adet kafe -SPA-sinema salonu ve 4 havuz (2 kapalı,2 açık)yapılacaktır. 4 blok yapılacak projede Tip A blok 1 Bodrum+Zemin+ 10 kat -81 konut, Tip A blok 2 Bodrum+Zemin+ 12 kat -87 konut , Tip A blok 3 Bodrum+Zemin+ 12 kat -87 konut , Tip B blok 1 Zemin+ 10 kat -81 konut yapılacaktır. Tip A Blok 1 Bodrumunda otoparklar, Tip A Blok 2 ve Tip A Blok 3 Bodrum katları birleşik olmak üzere faaliyet üniteleri(SPA,Spor salonu,sinema salonu,café) yer alacaktır.

Tip A blok 1 (Bodrum+10 katlı binada, bodrumda otoparklar , binada 20 adet 2+1, 40 adet 1+1, 21 adet 1+0 olmak üzere toplam 81 adet konut olacaktır)

Bodrum: 152 adet kapalı otopark

Zemin kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

1-9 kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

10.kat : 1 adet 1+0

Tip A blok 2 (Bodrum+12 katlı binada, bodrumda faaliyet üniteleri (Tip A Blok 2 ve Tip A Blok 3 Bodrum katları birleşik olmak üzere SPA,Spor salonu,sinema salonu,café yer alacaktır.) , binada 20 adet 2+1, 48 adet 1+1, 19 adet 1+0 olmak üzere toplam 87 adet konut olacaktır)

Bodrum: Tip A Blok 2 ve Tip A Blok 3 Bodrum katları birleşik olmak üzere SPA,Spor salonu,sinema salonu,café yer alacaktır.

Zemin kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

1-8 kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

9.kat : 6 adet 1+1

10.kat : 2 adet 2+1, 2 adet 1+1

11. kat :4 adet 1+1

12. kat :4 adet 1+0

Tip A blok 3 (Bodrum+12 katlı binada, bodrumda faaliyet üniteleri (Tip A Blok 2 ve Tip A Blok 3 Bodrum katları birleşik olmak üzere SPA,Spor salonu,sinema salonu,café yer alacaktır.) , binada 20 adet 2+1, 48 adet 1+1, 19 adet 1+0 olmak üzere toplam 87 adet konut olacaktır)

Bodrum: Tip A Blok 2 ve Tip A Blok 3 Bodrum katları birleşik olmak üzere SPA,Spor salonu,sinema salonu,café yer alacaktır.

Zemin kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

1-8 kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

9.kat : 6 adet 1+1

10.kat : 2 adet 2+1, 2 adet 1+1

11. kat :4 adet 1+1

12. kat :4 adet 1+0

Tip B blok 1 (Zemin +10 katlı binada, 20 adet 2+1, 40 adet 1+1, 21 adet 1+0 olmak üzere toplam 81 adet konut olacaktır)

Zemin kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

1-9 kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

10.kat : 1 adet 1+0

Tablo1: konutlarda yaşaması beklenen kişi sayısı

Konut Tipi	Konut adeti	Her konutta yaşaması beklenen kişi sayısı	Toplam yaşaması beklenen kişi sayısı
1+1	176 adet	2 kişi	352 kişi
1+0	80 adet	2 kişi	160kişi
2+1	80 adet	2 kişi	160 kişi
Toplam			672 kişi

BÖLÜM III

PROJENİN EKONOMİK VE SOSYAL BOYUTLARI

III.1. PROJENİN GERÇEKLEŞMESİ İLE İLGİLİ YATIRIM PROGRAMI VE FİNANS KAYNAKLARI

Toplam proje bedeli 561.919.753,00 ₺ olarak belirlenmiştir. Projenin sabit yatırımları ve finans kaynakları Tablo 2 ve 3 de verilmiştir.

Sabit Yatırım	
Arazi Bedeli	₺40.000.000,00
Etüd ve Proje Bedeli	₺10.000.000,00
Arazi Düzenleme	₺10.000.000,00
Yapı İnşaatı	₺1.200.159.200,00
Makine Ekipman	₺35.000.000,00
Taşıt Araç	₺5.000.000,00
Genel Giderler	₺40.000.000,00
Beklenmeyen Giderler	₺35.000.000,00
Yatırım Faizleri	₺35.000.000,00
Toplam Yatırım Maliyeti	₺1.410.159.200,00

Tablo 2 Sabit Yatırım

Yatırım Finansmanı		
Öz Sermaye	60%	₺300.500.000,00
İç Krediler	40%	₺185.000.000,00
Faizler	12%	₺18.000.000,00
Geçmiş Dönem Karı		₺7.000.000,00
İç Gelecek Döneme ait gelirler		₺5.557.000,00
Alınan Avanslar		
Toplam Finansman		₺516.057.000,00
Hedeflenen Kar/Gelir	20%	₺100.000.000

Tablo 3 Yatırım Finansmanı

ÖMER FARUK KADIOĞLU TİCARET ŞİRKETİ LİMİTED ait APT. TİPİ KONUT Projesi Fizibilite

Blok Tipi	Kullanım Amacı	sınıfı	Birim Maliyet (TL)	Alan Metre kare	Blok Alan Metre kare	Yaklaşık Maliyet (TL)	Blok Maliyeti	Blok Adedi	Yaklaşık Toplam Maliyet (TL)
TİP A BLOK 1	APT.TİPİ KONUT	III	₺20.850,00	5230	5230	₺ 109.045.500,00	₺ 109.045.500,00	1	₺ 109.045.500,00
TİPA BLOK 2	APT .TİPİ KONUT	III	₺20.850,00	5.916	5916	₺ 123.348.600,00	₺ 123.348.600,00	1	₺ 123.348.600,00
TİPA BLOK 3	APT.TİPİ KONUT	III	₺20.850,00	5.916	5916	₺ 123.348.600,00	₺ 123.348.600,00	1	₺ 123.348.600,00
TİP B BLOK 1	APT.TİPİ KONUT	III	₺20.850,00	5230	5230	₺ 109.045.500,00	₺ 109.045.500,00	1	₺ 109.045.500,00
BODRUM	APT. TİPİ KONUT	III	₺14.100,00	5892	5892	₺ 83.077.200,00	₺ 83.077.200,00	1	₺ 83.077.200,00
HAVUZ 1	HAVUZ	I	₺24.580,00	217	217	₺ 5.333.860,00	₺ 5.333.860,00	1	₺ 5.333.860,00
HAVUZ 2	HAVUZ	I	₺24.580,00	217	217	₺ 5.333.860,00	₺ 5.333.860,00	1	₺ 5.333.860,00
KAPALI HAVUZ 1	HAVUZ	I	₺37.030,00	32,7	32,7	₺ 1.210.881,00	₺ 1.210.881,00	1	₺ 1.210.881,00
KAPALI HAVUZ 2	HAVUZ	I	₺37.030,00	9,3	9,3	₺ 344.379,00	₺ 344.379,00	1	₺ 344.379,00
TRAFO	TRAFO	I	₺13.610,00	31,5	31,5	₺ 428.715,00	₺ 428.715,00	1	₺ 428.715,00
JENERATÖR	JENERATÖR	I	₺13.610,00	55,3	55,3	₺ 752.633,00	₺ 752.633,00	1	₺ 752.633,00
BAHÇE DUVARI	BAHÇE DUVARI	I	₺6.075,00	107	107	₺650.025,00	₺650.025,00	1	₺650.025,00
Toplam Proje Bedeli									₺ 561.919.753,00

Tablo4 Proje Bedeli Tablosu

III.2. PROJENİN FAYDA - MALİYET ANALİZİ

Tablo 4 den de görüldüğü gibi yatırımcı firmanın beklediği gelir ₺100.000.000 şeklinde hedeflenmiştir.

III.3. PROJE KAPSAMINDA OLMAYAN ANCAK PROJENİN GERÇEKLEŞMESİNE BAĞLI OLARAK, YATIRIMCI FİRMA VEYA DİĞER FİRMALAR TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ TASARLANAN DİĞER EKONOMİK, SOSYAL VE ALTYAPI FAALİYETLERİ

Proje kapsamında olmayan ancak projenin gerçekleşmesine bağlı olarak yatırımcı firma veya diğer firmalar tarafından gerçekleştirilmesi tasarlanan diğer ekonomik ve sosyal faaliyetleri yoktur.

Proje kapsamında;

- ◇ **Elektrik ağı**; tüm elektrik donanımı yatırımcı firma tarafından yapılacak olup, KIB-TEK tarafından gösterilecek alana trafo odası amacıyla 18x24 (ayakkare) bir yerin Elektrik kurumuna devredilmesi trafo odasının resmi yola 10 ayaklık bir geçit hakkının tanınması sağlanacaktır. Hazırlanan teknik şartnamedeki tüm maddelere uyulması sağlanacaktır.
- ◇ **Su Dağıtım ağı** ; Konutlara su verilmesi için Lefke Belediyesi ve Su İşleri Dairesine başvurularda bulunulmuştur. Su İşleri Dairesi vermiş olduğu görüşte , bölgede altyapı ve kaynak yetersizliği olduğunu , bölgeye takviye su temin edilmesi gerektiğini, bu nedenle bölgeye gerek su temin projesi kapsamında uygulanacak projelerle gerekse Daire ve Belediye işbirliği ile yapılacak projelerle düzenli su iletilmesi sağlanacak döneme kadar planlanan apartman projesine günümüz koşullarında su veremeyeceği yönünde görüş vermiştir. Belediye ise Gaziveren su hattı projesi tamamlandığı zaman su verilebileceğini bildirmiştir.Su ihtiyacı bir müddet tankerlerle sağlanacaktır. Gaziveren bölgesinde su sıkıntısı yaşanmaktadır. Bölgede büyük bir hızla artan yapılaşma ile su problemi daha da artacaktır. Bölgeye konut yapan yatırımcılar ile Belediye arasında bir anlaşma yapılarak gerekli altyapının ve isale hatlarının döşenmesi hususunda yatırımcıların giderleri üstlenebileceği bir sistem kurulması **elzendir**
- ◇ **Kanalizasyon ağı** ; Konutlarda oluşacak olan tüm atıksular yapılacak olan kanalizasyon ağı ile toplanarak yapılacak olan arıtma tesisine verilecektir.
- ◇ **Isıtma ve soğutma**: Proje tamamlandıktan sonra konutlar sahiplerine devredilecektir. Her konutta elektrik ve likit gaz kullanılacaktır.

- ◇ **Enerji Verimliliği:** Site genelinde ,Isıtma soğutma sistemi ise klimalarla sağlanacaktır. Klimalar seçilirken yüksek verimli, az enerji kullanan A sınıfı etiketine sahip ürünler olmasına dikkat edilecektir. Toplu Konut genelinde enerji verimliliği sağlayacak ürünler kullanılması temel prensip olarak benimsenecektir. Bu kapsamda Apartmanlarda Dış cephe mantolama, tüm pencerelerde çift cam ve pvc,tüm merdiven holleri aydınlatmasında sensörlü aydınlatma armatürleri ve elektrik altyapısı yapılacaktır.
- ◇ **Peyzaj uygulamaları** Proje alanında 1520 m² peyzaj alanı bulunmaktadır. Site için KTMMOB Peyzaj Mimarları Odasına kayıtlı faal üye tarafından bu alanlara özel peyzaj projesi hazırlanacaktır.
- ◇ **Yol yapımı:** Karayolları Dairesi proje alanı ile ilgili görüş vermiş olup , tüm yasal izinlerin alınması , Lefke Kaymakamlığı, Lefke Belediyesi ve Şehir Planlama Dairesinin olumlu görüş vermesi halinde kendileri açısından uygunluk belirtmiştir.
- ◇ **Telekomünikasyon Hizmeti:** K.K.T.C. Ulaştırma Bakanlığı'na bağlı Telekomünikasyon Dairesi Müdürlüğü'nden proje ile ilgili görüş alınmıştır. Söz konusu daire projeyi inceledikten sonra raporunu hazırlamış olup bu rapor ekte verilmiştir. Telekomünikasyon Hizmetleri (Genel telefon, tograf,teleks,teleteks) verilmesi için gereken tüm şartlara uyulacaktır.

III.4. PROJE KAPSAMINDA OLMAYAN ANCAK PROJENİN GERÇEKLEŞEBİLMESİ İÇİN İHTİYAÇ DUYULAN VE YATIRIMCI FİRMA VEYA DİĞER FİRMALAR TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ BEKLENEN DİĞER EKONOMİK SOSYAL VE ALTYAPI FAALİYETLERİ

Yatırımcı şirket tarafından gerçekleştirilmesi planlanan diğer ekonomik faaliyetler gelişen günlük ihtiyaca cevap vermek üzere yatırım gelişmesine gidilecektir.

III.5. KAMULAŞTIRMA VE YENİDEN YERLEŞİM

Proje alanı özel mülk olup Proje yerinde herhangi bir kamulaştırma işlemi olmayacaktır. Gerekli yol çekilişleri yapılarak kamuya devredilecektir.

III.6. DİĞER HUSUSLAR

Bu bölümde bahse konu olacak diğer hususlar yoktur.

BÖLÜM IV

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

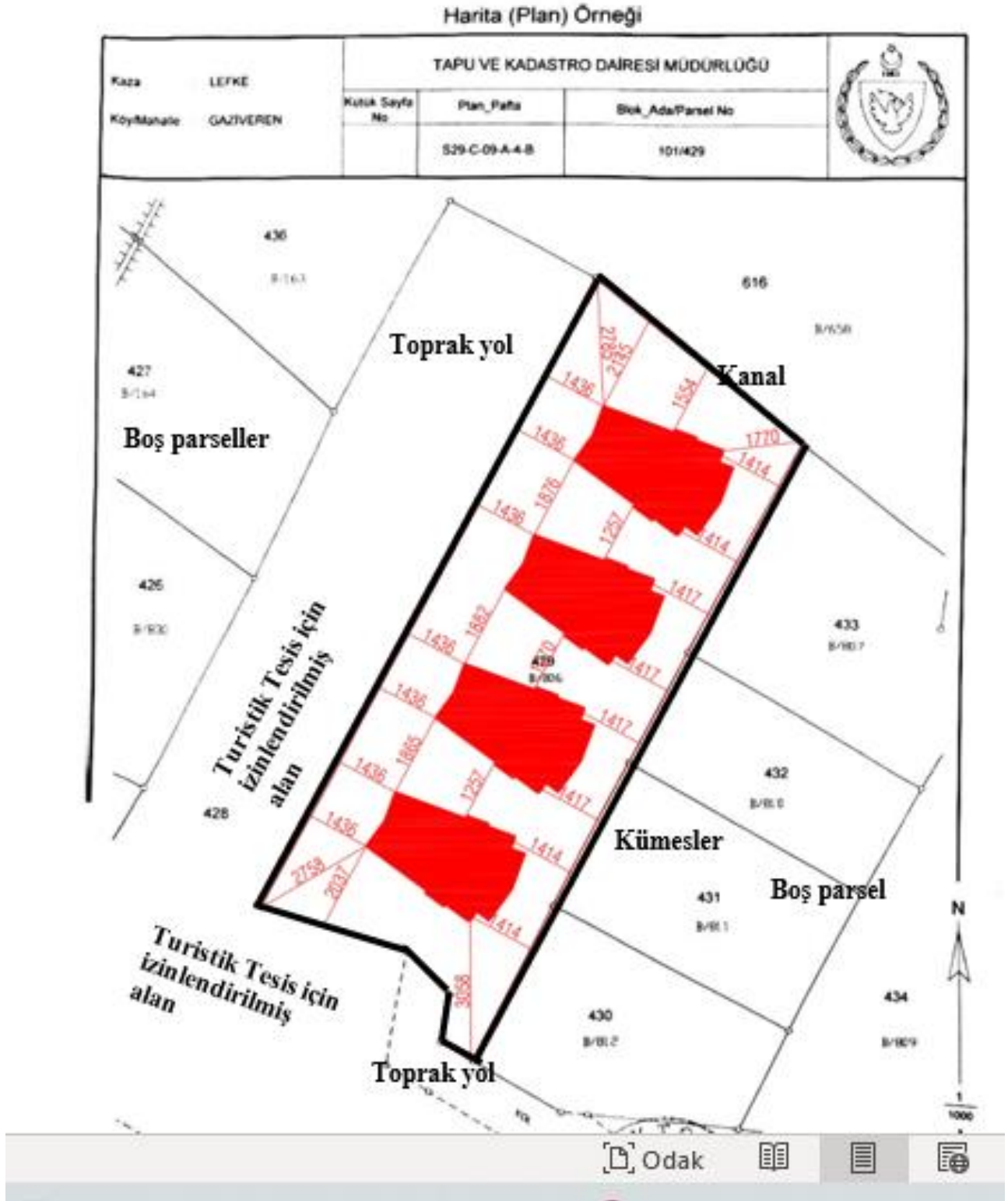
IV.1. PROJEDEN ETKİLENECEK ALANIN BELİRLENMESİ

Projeden birinci derecede etkilenecek olan alan, Lefke'de, Gaziveren sınırları içerisinde (yeni koçan) S 29-C-09-A-4-B , S 29-C-09-A-4 Pafta Harita ve 101 numaralı Ada içerisinde 429 nolu Parseldir. Alanın toplam büyüklüğü 8547,65 m² olup bu alanın tümü bu proje kapsamında değerlendirilecektir.

Proje Alanı ; Gaziveren yerleşim alanının 1,2-1,3 km Kuzey batısında, Güzelyurt-Lefke anayolunun 1.9 km batısında yer almaktadır. Alan sınırlarında Turistik tesis için izinlendirilmiş alan, boş parsel, kümesler bulunmaktadır. Proje alanı 1 km çevresinde ise tarım arazileri, toplu konut inşaat alanları , turistik tesis inşaat alanları, Afrodit Sitesi , konutlar, restoran, seralar , sahil yürüyüş yolu ve deniz bulunmaktadır.



Şekil 4: Proje alanı ve 1 km etki alanı



Şekil 5: Proje alanı ve sınır kullanımları



Foto 3 Proje Alanı Batısı

Proje alanının batı sınırında turistik tesis için izinlendirilmiş (parşel 428) bir alan, 35-40 m batısında boş parseller, 110 m batısında yürüyüş yolu için ayrılmış alan, ve 140 m batısında deniz bulunmaktadır.



Foto 4 Proje Alanı Doğusu

Proje alanının Doğusunda kümesler bulunmaktadır.





Foto 5 : Proje Alanı Güneyi

Proje alanı Güney sınırında turistik tesis için izinlendirilmiş (parsel 428) bir alan, 65-70 m Güneyinde toprak yol, 75 m Güneyinde konut inşaat alanı bulunmaktadır.



Foto 6 : Proje Alanı Kuzeyi

Proje alanı Kuzeyinde boş parseller bulunmaktadır.

IV.2. FİZİKSEL VE BİYOLOJİK ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİ VE DOĞAL KAYNAKLARIN KULLANIMI

IV.2.1. METEOROLOJİK VE İKLİMSEL ÖZELLİKLER

Meteoroloji Dairesinden alınan bilgilere göre Proje yerinin bulunduğu Gaziveren bölgesine en uygun istasyonun Lefke Meteoroloji İstasyonu olduğu kaydedilmiştir.. Meteoroloji Dairesinden alınan Lefke istasyonuna ait ortalama aylık hava sıcaklığı, nisbi nem ve yağış değerleri Tablo 5 de verilmiştir. Ayrıca Kuzey Kıbrıs'ta bulunan meteoroloji istasyonlarının yerini gösteren harita ise harita 2 de sunulmuştur.

Yağış Lefke Meteoroloji rasatlarına göre Lefke bölgesi yıllık ortalama 228,6mm/m² yağış almaktadır. Lefke bölgesinde en fazla yağışın Şubat , en az yağışın ise Temmuz ve Ağustos'da düştüğü görülmektedir. 24 saatlik en çok yağışlar da depresyonların etkili olduğu kış ayları ile konvektif yağışların oluştuğu bahar aylarında ölçülmüştür.

Hava Sıcaklığı: Lefke bölgesinde yıllık ortalama hava sıcaklığı 19,8°C'dır. Lefke Bölgesinin sıcaklıkları uzun yıllar ortalamasına göre değerlendirilirse; Günlük ortalama sıcaklık, en yüksek Temmuz – Ağustos, en düşük Ocak – Şubat aylarındadır.

Nisbi Nem: Gündüzleri en nemli bölgeler, deniz meltemlerinin görüldüğü kıyı kesimleri ve dağlık bölgeler, en kuru bölgeler ise iç kesimlerdir. Geceleri iç kesimlerdeki nem miktarı artarak, sabah saatlerinde kıyılardan daha fazla nem taşımaktadır. Lefke Bölgesinin ortalama nisbi nem yıllık % 54.8 dir.

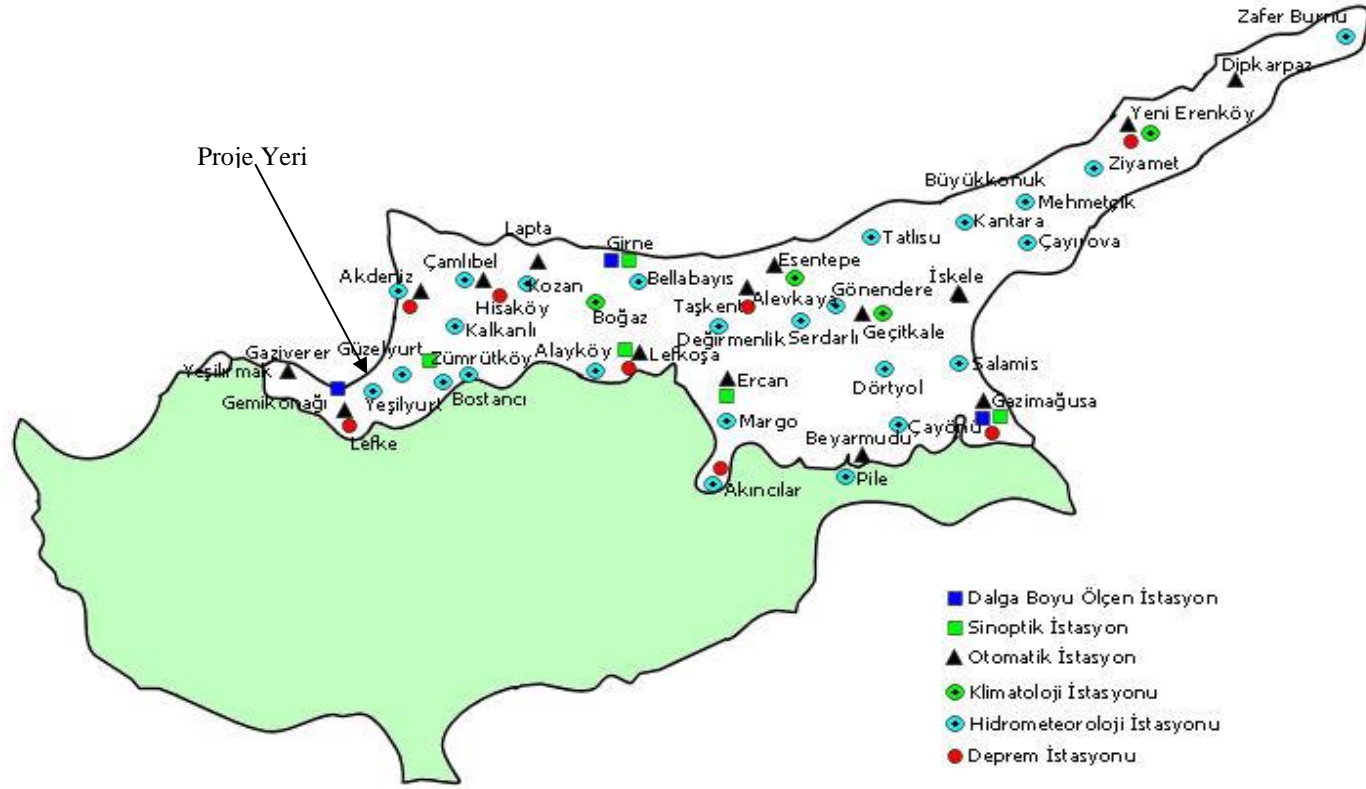
Rüzgarlar: Gündüzleri denizden – karaya, geceleri karadan – denize esen deniz meltemleri ile dağların yüksek kesimleri ile dağ etekleri veya vadiler arasında esen kara meltemleri K.K.T.C'de etkili olmaktadır. Meltemler arasında K.K.T.C.'de esen rüzgarların önemli bir bölümü Batı'dan Doğu'ya doğru esmektedir. Lefke rüzgar kayıtları incelendiğinde uzun yıllar ortalama rüzgar hızı ise 3 m/sn. olduğu görülmektedir. Bölgedeki rüzgar yönü ise Kuzey (N) istikametindedir.

Tablo 5 Lefke İstasyonuna ait Ortalama Hava Sıcaklığı, Nisbi Nem ve Yağış Değerleri

LEFKE İSTASYONUNA AİT MUHTELİF BİLGİLER															
	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	YILLIK		
ORTALAMA SICAKLIK (°C)(2007-2023)	11.6	12.1	14.1	17.5	21.4	25.3	28.3	28.3	25.6	21.8	17.7	13.7	19.8		
EN YÜKSEK ORTALAMA SIC.(°C)(2007-2023)	15.7	16.4	19.0	22.7	26.7	30.3	33.3	32.9	30.3	26.6	22.4	17.9	24.5		
EN DÜŞÜK ORTALAMA SIC.(°C)(2007-2023)	8.3	8.5	10.1	13.1	17.0	20.9	24.2	24.4	21.7	18.0	14.1	10.4	15.9		
ORTALAMA NİSPİ NEM (%)(2007-2023)	63.1	61.6	56.9	52.6	52.6	50.9	47.5	45.5	50.8	53.3	55.5	62.5	54.8		
TOPLAM YAĞIŞ ORT.(mm)(1981-2023)	47.8	57.0	40.6	31.6	38.8	40.6	40.0	28.0	2.0	8.8	1.4	30.0	228.6		
ORT. RÜZGAR HIZI (m/sn)(2007-2023)	2.9	3.2	3.1	3.1	3.0	3.1	3.0	3.0	3.1	2.9	2.8	2.8	3.0		
EN YÜKSEK RÜZGAR HIZI ⁸	39.5	23.8	30.5	25.8	25.0	21.0	21.8	18.1	21.5	24.6	22.7	24.6	39.5		
YÖNÜ(2007-2023)	SE	N	E N	E E	NW W	N SE	W N	N E	NE E	N NW	N	W	N	NE	N

YUKARIDAKİ VERİLER NİLDEN BEKTAŞ ERHÜRMAN İÇİN GAZİVEREN SINIRLARI İÇERİSİNDE (YENİ KOÇAN)S 29-C-09-A-4-C PAFTA HARİTA VE 101 NUMARALI ADA İÇERİSİNDE 402 NOLU PARSEL ÜZERİNDE KDM INVESTMENT LTD'e AİT APARTMAN TİPİ TOPLU KONUT PROJESİ(DOSYA NO:ŞPD 4.00424/04-23/E 2015) RAPORUNDA KULLANILMAK ÜZERE METEOROLOJİ DAİRESİ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. YASA-GEREĞİ BU BİLGİNİN DAĞITILMASI VE YAYINLANMASI YASAKTIR.





Harita 2 K.K.T.C'deki Meteorolojik İstasyonların Yeri

IV.2.2. JEOLJİK ÖZELLİKLER VE TOPOĞRAFYA

IV.2.2.1 JEOLJİK ÖZELLİKLERİ

İnceleme alanı Gaziveren köyü Kuzey batısında Afrodit Tatil sitesi Doğusunda bulunan tarım arazisidir.

Gemikonağı deresinden başlayıp Doğuya doğru devam eden sahil şeridi boyunca Trodos masifini oluşturan bazik ve ultra bazik kayalardan türeyen ve akarsularla taşınarak birikmiş olan orta iri bloklu çakıllar sahil şeridi boyunca gözlenmektedir. Pleistosen sonlarında oluşmuşlardır. (Hakyemez ve Diğerlerinin M.T.A yayınları – K.K.T.C. ‘nin Jeolojisi 2000)

Tüfekçi Altem Piling & Soil Technologies Ltd firması tarafından gerçekleştirilen arazi çalışmaları dikkate alındığında inceleme alanında; çakıllı siltli kum ve siltli kum tabakaları ile karşılaşıldığı görülmektedir.

Çalışma alanında yüzeyleyen jeolojik birimler MTA (2002) haritası üzerinde Q5b simgeli Karasal Sekiler ve Kıyı Kumulu (Q6akk) üzerinde yer almaktadır. Bahsi geçen Karasal Sekiler Kuvarterner yaşlı Çakıltaşlarından, Kıyı Kumulları (Q6akk) ise Güncel Çökellerden meydana gelmektedir (MTA, 2002). İlgili çalışma alanında Karasal Sekiler ve Kıyı Kumulları güney doğusunda Ardalanmalı Karasal Denizel Sekiler (Q4ab) ile, batısında ise Kumsal Çökelleri (Q6ak) ile dokanak yaptığı gözlenmektedir.

Arazi çalışmaları, KKTC, Lefke İlçesi Sınırları içerisinde yer alan Tüfekçi Altem Piling & Soil Technologies Ltd. tarafından 04.01.2024 ile 07.01.2024 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Çalışmalar sırasında TSM-750 tip temel sondaj Makinesi kullanılmıştır. İlerleme yöntemi olarak su ile soğutmalı rotari yöntem kullanılmıştır. Sondaj çalışmaları sırasında, zeminde her 1.5 metre aralıklarla SPT deneyleri yapılmıştır. SPT deneyleri, manuel şekilde serbest düşüş yapan şahmerdan kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

Depremsellik

Doğal afet olarak adlandırılan depremler , adamızın sismik yönden hareketli bir bölgede yer aldığından ada ve çevresindeki hareketlerden az da olsa etkilenmektedir. Afrika kıtası ve Avrasya litosferik levhaların arasındaki tektonik sınır , Kıbrıs adasının batı ve Güneyindeki deniz içlerinde yer alır . Bu yay boyunca oluşan hareketler sonucu küçük ve orta ölçekli depremlere yol açar. Oluşan depremlerin büyük çoğunluğunun merkezi denizlerde ve deniz derinliklerindedir. Ada üzerinde oluşan bu depremler hissedilmektedir.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu, 21\2005 Sayılı Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yasası'nın 18"inci ve 19"uncu maddelerinin kendisine verdiği yetkiyi kullanarak yapılan 2009 İnşaat Mühendisleri Odası vize tüzüğü'nün 6(1)b maddesinin kendine verdiği yetkiyi kullanarak "KKTC Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik 2015" olarak isimlendirilen yönetmeliği çıkarmıştır. Bu Yönetmeliğin amacı; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) deprem bölgelerinde yeni yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek resmi ve özel tüm binaların ve bina türü yapıların tamamının veya bölümlerinin depreme dayanıklı tasarımı ve yapımı ile mevcut binaların deprem öncesi veya sonrasında performanslarının değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi için gerekli kuralları ve minimum koşulları belirlemektir. Proje alanına yapılacak konutlar yönetmeliğe uygun olarak yapılacaktır.

Yönetmeliğe göre Belediye Hudutları Bazında KKTC Deprem Bölgeleri Tablosu oluşturulmuştur. Buna göre proje alanının bağlı bulunduğu Lefke bölgesi 2. Sınıf deprem kuşağında değerlendirmeye alınmıştır. Proje alanına yapılacak konutlar , KKTC Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik 2015' e uygun olarak yapılacaktır.

Proje için hazırlanmış Geoteknik Değerlendirme Raporuna göre; İnceleme alanında, herhangi bir aktif kütle hareketi (heyelan, krip vb.) mevcut değildir. Sahayı oluşturan jeolojik birimlerin mühendislik özellikleri ve mevcut morfolojik yapı dikkate alındığında gelecekte de yamaç duraysızlıkları beklenmemektedir. Genel sismik aktivite açısından ele alındığı zaman da depremlerin genellikle Kıbrıs'ın güneyi ile kuzey batısında Antalya Körfezi ile İskenderun Körfezi civarlarında depremlerin meydana geldiği görülmektedir.

18.06.2015 tarihinde yürürlüğe giren “KKTC Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” uyarınca hazırlanan “KKTC Deprem Haritası”na göre inceleme alanı 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Buna göre, projelendirmede kullanılacak etkin yer ivmesi katsayısı bahsi geçen yönetmelikte $A_0=0.20g-0.30g$ olarak verilmektedir.

Arazi ve laboratuvarında gerçekleştirilen çalışmalar ışığında, yönetmeliğe göre belirlenen deprem parametreleri şu şekilde olmuştur. • Etkin Yer İvmesi Katsayısı (A_0) : 0.30 • Zemin Grubu : C • Yerel Zemin Sınıfı : Z3 • Spektrum Karakteristik Periyotları : $T_A = 0.15$ sn. ve $T_B = 0.60$ sn

Projeye yönelik Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Jeofizik Rapor, Ön Geoteknik Değerlendirme Raporu hazırlanmıştır.

Mühendislik Jeolojisi Değerlendirme Raporu: Proje için ocak 2024 tarihinde Tüfekçi Altem Piling & Soil Technologies Ltd firması tarafından tarafından Mühendislik Jeolojisi raporu hazırlanmıştır. Rapor ekte sunulmuş olup genel olarak şu ifadelerle yer verilmiştir.

Çalışma kapsamında, yüzeysel gözlemler ve 4 lokasyonda sondajlı zemin incelemesi yapılmıştır. Sondaj esnasında örselenmiş (SPT) ile karot numuneler alınmış, bu numuneler kaya ve zemin mekaniği laboratuvarlarına sevk edilerek mühendislik özelliklerini belirlemek adına, çeşitli deneylere tabi tutulmuştur. Arazi ve laboratuvar çalışmalarlarıyla derlenen veriler ışığında, temel zeminine ait profilin jeolojik özellikleri ve mühendislik parametreleriyle birlikte ayrıntılı bir şekilde sunulduğu bu rapor hazırlanmıştır.

Raporun tamamı ekte verilmiş olup sonuç ve önerileri şu şekilde olmuştur.

Yapılan sondajlara ait veriler şu şekildedir;

Sondaj No	Derinlik (m)	X-Y Koordinat (Wgs84)	Yeraltı Suyu Derinliği (m)	Z-Kot (m)
SK-1	20,00	491479-3893508	5,00	8,00
SK-2	20,00	491493-3893530	4,50	7,00
SK-3	20,00	491514-3893565	4,50	7,00
SK-4	20,00	491532-3893597	4,50	6,00

İlgili ekte sunulmuş Mühendislik Jeolojisi Değerlendirme Raporu'nda yer alan Sondaj Logu ve karot sandık fotoğraflarının incelenmesiyle kesilen birimleri temsil etmesi açısından alınan

SPT örneklerinin su muhtevası tayini ve elek analizi sonucunda yapılan sınıflandırmasında çakıl oranı %0 ile %38,12 arasında değişkenlik göstermekle birlikte ilgili zeminin genellikle kum oranı yoğunlukta olup yer yer bloklar halinde gözlenen çakıllar içeren sitli kumdan meydana gelen GM ve SM şeklinde sınıflandırılan orta sıkı Çakıllı Siltli Kum ve Siltli Kum birimi gözlenmiştir. İlgili birim 13,50 metre derinliğe kadar devam etmekte olup, tabanda kahve-gri renklerde,zayıf dayanımlı kumtaşı blokları ve gri renkli, yarı yuvarlak köşeli, kötü boylanmalı, yer yer bloklar halinde gözlenen çakıllar içeren çok sıkı Siltli Kum birimi ile dokanak oluşturmaktadır.

SK-1 (20,00 m): 0,00-3,00 metreler arasında organik maddeden oluşan Bitkisel Toprak gözlenmiştir. 3,00 ile 13,50 metre arasında Gri renkli, yarı yuvarlak köşeli, kötü boylanmalı, yer yer bloklar halinde gözlenen çakıllar ve siltli kumdan meydana gelen GM-SM şeklinde sınıflandırılan sıkı Çakıllı Siltli Kum ve Siltli Kum birimi gözlenmiştir. 13,50 ile 30,00 metre arasında ise kahverenkli, yer yer kumtaşı blokları içeren, SM olarak sınıflandırılan orta sıklıkta Siltli Kum birimi gözlenmiştir. 15,00 ile 16,00 metreler arasında kil oranının yüksek olduğu gözlenmektedir.

SK-2 (20,00 m): 0,00-3,00 metreler arasında organik maddeden oluşan Bitkisel Toprak gözlenmiştir. 3,00 ile 13,50 metre arasında gri renkli, yarı yuvarlak köşeli, kötü boylanmalı, yer yer bloklar halinde gözlenen çakıllar ve siltli kumdan meydana gelen GM-SM şeklinde sınıflandırılan sıkı Çakıllı Siltli Kum ve Siltli Kum birimi gözlenmiştir (10,50 ile 12,00 metre arasında kum örneği alınamamıştır). 12,00 ile 13,50 metreler arasında kil oranının yüksek olduğu gözlenmektedir. 13,50 ile 30 metreler arasında zayıf dayanımlı kumtaşı blokları ve gri renkli, yarı yuvarlak köşeli, kötü boylanmalı, yer yer bloklar halinde gözlenen çakıllar içeren orta sıkı Çakıllı Siltli Kum birimi geçilmiştir.

SK-3 (20,00 m): 0,00-1,50 metreler arasında organik maddeden oluşan Bitkisel Toprak gözlenmiştir. 1,50 ile 13,50 metre arasında gri renkli, yarı yuvarlak köşeli, kötü boylanmalı, yer yer bloklar halinde gözlenen çakıllar içeren sitli kumdan meydana gelen SM şeklinde sınıflandırılan orta sıkı Çakıllı Siltli Kum ve Siltli Kum birimi gözlenmiştir. 12,00 ile 15,00 metreler arasında kil oranının yüksek olduğu gözlenmektedir. 13,50 ile 20,00 metreler arasında kahve-gri renklerde,zayıf dayanımlı kumtaşı blokları ve gri renkli, yarı yuvarlak köşeli, kötü boylanmalı, yer yer bloklar halinde gözlenen çakıllar içeren çok sıkı Siltli Kum birimi geçilmiştir.

SK-4 (20,00 m): 0,00-1,500 metreler arasında organik maddeden oluşan Bitkisel Toprak gözlenmiştir. 1,50 ile 13,50 metre arasında gri renkli, yarı yuvarlak köşeli, kötü boylanmalı, yer yer bloklar halinde gözlenen çakıllar ve killi kumdan meydana gelen GM-SM şeklinde sınıflandırılan sıkı Çakıllı Siltli Kum ve Siltli Kum birimi gözlenmiştir .12,00 ile 13,50 metreler arasında kil oranının yüksek olduğu gözlenmektedir. 13,50 ile 20,00 metreler arasında kahvegri renklerde, zayıf dayanımlı kumtaşı blokları ve gri renkli, yarı yuvarlak köşeli, kötü boylanmalı, yer yer bloklar halinde gözlenen çakıllar içeren SM olarak sınıflandırılan orta sıkı Siltli Kum birimi geçilmiştir. 28 Bu durumda; Çakıllı Siltli Kum (GM) ve Siltli Kum (SM) Birim için Zemin Grubu => B2 Bloklar içeren Siltli Kum Birimi için Zemin Grubu => C2 İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda, kütle hareketleri (kaya düşmesi, kaya devrilmesi), yer altı boşluğu, heyelan ve benzeri kategorilerde herhangi bir mühendislik jeolojisi probleminin varlığı günümüz koşullarında tespit edilememiştir. İlgili Jeoloji Raporu

kapsamında sunulan zemin davranışları yapı planlaması ve inşasında göz önünde bulundurularak Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2015) doğrultusunda gerekli önlemler alınmalı ve güçlendirmeler yapılmalıdır.

Jeofizik rapor Militus Geophysics Consultancy tarafından Mart 2024 tarihinde hazırlanmıştır.

tek adet sismik çalışma gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmaların yönü neredeyse GüneyBatı-KuzeyDoğu olarak uygulanmıştır. Yapılan çalışmanın lokasyonları rapor içerisinde görülebilir. Yapılan sismik çalışmaların sonucunda elde edilen kayma dalgası tabloları , Yapılan çalışmalar sonucu elde edilen dalga hızları kullanılarak hesaplanan zeminin dinamik ve elastik parametreleri ekte verilen raporlarda detaylı bir şekilde incelenebilir. Multi-Analysis of Surface Ways – MASW (Yüzey Dalgalarının Çoklu Analizi) yöntemi ile yapılan bir adet sismik çalışmada 12’şer adet jeofon 5 metre aralıklarla kullanılmıştır. Hattın derinliği yaklaşık 20 metreye inebilmiştir. Rapor ekte sunulmuştur.

Ön Geoteknik Değerlendirme Raporu 03.2024 tarihinde Sermet Tabur tarafından yapılmıştır.Ön Geoteknik değerlendirme raporu kapsamında; zeminin; taşıma gücü, oturma, sıvılaşma potansiyeli, şişme potansiyeli gibi özelliklerine bakılmıştır.

Bu raporun öne çıkan sonuçları şu şekildedir.

.Proje sahasında dört (4) adet 20m uzunluğunda sondaj yapılmıştır.

• Tüfekçi Altem Piling & Soil Technologies Ltd firması tarafından 04.01.2024 ile 07.01.2024 tarihleri arasında arazide dört (4) adet 20m uzunluğunda sondaj ve 1.5m aralıklarla SPT deneyleri gerçekleştirilmiştir.

• Projeye ait bilgiler Sn Hasan Dinçer tarafından aktarılmıştır. Statik proje tamamlandığı zaman rapor revize edilecektir.

• Yapılar: Tip A; bir (1) bodrum kat, bir (1) zemin kat, dokuz (9) normal kat ve bir (1) merdiven kulesi katından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bilgilere göre yapının oturma alanı yaklaşık 513m² ve temel derinliği yaklaşık 5.00m’dir. Yapı oturma alanı dikdörtgen olarak idealize edilmiştir. Projeye ait bilgiler Yapı temeli 16.00metre x 32.00metre olarak idealize edilmiştir. Radye temel kalınlığı 1.50 metredir. Tip B; bir (1) zemin kat, on bir (11) normal kat ve bir (1) merdiven kulesi katından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bilgilere göre yapının oturma alanı yaklaşık 513m² ve temel derinliği yaklaşık 1.50m’dir. Yapı oturma alanı dikdörtgen olarak idealize edilmiştir. Projeye ait bilgiler Yapı temeli 16.00metre x 32.00metre olarak idealize edilmiştir. Radye temel kalınlığı 1.50 metredir.

• Proje sahasında gerçekleştirilmiş olan arazi çalışmaları sırasında proje sahasında, çakıllı siltli kum ve siltli kum tabakaları ile karşılaşmıştır.

• Yapı; çakıl tabakasına oturmaktadır. • Arazi çalışmalarında yeraltısuyu ölçümleri yapılmış olup yeraltısuyuna yüzeyden 4.50 metre ile 5.00 metre derinlikleri arasında rastlanmıştır.

• Yapı boyutları ve temel derinliği dikkate alınarak taşıma gücü ve oturma analizleri gerçekleştirilmiştir. • Zeminin taşıma gücü 350kPa olarak hesaplanmıştır.

• Gerçekleştirilen analizler neticesinde yapıların oturma analizi sonuçlarının taşıma gücü analizi sonuçlarından daha kritik olduğu görülmüştür. Bu sebeple, zemin emniyet gerilmesi belirlenirken oturma analizi sonuçları dikkate alınması gerekmektedir. Yapı temelleri altındaki maksimum gerilme (270kPa) için gerçekleşmesi beklenen toplam oturma değerinin literatürde önerilen oturma limitleri içerisinde kaldığı görülmüştür. Bu durum dikkate alınarak zemin emniyet gerilmesi kohezyonlu zeminlerdeki temeller için izin verilen oturma sınırı için 270kPa, zemin emniyet gerilmesi alınabilecektir.

• Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe göre zemin emniyet gerilmesi değeri, deprem durumunda en fazla %50 oranında artırılabilir.

• İnceleme alanında temel altındaki zeminlerde deprem anında sıvılaşma potansiyeli düşüktür. Sıvılaşmaya karşı kazık temel yapılması önerilmektedir.

• İnceleme alanında 5.00 metre kazı yapılması gerekmektedir. 80° şev açısı stabildir.

• Gerçekleştirilen analizler ve incelemeler neticesinde elde edilen sonuçlar aşağıda özetlenmektedir. • Zemin Emniyet Gerilmesi (sall) : 200kPa • Yatak Katsayısı (ks) : 20,000 kN/m³ • Etkin Yer İvmesi Katsayısı (A0) : 0.30 • Zemin Grubu : C • Yerel Zemin Sınıfı : Z3 • Spektrum Karakteristik Periyotları : TA = 0.15 sn. ve TB = 0.60 sn. • Emniyetli taşıma gücü $q_{em,max} = 20.0t/m^2$ 'dir. İnş. Yük. Müh. Sermet Tabur 26.03.2024 33

• Üstyapı inşasında kullanılması için zemin değerlendirmelerini içeren bu raporu, yapılması planlanan yapı, yapıdan gelecek olan yükler, mevcut projedeki temel kotları ve projede bulunan kat sayıları için hazırlanmıştır. Projesi tasarlanan yapıda herhangi bir hususta değişiklik yapılması istenirse, bu raporu hazırlayan mühendise haber verilmeli ve görüş alınmalıdır. Bu hususa dikkat edilmeli, aksi bir durumda tam zamanlı bir geoteknik danışmanlığı hizmeti alınmalıdır.

• Raporda sunulan öneri ve değerlendirmeler, inşası planlanan yapının bulunduğu arazide yapılan, rapor içerisinde yerleri belirtilen ve sınırlı sayıda noktadan yapılmış olan zemin etüd verilerine dayanmaktadır. Zemin etüdü sırasında karşılaşılmış olan zemin koşulları etüd noktaları arasında farklılıklar gösterebilmekle beraber bu farklılıklar inşaat aşamasına kadar belirlenemeyebilir. Her ne kadar belirsizliklere karşın bu aşamada herhangi bir şey yapılamasa da, inşaat devam ederken bunların yapıma etkileri en aza indirilebilir. Bu sebepten dolayı, zemin etüdünde karşılaşılmış olan zemin şartlarından farklı bir durum uygulama esnasında karşımıza çıkması halinde, zemin etüdünü yapan firma haberdar edilerek görüş alınmalıdır.

Proje Jeoloji ve Maden Dairesi görüşüne de sunulmuştur, daire vermiş olduğu görüşte Bodrumlu yapılara ait temeller (Df-5.00m) ile yeraltı su seviyesinin çalışacağını bu nedenle yeraltı su seviyesinin drene edilmesi ve temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılması gerektiğini, statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağını, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirmelerin yapılması gerektiğini belirterek, vurgulamıştır. Ayrıca şu hususlara dikkat çekmiştir.;

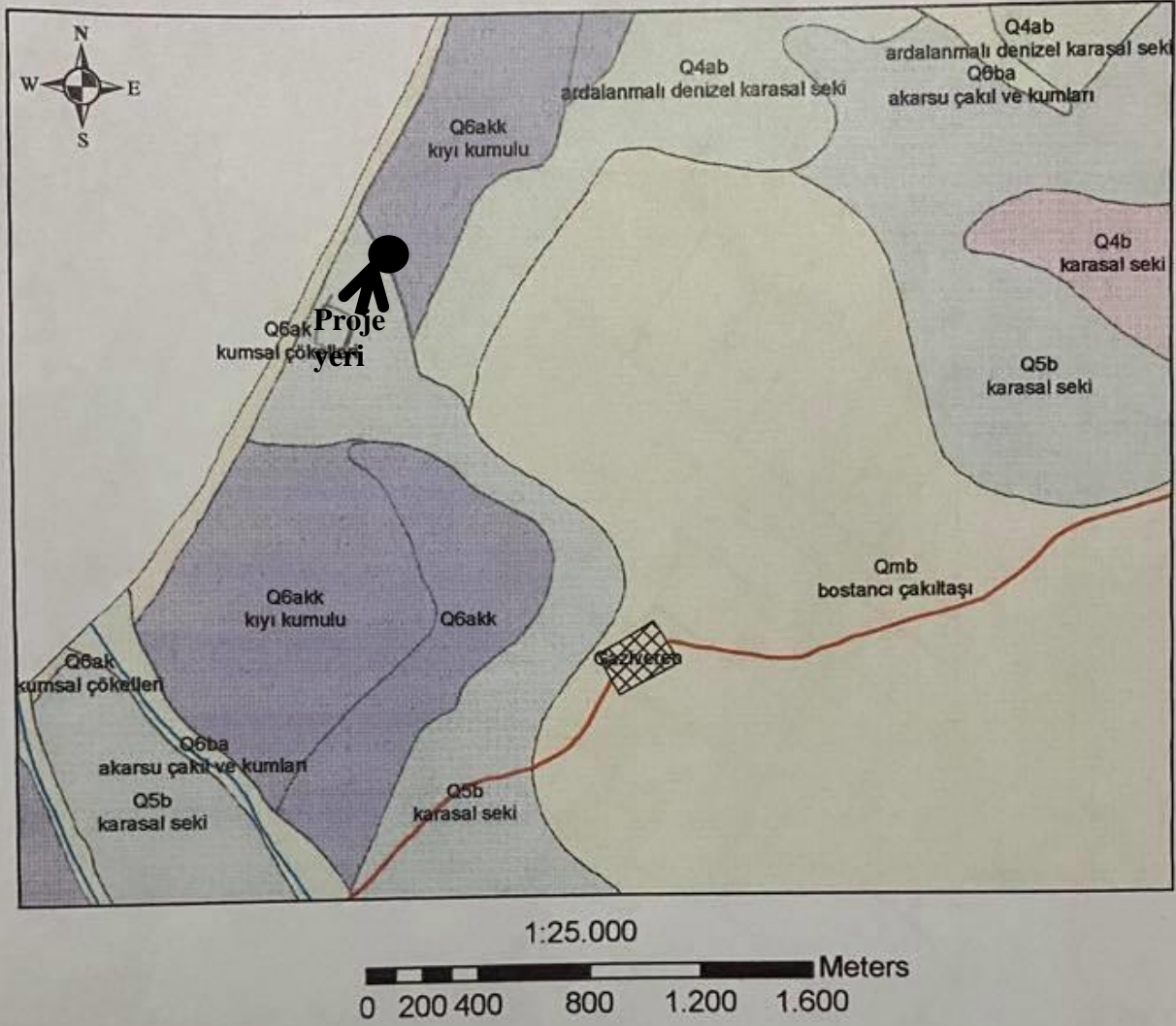
- Yapılacak temel kazısında (5.00 m) kazı emniyetinin sağlanması , ve şev duraysızlığını önlemek amacıyla şevli kazı gerçekleştirilmesi(raporda 80 derece)

- Zemin taşıma gücü de dikkate alınarak projeye yön verilmesizemin problemlerinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınarak Zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanması ve uygulama esnasında yeraltı su seviyesinin ve yeraltı suyunun tuzluluk oranlarının da dikkate alınması
- Bodrum kazıları sırasında yeraltı su seviyesi ile karşılaşılacağından ,yeraltı suyu ve yoğun yağışlara bağlı oluşabilecek yüzey sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturularak yüzey ve Zemin sularının ortadan uzaklaştırılması
- Temel altı ve çevresinde , bodrum yan duvarlarında neme karşı su yalıtımı yapılması
- Zemin değerlendirme dosyasında yer alan diğer önerilerin dikkate alınarak uygulanması, static proje tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların tekrardan yapılması gerektiğini belirtmiştir.

Sonuç olarak,

- Proje Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Geoteknik Değerlendirme Raporu, Jeofizik Değerlendirme Raporu verileri baz alınarak yapılacak,tüm önerilere uyulacaktır.
- Yeraltı su seviyesi mutlaka drene edilecek, temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılacaktır.
- Statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağından, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirme yapılacaktır. Zeminde gerekli iyileştirme yapılmadan proje hayata geçirilmeyecektir.
- Yapılacak temel kazısında (5.00 m) kazı emniyetinin sağlanması , ve şev duraysızlığını önlemek amacıyla şevli kazı gerçekleştirilecektir. (raporda 80 derece olduğu belirtilmiştir.)
- Zemin taşıma gücü de dikkate alınarak projeye yön verilecek zemin problemlerinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınarak Zemin iyileştirme yöntemleri uygulanacak ve uygulama esnasında yeraltı su seviyesinin ve yeraltı suyunun tuzluluk oranlarının da dikkate alınacaktır.
- Bodrum kazıları sırasında yeraltı su seviyesi ile karşılaşılacağından ,yeraltı suyu ve yoğun yağışlara bağlı oluşabilecek yüzey sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturularak yüzey ve Zemin sularının ortadan uzaklaştırılması sağlanacaktır.
- Temel altı ve çevresinde , bodrum yan duvarlarında neme karşı su yalıtımı yapılacaktır.
- Zemin değerlendirme dosyasında yer alan diğer öneriler de dikkate alınarak uygulama yapılacaktır, static proje tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların tekrardan yapılması sağlanacaktır.
- Jeoloji ve Maden Dairesinin görüşünde belirtilen tüm önlemler eksiksiz bir şekilde yapılacaktır.
- İnşaatin her aşaması titizlikle denetlenmelidir.

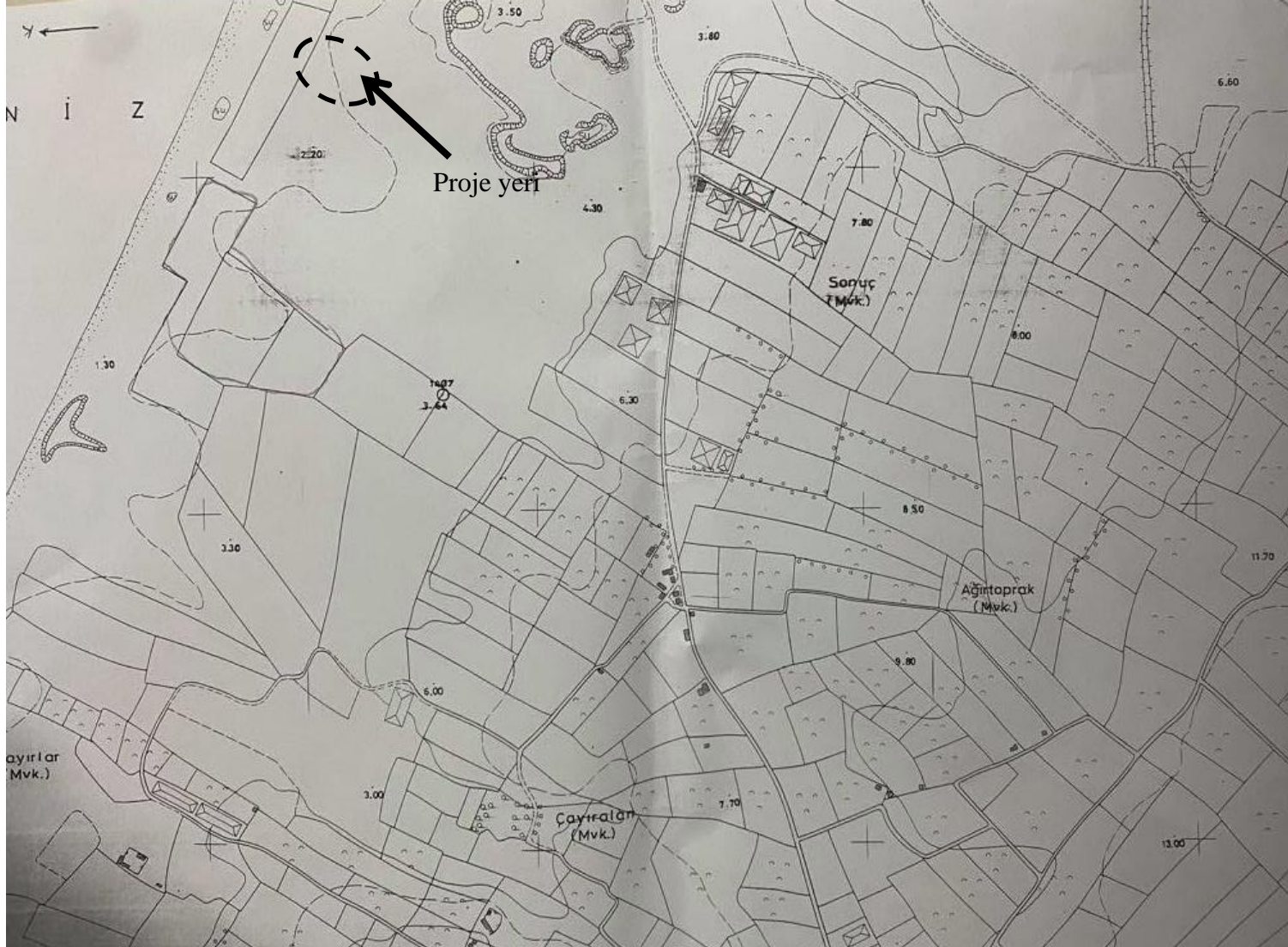
Bölgenin Yüzey Jeoloji Haritası



Harita 3 Jeolojik Harita (M.T.A. Yayınları) Ölçek 1/25000

IV.2.2.2. TOPOĞRAFYA

Lefke Gaziveren bölgesinde yer alan çalışma alanı düz bir topoğrafyaya sahip olmakla birlikte ortalama 3 m topoğrafik kota sahiptir..



Harita 4 Topoğrafik harita

IV.2.3. YER ALTI SU KAYNAKLARININ HİDROJEOLJİK ÖZELLİKLERİ

Güzelyurt ovası genel olarak kumlu, çakıllı bir yapıda olduğundan iyi bir akifer alanıdır. Yıllık yağışlar derelerin taşıdığı sular ve göletlerde toplanan suların yapının geçirimli özelliği nedeniyle yeraltına intihali sonucu beslenirler. Adanın en büyük yeraltı su kaynağı olan bu akiferden sulama,içme kullanma suyu olarak uzun yıllar yararlanılmıştır. Kuraklık sonucu yeterince beslenememesi , aşırı yeraltı su çekimleri bun kaynaktan yeterince yararlanılamamaktadır. Denize yakın alanlarda da yeraltı su düzeylerinin deniz düzeyi altına düşmesi sonucu deniz suyu girmiş akifer alanının büyük bir kısmında sular tuzlanmıştır.

Proje alanının yer aldığı Gaziveren köyü ve çevresindeki yeraltı suları tuzlanmış ve bölge tuzlanmadan etkilenen en büyük bölgelerden biri olmuştur.

Proje alanı içerisinde mevsimsel ve devamlı akış gösteren bir dere bulunmamaktadır. Çalışma alanında yapılan 4 adet sondaj kapsamında ölçülen yeraltı su seviyesi (YASS) derinlikler 4,50 ile 5,00 metre arasında değişkenlik göstermektedir.

IV.2.4. YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ HİDROLOJİK VE EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ

Yarı kurak bir iklim kuşağında yer alan adamızda yıllık ortalama yağış miktarı 300-400 mm/m2 Kurak bir iklim kuşağında yer alan adamıza yıllık ortalama 400 mm/m2 ye yağış düşmektedir. Güzelyurt ve çevresine yüzey yağışları dışında Trodos dağları kuzey eteklerinden kaynaklanıp akışa geçen dereler su taşımaktadır. Ovaya taşınan suların denize ulaşmasını önleyici göletler veya seddeler yapılmıştır. Göletlerde toplanan sular geçirimli özellikli yapılar yardımıyla yeraltına sızdırılır. Bölge dışındaki Gemikonağı göleti ve Lefke dere derivasyon kanalı Güzelyurt göletine derive edilip sularının denize akmaması sağlanmıştır.

Güzelyurt ovası içerisinde yer alan Gaziveren köyü kuzeyindeki proje alanı batısından Doğancı deresi geçmektedir. Derenin proje alanı ve çevresine su baskını veya heyelan gibi bir etkisi gözlenmemektedir. Dere üzerinde var olan küçük setler suların denize ulaşmasını önlemektedir.

IV.2.5. YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ MEVCUT VE PLANLANAN KULLANIMI

Bilindiği gibi adamızın içme ve kullanma suyu gereksinimi yeraltı su kaynaklarından sağlanmaktadır. Güzelyurt ve çevresi adanın en büyük yeraltı su kaynağına sahip olmasına rağmen şu anda kendi bölgesinin dahi su gereksinimini karşılayamaz duruma gelmiştir.

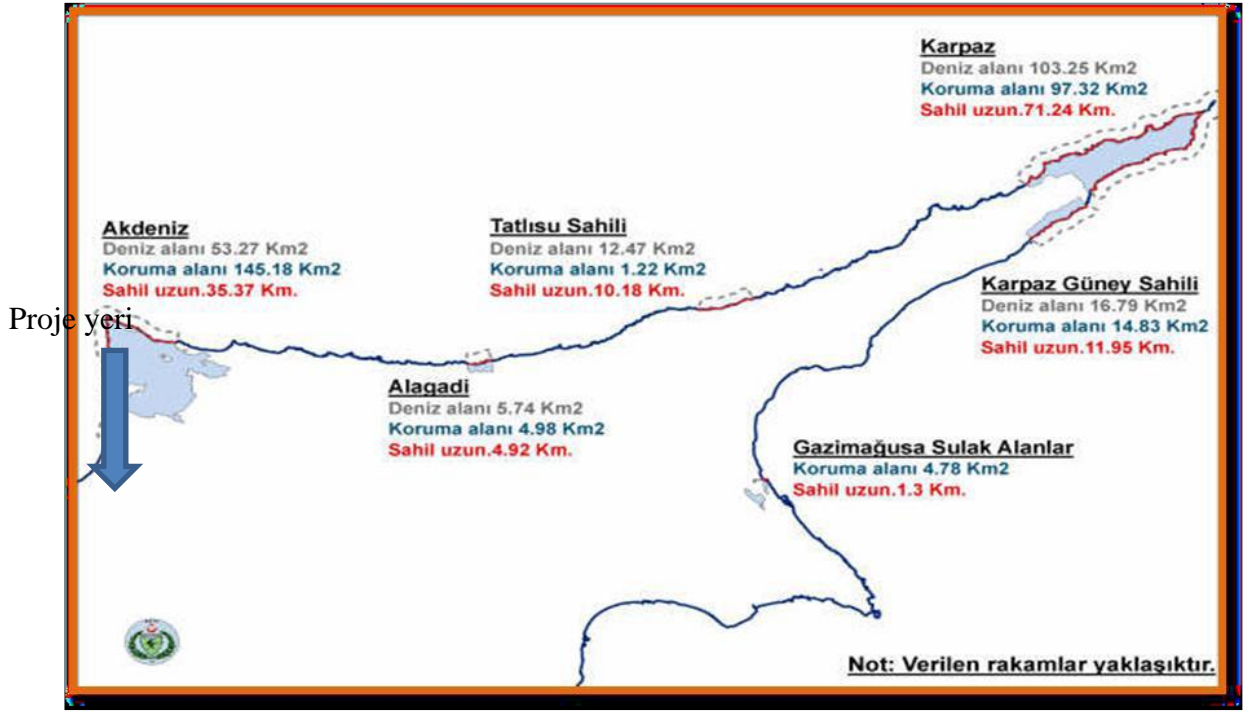
Türkiye'den gelen ve birçok yerleşim bölgesine ulaşan ile adamızın içme ve kullanma suyu uzun yıllar karşılanması planlanmaktadır. Bölgede halen daha yapılan sulu tarımın su gereksinimi Güneydeki Taşpınar-Doğancı köyü bölgelerinden taşınan sularla karşılanmaktadır.

IV.2.6.DENİZ VE İÇ SULARDAKİ (GÖL, AKARSU) CANLI TÜRLERİ; BU TÜRLERİN TABİİ KARAKTERİ, ULUSAL VE ULUSLARARASI MEVZUATLA KORUMA ALTINA ALINAN TÜRLER,BUNLARIN ÜREME, BESLENME, SİĞİNMA VE YAŞAMA ORTAMLARI, BU ORTAMLAR İÇİN BELİRLENEN KORUMA KARARLARI.

18/2012 Çevre Yasası'nın 48. Maddesi gereğince "Flora, Fauna türleri ve Yaban Kuşlarının Korunması Tüzüğü" hazırlanmıştır. Belirtilen tüzükle flora, fauna ve yaban kuşların türlerinin koruma seviyelerini belirlemiş ve listelenmiştir (Flora,Fauna ve Yaban Kuşlarının Korunması Tüzüğü, 2012).

Doğa koruma kapsamında, hem ulusal hem de uluslararası öneme sahip flora ve faunanın varlığının bulunduğu ve bu doğal değerlerin korunması, muhafaza edilmesi ve sürdürülebilirliğin sağlanması gereken bölgeler, 18/12 Çevre Yasası'nın 42 (1) Maddesi kapsamında, Özel Çevre Koruma Bölgesi (ÖÇKB) olarak ilan edilmiştir.

KKTC'de ilan edilmiş 8 Özel Çevre Koruma Bölgesi bulunmaktadır. (Harita 7) Bunlar 1997 yılında ilan edilen ve 1999 yılında ŞPD tarafından Çevre Planı hazırlanan Alagadi ÖÇKB'si, 2003 yılında ilan edilen Salamis Kocareis Tesisleri - Park Otel ÖÇKB'si, 2007 yılında ilan edilen Karpaz Milli Park Alanı ÖÇKB'si, 2008 yılında ilan edilen Güney Karpaz Sahilleri, Akdeniz, Gazimağusa Sulak Alanları ve Tatlısu Kıyı Şeridi ÖÇKB'leri ile 2014'te ilan edilen Avtepe ÖÇKB'sidir. Zengin biyolojik çeşitlilik ve yaban hayatına sahip Beşparmak Sıradağları da Öneri ÖÇKB olarak belirlenmiş olup ÖÇKB olarak ilan edilmesi öngörülmektedir. Bölgelerde Avrupa Birliği biyolojik çeşitlilik ağı için önemli olan ve AB Habitat Direktifi 33 Ek I'de listelenmiş önemli habitatların varlığının yanı sıra Ek II listesinde yer alan endemikler bulunmaktadır. Ayrıca ÖÇKB'lerde üreyen veya göç ederken içlerinden geçen AB Ek listesinde yer alan fauna türleri de bulunmaktadır. Çok sayıda Yeşil Kaplumbağa (*Chelonia Mydas*) ve Sini Kaplumbağası (*Caretta Caretta*) denize kıyısı olan tüm Özel Çevre Koruma Bölgeleri'nin çeşitli kıyılarında yumurtlamaktadır. Deniz kaplumbağalarının yanı sıra Karpaz Milli Park Alanı, Tatlısu Kıyı Şeridi ve Akdeniz Özel Çevre Koruma Bölgeleri'nde Akdeniz foku'nun (*Monachus monachus*) yaşadığı gözlenmiştir. Önemli fauna türlerinin yanında bölgede endemik lale (*Tulipa Cypria*) ve endemik orkide (*Ophrys Kostchyi*) gibi nadir ve endemik flora türleri de bulunmaktadır. Tüm bu özelliklerle Salamis Kocareis Tesisleri-Park Otel ÖÇKB'si hariç diğer tüm ÖÇKB'ler Potansiyel Natura 2000 alanı özelliği taşımaktadırlar. Proje alanına en yakın Özel Çevre Koruma Bölgesi ,Yaklaşık 9,5-10km uzaklıkta Akdeniz Özel Çevre Koruma Bölgesi bulunmaktadır. (Harita 5 : Özel Çevre Koruma Bölgeleri)



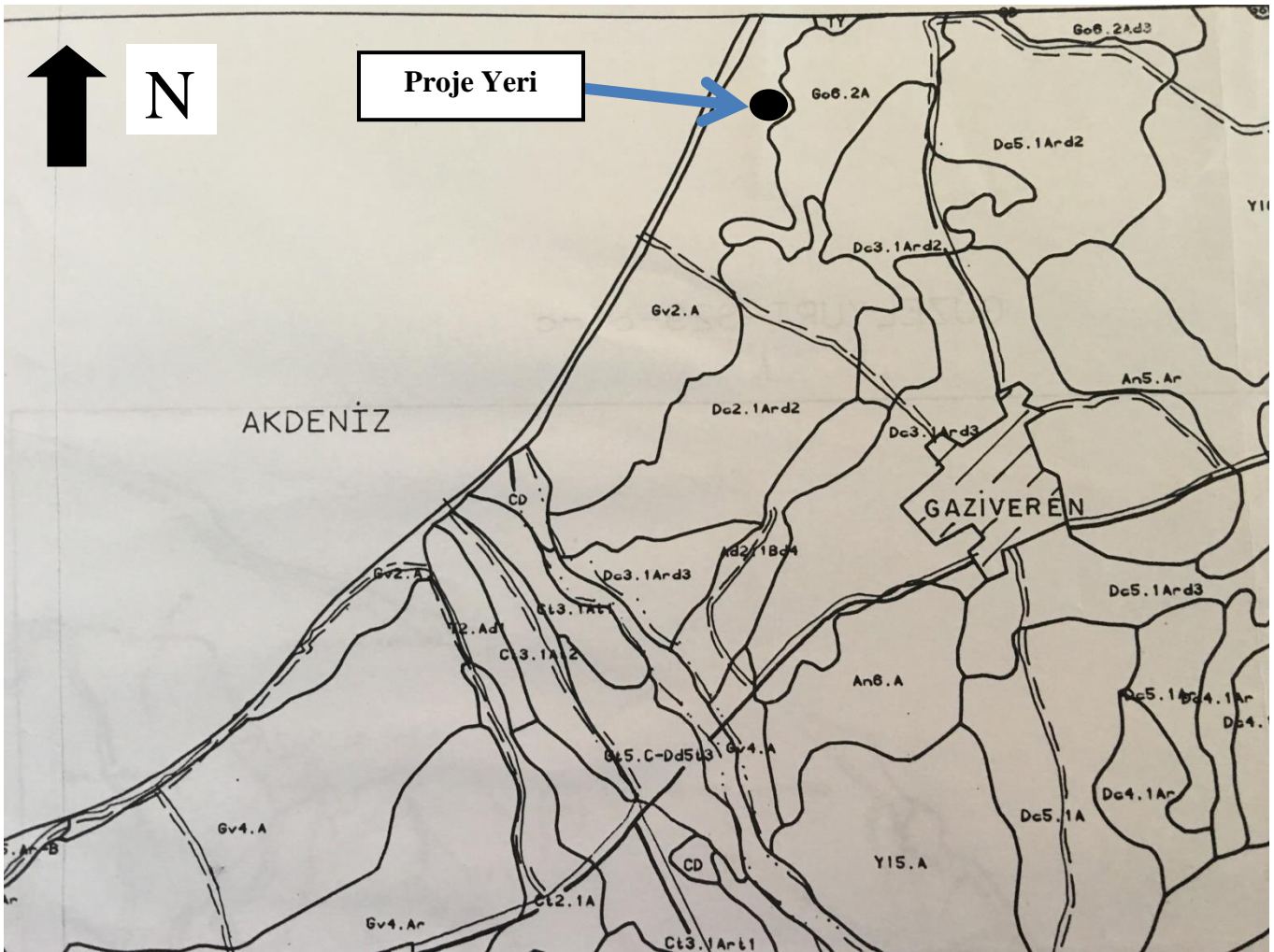
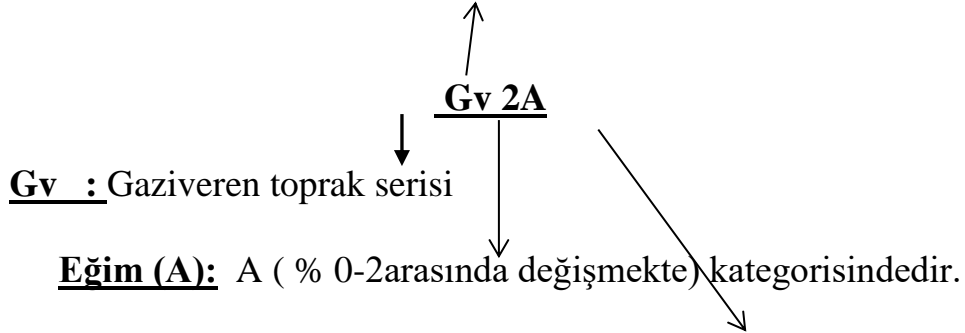
Harita 5 : Özel Çevre Koruma Bölgeleri

IV.2.7. TOPRAK ÖZELLİKLERİ VE KULLANIM DURUMU

IV.2.7.1 TOPRAĞIN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Tarım ve Orman Bakanlığının hazırladığı “**Detaylı Toprak Etüd ve Haritalama Projesi**” haritalarındaki verilere göre proje yeri Gv 2A toprak serisi içerisinde yer aldığı saptanmıştır. (Harita 6) Buna göre;

Üst Toprak Tekstürü (2) : Tınlı Kumlu Topraktır.



Harita 6 Temel Toprak HARİTASI Ölçek 1/25000

IV.2.7.2. TOPRAĞIN KİMYASAL VE BİYOLOJİK ÖZELLİKLERİ

Proje yerini genel olarak temsil Gaziveren serisinin genel özelliklerini şu şekildedir. (KKTC Etüd ve Haritalama Projesi ,2000).

Tablo 6 Gaziveren serisinin genel olarak Kimyasal özellikleri

Horizon	Derinlik cm	pH	Tuz %	Tuzluluk sınıfı	Ece dS m-1	EC sınıfı	Kireç %	OM %
Ap	0-15	8.05	0.023	Tuzsuz	0.9	Tuzsuz	3.1	1.44
Ca	15-35	8.46	0.015	Tuzsuz	0.7	Tuzsuz	4.2	0.44
C	35-125	8.74	0.011	Tuzsuz	0.6	Tuzsuz	4.8	0.04

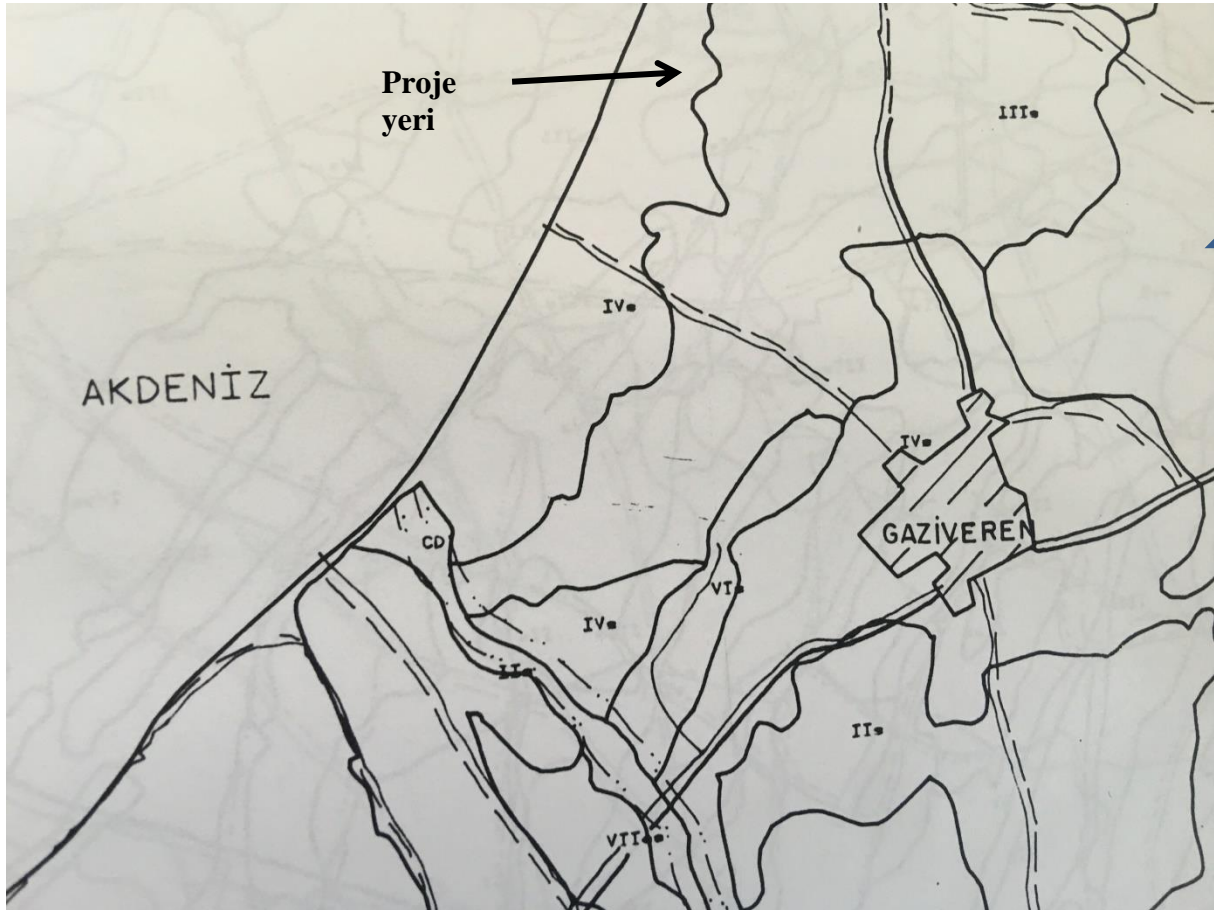
Horizon	KDK mol kg ⁻¹	D.K	D.Na	D.Ca+Mg
Ap	15.4	0.49	0.29	14.7
Ca	8.2	0.32	0.27	7.6
C	4.5	0.15	0.20	4.2

IV.2.7.3. ARAZİ KULLANIM KABİLİYET SINIFLAMASI

Kullanım Kabiliyeti haritalarındaki verilere göre proje yeri arazi kullanım kabiliyetine göre proje yeri IV. Sınıf arazidir. (Harita 7) Tarım Dairesinden de teyit edilmiştir.

Arazi yetenek sınıflaması(AKK): Teknik bir sınıflama olan arazi kullanıma yeteneği sınıflaması temel toprak haritasındaki bireysel haritalama ünitelerinin özelliklerinin yorumlanması sonucu belirlenir.

IV. sınıf topraklar sadece iki veya üç belirli bitki çeşidinin yetiştiriciliğine uygundur. Kültür bitkileri için kullanılmaları aşağıda belirtilen bir veya birkaç devamlı faktörün etkisi sonucu kısıtlanmıştır: a) Dik eğimler, b) Şiddetli su ve rüzgar erozyonu veya bunların geçmişteki şiddetli etkileri, c) Sığ topraklar, d) Düşük su tutma kapasitesi, e) Tuzluluk ve alkalilik. Çalışma alanındaki IV. sınıf araziler devamlı kültüre elverişli olmamakla birlikte bazı meyve türleri, sebzeler gibi bir kaç tür bitkiye elverişli bulunabilirler.



Harita 7 Arazi Kullanım Kabiliyet Haritası (1/25000)

IV.2.7.4. EROZYON

Proje alanında Erozyon tehlikesi görülmemektedir. Rüzgar erozyonu yapılacak olan tesfiye ve çevre düzenlenmesi ile önlenecektir

IV.2.7.5. ARAZİ KULLANIMI

K.K.T.C. toplam arazi kullanım alanları (**Tablo 7**)ve Gaziveren toplam arazi kullanım alanları aşağıdaki tablolarda verilmiştir. (**Tablo 8**)

Tablo 7
K.K.T.C. Genelinde Toplam Arazi Kullanım Alanları Tablosu

Arazi Kullanımı	K.K.T.C. Genelinde Arazi Kullanım Alanları		
	dönüm	dekar	%
Tarım alanı	1.398,123	1.870,689	56.71
Orman alanı	480.740	643.230	19.50
Hali-Mera	122.157	163.446	4.95
Kasaba, köy , dere , gölet arazisi	263.471	352.524	10.69
Kullanılmayan	201.061	269.019	8.15
Toplam	2.456,552	3.298.908	100.00

Tablo 8
Gaziveren Toplam Arazi Kullanım Alanları Tablosu

Arazi Kullanımı	Gaziveren Arazi Kullanım Alanları	
	Dönüm	%
Tarım Alanı	3954	79.86
Orman Alanı	-	-
Hali Mera	622	12.56
Kullanılmayan	375	7.57
TOPLAM	4951	100.00

IV.2.8. TARIM ALANLARI

Tarımsal kullanım açısından 1. 2. 3.ve 4. sınıf tarımsal araziler özellikle Annan planından sonra yapılaşmanın baskısı altında kalmıştır. Yapılaşma tarafından baskı altında kalan 1. sınıf tarımsal alanlar Lefkoşa ilçesinde; Kanlıköy, Girne ilçesinde; Karşıyaka, Lapta, Zeytinlik, Edremit, Alsancak, Doğanköy, Ozanköy, Esentepe, Mağusa ilçesinde Tatlısu ve Güzelyurt ilçesinde Güzelyurt ve Zümrütköy'dür. Yapılaşma tarafından baskı altında kalan 2. sınıf tarımsal araziler ise Lefkoşa ilçesinde; Haspolat, Cihangir, Gönyeli, Girne ilçesinde; Aşağı Dikmen, Boğazköy, Dağyolu, Güzelyurt ilçesinde Gemikonağı, Lefke, Taşpınar ve İskele ilçesinde; İskele ve Boğaz'dır.

Gaziveren Bölgesinde toplam tarım toprağı 3954 dönümdür. Gaziveren'in toplam arazi kullanımını içerisinde ise %79.86 sını oluşturmaktadır.

IV.2.9 KORUMA ALANLARI

Gaziveren köyü Lefke ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.

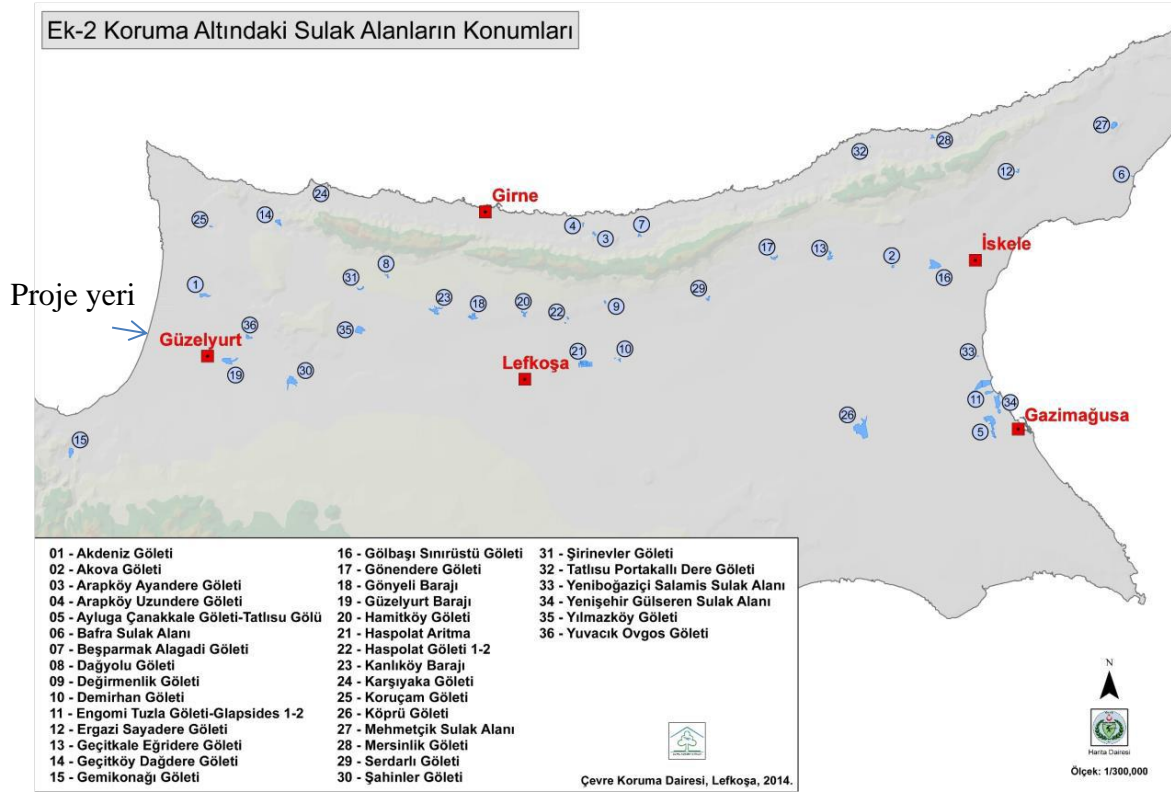
Sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması için, ekonomik ve sosyal politikalar yanında çevre ile ilgili stratejilerin bir parçası olarak, koruma alanları önemli bir yer tutmaktadır. Koruma alanları ile ilgili stratejiler ve politikalar sektörel gelişme ve yatırım stratejilerinin kritik unsurunu oluşturmaktadır. Koruma Alanları doğal, ekolojik , tarihi ve kültürel değerleri nedeniyle korunan alanlardır. Her ülkenin mevzuatının veya uluslararası kuruluşların kendi tüzüklerinin koruma imkanını verdiği çeşitli türde koruma alanları vardır. Koruma alanları, genellikle bozulmasını önlemek için insan faaliyetlerinin sınırlı olduğu, hassas ve özüne uygun kullanım gerektiren kaynakların yer aldığı alanlar olarak anlaşılırlar.

Koruma Alanı kapsamında kabul edilen niteliklere sahip alanlar, “Tarım Toprakları”, “Özel Çevre Koruma Bölgeleri”, “Orman Alanları”, Arkeolojik Sit, Kentsel Sit ve Doğal Sit Alanlarını kapsayan “Tarihi ve Kültürel Miras Alanları”, akiferler, göletler ve dere alanları gibi su akışını ve beslenmesini sağlayan arazi parçalarını da kapsayan “Su Ortamları ve Su Havzaları” başlıkları altında gruplanarak bunlarla ilgili strateji ve politikalar düzenlenmiştir.Bölgede genel olarak Koruma Alanları şu şekilde sınıflandırılabilir. (Kaynak: Ülkesel Fiziki Plan 2015)

Özel Çevre Koruma Bölgeleri: Lefke Bölgesinde Özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır. Potansiyel Natura 2000 alanı olan ve Yaklaşık165 km2 lik alanı kapsayan Akdeniz Özel Çevre Koruma Bölgesine yaklaşık 9,5-10 km uzaklıktadır. (Harita 5)

Tarihi ve Kültürel Miras Alanları : Bu bölge farklı medeniyetlerin ve kültürlerin kesiştiği noktadadır. Önemli tarihi ve kültür mirasları arasında Soli şehri, Vuni sarayı, Lefke tarihi kent merkezi ve Saint Mamas Manastırı yer almaktadır. Soli şehri Gemikonağı sınırları içerisinde ve proje alanına 10-10,5 km uzaklıkta, Vuni sarayı Bademliköy civarında ve proje alanına 12.5-12,7 km mesafede ,Saint Mamas Manastırı Güzelyurt'ta ve proje alanına 7,8-8 km uzaklıkta , Lefke tarihi kent merkezi ise Lefke'de olup proje alanına 12,5-13 km uzaklıkta yer almaktadır.

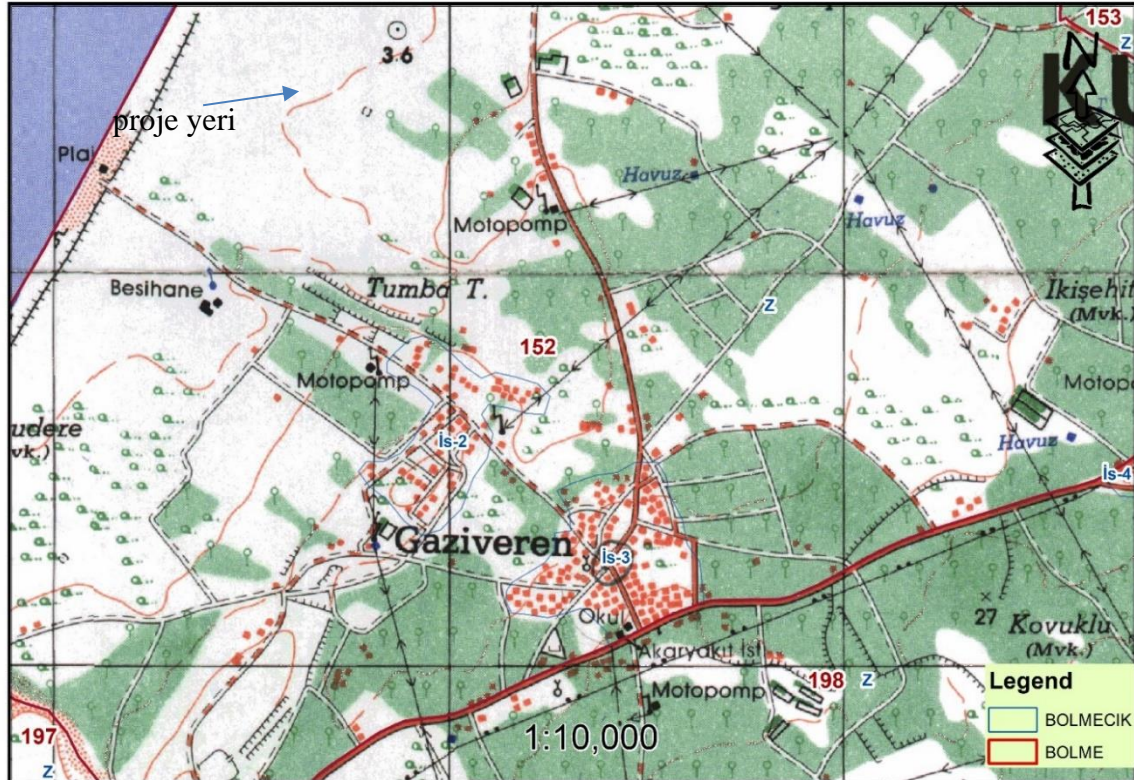
Su Ortamları Ve Havzaları: Bölgede Güzelyurt akiferi, Lefke akiferi ve Yeşilırmak akiferi olmak üzere üç önemli akifer bulunmaktadır. Güzelyurt akiferi Kuzey Kıbrıs'taki yeraltı su rezervlerinin en geniş ve en önemlisi olup ekonomiye büyük ölçüde katkı sağlamaktadır. Ancak akiferin üzerinde bulunan yerleşim alanlarında kanalizasyon sistemi olmadığı ve septik tankların da denetiminin yetersiz olduğu için yer altı su kaynağı kirlenmektedir. Proje alanı Güzelyurt barajına yaklaşık 9,7-10 km uzaklıktadır.(Harita 8)



Harita 8 Koruma altındaki sulak alanların konumları (Çevre Koruma Dairesi, 2015)

IV.2.10. ORMAN ALANLARI

Proje yeri, Güzelyurt Orman Bölge Şefliği sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 9 Proje yerinin Orman Haritası (Ölçek 1/20000)

Proje yeri, Güzelyurt Orman Bölge Şefliği sınırları içerisinde yer almaktadır. 2013-2022 yıllarını kapsayan 10 yıllık Orman Amenajman Plan verilerine göre Güzelyurt Orman Bölge Şefliği'nin genel sahası 59266.1 hektardır. Genel sahanın 8780,7 hektarı verimli, 4832.6 hektarı bozuk olmak üzere toplam 11612.7 hektarı orman alanı, 45652.8 hektarı ise ormansız yani açık alandır.

Proje yeri Orman Amenajman Planına göre 152 numaralı bölme içinde yer almaktadır (Harita 9). 152 numaralı bölmenin toplam alanı 1400,3 hektar olup tamamı ormansız alan sınıfında yer almaktadır.

IV.2.11. FLORA VE FAUNA

Proje yeri ve çevresindeki ekosistemler ve biyotoplar araştırılırken dikkat edilen hususlar şunlardır: Flora, proje yeri içerisinde incelenirken, fauna proje yeri ile birlikte tüm çevresi de dikkate alınarak incelenmiştir. Çevrede ekosistemlerin sağlıklı bir şekilde incelenebilmesi için yapılan araştırmaların en az bir yıl devam etmesi gerekir. Ekibimiz proje yeri ve çevresini Şubat 2024 tarihinden itibaren incelemeye almış olduğundan dolayı çevrede bu mevsimde mevcut olan ekosistemler tespit edilmiştir. Bunun dışında geçmiş mevsimlere ait floranın da kurumuş örneklerinden tespit edilmiştir.

IV.2.11.1. FLORA

Flora tespitleri proje yerinde Şubat 2024 tarihinden itibaren yapılmıştır. Proje alanından 9 familyadan toplam 11 türe rastlanmıştır. Tespit edilen türler ülkemizde yaygın olarak bulunan türler olup herhangi ender bir türün ortadan kalkması söz konusu değildir.



Foto 9 : Proje alanı



Foto 10 : Proje alanı



Foto 11 : Proje alanında bulunan
Chenodopium murale



Foto 12: Proje alanında bulunan
Eruca vesicaria

Proje yerinde tespit edilen flora listesi familya, tür, bilinen Türkçe isimleri, endemiklik, koruma, habitat ve tehlike sınıfına göre Tablo 9 da verilmiştir.

KKTC Akdeniz fitocoğrafik bölgesi içerisinde yer almaktadır. Akdeniz fitocoğrafik bölgesinin vejetasyon formasyonları: Orman Formasyonu, Çalı (Maki ve Garig) Formasyonu ve Ot Formasyonundan oluşmaktadır.

Flora Listesi IUCN (International Union for Conservation of Nature) ve The Red Data Book Of The Flora Of Cyprus kriterlerine göre düzenlenmiştir. Ülkemiz Bern Sözleşmesine (Avrupa Yaban Hayatı ve Yaşama Ortamlarını Koruma Sözleşmesi) taraf olmadığı için korunması gereken türler Çevre Koruma Dairesi Müdürlüğünün yayınlamış olduğu “Flora Faunanın Korunması Emirnamesi” ve “Flora, Fauna Türleri ve Yaban Kuşlarının Korunması Tüzüğü” içerisindeki listeye göre tespit edilmiştir.

Flora, Fauna Türleri ve Yaban Kuşlarının Korunması Tüzüğüne göre türlerin tehlike sınıfları şu şekilde tanımlanmıştır:

A : Koruma altında olan türler

B : Nesli tükenme tehlikesi altında olan türler

IUCN kriterlerine göre flora türlerinin tehlike kategorilerinin tespitinde kullanılan kısaltmalar ve açıklamaları aşağıda verilmiştir.

EX: Extinct (Tükenmiş)

EW: Extinct in the Wild (Doğada Tükenmiş)

CR: Critically Endangered (Çok Tehlikede)

EN: Endangered (Tehlikede)

VU: Vulnerable (Zarar Gorebilir)

NE: Not Evaluated (Değerlendirilemeyen)

LC: Least Concern (Az Tehdit Altında)

DD: Data Deficient (Veri Yetersiz)

NT: Near Threatened (Tehlike Altına Girmeye Aday)

Flora listesinin habitat bilgileri ve Türkçe isimleri İbrahim Yapıcıoğlu tarafından hazırlanan The Wild Flowers of North Cyprus (Kuzey Kıbrıs Yaban Çiçekleri) yayınından, bitkilerin endemiklik ve koruma bilgileri ise Çevre Koruma Dairesi Müdürlüğü tarafından yayınlanan “Flora Faunanın Korunması Emirnamesi” ve “Kuzey Kıbrıs'ta Flora” yayınlarından ve Mustafa K. Meraklı, Mustafa Cambaz, Dr. Salih Yücel, Y. Doç. Dr. Kemal Yıldız tarafından hazırlanan Kuzey Kıbrıs Endemik Bitkileri yayınından faydalanılarak hazırlanmıştır.

TABLO 9 PROJE ALANININ FLORİSTİK TABLOSU

FAMİLYA	TÜR	TÜRKÇE ADI	ENDEMİK	KORUMA	HABİTAT	TEHLİKE SINIFI	FLORA, FAUNA TÜRLERİ ve YABAN KUŞLARININ KORUNMASI TÜZÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRME
AMARANTHA CEAE	Chenodopium murale	-	-	-	-	LC	-
GRAMINEAE	Lodium rigidum	Çimen	-	-	-	LC	-
	Phalaris agnatica	Çayır	-	-	-	LC	-
	Stipa lapansis	Çayır	-	-	-	LC	-
AMARANTHA CEAE	Maireana brevifolia	-	-	-	-	LC	-
SOLANACEAE	Lycium europaeum	Teke diken	-	-	-	LC	-
POACEAE	Cynodon dactylon	Köpek dişi ayrığı	-	-	-	LC	-
ASTERACEAE	Matricaria recutita	Papatya	-	-	Tarlalar, Yol Kenarları	LC	-
OXALİDACEA E	Oxalis pes- caprae	Ekşilice	-	-	-	LC	-
CRUCIFERA	Sinapsis alba	Lapsana	-	-	Tarlalar ve boş araziler	LC	-
BRASSİCACEA E	Eruca vesicaria	-	-	-	Tarlalar ve boş araziler	LC	-

IV.2.11.2. FAUNA

Proje yeri çevresinde tespit edilen fauna listesi familya, tür, bilinen Türkçe isimleri, endemiklik, koruma ve tehlike sınıfına göre Tablo 11,12,13'de verilmiştir.

Ülkemizde 30 memeli tür, 25 sürüngen ve kurbağa türü, 368 kuş türü ve 6000 böcek türü yaşadığı bilinmektedir. 368 kuş türünün 43 tanesi yerleşik yani göçmen olmayan, 325 tanesi de değişik zamanda Kuzey Kıbrıs'ı ziyaret eden göçmen kuşlardır.

Kuş türlerinin tespitinde David A. Bannerman ve W. Mary Bannerman tarafından araştırılan ve yayınlanan Birds of Cyprus, diğer fauna türlerinin tespitinde ise Biodiversity of Cyprus ve Çevre Koruma Dairesi tarafından yayınlanan Kuzey Kıbrıs'ın Amfibi ve Sürüngenleri (Fauna) yayınlarından faydalanılmıştır. Ülkemiz Bern Sözleşmesine (Avrupa Yaban Hayatı ve Yaşama Ortamlarını Koruma Sözleşmesi) taraf olmadığı için korunması gereken türler Çevre Koruma Dairesi Müdürlüğünün yayınlamış olduğu "Flora Faunanın Korunması Emirnamesi" ve "Flora, Fauna Türleri ve Yaban Kuşlarının Korunması Tüzüğü" içerisindeki listeye göre tespit edilmiştir. Tehlike riskleri IUCN (International Union for Conservation of Nature) kriterlerine göre düzenlenmiştir. IUCN kriterlerine göre fauna türlerinin tehlike kategorilerinin tespitinde kullanılan kısaltmalar ve açıklamaları aşağıda verilmiştir.

- EX: Extinct (Tükenmiş)
EW: Extinct in the Wild (Doğada Tükenmiş)
CR: Critically Endangered (Çok Tehlikede)
EN: Endangered (Tehlikede)
VU: Vulnerable (Zarar Görebilir)
NE: Not Evaluated (Değerlendirilemeyen)
LC: Least Concern (Az Tehdit Altında)
DD: Data Deficient (Veri Yetersiz)
NT: Near Threatened (Tehlike Altına Girmeye Aday)

Tehlike sınıfında olan fauna türleri 18/2012 sayılı Çevre Yasasının madde 48(1) altında yapılan "Flora, Fauna Türleri ve Yaban Kuşlarının Korunması Tüzüğü"nde belirtilen kurallara göre korunmalıdır.

Ayrıca Flora, Fauna Türleri ve Yaban Kuşlarının Korunması Tüzüğüne göre türlerin tehlike sınıfları şu şekilde tanımlanmıştır:

A : Koruma altında olan türler

B : Nesli tükenmek üzere olan türler

Projenin inşaatı sırasında, nesli tehlikede/koruma altında olan bir türle karşılaşılması durumunda, türe herhangi bir müdahale yapılmayacaktır. Türün alandan ayrılmasına izin verilecektir.

**TABLO 10 PROJE ALANI ÇEVRESİNİN FAUNA TABLOSU
(MEMELİLER - MAMMALIA)**

FAMİLYA	TÜR	TÜRKÇE ADI	ENDEMİK	KORUMA	HABİTAT	TEHLİKE SINIFI	FLORA, FAUNA TÜRLERİ ve YABAN KUŞLARININ KORUNMASI TÜZÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRME
CANIDAE	Canis vulpes	Tilki	-	-	Ormanlık ve çalılık alanlar	LC	-
CRICETIDAE	Microtus spp.	Tarla Faresi	-	-	Tarım alanları ve metruk evler	LC	-
ERINACEIDAE	Hemiechimus auritis dorotheae	Kirpi	-	-	Çalılıklı alanlar ve nemli alanlar	LC	-
PTEROPIDAE	Rousettus aegyptiacus	Meyve Yiyen Yarasa	-	-	Tarım alanları, mağaralar, kuyular, ağaçlık alanlar	LC	-

**TABLO 11 PROJE ALANI ÇEVRESİNİN FAUNA TABLOSU
(İKİ YAŞAMLILAR - AMPHIBIAN)**

FAMİLYA	TÜR	TÜRKÇE ADI	ENDEMİK	KORUMA	HABİTAT	TEHLİKE SINIFI	FLORA, FAUNA TÜRLERİ ve YABAN KUŞLARININ KORUNMASI TÜZÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRME
BUFONIDAE	Bufo viridis	Kara Kurbağası	-	-	Orman alanları, çalılık, çayırılık alanlar, dere ve göller	EN	A

**TABLO 12: PROJE ALANI ÇEVRESİNİN FAUNA TABLOSU
(KUŞLAR - AVES)**

FAMİLYA	TÜR	TÜRKÇE ADI	ENDEMİK	KORUMA	HABİTAT	TEHLİKE SINIFI	FLORA, FAUNA TÜRLERİ ve YABAN KUŞLARININ KORUNMASI TÜZÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRME
ALAUDIDAE	Melanocorypha calandra calandra	Tarla Kuşu	-	-	Ovalar, tahıl ekilmiş tarlalar	LC	A
	Galerida cristata cypriaca	Tepeli Tarla Kuşu	-	-	Ekin tarlaları	LC	A
COLUMBAE	Columba livia livia	Kaya Güvercini	-	-	Kuyular, uçurumlar	LC	A
	Columba palumbus palumbus	Fassa (Tahtalı Güvercin)	-	-	Ormanlık alanlar	LC	B
	Streptopelia turtur turtur	Üveyik	-	-	Ormanlar, tahıl ekili tarlalar	LC	A
	Streptopelia senegalensis	Kumru	-	-	Mesarya Ovası, ormanlar şehirler	LC	A
CORVIDAE	Corvus corax laurencei	Kuzgun Karga	-	-	Ovalar, bahçeler, ormanlar	LC	A
	Corvus cornix pallescens	Kül Renkli Karga	-	-	Mesarya Ovası, köy civarları, ağaçlıklı alanlar	LC	A
	Corvus frugilegus frugilegus	Ekin Kargası	-	-	Tarla ve bahçeler	LC	A
	Corvus monedula pontocaspicus	Küçük Karga	-	-	Ovalar, dağlık alanlar, ormanlar	LC	A
	Pica pica pica	Saksağan	-	-	Ovalar, ormanlar	LC	A

ÖMER FARUK KADIOĞLU TİCARET ŞİRKETİ LTD.'YE AİT APARTMAN TİPİ TOPLU KONUT
PROJESİ Çevresel Etki Değerlendirme Raporu

FAMİLYA	TÜR	TÜRKÇE ADI	ENDEMİK	KORUMA	HABİTAT	TEHLİKE SINIFI	FLORA, FAUNA TÜRLERİ ve YABAN KUŞLARININ KORUNMASI TÜZÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRME
FRINGILLIDAE	Carduelis carduelis	Saka Kuşu	-	Koruma	Ağaçlıklı alanlar, köy ve şehirler	EN	A
	Carduelis cannabina	Keten Kuşu	-	Koruma	Ovalar, ağaçlıklı alanlar	EN	A
	Serinus canarius serinus	Kanarya	-	-	Ağaçlık alanlar, ovalar	LC	A
	Fringilla coelebs cypriotes	İspinoz	-	-	Ormanlık, çalılık alanlar	LC	A
	Passer domesticus biblicus	Serçe	-	-	Köy ve kasabalar	LC	A
FALCONIDAE	Accipiter nisus	Atmaca	-	-	Ormanlar	LC	B
	Buteo rufinus	Şahin	-	-	Step araziler, dağlık alanlar	LC	B
PHASIANIDAE	Alectoris graeca cypriotes	Kırmızı Keklik	-	-	Makilik alanlar, ormanlar, tarlalar	LC	A
	Francolinus francolinus francolinus	Turaç	-	-	Makilik alanlar, çalılıklar	LC	A
	Coturnix c. c.	Bıldırcın	-	-	Ovalar	LC	A
STRIGIDAE	Otus scops cyprius	Baykuş	-	Koruma	Ağaç kovukları	EN	A
	Asio otus otus	Kulaklı baykuş	-	-	Dağlık alanlar	LC	A
TURDIDAE	Luscinia m. m.	Bülbül	-	Koruma	Ağaçlık alanlar	EN	A

**TABLO 13 PROJE ALANI ÇEVRESİNİN FAUNA TABLOSU
(KAPLUMBAĞALAR - TESTUDINATA)**

FAMİLYA	TÜR	TÜRKÇE ADI	ENDEMİK	KORUMA	HABİTAT	TEHLİKE SINIFI	FLORA, FAUNA TÜRLERİ ve YABAN KUŞLARININ KORUNMASI TÜZÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRME
EMYDIDAE	Trachemys scripta	Su Kaplumbağası	-	-	Sulak alanlar, az su akan dere yatakları	LC	-
GEOEMYDIDAE	Mauremys rivulata	Çizgili kaplumbağa	-	-	Sulak, çamurlu alanlar	LC	-
TESTUDINADAE	Testudo graeca	K.Kaplumbağa	-	Koruma	Orman, çalılık, çayırılık, otlak alanlar	EN	B

**TABLO 14: PROJE ALANI ÇEVRESİNİN FAUNA TABLOSU
(KERTENKELELER - LACERTILIA)**

FAMİLYA	TÜR	TÜRKÇE ADI	ENDEMİK	KORUMA	HABİTAT	TEHLİKE SINIFI	FLORA, FAUNA TÜRLERİ ve YABAN KUŞLARININ KORUNMASI TÜZÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRME
AGAMIDAE	Stellagama stellio	Dikenli Keler	-	-	Kurak ve yarı kurak alanlar kayalık ve ağaçlı alanlar	LC	A
CHAMAELEONIDAE	Chamaeleo chamaeleon	Bukalemun	-	-	Orman ve çalılık alanlar, kurak ve rutubetli alanlar	LC	A

ÖMER FARUK KADIOĞLU TİCARET ŞİRKETİ LTD.'YE AİT APARTMAN TİPİ TOPLU KONUT
PROJESİ Çevresel Etki Değerlendirme Raporu

GEKKONIDAE	Hemidactylus turcicus	Akdeniz Sakanguru	-	-	Çalılık, kayalık ve sahillerde	LC	-
	Mediodactylus kotschy	Mişavro	-	-	Kayalık ve taşlık alanlar, metruk binalar	LC	-
LACERTIDAE	Ophisops elegans	Yılan Gözlü Kertenkele	-	Koruma	Ormanlık, çalılık, çayırılık, kumlu alanlar	EN	A
SCINCIDAE	Trachylepis vittata	Şeritli Kertenkele	-	-	Açık, kumlu ve taşlı alanlar, çalılık alanlar	LC	-
	Ablepharus kitaibelli	İnce Kertenkele	-	-	Bahçeler, ormanlık ve çalılık alanlar	LC	A
	Chalcides ocellatus	Benekli Kertenkele	-	-	Yerleşim yerleri, ormanlık ve çalılık alanlar	LC	A

**TABLO 15 PROJE ALANI ÇEVRESİNİN FAUNA TABLOSU
(YILANLAR - OPHIDIA)**

FAMİLYA	TÜR	TÜRKÇE ADI	ENDEMİK	KORUMA	HABİTAT	TEHLİKE SINIFI	FLORA, FAUNA TÜRLERİ ve YABAN KUŞLARININ KORUNMASI TÜZÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRME
COLUBRIDAE	Coluber jugularis	Siyah Yılan	-	-	Bahçeler, çalılık ve ormanlık alanlar	LC	A
	Hemorrhoids nummifer	Sikkeli Yılan	-	-	Açık alanlar, ormanlık ve çalılık alanlar	LC	-
	Malpolon insignitus	Çukurbaş Yılan	-	-	Orman, çalılık, sulak, tarımsal alanlar	LC	-
VIPERIDAE	Macrovipera lebetina	Kıbrıs Engereği	-	Koruma	Kurak güneşli ve taşlı tepeler, suya yakın alanlar	EN	B

IV.2.12. PEYZAJ DEĞERİ YÜKSEK YERLER VE REKREASYON ALANLARI, BENZERSİZ ÖZELLİKTEKİ JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK OLUŞUMLARIN BULUNDUĞU YERLER

Proje alanında yapılan incelemelerde benzersiz özellikte jeolojik ve jeomorfolojik oluşuma Gaziveren köyü denize olan yakınlığı nedeniyle her daim ilgi gören bir köyümüzdür.

Güzelyurt'da mevcut olan tarihsel kültür yapıları Ay Mamas Kilisesi, Arkeoloji ve Doğa Müzesidir.

Bölgede Kalkanlı Başpınarı olarak bilinen yer Piknik alanı olarak kullanılmaktadır. Ayrıca festival alanı Güzelyurt için en önemli rekreasyon alanıdır.

Proje yerinin bulunduğu Güzelyurt bölgesine bağlı Lefke Bölgesi ise doğal güzellikleriyle dikkat çekmektedir. Bölgeye yakın olarak Tarihi Vuni Sarayı ve Soli Harabeleri gibi tarihi Ören Merkezleri bulunmaktadır.

Ayrıca Lefke Bölgesi Citta Slow kenti olmaya hak kazanmıştır. Bölgedeki rekreasyon alanlarının artması, doğal güzelliklerin, tarihi ve kültürel yapıların ön plana çıkarılarak gerekli bakım, tadile işlerinin yapılması beklenmektedir.

IV.2.13. DEVLETİN YETKİLİ ORGANLARININ HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDA BULUNAN ARAZİLER

Proje yeri olan Bahse konu arazi özel mülktür.

IV.2.14. PROJE YERİ VE ETKİ ALANININ HAVA, SU VE TOPRAK AÇISINDAN MEVCUT KİRLİLİK YÜKÜNÜN BELİRLENMESİ

Proje Alanı ; Gaziveren yerleşim alanının 1,2-1,3 km Kuzey batısında, Güzelyurt-Lefke anayolunun 1.9 km batısında yer almaktadır. Alan sınırlarında Turistik tesis için izinlendirilmiş alan, boş parsel, kümesler bulunmaktadır. Proje alanı 1 km çevresinde ise tarım arazileri, toplu konut inşaat alanları, turistik tesis inşaat alanları, Afrodit Sitesi, konutlar, restoran, seralar, sahil yürüyüş yolu ve deniz bulunmaktadır.

Proje yerinde hava kalitesi ölçümü yapılmamıştır. Proje yerine en yakın Hava Kalitesi ölçüm istasyonu olan Güzelyurt ölçüm istasyonundan alınan veriler tablo16 de verilmiştir. (Çevre Koruma Dairesi –Hava Kalitesi Şubesi)

Bölgedeki en yakın istasyondan alınan hava kalitesi verilerine (Tablo 16)bakıldığı zaman NO2 ve PM10 değerlerinin normal düzeylerde olduğu görülmektedir.

Çevre ve insan sağlığını korumak ve geliştirmek için hava, su, toprak, gürültü ve görüntü kirliliğinin en az düzeyde olmasını sağlama stratejik hedefine ulaşmak için noktasal kirlilik kaynaklarından kaynaklanan mevcut kirliliğin azaltılması Bölge için belirlenen hedeflerden bir tanesidir.

Su, kanalizasyon, katı atık bertarafı ve benzeri yeşil altyapı dahil bölgenin eksik veya yetersiz altyapı sorunları vardır. Yapılaşma ve altyapı yatırımlarının eş zamanlı olarak gerçekleşmemesi, bazı yerleşim alanlarının içme suyu bağlantısının bulunmaması, kıyı bölgelerinde atık suyun denize verilmesi, kanalizasyon sisteminin olmaması temel kirlilik kaynaklarıdır.

18/2012 Sayılı Çevre Yasası kapsamında bulunan Çevresel Gürültü Değerlendirmesi ve Yönetimi Tüzüğü “İnşaat alanlarına yönelik gürültü göstergeleri sınır değerleri ilgili bölümde verilmiş olup bu tabloya göre proje alanı çevresinde, yerleşim ve inşaatlar bulunduğu hassasiyet seviyesi II sınıfına girdiği saptanmıştır. İnşaat başlamadan önce gürültü ölçümleri yapılmış olup inşaat süresince bu değerlere uyulacaktır.

Proje yerinde toplu konut yapılması planlanmaktadır. İnşaat aşamasında oluşabilecek kirliliklerin önlenmesi amacıyla gerekli tedbirler alınacaktır. Bu tedbirler V. Bölüm’de açıklanmıştır. Binaların yerleşime açılmasıyla, hava, su ve toprağın kirlenmesi söz konusu değildir. Yüksek kalitede hizmet verebilmek ve çevreyi korumak için gerekli tüm tedbirler alınacaktır.

ÖMER FARUK KADIOĞLU TİCARET ŞİRKETİ LTD.'YE AİT APARTMAN TİPİ TOPLU KONUT
PROJESİ Çevresel Etki Değerlendirme Raporu



KUZAY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI, TURİZM, KÜLTÜR, GENÇLİK VE ÇEVRE BAKANLIĞI

ÇEVRE KORUMA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ

1 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 Dönemi Güzelyurt 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
Güzelyurt	--	13,7	--	--	--	30	13	1,2	208	19,7	69	1011	193

Bu veriler Nilden Bektaş'a sağlanmıştır.

Gelir ve Vergi Dairesi tahsilat makbuzu no: 2024032803010080000006



Tablo 16 Güzelyurt hava kalitesi verileri

IV.2.15 DİĞER ÖZELLİKLER

Bu bölümde bahse konu diğer özellikler bulunmamaktadır.

IV.3 SOSYO - EKONOMİK ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİ

IV.3.1 EKONOMİK ÖZELLİKLER

KKTC Başbakanlığı tarafından en son 2013- 2015 yıllarını kapsayan Sürdürülebilir Ekonomiye Geçiş Programı hazırlanmıştır. Bu konuda çalışmalar halen sürmektedir.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ekonomisinin büyük bir kısmı ticarete, yani ithalata dayanmakta, üretim girdileri ve tüketim maddeleri büyük oranda ithalat yoluyla sağlanmaktadır. Bu nedenle TL'nin döviz karşındaki değeri, üretim maliyetleri ve ürün fiyatları üzerinde etkili olmaktadır.

KKTC İstatistik kurumu verilerine göre Kişi Başına Gayri Safi Milli Hasıla (FBGSMH), ABD doları cinsinden 14 bin 636 Dolar olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Güzelyurt – Lefke bölgesi gelişmişlik düzeyi bakımından Lefkoşa, Gazimağusa ve Girne'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. Bu bölgenin gelişmesi, siyasi yönden belirsizlik ve çeşitli siyasi çözüm senaryolarında sınır düzenlemesinden etkilenecek bölgeler arasında yer almasının yarattığı belirsizlikler nedeniyle olumsuz bir şekilde etkilenmektedir. Bölge içinde bulunan, Akdeniz – Koruçam alt bölgesi, önemli sağlık, eğitim ya da ticaret hizmetlerine sahip olmaması ve ortalama nüfus büyüklüğü ve istihdam oranının altında bulunması nedeniyle, gelişmişlik düzeyi çok düşüktür.

. Bölgede mukayeseli avantajına uygun olarak turizm, sanayi ve tarım sektörlerinde iş ve istihdam yaratmak amaç olarak belirlenmiştir.

IV.3.2. NÜFUS

Gaziveren nüfusu 2011 nüfus sayımına göre toplam 1042 kişidir. Nüfusun 518 kişisi erkek,524 kişisi kadındır.

IV.3.3. GELİR

KKTC İstatistik kurumu verilerine göre Kişi Başına Gayri Safi Milli Hasıla (FBGSMH), ABD doları cinsinden 14 bin 636 Dolar olarak gerçekleştiği görülmektedir..

Proje yerinin bağlı bulunduğu Gaziveren köyünde tarım ve hayvancılık başlıca gelir kaynaklarıdır. Bölgede genel olarak kırsal arazi kullanımı yaygındır ancak son zamanlarda

bölgeye yönelik yapılan toplu konut inşaat projelerinde artış gözlenmiştir. Bu durum ise ilerleyen zamanlarda bölgede yerleşme alanı/ kentsel arazi kullanımının artacağını göstermektedir.

IV.3.4. İŞSİZLİK

İstatistik Kurumu tarafından 2022 yılında uygulanan Hanehalkı İşgücü Anketi sonuçlarına göre, KKTC genelinde toplam istihdam 138 609 kişi, işsiz sayısı 9 340 kişi, işsizlik oranı ise % 6,3 olarak gerçekleşmiştir. (Tablo 17 – 2022 Hanehalkı işgücü anketi)

HANEHALKI İŞGÜCÜ ANKETİ TEMEL GÖSTERGELERİ (2022 YILI)

	Toplam	Erkek	Kadın
15 VE DAHA YUKARI YAŞTAKİ KURUMSAL OLMAYAN SİVİL NÜFUS	301 137	161 085	140 052
İŞGÜCÜ	147 949	96 286	51 663
İSTİHDAM	138 609	91 378	47 231
İŞSİZ	9 340	4 908	4 432
İŞGÜCÜNE DAHİL OLMAYAN	153 189	64 800	88 389
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI (%)	49,1	59,8	36,9
İSTİHDAM ORANI (%)	46,0	56,7	33,7
İŞSİZLİK ORANI (%)	6,3	5,1	8,6
Genç nüfusta işsizlik oranı⁽¹⁾ (%)	19,2	17,2	21,3

(1) 15-24 yaş grubunda olanlar.

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İstatistik Kurumu , 2022 Hanehalkı İşgücü Anketi

(Tablo 17 – 2022 Hanehalkı işgücü anketi)

Gençlerin iş imkanlarına göre bir kısmı köyde yerleşmiş olup diğerleri de büyük kentlere yerleşmişlerdir. Bölge ekonomik açıdan yetersiz ve istihdamı düşüktür. Bölgede mukayeseli avantajına uygun olarak turizm, sanayi ve tarım sektörlerinde iş ve istihdam yaratmak amacıyla bazı Strateji ve Politikalar belirlenmiştir.

IV.3.5. SAĞLIK

Bölge halkı sağlık hizmetini Cengiz Topel Devlet Hastanesinden sağlamaktadır. Hastanenin tam teşekküllü hale getirilmesi amaçlanmıştır.

IV.3.6. BÖLGEDEKİ SOSYAL ALT YAPI HİZMETLERİ

Proje alanı Lefke Belediyesi sınırları içerisinde. Su, Elektrik, telefon altyapı sistemleri ilgili kurumların görüşlerine uygun olarak yapılacaktır. Bölgede devlet ilköğretim okulları bulunmaktadır. Son yıllarda bölgedeki yoğun nüfus artışıyla, sosyal altyapının geliştirilmesi için çalışma yapılmalıdır..

Lefke bölgesi , 2015 yılında, bünyesinde 236 kenti bulunduran,Cittaslow'a (Sakin Şehir) üye olmayı başarmıştır.

IV.3.7. KENTSEL VE KIRSAL ARAZİ KULLANIMI

Bölgede genel olarak kırsal arazi kullanımı yaygındır ancak son zamanlarda bölgeye yönelik yapılan toplu konut inşaat projelerinde artış gözlenmiştir. Bu durum ise ilerleyen zamanlarda bölgede yerleşme alanı/ kentsel arazi kullanımının artacağını göstermektedir.

BÖLÜM V

PROJENİN BÖLÜM IV'DE TANIMLANAN ALAN ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ VE ALINACAK ÖNLEMLER

V.1. Arazinin hazırlanması, inşaat ve tesis aşamasındaki faaliyetler fiziksel ve biyolojik çevre üzerine etkileri ve alınacak önlemler

V.1.1 Arazinin hazırlanması için yapılacak işler kapsamında nerelerde ve ne kadar alanda hafriyat yapılacağı hafriyat artığı toprak, taş kum v.b. maddelerin nerelere taşınacakları veya hangi amaçlar için kullanılacakları, hafriyat sırasında kullanılacak malzemeler

Proje alanına yapılacak Binalar ve havuzlardan kaynaklı yapılacak kazı ve arazi için gerekli olan dolgu miktarı şu şekilde olacaktır. (Bilgiler inşaat mühendisi Hasan Dinçer'den alınmıştır.)

Kazı Miktarı: 29200,5m³

Dolgu Miktarı: 8577,17 m³

Hafriyat fazlası toprak miktarı: 20623,33m³

Konut projesi için yapılacak olan kazının yaklaşık olarak 29200,5 m³ olduğu hesaplanmıştır, yapılacak olan dolgunun ise yaklaşık olarak 8577,17 m³ olduğu hesaplanmıştır. Kazıdan çıkacak olan toprak dolgu işlemlerine kullanıldıktan sonra 20623,33 m³ hafriyat fazlası toprak kalacaktır.

Arazi hazırlaması sırasında bitkisel üst toprak sıyrılarak depolanacak, peyzaj çalışmaları sırasında kullanılacaktır. Hafriyat sırasında bitkisel toprak alt topraktan ayrı olarak toplanacaktır. Derinliğine ve yapısına bağlı olarak kazılarak yeniden kullanılmak üzere yığılıcaktır. Bitkisel toprak inşaat sahası içerisinde geçici depolanacaktır, saha dışına çıkarılmayacaktır. Bitkisel toprağın depolanacağı yerin % 5'den fazla eğimli olmamasına özen gösterilecektir. Toprağın saklanma sürecinde olabilecek kayıplar önlenmesine ve toprağın kalitesinin korunmasına özen gösterilecektir.

Hafriyat fazlası toprak için ise; Ortalama bir kamyon yaklaşık olarak 10-17 m³ arası toprak alabilmektedir. Ortalama olarak 1 kamyonun 15 m³ toprak aldığını varsayarsak

Kamyon sayısı: 20623,33 m³ / 15 m³ kamyon= 1375 kamyon hafriyat fazlası toprak olacaktır. Hafriyat fazlası toprak için Lefke Belediyesi'nden görüş alınmıştır. Bu görüşe göre toprak Belediye'nin göstereceği alana taşınacaktır.

Toprak taşınırken şu hususlara dikkat edilecektir.

- -Taşıma yapılmadan önce Belediye'ye bilgi verilecek, Belediye'nin uygun göreceği tarih ve saatte yatırımcı firma tarafından taşıma gerçekleştirilecektir.
- Hafriyat toprağı kesinlikle herhangi bir dere yatağına ya da kenarına dökülmeyecektir.

- Toprak, Belediye'nin uygun göreceği şekilde yatırımcı firma tarafından serilecek, Taşınacak toprağın topoğrafyayı değiştirmemesi sağlanacaktır. oluşacak tepelerin 4 m yüksekliği geçmemesi sağlanacaktır.
- Gösterilen alana dökülmeden önce alan etrafı osb malzeme ile çevrilecek, toprağın civar alanlara ulaşmaması sağlanacak ,dökülen toprak düzenli sulanacaktır.
- Seçilecek alana ulaşım için en uygun güzergahın belirlenmesi amacıyla Lefke Kaymakamlığının da olumlu görüşü alınıp , Lefke Belediyesi ve Lefke Polis Müdürlüğü ile de istişare edilecektir.
- Kazılar için dozer, kepçe,ekskavatör gibi iş makineleri kullanılacağından hafriyatın yapılacağı saatlere dikkat edilecektir.
- Malzeme üstü naylon branda veya tane büyüklüğü 10mm den fazla olan maddelerde kapatılacaktır.
- Kamyonların, egzoz emisyonlarının en az seviyede kalması amacıyla, gereksiz yere çalışmaları önlenecek, kaliteli yakıt kullanımı sağlanacak, araçların gerekli bakımları yaptırılacaktır.
- Kamyonların azami hıza uyması sağlanacaktır.
- Proje inşaatı ve taşımacılık sırasında zarar gören yollar, inşaat bitiminde eski haline getirilecektir.

Hafriyatın çıkarılması ve taşınmasından yatırımcı firma tarafından bu hizmeti veren firmalara yaptırılacaktır. Bu firma bu kurallara uymakla yükümlü olacaktır. Söz konusu firma, hafriyat toprağının çıkartılması sırasında gürültü ve görüntü kirliliği, ve toz emisyonlarını azaltacak tedbirleri almakla yükümlü olacaktır. Ayrıca Hafriyat toprağının çıkartılması esnasında, alanın yanındaki binaları, drenaj sistemini, enerji ve telekomünikasyon sistemini, kaldırım ve yolları korumak, oluşabilecek hasar ve erozyona karşı önlem almakla yükümlü olacaktır.

Eski Eserler ve Müzeler Dairesi Müdürlüğü bahse konu alan ile ilgili görüş belirterek alanda arkeolojik kalıntıya rastlanmadığını belirtmiştir. Ancak kazılar sırasında herhangi bir kalıntıya rastlanırsa Eski Eserler ve Müzeler Dairesi Müdürlüğü'ne bilgi verilecektir.

V.1.2. Arazi kazanmak amacı ile veya diğer nedenlerle herhangi bir su ortamında yapılacak doldurma, kazıklar üzerine inşaat v.b. İşlemler ile bunların nerelerde yapılacağı, ne kadar alanı kaplayacağı ve kullanılacak malzemeler

Proje alanında inşaat sırasında arazi kazanmak amacıyla veya diğer nedenlerle herhangi bir su ortamında doldurma ve kazıklar üzerine inşaat yapılmayacaktır.

V.1.3. Taşkın önleme ve drenaj işlemleri

Yağmur sularının alandan güvenli bir şekilde uzaklaştırılabilmesi için yağmur suyu toplama hatları döşenecektir.

Yapının temel taban kotuna bağlı olarak inşa edilecek yapı temelleri için uygun izolasyon tedbirleri alınmalıdır. Bu amaçla, yapı temelleri plastik esaslı membran ile bohçalanmalıdır. Bu tür izolasyon malzemeleri genel olarak polimer kökenli olup çekme gerilmelerine yeterince dayanıklı ve deforme olabilen membran şeklindeki yapı elemanlarıdır. Temeller altında önerilen izolasyon malzemesinin yapım esnasında ve sonrasında hasar görmemesi amacıyla, temel altında grobeton teşkil edildikten sonra üzerine yerleştirilen temel altı izolasyonu bir kademe koruma betonu ile örtülmelidir. Homojen yük dağılımını sağlamak ve kapiler suyun yapı temellerine etkimesini önlemek amacıyla yapı temelleri altında bulunan ilk 1.2 metrelik tabakalar kaldırılarak temel alt koduna kadar kontrollü dolgu teşkil edilmelidir. Kontrollü dolgu tabakasının özellikleri aşağıdaki gibi olmalıdır. > Birleşik Zemin Sınıflandırılmasına (USCS) göre GW-SW tipi (kum-çakıl) malzeme kullanılmalıdır. > Granüler tabakanın içerisindeki 200 no.lu elekten geçen ince daneli malzeme (silt+kil) oranının %5 ile sınırlandırılması gerekmektedir. > Önerilen kontrollü dolgu tabakası tipik olarak 25-30 cm'lik tabakalar halinde sıkıştırılmalıdır. > Modifiye Proctor, γ_{dmax} değerinin %98'ini sağlayacak şekilde $w=w_{opt}\pm 2$ su muhtevasında, vibrasyonlu silindirler ile sıkıştırılarak inşa edilmelidir. > Maksimum tane boyutu 10 cm olmalıdır. (kaynak: Ön geoteknik değerlendirme raporu)

Proje Jeoloji ve Maden Dairesi görüşüne de sunulmuştur, daire vermiş olduğu görüşte Bodrumlu yapılara ait temeller (Df-5.00m) ile yeraltı su seviyesinin çalışacağını bu nedenle yeraltı su seviyesinin drene edilmesi ve temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılması gerektiğini, statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağını, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirmelerin yapılması gerektiğini belirterek, vurgulamıştır. Ayrıca şu hususlara dikkat çekmiştir.;

- Yapılacak temel kazısında (5.00 m) kazı emniyetinin sağlanması , ve şev duraysızlığını önlemek amacıyla şevli kazı gerçekleştirilmesi(raporda 80 derece)
- Zemin taşıma gücü de dikkate alınarak projeye yön verilmesizemin problemlerinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınarak Zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanması ve uygulama esnasında yeraltı su seviyesinin ve yeraltı suyunun tuzluluk oranlarının da dikkate alınması
- Bodrum kazıları sırasında yeraltı su seviyesi ile karşılaşılacağından ,yeraltı suyu ve yoğun yağışlara bağlı oluşabilecek yüzey sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturularak yüzey ve Zemin sularının ortadan uzaklaştırılması
- Temel altı ve çevresinde , bodrum yan duvarlarında neme karşı su yalıtımı yapılması

- Zemin değerlendirme dosyasında yer alan diğer önerilerin dikkate alınarak uygulanması, static proje tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların tekrardan yapılması gerektiğini belirtmiştir.

Sonuç olarak,

- Proje Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Geoteknik Değerlendirme Raporu, Jeofizik Değerlendirme Raporu verileri baz alınarak yapılacak,tüm önerilere uyulacaktır.
- Yeraltı su seviyesi mutlaka drene edilecek, temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılacaktır.
- Statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağından, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirme yapılacaktır. Zeminde gerekli iyileştirme yapılmadan proje hayata geçirilmeyecektir.
- Yapılacak temel kazısında (5.00 m) kazı emniyetinin sağlanması , ve şev duraysızlığını önlemek amacıyla şevli kazı gerçekleştirilecektir. (raporda 80 derece olduğu belirtilmiştir.)
- Zemin taşıma gücü de dikkate alınarak projeye yön verilecek zemin problemlerinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınarak Zemin iyileştirme yöntemleri uygulanacak ve uygulama esnasında yeraltı su seviyesinin ve yeraltı suyunun tuzluluk oranlarının da dikkate alınacaktır.
- Bodrum kazıları sırasında yeraltı su seviyesi ile karşılaşılacağından ,yeraltı suyu ve yoğun yağışlara bağlı oluşabilecek yüzey sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturularak yüzey ve Zemin sularının ortadan uzaklaştırılması sağlanacaktır.
- Temel altı ve çevresinde , bodrum yan duvarlarında neme karşı su yalıtımı yapılacaktır.
- Zemin değerlendirme dosyasında yer alan diğer öneriler de dikkate alınarak uygulama yapılacak, static proje tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların tekrardan yapılması sağlanacaktır.
gerektiğini belirtmiştir.
- Jeoloji ve Maden Dairesinin görüşünde belirtilen tüm önlemler eksiksiz bir şekilde yapılacaktır.
- İnşaatin her aşaması titizlikle denetlenmelidir.

V.1.4. İnşaat esnasında kırma, öğütme, taşıma ve depolama gibi toz yayıcı işlemler

İnşaat aşamasında tozumaya neden olacak işlemler; İnşaat araçlarının hareketleri, yükleme boşaltma işlemleri, bitkisel toprağın sıyırılması yüklenmesi taşınması boşaltılması, dolgu, saha düzenleme çalışmaları, inşaat malzemelerinin sahaya taşınması işlemleri esnasında olacaktır. Proje yeri yakın çevresinde inşaat sahaları bulunmaktadır. Hava kirliliğini önlemek amacıyla 18/2012 Çevre Yasası kapsamında Hava Kirliliğinin Kontrolü Tüzüğü'ndeki kriterlere uyulması esastır. Proje sahasında alınacak önlemler şu şekilde olacaktır.

- Proje alanı etrafı toz tutma perdesi ile çevrelenecektir.

Tozu kontrol etmek için modern teknolojiyi kullanan yenilikçi bir üründür. Açık alanlardaki toz taneciklerini kontrol etmek için yeni bir standart oluşturmuştur. Bu güne kadar çözümü imkansız görünen problemlere yeni çözümler sunmuştur. Havadaki tozu en etkili önleme sistemidir. Ürünün kullanılma amacı, açık alanlardaki (Madenler, harfiyat sahaları, yıkım alanları vb.) toz problemlerinin önlenmesidir. Ürünün mikro gözenekli yapısı; yıkanabilir olmasına ve aynı zamanda rüzgar ve toza karşı dayanıklı olmasına yardımcı olur. Her mikroskobik gözenek 90 mikronluk bir toz taneciğinden yaklaşık olarak 10 kat daha küçüktür. Bu durumda hava bu gözeneklerden geçebilir fakat toz tanecikleri içerisinde hapis olur ve hareket edemez. ürünün gözenekleri standart hava molekülünden 700 kat daha büyüktür. Bu yüzden hava kolay bir şekilde geçebilir fakat toz tanecikleri geçemezler.



Foto 14: toz tutma perdesi

- İnşaat sırasında kullanılacak olan kum, çakıl gibi malzemelerin üzeri örtülecektir.
- Açıkta kalan malzemelerin toz yaymasını önlemek amacıyla belirli aralıklarda malzeme , Zemin ve kullanılan yollar nemlendirilecektir.
- Kazı işlemi yapılırken düzenli olarak nemlendirme yapılacaktır.
- Yapılacak tüm işlemler, İSG uzmanı nezaretinde yapılacaktır.
- Rüzgarın etkisiyle havalanan malzeme ve tozun riskini en aza indirmek için, karayolu nakliyesi ve malzeme stokları dikkatle yönetilecektir
- İnşaat işlemleri yaz döneminde yavaşlatılarak Gaziveren plajının olumsuz etkilenmesi önlenecektir.
- İnşaat sırasında yapı yükseldikçe toz dağılımı ve görüntü kirliliği oluşturmaması amacıyla bina çevresi yeşil branda ile çevrilecektir.
- Kamyonlar nakliye esnasında hız limitlerine uyacaktır.
- Çevreden toz şikayeti gelmesi halinde, toz ölçümü yaptırılacaktır. Her türlü önlemin alınması esastır. Gerekmesi durumunda, iş planı yavaşlatılacaktır.

- Çalışma Dairesi ve Lefke Belediyesi'nin uygun gördüğü saatlerde kazı işlemi yapılacaktır.
- Proje Yerinde inşaat aşamasında herhangi bir kırma, öğütme işlemi yapılmayacaktır. Malzemeler inşaat alanına hazırlanmış olarak getirilecektir.
- Şantiye şefi, inşaat malzemelerinin doldurulması veya boşaltılması sırasında toz yayılımını engellemek ve en aza indirmek için gerekli önlemleri alacaktır. Tüm işlemler kontrollü olarak yapılacaktır. Rüzgar yönü vb. faktörler dikkate alınacaktır.

Bu önlemlerin alınması ile tozlanmanın minimuma indirilmesi sağlanacaktır ancak tamamen ortadan kaldırılamayacaktır.

V.1.5. Proje alanı içerisindeki su ortamlarında herhangi bir amaçla gerçekleştirilecek kazı, dip taraması, v.b. İşlemler bunların nerelerde, ne kadar alanda, nasıl yapılacağı ve bu işlemler nedeni ile çıkarılacak taş, kum, çakıl ve benzeri maddelerin miktarları, nerelere taşınacakları veya hangi amaçlar için kullanılacakları

Proje alanı içerisinde su ortamında herhangi bir kazı ve dip taraması yapılmayacaktır.

V.1.6. Proje kapsamındaki ulaşım altyapısı planı, bu altyapının inşası ile ilgili işlemler, kullanılacak malzemeler, kimyasal maddeler, araçlar makinalar, altyapının inşası sırasında kırma, öğütme, taşıma depolama gibi toz yayıcı mekanik işlemler

Proje yerine ulaşımın sağlanması Güzelyurt-Lefke anayolu vasıtasıyla ve proje yeri ile ana yol arasında kalan bağlantı yolları ve toprak yollar vasıtasıyla yapılacaktır. Toprak yolların asfaltlanması Lefke Belediyesi önderliğinde proje yeri etrafında yapılmakta olan apartman projeleri yatırımcıları ile birlikte yapılacaktır. Yatırımcı üzerine düşen sorumluluğu yerine getirmekle yükümlü olacaktır.

Karayolları Dairesi proje alanı ile ilgili görüş vermiş olup , tüm yasal izinlerin alınması , Lefke Kaymakamlığı, Lefke Belediyesi ve Şehir Planlama Dairesinin olumlu görüş vermesi halinde kendileri açısından uygunluk belirtmiştir. İlgili tüm kurumlardan genele ilişkin görüşler alınmış olup ekte sunulmuştur.

Site içi yolların yapımı sırasında dozer, greyder, kepçe ve silindir kullanılacaktır. Asfalt hazır olarak getirilip dökülecektir.

İnşaat sırasında kırma, öğütme ve depolama gibi toz yayıcı işlemler yapılmayacaktır. Burada tesisin inşası sırasında hafriyat malzemelerinin ortaya çıkması kazıma, taşınması için oluşacak tozumu önlemek amacıyla zemin ıslatma işlemi gerçekleştirilecektir.

V.1.7. Proje kapsamındaki su temini sistemi, suyun temin edileceği kaynaklardan alınacak su miktarları ve bu suların kullanım amaçlarına göre miktarları.

Faaliyetin inşaatı sırasında işçi ve teknik personelin günlük su kullanımları, tankerlerle sağlanacaktır. İçme suyu ihtiyacı ise damacanelarla sağlanacaktır. Bir diğer su kullanımı ise Zemin nemlendirmesi sırasında olacaktır.

□ İnşaat Aşaması

İşçi ve teknik elemanların su ihtiyacı: Proje alanında çalışacak işçi ve teknik eleman sayısı 30 olacaktır. İşçilerin barınması amacıyla proje alanına şantiye binası kurulmuştur. İşçilerin günlük su kullanım ihtiyacı 60 lt/gün olarak alınır (İller Bankası, 2013);

$Q = q * N$ formülünden hareket edilecektir.

Q= toplam işçi ve personel su ihtiyacı

q= kişi başına günlük su ihtiyacı

N= nüfus

$Q = 30 \text{ kişi} * 60 \text{ lt/gün-kişi} = 1800 \text{ lt/gün} = 1,8 \text{ m}^3/\text{gün}$ su kullanımı olacaktır.

□ Zemin ıslatma işlemi için gerekli su ihtiyacı

İnşaat sırasında kazi-dolgu , peyzaj ve çevre düzenleme işleri için oluşacak tozumu önlemek amacıyla zemin ıslatma işlemi gerçekleştirilecektir. Bu işlem için m² başına yaklaşık 1 lt su kullanılacaktır.

Proje alanı yaklaşık (8547,65 m²) x 1lt/gün =8547,65 m² lt/gün /m² = 8,5 m³/gün su ihtiyacı olacaktır.

Projenin arazi hazırlama ve inşaat aşaması kapsamında kullanılacak olan su (ortalama toplam 10,3 m³/gün) tankerlerle taşınarak sağlanacaktır.

V.1.8 Arazinin hazırlanmasından başlayarak ünitelerin faaliyete açılmasına dek yapılacak işlerde kullanılacak yakıtların türleri, tüketim miktarları ve bunlardan oluşacak emisyonlar.

Ünitelerin inşaatı sırasında konvansiyonel iş makineleri (dozer,ekskavatör, kepçe, vinç, kamyon v.b) kullanılacaktır. Bu makineler dizel motorlu ve mazot yakmakta olup gerekli olan mazot günlük olarak benzin istasyonlarından alınacaktır.

İnşaat aşamasında iş makinelerinin hareketinden, kullanacağı yakıttan ve yapılan işlerden kaynaklı azot oksitler (NO_x), karbon monoksit (CO), kükürt dioksit (SO₂), Hidrokarbonlar (HC) ve partikül madde (PM) emisyonları olacaktır. Ancak, iş makinelerinin sayılarının fazla olmaması nedeniyle oluşacak hava kirliliği sınır değerlerin altında olacaktır. Egzoz emisyonlarının en az seviyede kalması amacıyla, araçların gereksiz yere çalışmaları önlenecek, kaliteli yakıt kullanımı sağlanacak, araçların gerekli bakımları yaptırılacaktır.

V.1.9 Arazinin hazırlanmasından başlayarak ünitelerin faaliyete açılmasına dek yerine getirilecek işlemler sonucu oluşacak atık suların cins ve miktarları, deşarj edileceği ortamlar.

Kullanılacak olan suyun tamamının atıksu olarak geri döneceği kabulüyle arazi hazırlama ve inşaat aşamasında oluşacak atıksu miktarı da 1,8 m³/gün (evsel nitelikli atıksu –tablo 16) olacaktır.

İnşaat alanında portatif tuvaletler kurulacaktır. Portatif tuvaletler, inşaat şantiyeleri, askeri üsler ve özel organizasyonlar için her tür alanda geçici tuvalet ihtiyaçlarına çözüm üretmektedir. Böylece işçilerden kaynaklanacak atıksular için septik tank+emici kuyu inşa edilmeyecek, haznede biriken atıksular vidanjör yardımıyla ortamdan uzaklaştırılacaktır. Oluşan atıksu sızdırmaz tankta depolanacaktır. (tank hacmi 25 m³olacaktır)Tank, belirli aralıklarla (14 gün ara ile)vidanjör ile boşaltılıp lisanslı vidanjör hizmeti veren firmalar tarafından alınacaktır.

Tank hacmi 25 m³ (1 adet) olacaktır.

25 m³/1,8 m³/gün =13,8~14gün

Evsel atıksular, 14günlük periyotlarla vidanjörle çekilecektir

Atıksuyun kirlilik konsantrasyonu aşağıda verilmiştir. (Tablo 18) (Metcalf & Eddy, 2004)

Tablo 18 Ham evsel atık suyun tipik özellikleri

Kirleticiler	Birim	Konsantrasyon		
		Zayıf	Orta	Kuvvetli
BOI ₅ (20 C°)	mg/l	110	220	400
KOI	mg/l	250	500	1000
Toplam O Karbon	mg/l	80	160	290
Toplam Katı (TS)	mg/l	350	720	1200
Azot (toplam)	mg/l	20	40	85
Fosfor	mg/l	4	8	15
Klorürler	mg/l	30	50	100
Sülfat	mg/l	20	30	50
Yağ-gres	mg/l	50	100	150

Şantiye araçları yağ değişimi proje alanında gerçekleşmeyecektir. Bölgedeki araç servislerinde yapılacaktır. Şantiye alanında atık yağ oluşması durumunda, atık yağlar sızdırmaz depolarda depolanacaktır. Taban geçirimsizliğini sağlamak için Depo betonarme yapı üzerinde bulunacaktır.

V.1.10 Arazinin hazırlanmasından başlayarak ünitelerin faaliyete açılmasına dek yapılacak işler nedeni ile oluşacak katı atıkların cins ve miktarı, depolama ve bertaraf şekli

Arazinin hazırlanmasından, faaliyete açılmasına dek oluşacak katı atıkların kodları aşağıdaki gibidir. Bertaraf yöntemleri ise maddeler halinde sıralanmıştır.

Atık listesi ve kodları

17	<i>İnşaat ve Yıkım Atıkları</i>
17 01 01	<i>Beton</i>
17 01 02	<i>Tuğlalar</i>
17 01 03	<i>Seramikler</i>
17 02	<i>Ahşap, Cam ve Plastik</i>
17 02 01	<i>Ahşap</i>
17 02 02	<i>Cam</i>
17 02 03	<i>Plastik</i>
17 04 02	<i>Alüminyum</i>
17.04.05	<i>Demir ve Çelik</i>
17 04 07	<i>Karışık metaller</i>
17 04 11	<i>17 04 10 dışındaki kablolar</i>
17 05 04	<i>17 05 03 dışındaki toprak ve kayalar</i>
17 06 04	<i>17 06 01 ve 17 06 03 dışındaki yalıtım malzemeleri</i>
20	<i>Ayrı toplanmış fraksiyonlar dahil belediye atıkları</i>
20 01 08	<i>Biyolojik Olarak Bozunabilir Mutfak ve Kantin Atıkları</i>

- İnşaat malzeme atıkları tekrar kullanılmak veya geri dönüştürülmek üzere ayrı ayrı toplanıp lisanslı tesislere verilerek yeniden kullanımı/geri dönüşümü sağlanacaktır. Geri dönüşümü mümkün olmayan ve tekrar kullanılmayan atıklar, evsel atıklarla birlikte toplanması sağlanacaktır.
- Hafriyat ile ilgili detaylar Bölüm IV. A.1.'de verilmiştir.
- Çalışacak personelden kaynaklı evsel atık oluşacaktır. Kişi başı günlük atık miktarı ortalama 1 kg alınırsa, 30 kişi için) arazinin hazırlanması ve inşaatın yapılması sırasında günlük maksimum 30 kg evsel nitelikte katı atık çıkacaktır (Katı Atık Master Planı, 2007). Atıkların 3 gün arayla toplandığı düşünülürse atık miktarı 30 kg/gün x 3 gün=90 kg atık olacaktır. Atığın özgül ağırlığı ,Birim hacimdeki madde ağırlığıdır (kg/m³). Toplam cop miktarının (ağırlık) ve hacminin belirlenmesinde kullanılır.

$$P = \frac{W}{V} \quad W = \text{ağırlık (kg)}$$

$$V = \text{hacim (m}^3\text{)}$$

O halde $V=W/P$ formülü ile hacim hesabı yapılabilir

Hacmi hesaplayabilmek için her bir atık kategorisinin hacimlerinin belirlenmesi gereklidir. Daha sonra toplam hacim bulunabilir. Evsel atık içerikleri tablo 19 da görüldüğü gibi kabul edilebilir. (Katı atıkların fiziksel özellikleri Yrd. Doç. Dr.Asude Ateş)

Atık	Toplanan % ağırlık	Özgül ağırlık (kg/m3)
Gıda atıkları	30	290
Kağıt	35	90
Bahçe atıkları	15	100
Plastikler	5	65
Alüminyum	6	160
Diğer atıklar	9	480
Toplam	100	

Tablo 19: Evsel atık içerikleri

Tablo 20: 90kg atık için hacim hesabı

Atık	Toplanan %	Özgül ağırlık k	Hacim (m3)
Gıda atıkları	27	290	0,09
Kağıt	31,5	90	0,35
Bahçe atıklar	13,5	100	0,13
Plastik	4,5	65	0,06
Alüminyum	5,4	160	0,03
Diğer atıklar	8,1	480	0,02
Toplam	90		0,68

9g evsel atığın toplam hacmi 0,68m³ olacaktır. (tablo 17)

0,68m³=680 lt

1konteyner 770lt

680lt /770= 0,88=**1 adet** konteynır ihtiyacı olacaktır.

Atıklar için inşaat sahası içerisinde alanın Güney tarafına 1 adet büyük çöp konteynır konulacaktır. Konteynerlerin kapaklarının kapalı tutulmasına dikkat edilecektir. Çevreye çöp uçuşması durumunda, inşaat çalışanları tarafından bu atıklar toplanacaktır. Atıklar Lefke Belediyesi tarafından alınacaktır. Proje alanına ayrıca büyük bir kafes koyulacaktır. Uçuşması muhtemel çimento torbaları vs. çöplerin muhafazası için koyulacak kafes proje alanına girişine yerleştirilecektir.

V.1.11 Arazinin hazırlanmasından başlayarak ünitelerin faaliyete açılmasına dek yapılacak işler nedeni ile meydana gelecek vibrasyon, gürültünün kaynakları ve seviyesi.

Proje alanında inşaat başlamadan önce ölçülen gürültü değerleri ekte sunulmuştur.

Proje kapsamında ;

- Arazinin hazırlanması için hafriyat ve zemin düzeltilmesi sırasında
- İnşaatın yapımında sırasında gürültü meydana gelecektir.
- İnşaat aşamasında meydana gelecek gürültü dozer, kamyon, kepçe, kompresör, traktör, beton karıştırıcılar ve ekskavatör gibi iş makinelerinden kaynaklanan gürültü olacaktır.

Bu tip makinelerinin oluşturacağı gürültü seviyesi aşağıda verilmiştir.

Tablo21 İş makineleri gürültü seviyesi

(Kaynak: 11.12.1986 tarih ve 19308 sayılı T.C. Gürültü Kontrol Yönetmeliği)

Yük araçları	85 Leq dBA (7 .5 m.de)
Dizel motorlu ekskavatör (45-80 kw)	105 Leq dBA
Yükleyici	115 Leq dBA
Dizel motorlu paletli kepçeler (40-60 kw)	110 Leq dBA
Beton kanştırıcısı	115 Leq dBA

Projenin inşaat aşamasında oluşacak gürültü lokal ve geçici olup, inşaat bitiminde sona erecektir. Bu aşamada, çalışanların ve gürültü etkileşim alanında bulunan kişilerin sağlığını koruyabilmek amacıyla Anayasa'nın 94'üncü maddesinin (1)'inci fıkrası gereğince, 35/2008 İş Sağlığı ve Güvenliği Yasasına uyum sağlanacaktır. (Örneğin, İnşaat sırasında çalışacak işçileri gürültüye karşı korumak için uygun koruyucu kulaklık verilecektir.)

18/2012 Sayılı Çevre Yasası kapsamında bulunan Çevresel Gürültü Değerlendirmesi ve Yönetimi Tüzüğü "İnşaat alanlarına yönelik gürültü göstergeleri sınır değerleri Tablo 22 de verilmiştir. Proje alanı çevresinde, yerleşim ve inşaatlar bulunduğundan hassasiyet seviyesi II sınıfına girmektedir.

Alınacak Önlemler

-Arazi çevresi gürültü emisyonunu en aza indirebilmek amacıyla bariyer ile çevrilecektir.

Engel ses kaynağına mümkün olduğunca yakın yerleştirilecektir. Arazi çevresine yerleştirilecektir. Ses yolu, akustik görüş doğrusu üzerindeki yüksekliği arttıkça gürültü azalımı da artacaktır. Dolayısıyla kırılma açısı ne kadar büyükse, engel azaltımı o kadar fazla olacaktır.

Engelin içi dolu, yoğunluğu yüksek (24 kg/m²) ve hava geçirmez olacaktır.. ISO 9613-2'ye göre en az 10 kg/m² olacaktır.. Engel konstrüksiyonun ses iletim kaybı performansının engelin etrafında ve üstünde kırılma etkileri sonucu oluşan azalımı en az 5 dB geçmesi gerekmektedir. (Örnek engel malzemeleri: 4 cm lifli malzeme, 3cm kontrplak, 10 cm beton panel veya bloklar.)

İnşaat aşamasında tüm ekipmanların aynı anda aynı yerde çalıştırılmamasına dikkat edilecektir.

Araçların bakımları düzenli olarak yaptırılarak oluşabilecek gürültü düzeyinin daha düşük olması sağlanacaktır.

Çalışma Dairesi'nin uygun gördüğü saatler içerisinde olacaktır.

Ayrıca, Çalışanların Maruz Kaldıkları Gürültü Riskine Karşı Asgari Sağlık ve Güvenlik Koşulları Tüzüğü'ne uyum sağlanacaktır.

Tablo22 İnşaat alanı gürültü sınır değerleri

Hassasiyet Seviyesi	Lgündüz (dB(A))	Lakşam (dB(A))	Lgece (dB(A))	Lgag (dB(A))
Hassasiyet Seviyesi IV.	70	65	60	70
Hassasiyet Seviyesi III	65	60	55	65
Hassasiyet Seviyesi II	60	55	50	60
Hassasiyet Seviyesi I	55	50	45	55

V.1.12 Arazinin hazırlanması ve inşaat alanı için gerekli arazinin temini amacıyla kesilecek ağaçların tür ve sayıları, ortadan kaldırılacak tabii bitki türleri ve ne kadar alanda bu işlerin yapılacağı

Proje alanında ağaç bulunmamaktadır. Bunun dışında , Toplam (8547,65 m²) bir alanda mevcut olan flora projeden etkilenecektir. Proje yerinde tespit ettiğimiz flora türleri bu raporun I. 3. 1. Bölümünde liste halinde verilmiştir. Tespit edilen flora türleri ülkemiz de geniş yayılışı olan türlerdir. Proje yerinde Endemik veya nesli tehlikede olan tür mevcut değildir.

V.1.13 Arazinin hazırlanması ve inşaat alanı için gerekli arazinin temini amacıyla elden çıkarılacak tarım alanlarının büyüklüğü, bunların arazi kullanım kabiliyetleri ve tarım ürün türleri.

Tarım ve Orman Bakanlığının hazırladığı “Detaylı Toprak Etüd ve Haritalama Projesi” Arazi Kullanım Kabiliyeti haritalarındaki verilere göre proje yeri IV. Sınıf arazidir.

Proje kapsamında Arazi hazırlanması ve inşaat aşamasında 8547,65 m² III. Sınıf Arazi elden çıkarılacaktır.

V.1.14 Arazinin hazırlanmasından başlayarak ünitelerin faaliyete açılmasına dek yerine getirilecek işlerde çalışacak personelin ve bu personele bağlı nüfusun konut ve diğer teknik/ sosyal altyapı ihtiyaçlarının nerelerde ve nasıl temin edileceği.

İnşaat aşamasında projede günde ortalama 30 işçi ve teknik eleman çalışacaktır. Bu aşamada çalışacak olan işçilerin bir kısmı mesai sonunda evlerine gidecek olup diğer işçiler için de şantiye binası kurulacaktır.

İnşaat sırasında çalışacak personelin, yemek, banyo, tuvalet gibi günlük ihtiyaçları kurulacak olan şantiye binasında sağlanacaktır. Ayrıca proje yerinin yerleşim yerlerine çok uzak olmaması işçilerin ihtiyaçlarını bu yerleşim yerlerinden sağlamanada olanak vermektedir.

V.1.15 Arazinin hazırlanmasından başlayarak ünitelerin faaliyete açılmasına dek sürdürülecek işlerden , insan sağlığı için riskli ve tehlikeli olanlar

Arazinin hazırlanması ve inşaat aşamasında iş kazaları dışında oluşabilecek insan sağlığı için riskli ve tehlikeli olan faaliyetler yoktur. Bu hususta İş Sağlığı ve Güvenliği uzmanından destek alınacak hazırlanacak rapora tam uyum sağlanacaktır. İnşaat alanında Anayasa'nın 94'üncü maddesinin (1)'inci fıkrası gereğince onaylanmış olan 35-2008 “İş Sağlığı ve

Güvenliği Yasası'nın tüm hükümlerine uyulacaktır. İnşaatı yapacak firma aşağıdaki güvenlik önlemlerini almakla yükümlü olacaktır.

- Şantiyede çalışacak işçiler kişisel koruyucu donanım kullanacaktır.
- Şantiyede bulunacak tüm personellere iş sağlığı ve güvenliği eğitimi verilecektir.
- Kullanılacak boya, solvent ve çeşitli izolasyon maddelerden bazıları zehirli ve zararlı etkiye sahip olabileceğinden, bunların kullanımı sırasında işçi sağlığı yönünden, atıkların uzaklaştırılması sırasında ise insan ve çevre sağlığı yönünden gerekli önlemler alınarak (İşçilere gözlük, maske, eldiven, çizme, tulum gibi koruyucu malzemeler verilerek, atıklar da toplanmaktadır.) risk ve zarara neden olunmayacaktır.
- Yangın donanımı, acil durum ekibi, ekipmanları hazır bulundurulacaktır.
- Gürültü emisyonunu azaltmak için raporda belirtilen önlemler alınacaktır.

V.1.16 Proje alanında peyzaj öğeleri yaratmak veya diğer amaçlarla yapılacak saha düzeltmelerinin (ağaçlandırmalar, yeşil alan düzenlemeleri v.b.) ne kadar alanda nasıl yapılacağı, bunun için seçilecek bitki ve ağaç türleri

Peyzaj projesi hazırlık aşamasındadır. Bölgeye en uygun türler belirlenip peyzaj projesi hazırlanacaktır.

V.1.17 Diğer faaliyetler

Bu bölümde bahse konu olacak diğer hususlar yoktur.

V.2. PROJENİN İŞLETME AŞAMASINDAKİ FAALİYETLER, FİZİKSEL VE BİYOLOJİK ÇEVRE ÜZERİNE ETKİLERİ VE ALINACAK ÖNLEMLER

V.2.1 Proje kapsamındaki tüm ünitelerin özellikleri, hangi faaliyetlerin hangi ünitelerde gerçekleştirileceği, kapasiteleri, faaliyet üniteleri dışındaki diğer ünitelerde sunulacak hizmetler

Proje kapsamında 336 adet konut-1 adet kafe -SPA-sinema salonu ve 4 havuz (2 kapalı,2 açık)yapılacaktır. 4 blok yapılacak projede Tip A blok 1 Bodrum+Zemin+ 10 kat -81 konut, Tip A blok 2 Bodrum+Zemin+ 12 kat -87 konut , Tip A blok 3 Bodrum+Zemin+ 12 kat -87 konut , Tip B blok 1 Zemin+ 10 kat -81 konut yapılacaktır. Tip A Blok 1 Bodrumunda otoparklar, Tip A Blok 2 ve Tip A Blok 3 Bodrum katları birleşik olmak üzere faaliyet üniteleri(SPA,Spor salonu,sinema salonu,café) yer alacaktır.

Tip A blok 1 (Bodrum+10 katlı binada, bodrumda otoparklar , binada 20 adet 2+1, 40 adet 1+1, 21 adet 1+0 olmak üzere toplam 81 adet konut olacaktır)

Bodrum: 152 adet kapalı otopark

Zemin kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

1-9 kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

10.kat : 1 adet 1+0

Tip A blok 2 (Bodrum+12 katlı binada, bodrumda faaliyet üniteleri (Tip A Blok 2 ve Tip A Blok 3 Bodrum katları birleşik olmak üzere SPA,Spor salonu,sinema salonu,café yer alacaktır.) , binada 20 adet 2+1, 48 adet 1+1, 19 adet 1+0 olmak üzere toplam 87 adet konut olacaktır)

Bodrum: Tip A Blok 2 ve Tip A Blok 3 Bodrum katları birleşik olmak üzere SPA,Spor salonu,sinema salonu,café yer alacaktır.

Zemin kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

1-8 kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

9.kat : 6 adet 1+1

10.kat : 2 adet 2+1, 2 adet 1+1

11. kat :4 adet 1+1

12. kat :4 adet 1+0

Tip A blok 3 (Bodrum+12 katlı binada, bodrumda faaliyet üniteleri (Tip A Blok 2 ve Tip A Blok 3 Bodrum katları birleşik olmak üzere SPA,Spor salonu,sinema salonu,café yer alacaktır.) , binada 20 adet 2+1, 48 adet 1+1, 19 adet 1+0 olmak üzere toplam 87 adet konut olacaktır)

Bodrum: Tip A Blok 2 ve Tip A Blok 3 Bodrum katları birleşik olmak üzere SPA,Spor salonu,sinema salonu,café yer alacaktır.

Zemin kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

1-8 kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

9.kat : 6 adet 1+1

10.kat : 2 adet 2+1, 2 adet 1+1

11. kat :4 adet 1+1

12. kat :4 adet 1+0

Tip B blok 1 (Zemin +10 katlı binada, 20 adet 2+1, 40 adet 1+1, 21 adet 1+0 olmak üzere toplam 81 adet konut olacaktır)

Zemin kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

1-9 kat : 2 adet 2+1, 4 adet 1+1, 2 adet 1+0

10.kat : 1 adet 1+0

Tablo1: konutlarda yaşaması beklenen kişi sayısı

Konut Tipi	Konut adeti	Her konutta yaşaması beklenen kişi sayısı	Toplam yaşaması beklenen kişi sayısı
1+1	176 adet	2 kişi	352 kişi
1+0	80 adet	2 kişi	160kişi
2+1	80 adet	2 kişi	160 kişi
Toplam			672 kişi

V.2.2 Faaliyet ünitelerinde ve diğer ünitelerde içme, kullanma, proses, kazan soğutma, v.b. amaçlarla kullanılacak suyun miktarları, kullanılacak suyun proses sonrasında atık su olarak fiziksel, kimyasal ve bakteriyolojik özellikleri, atık su arıtma tesislerinde bertaraf edilecek maddeler ve hangi işlemlerle ne oranda bertaraf edilecekleri, arıtma işlemleri sonrası atık suyun ne miktarda, hangi alıcı ortamlara , nasıl deşarj edileceği

Proje kapsamında 336 adet konut-1 adet kafe -SPA-sinema salonu ve 4 havuz (2 kapalı,2 açık) yapılacaktır. Sitede yaşaması beklenen toplam kişi sayısının **672 kişi** olması beklenmektedir. Su ihtiyaçları şu şekilde olacaktır.

➤ **Konutlarda**

Konutlar için

Mutfak banyo ve tuvalette kullanma suyu olarak kişi başına 250 lt. su hesaplanmıştır. 672 kişi x 250 lt = 168000 lt/gün = **168m3/gün** kullanma suyuna gereksinim olacaktır.

➤ **Yan tesislerde ise su şekilde olacaktır. ; (TC İller Bankası Teknik Şartnamesi)**

Tablo 23: Kurulacak ünitelere göre SU İhtiyacı :

Üniteler	Tüketim Değeri (kişi/gün)	Su ihtiyacı Miktarı (m ³ /gün)
Personel (15 kişi)	150 lt/gün	2,25 m ³ /gün
SPA merkezi (400 kişi)	100 lt/gün	40 m ³ /gün
Havuzlar (500 kişi)	40 lt/gün	20m ³ /gün
Café (1 adet)	10 m ³ /gün	10 m ³ /gün
		TOPLAM 72,25 m ³ /gün

Konutlar 168 m³/gün + Yan tesisler (72,25 m³/gün) = 240,25 m³/gün ~ 245 m³/gün

Bu durumda konutlar yerleşime açıldıktan sonra **245 m³/gün** su ihtiyacı olacaktır. Havuzlar için gerekli su ihtiyacı 571,2 m³ ~ 600 m³) (açık havuz 1 - 217 m² x 1.20 m = 260,4 m³ - açık havuz 2 - 217 m² x 1.20 m = 260,4 m³ kapalı havuz 1 -32,7 m² x 1.20 m = 39,24 m³ - kapalı havuz 2 -9,3 m² x 1.20 m = 11,16 m³) olup ihtiyaç olan su şebeke suyunda karşılanmayacak olup su satıcılarından temin edilecektir.

Konutlara su verilmesi için Lefke Belediyesi ve Su İşleri Dairesine başvurulara bulunulmuştur. Su İşleri Dairesi vermiş olduğu görüşte , bölgede altyapı ve kaynak yetersizliği olduğunu , bölgeye takviye su temin edilmesi gerektiğini, bu nedenle bölgeye gerek su temin projesi kapsamında uygulanacak projelerle gerekse Daire ve Belediye işbirliği ile yapılacak projelerle düzenli su iletilmesi sağlanacak döneme kadar plananan apartman projesine günümüz koşullarında su veremeyeceği yönünde görüş vermiştir. Belediye ise Gaziveren su hattı projesi tamamlandığı zaman su verilebileceğini bildirmiştir. Su ihtiyacı bir müddet tankerlerle sağlanacaktır. Gaziveren bölgesinde su sıkıntısı yaşanmaktadır. Bölgede büyük bir hızla artan yapılaşma ile su problemi daha da artacaktır. Bölgeye konut yapan yatırımcılar ile Belediye arasında bir anlaşma yapılarak gerekli altyapının ve isale hatlarının döşenmesi hususunda yatırımcıların giderleri üstlenebileceği bir sistem kurulması **elzendir**

Bölgeye bir an önce gerekli altyapının yapılması büyük önem arz etmektedir.

Proje genelinde su tasarrufu sağlayan musluk başlıkları, çift başlıklı sifonlar gibi su tasarrufu sağlayan cihazlar kullanılacaktır.

Havuz suyundaki mikroorganizmaları yok ederek suyu dezenfekte etmek için Sağlık Bakanlığında onaylı çeşitli kimyasallar kullanılacaktır. klor , pH düşürücü, yosun önleyici, çöktürücü (topaklayıcı) ürünleri, sürekli ve düzenli olarak bilinçli bir şekilde kullanılacaktır. Burada kullanılacak olan kimyasalların miktarları kullanan kişiye ve kişilere göre değişeceğinden parametreleri kurulacak olan otomasyon sistemi ile ölçülerek yine otomasyon sistemiyle dozlama yapılacaktır.

Proje kapsamında oluşacak atıksu miktarları aşağıdaki gibi olacaktır.

Konutlar: Toplam: 672 kişi yaşayacaktır.

Kişi başına günlük içme kullanma suyu tüketiminin 250lt/kişi.gün olacaktır. Kullanılan suyun tamamının atıksuya dönüşeceği kabulü ile oluşacak atıksu miktarı aşağıdaki gibi olacaktır.

$$Q_{\text{ATIKSU}} = (q) \times (N)$$

Burada ; Q_{ATIKSU} : Atıksu debisi (lt/gün)
q : Birim su tüketimi (lt/kişi/gün)
N : Kişi sayısı

Olmak üzere

Konutlarda: $Q_{\text{ATIKSU}} = 672 \text{ kişi} \times 250 \text{ lt} = 16800 \text{ lt/gün} = \mathbf{168 \text{ m}^3/\text{gün}}$ atıksu

Yan tesislerde; yaklaşık 72,25 m³/gün atıksu oluşacaktır. (Tablo 23)

Konutlar toplamında 240,25 m³/gün ~ 245 m³/gün atıksu oluşacaktır. Bu sular evsel atık su niteliğinde olacaktır. Atık su özellikleri Tablo 24deki değerleri taşıyacaktır

Tablo 24Ham evsel atık suyun tipik özellikleri

			Konsantrasyon	Konsantrasyon	Konsantrasyon
Kirleticiler	Birim	Zayıf	Orta	Kuvvetli	
BOI ₅ (20 C°)	mg/l	110	220	400*	
KOI	mg/l	250	500	1000*	
Toplam Karbon	mg/l	80	160	290	
Toplam Katı (TS)	mg/l	350	720	1200	
Azot (toplam)	mg/l	20	40	85	
Fosfor	mg/l	4	8	15	
Klorürler	mg/l	30	50	100	
Sülfat	mg/l	20	30	50	
Yağ-gres	mg/l	50	100	150	

*Ülkemiz şartlarında ham atıksuya yapılan son analiz neticelerine (2023 yılı verileri) göre BOD₅ değerleri 706 mg/l – 439 mg/l – 675 mg/l, COD değerleri 1212 mg/l – 766 mg/l – 1148 mg/l çıkmaktadır.

Proje kapsamında atıksu arıtma tesisi yapılması planlanmaktadır. Ardışık Kesikli Reaktör Sistemi ile yapılacak arıtma maksimum atıksu çıkış değer kabulleri yapılarak projelendirilecektir. Proje alanı Kuzey batısına sınırdan 6 m içeride gömme olarak yer alacak arıtma tesisi **245 m³/gün** kapasiteye sahip olacaktır.

Arıtma sistemi; dengeleme havuzu, havalandırma tankı(biyolojik reaktör), atıksu terfi pompası, blower, difüzör sistemi,tertiary sistem , arıtılmış su deşarj pompası, klor pompası ve

otomasyon panosundan oluşmaktadır. Atıksu ilk olarak ızgaradan geçerek dengeleme havuzunda toplanır. Izgara atıksu içerisinde bulunabilecek ve ekipmanlara zarar verebilecek iri boyutlu katı maddelerin tutulmasını sağlamaktadır. Dengeleme havuzu atıksuyun debi ve kirletici konsantrasyonun dengelenerek tesise homojen su verilmesini sağlamak amacıyla kullanılmaktadır. Atıksu terfi pompası tanımlanan zaman aralıklarında suyu biyolojik reaktöre basar ve blower belirli bir süre otomatik olarak çalışır. Bu süreçte mikroorganizmalar tarafından arıtma işlemi gerçekleştirilir. arıtılmış temiz su biyolojik arıtma çıkış suyu dengeleme havuzuna alınır. Buradan terfi pompaları ile tertiary sisteme (üçüncül arıtma) verilir. Biyolojik arıtma sonrasında uygulanacak ileri arıtma yöntemi ile suda bulunan demir, askıda katı madde ve bulanıklık giderilerek çıkış suyu emniyetli bir şekilde sulama suyu olarak değerlendirilmektedir.

Atıksu arıtma tesisi, %30 doluluk oranına göre çalışabilen modüler arıtma olarak tasarlanacaktır.

Arıtma tesisi çıkış suyu, peyzaj alanlarına verilecektir. Çıkış suyunun depolanması için depo tasarımı yapılacaktır. Fazla su, Belediye ile görüşülecek ihtiyacı olması halinde Belediye'nin isteyeceği alana taşınacaktır. Herhangi bir alıcı ortama deşarjı yapılmayacaktır.

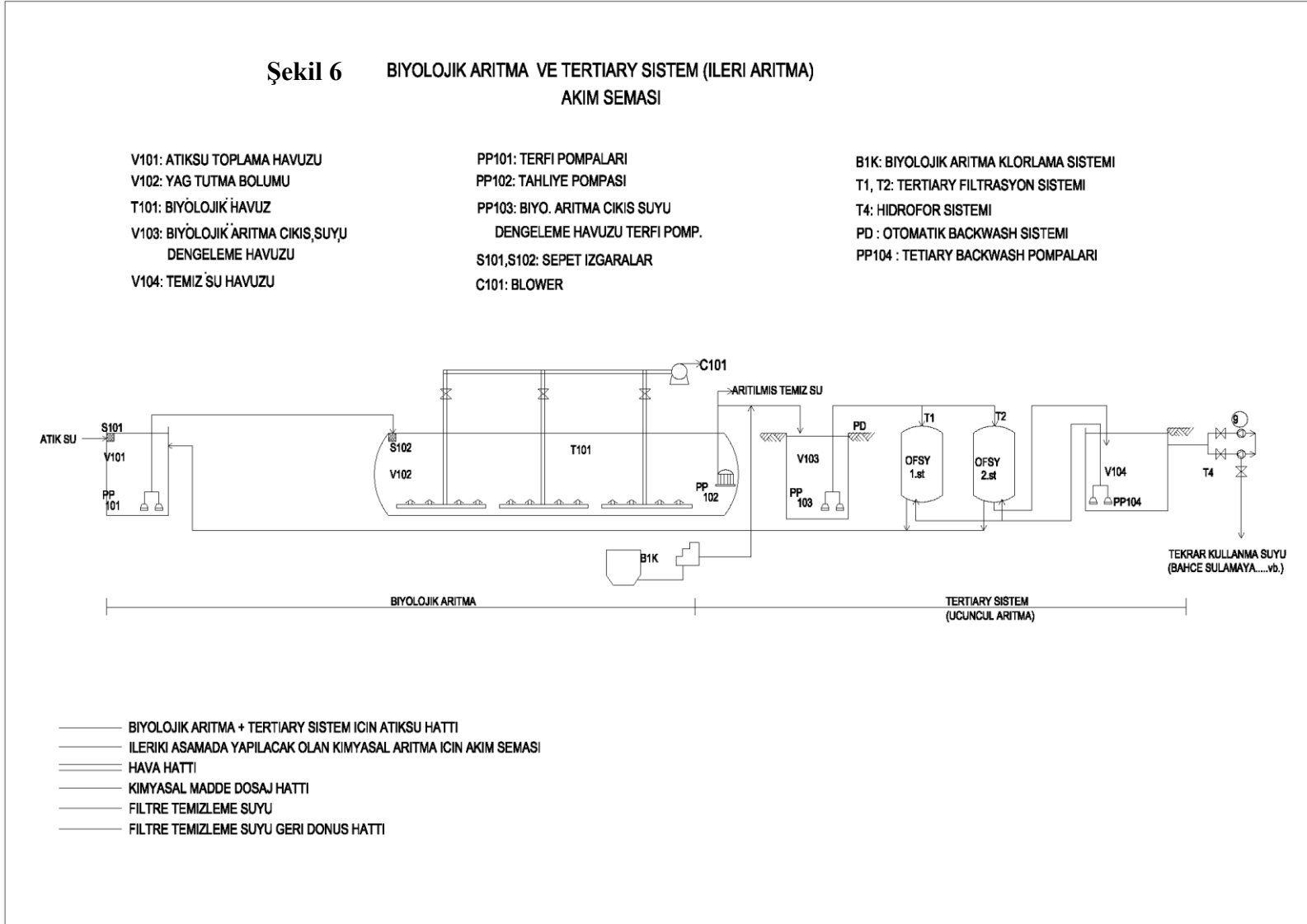
Arıtma tesisinin bakımı, işletilmesi ve her türlü tahlillerinin yapılması site yönetimi tarafından yaptırılacaktır. Personel tarafından günlük bakımı, danışman firma tarafından ise haftalık/aylık bakımı yaptırılacaktır. Çıkış suyu parametreleri standartlara uygun olacaktır. Ayda en az bir kez çevre ve mikrobiyoloji analizleri yaptırılacaktır. Çıkış suyu raporları dosyalanıp Çevre Koruma Dairesi'ne bilgi verilecektir. Arıtma tesisinde gerçekleşecek olan herhangi bir arıza durumunda teknik ekip müdahale yapıp, onarım yapılana kadar atıksular dengeleme havuzunda depolanacaktır. Atıksular, dengeleme tankında çok fazla bekletildiği durumlarda BOİ, KOİ ve diğer konsantrasyonlar artmaktadır. Bu nedenle, sorun çözülmemesi durumunda vidanjör çağrılarak, atıksu çekilecektir.

Arıtma tesisi çıkış suyu kalitesi Su ve Toprak Kirliliği ve Hava Kalitesinin Korunması Tüzüğü'ndeki değerlere uyulması sağlanacaktır. (tablo 25) çıkış suyu proje sahasının yeşillenmesi için bahçe sulamada sulama suyu olarak kullanılacaktır. (şekil 6)

Tablo 25 : 18/12 sayılı çevre yasası arıtılmış su parametreleri:

	Komposit Numune (2 saatlik)	Komposit Numune (24 saatlik)
BOİ5	50 mg/lt	45 mg/lt
KOI	180 mg/lt	120 mg/lt
AKM	70 mg/lt	45 mg/lt
pH	6 - 9	6 - 9

Şekil 6 BIYOLOJİK ARITMA VE TERTIARY SİSTEM (ILERI ARITMA)
AKIM SEMASI



- BIYOLOJİK ARITMA + TERTIARY SİSTEM İÇİN ATIKSU HATTI
- İLERİKİ AŞAMADA YAPILACAK OLAN KİMYASAL ARITMA İÇİN AKIM SEMASI
- HAVA HATTI
- KİMYASAL MADDE DOSAJ HATTI
- FİLTRE TEMİZLEME SUYU
- FİLTRE TEMİZLEME SUYU GERİ DONUS HATTI

V.2.3.İşletme sahasındaki faaliyetlerin meskun mahallere ve karayollarına olabilecek etkileri ve giderilmesine yönelik tedbirler Ünitelerde Sunulacak Hizmetler

Proje Alanı ; Gaziveren yerleşim alanının 1,2-1,3 km Kuzey batısında, Güzelyurt-Lefke anayolunun 1.9 km batısında yer almaktadır. Alan sınırlarında Turistik tesis için izinlendirilmiş alan, boş parsel, kümesler bulunmaktadır. Proje alanı 1 km çevresinde ise tarım arazileri, toplu konut inşaat alanları , turistik tesis inşaat alanları, Afrodit Sitesi , konutlar, restoran, seralar , sahil yürüyüş yolu ve deniz bulunmaktadır.

Proje işletmeye açıldıktan sonra meskun mahallerin ve karayollarının etkilenmesi bir kaç şekilde olacaktır.

- **Nüfus Hareketleri**

Sitede yaşaması beklenen toplam kişi sayısı **672 kişi** olması beklenmektedir.

Proje iskana açıldığında çevre nüfusunda ortalama olarak 672 kişi artış olacaktır. Proje, hem yazlık konut ihtiyacına yönelik olarak hem de bölge konut ihtiyacı için düşünüldüğünden konutların yaz aylarında tam kapasitede dolu olacağı, kış aylarında ise nüfus yoğunluğunun kısmen azalması beklenmektedir. Ancak **nüfus hareketi meskun mahalleri etkileyecektir.**

Ülkemizde konut ihtiyacının, konut alanlarının ve konut politikalarının belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenecek konut politikaları, Ülkesel Fiziki Plan ve, kentsel/bölgesel planlarla uyum içinde yürütülmelidir. Konut politikaları, konut ihtiyacını karşılarken konut çevresi ve yaşayanların sosyo-ekonomik sorunlarının çözümlenmesini de kapsayacak düzeye getirilmelidir. Gaziveren yerleşim bölgesi Güzelyurt – Akdeniz Kırsal Gelişme Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Adanın, Batı - Kuzeybatı Bölgesinde yer alan bu bölge, mevcut idari ilçe sınırları ile sınırlı olmayan, bölgenin çevresel, kültürel ve tarihi mirasına değer kazandırarak bölge nüfusunun ekonomik ve sosyal şartlarının iyileştirilmesinin amaçlandığı özel bir coğrafi bölgedir.

Gaziveren ülkesel fiziki plana göre herhangi bir yeni rolü olmayan, üst kademelerdeki belediye merkezi yerleşmelere bağlı olan tüm diğer orta ve küçük köy yerleşmeleri arasında gösterilmiştir. Bu bölgeler için özgün karakterlerine zarar vermeyecek şekilde **sınırlı büyümeleri ve kontrollu gelişmelerinin desteklenmesi** öngörülmüştür. Bölgedeki Yayla, Güzelyurt ve Akdeniz dahil Bölgenin batı sınırını oluşturan kıyılar yapılaşmamış durumdadır. Bu kıyının yaklaşık yarısını oluşturan kısmı Akdeniz Özel Çevre Koruma Alanının içindedir ve bu tür kıyılarda Mutlak Koruma Stratejisi uygulanacaktır. En batıda Yeşilirmak'tan başlayarak Yayla'ya kadar uzanan kıyılar ise hali hazırda yapılaşmamış ve/veya kısmen yapılaşmış ve herhangi bir koruma rejimi altında olmayan kıyılardır. Proje alanı da bu bölgede yer almaktadır.

Bu kıyılarda Sınırlı Gelişme Stratejisi uygulanacaktır. Buna göre ; (1) Kıyılar herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına ve erişebilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenecektir. (2) Kıyı dışındaki alanlarda, tasarım ve yoğunluk sınırlandırmalarına tabi sınırlı gelişmeye izin verilecektir. (3) (a) Kıyılarda doğal ve ekolojik yapıya zarar vermeyen kıyı aktiviteleri ve sahillere hizmet verecek yapı ve altyapıya yönelik gelişmeler

yapılabilecektir (b) Liman, marina gibi tesisler sadece MS01 Ana Mekansal Stratejiler haritasında gösterilen yerlerde yapılabilecektir. (4) Sahil şeridleri içerisinde kalan alanda, sahilleri birbirine bağlamaya yönelik olarak yürüyüş ve/veya bisiklet yolları, açık alanlar, gezinti alanları gibi rekreatif kullanımların yanında sınırlı sayıda restaurant, cafe gibi toplum yararına açık olan eğlence tesisleri yer alabilecektir. (5) Rekreasyon alanları, toplum için dinlenme yerleri, piknik alanı, restoranlar, kamuya ait plajlar, yürüme parkurları gibi dinlenme ile bağlantılı faaliyetlerin yanında Eko ve agro turizm türü gelişmeler ve kamping alanları teşvik edilecektir.

- **Altyapı Problemleri / Trafik Yoğunluğu**

Bölgedeki yapılaşma özellikle Gaziveren kıyı şeridi boyunca artmaktadır. Artan yapılaşmayı karşılayacak oranda bir altyapı faaliyeti olmaması çeşitli sorunlara yol açacaktır. Bu nedenle bu bölge için acil önlemler düşünülmeli, Lefke imar planı sonlandırılarak hayata geçirilmelidir. Bahse konu bu proje de bu bölgede yapılacaktır. Böylesi yapılar yapılmadan ve izin sürecine girmeden önce imar planının hayata geçirilmemiş olması yetersiz altyapı, nüfus yoğunluğu, görüntü vb. Gibi problemleri de beraberinde getirecektir.

Proje,ağırlıklı olarak ikincil konut ihtiyacına yönelik yapılacaktır. İkinci konutların, ekonomiye kazandırılması, yaşam ve çevre kalitesinin artırılması amacı ile, sınırlama getirilmesi , kayıt altına alınması, kullanımının sağlanması yetersiz olan altyapılarının geliştirilmesi son derece önemlidir. Merkezi yönetimin kaynak aktarımlarında beldede sürekli yaşayanlar yanında, ikinci konut ve turizm alanlarına hizmet götürebilmeleri için kıyı belediyelerine destek sağlanması gerekmektedir. İkincil konut gelişmelerinin sınırlandırılarak gayrimenkul değerlerinin artırılması, İkincil konutların kullanım süreleri ile orantılı olarak emlak vergilerinin düzenlenmesi gerekmektedir. İkinci konut ve turizm amaçlı gelişmeler, tarıma elverişli araziler, doğal manzara alanları ve korunması gerekli diğer alanlar dışındaki alanlarda planlama gereklerine uygun olarak yapılmalıdır.

Bölge, teknik ve sosyal alt yapı bakımından yetersiz kalmaktadır. Su, kanalizasyon, katı atık bertarafı ve benzeri yeşil altyapı dahil bölgenin eksik veya yetersiz altyapı problemleri mevcuttur. Aynı zamanda Toplumdaki dezavantajlı kesimlerin yaşlı bakım evi, sosyal hizmet merkezi, engelli rehabilitasyon merkezi gibi ihtiyaçlarının yeterince karşılanamaması bölgenin en önemli sorunlarından birini teşkil etmektedir. Proje alanında atıksular toplanıp arıtıldıktan sonra tekrar kullanılacağından dolayı düzenli bakılacak bir arıtımla atıksu sorunu çözülecektir ancak sitede oluşması beklenen katı atıklar bölgenin çöp toplama alanına verilecektir. Site içerisinde her ne kadar da katı atık yönetim stratejileri geliştirilecek olsa da Lefke çöp alanına gidecek çöp miktarında artış olacaktır. Uygun bertaraf yönteminin olmadığı Lefke çöp alanının bir an önce rehabilite edilmesi ve bölgeye transfer istasyonu yapılması gerekmektedir.

Konutların iskana açılmasıyla birlikte her konutta araç bulunacağı düşünülürse yaklaşık 340 araç bu bölgedeki trafikte olacaktır. Ancak konutların aynı zamanda 2. Konut olarak değerlendirilebileceği ve sadece yaz aylarında kullanılacakları düşünülürse bu araç sayısının daha az olması , yaz aylarında ise maksimumda olması beklenmektedir.

Proje yerine ulaşımın sağlanması Güzelyurt-Lefke anayolu vasıtasıyla ve proje yeri ile ana yol arasında kalan bağlantı yolları ve toprak yollar vasıtasıyla yapılacaktır. Toprak yolların asfaltlanması Lefke Belediyesi önderliğinde proje yeri etrafında yapılmakta olan apartman projeleri yatırımcıları ile birlikte yapılacaktır. Yatırımcı üzerine düşen sorumluluğu yerine getirmekle yükümlü olacaktır.

Karayolları Dairesi proje alanı ile ilgili görüş vermiş olup , tüm yasal izinlerin alınması , Lefke Kaymakamlığı, Lefke Belediyesi ve Şehir Planlama Dairesinin olumlu görüş vermesi halinde kendileri açısından uygunluk belirtmiştir. İlgili tüm kurumlardan genele ilişkin görüşler alınmış olup ekte sunulmuştur.

Gaziveren bölgesinde yüksek miktarda konut yapılması yetersiz olan altyapı ve yol problemini daha da artıracaktır. Bu hususta Şehir Planlama Dairesi, Lefke Belediyesi, Karayolları Dairesi, Gaziveren halkı, sivil toplum örgütleri ve KTMMOB 'ne bağlı ilgili odalar öncülüğünde bir konsorsiyum kurulup yol alternatiflerinin çalışılması gerekmektedir.

Konutların yapılmasıyla birlikte anayolun ve yapılacak bağlantı yollarının trafik yükü artacaktır. Bu yol üzerindeki konutlar da bu trafikten önemli ölçüde olumsuz etkilenecektir. Bu hususta trafik yönetim planı hazırlanacaktır. Proje kapsamında yeterli otopark alanı ayrılacak , Site yönetimi profesyonel kişiler tarafından yapılacak olup site dışında araç parkı yapılmasına izin verilmeyecektir. (338 otopark- 186 açık-152 kapalı)

- **Görünüm- Gölge Çalışması**

Proje alanı etrafına bakıldığı zaman apartman projeleri inşaat alanı , tarım alanları olduğu göze çarpmaktadır. Bölge için acil önlemler düşünülmeli, Lefke imar planı sonlandırılarak hayata geçirilmelidir. Proje kapsamında yapılacak olan yüksek katlı binaların görüntü yönünden meskun mahallerin olumsuz yönde etkilenmesine neden olacaktır. Projenin görünümü şu şekilde olacaktır.



Şekil 7 Projenin görünümü

Şehir Planlama Dairesi (28 mart tarihli görüş) proje ile görüş belirterek bölgede imar planı çalışmalarının devam ettiğini, gelinen aşamada imar planının gelişme politikaları ve kararlarını etkilememek ve bölge ile ilgili sağlıklı politika ve kararlar üretilmesi için bölgenin kırsal karakterinin korunması gerektiğine vurgu yapmıştır. Bölgede yoğun yapılaşma olduğu dikkat çekilen görüşte şu şartları belirlemiştir;

- 1- (Fasıl 96) Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası kapsamında 8.maddenin (b) ve (c) fıkralarına uygun olarak (b) parselin bulunduğu bölgeye inşa edilmiş veya inşa edilecek olan binaların benzerlik veya uygun nitelik stiline korunması (c) tasarlanmakta olan projenin yapılacağı bölgede gerekli sağlık ,güvenlik,ulaşım,yaşam kolaylaştıran , iyileştiren ve güzelleştiren özellikler ve kolaylıklar koşulları sağlanması
- 2- Yol ortasından parsel yönüne 5.50 m (18 ayak) çekiliş yapılması
- 3- Yeterli otopark ihtiyacının arazi içerisinde sağlanması (her konuta 1 adet)
- 4- Yolların 11 m (36 ayak)yapılması
- 5- Kat sayısı için tan(55)sağlanması
- 6- Çevre Koruma Dairesinden ÇED Raporu , Jeoloji Maden Dairesi, Elektrik Kurumu, Tarım Dairesi, Su işleri Dairesi, Lefke Kaymakamlığı ve Çevre Koruma Dairesi ile ilgili tüm kurumlardan görüş alınması gerektiği vurgulanmıştır.

Şehir Planlama Dairesi şartlarına uyulacaktır

Şehir Planlama Dairesi şartlarına uyulacaktır

Proje alanı etrafında bulunan konutlar için projeden kaynaklanacak gölge izdüşüm çalışması yaptırılmıştır. Yaz ve kış aylarında , sabah-öğlen ve öğleden sonra olmak üzere 6 şekilde yapılmıştır. (Şekil 8-9-10-11-12-13)

Buna göre genel olarak ,Yaz aylarında ; Sabah vakitlerinde proje sahasının kendi içerisinde güney batı bölümleri, öğlen vakitlerinde proje sahasının kendi içerisinde kuzey doğu bölümleri , Öğleden sonra vakitlerinde ise proje alanının doğusunda kalan alanlar gölgede kalacaktır. Kış aylarında ; Sabah vakitlerinde proje alanının Kuzey batısında kalan alanlar, Öğlen vakitlerinde proje alanının kuzeyinde kalan alanlar, Öğleden sonra vakitlerinde ise proje alanının kuzey doğusunda kalan alanlar gölgede kalacaktır. Gölgeleğin uzunluğu ve kısıllığı yaz ve kış aylarında farklılık gösterecektir. Bu alanların içinde şu anda konut bulunmamaktadır ancak ileride bu alanlara turistik tesis ve apartmanlar yapılacaktır ve bu alanlar bu gölgeden olumsuz etkilenecektir.



Şekil 8
konutların
Haziran ayı
içerisinde
sabah 8.00
itibarı ile
yansıttığı
gölge
çalışması

Şekil 9
konutların
Haziran ayı
içerisinde Öğlen
12.00 itibarı ile
yansıttığı gölge
çalışması



Şekil 10
konutların
Haziran ayı
içerisinde
Öğleden sonra
14.00 itibarı ile
yansıttığı gölge
çalışması



Şekil 11
konutların
Aralık ayı
içerisinde
sabah 8 itibarı
ile yansıttığı
gölge çalışması

Şekil 12 konutların
Aralık ayı
içerisinde Öğlen
12.00 itibarı ile
yansıttığı gölge
çalışması



Şekil 13
konutlar
ve otel
bloğunun
Aralık ayı
içerisinde
Öğleden
sonra
14.00
itibarı ile
yansıttığı
gölge
çalışması

V.2.4 İşletme aşamasında yapılacak ilerden dolayı zarar görebilecek flora-fauna türleri (endemik türler, nesli tehlikde vb.) proje için seçilen yer ve faaliyetin etki alanında bulunan tür popülasyonlarının etkilenmesi

Proje yerinde tespit ettiğimiz flora türleri bu raporun IV.2.11 Bölümünde liste halinde verilmiştir. Tespit edilen flora türleri, projenin uygulanması ile zarar görüp yok olacaktır. Ancak tespit edilen türler ülkemizde çok yaygın olarak bulunan türler olup herhangi ender bir türün ortadan kalkması 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.

V.2.5 Faaliyet ünitelerinde ve diğer ünitelerde kullanılacak yakıt türleri, miktarları ve kimyasal analizleri. Yakıtların hangi ünitelerde ve ne miktarlarda yakılacağı ve kullanılacak yakma sistemleri, emisyonlar, ölçümler için kullanılacak aletler ve sistemler.

Proje tamamlandıktan sonra konutlar sahiplerine devredilecektir. Her konutta elektrik ve likit gaz kullanılacaktır.

Konutlarda ; Mutfakta likit gaz kullanılacaktır. Likit gaz çevredeki satış yerlerinden alınacaktır. Kullanılacak LPG/motorin/likit gaz ile kaynaklanacak emisyonun düşük miktarda olacağı düşünülmektedir. LPG Depoları , dış ortamdan izole bir alanda, etrafında ısı kaynağı olmayan ve darbe almayacak bir alana yerleştirilecektir.

Site genelinde ,Isıtma soğutma sistemi klimalarla sağlanacaktır. Klimalar seçilirken yüksek verimli, az enerji kullanan A sınıfı etiketine sahip ürünler olmasına dikkat edilecektir.

Toplu Konut genelinde enerji verimliliği sağlayacak ürünler kullanılması temel prensip olarak benimsenecektir. Bu kapsamda Apartmanlarda Dış cephe mantolama, tüm pencerelerde çift cam ve pvc,tüm merdiven holleri aydınlatmasında sensörlü aydınlatma armatürleri ve elektrik altyapısı yapılacaktır.

Faaliyet üniteleri için (spa,café vb.) ise ısıtma ve soğutma vrv klimalarla sağlanacaktır. Sistemin dış ünitesi bodrum katta yer alacaktır.

V.2.6 Tesisin faaliyeti sırasında her bir üniteden oluşacak katı atık miktar ve özellikleri, depolama-yığıma, bertarafı işlemleri, bu atıkların nerelere ve nasıl taşınacakları veya hangi amaçlar için ve ne şekilde değerlendirileceği

Proje faaliyete açıldıktan sonra oluşacak katı atıkların kodları aşağıdaki gibidir. Bertaraf yöntemleri ise maddeler halinde sıralanmıştır.

Atık listesi ve kodları

15 Atık Ambalajlar

15 01 01 Kağıt ve karton ambalaj

15 01 02 Plastik ambalaj

15 01 03 Ahşap ambalaj

15 01 04 Metalik ambalaj

15 01 05 Kompozit ambalaj

15 01 06 Karışık ambalaj

20 Ayrı toplanmış fraksiyonlar dahil belediye atıkları

20 01 25 Yenilebilir sıvı ve katı yağlar

20 01 26 20 01 25 dışındaki sıvı ve katı yağlar

20 01 27 Tehlikeli maddeler içeren boya, mürekkepler, yapıştırıcılar ve reçineler

20 01 28 20 01 27 dışındaki boya, mürekkepler, yapıştırıcılar ve reçineler

20 01 30 20 01 29 dışındaki deterjanlar

20 01 35 20 01 21 ve 20 01 23 dışındaki tehlikeli parçalar içeren ve iskartaya çıkmış elektrikli ve elektronik ekipmanlar

20 01 36 20 01 21, 20 01 23 ve 20 01 35 dışındaki iskarta elektrikli ve elektronik ekipmanlar

20 01 37 Tehlikeli maddeler içeren ahşap

20 01 38 20 01 37 dışındaki ahşap

20 02 Bahçe ve Park Atıkları

20 02 01 Biyolojik olarak bozunabilir atıklar

20 02 03 Biyolojik olarak bozunamayan diğer atıklar

20 03 Diğer Belediye Atıkları

20 03 01 Karışık belediye atıkları

20 03 02 Sokak temizleme kalıntıları

Katı atık miktarları şu şekilde olacaktır.

- **Konutlarda** Konutlarda 672 kişinin yaşayacağı düşünülmektedir. Kişi başı katı atık üretimi 1kg/gün alınrsa ;672 kişi x 1 kg/gün= **672 kg/gün** evsel nitelikli atık oluşacaktır.

➤ **Yan tesislerde ise şu şekilde olacaktır. :**

Tablo 26: yan tesislerde oluşacak katı atık miktarı ve dağılımları:

Üniteler	Birim Atık miktarı kg/gün	Toplam atık Miktarı (kg/gün)
-		
Personel (15 kişi)	0.2 kg/gün	3 kg/gün
SPA merkezi (400 kişi)	0.2 kg/gün	80 kg/gün
Havuzlar (500 kişi)	0.1 kg/gün	150kg/gün
Café (1 adet)	10kg/gün/dükkan	10kg/gün
		TOPLAM 243kg/gün

Bu durumda konutlar yerleşime açıldıktan sonra (672+243) **915 kg/gün** atık oluşacaktır.

Atıkların 3 gün arayla toplandığı düşünülürse atık miktarı 915 kg/gün x 3 gün=2745kg atık olacaktır.

Atığın özgül ağırlığı ,Birim hacimdeki madde ağırlığıdır (kg/m³). Toplam cop miktarının (ağırlık) ve hacminin belirlenmesinde kullanılır.

$$P = \frac{W}{V} \quad \begin{array}{l} W = \text{ağırlık (kg)} \\ V = \text{hacim (m}^3\text{)} \end{array}$$

O halde $V=W/P$ formülü ile hacim hesabı yapılabilir

Hacmi hesaplayabilmek için her bir atık kategorisinin hacimlerinin belirlenmesi gereklidir. Daha sonra toplam hacim bulunabilir. Evsel atık içerikleri tablo 27 da görüldüğü gibi kabul edilebilir. (Katı atıkların fiziksel özellikleri Yrd. Doç. Dr.Asude Ateş)

Atık	Toplanan % ağırlık	Özgül ağırlık (kg/m ³)
Gıda atıkları	30	290
Kağıt	35	90
Bahçe atıkları	15	100
Plastikler	5	65
Alüminyum	6	160
Diğer atıklar	9	480
Toplam	100	

Tablo 27Evsel
atık içerikleri

Tablo 282745kg atık için hacim hesabı

Atık	Toplanan %ağırlık	Özgül ağırlık kg/m ³	Hacim (m ³)
Gıda atıkları	823,5	290	2,83
Kağıt	960,75	90	10,67
Bahçe atıkları	411,75	100	4,11
Plastik	137,25	65	2,11
Alüminyum	164,7	160	1,02
Diğer atıklar	247,05	480	0,51
Toplam	2745		21,25

2745kg evsel atığın toplam hacmi 21,25 m³ olacaktır.

21,25m³=21250 lt

1konteyner 770lt

21250lt /770= 27,59 adet ~ 28 adet konteynır ihtiyacı olacaktır.

Konutlar geneline 28 adet konteynır yerleştirelecektir.

Bu atıklar çöp odasında toplandıktan sonra Lefke Belediyesi tarafından alınacaktır. (Lefke Belediyesi'nin görüşü ektedir.) çöp odası 3 tarafı kapalı önü yarım pencere şeklinde proje alanı güney batısında yer alacaktır. Kağıt, plastik ve metal atıkların geri dönüşüme gönderilmesi için site içerisinde duyurular yapılacaktır. Ambalaj ve Ambalaj Atıklarının Yönetimi Tüzüğü gereğince, ambalaj atıklarının çevre kirliliği oluşturmaması, düzenli depolama alanlarına azami seviyede taşınması amacıyla bu atıkların ayrı toplanarak biriktirilmesi sağlanacaktır. Bu atıklar ayrı bir şekilde toplanması için gerekli toplama ekipmanları bulundurulacak ve site yönetimi sorumluluğunda olacaktır. Daha sonra site yönetimi tarafından organize edilerek Çevre Koruma Dairesi'nden lisanslı geri dönüşüm firmalarına verilmesi sağlanacaktır.

Evsel atıklar koku, toz, sızdırma ve benzeri faktörleri yönünden çevreyi kirletmeyecek şekilde kapalı bir biçimde muhafaza edilecektir.

V.2.7 Tesisin faaliyeti sırasında meydana gelecek vibrasyon, gürültü kaynakları ve seviyeleri ve alınacak tedbirler.

Site genelinde gürültüye sebep olacak teknik merkezler, trafo ,jeneratör ve ısıtma soğutma(klimalar) dış üniteleri ve faaliyet üniteleri ısıtma soğutma dış ünitesi olacaktır.

Trafo proje alanı güney batı sınırına , Jeneratör proje alanı kuzey batı bölümüne sınırdan 6 m içeriye yerleştirilecektir. Jeneratör, yalıtımlı odaya/kabine yerleştirilecektir. Isıtma soğutma olarak klima (mini VRF ve Multi) kullanılacaktır. Dış ekipmanları için her dairede 1 adet dış ünite kendi balkonunda ayrılmış olan alüminyum panjur kapaklı klima menfezi/bacası içerisine konulacaktır.

Konutların kullanımı sırasında 18/2012 Sayılı Çevre Yasası kapsamında bulunan Çevresel Gürültü Değerlendirmesi ve Yönetimi Tüzüğü değerlerine uyulacaktır.

Proje alanı hassasiyet seviyesi II sınıfına girmektedir. (Hassasiyet seviyesi II; Çoğunlukla yerleşim amaçlı kullanılan konutlar, kamuya ait binalar ve öğretim binaları bulunan bölgeler gibi alanlara uygulanır.) Tablo 29 deki sınır değerleri aşılmaması sağlanacaktır.

Tablo29 Tüm çevresel gürültüye yönelik gürültü göstergelerinin sınır değerleri

Hassasiyet Seviyesi	Lgündüz (dB(A))	Lakşam (dB(A))	Lgece (dB(A))	Lgag (dB(A))
Hassasiyet Seviyesi IV.	70	68	65	5
Hassasiyet Seviyesi III	60	57	55	65
Hassasiyet Seviyesi II	55	52	50	60
Hassasiyet Seviyesi I	50	47	45	55

Site içerisinde herhangi bir etkinlik yapılacağında müzik yayını yapılması istenmesi halinde, Çevre Koruma Dairesi'ne izin için başvurulacaktır. İzin alınması halinde müzikli organizasyonlar yapılacaktır.

Canlı müzik yapılan ya da ses yükseltici cihazların kullanıldığı ve bu organizasyon ve etkinliklere bağlı olarak sesin yükseltildiği herkes tarafından duyulabilen kamu alanlarında kültürel faaliyetler, spor faaliyetleri, eğlence, dinlence ya da diğer organizasyon ve etkinlikler düzenleyen organizatörlerin, bu organizasyon ve etkinliklerden yayılan gürültünün sınırlandırıldığından emin olacağı şekilde:

(A) Organizasyon ve etkinliklerin herhangi bir sürecinde,tüm gürültünün Leşitlik değeri, çevresel gürültünün 6 dB(A) seviyesinin üzerinde değildir veya, (B) Gürültü emisyonu sonucu ortaya çıkan gürültü göstergelerinin değerleri tablo 29 'daki sınır değerlerini geçemez.

Hassas bölgeler göre Makine veya Elektirikle kuvvetlendirilmiş cihaz kullanılarak izinlendirilme gün ve saatleri ise Tablo 30 da verilmiştir.

Tablo 30 Hassas bölgeler göre Makine veya Elektrikle kuvvetlendirilmiş cihaz kullanılarak izinlendirilme gün ve saatleri (müzik izni saatleri ve günleri)

			Bar cafe	Disco	Restorant-meyhane
Hassasiyet Seviyesi II	Kapalı alan	Çarşamba	19.00-01.00	19.00-04.00	19.00-24.00
		Cuma	19.00-02.00	19.00-04.00	19.00-24.00
		Cumartesi	19.00-02.00	19.00-04.00	19.00-24.00

V.2.8 Proje alanında peyzaj unsurları oluşturmak veya diğer amaçlarla yapılacak saha düzenlemeleri

Proje kapsamında Peyzaj alanı 1520 m² olacaktır. Proje aşaması nihayetinde KTMMOB Peyzaj Mimarları Odasına kayıtlı faal üye peyzaj projesi hazırlanacaktır. Peyzaj alanları için su ihtiyacı arıtma tesisinden çıkacak su (245m³ / gün) ile karşılanacaktır. Birim alan başına 245 m³/ 1520 m² =0,161m³/m² = 161 lt/m² gibi bir su miktarı düşecektir. Peyzaj alanları için su ihtiyacı Peyzaj projesinden sonra netleşecek olsa da ,Nihai peyzaj çalışması da bu miktar gözetilerek yapılacak olsa da Bu miktar su oldukça fazla olduğundan ihtiyaç fazlası su kalacağı düşünülmektedir. Fazla su (arıtmadan çıkan su) kesinlikle alıcı ortama verilmeyecektir. Yatırımcı firma, İhtiyaç fazlası su için Lefke Belediyesi'nin yapacağı proje kapsamında üzerine düşen her türlü katkıyı koymakla yükümlü olacaktır. (Belediye bu hususta vermiş olduğu görüşte; arıtmadan çıkacak olan ihtiyaç fazlası suyun belediyenin yapacağı projeye dahil olup üzerine düşen her türlü katkıyı koymayı Çevre Koruma Dairesi huzurunda ÇED Raporunda şart olarak Kabul edilmesi gerektiği konusunda görüş vermiştir.)

V.2.9 Diğer Faaliyetler

Bu bölümde bahse konu olacak diğer hususlar yoktur.

V.3 Projenin Sosyal-Ekonomik Çevre Üzerine Etkileri

V.3.1 Proje İle Gerçekleşmesi Beklenen Gelir Artışları, Yaratılacak İstihdam İmkanları, Nüfus Hareketleri, Göçler, Eğitim, Sağlık, Kültür, Diğer Sosyal Ve Teknik Altyapı Hizmetleri Ve Bu Hizmetlerden Yararlanılma Durumlarında Değişiklikler

Proje, konut ihtiyacı ve ikincil konut ihtiyacına yönelik yapılacaktır. İkinci konutların, ekonomiye kazandırılması, yaşam ve çevre kalitesinin artırılması amacı ile, sınırlama getirilmesi, kayıt altına alınması, kullanımının sağlanması yetersiz olan altyapılarının geliştirilmesi son derece önemlidir. Merkezi yönetimin kaynak aktarımlarında beldeye sürekli yaşayanlar yanında, ikinci konut ve turizm alanlarına hizmet götürebilmeleri için böylesi belediyelere destek sağlanması gerekmektedir. İkincil konut gelişmelerinin sınırlandırılarak gayrimenkul değerlerinin artırılması, İkincil konutların kullanım süreleri ile orantılı olarak emlak vergilerinin düzenlenmesi gerekmektedir.

Proje alanına yapılması planlanan yüksek miktarda konutun ekonomiye kazandırılması için kayıt altına alınması gerekmektedir.

KKTC Cumhuriyet Meclisi'nin 10 Kasım 2008 tarihli birleşiminde kabul olunan 52/2008 sayılı "Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar)" Yasası çerçevesinde, resmi işlemlerin ve yasal başvuruların yapılması koşulu ile yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişiler, Bakanlar Kurulu onayına bağlı olarak, ülkemizden taşınmaz mal satın alma veya uzun vadeli kiralama hakkına sahip olabilmektedir. Son yıllarda artan yapılaşma ile birlikte Ülkemizde yabancıların konut edinmesi de artmıştır. Uzun vadede çeşitli sorunlara yol açabilecek bu hususun sınırlandırılması yerli halkın da aynı oranda konuta ulaşımının kolaylaştırılması gerekmektedir.

Gaziveren bölgesinde yüksek miktarda konut yapılması yetersiz olan altyapı ve yol problemini daha da artıracaktır. Bu hususta Şehir Planlama Dairesi, Lefke Belediyesi, Karayolları Dairesi, Gaziveren halkı, sivil toplum örgütleri ve KTMMOB 'ne bağlı ilgili odalar öncülüğünde bir konsorsiyum kurulup yol alternatiflerinin çalışılması gerekmektedir. Bölge halkının onaylamadığı hiçbir proje hayata geçirilmemelidir. Ayrıca bölgede şu anda yarım kalmış bir yürüyüş yolu projesi vardır. Bu projenin ilk tasarlandığı hali ile bitirilmesi şarttır. Zira yürüyüş yolu halkın denize geçişinin sağlanması hususunda en büyük güvencedir. Hiç bir hal ve koşulda projenin iptali ve halkın aleyhine değiştirilmesi Kabul görmemelidir. ÇED ekibi olarak görüşümüz, yürüyüş yolunun tamamlanması, Gaziveren halkının denizden koparılmasına neden olacak hiçbir yapıya veya projeye izin verilmemesi.

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.

V.3.2 Çevresel - Fayda Maliyet Analizi

Proje Alanı ; Gaziveren yerleşim alanının 1,2-1,3 km Kuzey batısında, Güzelyurt-Lefke anayolunun 1.9 km batısında yer almaktadır. Alan sınırlarında Turistik tesis için izinlendirilmiş alan, boş parsel, kümesler bulunmaktadır. Proje alanı 1 km çevresinde ise tarım arazileri, toplu konut inşaat alanları , turistik tesis inşaat alanları, Afrodit Sitesi , konutlar, restoran, seralar , sahil yürüyüş yolu ve deniz bulunmaktadır

Proje kapsamında ;

- * Konutlarda oluşacak olan tüm atıksular yapılacak olan kanalizasyon ağı ile toplanarak arıtma tesisine verilecektir. .
- * Site genelinde ,Isıtma soğutma sistemi ise klimalarla sağlanacaktır. Klimalar seçilirken yüksek verimli, az enerji kullanan A sınıfı etiketine sahip ürünler olmasına dikkat edilecektir.
- * Toplu Konut genelinde enerji verimliliği sağlayacak ürünler kullanılması temel prensip olarak benimsenecektir. Bu kapsamda Apartmanlarda Dış cephe mantolama, tüm pencerelerde çift cam ve pvc,tüm merdiven holleri aydınlatmasında sensörlü aydınlatma armatürleri ve elektrik altyapısı yapılacaktır.
- * Trafo proje alanı güney batı sınırına , Jeneratör proje alanı kuzey batı bölümüne sınırdan 6 m içeriye yerleştirilecektir. Jeneratör, yalıtımlı odaya/kabine yerleştirilecektir. Isıtma soğutma olarak klima (mini VRF ve Multi) kullanılacaktır. Dış ekipmanları için her dairede 1 adet dış ünite kendi balkonunda ayrılmış olan alüminyum panjur kapaklı klima menfezi/bacası içerisine konulacaktır.
- * Konutlar geneline 28 adet konteynır yerleştirecektir.
- * Ambalaj atıkları ve benzeri katı atıkların ayrı toplanması için yönetim inisiyatif üstlenecektir. Geri kazanımı mümkün olan atıkların lisanslı atık toplayıcılarına ulaştırılması sağlanacaktır. Site yönetimi bu yönde gerekli önlemleri alacaktır.
- * Tespit edilen flora türleri, projenin uygulanması ile zarar görüp yok olacaktır. Ancak tespit edilen türler ülkemizde çok yaygın olarak bulunan türler olup herhangi ender bir türün ortadan kalkması söz konusu değildir.

Proje alanı ile ilgili bazı önemli unsurlar göze çarpmaktadır.

• **Hafriyat Toprağı ve Taşınması**

Konut projesi için yapılacak olan kazının yaklaşık olarak 29200,5 m³ olduğu hesaplanmıştır, yapılacak olan dolgunun ise yaklaşık olarak 8577,17 m³ olduğu hesaplanmıştır. Kazıdan çıkacak olan toprak dolgu işlemlerine kullanıldıktan sonra 20623,33 m³ hafriyat fazlası toprak kalacaktır. Hafriyat fazlası toprak için Lefke Belediyesi'nden görüş alınmıştır. Bu görüşe göre toprak Belediye'nin göstereceği alana taşınacaktır.Toprağın taşınması ve gösterilecek alana serilmesi sırasında alınacak önlemlere rapor içerisinde değinilmiştir. Titizlikle yönetilmesi elzemdir.

• **Zemin Koşulları**

Projeye yönelik Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Jeofizik Rapor, Ön Geoteknik Değerlendirme Raporu hazırlanmıştır. Proje Jeoloji ve Maden Dairesi görüşüne de sunulmuştur, daire vermiş olduğu görüşte Bodrumlu yapılara ait temeller (Df-5.00m) ile yeraltı su seviyesinin çalışacağını bu nedenle yeraltı su seviyesinin drene edilmesi ve temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılması gerektiğini, statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağını, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirmelerin yapılması gerektiğini belirterek, vurgulamıştır. Ayrıca şu hususlara dikkat çekmiştir.;

- Yapılacak temel kazısında (5.00 m) kazı emniyetinin sağlanması , ve şev duraysızlığını önlemek amacıyla şevli kazı gerçekleştirilmesi(raporda 80 derece)
- Zemin taşıma gücü de dikkate alınarak projeye yön verilmesizemin problemlerinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınarak Zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanması ve uygulama esnasında yeraltı su seviyesinin ve yeraltı suyunun tuzluluk oranlarının da dikkate alınması
- Bodrum kazıları sırasında yeraltı su seviyesi ile karşılaşılacağından ,yeraltı suyu ve yoğun yağışlara bağlı oluşabilecek yüzey sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturularak yüzey ve Zemin sularının ortadan uzaklaştırılması
- Temel altı ve çevresinde , bodrum yan duvarlarında neme karşı su yalıtımı yapılması
- Zemin değerlendirme dosyasında yer alan diğer önerilerin dikkate alınarak uygulanması, static proje tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların tekrardan yapılması gerektiğini belirtmiştir.

Sonuç olarak,

- Proje Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Geoteknik Değerlendirme Raporu, Jeofizik Değerlendirme Raporu verileri baz alınarak yapılacak,tüm önerilere uyulacaktır.
- Yeraltı su seviyesi mutlaka drene edilecek, temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılacaktır.
- Statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağından, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirme yapılacaktır. Zeminde gerekli iyileştirme yapılmadan proje hayata geçirilmeyecektir.
- Yapılacak temel kazısında (5.00 m) kazı emniyetinin sağlanması , ve şev duraysızlığını önlemek amacıyla şevli kazı gerçekleştirilecektir. (raporda 80 derece olduğu belirtilmiştir.)
- Zemin taşıma gücü de dikkate alınarak projeye yön verilecek zemin problemlerinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınarak Zemin iyileştirme yöntemleri uygulanacak ve uygulama esnasında yeraltı su seviyesinin ve yeraltı suyunun tuzluluk oranlarının da dikkate alınacaktır.
- Bodrum kazıları sırasında yeraltı su seviyesi ile karşılaşılacağından ,yeraltı suyu ve yoğun yağışlara bağlı oluşabilecek yüzey sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturularak yüzey ve Zemin sularının ortadan uzaklaştırılması sağlanacaktır.
- Temel altı ve çevresinde , bodrum yan duvarlarında neme karşı su yalıtımı yapılacaktır.

- Zemin değerlendirme dosyasında yer alan diğer öneriler de dikkate alınarak uygulama yapılacak, statik proje tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların tekrardan yapılması sağlanacaktır.
gerektiğini belirtmiştir.
- Jeoloji ve Maden Dairesinin görüşünde belirtilen tüm önlemler eksiksiz bir şekilde yapılacaktır.
- İnşaatin her aşaması titizlikle denetlenmelidir.

- **Gaziveren Bölgesi ve Su sıkıntıları**

Gaziveren bölgesinde su sıkıntısı yaşandığı bilinmektedir. Bölgede büyük bir hızla artan yapılaşma ile su probleminin daha da artacağı düşünülmektedir. Bölgeye konut yapan yatırımcılar ile Belediye arasında bir anlaşma yapılarak gerekli altyapının ve isale hatlarının döşenmesi hususunda yatırımcıların mali kısmı üstlenebileceği bir sistem kurulması elzemdir

- **Peyzaj alanı azlığı /Arıtma çıkış suyu akibeti**

Proje kapsamında Peyzaj alanı 1520 m² olacaktır. Proje aşaması nihayetinde KTMMOB Peyzaj Mimarları Odasına kayıtlı faal üye peyzaj projesi hazırlanacaktır. Peyzaj alanları için su ihtiyacı arıtma tesisinden çıkacak su (245m³ / gün) ile karşılanacaktır. Birim alan başına 245 m³/ 1520 m² =0,161m³/m² = 161 lt/m² gibi bir su miktarı düşecektir. Peyzaj alanları için su ihtiyacı Peyzaj projesinden sonra netleşecek olsa da ,Nihai peyzaj çalışması da bu miktar gözetilerek yapılacak olsa da Bu miktar su oldukça fazla olduğundan ihtiyaç fazlası su kalacağı düşünülmektedir. Fazla su (arıtmadan çıkan su) kesinlikle alıcı ortama verilmeyecektir. Yatırımcı firma, İhtiyaç fazlası su için Lefke Belediyesi'nin yapacağı proje kapsamında üzerine düşen her türlü katkıyı koymakla yükümlü olacaktır. (Belediye bu hususta vermiş olduğu görüşte; arıtmadan çıkacak olan ihtiyaç fazlası suyun belediyenin yapacağı projeye dahil olup üzerine düşen her türlü katkıyı koymayı Çevre Koruma Dairesi huzurunda ÇED Raporunda şart olarak Kabul edilmesi gerektiği konusunda görüş vermiştir.)

- **Nüfus Hareketleri**

Sitede yaşaması beklenen toplam kişi sayısı **672 kişi** olması beklenmektedir.

Proje iskana açıldığında çevre nüfusunda ortalama olarak 672 kişi artış olacaktır. Proje, hem yazlık konut ihtiyacına yönelik olarak hem de bölge konut ihtiyacı için düşünüldüğünden konutların yaz aylarında tam kapasitede dolu olacağı, kış aylarında ise nüfus yoğunluğunun kısmen azalması beklenmektedir. Ancak Nüfus artışı çok yüksek olduğundan böyle bir **nüfus hareketi meskun mahalleri etkileyecektir.**

- **Altyapı Problemleri /yol problemi/ Trafik Yoğunluğu**

Bölgedeki yapılaşma özellikle Gaziveren kıyı şeridi boyunca artmaktadır. Artan yapılaşmayı karşılayacak oranda bir altyapı faaliyeti olmaması çeşitli sorunlara yol açacaktır. Bu nedenle bu bölge için acil önlemler düşünülmeli, Lefke imar planı sonlandırılarak hayata geçirilmelidir. Bahse konu bu proje de bu bölgede yapılacaktır. Böylesi yapılar yapılmadan ve

izin sürecine girmeden önce imar planının hayata geçirilmemiş olması yetersiz altyapı, nüfus yoğunluğu, görüntü vb. Gibi problemleri de beraberinde getirecektir.

Proje,ağırlıklı olarak ikincil konut ihtiyacına yönelik yapılacaktır. İkinci konutların, ekonomiye kazandırılması, yaşam ve çevre kalitesinin arttırılması amacı ile, sınırlama getirilmesi , kayıt altına alınması, kullanımının sağlanması yetersiz olan altyapılarının geliştirilmesi son derece önemlidir. Merkezi yönetimin kaynak aktarımlarında beldede sürekli yaşayanlar yanında, ikinci konut ve turizm alanlarına hizmet götürebilmeleri için kıyı belediyelerine destek sağlanması gerekmektedir. İkincil konut gelişmelerinin sınırlandırılarak gayrimenkul değerlerinin artırılması, İkincil konutların kullanım süreleri ile orantılı olarak emlak vergilerinin düzenlenmesi gerekmektedir. İkinci konut ve turizm amaçlı gelişmeler, tarıma elverişli araziler, doğal manzara alanları ve korunması gerekli diğer alanlar dışındaki alanlarda planlama gereklerine uygun olarak yapılmalıdır.

Bölge, teknik ve sosyal alt yapı bakımından yetersiz kalmaktadır. Su, kanalizasyon, katı atık bertarafı ve benzeri yeşil altyapı dahil bölgenin eksik veya yetersiz altyapı problemleri mevcuttur. Aynı zamanda Toplumdaki dezavantajlı kesimlerin yaşlı bakım evi, sosyal hizmet merkezi, engelli rehabilitasyon merkezi gibi ihtiyaçlarının yeterince karşılanamaması bölgenin en önemli sorunlarından birini teşkil etmektedir. Proje alanında atıksular toplanıp arıtıldıktan sonra tekrar kullanılacağından dolayı düzenli bakılacak bir arıtımla atıksu sorunu çözülecektir ancak sitede oluşması beklenen katı atıklar bölgenin çöp toplama alanına verilecektir. Site içerisinde her ne kadar da katı atık yönetim stratejileri geliştirilecek olsa da Lefke çöp alanına gidecek çöp miktarında artış olacaktır. Uygun bertaraf yönteminin olmadığı Lefke çöp alanının bir an önce rehabilite edilmesi ve bölgeye transfer istasyonu yapılması gerekmektedir.

Konutların iskana açılmasıyla birlikte her konutta araç bulunacağı düşünülürse yaklaşık 340 araç bu bölgedeki trafikte olacaktır. Ancak konutların aynı zamanda 2. Konut olarak değerlendirilebileceği ve sadece yaz aylarında kullanılacakları düşünülürse bu araç sayısının daha az olması , yaz aylarında ise maksimumda olması beklenmektedir.

Proje yerine ulaşımın sağlanması Güzelyurt-Lefke anayolu vasıtasıyla ve proje yeri ile ana yol arasında kalan bağlantı yolları ve toprak yollar vasıtasıyla yapılacaktır. Toprak yolların asfaltlanması Lefke Belediyesi önderliğinde proje yeri etrafında yapılmakta olan apartman projeleri yatırımcıları ile birlikte yapılacaktır. Yatırımcı üzerine düşen sorumluluğu yerine getirmekle yükümlü olacaktır.

Karayolları Dairesi proje alanı ile ilgili görüş vermiş olup , tüm yasal izinlerin alınması , Lefke Kaymakamlığı, Lefke Belediyesi ve Şehir Planlama Dairesinin olumlu görüş vermesi halinde kendileri açısından uygunluk belirtmiştir. İlgili tüm kurumlardan genele ilişkin görüşler alınmış olup ekte sunulmuştur.

Gaziveren bölgesinde yüksek miktarda konut yapılması yetersiz olan altyapı ve yol problemini daha da arttıracaktır. Bu hususta Şehir Planlama Dairesi, Lefke Belediyesi, Karayolları Dairesi, Gaziveren halkı, sivil toplum örgütleri ve KTMMOB 'ne bağlı ilgili odalar öncülüğünde bir konsorsiyum kurulup yol alternatiflerinin çalışılması gerekmektedir.

Konutların yapılmasıyla birlikte anayolun ve yapılacak bağlantı yollarının trafik yükü artacaktır.Bu yol üzerindeki konutlar da bu trafikten önemli ölçüde olumsuz etkilenecektir. Bu

hususla trafik yönetim planı hazırlanacaktır. Proje kapsamında yeterli otopark alanı ayrılacak , Site yönetimi profesyonel kişiler tarafından yapılacak olup site dışında araç parkı yapılmasına izin verilmeyecektir. (338 otopark- 186 açık-152 kapalı)

- **Görünüm- Gölge**

Proje alanı etrafında bulunan konutlar için projeden kaynaklanacak gölge izdüşüm çalışması yaptırılmıştır. Yaz ve kış aylarında , sabah-öğlen ve öğleden sonra olmak üzere 6 şekilde yapılmıştır. (Şekil 8-9-10-11-12-13)

Buna göre genel olarak ,Yaz aylarında ; Sabah vakitlerinde proje sahasının kendi içerisinde güney batı bölümleri, öğlen vakitlerinde proje sahasının kendi içerisinde kuzey doğu bölümleri , Öğleden sonra vakitlerinde ise proje alanının doğusunda kalan alanlar gölgede kalacaktır. Kış aylarında ; Sabah vakitlerinde proje alanının Kuzey batısında kalan alanlar, Öğlen vakitlerinde proje alanının kuzeyinde kalan alanlar, Öğleden sonra vakitlerinde ise proje alanının kuzey doğusunda kalan alanlar gölgede kalacaktır. Gölge uzunluğu ve kısıllığı yaz ve kış aylarında farklılık gösterecektir. Bu alanların içinde şu anda konut bulunmamaktadır ancak ileride bu alanlara turistik tesis ve apartmanlar yapılacaktır ve bu alanlar bu gölgeden olumsuz etkilenecektir

- **Planlama Yoksunluğu**

Proje, Fasıllar ve Binalar Düzenleme Yasası kapsamında tasarlanmıştır. Konu ile ilgili Şehir Planlama Dairesi'nden görüş alınmıştır. Alınan görüşte, Lefke İmar Planı çalışmalarının devam ettiğinin ve imar planı gelişme politikaları ve kararlarını etkilememek ve bölge ile ilgili sapıklı politika ve kararlar üretilmesi için, bölgenin kırsal karakterinin korunması önem taşıdığını belirtmiş, bölgede yoğun bir yapılaşmanın olduğu vurgulanmıştır.

Lefke bölgesi genelinde olmak üzere özellikle Gaziveren bölgesinde çok yoğun bir yapılaşma olduğu göze çarpmaktadır. Başlatılan imar planı sürecinin bir an önce tamamlanması gerekmektedir. Süreç uzadıkça dağınık bir gelişme görülen bölgede altyapı problemleri gibi daha birçok sorun baş gösterecektir. Bölgede acil olarak imar planının sonlandırılıp hayata geçmesi gerekmektedir. Böylesi yapılar yapılmadan ve izin sürecine girmeden önce imar planının hayata geçirilmemiş olması yetersiz altyapı, nüfus yoğunluğu, görüntü vb. Gibi problemleri de beraberinde getirecektir.

BÖLÜM VI HALKIN KATILIMI

VI.1.Projeden etkilenmesi muhtemel halkın belirlenmesi ve halkın görüşlerinin çevresel etki değerlendirmesi çalışmasına yansıtılması için önerilen yöntemler

Projeden etkilenmesi olası halkın belirlenmesi ve görüşlerinin alınması, ÇED Çalışmasına yansıtılması amacıyla yapılması planlanan halkın bilgilendirilmesi toplantısı için önerdiğimiz toplantı yöntemi; tesise en yakın , lokal, toplantı salonu vs. yerde basın kanalı ile yapılacak ilan sonrasında toplanılmasıdır.

Yöre ve bölge halkını sosyal ve ekonomik olarak etkilemesi beklenen projenin halkın bilgisie getirilmesi ve görüş ve önerilerinin alınması çok önemlidir. Bu nedenle en uygun yöntem bu olacaktır.

VI.2. Görüşlerine başvurulması öngörülen diğer taraflar

Bu hususta görüşü alınabilecek başka kurum yoktur.

VI.3.Bu konuda verebileceği diğer bilgi ve belgeler

Bu konuda verilebilecek diğer bilgi ve belgeler bulunmamaktadır.

BÖLÜM VII PROJENİN ALTERNATİFLERİ

Konut projesi Gaziveren'de tesis edilecektir.

Yer alternatifi ;

- Alanın İmara açık olması
 - Arazi değerlerinin yüksek olduğu alan üzerinde bulunması
 - Yatırımcıya ait olması
- Nedenleri ile proje belirtilen parsellere en uygun alternatif olarak düşünülmüştür.

Tasarım alternatifi ;

Tasarım sırasında, Fasıl 96 kuralları uygulanmıştır. Bu bölge kuralları içerisindeki kurallara uyulmak kaydıyla en uygun alternatif olarak seçilerek tasarım yapılmıştır..

Eylemsizlik alternatifi ;

Tasarı projenin hayata geçirilmemesi durumunda alan; tarım alanı olarak kalacaktır.

BÖLÜM VIII İZLEME PROGRAMI

İnşaat Aşamasında

- a. Müellif ve şantiye şefi tarafından, mimari projeye uyum sağlanacaktır.
- b. ÇED raporunda verilen taahhütlere uyum sağlanacaktır. Yatırımcı, şantiye şefi ve ilgili kurumlar tarafından izlenecektir.
- c. Şantiye şefi tarafından, inşaatın hazırlanması sırasında 18/2012 Çevre Yasası'nda belirtilen kriterlere uyulup uyulmadığı kontrol edilecektir.
- d. Şantiye şefi tarafından, çevreyi rahatsız edici şiddette gürültü oluşmaması için, rapor içerisinde belirtilen önlemleri alacaktır. Uzman kişilere sürekli olarak gürültü ölçümü yaptırılacaktır.
- e. Tozumanın önlenmesi , minimuma indirilmesi sağlanmalıdır. _Rapor içerisinde belirtilen önlemler alınacaktır.
- f. İlgili kurumlar, şantiye şefi, müellif tarafından, inşaat ve diğer teknik personelden oluşan atıkların rapordaki taahhüde uygun yapılıp yapılmadığı izlenecektir.
- g. Şantiye şefi, İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanı tarafından çalışan tüm elemanların 22/92 İş Yasasına göre çalışıp çalışmadığı izlenecektir.
- h. Şantiye şefi tarafından projenin zaman tablosuna uyulacaktır.
- i. Katı atık ve atıksu oluşumu izlenecek kayıt tutulacaktır. Projenin inşaat aşamasında portatif tuvaletlerin kullanımı, biriken atıksuyun haznedene alınması, oluşacak katı atıkların alandan izinler dahilinde uzaklaştırılması sağlanacaktır..
- j. Hafriyatın çıkarılması, yüklenmesi, taşınması , taşındığı alanda serilmesi aşamaları titizlikle yönetilecek, gerekli tüm önlemler alınacaktır.
- k. Projenin inşaatı sırasında, nesli tehlikede/koruma altında olan bir türle karşılaşılması durumunda, türe herhangi bir müdahale yapılmayacaktır. Türün alandan ayrılmasına izin verilecek,Ancak sahada çalışma yapılırken bu türlere rastlanırsa, türlerin korunarak alandan ayrılmasına izin verilecek bu sürede çalışmalara ara verilecektir.
- l. Proje Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Geoteknik Değerlendirme Raporu, Jeofizik Değerlendirme Raporu verileri baz alınarak yapılacak,tüm önerilere uyulacaktır.
- m. Proje Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Geoteknik Değerlendirme Raporu, Jeofizik Değerlendirme Raporu verileri baz alınarak yapılacak,tüm önerilere uyulacaktır.
- n. Yeraltı su seviyesi mutlaka drene edilecek, temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılacaktır.
- o. Statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağından, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirme yapılacaktır. **Zeminde gerekli iyileştirme yapılmadan proje hayata geçirilmeyecektir.**
- p. Yapılacak temel kazısında (5.00 m) kazı emniyetinin sağlanması , ve şev duraysızlığını önlemek amacıyla şevli kazı gerçekleştirilecektir. (raporda 80 derece olduğu belirtilmiştir.)
- q. Zemin taşıma gücü de dikkate alınarak projeye yön verilecek zemin problemlerinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınarak Zemin iyileştirme yöntemleri uygulanacak ve

uygulama esnasında yeraltı su seviyesinin ve yeraltı suyunun tuzluluk oranlarının da dikkate alınacaktır.

- r. Bodrum kazıları sırasında yeraltı su seviyesi ile karşılaşılacağından ,yeraltı suyu ve yoğun yağışlara bağlı oluşabilecek yüzey sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturularak yüzey ve Zemin sularının ortadan uzaklaştırılması sağlanacaktır.
- s. Temel altı ve çevresinde , bodrum yan duvarlarında neme karşı su yalıtımı yapılacaktır.
- t. Zemin değerlendirme dosyasında yer alan diğer öneriler de dikkate alınarak uygulama yapılacak, statik proje tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların tekrardan yapılması sağlanacaktır.
- u. Jeoloji ve Maden Dairesinin görüşünde belirtilen tüm önlemler eksiksiz bir şekilde yapılacaktır.
- v. İnşaataın her aşaması titizlikle denetlenmelidir. (Projenin zamanlama tablosu ekte verilmiştir.)

İşletme Aşamasında

- Konutların her türlü güvenliği sağlanacaktır.
- Yeterli sayıda bekçi ve koruma istihdam edilecektir.
- Sivil Savunma “Teşkilat ve Donanım Tüzüğü”nün uygulanması sağlanacaktır. Buna göre yönetim tarafından oluşturulacak kişilerden oluşacak bir Sivil Savunma Amiri ile yeterli sayıda Emniyet ve kılavuz Ekibi , ilk yardım ekibi oluşturulacaktır.
- Anayasa'nın 94'üncü maddesinin (1)'inci fıkrası gereğince onaylanmış olan “İş Sağlığı ve Güvenliği Yasası”nın tüm hükümlerine uyulacaktır.
- 18/12 sayılı çevre yasasının ve yasa altında çıkarılacak tüm yönetmeliklerin öngördüğü tüm hükümlere uyulacaktır.
- İş akım şeması hazırlanacaktır.
- Konutların yönetimi profesyonel olarak bu hususta hizmet veren firmalara yaptırılacaktır. Toplanacak aidatlarla sürdürülebilirliği sağlanacak olan yönetim, konut sahipleri tarafından oluşturulacak yönetim ile uyum içinde çalışacaktır. Meydana gelebilecek her türlü çevre sorununun çözümünden bu yönetim sorumlu olacaktır. Arıtma tesisinin bakım ve idamesi , gürültünün ve trafiğin önlenmesi, her türlü sorunun giderilmesi yönetimin sorumluluğunda olacaktır.
- Proje inşaatı tamamlandıktan sonra konutlar sahiplerine devredilecektir. Burada her kullanıcı kendi dairesine sahip olmakla birlikte, ortak bir yönetim şekline katılmayı da **satis sırasında taahhüt edecektir.** Böylece kullanıcıların kendilerinden oluşan bir iç yönetim, kurallar bütünü, aidat toplama şekli, önceden belirlenerek, yukarıda bahsi geçen kavramların hayata geçirilmesi ön görülmektedir.
- Sitenin genel olarak uygun zamanlarda Mekanik ve elektrik donanımlarının genel servisi bu yönetim tarafından yapılacaktır.
- Katı atık ve atıksu ile ilgili rutin olarak izleme yapılacak kayıt tutulacaktır.
- Arıtma tesisinin bakımı , işletilmesi ve her türlü tahlillerinin yapılması tesis yönetimi tarafından yaptırılacaktır. Yapılacak olan Arıtmanın ekipmanları her gün kontrol edilerek neticeler dosyalanacaktır. Haftada bir çıkış suyu estetik olarak incelenecek, bulanıklık var ise çamur miktarı gözden geçirilecektir. Fazla çamur sistemden uzaklaştırılacaktır. Çıkış suyu en

az ayda bir tahlil edilecektir. Çıkış suyu tahlil edildikten sonra dosyalanıp gerekliliğinde Çevre Koruma Dairesine bilgi verilecektir. (en az ayda bir kez çıkış suyu Devlet Labaratuvarında analiz ettirilerek dosyalacaktır. Elektrik kesintilerine karşı arıtmada kullanılmak üzere Jeneratör bulundurulacaktır.

- Fazla su (arıtmadan çıkan su) kesinlikle alıcı ortama verilmeyecektir. Yatırımcı firma, İhtiyaç fazlası su için Lefke Belediyesi'nin yapacağı proje kapsamında üzerine düşen her türlü katkıyı koymakla yükümlü olacaktır. (Belediye bu hususta vermiş olduğu görüşte; arıtmadan çıkacak olan ihtiyaç fazlası suyun belediyenin yapacağı projeye dahil olup üzerine düşen her türlü katkıyı koymayı Çevre Koruma Dairesi huzurunda ÇED Raporunda şart olarak Kabul edilmesi gerektiği konusunda görüş vermiştir.)
- Gürültü şikayeti gelmesi durumunda, problem teşkil eden noktalarda ölçüm yaptırılacak, gerekli ses yapı izolasyonu yaptırılacaktır.
- Proje inşaat ve işletme aşamasında arazi sınırlarına yakın kısımlarda yangın sirayetini yavaşlatıcı peyzaj önlemleri alınarak , inşaat aşamasında yangına karşı gerekli önlemlerin alınması ve acil durum yangın müdahale planlanması yapılacaktır. Proje inşaat ve işletme aşamasında arazinin tüm sınır cephelerini kapsayacak şekilde yangın sirayetine karşı kullanılacak yeterli aralıklarla yerleştirilmiş yangın vanaları ile hat içerisinde sürekli basınçlı suyu ve sürekli dolu durumda bulundurulan ayrı su deposu mevcut yer üstü hidrant sistemi kurulumunun (hortum dolapları dahil) projelendirilerek yapılacaktır.
- Ambalaj ve Ambalaj Atıklarının Yönetimi Tüzüğü gereğince, ambalaj atıklarının çevre kirliliği oluşturmaması, düzenli depolama alanlarına azami seviyede taşınması amacıyla bu atıkların ayrı toplanarak biriktirilmesi sağlanacaktır. Bu atıklar ayrı bir şekilde toplanması için gerekli toplama ekipmanları bulundurulacak ve site yönetimi sorumluluğunda olacaktır. Daha sonra site yönetimi tarafından organize edilerek Çevre Koruma Dairesi'nden lisanslı geri dönüşüm firmalarına verilmesi sağlanacaktır.
- Konutların kullanımı sırasında 18/2012 Sayılı Çevre Yasası kapsamında bulunan Çevresel Gürültü Değerlendirmesi ve Yönetimi Tüzüğü değerlerine uyulacaktır.

İşletme Sonraki Aşamada

- Proje devamlılık arz edecektir.

Acil Müdahale Planı

Projenin inşaat aşamasına geçilmeden **acil müdahale planı hazırlattırılıp** uygulanacaktır. **bu hususla ilgili iş sağlığı uzmanlarından profesyonel destek alınacaktır.**

Acil Eylem Olası Riskleri

İnşaat ve işletme aşamasında bazı kaza riskleri bulunmaktadır. bunlar; Endüstriyel kazalar (yangın, patlama, tehlikeli boyutlarda gaz/sıvı kaçaqları), doğal afetler (deprem, sel, fırtına, kasırga, heyelan vb.), sabotaj , mekanik arızalar aksaklıklar olabilmektedir. Bu nedenle **inşaat aşaması devam ederken bu hususla ilgili iş sağlığı uzmanlarından profesyonel destek alınacaktır.** personel bilgilendirilecek , bu konuda eğitilerek işçiler ve personelden oluşan bir ekip oluşturulacaktır. Projede çalıştırılacak işçiler 22/92 sayılı iş yasasına uygun olarak çalıştırılacaktır.

Acil Eylem Müdahale Yönetimi

- 1- Uyarı ve iletişim Sistemleri:** Acil eylem yönetiminin en önemli araçlarıdır. Haberleşmeyi ve acil durumlarda yapılması gereken işlemlerin zamanında yapılabilmesini amaçlar. Telsiz, telsiz telefon, telefon, GSM ve hoparlör gibi araçlar kullanılmalıdır.
- 2- Donanım:** Acil durumlarda, acil eyleme maruz kalan kişi , ekipman ve/veya yerin güvenliğini sağlayacak ve acil durumu en kısa ve en güvenli şekilde ortadan kaldıracak şekilde kullanılacak donanımlardır.
- 3- Bildirim:** Acil durum boyutuna göre, yasal çerçevede Mahalli kurumlarla, Sigorta,Emniyet, itfaiye vb. kurumlarla gerekli koordinasyon ve iletişim sağlanır.
- 4- eğitim:** Periyodik olarak acil duruma müdahale ekipleri ve diğer personelin korunma ve müdahale konusunda eğitim verilir.
- 5- Planlı Acil Eylem Tatbikatları:** Acil durumlara hazırlıklı olmayı amaçlayan tatbikatlar planlanarak yapılır.

Proje kapsamında muhtemel bir yangın durumuna karşın inşaat sahasında ve iskan aşamasında yangından etkilenebilecek alanlarda yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri gereğince yangın sistemleri bulunacaktır. inşaat aşaması devam ederken personel bilgilendirilecek , bu konuda eğitilerek işçiler ve personelden oluşan bir ekip oluşturulacaktır. Projede çalıştırılacak işçiler 22/92 sayılı iş yasasına uygun olarak çalıştırılacaktır

Acil eylem planı;

Proje alanında yapılması düşünülen faaliyet ile ilgili PGM İtfaiye biriminden görüş alınmıştır. Verilen görüşte alınması gereken tedbirler (kaçamak yolları, yangın dolapları, yangın vanaları vb.) alınacaktır.yapılacak olan apartmanların kat sayısı olağandan fazla olduğu için belirtilen önlemlerden daha fazlası alınacaktır. Bu hususta dünya örnekleri alınarak uygulama yapılacaktır.

Tesiste yangın ve patlamalara, sabotaja ve depreme karşı gerekli önlemler alınmış olup bununla ilgili yangın tüpleri tesiste hazır bulundurulacaktır. Tesiste çalışan işçiler yangın ve patlamalarla ilgili gerekli eğitimleri alması sağlanacaktır.

Herhangi bir yangın ya da patlama olduğunda;Derhal elektrik kesilecektir, En yakın itfaiyeye haber verilecektir.Yaralanan işçi veya konuk varsa tesiste hazır bulundurulan sağlık ekibi ve ilkyardım malzemeleriyle müdahale edilecek ve hemen en yakın sağlık kuruluşuna haber verilecektir. Tesiste bulunan konukların derhal ortamdan uzaklaştırılması sağlanacaktır.Tesiste bulunan atıkların derhal ortamdan uzaklaştırılması sağlanacaktır. Tesisin inşaat ve işletme aşamalarında uyarıcı ikaz levhaları kullanılacak bununla beraber her birim için acil eylem planları ayrı ayrı oluşturulacak ve görünür yerlere asılacaktır.

•

BÖLÜM IX **SONUÇLAR**

Ömer Faruk Kadioğlu Ticaret Şirketi Ltd'ye ait Apartman Tipi Toplu Konut Projesi Çevresel Etki Değerlendirilmesi Araştırma Raporunu hazırlamak amacı ile çalışma grubumuz Ocak 2024 tarihinde gerekli arazi çalışmalarını yapmışlardır.

Rapor 18/2012 sayılı Çevre Yasasının ilgili maddelerine göre onaylanan “Çevre Etki ve Değerlendirilmesi Tüzüğü” doğrultusunda hazırlanmış ve verilen formata uyularak iki bölümde hazırlanmıştır.

Bölüm I'de projenin tanımı ve amacı, Bölüm II'de proje için seçilen yerin konumu, Bölüm III'de projenin ekonomik ve sosyal boyutları, Bölüm IV'de proje alanının belirlenmesi ve çevresel özellikleri, Bölüm V'de, projenin Bölüm IV'de tanımlanan alan üzerindeki etkileri ve alınacak önlemler, Bölüm VI'da Halkı Katılım Toplantısı hakkında, Bölüm VII de projenin alternatifleri ve Bölüm VIII'de izleme programı açıklanmıştır.

Bu bölümde ise, daha önceki bölümlerde belirtilen açıklamaların **TEKNİK OLMAYAN ÖZETİ** verilmiştir.

- ✓ Ömer Faruk Kadioğlu Ticaret Şirketi Ltd'ye ait Apartman Tipi Toplu Konut Projesi , Lefke'de, Gaziveren sınırları içerisinde (yeni koçan) , S 29-C-09-A-4-B , S 29-C-09-A-4 Pafta Harita ve 101 numaralı Ada içerisinde 429 nolu Parsel üzerinde konut yapım projesidir.
- ✓ Proje kapsamında 336 adet konut-1 adet kafe -SPA-sinema salonu ve 4 havuz (2 kapalı,2 açık)yapılacaktır. 4 blok yapılacak projede blok tip A 1 Bodrum+Zemin+ 10 kat -81 konut, blok tip A 2 Bodrum+Zemin+ 12 kat -87 konut , blok tip A 3 Bodrum+Zemin+ 12 kat -87 konut , blok tip B 1 Zemin+ 10 kat -81 konut yapılacaktır. Blok tip A1 Bodrumunda otoparklar, Blok tip A 2 ve A3 Bodrum katları birleşik olmak üzere faaliyet üniteleri(SPA,Spor salonu,sinema salonu,café) yer alacaktır.
- ✓ Arazi mülkiyeti Ömer Faruk Kadioğlu Ticaret Şirketi Ltd'ye aittir. Arazi alanı toplam 8547,65 m² alanı kapsamaktadır. Proje Alanı ; Gaziveren yerleşim alanının 1,2-1,3 km Kuzey batısında, Güzelyurt-Lefke anayolunun 1.9 km batısında yer almaktadır. Alan sınırlarında Turistik tesis için izinlendirilmiş alan, boş parsel, kümesler bulunmaktadır. Proje alanı 1 km çevresinde ise tarım arazileri, toplu konut inşaat alanları , turistik tesis inşaat alanları, Afrodit Sitesi , konutlar, restoran, seralar , sahil yürüyüş yolu ve deniz bulunmaktadır.
- ✓ Proje için çeşitli Daire görüşleri alınmış olup raporun ekinde sunulmuştur. Görüşü alınan daireler olan , Eski Eserler ve Müzeler Dairesi, Su İşleri Dairesi , Lefke Belediye'si, Jeoloji ve Maden Dairesi, Tarım Dairesi, Şehir Planlama Dairesi, Orman Dairesi, Polis Genel Müdürlüğü İtfaiye Birimi ve Karayolları Dairesi doğrultusunda hareket edilecek olup inşaat ve işletme aşamasında belirtilen tüm hükümlere uyulacaktır. Faaliyet ile ilgili tüm izinler alındıktan sonra inşaaata başlanacaktır.

- ✓ Proje, Fasıllar ve Binalar Düzenleme Yasası kapsamında tasarlanmıştır. Konu ile ilgili Şehir Planlama Dairesi'nden görüş alınmıştır. Alınan görüşte, Lefke İmar Planı çalışmalarının devam ettiğinin ve imar planı gelişme politikaları ve kararlarını etkilememek ve bölge ile ilgili sağlıklı politika ve kararlar üretilmesi için, bölgenin kırsal karakterinin korunması önem taşıdığını belirtmiş, bölgede yoğun bir yapılaşmanın olduğu vurgulanmıştır.
- ✓ Lefke bölgesi genelinde olmak üzere özellikle Gaziveren bölgesinde çok yoğun bir yapılaşma olduğu gözle çarpılmaktadır. Başlatılan imar planı sürecinin bir an önce tamamlanması gerekmektedir. Süreç uzadıkça dağınık bir gelişme görülen bölgede altyapı problemleri gibi daha birçok sorun baş gösterecektir. Bölgede acil olarak imar planının sonlandırılıp hayata geçmesi gerekmektedir.
- ✓ Proje alanı, 55/89 İmar Yasası altında plan ve emirnamesi olmayan bölgeler arasında gelmektedir. Bölgede Lefke İmar Planı çalışmaları devam etmektedir. Geline aşamada imar planının gelişme politikaları ve kararlarını etkilememek ve bölge ile ilgili sağlıklı politika ve kararlar üretilmesi için bölgenin kırsal karakterinin korunması önem taşımaktadır.
- ✓ Lefke Bölgesinde Özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır. Potansiyel Natura 2000 alanı olan ve Yaklaşık 165 km² lik alanı kapsayan Akdeniz Özel Çevre Koruma Bölgesine yaklaşık 9,5-10 km uzaklıktadır.
- ✓ Proje alanına en yakın sulak alan Güzelyurt barajı olup yaklaşık 9,7-10 km uzaklıktadır.
- ✓ Flora tespitleri proje yerinde Şubat 2024 tarihinden itibaren yapılmıştır . Proje alanından 9 familyadan toplam 11 türe rastlanmıştır . Tespit edilen türler ülkemizde yaygın olarak bulunan türler olup herhangi ender bir türün ortadan kalkması söz konusu değildir.
- ✓ Proje alanında inşaat sırasında arazi kazanmak amacıyla veya diğer nedenlerle herhangi bir su ortamında doldurma ve kazıklar üzerine inşaat yapılmayacaktır.
- ✓ Proje alanı içerisinde su ortamında herhangi bir kazı ve dip taraması yapılmayacaktır.
- ✓ Projenin arazi hazırlama ve inşaat aşaması kapsamında kullanılacak olan su (ortalama toplam 10,3 m³/gün) tankerlerle taşınarak sağlanacaktır.
- ✓ Arazi hazırlama ve inşaat aşamasında oluşacak atıksu miktarı 1,8 m³/gün (evsel nitelikli atıksu) olacaktır. İnşaat alanında portatif tuvaletler kurulacaktır.
- ✓ Şantiye araçları yağ değişimi proje alanında gerçekleşmeyecektir. Bölgedeki araç servislerinde yapılacaktır. Şantiye alanında atık yağ oluşması durumunda, atık yağlar sızdırmaz depolarda

depolanacaktır. Taban geçirimsizliğini sağlamak için Depo betonarme yapı üzerinde bulunacaktır.

- ✓ Arazinin hazırlanması ve inşaatın yapılması sırasında günlük maksimum 30 kg evsel nitelikte katı atık çıkacaktır. Atıklar için inşaat sahası içerisinde alanın Güney doğu tarafına 1 adet büyük çöp konteynırı konulacaktır. Konteynerlerin kapaklarının kapalı tutulmasına dikkat edilecektir. Çevreye çöp uçuşması durumunda, inşaat çalışanları tarafından bu atıklar toplanacaktır. Atıklar Lefke Belediyesi tarafından alınacaktır. Proje alanına ayrıca büyük bir kafes koyulacaktır. Uçuşması muhtemel çimento torbaları vs. çöplerin muhafazası için koyulacak kafes proje alanına girişine yerleştirilecektir.
- ✓ Konut projesi için yapılacak olan kazının yaklaşık olarak 29200,5 m³ olduğu hesaplanmıştır, yapılacak olan dolgunun ise yaklaşık olarak 8577,17 m³ olduğu hesaplanmıştır. Kazıdan çıkacak olan toprak dolgu işlemlerine kullanıldıktan sonra 20623,33 m³ hafriyat fazlası toprak kalacaktır. Hafriyat fazlası toprak için Lefke Belediyesi'nden görüş alınmıştır. Bu görüşe göre toprak Belediye'nin göstereceği alana taşınacaktır. Toprağın taşınması ve gösterilecek alana serilmesi sırasında alınacak önlemlere rapor içerisinde değinilmiştir.
- ✓ Projeye yönelik Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Jeofizik Rapor, Ön Geoteknik Değerlendirme Raporu hazırlanmıştır. Proje Jeoloji ve Maden Dairesi görüşüne de sunulmuştur, daire vermiş olduğu görüşte Bodrumlu yapılara ait temeller (Df-5.00m) ile yeraltı su seviyesinin çalışacağını bu nedenle yeraltı su seviyesinin drene edilmesi ve temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılması gerektiğini, statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağını, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirmelerin yapılması gerektiğini ve başka hususları da vurgulamıştır. Sonuç olarak,
 - Proje Mühendislik Jeolojisi Değerlendirmesi, Geoteknik Değerlendirme Raporu, Jeofizik Değerlendirme Raporu verileri baz alınarak yapılacak, tüm önerilere uyulacaktır.
 - Yeraltı su seviyesi mutlaka drene edilecek, temellerde ve bodrum yan duvarlarında neme karşı yalıtım yapılacaktır.
 - Statik projeye ait hesaplar belirlendikten sonra taşıma gücü analizlerinin netlik kazanacağından, mevcut zeminin binayı taşıyamaması durumunda temel altında gerekli iyileştirme yapılacaktır. Zeminde gerekli iyileştirme yapılmadan proje hayata geçirilmeyecektir.
 - Yapılacak temel kazısında (5.00 m) kazı emniyetinin sağlanması , ve şev duraysızlığını önlemek amacıyla şevli kazı gerçekleştirilecektir. (raporda 80 derece olduğu belirtilmiştir.)
 - Zemin taşıma gücü de dikkate alınarak projeye yön verilecek zemin problemlerinin ortadan kaldırılması için gerekli önlemler alınarak Zemin iyileştirme yöntemleri uygulanacak ve uygulama esnasında yeraltı su seviyesinin ve yeraltı suyunun tuzluluk oranlarının da dikkate alınacaktır.

- Bodrum kazıları sırasında yeraltı su seviyesi ile karşılaşılacağından ,yeraltı suyu ve yoğun yağışlara bağlı oluşabilecek yüzey sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturularak yüzey ve Zemin sularının ortadan uzaklaştırılması sağlanacaktır.
 - Temel altı ve çevresinde , bodrum yan duvarlarında neme karşı su yalıtımı yapılacaktır.
 - Zemin değerlendirme dosyasında yer alan diğer öneriler de dikkate alınarak uygulama yapılacak, statik proje tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların tekrardan yapılması sağlanacaktır.
gerektiğini belirtmiştir.
 - Jeoloji ve Maden Dairesinin görüşünde belirtilen tüm önlemler eksiksiz bir şekilde yapılacaktır.
 - İnşaatın her aşaması titizlikle denetlenmelidir.
- ✓ Eski Eserler ve Müzeler Dairesi Müdürlüğü bahse konu alan ile ilgili görüş belirterek alanda arkeolojik kalıntıya rastlanmadığını belirtmiştir. Ancak kazılar sırasında herhangi bir kalıntıya rastlanırsa Eski Eserler ve Müzeler Dairesi Müdürlüğü'ne bilgi verilecektir.
- ✓ Projenin inşaat aşamasında oluşacak gürültü lokal ve geçici olup, inşaat bitiminde sona erecektir. Bu aşamada, çalışanların ve gürültü etkileşim alanında bulunan kişilerin sağlığını koruyabilmek amacıyla Çevresel Gürültü Değerlendirmesi ve Yönetimi Tüzüğü ve Anayasa'nın 94'üncü maddesinin (1)'inci fıkrası gereğince, 35/2008 İş Sağlığı ve Güvenliği Yasasına uyum sağlanacaktır. Gürültü miktarının en aza indirilebilmesi için alınacak önlemlere rapor içerisinde değinilmiştir.
- ✓ Arazi hazırlanması ve inşaat aşamasında tozuma neden olacak işlemler; temel kazısı, İnşaat araçlarının hareketleri, yükleme boşaltma işlemleri, alandaki malzemelerin taşınması işlemleri, dolgu, saha düzenleme çalışmaları sırasında - inşaat aşamasında ise inşaat malzemelerinin sahaya taşınması ve inşai faaliyetler esnasında olacaktır. İnşaat aşamasında Hava Kirliliğinin Kontrolü Tüzüğündeki değerlere (özellikle PM 10) uyulacak ve birçok önlem alınacaktır. Bu önlemler rapor içerisinde anlatılmıştır.
- ✓ Tarım ve Orman Bakanlığının hazırladığı "Detaylı Toprak Etüd ve Haritalama Projesi" Arazi Kullanım Kabiliyeti haritalarındaki verilere göre proje yeri IV. Sınıf arazidir. Proje kapsamında Arazi hazırlanması ve inşaat aşamasında 8547,65 m² IV. Sınıf Arazi elden çıkarılacaktır.
- ✓ Arazinin hazırlanması ve inşaat aşamasında iş kazaları dışında oluşabilecek insan sağlığı için riskli ve tehlikeli olan faaliyetler yoktur. Bu hususta İş Sağlığı ve Güvenliği uzmanından destek alınacak hazırlanacak rapora tam uyum sağlanacaktır. İnşaat alanında Anayasa'nın 94'üncü maddesinin (1)'inci fıkrası gereğince onaylanmış olan "İş Sağlığı ve Güvenliği Yasası'nın tüm hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ Konutlar yerleşime açıldıktan sonra **245 m³/gün** su ihtiyacı olacaktır. Havuzlar için gerekli su ihtiyacı şebeke suyunda karşılanmayacak olup su satıcılarından temin edilecektir. Konutlara

su verilmesi için Lefke Belediyesi ve Su İşleri Dairesine başvurularında bulunulmuştur. Su İşleri Dairesi vermiş olduğu görüşte , bölgede altyapı ve kaynak yetersizliği olduğunu , bölgeye takviye su temin edilmesi gerektiğini, bu nedenle bölgeye gerek su temin projesi kapsamında uygulanacak projelerle gerekse Daire ve Belediye işbirliği ile yapılacak projelerle düzenli su iletilmesi sağlanacak döneme kadar plananan apartman projesine günümüz koşullarında su veremeyeceği yönünde görüş vermiştir. Belediye ise Gaziveren su hattı projesi tamamlandığı zaman su verilebileceğini bildirmiştir. Su ihtiyacı bir müddet tankerlerle sağlanacaktır. Gaziveren bölgesinde su sıkıntısı yaşanmaktadır. Bölgede büyük bir hızla artan yapılaşma ile su problemi daha da artacaktır. Bölgeye konut yapan yatırımcılar ile Belediye arasında bir anlaşma yapılarak gerekli altyapının ve isale hatlarının döşenmesi hususunda yatırımcıların giderleri üstlenebileceği bir sistem kurulması **elzendir**.Bölgeye bir an önce gerekli altyapının yapılması büyük önem arz etmektedir.

- ✓ Konutlar yerleşime açıldıktan sonra **~245m³/gün** atıksu oluşumu gözlenecektir. Proje kapsamında atıksu arıtma tesisi yapılması planlanmaktadır. Proje kapsamında atıksu arıtma tesisi yapılması planlanmaktadır. Ardışık Kesikli Reaktör Sistemi ile yapılacak arıtma **maksimum atıksu çıkış değer kabulleri** yapılarak projelendirilecektir. Proje alanı Kuzey batısına sınırdan 6 m içeride gömme olarak yer alacak arıtma tesisi **245 m³/gün** kapasiteye sahip olacaktır.
- ✓ Proje kapsamında Peyzaj alanı 1520 m² olacaktır. Proje aşaması nihayetinde KTMMOB Peyzaj Mimarları Odasına kayıtlı faal üye peyzaj projesi hazırlanacaktır. Peyzaj alanları için su ihtiyacı arıtma tesisinden çıkacak su (245m³ / gün) ile karşılanacaktır. Birim alan başına 245 m³/ 1520 m² =0,161m³/m² = 161 lt/m² gibi bir su miktarı düşecektir. Peyzaj alanları için su ihtiyacı Peyzaj projesinden sonra netleşecek olsa da ,Nihai peyzaj çalışması da bu miktar gözetilerek yapılacak olsa da Bu miktar su oldukça fazla olduğundan ihtiyaç fazlası su kalacağı düşünülmektedir. Fazla su (arıtmadan çıkan su) kesinlikle alıcı ortama verilmeyecektir. Yatırımcı firma, İhtiyaç fazlası su için Lefke Belediyesi'nin yapacağı proje kapsamında üzerine düşen her türlü katkıyı koymakla yükümlü olacaktır. (Belediye bu hususta vermiş olduğu görüşte; arıtmadan çıkacak olan ihtiyaç fazlası suyun belediyenin yapacağı projeye dahil olup üzerine düşen her türlü katkıyı koymayı Çevre Koruma Dairesi huzurunda ÇED Raporunda şart olarak Kabul edilmesi gerektiği konusunda görüş vermiştir.)
- ✓ Sitede yaşaması beklenen toplam kişi sayısı **672 kişi** olması beklenmektedir.Proje iskana açıldığında çevre nüfusunda ortalama olarak 672 kişi artış olacaktır. Proje, hem yazlık konut ihtiyacına yönelik olarak hem de bölge konut ihtiyacı için düşünüldüğünden konutların yaz aylarında tam kapasitede dolu olacağı, kış aylarında ise nüfus yoğunluğunun kısmen azalması beklenmektedir. Ancak **nüfus hareketi meskun mahalleri etkileyecektir.**
- ✓ Site genelinde gürültüye sebep olacak teknik merkezler, trafo ,jeneratör ve ısıtma soğutma(klimalar) dış üniteleri ve faaliyet üniteleri ısıtma soğutma dış ünitesi olacaktır Trafo proje alanı güney batı sınırına , Jeneratör proje alanı kuzey batı bölümüne sınırdan 6 m içeriye

yerleştirilecektir. Jeneratör, yalıtımlı odaya/kabine yerleştirilecektir. Isıtma soğutma olarak klima (mini VRF ve Multi) kullanılacaktır. Dış ekipmanları için her dairede 1 adet dış ünite kendi balkonunda ayrılmış olan alüminyum panjur kapaklı klima menfezi/bacası içerisine konulacaktır. Konutların kullanımı sırasında 18/2012 Sayılı Çevre Yasası kapsamında bulunan Çevresel Gürültü Değerlendirmesi ve Yönetimi Tüzüğü değerlerine uyulacaktır.

- ✓ Toplu Konut genelinde enerji verimliliği sağlayacak ürünler kullanılması temel prensip olarak benimsenecektir. Bu kapsamda Apartmanlarda Dış cephe mantolama, tüm pencerelerde çift cam ve pvc, tüm merdiven holleri aydınlatmasında sensörlü aydınlatma armatürleri ve elektrik altyapısı yapılacaktır.
- ✓ Konutlar yerleşime açıldıktan sonra **915 kg/gün** atık oluşacaktır. Konutlar geneline 28 adet konteynır yerleştirelecektir. Bu atıklar çöp odasında toplandıktan sonra Lefke Belediyesi tarafından alınacaktır. (Lefke Belediyesi'nin görüşü ektedir.) çöp odası 3 tarafı kapalı önü yarım pencere şeklinde proje alanı güney batısında yer alacaktır. Kağıt, plastik ve metal atıkların geri dönüşüme gönderilmesi için site içerisinde duyurular yapılacaktır. Ambalaj ve Ambalaj Atıklarının Yönetimi Tüzüğü gereğince, ambalaj atıklarının çevre kirliliği oluşturmaması, düzenli depolama alanlarına azami seviyede taşınması amacıyla bu atıkların ayrı toplanarak biriktirilmesi sağlanacaktır. Bu atıklar ayrı bir şekilde toplanması için gerekli toplama ekipmanları bulundurulacak ve site yönetimi sorumluluğunda olacaktır. Daha sonra site yönetimi tarafından organize edilerek Çevre Koruma Dairesi'nden lisanslı geri dönüşüm firmalarına verilmesi sağlanacaktır.
- ✓ Proje alanına yapılması planlanan yüksek miktarda konutun ekonomiye kazandırılması için kayıt altına alınması gerekmektedir.
- ✓ Bölge, teknik ve sosyal alt yapı bakımından yetersiz kalmaktadır. Su, kanalizasyon, katı atık bertarafı ve benzeri yeşil altyapı dahil bölgenin eksik veya yetersiz altyapı problemleri mevcuttur. Aynı zamanda Toplumdaki dezavantajlı kesimlerin yaşlı bakım evi, sosyal hizmet merkezi, engelli rehabilitasyon merkezi gibi ihtiyaçlarının yeterince karşılanamaması bölgenin en önemli sorunlarından birini teşkil etmektedir.
- ✓ Proje alanında atıksular toplanıp arıtıldıktan sonra tekrar kullanılacağından dolayı düzenli bakılacak bir arıtmayla atıksu sorunu çözülecektir ancak sitede oluşması beklenen katı atıklar bölgenin çöp toplama alanına verilecektir. Site içerisinde her ne kadar da katı atık yönetim stratejileri geliştirilecek olsa da Lefke çöp alanına gidecek çöp miktarında artış olacaktır. Uygun bertaraf yönteminin olmadığı Lefke çöp alanının bir an önce rehabilite edilmesi ve bölgeye transfer istasyonu yapılması gerekmektedir.
- ✓ Proje yerine ulaşımın sağlanması Güzelyurt-Lefke anayolu vasıtasıyla ve proje yeri ile ana yol arasında kalan bağlantı yolları ve toprak yollar vasıtasıyla yapılacaktır. Toprak yolların asfaltlanması Lefke Belediyesi önderliğinde proje yeri etrafında yapılmakta olan apartman

projeleri yatırımcıları ile birlikte yapılacaktır. Yatırımcı üzerine düşen sorumluluğu yerine getirmekle yükümlü olacaktır.

- ✓ Karayolları Dairesi proje alanı ile ilgili görüş vermiş olup , tüm yasal izinlerin alınması , Lefke Kaymakamlığı, Lefke Belediyesi ve Şehir Planlama Dairesinin olumlu görüş vermesi halinde kendileri açısından uygunluk belirtmiştir. İlgili tüm kurumlardan genele ilişkin görüşler alınmış olup ekte sunulmuştur.
- ✓ Gaziveren bölgesinde yüksek miktarda konut yapılması yetersiz olan altyapı ve yol problemini daha da artıracaktır. Bu hususta Şehir Planlama Dairesi, Lefke Belediyesi, Karayolları Dairesi, Gaziveren halkı, sivil toplum örgütleri ve KTMMOB 'ne bağlı ilgili odalar öncülüğünde bir konsorsiyum kurulup yol alternatiflerinin çalışılması gerekmektedir.
- ✓ Konutların yapılmasıyla birlikte anayolun ve yapılacak bağlantı yollarının trafik yükü artacaktır. Bu yol üzerindeki konutlar da bu trafikten önemli ölçüde olumsuz etkilenecektir. Bu hususta trafik yönetim planı hazırlanacaktır. Proje kapsamında yeterli otopark alanı ayrılacak , Site yönetimi profesyonel kişiler tarafından yapılacak olup site dışında araç parkı yapılmasına izin verilmeyecektir. (338 otopark- 186 açık-152 kapalı)
- ✓ Konutların iskana açılmasıyla birlikte her konutta araç bulunacağı düşünülürse yaklaşık 340 araç bu bölgedeki trafikte olacaktır. Ancak konutların aynı zamanda 2. Konut olarak değerlendirilebileceği ve sadece yaz aylarında kullanılacakları düşünülürse bu araç sayısının daha az olması , yaz aylarında ise maksimumda olması beklenmektedir.
- ✓ Lefke bölgesi genelinde olmak üzere özellikle Gaziveren bölgesinde çok yoğun bir yapılaşma olduğu göze çarpmaktadır. Başlatılan imar planı sürecinin bir an önce tamamlanması gerekmektedir. Süreç uzadıkça dağınık bir gelişme görülen bölgede altyapı problemleri gibi daha birçok sorun baş gösterecektir. Bölgede acil olarak imar planının sonlandırılıp hayata geçmesi gerekmektedir. Böylesi yapılar yapılmadan ve izin sürecine girmeden önce imar planının hayata geçirilmemiş olması yetersiz altyapı, nüfus yoğunluğu, görüntü vb. Gibi problemleri de beraberinde getirecektir.
- ✓ Projede genelinde Anayasa'nın 94'üncü maddesinin (1)'inci fıkrası gereğince onaylanmış olan "İş Sağlığı ve Güvenliği Yasası"nın tüm hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ Gerek inşaat aşamasında gerekse de konutlar devredildikten sonra oluşturulacak yönetim tarafından 18/2012 sayılı Çevre Yasası ve yasa altında çıkarılmış ve çıkarılacak tüm tüzüklere uyulması proje için esastır. İnşaat aşamasında yatırımcı firma bu konuda gerekli sorumluluğu üstleneceğini taahhüt edecektir. İşletme aşamasında ise yönetimi üstlenecek firma bu taahhüde riayet edecektir. Konut sahipleri ise ortak bir yönetim şekline katılmayı satış sırasında taahhüt edecektir.

- ✓ Proje yeri arazileri faaliyetlerden direkt etkilenecektir. Ancak çevrenin olumsuz yönde etkilenmemesi için gereken tüm tedbirler alınacaktır. Projenin inşaat ve işletme aşamasında 18/2012 sayılı Çevre Yasasına, mevcut tüzüklerine ve yasaya bağlı çıkarılacak olan tüzüklerin öngördüğü şartlara uyulması sağlanacaktır.

Raporun Hazırlanmasında Faydalanılan Kaynaklar

Atık Yönetim Tüzüğü

Av Hayvanları ve Avcılık (Prof. Dr. SAVNİ HUŞ)

Birds Of Cyprus (DAVID A. BANNUMAN and W. MARRY BANNERMAN

Buğdaygiller (Doç. Dr. NİHAT ULUOCAK)

Çevresel Etki Değerlendirmesi (Türkiye Çevre Sorunları Vakfı Yayınları - ORHAN USLU -)

Çevresel Etki Değerlendirmesi Tüzüğü

ÇKD Doğal Hayat Şubesi, 2015. <http://www.cevrekorumadairesi.org/nature/trindex.php>

*DPÖ, 2015. Gayri Safi Milli Hasıladaki Sektörel Gelişmeler (Cari Fiyatlarla).
(<http://www.devplan.org/Frame-tr.html>)*

DPÖ, 2010. Haber Bülteni, Gelir Dağılımı Sonuçları, 2008. Devlet Planlama Örgütü İstatistik ve Araştırma Dairesi.

(<http://www.devplan.org/butce/2008%20GELIR%20DAGILIMI%20SONUCLARI.pdf>)

DPÖ 2010, K.K.T.C. İstatistik Yıllığı

DPÖ, 2007. Devlet Planlama Örgütü, 2008 Yılı Programı.

Flora, Fauna ve Yaban Kuşlarının Korunması Tüzüğü, 2012.

http://www.cevrekorumadairesi.org/uploads/pagedocuments/Flora_ve_Fauna_Tuzuk.pdf

Flowers of the Mediterranean (OLEG POLUNIN - ANTHONY HUXLEY

Gıda, Tarım ve Enerji Bakanlığı, 2010. Kıbrıs'ın Kuzey Kesimi İçin Geçici Kırsal Kalkınma Planı 2008-2011.

Gıda, Tarım ve Enerji Bakanlığı, 2010, K.K.T.C. Tarımsal Yapısı ve Üretimi

Gürültü Ve Ses Kontrol Tüzüğü

Hakyemez, H. Y., Turan, N. ve Sönmez, İ. (2002) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin Jeolojisi. T.C. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi raporu, Derleme No: 10608.

Hava Kalitesi Korunması ve Kontrolü Tüzüğü

KKTC Ülkesel Fiziki Plan -2015

KKTC Meteoroloji Dairesi 2010, KKTC Meteoroloji İstasyonları Haritası- İskele Meteoroloji İstasyonu verileri –

KKTC Konut ve Nüfus Sayımı 2011(Devlet Planlama Örgütü İstatistik ve Araştırma Dairesi)

K.K.T.C. Ekonomik ve Sosyal Göstergeler (D.P.Ö) Turizm İstatistikleri Yıllığı - K.K.T.C. Başbakan Yardımcılığı Turizm Planlama Dairesi

KKTC Etüd ve Haritalama Projesi (2000)

K.K.T.C. 2009 Geçiş Yılı Programı (D.P.Ö.)

KKTC Turizm Planlama Dairesi Yayınları ,2010

KKTC Başbakanlık, 2015. Sürdürülebilir Ekonomiye Geçiş Programı 2013-2015. (http://kktcbasbakanlik.org/Portals/1031/EKONOMIK_PROGRAM-2013-15.pdf)

KKTC Turizm Gelişim Yasası, 2011.

Orman Dairesi, Orman Amenajman Planları

Orman Ekolojisi (Ord. Prof. Dr ASAF IRMAK)

Orman Yetiştirme Muhiti Tanıtımının Pratik Esasları (Doç. Dr. NECMETTİN ÇEPEL

Orman ve Park Ağaçlarının Özel Sistematiği (Prof. Dr. HAYRETTİN KAYACIK)

Orman Zoolojisi (Prof. Dr. HASAN ÇANAKÇIOĞLU)

22/92 Sayılı İş Yasası

18/2012 sayılı Çevre Yasası