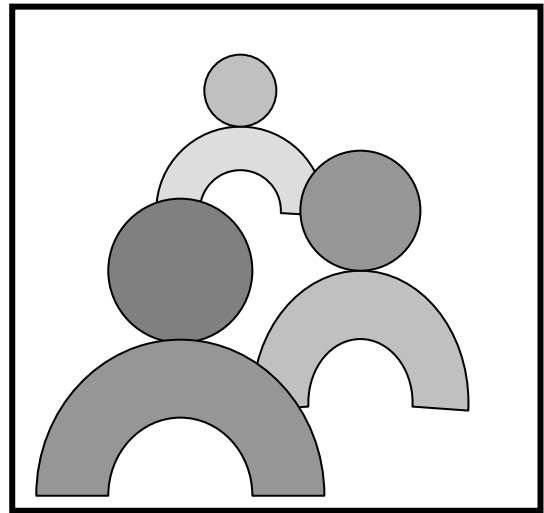


6.0 POLİTİKA VE ÖNERİLER



6.1 NÜFUS DAĞILIMI



6.1 NÜFUS DAĞILIMI

1996 nüfus sayımı verilerine göre "İmar Planı Sınırı" alanında yaklaşık olarak 52,000 kişi yaşamaktadır. 20 yıllık plan dönemi sonunda ise nüfusun yaklaşık olarak 80,000 kişi olacağı hesaplanmıştır. Bu nüfus artışı, 5'er yıllık aralıklarla hesaplandığında, 2005 yılı için 60,000, 2010 yılı için 66,000, 2015 yılı için 72,700 ve 2020 yılı için de 80,000 kişi olacağı tahmin edilmektedir.

6.1.1 Mevcut Nüfusun Yerleşim Birimlerine Göre Dağılımı

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

Devlet Planlama Örgütü tarafından yapılan nüfus projeksiyonuna göre 2020 yılında Lefkoşa'nın nüfusu 53,400'e ulaşacak ve plan alanı toplam nüfusunun %66.6'sını oluşturacak. Aynı hesaplama göre Gönyeli'nin nüfusunun, %15.2 payı ile 12,250'ye ulaşacağı, Alayköy'ün nüfusunun, toplam nüfusun %4.7'si ile 3,840'a ulaşacağı, Hamitköy'ün nüfusunun ise diğer yerleşimlere göre daha fazla artarak plan alanı nüfusunun % 3.4'ten %8.2'ye çıkararak 6,600'e ulaşacağı, Haspolat'ın nüfusunun 3,860 (%4.8) ve Kanlıköy'ün nüfusunun da 390 (%0.5) olacağı tahmin edilmektedir. Yukarıdan da görüleceği üzere 2020 yılında, Lefkoşa'nın toplam nüfus içerisindeki nüfus payı azalmasına karşın, yine de en büyük payı korumaya devam edecektir.

Tablo 7: Mevcut ve Gelecekteki Nüfusun Yerleşme Birimlerine Göre Dağılımı

Yerleşme Birimi	Mevcut Nüfus		Gelecekteki Nüfus	
	Adet	%	Adet	%
Lefkoşa	39176	76.5	53400	66.6
Gönyeli	6617	13.0	12250	15.2
Hamitköy	1746	3.4	6600	8.2
Alayköy	2171	4.2	3840	4.7
Haspolat	1343	2.6	3860	4.8
Kanlıköy	181	0.3	390	0.5
Toplam	51234	100	80340	100

Kaynak: DPÖ 1996 Nüfus Sayımı Raporu ve DPÖ projeksiyon hesaplamaları

6.1.2 Mevcut Nüfus Öncelikli Gelişme Alanları ve Gelecekteki Gelişme Alanları

Toplam mevcut nüfusun %91'i öneri ÖGA ve geriye kalan %9'u de GGA'da yaşamaktadır. Bu nüfus dağılımının yerel yönetimler itibarı ile dağılımı şöyledir.

Tablo 8: Mevcut Nüfusun ÖGA ve GGA ve Yerleşim Birimlerine Göre dağılımı

Yerleşme Birimi	ÖGA Nüfusu		GGA Nüfusu		Toplam	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Lefkoşa	36116	77.5	3060	66.0	39176	76.5
	92.0	-	8.0	-	100	-
Gönyeli	5360	11.5	1257	27.0	6617	13.0
	81.0	-	19.0	-	100	-
Hamitköy	1398	3.0	348	7.0	1746	3.4
	80.0	-	20.0	-	100	-
Alayköy	2171	4.8	--	-	2171	4.2
	100	-	-	-	100	-
Haspolat	1343	2.8	--	-	1343	2.6
	100	-	-	-	100	-
Kanlıköy	181	0.4	--	-	181	0.3
	100	-	-	-	100	-
Toplam	46569	100	4665	100	51234	100
	91.0	--	9.0	--	100	-

Kaynak: DPÖ 1996 Nüfus Sayımı Raporu ve İmar Planı Çalışmaları

6.1.3 Gelecekteki Nüfus Dağılımı

Yirmi yıllık Plan dönemi sonuna kadar Plan Alanda ulaşılacağı hesaplanan nüfusun büyük bir kısmının mevcut durumda da olduğu gibi ÖGA'larda yer alması hedeflenmiştir. 2020 yılı için hesaplanan nüfusun %83'ü ÖGA'larda, geriye kalan %17'si de GGA'larda yer alacaktır. Gelecekteki nüfus dağılımı için ana hedef Öncelikli Gelişme Alanlarının (ÖGA), Gelecekteki Gelişme Alanları (GGA) üzerindeki üstünlüğünü sağlamak ve kentsel ana yerleşiminin plan alanı içerisindeki yerini ve yapısını güçlendirmektir. Gelecekteki bu nüfus dağılımını sağlamak için "düşük maliyetli konutlara" ayrılacak araziler, kentsel ana yerleşim alanı içerisindeki, arazi fiyatlarının düşük olduğu bölgelerden seçilmelidir. Bunun yanı sıra oluşturulacak uzun dönemli konut kredisi mekanizması ile verilecek kredilerin önceliğinin bu alanlara yönelik olması sağlanmalıdır. Bu türdeki politikaların da desteği ile kentsel ana yerleşim alanı içerisinde istenilen nüfus oranı sağlanabilir. Nüfus artışı ile gelecekteki nüfus dağılımı şekil 12'de gösterilmiştir.

Nüfus artışı ve gelecekteki nüfusun Plan Alandaki yerleşme birimlerine göre ÖGA ve GGA'lara dağılımı tablo 7'de görülmektedir. Çeşitli planlama parametrelerinden etkilenen nüfus dağılımı aşağıda belirtilen parametreler göz önüne alınarak hesaplanmıştır.

- a- Her bölge için hesaplanan nüfus için gerekli konut sayısı hesaplanırken hane büyüklüğü, boş ve inşaat halindeki konut oranı ve konut yenilenme gereksinimi göz önüne alınmıştır. Gelecekteki konut gereksinimi, mevcut konutlar, mevcut konutlara yapılabilecek ilave konutlar ve boş parseller ile boş arazilerde yapılacak konutlarla karşılanacaktır. Yapılan hesaplamalarda, surlar içi hariç, Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy'deki müstakil ve ikiz konutların

%40'ına, Alayköy, Haspolat ve Kanlıköy'deki konutlarında %20'sine 1 konut ilave edileceği kabul edilmiştir.

- b- Boş parseller üzerine gelebilecek konutlar her bölge için önerilmiş olan net-net yoğunluklar, boş arazilere gelebilecek konut sayısı da net yoğunluk üzerinden hesaplanarak bulunmuştur.
- c- ÖGA lar, mevcut nüfusun yoğun olarak toplanmış olduğu bölgeler dikkate alınarak belirlenmiştir. Mevcut nüfusun %91'i, yapılaşma ve alt yapı bakımından büyük oranda oluşmuş alanlar dikkate alınarak belirlenmiş olan ÖGA'da yaşamaktadır. ÖGA ile GGA belirlenirken bölgelerdeki konut yoğunluğu, mevcut arsaların dağılımı, her bölgedeki gelişme eğilimleri, konut alanlarının mekansal ve işlevsel organizasyonu, yapılaşma düzeyi, yapılaşmış alanlara yakınlık gibi faktörlerin yanısıra su sınırı, arazi değerleri, parsellenmiş boş alanların yerleşimi, iş alanlarının yerleşimi, mevcut ve öneri ulaşım sistemi ve diğer ulaşım kriterleri, topografya ile değerli tarımsal araziler de göz önüne alınmıştır.

ÖGA' olarak belirlenmiş alanlarda gelecekteki nüfusun %83'ünün yer alması, geriye kalan %17'sinin de GGA'da yer alması beklenmektedir. **Gelişme Alanlarındaki Gelişme Kapasitesi** tablosu (Tablo 10) gelişme alanlarındaki gelişme eğilimlerine göre, mevcut boş arsalar ve boş arazi stoku üzerinden bu gelişmelerin karşılanmasına yönelik olarak ÖGA ve GGA'nın gelişme kapasitesini göstermektedir. "Gelişme Alanlarındaki Gelişme Kapasitesi" tablosundan çıkarılan sonuç şudur; 20 yıllık plan dönemi sonunda artacak olan nüfusun tümü yalnız ÖGA'da toplansa bile bu alanlarda bulunan boş parsellerin miktarı bu gereksinimi karşılamaya yetmektedir. Buna karşın gelecek nüfusun %18'lik bir kısmının da GGA'da yer alması beklenmektedir. Plan stratejisi olarak belirlenen, kent birleşmesi, bütünleşmesinin ve toparlanmasının başarı ile uygulanmasının sağlanması durumunda, gelecekteki toplam nüfusun %83'ünün ÖGA'da, %17'sinin GGA'da yerleşmesi beklenmektedir.

Tablo 9: Gelecekteki nüfusun Yerleşim Birimlerine göre ÖGA ve GGA'lara dağılımı

Yerleşim Birimleri	Toplam	Öncelikli Gelişme Alanı			Gelecekteki Gelişme Alanı		
		Mevcut	Artış	Toplam	Mevcut	Artış	Toplam
Lefkoşa	53400	36116	8584	44700	3060	5640	8700
Gönyeli	12250	5360	4840	10200	1257	793	2050
Hamitkoy	6600	1398	3882	5280	348	972	1320
Alayköy	3840	2171	909	3080	--	760	760
Haspolat	3860	1343	1635	2978	---	382	382
Kanlıköy	390	181	181	362	--	28	28
Toplam	80340	46569	20031	66600	4665	9075	13740

Kaynak: DPÖ 1996 Nüfus Sayımı Raporu ve İmar Planı Çalışmaları

Tablo 10: ÖGA ve GGA'ların toplam olarak yerel yönetimler itibarı ile gelişme kapasiteleri

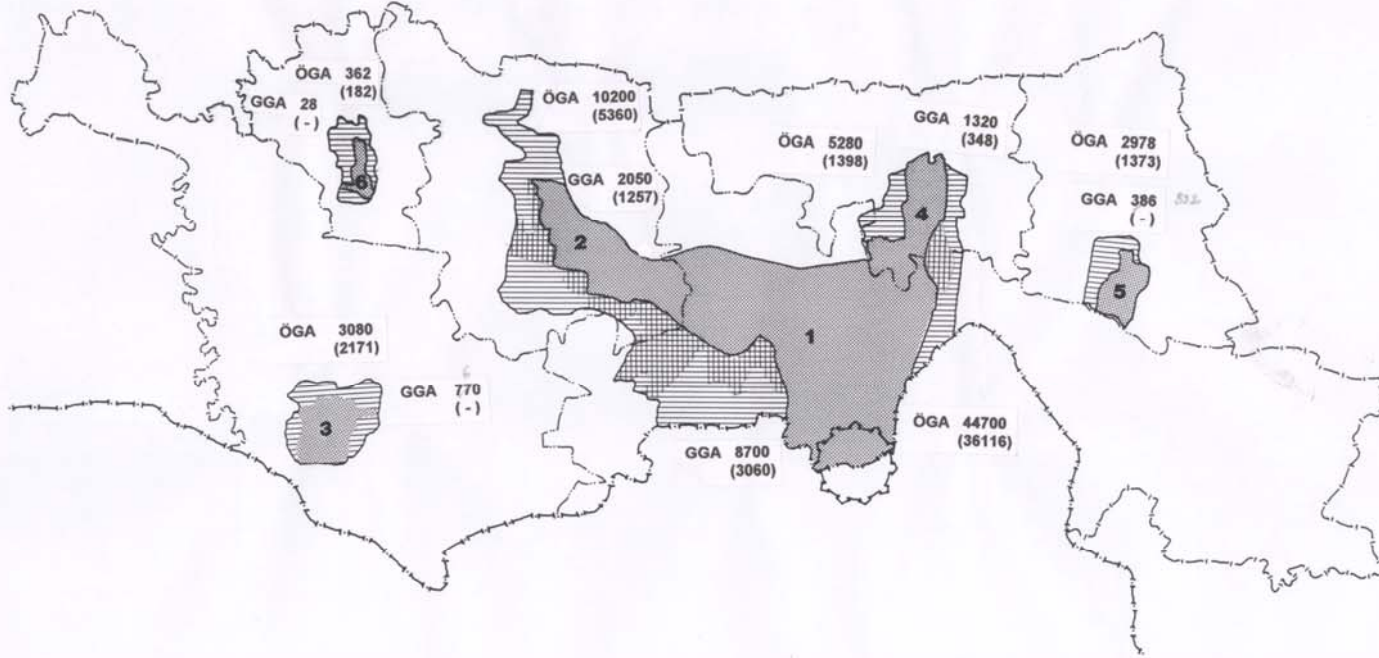
	Lefkoşa	Gönyeli	Alayköy	Hamitköy	Haspolat	Kanlıköy	Toplam
1. Konut ihtiyacı							
projekte nüfus	53,400	12,250	3,840	6,600	3,860	390	80,340
hane büyüklüğü	3.4	3.4	3.6	3.4	3.6	3.6	
ihtiyaç olan konut	15,707	3603	1,067	1,941	1,072	108	23,498
mevcut konut stoku	12,133	2,146	663	640	444	57	16,080
eksi(-): yenilenmesi gereken standart dışı konutlar(%12)	1,456	257	80	77	53	7	1,930
kullanılabilir konut stoku	10,677	1,889	583	563	391	50	14,153
konut açığı	5,030	1,714	484	1,378	681	58	9,345
Artı(+) gelecekte eskiyecek konut ihtiyacı (%10)	1,068	189	58	56	39	5	1,415
Toplam konut ihtiyacı	6,098	1,903	542	1434	720	63	10,760
2. Arazi İhtiyacı							
eksi(-):bina bulunan arsalar gelebilecek konut	2,596	371	147	146	95	15	3,370
- standart dışı konutların %50'si	728	128	40	38	27	4	965
- gelecekteki standart dışı konutların %50'si	534	95	29	28	19	3	708
- Müstakil ve ikiz konutlara eklenecek konutlar ¹	1334	148	78	79	48	8	1,695
İhtiyaç olan konut adedi	3,502	1,532	395	1,288	625	48	7,390
İhtiyaç olan boş arsa	1,751	766	197	644	313	24	3,695
-her arsaya 2 konut	1,168	511	131	429	208	16	2,463
-her arsaya 3 konut							
3.0 Mevcut boş arsa stoku							
ÖGA	2,466	1,309	113	111	212	0	4,211
GGA	1,907	1,111	76	517	30	0	3,641
Toplam	4,373	2420	189	628	242	0	7852

¹ Lefkoşa, Gönyeli, Hamitköy'deki konutların %40, Alayköy, Haspolat ve Kanlıköy'deki konutların %20'sine 1 konut ekleneceği varsayımı ile



BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY



-  Ülke Sınırı
-  İmar Planı Sınırı
-  İdari Sınırlar
- (3060) Mevcut Nüfus
- 8700 Beklenen Nüfus
- (1-6) Yerel Yönetim Numaraları (bkz.tablo 1)

Nüfus Dağılımı

1 1/2 0 1 2 3 4 5 6 km



Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

12