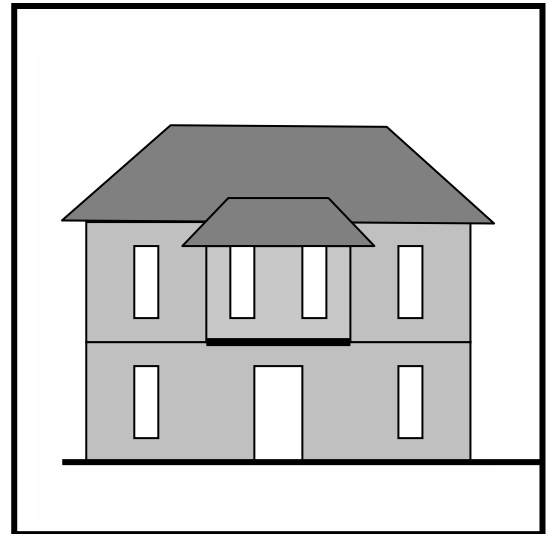


6.12  
KENTSEL  
KORUMA



## 6.12 KENTSEL KORUMA

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

### 6.12.0 Giriş

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

Kentsel koruma; 26 nolu haritada gösterilen, İmar Yasa'sının 25'incimaddesi kapsamında koruma alanı olarak tanımlanan ve 31'inci maddesi ile koruma alanı olarak ilan edilmiş olan, **Suriçi, surlar ve hendeklerini**, Başkent Lefkoşa'yı oluşturan plan alanında, sur dışında bulunan yerleşme birimleri de, günümüze kadar ulaşabilen ve Başkent'in üst kimliği ile her bir yerleşme biriminin kendi özgün kimliğinin önemli parçası olan ve özgün dokularını oluşturan **eski köy içlerini ve doku bütünlüğüne sahip alanları** kapsamaktadır .

Suriçi, geleneksel yapı ve doku özelliklerine sahip eski köy merkezleri neoklasik ve koloni döneminde gelişmiş doku bütünlüğüne sahip mahalle ve alanlar, tarihsel süreç içinde Lefkoşa'nın gelişiminde farklı dönemlerde farklı uygarlıkların etkileşimi ile oluşmuş ve şekillenmişlerdir. Kendi geleneksel karakter ve mimari değerleri ile birbiri ile uyumlu özgün karakter bütünlüğünü yansıtan bu alanlar, kent kimliğinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır.

Tarihi, kültürel ve mimari değerlerin en yoğun olduğu,Doğu ve Batı kültürlerinin etkileşimlerini yansıtan Suriçi, uluslararası mirasın önemli ve nadir örneklerinden birini oluşturmaktadır. Surlar dışında bulunan, tek tek neoklasik ve koloni dönemi binaları ile bunların bir araya gelmeleri ile oluşmuş sokak ve mahalleler de belirli tarihi dönemlerdeki mimari mirası, yerel geleneksel yaşam biçimini ve kültürünü yansıtmaları açısından önemlidirler.

Plan Alanında yer alan, sahip oldukları özellikleri bakımından tarihi , kültürel ve mimari miras olan bu alanlar, yalnızca bir süsleme değil, korunarak tüm Plan Alanının planlanması ve gelişmesinde, toplumun çıkarına bir kalkınma dinamiği olarak yararlanılabilecek kültürel ve ekonomik yönden değerli bir mal ve kaynaktır. Kentin kimliğinin en değerli parçalarını oluşturan bu alanların sahip oldukları özellikleri ve taşıdıkları değerler nedeni ile bir bütün olarak korunmaları günümüz ihtiyaçlarına göre kullanımlarının sürdürülebilir kılınması, gerekmektedir. Bu alanlar yalnızca tarihi, kültürel ve mimari değerleri ve kent kimliğine yapmakta oldukları önemli katkıları nedeni ile değil, aynı zamanda ekonomik değerleri ve sermaye birikimi olmalarından dolayı da ekonomik yatırım fırsatları sunmaktadır. Halen atıl durumda bulunan bu ekonomik değerler ve sermaye birikiminden yararlanılması, geliştirilmesi ve kent ve ülke ekonomisine kazandırılması gerekmektedir.

2008 yılında Lokmacı kapısının açılmasından sonra, Suriçi'nin tarihi, kültürel özellikleri nedeniyle sahip olduğu ekonomik değeri ve turizm potansiyeli dikkate alınarak, Suriçi, Surlar ve Hendeklerden oluşan alan, **9 Nisan 2008 tarihli, S (K-II) 873-2008 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile, 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası** altında

“**Turizm Bölgesi**” olarak ilan edilmiştir. Özel Turizm Alanı ilan edilmesi ile bölgeye özel bir ekonomik statü kazandırılmıştır. Bu statünün etkinleştirilmesi, ancak tarihi ve kültürel değerleri korumaya yönelik fiziki ve mekansal politika düzenlemelerini kapsayan yürürlükteki yasal çerçeveyi tamamlayıcı ekonomik çerçevenin oluşturulması, güçlü ve yetkilendirilmiş bir örgütlenme ile sağlanabilecektir.

Surduğunda, gelişme baskısı altında olan geleneksel yapı ve doku özellikleri ile eski köy merkezleri; neoklasik ve koloni dönemi yapıları ile doku bütünlüğüne sahip mahalle ve alanların ise, çağdaş yaşam koşullarının gereksinimlerine cevap verebilecek bir biçimde rehabilitasyonu sağlanmalıdır. Bu alanların fiziki değerlerinin artırılmasını, canlandırılmasını sağlayacak etkili ve birbirini tamamlayan ekonomik, sosyal, örgütsel ve parasal politikalar bütününe gereksinim vardır.

### 6.12.1 Koruma Alanlarının Ortak Ana Konuları ve Sorunları

Taşıdıkları tarihi, kültürel ve mimari değerler nedeni ile korunması öngörülen Suriçi, eski köy merkezleri ve doku bütünlüğüne sahip mahalle ve alanlar, geçmiş dönemlerin sosyo-ekonomik ve politik koşulları doğrultusunda gelişmişlerdir. Buna bağlı olarak tüm bu alanların en temel sorunları, çağdaş yaşam koşullarına yanıt veremeyişleri ve buna bağlı olarak fiziki, işlevsel ve konumsal eskime ile karşı karşıya bulunmalarıdır.

Bu alanlardaki yapıların yaşları ve yapısal durumları (fiziki eskime); sıhhi tesisat ve teknik donanım eksikliği ve doku kullanım uyumsuzluğu (işlevsel eskime); mülkiyet durumu/ mülkiyet dağılımındaki değişim, sosyal yapıdaki değişim, kiralardan diğer semtlere göre durumu, boş konut, işyeri ve diğer yapıların oranı, uygunsuz kullanımların oranı, diğer semtlere oranla arazi ve mülk değerleri, yeni gelişmelerin cins ve miktarına (konumsal eskime) bağlı olarak yatırımlar açısından çekici olup olmamalarını ise bu alanların karşı karşıya buldukları yüksek / durağan / gerileyen gelişme dinamikleri belirler. Buna bağlı olarak da ya atıl durumda, ya da ekonomik açıdan daha karlı olan gelişme baskısı altındadırlar.

Suriçi, Eski Köyleri ve Doku Bütünlüğü olan Mahaller ve Alanlar ile ana konu ve sorunlar ayrıntılı olarak aşağıdaki 6.12.3.3,6.12.4.1B,6.12.4.2B bölümlerinde incelenmektedir.

### 6.12.2 Vizyon

Lefkoşa Suriçi'nde ve surlar dışında bulunan; geleneksel özgün mimari öğelerinin ve dokunun tüm ayrıntılarıyla; kültürel, sanatsal ve çevresel boyutlarıyla korunduğu, çağdaş yaşam koşullarına yanıt veren, fiziksel sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı, yaşanabilir, dokusal ve yaşamsal

kimliğini sürdüren, geçmişe saygılı ancak geleceğe yönelik bütünsel olarak korunmuş tarihi kent, canlı köy içleri ve koruma bölgeleri

### **6.12.3 Suriçi**

#### **6.12.3.1 Giriş**

Lefkoşa Suriçi , tarihi, kültürel ve mimari değerlere sahip surları, hendekleri , meydanları, sokakları, anıtsal yapıları, farklı dönemlere ait sivil mimari özelliklerini taşıyan binaları ile korunması, yararlanılması, geliştirilmesi ve günümüz ihtiyaçlarına göre kullanımının sürdürülebilir kılınması gereken, ekonomik değeri yüksek bir kaynaktır.

#### **6.12.3.2 Suiçinin mukayeseli üstünlükleri**

##### **6.12.3.2A Tarihi ve Kültürel envanterlerin zenginliği**

Lefkoşa Suriçi'nin Kuzey tarafının tarihi ve kültürel eserler envanteri bakımından Güney kısmına göre oldukça zengin olduğu görülmektedir. Tarihi ve kültürel değere sahip, Büyükhan, Selimiye Camii, Bedesten, Kumarcılar Hanı, II Mahmut Kütüphanesi, Taş Eserler Müzesi, Mevlevi Tekkesi ve benzeri bir çok anıtsal yapının, Arabahmet Mahallesi , Selimiye Bölgesi gibi sivil mimari örneklerinin toplu olarak bulunduğu tarihi ve kültürel değere sahip kentsel doku bütünlüğü olan mahallerin çoğunluğunun, Lefkoşa Suriçi'nin kuzeyindeki bölgede yer alması, Suriçi'nin kuzey bölgesinin en önemli mukayeseli üstünlüğünü oluşturmaktadır. Bu üstünlüğün yanısıra, Suriçi'nin kuzey ve güney kısımlarında komşu iki yaya alışveriş alanının olması, kuzey çarşısında, güney pazarında bulunmayan ürünlerin bulunması, kuzeyde kuyumcuların varlığı, tüm Lefkoşa'nın geleneksel Belediye Pazarı'nın kuzeyde bulunması, geleneksel tatların bulunduğu göreceli olarak ucuz mütevazı lokantaların bulunması, Büyükhan'daki yerel ürün satış yerlerinin, yemek ve dinlenme yerlerinin varlığı, bölgenin diğer önemli üstünlüklerini oluşturmaktadır.

### 6.12.3.2B Gayrimenkul Kira Ücretleri ve Fiyatlar

Bölgedeki gayrimenkul fiyatları, işyeri ve kira ücretlerinin Güney Lefkoşa'ya göre mukayeseli düşüklüğü bu bölgeye yatırım yapmak isteyen girişimciler için bir avantaj teşkil etmektedir. Kira ücreti ve gayrimenkul fiyatları bugün için bir artış trendi yakalamış olsa bile halen Güney Lefkoşa Suriçi Bölgesi'nin oldukça altında bulunmaktadır.

### 6.12.3.2C Emek Arzı ve Fiyatı

KKTC genelinde Güney Kıbrıs'a göre bir avantaj olan mukayeseli ucuz işgücü; Suriçi'nde stratejik olarak uygun görülen, yiyecek, içecek hizmeti veren emeği yoğun işkollarının olması açısından oldukça önemli bir avantaja sahiptir.

### 6.12.3.2D Kullanılmayan İşyeri ve Konut Stoku

Halen Suriçi'nde önemli bir kısmı Vakıflar İdaresi'ne ait olduğu tahmin edilen atıl bir işyeri stoku bulunmaktadır. Bu işyeri stokunun bölge için düşünülen kalkınma stratejisine göre kullanılabilir olması mukayeseli üstünlük olarak görülmektedir.

## 6.12.3.3 Ana Konular ve Sorunlar

Tarihi Lefkoşa Suriçi, fiziki, işlevsel ve konumsal eskime sorunları ile karşı karşıya bulunmaktadır. Bu durumdan dolayı Lefkoşa Suriçi, yaşam alanı olarak ve ekonomik faaliyetler açısından tercih edilir olmaktan çıkmış ve nüfusu, ekonomik faaliyetleri ile kentin bütününden kopuk yeni bir yapıya dönüşmüştür.

Kentin diğer bölgelerine göre, emlak değerlerinin ve kiraların düşük olması; eğitim, alışveriş, ulaşım olanakları ve benzeri kentsel hizmetlere daha yakın olması nedeniyle gelir düzeyi düşük, ekonomik ve mali olanakları sınırlı insanlar tarafından tercih edilen bir yaşam alanına dönüşerek, yeni sosyoekonomik yapının taleplerini karşılayan bir bölge haline almıştır.

Bunun yanı sıra, mevcut yapısı içinde konut dışı kullanımlar, konut bölgeleri içerisinde uygunsuz ve kontrolsüz bir biçimde yayılmakta ve bu bölgelerin taşıma kapasitesinin üzerinde konut dışı kullanımlardan kaynaklanan işlevsel yük artmaktadır.

Geleneksel mimari ve kentsel doku özelliklerinin bozulması ve bölgenin piyasadan kopması sonucunda zaman içinde sosyal, ekonomik ve fiziki olarak bir çöküntü alanına dönüşmüştür.

### **6.12.3.3A Fiziki ve Mekansal**

#### **(1) Kentsel Doku ve çevre sorunları**

- (a) Mevcut eski dokudaki binalarda yapılan gelişigüzel tadilatlar, eklemeler ve dokuya uygunsuz malzemelerle ve reklam, vitrin ve benzeri uygunsuz ilavelerle özgünlüğünü kaybetmesi, bozulması,
- (b) Tarihi dokunun bir parçası olan iç bahçelerin, ağaçların yoğun yapılaşma ve bakımsızlık nedeni ile yok olması
- (c) Altyapının eskimiş olması; yol, açıktan giden telefon ve elektrik kablolarının görüntüsü
- (d) Atölye, oto tamirhanesi ve küçük sanayi türündeki uygunsuz kullanımlara bağlı olarak oluşan sağlıksız ortam, görsel kirlilik ve gürültü sorunları
- (e) Bölgenin ara sokaklarının fiziki bakımsız ve kirli olması,
- (f) Bölgedeki kamusal dış mekanların atıl durumda olması ve yapılan bazı düzenlemelerin de bakımsızlıktan dolayı kısa sürede etkisiz hale gelmesi,
- (g) Lokmacı Kapısı'nın 2008 yılında açılmasından sonra, yakın çevresinde kontrolsüz gelişmelerin yoğunluk kazanması.

#### **(2) Bina Stokuna İlişkin Sorunlar**

- (a) Anıtsal Yapıların bakımsız olması,
- (b) Bir çoğu listelenmiş olan eski binaların yapısal durumunun kötü olması, sağlık, hijyen koşullarına sahip olmaması ve çağdaş yaşama cevap verememesi,
- (c) Konut alanı ve iş alanı olarak cazibesini yitirmesinin, her birisi tarihi çevre içinde bir değer olan yapıların ihmal edilmesine neden olması,yapısal ve konfor durumları

bakımından sorunlu olan binaların hızla yıkılması.

- (d) Uygunsuz yeni yapılaşmanın oluşması,
- (e) Vakıf mallarının kötü durumda olması,
- (f) Özel mülk listeli binalarda kiracı - mal sahibi sorunu nedeniyle binaların bakım ve onarımının yapılamaması,
- (g) Listeli binaların veya sokak dokusunu tamamlayan bir çok binanın bakımsızlık nedeniyle yıkılma tehlikesi altında olması,
- (h) Bazı eski binalarda birden fazla ailenin birarada sağlıklı koşullarda yaşaması nedeniyle kapasite üstü kullanımına bağlı olarak binaların hızla yıpranması,
- (i) Bazı eski binaların kullanılmamaktan kaynaklanan terkedilmişlik ve yıpranma sorunları.

### **(3) Ulaşım ve altyapı Sorunları**

- (a) Ulaşım alışkanlıkları ve otopark yetersizliği nedeniyle araç ulaşım ve dolaşımının rahat olmaması,
- (b) Ana akslar dışındaki pekçok sokağın dar olmasından dolayı araç trafiği açısından uygun olmaması,
- (c) Yoğun araç trafiğinin eski ve Listelenmiş Binalara zarar vermesi,
- (d) Yaya dolaşım aksları ve alanlarının yetersizliği ve birbiri arasında bağlantılarının olmaması ve mevcut olanların da eskimiş olması,
- (e) Otopark alanlarının yetersizliği,
- (f) Bölgeye hizmet verecek tuvalet, telefon ve benzeri kamuya yönelik hizmetlerin yetersizliği veya eksikliği
- (g) Bölgede yaşayan nüfusuna hizmet veren anaokul, ilkokul, sağlık ocağı ve benzeri toplumsal hizmet alanlarının yetersizliği veya eksikliği
- (h) Toplu taşımacılık hizmetinin yetersizliği, alternatif ulaşım sistemlerinin olmaması,
- (i) Bisiklet ulaşımı ile ilgili altyapı eksikliği,

(j) Hertürlü altyapı yetersizliği.

### **6.12.3.3B Ekonomik Sorunlar**

#### **(1) Üst Ekonomi politikalarına ve araçlarına bağlı sorunlar,**

- (a) Bölgenin tarihi, kültürel ve ekonomik kaynakları ve dokusu ile uyumlu bölgesel ortak bir ekonomik vizyon ve planlama eksikliği,
- (b) Bölgede faaliyet gösteren esnafın gelişimini ve rekabet gücünü artıracak ve yeni girişimcileri özendirerek ve destekleyecek finansman imkanlarının çok yetersiz olması,
- (c) Özel mülk Eski Eserler için mevcut özendirici ve destekleyici önlemlerin (emlak vergisinden , haçlardan muafiyet v.b) kullanılmaması veya bilinmemesi,
- (d) Bölgenin tarihi ve kültürel değerlerinin tanıtımı ve pazarlamasının yetersizliği,
- (e) Bölgeyle ilgili turizme yönelik özendirici ve destekleyici düzenlemelerin yetersizliği,
- (f) Bölgenin yatırımcılar tarafından tercih edilmemesi,

#### **(2) İşletmelerin Yapılarına ve Niteliğine Bağlı Sorunlar**

- (a) Bölge esnafının bölgenin řu andaki sosyoekonomik yapısına bağlı talebe göre sunum yapan bir vizyona sahip olması ve çoğunlukla girişimcilik çapının küçük olması,
- (b) Bölgede faaliyet gösteren esnafın rekabet gücünün, girişim ruhunun zayıf olması
- (c) Bölgede faaliyet gösteren özel sektör işletmelerinin ölçeklerinin küçüklüğüne bağlı sermaye yetersizliği ve finansman eksikliği,
- (d) Kayıt dışı ekonomik faaliyetler ve işletmeler,

#### **(3) Mevcut Ekonomik Faaliyetlerin Yapısı ve Niteliğinden Kaynaklanan Sorunlar**



- (a) Atölye, oto tamirhanesi, küçük ölçekli imalat, depolama ve benzeri türdeki uygunsuz kullanımların varlığı,
- (b) Sağlıksız koşullara sahip işçi yata evlerinin varlığı,
- (c) Turizm konaklama olanaklarının eksikliği ve yetersizliği ,
- (d) Eğlence ve kültürel faaliyetlerin eksikliği ve yetersizliği ,
- (e) Yerel turistik ürünlerin üretim ve satışının yapıldığı işyerlerinin yetersizliği,
- (f) Talep yetersizliğine bağlı olarak geleneksel zanaatların yok olması,
- (g) Sunulan hizmet ve ürün kalitesinin düşük olması,
- (h) Yeterli talebin olmamasına bağlı mevcut iş yerleri ve işletmelerin gelişmemesi ve yenilenememesi,
- (i) Denetim eksikliğine bağlı standart dışı ve kayıtsız işletmelerin varlığı,
- (j) Rant beklentisi

#### **(4) İnsan Kaynaklarına Bağlı Sorunlar**

- (a) Kayıt dışı iş gücünün varlığı,
- (b) Alım gücü düşük tüketici profili,
- (c) Esas mal sahiplerinin bölgeyi terketmesi ile bazı mülkiyetlerin el değiştirmesi,
- (d) Yeni mal sahibi ve kullanıcıların gelir düzeylerinin düşük olması,
- (e) Hizmet alan ve hizmet verenlerin yerel sosyal ve kültürel çevreye yabancı olması, kültürel ve tarihi yapıya yeterince sahip çıkamaması
- (f) Alışveriş, iş ve ikamet için bölgenin tercih edilmemesi

#### **(5) Bölgenin Fiziki ve Mekansal Yapısına Bağlı Ekonomik Sorunlar**

- (a) Bölgenin ekonomik ve ticari anlamda cazibesini yitirmiş olması,
- (b) Bölgede atıl durumda bulunan konut, dükkan ve diğer alanlar gibi ekonomik kaynakların değerlendirilememesi,
- (c) Kiraların düşük olması
- (d) Bina stoğunun eskimiş ve bakımsız olması,

- (e) Bina stoğunun önemli bir kısmını oluşturan Vakıf mallarının atıl durumda bulunması,
- (f) Ulaşım, elektrik su ve haberleşme gibi fiziki altyapı yetersizliğine bağlı iş yapmanın güç olması
- (g) Otopark alanlarının yetersiz olması, olan otopark alanlarının verimli ve düzenli kullanılmaması

### 6.12.3.3C Sosyal ve Kültürel Sorunlar

#### (1) Nüfusun Yapısı, Sosyal ve Kültürel Sorunlar

- (a) Bölgedeki nüfusun sosyal ve kültürel yapısının hızla değişmesi ve iş yerlerini, konutlarını ve bölgeyi terkeden gerçek sahiplerin bu alanlara yabancılaşması.
- (b) Bölge nüfusunun eğitim düzeyinin düşük olması,
- (c) Özgün kültüre yabancılaşma ve tarihi dokuların kültürel zenginliği ile ilgili yeterli toplum bilincinin gelişmemiş olması.
- (d) Bölgede sağlık hizmetlerinin yeterince olmaması,

#### (2) Mülkiyet Yapısı

- (a) Mal sahiplerinin bölgeyi terk etmesi,
- (b) Mülkiyetin el değiştirmesi,
- (c) Mal sahibi ve kiracı arasında sorunlar yaşanması,
- (d) Bina stokunun önemli bölümünün Vakıflara ait olması,
- (e) Restorasyonu yapılan Devletin veya Belediyenin tahsisinde olan binaların ofis, dernek lokali olarak kullanılması veya ekonomik olanakları sınırlı ailelere konut olarak kiralanması

#### (3) Güvenlik

- (a) Bölgede, suç oranlarının ve adli olayların yüksek olması,
- (b) Bölgenin özellikle günün belirli saatleri dışında güvenli olmaması,

### 6.12.3.3D Yasal, Örgütsel, Mali ve Koruma Politikası Sorunları

#### (1) Yasal Çerçeve Sorunları

- (a) Bölge ile ilgili sorumluluk ve yetkileri düzenleyen farklı kuruluşlara benzer konularda çeşitli yetki ve sorumluluklar yükleyen, birden fazla yasanın (Eski Eserler Yasası, Çevre Yasası, Turizm Teşvik Yasası, Belediyeler Yasası, İmar Yasası, Taşınmaz Mal Yasası, KTMMOB Yasası, Kira Yasası, Sivil Savunma Yasası, Vakıflar Yasası, Gelir Vergisi Yasası, Emlak Vergi Yasası ) olması,
- (b) Eski Eserler Yasası dışındaki yasaların koruma ve canlandırmayı teşvik eden bir içeriğe sahip olmamaları
- (c) Eski Eserler Yasası altında çıkarılmış bulunan Fon Tüzüğü'nün koruma ve canlandırmayı yeterince teşvik eder içerikte olmaması
- (d) Kira Yasasının kiracıyı koruması nedeniyle mal sahiplerinin mallar üzerinde iyileştirme yapamaması, konut stokunun ve işyerlerinin iyileştirilmesinin ve dönüştürülmesinin çok güç olması,

#### (2) Örgütsel Yapı Sorunları

- (a) Bölge ile ilgili çeşitli politika alanlarında politikaların oluşturulması ve uygulanması açısından rolü, yetkisi ve sorumluluğu olan birden fazla kurum ve kuruluşun olması,
- (b) Bölge ile ilgili fiziki, ekonomik, sosyal, kültürel ve mali düzenlemelerin bir birini tamamlayıcı şekilde uygulanmasını sağlayacak, bölgedeki koruma ve canlandırmaya yönelik yatırımları yönlendirecek, kurumlararası kolektif bir örgütlenmenin bulunmaması, uygulamaların kurumların münferit uygulamalarına dayanması
- (c) Belediye hizmetlerinin ve denetimlerinin yetersizliği.

- (d) İlgili tüm kurumların denetim ve yaptırım yetersizliği
- (e) İlgili tüm kurumlarda Koruma konusunda çalışacak deneyimli ve kalifiyeli yeterli sayıda eleman bulunmaması

### **(3) Mali Sorunlar**

- (a) Mevcut örgütsel ve yasal çerçevede uygulamaların gerçekleştirilmesine olanak sağlayan, Eski Eserleri Koruma Fonu, Turizm Teşvik Fonu gibi mali kaynakların () sınırlı olması ve bu kaynakların etkin bir biçimde kullanılmaması
- (b) Bölgede yapılan koruma ve çevre düzenleme yatırımlarının, sadece UNOPS, UNDP, USAID ve Türkiye Cumhuriyeti gibi dış kaynaklardan gelen sınırlı mali yardımlarından karşılanması , bu gibi yatırımlar için devlet bütçesinden yeterli kaynağın ayrılmaması
- (c) Koruma için yeterli kaynağın ayrılmaması.
- (d) Teşvik mekanizmalarının bulunmayışı nedeni ile özel sektörün koruma ve canlandırma konusunda kaynak ayırmaması.

### **(4) Kentsel Koruma Politikaları ile İlgili Sorunlar**

- (a) Kentsel Koruma ile ilgili birbirini tamamlayan fizik, ekonomik, mali, sosyal vizyonları içine alan ortak bir vizyonun ve politikaların olmaması,
- (b) Bugüne kadar gerçekleştirilen proje alanlarında sadece fiziki çevre ve listeli binaların iyileştirilmesinin ve restorasyonun esas alınması, söz konusu projelerin ekonomik ve sosyal iyileştirmeleri kapsamaması,
- (c) Koruma yaklaşımının parçacı ve yasakçı olması, özendirici ve yönlendirici olmaması,
- (d) Koruma politikalarının ve uygulamalarının mal sahiplerini, özel sektörü ve ilgili diğer paydaşları katılımcı, sahiplendirici ve

sorumluluk paylaşmaya yöneltecek şekilde olmaması,

- (e) Korumave canlandırma politikalarının hayata geçirilmesini sağlayacak ekonomik, sosyal, parasal ve örgütlenmeye yönelik bir birini tamamlayan politika ve eylem planlanması eksikliği.

#### 6.12.3.4 Vizyon

Geleneksel özgün mimari öğelerinin ve kentsel dokusunun tüm ayrıntılarıyla, kültürel, sanatsal ve çevresel boyutlarıyla geçmişe saygılı ancak geleceğe yönelik bütünsel olarak korunduğu;

Çağdaş yaşam koşullarına yanıt veren, fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı, yaşanabilir, dokusal ve yaşamsal kimliğini güvenli sürdürebilen kent içinde yaşayan yerli halka ve kenti ziyarete gelecek olan turistlere hizmet sunan karma kullanımların yer aldığı canlı bir kent.

#### 6.12.3.5 Ana Hedefler

Belirlenen vizyona bağlı olarak Suriçinin bir bütün olarak korunması ve canlandırılması temel amaçtır. Bu temel amaç çerçevesinde ana hedefler, *fiziki ve mekansal; ekonomik; sosyal ve kültürel; ve yasal, örgütsel hedefler* başlıkları altında, aşağıda sıralanmaktadır:

##### 6.12.3.5A Fiziki ve Mekansal Hedefler

- (1) Tarihi alanların ölçek ve karakterine uygun olarak arazi kullanımlarının planlı bir şekilde düzenlenmesi.
- (2) Mevcut eğlence, dinlenme v.b. gibi toplumun ortak kullanımlarının sağlıklılaştırılması ve geliştirilerek yaygınlaştırılması.
- (3) Araç ve yaya trafiği ile ilgili organizasyon ve kuralların düzenlenmesi.
- (4) Kültürel, mimari ve tarihi açıdan değerli olan mevcut yapıların ve çevrenin korunması, düzenlenmesi ve bölgenin çehresinin olumlu yönde değiştirilmesi.

- (5) Ekonomik ve sosyal hareketlilik getirecek ve kendi ile birlikte başka yatırımları da çekebilecek turizm, eğitim ve kültürel amaçlı kullanımların, Suriçinin taşıma kapasitesi de dikkate alınarak özendirilmesi.
- (6) Surlar içindeki ofis gelişmelerinin eski şehrin tarihi karakteriyle uyumlu gelişiminin sağlanması.
- (7) Bütün yeni ofis gelişmelerinin işlevsel ve çevresel standartlarla uyumlu olmasının sağlanması.
- (8) Suriçindeki sosyal yapının çağdaş toplum seviyesine eriştirilmesi için bu bölgedeki yaşam ve çalışma koşullarının sağlıklılaştırılması ve cazibesinin artırılması.
- (9) Yeni yapılaşmanın kontrol edilerek Suriçinde tarihi ve kültürel çevreye uyumlu bir biçimde gelişmesinin sağlanması.
- (10) Kamusal Açık Alanların; Sokaklar, meydanlar,yeşil alanlar,parklar gibi bölge halkı ve ziyaretçiler açısından toplanma, dinlenme ve sosyalleşme alanı olarak 24 saat kullanılabilir şekilde güvenli, ulaşılabilir ve fiziksel kalitesi yüksek mekanlar haline getirilmesi.
- (11) Mevcut yeşil alanların korunarak gerekli bakım, onarım ve çevre düzenlemesi çalışmalarının yapılması ve yeşil alanların artırılması.

#### **6.12.3.5B Ekonomik Hedefler**

- (1) Bölgede iş olanaklarının kapsamının ve yatırım yapma koşullarının geliştirilmesi.
- (2) Özellikle turizm, eğitim ve kültür alanında özel sektör yatırımlarının teşvik edilmesi.
- (3) Yatırım ortaklıklarının oluşturulması.
- (4) Uygunsuz yeni gelişmelerle her geçen gün kaybolan özgün kimliğin ortaya çıkarılıp tarihi çevrenin kültür turizmine ve kentin ekonomik yaşantısına katkısının sağlanması.
- (5) Yeni konut yapmak yerine suriçindeki mevcut atıl durumda olan konut stokunun

kullanılarak konut açığının giderilmesi ve ekonomik açıdan verimsiz bir şekilde kullanılmakta olan konut kapital stokunun verimli bir biçimde ekonomiye yeniden kazandırılması.

- (6) Bölgede iş olanaklarının kapsam ve yatırım yapma koşullarının geliştirilmesi.

#### 6.12.3.5C Sosyal ve Kültürel Hedefler

- (1) Yerli halk ve turistlere yönelik olarak sosyoekonomik açıdan özgün bir çekim merkezine dönüştürülmesi.
- (2) Kültür varlıkları ve çevre değerleri konusunda toplum düzeyinde farkındalık yaratılması.

#### 6.12.3.5D Yasal, Örgütsel Hedefler

- (1) Suriçinin bir bütün olarak korunup canlandırılması politikalarının hayata geçirilmesi için yasal, İdari ve örgütsel düzenlemeler yapılması.
- (2) Tarihi ve kültürel mirasın korunmasının, halkın katılımının özendirilmesi ve halkın bilinçlendirilmesiyle sağlanması.

#### 6.12.3.6 Politika ve Önlemler

Piyananın kendi dinamikleri, sosyokültürel yapısı, kamu ve özel sektörün etkili girişim eksikliği, ihmal edilmişliği, fiziki altyapı bina stoku dikkate alındığında, Suriçi'nin bugünkü yapısının, sosyal, fiziki ve ekonomik dönüşümünün ve değişimin gerçekleştirilmesinin zaman alacağı ve bu sürede istenmeyen ranta dayalı gelişmelerin yaşanabileceği, tarihi ve kültürel değerlerin kaybedilebileceği bunun ise topluma maliyetinin yüksek olacağı tahmin edilebilmektedir.

Bu nedenle, Surlariçi'nin **Koruma Alanı** olması ve **Özel Turizm Bölgesi** olarak ilan edilmesi çerçevesinde "**özel - tercihli bölge**" statüsünde ele alınarak, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına dayalı, turizm ve eğlence faaliyeti eksenli, kentsel fiziki ve ekonomik dönüşümünün ve değişimin gerçekleştirilebilmesi, tarihi, kültürel ve mimari değerlerinin özgün karakterinin korunmasını, rehabilitasyonunu ve fiziki değerlerinin artırılmasını, canlandırılmasını ve çekiciliğinin arttırılmasını, kentin bu

değeri yüksek parçasının ekonomi politikaları ile bütünleştirilerek ekonomiye katkı sağlar hale getirilebilmesini sağlayacak, birbirini tamamlayan ekonomik, sosyal, yönetsel ve parasal politikalar ile önlemler bütünü ile uygulama esasları belirlenmiştir.

#### **6.12.3.6A Tarihi geçmişin Belgelenmesi**

**Genelde Lefkoşa İmar Planı Alanının özelde ise Suriçi'nin e önemli mukyesele üstünlüğünü olan, mimari, tarihi, kültürel değeri olan alanların, binaların, bina gruplarının, anıtların ve herhangi bir aşamada ortaya çıkacak olan arkeolojik kalıntılarının kapsamlı bir şekilde belgelenmesi;**

Plan alanı içinde çalışmaları belli bir aşamaya kadar tamamlanmış ve yasallaştırılmış olan Suriçindeki koruma altına alınmış olan tüm anıtlar, binalar , bina gruplarının, bunların özgün mimari eleman ve planları, belgelenecek, kayıt altına alınacak, bölgenin korunması, canlandırılması ve çekim merkezi haline dönüşmesi için potansiyel kullanım ve yatırım türlerine göre uygun bina stoku belirlenecektir. Tüm belge ve bilgilere kullanıcılar, ziyaretçiler ve gerekse potansiyel yatırımcıların erişimi sağlanacaktır.

#### **6.12.3.6B Koruma Canlandırma ve Sağıklaştırma**

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

##### **(1) Fiziki ve Mekansal Çevrenin İyileştirilmesi ve Geliştirilmesi**

###### **(a) Suriçindeki Arazi Kullanım dağılımı**

Canlandırma, sağıklaştırma ve geliştirme ile koruma politikalarını bütünleyerek konut, ticaret, atölye, kültürel, eğitim v.b. Suriçindeki arazi kullanım dağılımının çağdaş yaşam ihtiyaçlarına ayak uydurabilecek, yaşam ve çalışma koşullarının



iyileştirilmesine katkıda bulunabilecek şekilde düzenlenmesi öngörülmektedir.

Yeniden kullanım ise listeli binaların plan tipleri ve mimari özelliklerine uyumlu ve bölgede yeni başka istihdam yaratıcı gelir getirici ekonomik faaliyetleri çekecek türden olan **uyumlaştırılmış kullanım türlerine** izin verilerek özendirilecek ve desteklenecektir.

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

Suriçerisindeki arazi kullanımının dağılımı Gelişme Planında (bkz. Harita 7) gösterilmiş olup, her birinin kısa açıklaması aşağıda verilmiştir.

(i) **Konut Alanları :**

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

Mahalle bazında ve toplu konut örgütlenmesi biçiminde her bir bölgenin ayrı ancak tümünden restorasyonu yapılarak, konut bölgelerine kültürel dokunun değerinin bilincinde olan nüfusun, özellikle genç ve kültür düzeyi yüksek ailelerin gelmesi için özendirici önlemlerin alınması; ayrıca yüksek eğitim amaçlı kullanımların Suriçinde yer alması öngörüsünden hareketle, konut potansiyelinin öğrencilerin

konut gereksiniminin de karşılanmasına yönelik olarak da değerlendirilmesi öngörülmektedir.

**(ii) Ticaret Alanları**

Suriçindeki mevcut ticaret alanları yeterli düzeyde olup, bu bölgelerde sınırlı kalmak koşuluyla, ticaret alanı olarak canlılığını koruyup daha sağlıklı hale getirmek gereklidir. Suriçinde karışık kullanım olan bölgelerin iş saatleri dışında ölü bölge olmasını engelleyebilmek için zemin katta dükkan üst katta konut kullanımının yaygınlaştırılması önerilmektedir.

**(iii) Ofisler**

Sur içindeki mevcut Kamu ve Özel sektöre ait ofis alanları genel olarak yeterli düzeydedir.

Suriçinin tarihsel geçmişinden gelen, kimliğinde önemli bir yer etmiş ve geleneksel parçası olan; kendi ile başka işkollarının varlığını da birlikte sürdüren Mahkemeler, posta ve buna benzer kamu yönetim yapılarının kent kimliğinin sürdürülebilirliği açısından kullanımlarıyla birlikte korunması öngörülmektedir.

Çalışma Dairesi, Belediye, AB ofisi, Efkaf, Eski Eserler Dairesi gibi bölgenin prestijini artıran ve o bölgenin yaşamasını sağlayan, o bölgeyi kullanan insanların ihtiyacına hizmet veren türden Kamu kullanımları korunmalıdır.

Surlar içinde Mimarlık bürosu, avukatlık bürosu, sigortacılar, noter, muayenehane ve benzeri meslek büroları gibi özel ofis kullanımlarının gelmesi teşvik edilecektir. Sadece park yeri

ihtiyacı yüksek ve yoğun trafik çeken kullanımlara sınırlama getirilebilecektir.

Suriçinde yer alacak yeni özel ofis gelişmeleri ise Suriçi Gelişme Planında (harita:7) belirlenen alanlarda yer alacaktır. Ofis gelişmelerinin çevrede bulunan eski yapılarla karakter ve ölçek bakımından uyumlu olması öngörülmektedir.

#### (iv) Küçük Atölyeler

Küçük ölçekli ve geleneksel atölyeler bu amaçla ayrılmış bölgelerde yer alması öngörülmektedir. Geleneksel karakterde olan zanaatkarlar ve zanaatların bu bölgeye yerleşmesini özendirmek için, elektrik ve telefon faturalarının özel indirim tabii tutulması ve kredi imkanlarında öncelik tanınması vb. tedbirler alınarak bu bölgede bu tür kullanımlar teşvik edilmelidir. Bu da suriçinin cazibesini artıracak ve geleneksel aktivitelerin canlanmasına katkı sağlayacaktır. Bu tür **atölyelerin** seçimi, sınıflandırılması, yerleşim alanlarının belirlenmesi, bu alanda daha detaylı çalışmalarlar saptanabilecektir.

Rahatsız edici büyük ölçekli sanayi kullanımları, depolar ve kirlilik yaratan küçük atölyelerin ise surdışına çıkarılması için özendirici ve destekleyici gerekli önlemler alınmalıdır. Bu tür büyük ölçekli sanayi kullanımları depolar ve kirlilik yaratan küçük atölyeler Suriçinin özellikle çok yoğun olarak gelişmiş bölgelerinde trafik karmaşasına, gürültü ve çevresel kirliliğe, yangın tehlikesine, geleneksel dokunun bozulmasına

ve telafisi imkansız kayıplara sebep olmaktadır.(bkz.6.5.3.6)

(v) **Yeşil Alanlar ve Kamusal Açık Alanlar**

Mevcut yeşil alanlar ve ağaçlar korunmalı ve geliştirilmelidir. Kentsel açık alanların kullanımlarının artırılmasına yönelik düzenlemeler yapılmalıdır. Aşırı kalabalık tarihi kent merkezinin diğer bölgelere göre açık alan ve yeşil alan ihtiyacı daha fazladır. Bu da sadece işlevsel, çevresel ve estetik sebeplerden dolayı değil aynı zamanda deprem öncesi planlama gereklerinden dolayıdır. Suriçi toprak ve zemin yapısının kötü olmasından dolayı deprem tehlikesine açıktır.

Tehlikeyi artırıcı diğer etmenler yüksek yoğunluktaki gelişmeler, nüfusun ve ekonomik aktivitelerin çok fazla yoğunlaşması şeklinde sıralanabilir. Bu arada binaların çoğunun statik durumunun kötü olması, dar ve kalabalık sokaklar da tehlikeyi artırıcı etmenlerdendir.

Sonuç olarak gelişme yoğunluğunun kesin kontrolü, mevcut açık alanların korunması, sayılarının artırılması, yangın, patlama v.b. ek risk yaratabilecek sanayi ve depolama fonksiyonlarının yerlerinin değiştirilmesi deprem, açısından çok önemlidir.

Sokaklarda araba park edilmesinin sınırlandırılması ile birlikte otopark olarak ayrılmış olan yerlerin kullanımına yönlendirilmesi, dar sokakların çoğunluğunun araç trafiğine kapatılması da alınması gereken önlemlerdendir. Bunların yanında

bazı boş arsalarda, park alanlarında, yeşillendirilmiş kentsel donanım ve acil bir durumda toplanma alanları olabilecek yerlerde yeni gelişmelere izin verilmemelidir. Mümkün olduğunca yeşil doku, arsa kullanım oranları, Suriçi doku özelliklerini bozmayacak bir biçimde azaltılarak korunmalıdır. Suriçi çevresindeki surlar, suraltları ve burçların karakteristik özelliklere sahip olmasının yanında eğlence ve sportif faaliyetlere de olanak sağlamaktadır. Suraltları, suriçinde yaşayanlar ve dışarıdan gelen insanların yararlanabilmesi için merkezi bir açık alan ve görsel kalite açısından bir potansiyel oluşturmaktadır.

Kamusal Açık Alanların; meydan ve sokakların, bir bütün olarak ele alınması ve ilgili gerekli tüm düzenlemeler yapılarak sağlıklılaştırılması, ve yapılacak bu düzenlemelerin bakım ve idamesinin sürekli olarak sağlanması öngörülmektedir. Bu alanlarda kullanılacak malzemelerin bütünsel olması, sert ve yumuşak peyzajın, yeşil örtünün, aydınlatma ve gölge elemanlarının tarihi dokuya uygun olması, ulaşılabilirliğinin sağlanması ve engelliler açısından kullanılabilir olması öngörülmektedir.

#### (vi) **Kültürel Alanlar**

Geniş açık alanların, anıtsal, mimari ve sanatsal yapıların yoğun bir biçimde bulunduğu Belediyeler Birliği ve Selimiye Camisi çevresi gibi öncelikli alt bölgelerin ana kültürel bölgeler olarak kalması önerilmektedir.

Restore edilen eski binaların; mimari özellikleri ve plan tipleri bozulmayacak şekilde sergi alanları, sanat atölyeleri, kütüphaneler, araştırma merkezleri, küçük müzeler gibi kullanımlarla fiziki yapısı korunmuş alan bütünlüğü yaratılması ve kültürel karakterinin artırılıp geliştirilmesi öngörülmektedir.

Bölgede uygun kullanımlarla restore edilen Derviş Paşa, Luzinyan Evi, Saçaklı Ev, Büyükhan ve Belediye Sanat Merkezi türündeki binalar gibi, diğer bazı anıtsal veya tarihi binaların restore edilmesi ve bu binalara yeni uygun kullanımlar getirilmesi öngörülmektedir.

#### (vii) Eğlence

Eğlence aktivitelerinin çalışma saatleri dışında surlüğının canlılığına ve cazibesinin artırılmasına katkıda bulunacağı beklenmektedir. Arazi kullanım dağılımları belirlenirken uygun eğlence türlerinin çeşitli tipleri önemle gözönünde bulundurulmalıdır. Bu tür eğlence aktivitelerinin turistler için konaklama olanakları ile birlikte düşünülmesi avantaj sayılabilecektir. Konaklama olanakları ise çevredeki restore edilmiş binalara veya tarihi dokuya uyumlu, yapıldığı dönemin mimari değerlerini taşıyan yeni binalarla sağlanması teşvik edilecektir. Genel olarak eğlence olanakları konut bölgelerine uygun şekilde yerleşmelidir.

#### (viii) Turizm

Sur içerisinde konaklamaya yönelik turizm yatırımları ev

pansiyonculuğu şeklinde özendirilmelidir. Konaklama olanakları ise restore edilmiş eski binalarda veya tarihi dokuya uygun olarak inşa edilmiş veya edilecek olan yeni binalarda sağlanabilir. Konaklamaya veya günü birlik turların düzenlenmesine katkı koyacak yatırımlar için mal sahipleri özendirilmeli ve Turizm Teşvik Fonundan yararlandırılmasına olanak sağlanmalıdır. Turistleri taşıyacak araçların park edebileceği yerler düşünülmeli ve turistlerin tarihi çevreyi daha iyi algılayabilmesi ve rahatça dolaşabilmesi için yaya güzergahları düzenlenmeli, tarihi ve anıtsal eserler ziyarete açık tutulmalı, ülkenin tarihi özelliklerinin tanıtımının yeterli düzeyde ve kalitede yapılabilmesi için her türlü teşvik sağlanmalıdır. Suriçi'nde Turizm konaklamaya yönelik teşviklerde 60 yatak kriterinin aşağıya çekilmesi, Oteller Tüzüğü'nde butik oteller için belirtilen en az 20 yatak kriteri ile turistik pansiyon için en az 10 yatak kriterinin esas alınması, Konaklamaya veya günü birlik turların düzenlenmesine katkı koyacak yatırımlar için Turizm Teşvik Fonu'ndan yararlanılması öngörülmektedir.

#### (ix) Eğitim

Suriçinin bütün olarak korunması ve canlandırılması için ekonomik ve sosyal hareketlilik getirecek ve kendi ile birlikte başka yatırımların yapılmasını da hızlandıracak eğitim amaçlı kullanımlar da yer **almalıdır**. Bu bağlamda mevcut okullar ve benzeri eğitim amaçlı kullanımlar

sosyal politikalar ile uyumlu olacak şekilde özgün karakterleri bozulmadan sağlıklılaştırılmalı ve iyileştirilmelidir.

Bu amaçla özellikle sanat, mimarlık ve kültür alanında yüksek eğitimin Selimiye bölgesi gibi canlılığını yitirmiş, konumu, erişilebilir alanlarda, mimarı özellikleri ve plan tipi uygun olan binalarda veya birbiri ile bütünlük oluşturabilecek bina gruplarında teşvik edilmesi ve desteklenmesi öngörülmektedir.

### **(b) Suriçindeki Ulaşım Dolaşım**

Tarihi alanların ölçek ve karakterine uygun olarak ulaşım dolaşım planının yeniden gözden geçirilmesi ve yönetim planı ile birlikte ele alınması ve uygulamaya geçirilmesi öngörülmektedir.

Suriçinin uygun bir şekilde işlevlendirilip, canlandırılması büyük oranda araba, yaya, toplu taşımacılık ve mal taşınmasını içeren trafik hareketlerinin aşağıda belirtilen ilkeler çerçevesinde hazırlanacak ulaşım dolaşım planlanması ile mümkündür.

#### **(i) Trafik Yönetimi**

Surların hemen dışından geçen iç yarı dairesel yola bağlanan Suriçi araç trafiğini besleyen ve yoğunlukla tek yön olan lup sistemleri önerilmektedir. Mümkün olduğunca yol genişlemesi yapılmayarak; mevcut yollar kullanılarak lup ve tek yön sistemleri ile sağlıklı ulaşım sağlanacaktır. Bu yöntemle sur boyunca devam eden yol üzerindeki araç trafiği ile bu yolla kesişen kavşaklardaki yoğunluk azalacak ve tarihi kent, surlar, burçlar ve suraltları bütünleşecektir. Tarihi yol dokusu



korunacak, zorunlu olması durumu dışında hiçbir yol genişlemesi yapılmayacaktır.

Suriçi'ne özel araç girişinin caydırılması ve bölgeye ulaşımın kolaylaştırılması için, düzenli ve periyodik toplu taşımacılık, yaya veya bisiklet ulaşımına öncelik sağlayacak fiziksel engellilerin de hareketini kolaylaştırıcı düzenlemelerin yapılması öngörülmektedir.

Turistleri Bölgeye taşıyacak araçların park edebileceği yerler geliştirilmesi, servis araçları ve yükleme boşaltma işlemlerini kolaylaştırıcı düzenlemeler yapılacaktır.

#### (ii) **Yayalandırma**

Bazı konut alanlarında ve ana ticaret akslarında başlatılmış olan yayalandırma çalışmaları yaygınlaştırılarak yaya hareketlerinin mümkün olduğunca kolaylaştırılması sağlanacaktır. Yayalandırılan bu alanların dükkan sahipleri, ziyaretçiler ve bölge halkı için estetik, mimari zenginlik ve işlevsel açıdan cazibesini artırabilmek amacıyla, gerekli altyapı ve sokak elemanları düşünülerek, araba ve motosikletlerin yayalandırma alanlarına girmesinin engellenmesi öngörülmektedir. Ancak o bölgedeki kullanımların servis ihtiyacını karşılamak için servis araçlarının giriş çıkış noktaları ve saatleri ile ilgili düzenlemeler vb. diğer gerekli kolaylaştırıcı tedbirler alınacaktır.

Yayalandırılan alanlara yakın noktalarda otopark alanları veya yol kenarı park alanları sağlanması, yollar üzerinde

tanımsız gelişigüzel alanların parkyeri, toplu taşıma araç durağı vb amaçla kullanılacağı kesin olarak belirlenmesi, gelişigüzel kaotik park ortamlarının kaldırılması ve denetimlerin sağlanması ile Suriçindeki yayalandırma sisteminin desteklenmesi sağlanmalıdır. Turistlerin tarihi çevreyi daha iyi algılayabilmesi ve rahatça dolaşabilmesi için yaya güzergahları düzenlenmeli yaya dolaşım alanlarının ve çevresinin görsel değerlerini arttıracak, dinlenmeyi, çevrenin algılamasını kolaylaştıracak oturma, bankları, lambalar, bisiklet park yerleri ve benzeri diğer kent mobilyası ve peyzaj elemanlarıyla ilgili düzenlemelerin yapılarak yaya güzergahlarının tamamlanması öngörülmektedir.

### (iii) Otoparklar

Suriçi çevresinde, merkez bölgede, otopark olmaya müsait boş geniş alanlarda, yaya bölgelerine komşu alanlarda, ana araç trafiği güzergahları üzerinde ve onlara en yakın noktalarda katlı otoparklar zemin üstünde iki katlı ve bodrumda olmak üzere cepheleri ve yüksekliği tarihi ve kültürel mimari dokuya uygun olarak yapılması öngörülmektedir. Araç trafik güzergahları üzerinde ise yol kenarı kısa süreli, parkomat sistemli, otopark düzenlemesi ile oto parklar arasında derecelendirme yapılması ve farklı fiyat uygulaması ile Suriçinde kısa süreli parkların teşvik edilmesi sağlanmalıdır.

Bir yangın veya deprem anında parketmiş araçların yaratacağı

sıkışıklık ve sokakların dar oluşundan kaynaklanan yol kenarına araç park imkanının minimumda tutulmasını gerektirmektedir. Bu durum özellikle surluğun iç kısımlarındaki sokaklar açısından önemlidir. Ancak araç park olanağı olan alanlarda park edilecek alanlar iyice tanımlanarak özel düzenlemeler yapılması ve bu yapılan düzenlemelere uyulmasının denetiminin de sağlanması gerekmektedir. Otoparklara bağlantılı olarak, yaya ulaşım aksları ve konforlu, rahat, her noktaya gerektiği anda kolay ulaşan toplu ulaşım olanakları sağlanmalı ve bu yolla da bu bölgede oturan insanlar, çalışanlar ve dükkan sahipleri yürümeye ve toplu taşıma araçlarını kullanmaya özendirilmelidir.

#### (iv) Toplu Taşımacılık

Surluğun ulaşılabilirliğini sağlayabilmek için özel bir toplu taşımacılık türü geliştirilmelidir. Bu da surluğundaki iç yarı dairesel yol ile önerilen güzergahları kullanarak çalışan toplu taşıma şeklinde olmalıdır. Bu öneri için daha detaylı çalışmalar yapılmalıdır.

## (2) Ekonomik

LİP Kentsel Koruma ile ilgili uygulama politikalarının ve önerilerinin finanse edilmesi için kaynakların toplanmasına ve aşağıda belirtilen diğer önerilerin gerçekleştirilebilmesine olanak sağlamak amacıyla gerekli önlemlerin alınması, ilgili tüm yasaların gözden geçirilmesi ve geliştirilmesi için mali, teknik idari olanakların sağlanması gerekmektedir.

Suriçinin kentsel fiziki ve ekonomik dönüşümünün ve değişiminin gerçekleştirilebilmesi için; tarihi, kültürel ve mimari değerlerinin özgün karakterinin korunması, rehabilitasyonunun ve fiziki değerlerinin artırılması, canlandırılması ve çekiciliğinin sağlanması, kentin bu değeri yüksek parçasının ekonomi politikaları ile bütünleştirilerek ekonomiye katkı sağlar hale getirilebilmesi için fiziki ve çevresel önlemler yanısıra bunları tamamlayıcı ekonomik önlemlerin de alınması gerekmektedir. Lefkoşa Surlariçinin kentsel fiziki ve ekonomik dönüşümüne yönelik aşağıda belirtilen mali ve ekonomik politikaların uygulanması öngörülmektedir.

- (a) Devlet bütçesinden Bölgenin korunması ve canlandırılmasına yönelik proje ve yatırımlara kaynak ayrılması, Bölgenin korunması ve canlandırılmasına yönelik projeler için BM, AB, USAID, İslam Kalkınma Bankası ve benzeri Uluslararası Kuruluşlardan teknik ve mali destek sağlanması
- (b) Özel yatırımcıların Suriçine yatırım yapmak için ticari, küçük ölçekli yerel atölyeler, turizm v.b. alanlarda özendirilmesi (Bkz. böl. 8.1 ve özellikle kısım 8.1.5)
- (c) İşyerlerinin fiziki altyapılarının, tadilat, restorasyon ve benzeri müdahaleler ve iyileştirmelerle geliştirilmesi ve cazibesinin artırılması için kaynak yaratılması,
- (d) Planın koruma politikasının uygulanabilmesi için mal sahiplerinin kabul ve desteğini sağlayabilecek özendirici ekonomik tedbirlerin alınması; Mal sahipleri ve düşük gelirliler kullanıcılar gözönünde bulundurularak borç, kredi, para verme, mal ve gelir vergisinde vb. toleranslar sağlanması.
- (e) Konut stoku'nun sağlıklılaştırılıp iyileştirilmesinin teşvik edilmesi ile ekonomik değerlerinin artırılması

- (f) Şehir içi dükkanların daha uzun süre açık kalmasının özendirilmesi,
- (g) Su, telefon ve elektrik fiyatlarında özel indirimler yapılması
- (h) Uygun olmayan, istenmeyen faaliyetlerin, istenen faaliyetlere dönüşmesini sağlayacak şekilde özendirici ve destekleyici önlemlerin alınması ,
- (i) Bölgenin canlanması için desteklenmesi uygun ve gerekli olan faaliyetlerinin belirlenerek hizmet üretim standartları ve tanımlamasının yapılması, geliştirilmesi, ve hedef faaliyetlere dönüşümünün desteklenmesi;
- (j) Kayıt dışı faaliyetlerin kayıt altına girmesini özendirmek için gerekli önlemlerin alınması;
- (k) Turizm konaklamaya yönelik teşviklerde 60 yatak kriterinin aşağıya çekilmesi, Oteller Tüzüğü'nde butik oteller için belirtilen en az 20 yatak kriteri ile turistik pansiyon için en az 10 yatak kriterinin esas alınması,
- (l) Konaklamaya veya günü birlik turların düzenlenmesine katkı koyacak yatırımlar için Turizm Teşvik Fonu'ndan yararlanılmasına olanak sağlanması,
- (m) "Vergi Muafiyeti" uygulamasının bölgede yaygınlaştırılması için işyeri sahiplerinin özendirilmesi ve desteklenmesi .
- (n) Özel sektör ve mal sahipleri ile stratejik ortaklıklar oluşturulmasının teşvik edilmesi
- (o) Listeli Binaların korunması onarımına ve kullanılmasının sağlanması yönelik ekonomik katkı sağlanması,
- (p) Çalışma saatleri dışında Suriçi'nin canlılığı ve cazibesinin artırılması için, eğlence aktivitelerinin özendirilmesi, bu eğlence aktivitelerinin turistler için

konaklama olanakları ile birlikte düşünülmesi,

- (q) Ticari, küçük ölçekli yerel atölyeler, turizm ve benzeri hizmet ve üretim alanlarında yatırımın ve geleneksel karakterde olan sanatkarlar ve zanaatların bu bölgeye yerleşmesini özendirilmesi,
- (r) Suriçi'nde mevcut vizyon ve hedeflere uygun olmayan faaliyetlerin ve uygun olmayan işyerlerinin, aşamalı olarak tahliye edilerek surdışına sanayi bölgelerine veya küçük esnaf bölgelerine çıkarılması için özendirici ve destekleyici gerekli önlemlerin alınması,
- (s) Marka olmuş yerli ve uluslararası işyerlerinin, lokanta ve eğlence yerlerinin Suriçi'nde şube açmasının özendirilmesi,
- (t) Geleneksel, kültürel ve yerli ürünlerin görsel bir şekilde üretildiği teşhir edildiği ve satıldığı işyerlerinin desteklemesi,
- (u) Yerel özgün kültürü yansıtan turistlere yönelik ürünlerin( hediyelik eşya, ticari ürün, el sanatları) ve geleneksel faaliyetlerin (yerel ürün, yerel mutfak ve geleneksel kahvehaneler vb.) Turizm Teşvik Yasası ile özendirilmesi, ve işletme vergilerinde muafiyet getirilmesi.
- (v) Seyyar satıcıların konumlarına ürün kalitesine ve sağlık ve hijyen yapısına standart getirilmesi,

### (3) Sosyal ve Kültürel

- (a) Surlar dışındayışayan ve surlariçinde malı olan mal sahiplerinin, mallarını geliştirmeleri, bölgeye yatırım yapmaları ve/veya bu bölgede kalmaları için özendirici ve destekleyici önlemler alınması,
- (b) Suriçinde yaşayan nüfusun sosyal yapısının belirlenmesi (mal

sahipliliğinin, istihdam durumlarının, gelir dağılımlarının, eğitim durumlarının, ikamet koşullarının ve yaşadıkları konutların standartları ile genel yaşam koşullarının belirlenmesi) ve bu bulgulara dayalı olarak bölgeye yönelik kapsamlı sosyal politika oluşturulması,

- (c) Suriçinde yaşayan mal sahibi veya yasal kiracı olan ancak oturdukları konutları sağlıklı olan düşük gelir grubundaki nüfusun yeni bir alana gitmesinin sağlanması ve bunlar için surdışında yeni konut alanları belirlenmesi. 63/2007 **Konut Edindirme Yasası'nın** bu önlemlere olanak verebilecek biçimde düzenlenmesi.
- (d) Bölgenin koruma, canlanma ve gelişme vizyonuna ve bölgenin tarihi kültürel ve öngörülen ekonomik yapısına uygun, söz konusu hedeflere ve bölgenin öngörülen yeni yapısına uygun yerleşimin desteklenmesi
- (e) Suriçi'nin gelir düzeyi bölgenin bakım ve idamesini sağlayabilecek genç nüfusun, yaşamayı tercih edeceği düzeyde cazip hale getirilebilmesi için, bir öncelik sırasına göre belirlenecek mahalle, sokak ve binaların bir program çerçevesinde aşamalı olarak restorasyonlarının yapılması ve bölgeye gelmelerinin cazip hale getirilmesi. 63/2007 Konut Edindirme Yasası'nın bu önlemlere olanak verebilecek biçimde düzenlenmesi
- (f) Mal sahibi veya yasal kiracı olan ve Suriçi'nde yaşamını sürdürmeyi tercih eden, ancak sağlıklı mekanlarda yaşayan nüfusa sağlıklı yaşam koşullarının sağlanması
- (g) Müzelerin geliştirilmesi ve sayılarının artırılması, sanat galerilerinin ve kültürel aktivitelerin yer almasına olanak sağlanması/ teşvik edilmesi

- (h) Koruma ile yerel ürüne ve yerel mutfağa yönelik işletmelerin, Kıbrıs usulü kahvehanelerin açılmasının özendirilmesi

#### (4) Yasal, İdari ve Teknik Örgütlenme

Suriçi'nin bir bütün olarak korunması için ivedilikle 55/89 İmar Yasası'nda da öngörüldüğü üzere 'Lefkoşa Suriçi Koruma Planı'nın hazırlanıp yürürlüğe konulması şarttır. Ancak, Koruma Planı hazırlanıncaya dek (ve Koruma Planı'nın yürürlüğe girmesinden sonra) **Suriçi'ndeki her türlü uygulamanın koruma ve canlandırma hedefine yönelik olarak gerçekleştirilmesini sağlayacak, teşvik edecek yasal düzenlemeler ile idari ve teknik örgütlenmenin sağlanması öngörülmektedir.** (Bkz. 8.2, 8.3, 8.4).

##### (a) Yasal Düzenlemeler ve Örgütlenme

- (i) Yasaların gözden geçirilmesi ile eksik yasal düzenlemelere ilişkin gerekli çalışmaları yapmak üzere, 55/89 İmar yasası uyarınca Koruma Planlarının hazırlanmasından sorumlu Planlama Makamı Şehir Planlama Dairesi çatısı altında, aşağıda adı geçen yasalardan sorumlu makamların temsilcilerinin de katılımı ile Yasal Düzenlemeler Kurulu/ Komitesi'nin oluşturulması öngörülmektedir.

- (ii) Geçici bir komite olarak önerilmekte olan bu komitenin, 6.12.3.6 .D (1).(c) deki adı geçen yasalarda koruma ve canlandırma hedefine ters düşen ve/veya koruma ve canlandırmayı teşvik etme potansiyeli olan yasa bölüm/maddelerini belirlemesi; ve:

- Suriçi'nin cazibesini ve rekabet edebilirliğini artıracak;
- Ekonomik açıdan sürdürülebilirliğini sağlayacak;



- Kamu - özel sektör yatırımlarını kolaylaştıracak / cezbedecek;
- Temel insan haklarını sağlayacak;
- Suriçine ilgi ve bağılılığı artıracak;
- Sur içindeki sosyal yapının, bu bölgenin bakım ve idamesini yapabilecek gelir ve kültür düzeyindeki bir sosyal yapıyla yer değiştirmesini sağlayacak;
- Halkın katılımını sağlayacak;

bir biçimde gerekli deęişiklikleri / düzenlemeleri önermesi öngörülmektedir.

Bu bağlamda adı geçen yasaların gözden geçirilerek gerekli düzenlemelerin ivedilikle yapılması ve Devredilebilir Gelişme Hakları gibi eksik yasaların da çıkarılması gerekmektedir. (Bkz. 8.2, 8.3, 8.4).

(iii) Gözden geçirilmesi gerekli yasalar;

Turizm Yasası, Turizm Teşvik Yasası, Konut Edindirme Yasası, Emlak Yasası, Belediyeler Yasası, Eski Eserler Yasası, Eski Eserleri Koruma Fonu Tüzüğü, Taşınmaz Mal Yasası, Çevre Yasası, Çalışma ve Muhaceret Yasası (bak), Sivil Savunma Yasası, Vakıflar Yasası, Reklamlar Yasası, Vergi Yasası, Kira Yasası gözden geçirilmelidir.

Ayrıca koruma ve restorasyona yönelik inşaat faaliyetlerinde özellikli / kalifiye müteahhitlik hizmetlerinin sağlanması için ivedilikle standartlar belirlenmelidir. Bu bağlamda, restorasyon ve tamirat ehliyeti ile ilgili Eski Eserler Yasası altında hazırlanacak tüzüğün yasallaştırılması öngörülmektedir.

**(b) İdari ve Teknik Örgütlenme**

Koruma ve Canlandırma faaliyetlerinin sağlıklı bir biçimde yürütülebilmesi için, merkezi ve yerel yönetim birimlerinin ortak hareket etmesini sağlayacak, özel sektörün de koruma ve canlandırma hedefine uygun yatırımlarını teşvik edecek örgütlenme biçimleri öngörülmektedir.

Bu bağlamda, yürürlükteki mevzuat uyarınca Planlama Onayı, Taşınmaz Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Onayı ve İnşaat İznine tabi olan her türlü faaliyetin , yürürlükteki mevzuat çerçevesinde tarihi ve kültürel, mimari ve kentsel dokuya uygun olarak yapılabilmesini sağlamak, **izleme** ve denetim sürecini hızlandırmak ve etkili hale getirebilmek amacı ile, yürürlükteki yasalar uyarınca, **izleme** makamları arasında ortak karar vermeye ilişkin aşağıdaki düzenlemeler yapılacaktır.

**(i) Kurumlar arası Suriçi Teknik Komitesi**

Lefkoşa Suriçi İzleme, Koordinasyon Ve Yönlendirme Kurulu altında Şehir Planlama Dairesi, Eski Eserler ve Müzeler Dairesi, Turizm Planlama Dairesi ve Lefkoşa Türk Belediyesi arasında Suriçi Ortak Teknik Komite oluşturulması yetkilendirilmesi; ve tüm gelişmelerin Kurumlararası bu komitede görüşülerek sonuçlandırılması öngörülmektedir.

**(ii) Lefkoşa Suriçi Koruma Yatırım Ortaklığı**

Koruma Alanlarının canlandırılabilmesi amacıyla merkezi ve yerel yönetimlerin idari ve teknik örgütlenmesine paralel olarak yerel yönetimler ve planlama makamı ile doğrudan ilişki içinde çalışan

uzmanlardan, merkezi ve yerel karar verici, mal sahibi, kullanıcı ve yatırımcı tüm ilgili tarafların katılımı ile özerk bir **Lefkoşa Suriçi Koruma Yatırım Ortaklığının** oluşturulması;

**Suriçi Koruma Yatırım Ortaklığının**, genel koruma politikalarının geliştirilmesinde, öncelikli alan ve alt öncelikli alan planlarının hazırlanmasında, karşılaşılabilecek sorunların giderilmesinde, yatırımların gerçekleştirilmesinde kamuyu aydınlatmak ve özel ilgi gruplarının katılımını sağlamakta görev almalıdır. **Suriçi Koruma Yatırım Ortaklığının** oluşturulabilmesi için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması öngörülmektedir.

**(c) İdari Tedbirler**

- (i) Suriçi'nde hedef faaliyetlerle ilgili iş kollarında gerekli temel hizmet bilgi ve becerisinin kazandırılabilmesi için, halen bölgede çalışan insanlar tedirgin edilmeden ve onlara öncelik verilerek kısa süreli mesleki eğitimler ve sertifika programları düzenlenmesi ve bu eğitimden geçenlere istihdamda öncelik verilmesi,
- (ii) Vizyona uygun olmayan sağlıksız işçi yatı evi, pansiyon ve ikamet yerlerinin surlar dışına aktarılması için idari tedbir alınması ve izinsiz olanların çok kısa bir sürede kapatılması,
- (iii) Surlardışında yaşayan ve suriçinde malı olan mal sahiplerinin, mallarını geliştirmeleri ve bölgeye yatırım yapmaları için özendirici ve destekleyici önlemler alınması, Konut Edindirme Yasası'nın bu önlemlere olanak verebilecek biçimde düzenlenmesi

(iv) Koruma ve restorasyona yönelik inşaat faaliyetlerinde özellikli / kalifiye müteahhitlik hizmetlerinin sağlanması için standart belirlenmesi,

#### **6.12.4 Doku Bütünlüğü olan Mahalleler ve Eski Köy Merkezleri**

##### **6.12.4.1 Doku Bütünlüğü olan Mahalleler**

###### **6.12.4.1A Giriş**

Plan Alanı içerisinde, Harita 26 gösterilen Doku bütünlüğü olan mahalleler ve alanlar, Lefkoşanın tarihsel gelişimi sürecinde oluşmuş farklı dönemlerin mimari tarzlarını sosyal yaşam biçimleri yansıtan , bu nedenle kentsel kimliğin bir parçası oluşturan önemli kentsel alanlardır.

1930'lu yıllarda oluşmaya başlayan ve bugün hala 1930 – 1960 döneminin mimari özelliklerini taşıyan bu mahallelerin korunması amacı ile başlatılan bu çalışmalar kapsamında Köşklüçiftlik, Çağlayan Mahallelerinin ve Belediye Evlerinin doku koruma sınırları ile dokuyu meydana getiren özgün özellikleri belirlenerek bu bölgede yapılacak yeni binalar ve gelişmelerle ilgili düzenlemeler getirilmiştir.

Özgün özelliklerinin korunması ve geliştirilmesi ile ilgili uygulama kararlarının belirlenebilmesi için plan dönemi içindeki ve sonraki aşamalarda detay planlar hazırlanacak bu gibi mahalle ve alanlarda ayrıntılı planlar hazırlanmaya kadar gelecek sürede uygulanacak gelişme politikaları ve önlemler 6.3 ve 6.13 bölümünde verilmektedir.

Aşağıda belirlenen hedef, ilkeler ve politikalar Raporun 5.12 bölümünün de belirtilen sonraki aşamada yapılacaklar kapsamındaki çalışmalara ve öncelikli alan planlarının hazırlanmasına ışık tutacaktır.

###### **6.12.4.1B Ana Konular ve Sorunlar**

###### **(1) Köşklüçiftlik**

Köşklüçiftlik mahallesi bazı kısımlarının sınır bölgesi olmasına rağmen, hala

cazibesini yitirmemiştir. Bu cazibeden dolayı bölge, yeni gelişmeler açısından tercih edilmekte, bu da özgün dokuda bozulmalara sebep olmaktadır. Bölgenin yeni gelişmeler bakımından tercih edilmesine bağlı olarak bazı sorunların ortaya çıktığı görülmektedir. Başlıca sorunlar şunlardır:

- (a) Restorasyon maliyetlerinin yüksek olması ve bu konuda teşvik olmaması nedeniyle korunmaya değer binaların bakım ve onarımının yapılamaması
- (b) Gelişme Baskısı altında apartmanlaşmanın yaygınlaşması
- (c) Yeni yapılan binaların dokuya uyumsuzluğu
- (d) Yapılan uygunsuz ilavelerle konut dışı kullanımların yayılması sonucu, eski konut binalarında kullanım değişikliği, yeni malzeme
- (e) Kullanımı, binaların plan ve formlarının cephe özelliklerinin değiştirilmesi ve dokunun bozulması
- (f) Boş parsellerin çöp ve moloz amaçlı kullanılması
- (g) Sınıra yakın alanlardaki bakımsız binalarda sağlıksız yaşam koşullarında yaşayan işçi ailelerinin ikamet etmeleri ve buna bağlı olarak nüfusun değişimi
- (h) Merkezi İş Alanının gelişmesi baskısı altında olması nedeniyle Konut dışı kullanımların konut alanları içerisine yayılması
- (i) Peyzaj bakımından zenginliğini korunması ancak yeni gelişmelerin / binaların bulunduğu alanlarda özgün peyzajın yok olması
- (j) Yoğun trafik
- (k) Yayılan konut dışı kullanımların, özellikler eğlence yerlerinin oluşturduğu otopark yetersizliği,
- (l) Kaldırımların olmaması

- (m) Trafik ve eğlence yerlerinden kaynaklanan gürültü

## (2) Çağlayan Mahallesi

Çağlayan Mahallesi, önemli bölümünün Yeşil Hat Bölgesin'de kalması sonucu çekiciliğini kaybetmiştir. Bölgede nüfus yapısı değişimi olmaktadır. Surlar içinde yaşayan işçi ve aileleri kiraların uygun olmasından dolayı surlarına taşıyıp Çağlayan da yerleşmeye başlamaktadır. Başlıca sorunları;

- (a) Eski önem ve canlılığını kısmen yitirmesi
- (b) Doğusundan 1963 yılında belirlenen ülke sınırının geçmesi ve buna bağlı olarak doğu - batı yönünde uzanan sokakların sınırla kesilmesi çıkmaz sokakların oluşması ve bu alanların olumsuz etkilenmesi.
- (c) Çağlayan'ın sınır bölgesi olması ve son yıllarda nüfus kaybına uğraması sonucunda sosyal yapısının değişmesi
- (d) Dokuya uyumlu binaların büyük çoğunluğunda eskime ve bakımsızlık olması
- (e) Eski binalardaki yeni uygunsuz malzeme kullanılması ve bunların dokuya uyumsuzluğu
- (f) Boş binaların yıkılmaya terk edilmesi
- (g) Bahçe duvarlarının bir çoğunun bakımsız veya yıkılmış olması ve bahçelerin bakımsız olması
- (h) Dokuya uygun olmayan yeni binaların yapılmış olması
- (i) Çevrenin temiz olmaması
- (j) Kaldırım olmaması

## (3) Belediye evleri

Belediye evleri yönüne doğru şehrin gelişmesi ve Terminal alanının bu bölgede yer alması sonucunda oluşan yeni ticaret merkezi alanı bu konut bölgesine baskı oluşturmaktadır. Merkeze çok yakın konumu ile yatırım açısından cazip olan bu bölge, mülkiyet konusundaki yıllar süren

belirsizlik neticesinde atıl durumda kalmıştır. Mülkiyet konusundaki belirsizlik yeni çözümlenmesi nedeniyle binaları kullananlar buralara yatırım yapma konusunda henüz yoğun bir girişimde bulunmamışlardır. Bölgenin başlıca sorunları şunlardır:

- (a) Yaşayan nüfusun yaş ortalamasının yüksek olması
- (b) Kullanıcıların ve mal sahiplerinin ekonomik gelir seviyelerinin düşük olması,
- (c) Binaların günümüz ihtiyaçların cevap vermemesi,
- (d) Binaların bakımsız olması
- (e) Binalara yapılan izinsiz ilaveler olması,
- (f) İlavelerin sağlıksız, uygunsuz ve gelişigüzel yapılmış olması
- (g) Çevrenin bakımsız ve yıpranmış olması
- (h) Altyapının eskimiş olması.

#### **6.12.4.1C Vizyon**

Lefkoşa bütününde surlar dışında bulunan; geleneksel özgün mimari öğelerinin ve dokunun tüm ayrıntılarıyla korunduğu, çağdaş yaşam koşullarına yanıt veren, fiziksel sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı, yaşanabilir, dokusal ve yaşamsal kimliğini sürdüren koruma bölgelerinin oluşması.

#### **6.12.4.1D Ana Hedefler**

**(1) Listeli Binaların Korunması:** Doku Bütünlüğü olan Mahallelerde bulunan ve yapıldıkları dönemin olağanüstü mimari özelliklerine sahip listelenmiş tek binalarının korunması

**(2) Listeli Binaların Korunma Sınırları ve Doku Bütünlüğünün Korunması:** Mülkiyet deseni, ulaşım dolaşım özellikleri, doluluk boşluk, peyzaj özellikleri, bina kütlesi, mimari tarzı, yükseklik, cephe, çatı örtüsü, malzeme

ve benzeri özellikler bakımından özgün doku bütünlüğünün korunması ve geliştirilmesi

**(3) Yeni Gelişmelerin Uyumlu Katılımı:** Yeni gelişmelerin bu dokuya uyumlaştırılması, çevre kalitesinin iyileştirilmesi ve yeni gelişmelerinde bu alanlardaki yapılaşma tarzı ile uyumlu birlikteliğinin sağlanması

**(4) Çevre ve Mekan Kalitesinin Geliştirilmesi**

**(5) Trafik, Ulaşım ve Dolaşımın İyileştirilmesi**

#### 6.12.4.2 Eski Köy Merkezleri

##### 6.12.4.2A Giriş

Planlama Alanında, yapılaşma tarzları ve yerel özgün özellikleri ile bütünlüğe sahip eski yerleşim alanlarını özgün yapılaşma özelliklerinin korunması, bu alanların sağlıklılaştırılması ve yeni gelişmelerin uyumlu olması sağlanacaktır. Bu amaçla plan dönemi içerisinde bu alanların herbiri için detaylı planlar hazırlanacaktır. Bu planlar hazırlanıncaya kadar geçecek sürede uygulanacak gelişme politikaları ve önlemler 6.3 ve 6.13 bölümünde verilmektedir.

Uygun kentsel tasarım ve sıkı bir imar denetimi ile eski köy merkezlerindeki tarihi doku, ölçek ve karakter korunacaktır.

Suriçi ile ilgili bütün ilkeler eski köy merkezleri için de geçerlidir. Bunlara ek olarak kendilerine özel karakteristik yapılar ile çevresindeki yeni gelişmeler bazı özel kurallar gerektirebilir.

Aşağıdaki 6.12.4.3 bölümünde belirlenen politikalar; raporun 5.12 bölümünde belirtilen sonraki aşamada yapılacaklar kapsamındaki çalışmalara ve öncelikli alan planlarının hazırlanmasına ışık tutacaktır.

##### 6.12.4.2B Ana Konular ve Sorunlar

**(1) Eski köyleri genel anlamda kültürel, mimari, sosyal, fiziksel, ekonomik, ve benzeri yönlerden eskime, bozulma ve giderek yok olma süreci yaşanması.**



- (2) Eski binaların sağlık (hijyen) koşullarına uygun olmaması, çağdaş yaşama cevap verememesi,
- (3) Yapısal ve konfor durumları bakımından sorunları olan binaların yıkılması ve yenilenmesi eğiliminin olması.
- (4) Yeni uygunsuz yapılaşmanın tarihi ve kültürel çevreye zarar verecek tarzda gelişmesi.
- (5) Belediye hizmetlerinin ve denetimlerinin yetersizliği.
- (6) Koruma ve canlandırma politikalarının hayata geçirilmesini sağlayacak ekonomik, sosyal, parasal ve örgütlenmeye yönelik bir birini tamamlayan politika ve eylem planlanması eksikliği.
- (7) Teknik, yasal, örgütsel, ekonomik, idari örgütlenme yetersizliği
- (8) Özgün kültüre yabancılaşma ve tarihi dokuların kültürel zenginliği ile ilgili yeterli toplum bilincinin gelişmemiş olması.
- (9) Koruma için yeterli kaynağın olmaması.

#### 6.12.4.2C Vizyon

Lefkoşa bütününde surlar dışında bulunan köy içlerindeki geleneksel özgün mimari öğelerinin ve dokularının tüm ayrıntılarıyla korunduğu, çağdaş yaşam koşullarına yanıt veren, fiziksel sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı, yaşanabilir, dokusal ve yaşamsal kimliğini sürdüren canlı köyiçi alanlarının oluşması.

#### 6.12.4.2D Ana Hedefler

- (1) **Doku Bütünlüğünün Korunması** Planlama Alanında, yapılaşma tarzları ve yerel özgün özellikleri ile bütünlüğe sahip eski yerleşim alanlarının özgün yapılaşma özelliklerinin ve doku bütünlüğünün korunması,
- (2) **Yeni Gelişmelerin Uyumlu Katılımı:** Yeni gelişmelerin bu dokuya uyumlaştırılması, çevre kalitesinin iyileştirilmesi ve yeni gelişmelerinde bu alanlardaki yapılaşma tarzı ile uyumlu birlikteliğinin sağlanması

**(3) Çevre ve Mekan Kalitesinin Geliştirilmesi ve Sağıklaştırılması****(4) Trafik, Ulaşım ve Dolaşımın İyileştirilmesi****6.12.4.3 Doku Bütünlüğüne Sahip Mahalle ve Eski Köy İçleriyle ilgili Politikalar ve Önlemler****6.12.4.3A Tarihi geçmişin belgelenmesi**

**Mimari ve tarihi değeri olan alanların, binaların, bina gruplarının, anıtların kapsamlı bir şekilde belgelenmesi;**

Doku Koruma Alanlarında çalışmaları belli bir aşamaya kadar tamamlanmış ve yasallaştırılmış olan bu değeri korumasına yönelik gerekli çalışmaların ve mekanizmaların eksik olanlarının tamamlanması, olmayanların ise başlatılması;

Eski köy merkezlerinde ise belirleme çalışmaları başlatılmış ve uygulama tapu haritalarında işaretlenmiş olan geleneksel yapıların; mimari mirası oluşturan bütün elemanları ile birlikte belirlenip ortaya çıkarılmasını hedefleyen araştırmaların tamamlanması;

Bu araştırmalarda belirlenen ve belirlenecek olan elemanların değeri göre sınıflandırılması ve korunarak geliştirilmesi, işgal, yıkım ve zarar görmelerini önleyici acil yasal tedbirlerin alınması öngörülmektedir.

**6.12.4.3B Koruma, canlandırma ve sağıklaştırma**

Etkili ve gerçekçi bir koruma, canlandırma ve sağıklaştırma programının yürütülebilmesi için fiziksel karar ve önlemlerin uygulanmasına yönelik olarak yasal, ekonomik, idari ve teknik örgütlenme gereklidir.

**(1) Fiziki ve Mekansal Çevre****(a) Doku Bütünlüğü olan Mahalleler**

- (i) Genel olarak bu gibi bölgelerdeki ana kullanımın konut olması, ancak Merkezi İş Alanında bulunan mahallerde, özgün doku bütünlüğünü ve mimari karakteri bozmayacak

Merkezi İş Alanı işlevlerinin yer alabilmesi

- (ii) Doku Bütünlüğü olan Mahallelerde yer alacak ofis gelişmeleri çevrede bulunan eski yapılarla karakter ve ölçek bakımından uyumlu olması
- (iii) Kültürel, mimari ve tarihi açıdan değerli olan mevcut yapıların ve özgün sokak dokusunun korunması.
- (iv) Dokuyu oluşturan, mülkiyet deseni, ulaşım dolaşım (Araç ve yaya trafiği ile ilgili gerekli düzenlemeler) yerleşim düzeni, açık kapalı alan dağılımı, yol bina ilişkisi, mimari tarzı, yükseklik, cephe, çatı örtüsü, malzeme ve benzeri özelliklerin korunması
- (v) Özgün dokusu içerisinde yapılacak yeni gelişmelerin mevcut doku ile uyum içinde olması için yükseklik, kütle, doluluk boşluk oranları, peyzaj ve benzeri konularında özel kurallar uygulanması ve mimari, kültürel çevreye uyumlu bir biçimde gelişmesinin sağlanması.
- (vi) Özgün peyzajı oluşturan mevcut ağaçlar, yeşil ve açık alanlar korunması ve geliştirilmesi, gerekli bakım, onarım ve çevre düzenlemesi çalışmalarının yapılması ve yeşil alanların artırılması.

#### (b) Eski Köy Merkezleri

- (i) Ana kullanımın **konut** olması, ticari gelişmelerin sınırlı tutularak mevcut köy merkezlerindeki dükkan ve ilgili faaliyetlerin pekiştirilerek uygulanması.
- (ii) Kültürel, mimari ve tarihi açıdan değerli olan mevcut yapıların ve **Eski sokak dokusunun** mümkün olduğunca korunması; transit trafiği azaltmak ve gereksiz sokak genişlemelerinden kaçınmak için trafik dolaşımına uygun düzenlemelerin yapılması

- (iii) İkincil dağıtıcıların eski merkez çevresinde planlanması ve tek yönlü iç yol sistemi ile tamamlanması (bkz. 6.4.3.1).
- (iv) Ticaret ve konut alanlarında toplu otopark olanakları sağlanması; karakteristik olan dar sokaklarda araba park edilmesinin önlenmesine yönelik olarak yayalandırma projelerinin yapılması
- (v) **Eski köy dokusu** içerisinde yapılacak yeni gelişmelerin özgün doku ile uyum içinde olması için **yükseklik, kütle, doluluk boşluk oranları, peyzaj** ve benzeri konularında özel kurallar uygulanması.
- (vi) Mevcut **ağaçlar**, yeşil ve açık alanların korunması ve geliştirilmesi, gerekli bakım, onarım ve çevre düzenlemesi çalışmalarının yapılması ve yeşil alanların artırılması.
- (vii) Eski yerleşimle yeni gelişmeler arasında **"tampon bölgeler"** yaratılması.
- (viii) Köy içlerinin parsel kalite ve kentsel donanım değerini korumak için özel bina ve arazi kullanım kuralları uygulanması.
- (ix) Eski köy merkezlerinde yer alacak ofis gelişmeleri çevrede bulunan eski yapılarla karakter ve ölçek bakımından uyumlu olması öngörülmektedir.

## (2) Ekonomik

Koruma ile ilgili yapılacak önerilerin mal sahiplerinin kabul ve desteğini sağlayabilmesi için özendirici ekonomik tedbirlerin alınması gerekmektedir. Uygunsuz yeni gelişmelerle her geçen gün kaybolan özgün kimliğinin ve geleneksel karakterin ortaya çıkarılması ve mevcut konut stokunun daha etkin bir biçimde kullanılmasının sağlanarak

ekonomiye yeniden kazandırılması öngörülmektedir. Mal sahipleri ve düşük gelirlili kullanıcılar borç, kredi, para verme, mal ve gelir vergisinde toleranslar, Devredilebilir Gelişme Hakları konusunda bir takım imtiyazlar sağlanabilmesi ile ilgili düzenlemelerin yapılması gereklidir.

### (3) Yasal

Doku Bütünlüğü olan mahalleler ve eski köy merkezlerinin korunması ve aynı zamanda da etkili bir gelişme denetiminin sağlanabilmesi için mevcut yasalar gözden geçirilerek geliştirilecek ve yönlendirici gerekli kılavuzlar hazırlanacaktır.(Bkz. 8.2, 8.3, 8.4).

### (4) İdari ve teknik örgütlenme

Doku Bütünlüğü olan mahalleler ve eski köy merkezlerinin korunması ve aynı zamanda da etkili bir gelişme denetiminin sağlanabilmesi için esnek ve uygun idari mekanizma ve bu konuda deneyimli profesyonel elemanlardan oluşan bir örgütlenme öngörülmektedir (Bkz. 6.12.3.6B(4)(b))

## 6.12.5 Sokak Dokusu, Çevre ve Uyum

**Bu planda korunması öngörülen Suriçinde, eski köy merkezlerinde ve doku bütünlüğü olan mahalle ve alanlarındaki bütün yeni gelişmeler yakın çevresindeki mülkiyet deseni, ulaşım dolaşım özellikleri, doluluk boşluk, peyzaj özellikleri, bina kütlesi, mimari tarzı, yükseklik, cephe, çatı örtüsü, malzeme ve benzeri özellikler ile uyum içinde olmalıdır.**

Bütün yeni gelişmelerde, yenileme ve restorasyon çalışmalarında özellikle bunların şekilleri, hacimleri, bina ve kat yükseklikleri, açıklıkların oranları, çatı şekilleri ve malzemesi, bina kalitesi, dış cephe malzemeleri, renkleri, ahşap ve demir işçiliği, pencere kasaları ve dükkan tabelaları konusunda belirlenecek özel kurallar için, planlama onayı aşamasında sıkı kontrol yapılmalıdır. Planlama makamı, mimarlara ve tasarımcılara yardımcı olmak üzere tasarım kılavuzu, teknik bilgi, bina tipleri ve diğer detayları içeren bir el kitabı hazırlanmalıdır.

Özellikle yayalandırılmış ticari bölgelerde sokak dokusunun görsel kalitesini iyileştirip artırmak için cephelerde yeniden düzenleme çalışmaları yapılmalıdır. Dükkanların cepheleri tabelaları ve reklamları hazırlanacak klavuzlarda veya el kitabında belirtileceği gibi yeniden

tasarlanacaktır. Suriçindeki cephe iyileştirme çalışmaları özel mimari tasarım yarışmaları şeklinde yapılabilir. Bu yolla da dükkan sahipleri, mimarlar, tasarımcılar ve kamunun katılımı sağlanabilir. Yer üstündeki bütün kablolar yeraltından geçirilmeli, bunun mümkün olmadığı yerlerde kablolar dikkatlice binaların duvarlarına monte edilmelidir.

Özellikle geniş kapsamlı gelişme ve rehabilitasyon projelerinin olduğu konut bölgelerinde ortak televizyon antenleri kullanılmalıdır. **Sokak aydınlatmaları ve kent mobilyalarının tasarımı için özel gayret göstermek gerekmektedir.** Bütün yeni gelişmelerle ilgili mimarlar tarafından tasarım standardının yüksek tutulması gerekmektedir.

Binalardaki uygunsuz her türlü ilave ve eklerin kaldırılması ve/veya özgün yapısına uygun hale getirilmesi öngörülmektedir.

### 6.12.6 Uygulama

Kentsel koruma politika ve önerilerinin başarıyla yapılabilmesi uygulamanın gerektirdiği **yaygın yapısal düzenlemelerle, uygulanabilir ekonomik kurullarla ve iyi bir denetim ve yaptırım sistemiyle** mümkündür.

Kentsel Koruma kısmının değişik bölümlerinde belirtildiği üzere;







- A. Ekonomik kararlar, mevcut ve gelebilecek **parasal kaynaklar** uzun vadede koruma alanlarına dönüşümü canlandırmayı sağlayacak şekilde, korumanın uygulanabilmesi ve geçerliliğini sürdürebilmesi için **düzenlenmeli ve bu bağlamda yatırımlar yapılmalıdır.** Özel sektörün yatırımlarını destekleme yönlendirme ve piyasayı teşvik etme ile yatırım ortamını iyileştirme sağlanmalıdır.
- B. **Koruma** ve canlandırma politikalarının uygulanabilmesi için gerekli **yasal düzenlemelerin yapılması**, koruma **bilincinin geliştirilmesi ve uygulanabilir önlemlerin alınması** gereklidir.
- C. Suriçini uluslararası düzeyde bir tarihi ve kültürel simge haline getirebilmek için sınırlı yerel kaynaklar, ilgili uluslararası kurumların **parasal desteğini sağlamak maksadıyla projeler hazırlanmasında** kullanılmalıdır.
- D. Uygulamanın belli bir program ve **eylem** planı içinde yapılabilmesi ve bu süreçte ilgili yetkili ve sorumlu kurumlar arasında görev dağılımının ve gerekli örgütlenmenin yapılabilmesi ve uygulamanın kısa , orta ve uzun vadede aşamalandırılarak takvimlenebilmesi amacı ile **Uygulama Eylem Planı** hazırlanması gerekmektedir.
- E. Suriçi, eski köy içleri ve doku bütünlüğüne sahip alanlardaki yeni yapılaşmalar ve restorasyonlarda kullanılacak **yönlendirici tasarım kılavuzları çıkarılması**, ve bireysel gelişmelerin doğru yönlendirilmesi için bu bölgelerde **çizilmiş sokak cephelerinin kullanılması**, henüz çalışılmamış **sokak cephelerinin de programlanarak çizilmesi** gerekmektedir.



# BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI

LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY, HASPOLAT, HAMİTKÖY, KANLIKÖY



- |   |   |
|---|---|
|  | Ölçe Sınırı                               |
|  | İmar Planı Sınırı                         |
|  | Tarihi Surlar ve Surlarıçısı              |
|  | Doku Bütünlüğüne Sahip Karakter Bölgeleri |
|  | Köyleri                                   |
|  | Sosyal Konut Alanları                     |

## Koruma Alanları

1 2 3 4 5 6 km



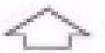
Şehir Planlama Dairesi Nisan 2001

26



Derviş Paşa Sokak

Suriçi  
Sokak Görünüşü



27





Zahra Sokak

Suriçi  
Sokak Görünüşü



28