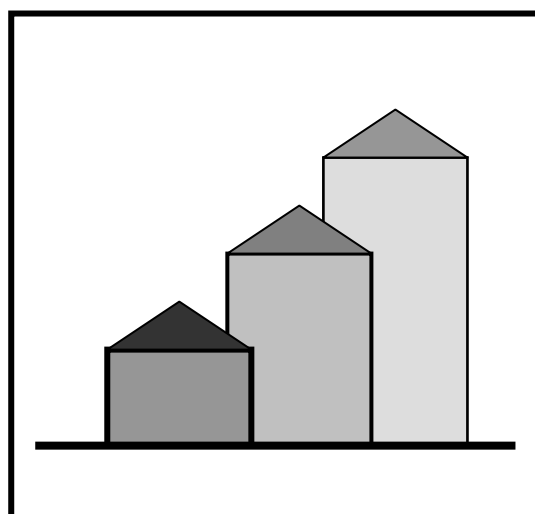


# 6.3 KONUT



## 6.3 KONUT

**6.3.1** İmar Planı alanında plan dönemi sonu 2020 yılı itibarı ile toplam 23,498 konuta gereksinim olacaktır. Mevcut kullanılabilir, sağlıklı konut adedi 14,153 adet olup, (bu konut sayısı mevcut toplam konut stokundan, standart altı konutların eksilmesi ile elde edilmiştir.) 2000-2020 döneminde, oluşacak konut gereksinimini karşılamak üzere, mevcut konut stokuna 9,350 adet daha konut eklenmesi gerekmektedir. Bunun yanında 2020 yılına kadarki 20 yıllık sürede standart dışı olması beklenen 1,415 adet konutun, yenilenmesi gerekecektir. 20 yıllık plan süresi sonu, 2020 yılında 10,760 adet konutun daha konut stokuna katılması gerekmektedir. Bu da ortalama olarak her yıl 538 konutun inşa edilmesi anlamına gelmektedir. Mevcut konut stoku ve gelecekteki konut gereksinimi tablo 15'de gösterilmektedir.

Tablo 15: İmar Planı Alanındaki Konut Gereksinimi (2000-2020)

1	Toplam konut gereksinimi	23,498
2	Mevcut konut stoku (eksiltme:Yenilenmesi gereken standart dışı konutlar)	16,080 1,930
3	Kullanılır sağlıklı durumdaki konutlar	14,153
4	Konut açığı . (ekleme:Eskime sonucu eklenecek konutlar)	9,350 1,415
5	Toplam konut gereksinimi	<u>10,760</u>
<b>Yıllık konut gereksinimi</b>		<b>538</b>

Kaynak : LİP çalışmaları, DPÖ istatistikleri

## 6.3.2 Ana Konular

### 6.3.2.1 Konut alanlarının karakter özellikleri

Plan Alanındaki dört ana yerleşim alanı bir çok özellikleri bakımından benzer ancak ulaşım dolaşım, mülkiyet deseni, peyzaj, bina kütlesi, açık alan kapalı alan oranı, malzeme, mimari tarz, hakim yapılaşma düzeyi gibi özellikleri bakımından karakteristik farklılıklar yansıtmaktadır.

Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy'ün oluşturduğu Kentsel Ana Yerleşim alanı, bu alanın gelişim sürecinde oluşan bölgeler, dönemlerine, o dönemdeki yaşam biçimlerini yansıtan yapı tarzına göre farklılıklar göstermekte ve kendi içinde ortak özellikler yansıtmaktadırlar.

Önceden planlanmış ve tasarlanmış bir işlevsel yapıya bağlı olmadan, süreç içerisinde mülkiyet yapısının, iklim koşullarının, gelirin ve ekonomik faaliyetlerin belirlediği koşullarda oluşan ve gelişen konut alanları, yapılaşma, parsellenmiş olma ve altyapı bakımından farklı oluşum düzeyindedirler. Ortak bir merkez etrafında oluşmamışlardır, ancak eskiden oluşmuş konut alanlarının çoğunda ilkokul bulunmaktadır.

Lefkoşa'nın en eski mahallerinin bulunduğu merkezi bölgeleri ile, eski gelişme bölgesi olarak nitelenebilecek, çoğunlukla 1950- 1970 dönemlerinde oluşmuş alanlar, arada yer yer boş alanların bulunmasına karşın, çoğunlukla %70 oranında yapılaşmış ve yapılaşma tarzı bakımından da oluşumunu tamamlamış karakter özellikleri yansıtan konut alanlarıdır. Eski gelişme bölgesinde, yapılaşma bakımından farklı yapılaşma düzeyinde olan, yer yer büyük boş arazilerin bulunduğu, henüz karakter biçimlenmesi tamamlanmamış konut alanları da vardır. Bu alanlarda, bazı adalar yapılaşmasını tamamlamış, bazıları da yarı yarıya boş, yada inşaat halindedir.

Eski köy yerleşim alanları, yapılaşma tarzı bakımından ortak özellikler taşımasına karşın her yerleşmenin kendine has özellikleri de vardır.

Kentsel Ana Yerleşim alanının gelişim sürecinde 70'li yılların ikinci yarısından sonra gerçekleştirilen parsellemelerle oluşmaya başlayan ve özellikle 1980'li yıllarda hızlı yaygın ve yoğun olarak gelişen Gönyeli'nin yeni kent olarak bilinen alanı ile Hamitköy'ün güneyindeki konut alanları, giderek bu iki yerleşme biriminin eski köy konut alanlarının dışına doğru gelişmesi sonucunda Lefkoşa ile birleştiler. Eski köy yerleşim alanlarındaki konut alanları dışına doğru gelişmesi ve Lefkoşa'nın kendi sınırları dışına taşması ile oluşan alanlar yeni konut gelişme alanlarıdır. Bu alanlar, ortak bir merkez etrafında oluşmamıştır, okul alanları, yeşil alanları bulunmamaktadır. Yapılaşma çok parçalıdır, bu alanlarda yer yer yapılaşmasını %70 oranında tamamlamış adaların yanısıra, hiç yapılaşmamış adalar da bir çok yerde çoğunluktadır.

Çevre Yerleşmeleri arasında Alayköy ve Haspolat'ta, sınıra yakın yerleşim birimleri olmaları nedeniyle Kentsel Ana Yerleşim alanındakine benzer hızlı ve yaygın bir gelişme eğilimi görülmemektedir. Bu yerleşimler, Lefkoşa'nın yatakhaneleri olmaları nedeniyle, kendi iç dinamiklerinin etkisi ile gelişmektedir.

Kanlıköy diğer çevre yerleşmelerden farklıdır. Yerleşim tarzı ve ekonomik faaliyetler bakımından kırsal bir yerleşmedir. Ancak yakın zamanlarda özellikle yerleşmenin güney bölgelerinde yeni konut alanları oluşmaya başlamıştır.

Büyük bir yoğunlukla ÖGA'larda bulunan oluşumu şekillenmiş ve tamamlanmış konut alanlarının oluşum düzeyleri, özgün karakter özellikleri dikkate alınarak, planda öngörülen işlevsel yapının gerçekleştirilmesini sağlayacak etkili önlemlere gereksinim vardır.

Planda öngörülen ve GGA'larda bulunan yeni konut gelişme alanlarının, Planda öngörülen işlevsel yapıya uygun olarak oluşmaları, kapsamlı konut gelişmelerinin özendirilmesi ile mümkündür.

### 6.3.2.2 Kesintili konut gelişmesi

K.K.T.C. ve İmar Planı Sınırı alanında konut, bireysel projeler hazırlanması sonucunda, özel olarak alınmış olan arsalar üzerine inşaa edilmektedir. Konut yapımı kişisel olarak elde edilebilir ve maliyeti karşılanabilir arsanın, arazi piyasasından alınması ile başlar. Bu yöntemde arazi piyasası, konut piyasasına "giriş" rolü oynamaktadır. Bu işlem kişilerin kendi ekonomik olanakları ile almak istedikleri arsalar üzerinde kesintili inşaat gelişmelerini zorla kabul ettirmektedir.

Birçok sosyal ve ekonomik sonuçların yanısıra, kesintili konut gelişmesi ile ilişkili planlama konusu, nüfusun Plan Alanına dağılımında, mevcut kapasite, ekonomik arazi kullanımı ve altyapı, ulaşılabilirlik ve komşuluk birimine uyum gibi hususlarının dikkate alınması yerine, bireysel konut gelişmesi ile ilgili fırsatlarının, olanaklarının mekansal dağılımının belirleyici olmasıdır. Bunlar kapsamlı konut gelişmeleri ile ilişkili özelliklerdir.

Yapılaşma Analizinin yapıldığı şekil 29'da gösterilen ve 1989 yılında ilan edilen Büyük Lefkoşa su sınırı içerisindeki yapılaşmış ve parsellenmiş alandaki mevcut boş arsa ve araziler, 2000-2020 planlama döneminde gerçekleşeceği hesaplanan 29,000 kişilik nüfusu, her arsaya 2 konut olmak üzere, 200 kişi/h net – net<sup>1</sup> (dönüme 17 kişi) orta yoğunluk düzeyinde bir gelişmeyi barındırabilecek kapasitenin üzerinde bir kapasiteye sahiptir.

<sup>1</sup> Net – net yoğunluk net arsa alanındaki yoğunluğu verir , yollarla tüm hizmet alanlarını dikkate alınmaz

İmar Planı alanındaki nüfus ve konut gelişmeleri kenar bölgelerde ve çevre yerleşmelerde de yer almaktadır. Bunun sonucunda da kentsel kaynaklar kullanılmadan boş olarak durmakta ve tarımsal alanlar da yerleşim alanlarının yayılması sonucu olarak yok olmaktadır. Yerleşim alanının yayılması, konut maliyetini karşılayabilen nisbeten düşük gelirlili kişilerin taleplerine ve arsa spekülasyonuna bağlıdır. Gelecekteki konut gelişmelerini "Öncelikli Gelişme Alanlarında" (ÖGA) toplayabilmek için ÖGA'larda ucuz ve düşük maliyetli konut gelişmelerine olanak sağlamak gerekmektedir. Bu hedef, konut amaçlı gelişmeler için yer seçiminin ÖGA'larda yapılmasını etkileyecek, böylece gelişmelerde, planın yoğunluk ve arazi parselesyonu denetimini etkili kılacak önlemlerin geliştirilmesini gerektirmektedir.

### 6.3.2.3 Konut maliyeti

Plan Alanında, inşaat yaptıran birçok aile, özellikle de düşük gelirlili olanlar, işgücü maliyetini azaltmak amacı ile kendi konutlarını, akraba ve arkadaşlarının yardımı ile kendileri inşa etmektedirler. Bunun yanında birçok aile de kendi konutlarını maddi birikimlerini sağladıkları zaman müteahhit yardımıyla, inşaatı parça parça tamamlama yönüne gitmektedirler. Plan Alanında, 13,000 Amerikan dolarına kadar, nisbeten, ucuz arsaların bulunduğu bölgelerde, mal sahibi tarafından inşa ettirilen 3 yatak odalı bir evin maliyeti aşağıdaki örnekte verilmektedir.

Aşağıda verilen maliyetin, yıllık geliri 20,000 Amerikan dolarının altında olan aileler tarafından karşılanabilmesi mümkün değildir. Plan Alanında yıllık geliri 20,000 Amerikan doları üzerinde olan aileler çok az sayıdadır. Gelir dağılımı verileri olmadığından, yukarıda sözü edilen 20,000 Amerikan Doları üzerindeki gelir grubunda olanların sayısını bulmak mümkün değildir. Gelir durumu ve dağılımı ile ilgili yeterli veriler olmasına karşın 20,000 Amerikan Doları üzerinde yıllık geliri olan aileler yüksek gelir grubu içerisinde varsayılabilirler. Plan Alanı nüfusunun büyük bir çoğunluğunu oluşturan düşük ve alt düşük gelir grubu sınırında olan ailelerin yıllık ortalama geliri 8,000 Amerikan Dolarıdır ve bu aileler yukarıda sözü edilen konut piyasası dışında yer almaktadırlar. Düşük ve alt düşük gelir grubu sınırında olan ailelerin 8 yıllık zaman süresinde karşılayabilecekleri en fazla miktar 13,200 Amerikan Dolarıdır ve bu da ancak bir arsa fiyatıdır.

Tablo 16: Konut maliyeti hesaplaması

Konut alanı (Yarımarsa üzerine) <sup>2</sup>	130 metre kare	Maliyet \$
Metre kare başına maliyeti	300 US \$	
İnşaat maliyeti		39,000
(+)Arsa maliyeti		13,000
<b>Toplam maliyet</b>		<b>52,000</b>
Peşinat (%30)		15,600
Borçlanma miktarı		36,400

#### 6.3.2.4 Konut gelişmesinin aşamaları

Yapılan gözlemlere göre, düşük gelirli aileler, yukarıda sözü edilen konut maliyetini karşılayabilmek, parasal kaynaklarını önce arsayı almaya, sonra evi yapmaya ayırarak maliyeti iki aşamaya bölmektedirler.

##### 1. Aşama (1. yıl) Arsa Alımı

Arsa maliyeti	13,000 US \$
Peşinat (%30)	3,900 US \$
Borçlanma Miktarı	9,100 US
Yıllık Gerekli Gelir Miktarı (8 yıl/%9 faiz)	6,490 US \$

##### 2. Aşama (5-8 yıl sonra) konut İnşaatının Başlaması

İnşaat Maliyeti 300 US \$x130 m2 (enflasyon \$ üzerinden yok varsayıyor)	39,000 US \$
Peşinat (%30)	11,700 US \$
Borçlanma Miktarı	27,300 US \$
Yıllık Gerekli Gelir Miktarı (8 yıl/%9 faiz)	16,400 US \$

Yukarıdaki örnekten de anlaşılacağı gibi, kısa vadeli konut finansmanı ve 13,000 US \$ arsa maliyeti de gözönüne alındığında, yılda 8,000 US \$ kazanan bir aile, 130 metre karelik bir

<sup>2</sup> Yukarıdaki borcu 8 yılda %9 faiz ile ödemek için gerekli olan yıllık gelir (Kazancın %30'unun borca ödendiği varsayımı ile)21.920 US \$ dir.

konutu, arsaları miras yolu ile kendisine kalsa ve arsaya para ödemesi bile bu konutu tek aşamada inşa edememektedir.

Birçok aile tarafından sözkonusu maliyete çözüm bulmak için uygulanmış olan kesintili inşaat süreci, istenmeyen bazı olumsuz sonuçları da beraberinde getirmektedir. Bu olumsuz sonuçlardan konut politikası ile doğrudan ilgili olanların bazıları aşağıda belirtilmektedir.

- a) Gelecekte kullanılmak üzere satın alınmış çok miktarda boş parsel ortaya çıkmaktadır.
- b) Zaman süreci içerisinde hedeflenen nüfus kapasitelerine ulaşmak, ayrıca servis ve kamu kullanımlarının planlanması açısından sorunlar yaratmaktadır.
- c) Bu olay, arsa düzeyinde mal sahipliğini getirmekte, gelişmelerin kapsamlı konut gelişmesi yerine, birim arsa üzerinde bireysel konut gelişmelerini özendirilmektedir.
- d) Bu durum özellikle arazi değerlerinin düşük olduğu dış bölgelerde, zamanından önce arsa açma baskısı yaratmakta ve Planının amacı toparlanma yerine, yerleşim alanlarının yayılmasına yol açmaktadır.
- e) Düşük gelirli aileler arasında, yarım arsanın yeterli olduğu, küçük konut yapma eğilimi yaratmaktadır. Bugünkü koşullarda bu durum anlaşılabilir olmakla birlikte, Plan Alanının çözüm getirme amacıyla olduğu dış bölgelerindeki kamu giderleri, arazi kullanımı ve yoğunluklar ile ilgili, olumsuz etkiler yaratmaktadır. Aşağıdaki tabloda görülebileceği gibi, 1.00/1 yapı arsa oranının ile 520 metre karelik minimum bir arsaya parsel başına 14 kişi, hektar başına net-net 266 kişi yoğunlukla 130 metre kare 4 konut inşa edilebilmektedir.

Tablo 17:Konut ve arsa maliyeti

	Arsa başına İki konut	\$	Arsa başına dört konut	\$
Konut alanı	130 m2		130 m2	
m2 maliyeti	300 US \$		300 US \$	
İnşaat maliyeti		39,000		39,000
Arazi maliyeti		( $\frac{1}{2}$ ) 6500		( $\frac{1}{4}$ )3,250
<b>TOPLAM MALİYET</b>		<b>45 500</b>		<b>42 250</b>
Peşinat (%30)		13,650		12,675
Borçlanma miktarı		31,850		29,575
Yıllık gerekli miktar (8 yıl/%9faiz )		19,180		17,810
Yıllık gerekli gelir miktarı (20 yıllık %9faiz		11,630		10,790
Yoğunluk	Kişi/arsa	7		14
Net-net	Kişi/hektar	133		266
(hane büyüklüğü 3.5 kişi olarak alınmıştır. )				

Yukarıdaki basit hesaplamadan aşağıdaki önemli noktalar ortaya çıkmaktadır.

- Arazi değerleri, inşaat maliyetleri ve mali olanakları, yıllık geliri 17,000 US \$ 'nın altında olan ailelerin gücünü aşan boyutlardadır (Bir arsaya 4 adet küçük konut inşa edilse bile).
- Birim konut adetinin 2'den 4'e çıkması, maliyetin karşılayabilme gücü üzerindeki etkisi önemsizdir (Gerekli olan gelir 19,100 US\$'dan 18,800 US\$ düşer). Bu, yıllık geliri 12,000 Amerikan Doları olan bir ailenin, arsa için yapacağı ilk yatırımdan kurtararak konut maliyetini bir aşamada karşılayabilmesini sağlar. Fakat yoğunluk hektar başına 133 kişiden 266 kişiye yükselir.
- Birim konut adedinin 2'den 4'e çıkmasının, çevre ve yoğunluklar üzerindeki etkisi çok fazladır. Kenar bölgelerdeki yerleşmelerde (G.G.A.) ve eski köy merkezlerindeki yoğunluk artışları, İmar Planı stratejilerinin hedefleri ile uyumlu değildir ve altyapı, kamu giderleri ile ulaşım giderlerinde artışlar yaratmaktadır.
- Borç ödeme süresi artırıldığı, örneğin vade 8 yıldan 20 yıla çıkarıldığı zaman, %9 faizle ödeme gücü önemli oranda artar. Bu da yıllık geliri 11,630 US \$ olan ailelere ev sahibi olma olanağı sağlar. Oysa, kısa vadede, yine aynı yoğun-



lukta aynı konuta sahip olmak için de 19,180 US \$'lık yıllık gelire gereksinim vardır.

- e) Düşük maliyetli konut sorunu, yoğunluk politikaları ve kesinlikle dış bölgeleri, yoğunluk arttırmanın bedeli olarak gözden çıkararak çözümlenemez. Düşük maliyetli konut, tüm diğer unsurların yanısıra arazi değerleri, uzun dönemli konut fonları, ile ilişkilidir. İki nedenden dolayı, bu iki anahtar unsurun dikkate alınması, birincisi konut politikası bakımından, ikincisi ise tüm plan alanına uzun dönemde sosyal ve ekonomik yarar sağlaması beklenen, İmar Planının ana stratejilerinden biri olan toparlanma ve bütünlemenin uygulanması bakımından İmar Planı için kritik önem taşımaktadır.

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

### **6.3.2.5 Korunması, sağlıklılaştırılması ve iyileştirilmesi gereken doku bütünlüğüne sahip konut alanları**

Çoğunluğu suriçi ve eski köy merkezlerinde bulunan yaklaşık 1,259 adet standart dışı konutların yanısıra Belediye Evleri, Göçmen Evleri ile Çağlayan, Köşklüçiftik gibi doku bütünlüğüne sahip eski mahallelerde bulunan eski veya standart dışı konut yerleşimlerinin sağlıklılaştırılması ve iyileştirilmesinin özendirilmesi için herhangi bir düzenleme yoktur.

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

### **6.3.2.6 Konut alanlarının tasarım ve planlaması**

Yukarıda 6.3.2.2, 6.3.2.3 ve 6.3.2.4 kısımlarında özetlenen konular özellikle de altyapı ve servis hizmetleri ile ilgili, dükkan okul, açık alanlar ve sosyal kurumlar gibi mali açıdan verimliliği önemli olan konularda, bütüncül tasarım ve planlama ile ilgili bir yaklaşım bulunmamaktadır.

### **6.3.2.7 Konut tiplerinin ve büyüklüklerinin mekansal dağılımı**

Arazi değerlerinin yüksekliği, konut için uygun ödeme sürelerinin bulunmayışı, özel sektör tarafından inşa edilen konutların form ve yerleşimlerini kontrol eden mevzuatın eksikliği, farklı gelir grupları bölgelerinin ayrılmasına ve çevresel açıdan birbiri ile uyumsuz olarak yapılmış binaların karışmasına ve genel olarak, konut tip ve büyüklüklerinin, uygunsuz coğrafi dağılımına neden olmaktadır.

### 6.3.3 Ana Hedefler

İmar Planı stratejisi içindeki konut politikasının rolü, Planın fiziksel, sosyal ve ekonomik hedeflerini gerçekleştirmek için öneri nüfus dağılımının gerçekleşmesini, yerel, doğal ve kültürel değerlerden hareket ederek, özgün alanları korumak ve kendine özgü karakteri olan konut alanları gelişmesini ve planda öngörülen, işlevsel yapının oluşumunu sağlamaktır. Bu doğrultuda konan hedefler aşağıdaki gibidir.

- a) Mevcut arsa ile altyapı kapasitesini kullanmak ve tüm gelir gruplarının konut tipi büyüklüğü, maliyetleri gibi benzeri türdeki çok çeşitli gereksinimlerini karşılamak için konut amaçlı gelişmelerin, esas olarak Ö.G.A.'lar, belli türdeki konut gelişmelerinin G.G.A'da yer almasının özendirilmesi;
- b) Konut gelişimindeki maliyeti düşürmek için gerek kamu ve gerekse de özel girişimciler tarafından yapılan sosyal konut ve toplu konut gelişmeleri için olanaklarını ve fırsatları artırmak.
- c) Farklı konut türlerine göre yerel hizmetler, toplumsal hizmetler ve uygun kentsel donanımları ve ulaşılabilirliği sağlayarak konut alanlarında işlevsel ilişki kurmak ve konut çevre kalitesini artırmak
- d) Planlanmış ortak alanlar ve kullanımlar, çevre kalite ve mali standartları sağlamayı amaçlayan kapsamlı konut gelişmelerinin uygun yerlerde gerçekleştirilmesini sağlamak için, kentsel tasarım, ve benzeri türde özendirici koşullar ve mekanizmalar yaratmak;
- e) Oluşumu %70 oranında biçimlenmiş alanlarda yeni gelişmelerin uyumlaştırılmasını sağlamak; **Karakteri oluşmuş bölgelerde karakter parçalarının analizine bağlı olarak yeni gelişmelerin uyumlu katılımını sağlamak;**
- f) Eski konut dokusu ile yeni gelişme alanlarındaki gelişmelerin uyumlaştırılmasını sağlamak;
- g) Eski konut dokusunun sağlıklılaştırılmasını ve eskiyen konutların yenilenmesini sağlamak, tarihi, mimari ve kültürel değere sahip binaları korumak ve doku bütünlüğü olan eski alanların korunması geliştirilmesi için uygun koşullar yaratmak;
- h) Parsellenmiş ancak yapılaşmamış alanlarda planda öngörülen işlevsel yapıya uygun olarak, okul, yeşil alan ve benzeri türden ortak alanların gerçekleştirilmesini sağlayabilmek için özendirici mekanizmalar geliştirmek;
- i) Yeni konut gelişme alanlarında kapsamlı konut gelişmelerinin gerçekleşmesini sağlamak;

### 6.3.4 Politika ve Öneriler --- Yeni Politikalar Eklenecek

**6.3.4.1 Arazi değerleri Arazi değerlerini kontrol etmek ve konut gelişmeleri için daha kolay arazi ve arsa sağlamak için boş arsalar ve araziler için "arazi değerlerini düzenleme kullanımı özendirme sistemi" geliştirilmesi.**

Bu sistem, gelişmelerin öncelikle geliştirilmesi istenilen bölgelerde bulunan boş arsa ve araziler üzerinde olmasını ve çeşitli gerekçelerle boş arsa ve araziye tutmak isteyenlerin de bu bölgelerde yatırım yapmalarını özendirilecek. Boş arsa tutmanın maliyetini artırmak, bu arsalardaki talebi azaltacaktır. Bu doğrultuda, gerçekten bina yapmak için arazi veya arsa arayanlar da, konut gelişmelerinin toparlanması ve bütünleşmesi doğrultusunda özendirilmiş olacaktır. (bkz.Böl. 8.5)

**6.3.4.2 Uzun dönemli konut kredisi: Gelişmelerin Öncelikle gerçekleşmesi istenilen ÖGA'da uzun dönemli konut kredisi olanakları sağlanmalı (düşük gelirli insanların, arsa alımı ve arsa alımı sonrasında kısa sürede konut gelişmelerini sağlamak için) ve bu uzun dönemli konut kredisinin genişletilerek kurumsal hale getirilmesi desteklenmelidir.**

Bu, 6.3.4.1'de söz edilen "sistem önerisi ile bütünleştirilerek yaratılacak mali kaynak ile uzun dönemli konut kredisi sistemi kurulabilir.

**6.3.4.3 Düşük maliyetli yapı kooperatifleri konutları** Kamu sektörü konut piyasasında daha aktif olmalıdır. Düşük maliyetli konut üretimi ile ilgili konut kooperatifleri ve uygulayıcı kurumlar, İmar Planının arazi kullanım hedefleri, konut inşaatı ve konut kooperatiflerinin yatırım politikaları arasında uyum sağlamalıdır. Bu tür kooperatifler tarafından geliştirilecek projeler öncelikli gelişme alanları (ÖGA) ve gelecekteki gelişme alanlarında 1 (GGA-1 ) de yer seçebilirler.

İmar Planı stratejisinin uygulanabilirliğinin sağlanabilmesi için bu türdeki projelerin desteklenecek ve bu türdeki projelere verilen ayrıcalıkları gösteren plan özetleri ile tasarım kılavuzları hazırlanacaktır. Konut kooperatifleri düşük maliyetli konut projelerinin kurumsal yapısı iki önemli hususta güçlendirilmelidir.

(a) Mali: Bu türdeki kooperatiflerin mali kaynaklarını artırmak için arazi değerlerini düzenleme sisteminin çalışması ile oluşacak birikim payı verilmelidir.

(b) Arazi Sağlanması: Bu türdeki kooperatifler, gelecekteki projelerinin yer seçimi, uygulama zamanlamasını ve büyüklüklerini daha verimli şekilde düzenleyebilmek için, gelişme alanlarında, kendilerine rezerv olarak uygun araziler alabilmelidirler.

- 6.3.4.4 Kamu sektörü düşük maliyetli konutları** Devletin konut projeleri ile ilgili deneyimleri, İmar Planı stratejisinin uygulanmasına aktararak, Öncelikli Gelişme Alanları (ÖGA) ve Gelecekteki Gelişme Alanları-1 de (GGA-1), düşük gelirli aileler ile konut yapı kooperatiflerinden konut elde edecek maddi gücü olmayan ailelere sosyal konut sağlanmalıdır.

Planlama Makamı ile Sosyal Konut Dairesi, fakir aileler için düşük maliyetli konut politikası oluşturmalıdır. Bu projeler devlet bütçesinden finanse edilmeli ve ÖGA ve GGA'da yer almalıdır.

**6.3.4.5 Kapsamlı konut gelişmeleri**

Önerilen uzun dönemli Konut finansmanı ve arsa elde etme olanaklarının artırılmasının yanısıra, GGA'da yapılacak olan Kapsamlı Konut Gelişmeleri doğrudan ve dolaylı olarak özendirilecektir. Bu doğrultuda özel girişimcilerin kapsamlı konut gelişmeleri girişimlerinde bulunmaları için plan özet raporları ile tasarım kılavuzları hazırlanacaktır.

Kalite, donanım ve yerleşim standartlarının yükseltilmesi ve ortaya konan çabaların başarı ile sonuçlanabilmesi için cazip yoğunluk (diğer yapılaşma türlerine göre) göz önüne alınmalıdır. Bu özendirici ayrıcalıklardan yararlanılabilmesi için yeni inşaata yönelik konut gelişmeleri mahalle kavramı, komşuluk birimi temel alınarak, Plan Raporunun 7' inci bölümünde belirtilen afet risklerini hafifletici önlemler, iş bu Değişiklikteki 3.23 maddesinde görülen 6.13.4.2.2.1.2.a ve 6.13.4.2.2.1.2.b maddelerinde belirtilen ilkelere uygun olarak tasarlanacaktır. Bu alanlar, içerisinde günlük ortak gereksinimlerin karşılanacağı alanlar ile sosyal donatılar, kentsel alanlar ve sosyal alanlar yer alacak şekilde planlanacaktır.

- 6.3.4.6 Oluşumunu tamamlamamış konut alanları** ile gelişmekte olan ve henüz oluşmamış bölgeler için farklı politikalar izlenmelidir. Bu çerçevede oluşumu tamamlanan bölgelerde dokuya uyumlu katılım, aranırken, gelişmekte olan bölgelerde mülkiyet deseninin yeniden düzenlenmesi ve henüz oluşmamış bölgelerde ise yeni kurallar uygulanması.

- 6.3.4.7 Yeni gelişmelerin uyumlu katılımı:** Oluşumunu tamamlamış ve karakteri biçimlenmiş konut alanlarında, yeni gelişmelerin uyumlu katılımının sağlanması için yeni gelişmelerin oluşumu ve biçimlenen karakteri belirleyici o-

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

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

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

lan yapılaşma haklarının ortalamasına göre gerçekleştirilmesi.

- 6.3.4.8 Kentsel tasarım ve planlama Tüm konut alanlarının bölüm 5.4'de konulan ilkeler çerçevesinde planlanması esastır. Bu planlamada sosyal, ekonomik ve fiziksel gereksinimlerin karşılanması yönünde tüm hizmet ve olanaklar sağlanmalıdır.**

Planlama Alanındaki birçok konut bölgesi geçmişte tasarım ve planlamaya gerekli önemin verilmemesinden dolayı cazip olmaktan çıkmıştır. Buna karşın, parça parça gelişme ve arazi değerleri ve inşaat maliyetleri sonucu oluşan konut alanları ve bu alanlardaki organize yeşil alanların eksikliğinin, peyzaj, ağaçlandırma v.b. sorunların giderilmesi gerekmektedir.

Mevcut parsellenmiş alanlarda karışık ve ortak kullanımların yer alacağı ortak mekanların yaratılması için kamulaştırma ve kentsel tasarıma yönelik çalışmalar yapılması; kentsel tasarım ilkelerine uygun olarak ortak mekanlar yaratacak şekilde de, parsel birleştirilerek birlikte hareket edilen projelerde, özendirici planlama ve imar hakları ile özendirici diğer ayrıcalıkların verilmesi.

- 6.3.4.9 Doku bütünlüğü olan bölgelerin korunması: Doku bütünlüğü olan bölgelerde yeni gelişmelerin bina kütlesi, açık kapalı alanlar (dokular/boşluklar) oranı, bina yükseklikleri, peyzaj, bina cephe özellikleri, çatı örtüsü, ulaşım dolaşım özellikleri, ön bahçe mesafeleri, ve benzeri doku karakter özelliklerine uygun olarak yapılması.**

- 6.3.4.10 Eski konutların rehabilitasyonu Suriçi ve eski köy merkezleri ile ilgili ilke ve politikaları dikkate alınarak sur içerisindeki koruma, sağlıklılaştırma canlandırma özendirilecektir. Özel mimari değere sahip alanlarda özel dikkat gösterilecektir.**

Özellikle sur içerisinde seçilmiş ve seçilecek eski konut alanlarında öncelikli alan planları ve alt öncelikli alan planları, çevre planları hazırlanması ve hazırlanmış ve uygulanmakta olan projeler de gözden geçirilmelidir. Bu planlar kamu yatırımları ve özel kaynakları harekete geçirecek türde hazırlanmış olan kamu/özel projelerini de içeren, kamu müdahalesi şeklinde olmaları öngörülmüştür.

**6.3.4.11 Sosyal konut alanlarının sağlıklaştırılması ve bu alanlarda gerçekleştirilecek yeni gelişmelerin uyumlaştırılması.**

Sosyal konut alanlarında, evre kalitesinin artırılması ve sağlıklaştırılması özendirilecek bu amacla proje uygulamaları ile yasal düzenlemeler yapılacak, yeni konut gelişmelerinde, bu bölgelerdeki yapılaşma karakterine uyumlaştırma sağlanacaktır. Bu amaçla karakter analizi çevresinde tasarı kılavuz hazırlanacak.

**6.3.4.12 Konut standartları İmar Planındaki sosyo-ekonomik yapıya ve beklentilere uygun olacak şekilde farklı konut türlerine ve büyüklüklerine göre uygun konut standartları uygulanmalıdır.**

Konutun elemanları ve türü ile ilgili herhangi bir standart yoktur. Planlama Makamı inşaatta kalite, verimlilik ve maliyeti de göz önüne alarak tüm konut politikasının bir parçası olarak, bu türdeki standartları hazırlamalıdır.

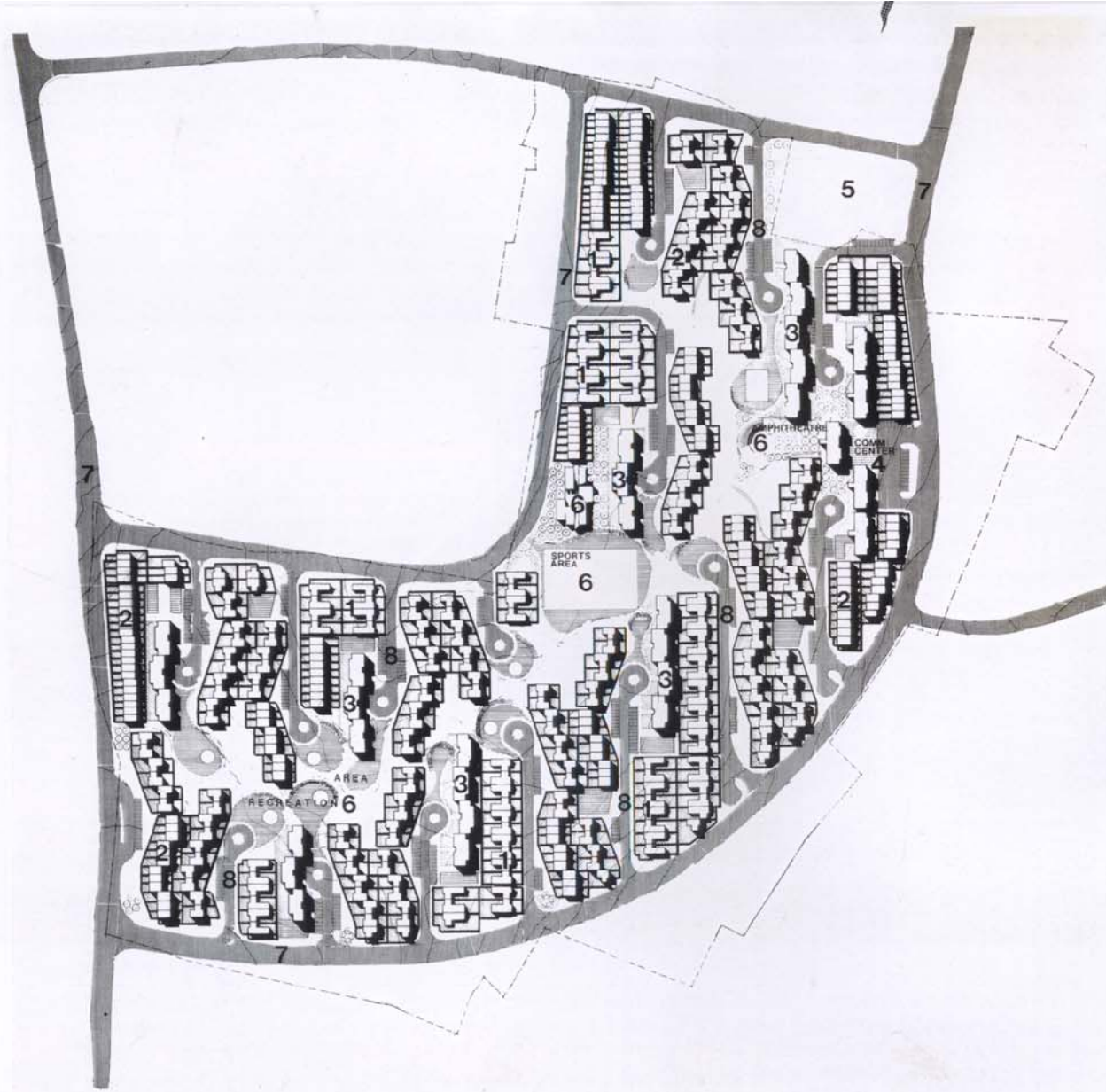
**6.3.4.13 Dikkate alınacak işlevsel ve çevresel unsurlar Yeni konut gelişmelerinde işlevsel ve çevresel açıdan dikkate alınacak hususlara özel önem verilmelidir.**

- a) Toplumsal gereksinim: Bugünkü ve gelecekteki temel barınma gereksinimi ile bu alanlardaki servisler, açık alanlar ve ilgili donanımları da göz önüne alan düşük maliyetli projeler uygulanmalıdır.
- b) Uygulanabilir bölgelerde, iş alanlarına ulaşılabilirlik sağlanmalıdır.
- c) Araç ve yaya ulaşımı için iyi ve güvenli giriş ve ıkışlar ile yeterli ve uygun otoparklar sağlanmalıdır. Yol güvenliği açısından, her gelişme için araç giriş ve çıkış noktalarına özel dikkat gösterilmeli.(Bkz. bölüm 6.4.3.4 ve 6.4.3.10'da) Suriçi ve eski köy merkezlerindeki konut gelişmeleri ile ilgili otopark gereksinimleri için ayrıcalık sağlanmalıdır.
- d) Tasarım ve plan kalitesi açısından hedefler tatmin edici bir düzeye getirilmeli ve tasarlanan binalar, yandaki mevcut binalarla uyum içerisinde dşnlmelidir.
- e) Yapılacak gelişmelerde donanım ve diğer çevresel etkiler (arazinin ağaçlandırılması, ölçek, bölgenin karakteri ve genel olarak evre) de göz önüne alınmalıdır. Bazı zellikli bölgelerde çatı, bina malzemesi, güneş ısıtıcılarının görüntüsü, yardımcı binaların inşaası ve yerleşimi, yeşil alanlardan geriye çekilme ve diğer donanımlar ile ilgili

kural ve koşullar planlama onayı aşamasında belirlenecektir.

### 6.3.5 UYGULAMA

Plan Alanındaki konut gelişmeleri sosyal konutlar hariç genelde özel sektör veya özel kişiler tarafından, özel kaynaklar ile geliştirilmektedir. Konut üretiminde Devletin üretmiş olduğu konutlar (sosyal konutlar), toplam konut piyasasında üretilen konut miktarı içerisinde çok önemli bir miktarı tutmamasına rağmen, sosyal yönü ve İmar Planı konut politikasının uygulanması yönü ile önemli bir rol üstlenmektedir. Esas rolü ise, Bölüm 8.5'de özetlenen Arazi Politikasının uygulanması ile olacak ve bu da konut ile ilgili önerilerin de hayata geçirilmesini kolaylaştıracaktır. Uygulama sürecinde Teşvik ve Kontrol ikilisi denge içerisinde olması gereken önemli iki unsurdur. Kontrol, yalnız başına gelişme yaratmadığı gibi, teşvik de yalnız başına gelişme standartları ve hedeflerini başaramaz. Bundan dolayı teşvik ve kontrol uyum içerisinde olmalıdır.



**BAŞKENT LEFKOŞA**  
LEFKOŞA, GÖNYELİ, ALAYKÖY,  
HASPOLAT, HAMİTKÖY ve KANLIKÖY

## İMAR PLANI

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1 | Tek Katlı Konutlar          |
| 2 | İki Katlı Konutlar          |
| 3 | Üç Katlı Konutlar           |
| 4 | Dükkanlar                   |
| 5 | Rekreasyon, ve Açık Alanlar |
| 6 | İkinci Derece Yollar        |
| 7 | Erişim Yolları              |

### Kapsamlı Konut Gelişmesi

50 25 0 50 100m



Sehir Planlama Dairesi Nisan 2001

**13**



