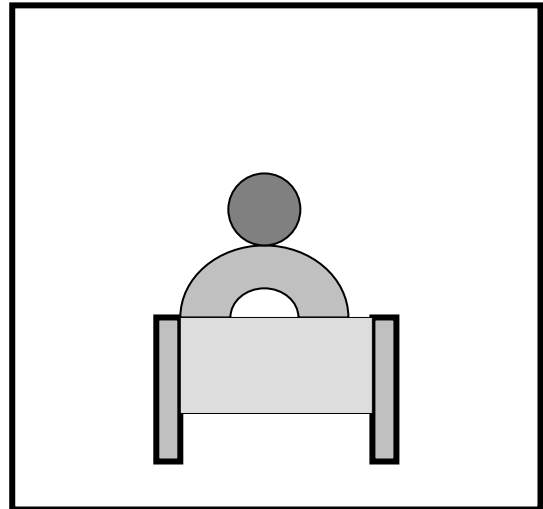


## 6.6 OFİSLER



## 6.6 OFİSLER

Başkent Lefkoşa İmar Planı alanında var olan ofis gelişmelerinin yaklaşık %94.1'i (sigorta, banka, finans, kamu idaresi ve mesleki hizmet) şehrin merkezinde toplanmıştır. Bunun %69.7'si Merkezi İş Alanının içerisindedir. Toplam 11,442 ofis çalışanından yaklaşık %32'si surlar içinde çalışmaktadır. Lefkoşa kentinin başkent rolünü, ülke düzeyinde özel ve kamu sektöründeki ofis ihtiyaçlarını ve merkez işlevini yerine getirmeye devam etmesi öngörülmektedir.

### 6.6.1 Ana Konular

- Ofis gelişmelerinin şehir merkezinde toplanması, yoğun saatlerde trafik sıkışıklığına, yüksek kira ve arsa değerlerine ve uzun vadeli otopark olanakları için büyük bir talebe neden olmaktadır.
- Surlar içindeki ofisler genellikle küçük olmasından dolayı ofis sayısı fazladır. Bu durum caddelerin kapasiteleri üzerinde trafik ve park ihtiyaçlarını ortaya çıkarmakta ve tarihi çevreye zarar vermektedir.
- Ofislerin yer seçimini, kullanım değişikliğini veya özellikle konutların ofis kullanımına çevrilmesini denetlemeye yönelik yasaların yetersizliği, trafik dolaşımı, park etme olanakları ve mahremiyetle ilgili problemlere neden olmaktadır.

### 6.6.2 Ana hedefler

- Dağılım, çeşitlilik ve büyüklük açısından ofislerin tatmin edici derecede geliştirilmesini sağlamak.
- Merkezi İş Alanı'nın (MİA) Başkent Lefkoşa'nın ana merkezi rolünü korumasını sağlayarak ofis gelişiminin rasyonel dağılımını sağlamak.
- Surlar içindeki ofis gelişmelerinin eski şehrin tarihi karakteriyle uyumlu gelişimini sağlamak.
- Bütün yeni ofis gelişmelerinin işlevsel ve çevresel standartlarla uyumlu olmasını sağlamak.

### 6.6.3 Politika ve Öneriler

Başkent Lefkoşa'nın merkezinin önemini korumak amacı ile yeni ofis gelişmelerinin yaklaşık %60'ının (özellikle büyük ölçekli gelişmeler) Merkezi İş Alanında yapılması teşvik edilecektir. Bu genel politikanın başarılması için Merkezi İş Alanında trafik dolaşım ve park etme problemini çözmeye özel bir önem verilmelidir. Bu konu-

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

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

larda kapsamlı önerilere 6.4. ulaşım ve dolaşım bölümünde yer verilmiştir. Geriye kalan ofis gelişmeleri Merkezi İş Alanı dışındaki bölgelerde, özellikle bölge merkezleri, semt merkezleri ve faaliyet koridorlarında yer alacaktır.

### 6.6.3.1 Ofis gelişmelerinin yer seçimi

**Ofis gelişmeleri Öncelikli Gelişme Alanlarında (ÖGA) ve özellikle Merkezi İş Alanı (MİA), bölge merkezi, faaliyet koridorları ve semt merkezlerinde yer alacaktır.**

#### 6.6.3.1a Merkezi iş alanında (MİA) ofisler

Ofis kullanımı amaçlı gelişmelerin merkezi iş alanında (MİA) yer alacak payı olarak, yukarıda belirtilen %60 oranı, genel bir öngörüdür ve aslında çeşitli bölgelerde ofis kullanımı dağıtımına ilişkin kesin bir oran belirlenmemiştir. MİA'da yeni ofis ve perakende ticaret amaçlı gelişmeler, ileride yapılacak olan **öncelikli alan planlarının** bulgularına dayanacaktır.

Hangi durumda olursa olsun MİA ana ofis istihdam bölgesi olmalıdır. Merkezi İş Alanında büyük iş şirketlerinin genel merkezi, idari binalar, bankacılık ve finans merkezleri gibi çok çeşitli ofis gelişmelerine imkan sağlamalı ve MİA farklı mesleki ve diğer uzmanlaşmış hizmetleri barındırmalıdır. Ofis gelişmelerinin MİA'da yer seçimi ve yoğunlaşması; trafik yönetim planlaması, plan / projelerinin başarılı uygulanması, otopark yeri problemlerinin çözüme kavuşturulması, ticari gelişmeyi sindirecek kapasitede Merkezi İş Alanı ve benzeri birçok faktöre bağlıdır. Bu faktörlerin etkileri yukarıda belirtilen Öncelikli Alan Planlarının hazırlanması sırasında detaylı bir şekilde araştırılmalıdır. Bu çalışmanın bulguları henüz karara bağlanmadığı bugünkü aşamada, ofis gelişmeleri, varolan baskıları azaltmak ve şehir merkezinde tahmin edilen ofis gereksinimlerini karşılamak için MİA'nın yakın çevresinde uygun konumlarda olan alanlarda ofis gelişmelerine izin verilmelidir.

### 6.6.3.1b Merkezi alanların dışındaki ofisler

Şehir merkezi dışındaki ofisler, 6.7 Ticaret bölümünde belirtilen, bölge merkezlerinde, semt merkezlerinde ve faaliyet koridorlarında yer alacaktır. Bu bölgelerdeki ofis gelişmeleri daha küçük ölçekli olmalı ve kira veya satın alma açısından MİA alanlarından daha ucuz olmalıdır. Bu alanlarda yer alacak ofis gelişmeleri normal olarak bankalar, yerel kamu yönetimi, büyük iş yerleri şubelerinin ihtiyaçlarını karşılayacak ölçekteki kullanımlardır. Bunun yanısıra bölge merkezleri, semt merkezleri ve faaliyet koridorları, özel nedenlerden dolayı Merkezi İş Alanı dışında bir yeri tercih edecek olan bazı uzmanlaşmış mesleki ve diğer daha küçük hizmetleri bünyesinde barındıracaktır. Bütün bu gelişmeler 6.6.3.3'de belirtilen hususlar ile uyum içerisinde olmalıdır.

### 6.6.3.1c Sanayi bölgelerinde ofisler

Sanayi bölgelerinde yer alacak ofislere, sadece endüstri, depolama, ve toptan ticaretin yardımcı kullanımı olarak izin verilecektir.

### 6.6.3.1d Suriçindeki ofisler

Suriçinde yer alacak ofis gelişmeleri küçük ölçekli olacak ve Suriçi Gelişme Planında (harita:7) belirlenen alanlarda yer alacaktır. Ofis gelişmeleri çevrede bulunan eski yapılarla karakter ve ölçek bakımından uyumlu olmalıdır (Bakınız 6.12.3.6B(1)(a)(iii)). Benzer bir politika eski köy merkezleri ve diğer koruma bölgelerinde de uygulanmalıdır.

## 6.6.3.2 Mevcut ofis alanlarının iyileştirilmesi

**Merkezi İş Alanı ve Surlariçinin bazı kısımlarında yer alan ofis alanlarının çekiciliğinin artırılması için özel yapısal gelişme önlemler alınacaktır.**

Bu politikanın amacı, bir ofis merkezi olarak MİA'nın önemini güçlendirmektir. Bu yol iyileştirme planları, otopark imkanlarının sağlanması, trafik yönetim önlemleri, yaya-

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

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

laştırma, toplu taşımacılık hizmetinin iyileştirilmesi, ağaç dikimi ve peyzaj gibi diğer çevresel iyileştirmelerin yapılması ile başarılabilir.

### 6.6.3.3 Dikkat edilecek işlevsel ve çevresel unsurlar

**Yeni ofis gelişmeleri için işlevsel ve çevresel faktörler açısından dikkat edilecek unsurlar göz önünde bulundurulmalıdır.**

Yeni ofis gelişmeleri aşağıdaki koşulları sağlamalıdır.

- a. Toplumsal ihtiyaçları (Bu yerel ticaret alanlarında veya semt merkezlerinde konumlanan ofisler için geçerlidir. Örneğin bankalar, kamu idaresi, uzmanlaşmış mesleki hizmetleri vb.)
- b. Kullanıcıların erişebilirliği
- c. Yeni ofis gelişmeleri trafik sıkışıklığı veya yayalara tehlike yaratmamalıdır.
- d. Yeni ofis gelişmeleri çevredeki arazi ve kentsel donanımlar üzerinde zararlı etkiye neden olmamalıdır.
- e. Yeni ofis gelişmelerinde araçlar için yeterli otopark olanakları sağlanmalı; hem araçlar hemde yayalar için iyi ve güvenli erişim sağlanmalıdır. Surlarıçindeki ve eski köy merkezlerindeki ofis gelişmeleri için Otopark konusunda bakınız (6.12.3.6B(1)(b)(iii)).
- f. Tasarım ve projelerde yüksek standart aranmalı ve çevresinde bulunan binalarla olan ilişki göz önünde bulundurulmalıdır.
- g. Yapılacak gelişmelerde planlanacak alanın, ağaçlandırılma ve peyzajı, bölgelerin ölçek ve karakteri, genelde çevre gibi kaliteyi artıracak unsurlara ve diğer çevresel faktörlere gereken önem verilmelidir.

### 6.6.4 Uygulama

Ofis gelişmeleri genellikle özel sektör tarafından sağlanacaktır. Bu gelişmelerin yer seçimi ve dağılımı planlama onayı tarafından yönlendirilecektir. Planlama uygulamaları sırasında, özellikle konut olarak kullanılan binaların ofise çevrilmesindeki değişiklik kararlarının, yukarıda 6.6.3.3'de belirtilen kurallar ile uyumlu olmasına özel önem verilmelidir.

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

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