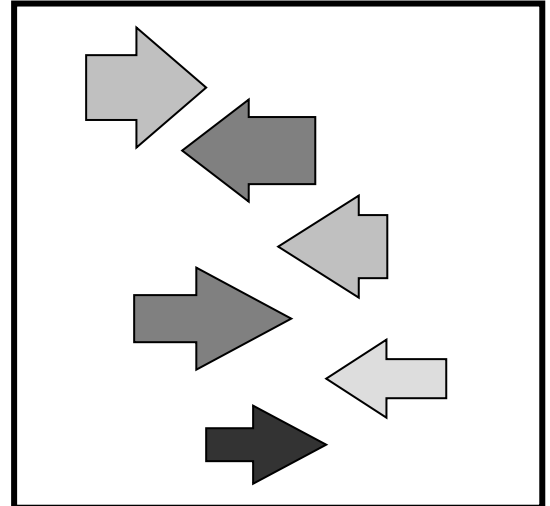


3.0
ANA KONULAR
SORUNLAR,
OLANAKLAR
VE
KISITLAYICILAR



3.1 KONULAR VE SORUNLAR

3.1.1. Sınır Kenti Olması

1974 sonrası Lefkoşa kenti ikiye bölünmüştür. Bunun sonucunda kent için gerekli bazı fonksiyonlar güneyde kalırken bir kısmı kuzeyde kalmıştır.

Bunlar genel anlamda Merkezi İş Alanı kentin merkezinde iken kentin kenarında kalması, ulaşım sisteminin bölünmesi, ihtiyaç duyulan bazı kullanımların Güney Lefkoşa'da kalması, bazı kent bölgelerinin cazibesini yitirmesi, tarihi suriçinin ve Merkezi İş Alanının sınırda kalması gibi birçok sorun kentin ikiye bölünmesi ile oluşmuştur.

3.1.2 Kentsel Su Arzı

Başkent Lefkoşa'da yeterli miktarda su arzı olmayışı karşılaşılan ana problemlerden biridir. Özellikle yaz dönemlerinde su ihtiyacı en üst düzeye çıktığı için yaz döneminde kent ciddi şekilde su sorunu yaşamaktadır. Lefkoşa'ya günde 10-12 bin ton su verilmektedir. Bu su kentte yaşayan nüfusun ve faaliyetlerin ihtiyacını karşılayacak miktarda değildir.

3.1.3 Drenaj ve Kanalizasyon

Başkent Lefkoşa'da kanalizasyon sistemi; suriçinin tümünde, sur dışında ise belirli bölgelere hizmet eden birleşik kanalizasyon sistemi mevcuttur. Bu kanalizasyon ile toplanan atıklar Haspolat'taki arıtma tesislerinde işlenmektedir. Günümüzde kanalizasyon sisteminin pahalı bir yatırım olmasının yanısıra kentin birçok kesiminde dağınık yapılaşma nedeniyle kanalizasyon ihtiyacı emici kuyu ile karşılanmaktadır. Bu sistem ise kil oranının yüksek olduğu yerlerde emici kuyularda yeterli emilme sağlanamadığından sık sık vidanjör ile boşaltma gerektirmektedir. Ayrıca kuyuların yeterli emilme sağlamaması sonucunda bu atıklar yüzeye ulaşmakta ve en yakın dere yatağı ve çukurlara dolmaktadır.

3.1.4 Nüfus

Kentin gelişme politikalarının belirlenmesi açısından geçmiş ve bugünün nüfus yapısının bilinmesi gerekmektedir.

Geleceğe yönelik nüfus ile ilgili bilgilerin istenmesi; konut, istihdam, ticaret, eğitim, eğlence, kamu kullanımları ve diğer ihtiyaçlar ile ilgili alan gereksinimlerinin tesbiti açısından gereklidir.

Kent nüfusu en üretken yaş olan 18-30 nüfus diliminden en fazla göçü vermektedir. Ayrıca kente, yurt dışından sürekli olarak ucuz işgücü gelmektedir. Bu gelen ucuz işgücü ekonomik olarak düşük düzeyli ve kalabalık ailelerdir. Ekonomik durumlarına bağlı olarak düşük kira ücretli mekanlarda veya çalıştıkları alanlarda ikamet etmek durumunda kalmaktadır. Bu alanlar ise günün ihtiyaçlarına cevap vermeyen veya sınır bölgelerinde, suriçinde ve köyüçlerinde bulunan, kira bedeli düşük olan konutlardır. Tarihi bölgelerde bulunan bu konutlar bakımsız kullanıma bağlı olarak yok olma sürecine girmişlerdir.

Ülke geneli nüfus sayımına bağlı olarak Lefkoşa kenti nüfusu sürekli bir artış içerisinde. Özellikle hizmet sektörünün gelişmesi bu nüfus artışını destekler yönde olmuştur. ~~Ayrıca Lefkoşa'da nüfus artışının en önemli nedenlerinden biride son zamanlara kadar devletin uyguladığı sosyal konut yapım politikasıdır. Günümüzde sosyal konut yapımının durması ve teşviklerin yetersizliği konut elde etmeyi ve dolayısıyla nüfus artışını olumsuz yönde etkileyecektir.~~

2011 yılında DPÖ tarafından yapılan son resmi nüfus sayımına göre planlama alanında yaklaşık 81 bin kişi yaşamaktaydı. İstatistik Kurumu tarafından yapılan çalışmalarda 2041 yılında planlama alanında nüfusun yaklaşık 176 bine ulaşması tahmin edilmektedir. Planlama alanındaki teknik ve sosyal altyapı ihtiyacı, imara açılacak alanlar ve konut ihtiyacı hesaplanırken söz konusu projeksiyon nüfus dikkate alınmıştır.

Tablo 1

<u>YERLEŞİM</u>	<u>2011 DEJURE NÜFUS</u>	<u>2021 TAHMİNİ DEJURE NÜFUS</u>	<u>2041 TAHMİNİ DEJURE NÜFUS</u>
<u>GÖNYELİ-ALAYKÖY BELEDİYESİ</u>	<u>20.054</u>	<u>30.767</u>	<u>51.533</u>
<u>LEFKOŞA BELEDİYESİ</u>	<u>61.378</u>	<u>83.512</u>	<u>124.728</u>
<u>TOPLAM</u>	<u>81.432</u>	<u>114.279</u>	<u>176.261</u>

3.1.5 Konut

~~Başkent Lefkoşa planlama alanı içerisinde 18385 adet konut olup bunun 2198'i apartman geriye kalan kısmı ise müstakil ve ikiz evlerden oluşmaktadır. Konut sahibi olma istemi oldukça yüksektir. Buna karşın kente~~

yeni yerleşenlerin gelir durumu konut edinebilme sınırının altındadır. Konut edinebilmek için teşvik ve imkanların kısıtlı olması kişileri konut edinme ihtiyacını uzun bir sürece yaymalarını getirmektedir. Bunun sonucunda arsa almakla başlayan konut edinme süreci, konutun parça parça inşaatı ile devam etmektedir. Uzun bir zaman diliminde inşa edilen konutlar ise kenti boş arsa veya yarım inşaat görünümüne büründürmektedir. Ayrıca bu süreç içerisinde yapılan tüm yatırımlar, konutlar kullanılabilir duruma gelinceye kadar atıl yatırım olarak durmaktadır.

Yapılan hesaplamalarda 2021 yılında Gönyeli-Alayköy Belediyesi'nde 12055 ve Lefkoşa Belediyesi'nde 30189 olmak üzere planlama alanında toplam 42244 konut birimi olduğu tespit edilmiştir¹.

Ardından 2021 ile 2041 yılları arasındaki planlama alanı sınırları içerisindeki ek konut ihtiyacı hesaplanmıştır. Bu hesaplama, İstatistik Kurumu tarafından yapılan 2041 nüfus projeksiyonuna ve DPÖ tarafından 2011 yılı için ortaya konan ortalama hane büyüklüklerinin ve sürekli konut ile boş/ikincil konut arasındaki oranın aynı şekilde devam ettiği varsayımına dayanılarak yapılmıştır. Buna göre; Gönyeli-Alayköy Belediyesi'nde 8180 ve Lefkoşa Belediyesi'nde 15137 olmak üzere planlama alanı içerisinde toplam yaklaşık 23316 ek konuta ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir. 2041 yılı toplam konut ihtiyacı 2021 yılı mevcut konutların, 2021-2041 yılları arasındaki ek konut ihtiyacı ile toplanması sonrasında yaklaşık 65560 olarak hesaplanmıştır. Planda öngörülen yoğunluk değerleri ve yeni imara açılan alanlar dahil plan alanı genelinde yaklaşık 136830 konut birimi yapılabilecektir. Bu rakamlar, Planlama Alanı genelinde 2041 yılındaki toplam konut ihtiyacının yaklaşık 2,1 katı daha fazla konut yapılabileceğini ortaya koymaktadır. Bu orana Belediyeler bazında baktığımız zaman; Gönyeli-Alayköy Belediyesi'nde yaklaşık 2.4 ve Lefkoşa Belediyesi'nde 2.0 katı daha fazla konut yapılabileceği görülmektedir.

Tablo 2

YERLEŞİM	2011 ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ	2021 TAHMİNİ TOPLAM KONUT ADEDİ	YAPILAŞ MAMIŞ NET KONUT ALANINA YAPILABİLECEK AZAMI KONUT ADEDİ	2041 YILINDA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNE GELEBİLECEK AZAMI KONUT ADEDİ	2041 NÜFUS PROJEKSİYONU	2021-2041 YILLARI ARASINDA EK KONUT İHTİYACI	2041 YILI TOPLAM KONUT İHTİYACI	2041 YILINDA İMARA AÇIK ALANLARA GELEBİLECEK TOPLAM KONUTUN İHTİYACA GÖRE ORANI
----------	------------------------------	---------------------------------	---	---	-------------------------	--	---------------------------------	---

¹ 2011 yılı sürekli ikamet nüfusunun 2011 yılı dejure nüfusa oranı ile İstatistik Kurumu tarafından hesaplanan 2021 tahmini dejure nüfus çarpılarak 2021 tahmini sürekli ikamet nüfusu hesaplanmıştır, Ardından; 2021 tahmini sürekli ikamet nüfusu 2011 ortalama aile büyüklüğüne bölünerek 2021 yılı tahmini sürekli ikamet edilen konut adedi hesaplanmıştır ve son olarak, 2021 yılı Toplam konut adedinin %20'sinin boş veya ikincil konut olarak kullanıldığı varsayımı ile 2021 toplam tahmini konut adedi hesaplanmıştır.

GÖNYELİ-ALAYKÖYB ELEDİYESİ	2,97	12055	35666	47721	51533	8180	20234	2,4
LEFKOŞA BELEDİYESİ	2,94	30189	58921	89110	124.728	15137	45326	2,0
PLANLAMA ALANI	2,95	42244	94587	136831	176261	23316	65560	2,1

3.1.6 Sanayi Alanları

Sanayi alanı olarak ayrılan alanların bir kısmı özel şahısların mülkiyetindedir. Bu durum sanayi alanı olarak ayrılan alanlardaki gelişmelerin kişilerin isteğine bağlı kalmasına neden olmaktadır. Bu nedenle özel mülkün fazla olduğu sanayi alanlarında, gelişmeler dağınık olmaktadır. özel mülkiyete ait bazı parsellerin çeşitli nedenlerle boş kalmasına sebep olmaktadır.

Mevcut kent içerisinde sanayi amaçlı ayrılmış alanların dışında da sanayiler bulunmaktadır. Bu kullanımların şehir içerisinde taşınması gerekmektedir.

Kentin içerisinde dağınık olarak bulunan, mevcut sanayi alanlarının yeterli denetiminin yapılamaması, çevre kullanımları rahatsız edecek derecede kirlilik oluşumuna neden olmaktadır. Bu sanayilerin verilen teşviklere rağmen kent dışına çıkarılamaması önemli sorunlardandır.

3.1.7 Parsellenmiş Alanlar

Başkent Lefkoşa Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği 1999 yılından önce Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası altında açılmış arsaların gerek arsa büyüklüğü (min. 21x24 metre (70x80 ayak)) gerekse lokasyon itibarı ile kentle ve/veya arazi kullanım kararları ile nasıl entegre edileceği tıpkı boş konutlar ve yarım inşaatlar gibi bir planlama konusudur. Parsellenmiş alanlar, henüz üzerine inşaat hakkı almamış alanlardır. Bu alanlarda inşaat yapabilme hakkının kaldırılması kolay değildir. Öteyandan parsellenmiş alanlar ilerisi için yapılan yatırımların bir göstergesidir. Yapılan yatırımlar ile şehrin planlandığı dönemlerde düşünülen nüfus artışı arasındaki ilişki "Yatırım Ufku" (Investment horizon) olarak isimlendirilmiştir. Bu kararın kendi içinde var olan zorluklarını gidermeye çalışırken arazi parsellemelerinin nereye kadar ulaşacağı ve hangi tarihe kadar devam edeceği tahmin edilmelidir. Yürürlükteki Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası, minimum arsa büyüklüğünü 21x24 metre (70x80 ayak) ve her parsel için maksimum yapılaşma hakkını belirlemektedir. Bu nedenle parselasyon yapanlar, maksimum fayda elde etmek için, minimum parsel büyüklüğünü tercih etmektedirler. Diğer yan-

dan, arsa satın alan kişilerin ana amaçları, kısa dönemde konut ihtiyacını karşılamaktan çok, uzun dönemde yatırım yapmaktır. Bu günkü enflasyonist ortamda, Fesil 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası uyarınca yürürlükte bulunan kuralların tanıdığı bir arsa üzerindeki maksimum inşaat hakları, kişilerin gelecekteki ihtiyaçlarını, yapabilme kapasiteleri çerçevesinde, zamana yayarak karşılamalarını kolaylaştırmaktadır. Bu yasa çerçevesinde şekillenen plan alanındaki yerleşim birimlerindeki mevcut boş konutlar, boş parseller ve üst katları tamamlanmayı bekleyen yarım inşaatlar, yerleşim alanı içerisinde ve etrafında bir birinin içine geçmiş olarak yer almaktadır. Bu yapı kentin gelecekte, ihtiyacı karşılamak için bireysel yatırımlar bakımından fırsat olarak da değerlendirilebilir.

1981 yılında yapılan tesbitlere göre, "İmar Planı Sınırı" alanı içerisinde 6,282 adet mevcut boş parsel varken, bu sayı, 1996 yılında 7,853 adete ulaşmıştır. Boş arsalar 1981'den 1996 yılına kadar %26.59 oranında bir artış göstermiştir. 1996 yılı verilerine göre, mevcut boş parsellere ikiz binalar yapılacağı düşünülürse bu parseller 46,127 ek nüfus için yeterli olmaktadır.

"İmar Planı Sınırı" nı kapsayan alan içerisinde 20 yıllık sürenin sonunda ulaşılması beklenen nüfus 80,000'dir. Yani 2020 yılındaki konut ihtiyacı olan nüfus, bugünkü nüfusa ek olarak 25,000 kişidir. Oysa yukarıda da tesbit edildiği üzere her arsaya ortalama olarak iki konut yapılırsa bile boş parseller üzerine 46,127 kişinin yerleşebileceği görülmektedir. Bu rakam bile 20 yıllık nüfus ihtiyacından fazladır.

3.1.8 Toplumsal Hizmetler

Genelde toplumsal hizmetlerin temel amacı; hastalıkların tedavisi, özür-lüler, sosyal yardıma muhtaç olanlar, duygusal stres veya ruhsal sağlık için gerekli olan hizmetlerin sağlanmasına yardımcı olmaktır. Bu tür bir kentsel gelişim planlaması, Başkent Lefkoşa "İmar Planı Sınırı" alanı içinde mevcut olanaklar, tercihler ve aynı zamanda mevcut sistemin ihtiyaçları karşılayabilirliği ile geniş anlamda ilgilidir. Toplumsal hizmetlerin planlanmasında, kamu otoritelerinin sorumlulukları, özel veya gönüllü organizasyonlar ve dini kurumlar ile tüm ada üzerindeki fonksiyonu ile ilgili olarak Lefkoşa "İmar Planı Sınırı" alanının rolü dikkate alınması gereken unsurlardır. Yaşlılar, kronik hasta veya sakatların ihtiyaçları, zihinsel özür-lü veya zihinsel hastalığı olan kişilerin ihtiyaçları yanında dini inançlar ve ruhsal ihtiyaçtan doğan ibadet yerleri de kentsel gelişme planı içinde değerlendirilmelidir.

Geniş anlamda toplumsal hizmetler toplumun sağlık ve refahı için gerekli olan hizmetleri kapsamaktadır. Lefkoşa kenti, toplumsal hizmetler açısından, ada kapsamında önemli rol oynamaktadır.

"İmar Planı Sınırı" alanı içinde, 1978 yılında hizmete giren ve ülke çapındaki yatak kapasitesinin %60'nı kapsayan 379 yatak kapasiteli bir genel hastane vardır. Bu hastane bir eğitim hastanesi niteliğindedir, poliklinik ve yatılı kısımları mevcuttur. Bunun yanında hem akut, hem kronik hastaların tedavi edildiği 180 yataklı ruh ve sinir hastalıkları hastanesi de bulunmaktadır.

[İmar planı sınırı içinde yer alan genel hastanenin günümüz nüfus ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olmaması nedeniyle Bayrak Radyo Televizyon Kurumu'nun kuzeyinde 15 hektar büyüklüğünde yeni bir hastane alanı ayrılmıştır. 700 yatak kapasiteli olması planlanan söz konusu hastaneye Dr. Burhan Nalbantoğlu Hastanesi'nde yer alan bölümlerin büyük bir kısmının taşınması, geri kalanın ise mevcut hastanede kalması öngörülmektedir.](#)

"İmar Planı Sınırı" alanı içinde çoğunluğu suriçinde yoğunlaşmış olmak üzere birçok ibadet merkezi de bulunmaktadır.

3.1.9 Eğlence

Birçok yönden Lefkoşa kenti açık hava yaşamına olanak veren bir Akdeniz iklimine sahiptir. Kent su sıkıntısı bulunan kuru ve sıcak bir arazi üzerinde yerleşmiştir. Lefkoşa merkezi yerleşimi dolayısıyla araba ile diğer yerlere ulaşılabilirlik açısından iyi bir noktada bulunmaktadır.

Bir kentsel gelişim politikası içinde eğlence alanlarının sağlanmasındaki amaç, konutların birçok aktivitelerine hizmet verecek yeterli alanın sağlanması olmalıdır. Bu bağlamda, kütüphaneler, sinemalar, tavernalar ve kentin genel eğlence dokusu içinde ticari pazarlarla birlikte sunulan eğlence hizmetleri gibi kapalı mekanlarda verilen hizmetlerin de hesaba katılması gerekmektedir.

Araba ile eğlence yerlerine gidenler için problemler şehirlerarası yollardaki yoğunluk ve artan akaryakıt fiyatları ile ilgilidir. Deniz kıyısında veya dağda geçirilecek bir gün olay haline gelirken, artan seyahat giderlerine bağlı olarak ev dışında geçirilecek bir hafta sonu veya bir tam gün de en az düşünülen şey haline gelmektedir. Bu bağlamda ve bu ölçekte, yeni olanaklar ve kente kısa mesafede olan eğlence alanlarının kapasitesinin artırılmasına önem verilmelidir. Orman alanları rekreasyon alanları olarak kullanılabilir uygun alanlardır. Bununla birlikte, gelişen kent içinde eğlence ve alan kaplayan rekreasyon türlerinin problemleri çok önemli düzeydedir. Eğlence alanlarının miktarı ve çekiciliğinin artırılması, kentsel çevreden alınabilecek zevk yanında seyahat için harcanacak akaryakıt ve zamandan tasarruf edilmesi ~~ve aynı zamanda araba ile seyahat etme imkanı olmayan veya seyahat giderlerini yüksek bularlar için daha~~ karbon salınımının azalmasına da yararlı olacaktır.

3.1.9.1 Açık alanlar

"Açık alan" terimi, kent planlamasında rekreasyon ve eğlence için kullanılan alanları tanımlamak için kullanılır. Planlama ile ilgili olarak, organize spor alanları veya evlere yakın mesafelerde boş zaman geçirilecek yerler sağlanması gereklidir.

Şubat 1982'de bir peyzaj danışmanı tarafından yapılan öneriye göre 1,000 kişi başına 2.82 hektar [\(kişi başına 28,2 m²\)](#) alan Lefkoşa "İmar Planı Sınırı" alanı için uygun bir standarttır. ~~Büyük şehir parkları, surlar çevresindeki hendekler,~~ Kanlı Dere'nin kıyıları, yol kenarlarındaki alanlar veya ağaçlandırılmış alanlar bu kapsamın dışında tutulmuştur.

Sözü edilen 1,000 kişi başına 2.82 hektar standardı "İmar Planı Sınırı" içindeki alandaki her bölgede sağlanan yeşil alanların miktarını belirtmek üzere verilmiştir. Bu tür bir araştırma, kesin bir eksikliği veya fazlalığı belirtmekten çok, geliştirilecek politikalar için araştırma bölgelerindeki mevcut durumu belirlemek üzere yapılmıştır. Örneğin suriçinde bir futbol sahasının eksikliğinden bahsetmek gerçekçi olmayan bir saptamadır. Bununla birlikte ihtiyaçların karşılanması için, standartlara uygun olarak, uygun yerlerde, tüm halkın yararlanabileceği,

eğlence ve spor tesisleri bulunması gerekir. İzlenecek politikalar belirlenirken gelişen banliyöler, merkezi iş alanı veya buna benzer birbirinden farklı özelliklere sahip alanların, kendi özellikleri içinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

3.1.9.2 Yerel yeşil alanlar

~~Küçük Y~~ yerel yeşil alanlar, çocuk oyun alanları ve diğer küçük parklar konut yerleşim alanlarının vazgeçilmez elemanlarıdır.

Lefkoşa "İmar Planı Sınırı" alanı içinde yapılan incelemelerden çıkan sonuçlara göre mevcut yeşil alanlar oldukça yetersiz durumdadır. İmar Planının yürürlüğe girdiği Nisan 2001 tarihine kadar olan dönemde Mevcut yönetmeliğe göre parsellasyonlarda %10'luk bir alanın bu amaç için ayrılması ~~gerekli~~ ~~gerekmektedir~~. Bu ayrılan miktar ise o parsellere yerleşecek olan nüfusun ihti-yacını karşılayacak nitelikte değildir.

~~1995'de bölgelere göre nüfusla ilgili olarak yapılan arazi kullanım çalışmaları mevcut durumun yetersizliğini ortaya koymaktadır. Halen yürürlükte olan %10 yeşil alan zorunluluğu ile birlikte mevcut boş parsellerde gelişme olduğunda ve bir katlı binalar çok katlı olmaya başladığında durum kötüleşecektir. İmar Planının yürürlüğe girmesi ile birlikte sadece parselasyona yönelik gelişmelerden değil, yeni inşaata yönelik gelişmelerden de %10 oranında bir alan yeşil alan maksatları için kamuya terk edilmiştir. Bu düzenleme kişi başına düşen yeşil alan miktarını artırsa da büyük ölçekli kent parkları oluşturmada yetersiz kalmaktadır. Kent içerisinde özellikle nüfusun yoğun olduğu merkezi yerlerde kamu arazilerinin yeşil alan amacı ile düzenlenmesi veya kamu arazilerinin olmadığı yerlerde kamulaştırma, takas vb yöntemlerle bu ihtiyaç karşılanması gerekmektedir.~~

3.1.9.3 Spor merkezleri

Halihazırda belirli okullarda devam eden öğrencilerin kullanabileceği, kamu eğitim otoriteleri tarafından idare edilen spor tesisleri ile birlikte, yerel otoriteler veya genel spor organizasyonları tarafından ve genel bir kitlenin yararlanacağı merkezler, organize spor tesisleri gerekli olan standardın altındadır. Kamu otoriteleri tarafından spor alanlarına çifte kullanım getirilmesi bu standardı biraz yükseltecektir.

Bu raporun hazırlanması esnasında Eğitim Bakanlığı'na bağlı okullarda genel spor alanları ve tesisleri incelenmiş ve dökümü yapılmıştır. Nüfusa göre mevcut tesislerin yerleşimi gözönünde bulundurulması gereken faktörlerden iken özellikle arazi rantının yüksek olduğu merkezi alanlarda eksikliklerin tamamlanmasının gerekliliği de akılda tutulmalıdır. Bununla birlikte, araştırma yeşil alan noksanlığının derecesini vermekte ve yerel parklar, çocuk oyun alanları ve yeşil alanlardan farklı olarak bu noksanlık, yalnız araştırma bölgelerinde yaşayanların değil daha geniş bir kitlenin yararlanabileceği daha geniş spor merkezlerinin hayata geçirilmesiyle karşılanabilir.

3.1.9.4 Seyircili spor alanları

Seyircili spor olayları, çok değişik aktivite türlerini, özellikle futbol, atletizm ve at yarışları aktivitelerini kapsar. Lefkoşa "İmar Planı Sınırı" alanı'nda 1 adet 25,000 kişilik stadyum, 8 adet de futbol sahası mevcuttur.

Kentin kuzeyinde Güzelyurt-Magusa anayolu üzerinde bir spor kompleksi alanı bulunmaktadır. Bu kompleks içinde 25,000 seyirci kapasiteli bir futbol ve atletizm stadyumu, 1 tane futbol sahası, 5 tenis kortu ~~ve~~ bir kapalı spor salonu [ve bir de kapalı yüzme havuzu](#) bulunmaktadır.

Seyirci olanağı olan bu tesislere ek olarak Sanayi ve Uluslararası fuarlar ve araba yarışları da büyük bir kitlenin ilgisini çekecek eğlence olanakları sağlamaktadır.

3.1.9.5 Kültürel olaylar

Lefkoşa'da kamu otoriteleri, profesyonel gruplar ile kültürel kuruluşlar tarafından sağlanan çok çeşitli kültürel olaylar mevcuttur. Kentte bazıları tarihi eserler, bazıları etnografik, el-yazması kitaplar veya adanın yakın tarihi ile ilgili olmak üzere 5 tane müze mevcuttur. Suriçine yakın yerde bir de kütüphane bulunmaktadır.

Atatürk Kültür Merkezi ise sergi salonu, tiyatro salonu ve kütüphanesi ile birlikte bir kompleks olarak inşa edilmiştir. Bunun dışında son zamanlarda açılan özel sergi salonları bulunmaktadır. Kentte mevcut durumda seyirci kapasiteleri 330 ve 100 olan iki tiyatro binası ve inşa halinde olan bir tiyatro binası bulunmaktadır. Mevcut tiyatro binasının biri yanmıştır. Aynı zamanda son dönemlerde faaliyete geçen 3 adet sinema salonu çalışır durumdadır.

3.1.9.6 Ticari eğlenceler

"İmar Planı Sınırı" alanı içinde birçok değişik ticari eğlence yeri mevcuttur. Kafeler, restoranlar, tavernalar, eğlence merkezleri, atıcılık kulüpleri, diskotekler, bilardo salonları ve gece kulüpleri kentin yaşanabilirliğine katkıda bulunmaktadır. Kafeler, sokak restoranları ve özellikle erkek nüfusun yararlandığı kahvehane türü yerler kentin eğlence yerleri içinde önemli yer tutmaktadır.

İklimin uygunluğundan ve Kıbrıs halkının birliktelik özelliğinden dolayı bu tür ticari eğlencelerin Lefkoşa kent tasarımının önemli elemanları olarak kentin birçok yerinde sokakların kesiştiği odak noktalarında yerleştiği gözlenmektedir.

Plan Alanı genelinde günümüzde Mehmet Akif Caddesi ve Osman Paşa caddesi yanında 2008 yılında Lefkoşa Sur İçinde yer alan Lokmacı sınır kapısının açılması ile özellikle Büyük Han, Kumarcılar Hanı ve Selimiye meydanı çevresi eğlence faaliyetlerinin yoğun bir şekilde yer seçtiği bölgeler olarak dikkat çekmektedir.

3.1.10 Eğitim

Başkent Lefkoşa İmar Planı içerisinde eğitim veren 8 okul öncesi, 15 ilkokul, 5 ortaokul, 4 lise, 3 ortaöğretim kurumu (ortaokul ve lise birlikte), 4 meslek lisesi ve 1 tane de Güzel Sanatlar Eğitimi veren ortaöğretim kurumu bulunmaktadır. İlk ve orta dereceli okullar bulunmaktadır. Gönyeli, Hamitköy, Ortaköy ve Küçük Kaymaklı mahallelerinde okul öncesi ve ilkokul eksikliği vardır. Ortaöğretim ihtiyacına bakıldığında Gönyeli ve Hamitköy mahalleleri öncelikli olarak ortaöğretim kurumu yapılması gereken alanlardır. Buna ek olarak planlama alanı içerisinde üç adet mevcut üniversite eğitim vermektedir.

Planlama alanında yukarıda belirtilen devletin sağladığı ilk ve orta dereceli eğitim kurumlarının dışında özel sektörün de hizmet verdiği okullar bulunmaktadır. İlk ve orta dereceli eğitim devlet ve özel sektörün hizmet verdiği okullardan sağlanmaktadır.

Genellikle devlet okullarının %28'i kalabalıktır. Bu oran okulların bulunduğu yere göre değişmektedir. Bazı okulların mevcudu fazlasıyla kalabalıkken bazı okullarda kapasite altında öğrenci bulunmaktadır. Okulların yapı durumlarının genelde iyi olmasına karşın spor alanları dolaşım alanları okulların çoğunda yetersiz durumdadır.

Mevcut durumda okullar hizmet verdikleri nüfusun bulunduğu mekanda yer almamaktadır. Özellikle bu durum orta dereceli okullar için geçerlidir.

Üniversite düzeyinde mevcut durumda ~~üç—dokuz~~ üniversite bulunmaktadır. ~~Bu na ek olarak Bu üniversitelere bağlı olarak planlama alanı içerisinde öğrenci nüfusu yaşamaktadır.~~ 2020-2021 Akademik yılı Güz Dönemi kayıtlarına göre yaklaşık 47,000 öğrenci bu üniversitelere kayıt yaptırmıştır. Lefkoşa bölgesinde okuyan öğrencilerin %90'ı Yakın Doğu Üniversitesi ve Uluslararası Kıbrıs Üniversitesinde eğitim görmektedir. Plan alanı hudutları içinde öğrenim gören öğrencilerin %38'i (yaklaşık 18,000'i) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı, %50'si (yaklaşık 23500'ü) üçüncü uyruklu ve %12'si (yaklaşık 5,500'ü) KKTC vatandaşıdır. Planlama alanında 2021 Tahmini Dejure nüfus yaklaşık 114,000'dir. KKTC uyruklu olmayan öğrenciler, planlama alanında yaşayan nüfusun %36'sını oluşturmaktadır. Bu oran oldukça yüksek olup plan alanının sosyal yapısını olumsuz yönde etkileyebilecek niteliktedir.

3.1.11 Ofisler

Kentsel yapı içinde müşteri ve iş bağlantıları ile maksimum ilişki gereken ofislerde diğer arazi kullanım aktiviteleri yerleşimi arasında farklılıklar bulunmaktadır.

İmar Planı yürürlüğe girdiği Nisan 2001 yılı öncesinde yapılan tespitlerde toplam 176,711 metre kare olarak belirlenen ofis kullanımlarının 31,347 metre karesi sigorta, banka, finans kuruluşları, 110 bin metre karesi kamu idaresi, 35,355 metre karesi ise mesleki ve hizmet ofisleri tarafından kullanılmaktadır.

Yine bu dönemde yapılan tespitlerde İmar Planı Alanı içerisinde ofis kullanımlarının %80,05'i Merkezi İş Alanını oluşturan iç merkez ve çevresinde (dış merkez) yer almaktadır. Geriye kalan %19.95'lik oran ise banliyolarda yer aldığı görülmüştür.

Merkezi İş Alanını oluşturan kısımlardan biri olan dış Merkez ofis kullanımlarının yer seçimi konusunda her geçen gün artan bir rol oynamaktadır. Bu eğilimin zaman içerisinde artması beklenmektedir. Geçen yirmi yıllık sürede sigorta, banka, finans kuruluşları ve mesleki ofisler toplam içerisindeki paylarını artırmışlardır. Bunun yanında Merkezi İş alanı içerisinde yönetim binaları için ayrılan "İdari Merkez" yeterince verimli kullanılmadığı merkez bankası yanında birçok devlet dairesinin bu alanın dışında yer seçtiği görülmektedir.

3.1.12 Perakente Ticaret

Lefkoşa kentinde alışveriş merkezi 1960 öncesinde suriçinde Ermu sokağı, Ledra caddesi ve Girne caddesi bölgesinde yoğunlaşmıştı. Bu bölgenin doğusunda yer alan Arasta Sokak, Bedesten bölgesi ve Belediye Pazarının bulunduğu alan günlük tüketim malları için merkez oluşturmaktaydı. Günümüzde ise surlar dışında büyük dayanıklı tüketim mallarının satıldığı dükkanlarının geliştiği görülmektedir. Bu bağlamda 1963'de oluşan ticaret modeli 1974 sonrası Lefkoşa kentinin ikiye ayrılması ile oluşan yeni koşullara göre ticari gelişmelerin değerlendirilmesi gerekmektedir.

1974 sonrası kentin ikiye ayrılması ile kent merkezide ikiye ayrılmıştır. Kent merkezi artık kentin merkezinde değil, kentin kenarında yer almaktadır. Bu durum dükkanların konut alanlarına olan yakınlığını ters olarak etkilemiştir. Birçok açıdan ise değişik ticaret faaliyetlerinin büyüye gelişmesine yol açmıştır. Bunun sonucunda ağırlık merkezi dağılarak iki alışveriş merkezi ortaya çıkmış ve tampon bölge yakınındaki bölgeler erişebilirliğin azalması ve diğer nedenlerden dolayı eski çekiciliğini yitirmiştir.

Bu gibi nedenlerden ve nüfus hareketinden dolayı ticaret suriçinin kuzeyindeki bölgelerde kuzeye ve kuzey batıya doğru gelişmiştir.

Bundan başka, emlak piyasasının, perakende ticaretin şehrin tamamına yayılmasında etkisi vardır. Kent merkezine yakın bölgelerde ani bir artış gösteren apartman tipi binaların zemin katlarında genellikle perakente ticaret için dükkanlar bulunmaktadır. Merkezi bölge dışında kiraların düşük olması ve ticari kurumlara ulaşmanın kolay olmasından dolayı bu bölgeler merkezi günlük tüketim malları ve hizmet ticaret açısından caziptir. Bunlar ayrıca dayanıklı tüketim malları dükkanlarının kent merkezi civarındaki bölgelerde dağınık olarak, özellikle de ana akslar üzerinde yer almasına sebep olmaktadır.

Lefkoşa'da perakende ticaret, özel sahipli nispeten küçük dükkanlardan oluşan ve yaygın olarak küçük işletmelere dayalı özel mülkiyete ait bir karaktere sahiptir. Gerçek anlamda süpermarket yeni yeni gelişmeye başlamıştır. Dükkanlar genellikle aile işletmesi olup, gelirleri başka birilerini yanlarında çalıştırmaya imkan vermemektedir. Lefkoşa'da büyük mağazalar yönünde eğilim az olup, bir kişinin mülkiyetindeki küçük dükkanlarda artış olduğu görülmektedir.

"İmar Planı Sınırı" içindeki alanda 1995 yılında toplamda %22.12 oranında boş dükkan olduğu görülmektedir. Bu miktarın %11.60'i merkezi alışveriş alanındadır. (İç merkez ve dış merkez) Boş dükkanların geriye kalan %10.52'lik oranı ise banliyolarda bulunmaktadır.

Perakende ticaretin özellikle Merkezi İş Alanında,–ve bölge ve semt merkezlerinde gelişmesi öngörülmekteydi. Ancak son 20 yılda bu bölgelerde otopark imkanlarının sağlanması, yayalaştırma, toplu taşımacılık, peyzaj düzenlemeleri, alışveriş yapanlar için dinlenme (oturma) imkanlarının sağlanması gibi fiziki çevrenin iyileştirilmesine yönelik yeterli düzenleme olmamasından gerek yanlış uygulamalar gerekse yatırımcıların tercih etmemesinden dolayı perakende ticaret söz konusu alanlarda yeterince yoğunlaşmamış, yollar boyunca uzanan arterler üzerinde faaliyet koridoru olarak adlandırılan yollar boyunca özellikle de Lefkoşa’da Metropol yolu olarak bilinen Şehit Kemal Ünal Caddesi ve Gönyeli’de Belediye Bulvarı üzerinde gelişmiştir.