

3.2 OLANAKLAR, POTANSİYELLER VE FIRSATLAR

Planlama Alanında bulunan yerleşme birimlerinin birlikte ve ayrı ayrı her birinin tüm planlama alanının ortak geleceğini etkileyebilecek önemli potansiyellere, fırsatlara sahip olduğu görülmektedir.

3.2.1 Avantajlar ve Olanaklar

3.2.1.1 Coğrafi konumu

Ülkenin geometrik merkezinde bulunan 1974 sonrası Lefkoşa kenti, Mağusa, Girne ve Güzelyurt'u bağlayan ülkenin ana kara ulaşım ağının kesişme noktasında bulunması, ülkenin deniz ve hava giriş kapılarına yakınlığı, [3 farklı noktada Güney Kıbrıs'a kara sınır kapısı olması](#) nedeniyle ülke çapında iş, yönetim ve diğer servisler ile eğitim, kültür ve diğer çeşitli faaliyetler açısından çekici bir merkez olmayı sürdürmektedir.

3.2.1.2 Tarihi ve kültürel zenginlikleri

Plan alanı bir kıyı kenti olmaması nedeniyle turistlerin Kıbrıs'a geldiğinde aradıkları Akdeniz kıyı kenti özelliklerine sahip değildir. Buna karşın kent ülkenin başkenti, yönetsel, iş, ticari ve mali merkezidir. Ayrıca Lefkoşa suriçi, Venedik surları ve surları gibi eşsiz bir zenginliğe sahiptir.

Lefkoşa Surlariçi uluslararası mimari ve tarihi mirasın nadir örneklerindedir. Surlariçi Başkent'in kalbidir ve yeri doldurulamaz. Başkent'in kimliğinin en değerli parçasıdır. Surlariçinde önemli dini yapılar ve özellikli sivil mimari örnekleri bulunmaktadır, düzensiz dar sokakları ile 19. yüzyılın yöresel mimari karakterini taşımaktadır.

Buna ek olarak Başkent Lefkoşa Plan Alanındaki yerleşme birimlerinin, günümüze kadar ulaşabilen özgün dokularını oluşturan, eski köyleri, mahalleler ile yaşam alanları, Başkent'in üst kimliği ile her bir yerleşme biriminin kendi özgün kimliğini belirlemede dikkate alınması gereken önemli parçalarıdır.

3.2.1.3 Başkent olması ve yönetim işlevlerinin merkezi olması

Kıbrıs Adasının yüzyıllardır başkenti olma görevini sürdüren Lefkoşa, günümüzde de KKTC'nin başkentidir. Buna bağlı olarak Lefkoşa ülkenin iş, ticaret, eğitim, hizmetler, ve idari merkezi olma niteliğini sürdürmektedir.

Temelde iş, günlük alışveriş ve eğitim amaçlı seyahatlerin yapıldığı Lefkoşa; Girne, Mağusa ve Güzelyurt Bölgesinin büyük bir kısmını etkisi altına almaktadır.

Uzmanlaşmış türdeki servisleri ile Lefkoşa'nın etki alanı tüm ülkeye yayılmaktadır. Nüfus artış hızını incelediğimizde çevre yerleşimlere oranla nüfusunun daha hızlı bir artış göstermesi bölgesel merkez olma özelliğini sürdürdüğünün bir göstergesidir. Lefkoşa ayrıca işgücü olanakları açısından da diğer kentlere oranla daha cazip durumdadır. [Başkent Lefkoşa'ya gelenlerin büyük bir kısmının eğitim ve çalışma amacı dışında geliyor olması, tüm ülke çapında farklı aktiviteler açısından güçlü bir merkez olma gerçeğini güçlendirmektedir.](#)

3.2.1.4 Ticarete öncü rolü olması

Lefkoşa kenti 1974 sonrası Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin merkezi olma özelliğini sürdürmüştür. 1974 öncesi kentin ticaret merkezi Ermu Sokağı, Ledra Caddesi ve Girne Caddesi boyunca yoğunlaşmaktaydı. Bu aksın doğusunda yer alan Arasta ve Belediye Pazarı özellikle günlük tüketim malları için bir hizmet oluşturmaktaydı.

Günümüzde kentin ikiye ayrılması ile ticarete iki kutuplu gelişmeye başladı. Bu bağlamda kent merkezi kentin kenarında yer almak durumunda kalmış ve ticari gelişmeler Lefkoşa dışına doğru özellikle Gönyeli ve Güzelyurt Gazi Mağusa anayoluna doğru gelişmeye başladı. Lefkoşa tüm ülkenin ticaret merkezi konumundadır. Kuzey Kıbrıs'da en iyi ticari faaliyetler, servisler, firmaların ve acentelerin ana merkezleri Lefkoşa'da yer almaktadır. Günlük alışveriş güçlü durumdadır ve dayanıklı tüketim malı dükkanlarında sürekli bir artış görülmektedir. Etki alanı içerisine giren tüm yerleşim birimleri alışveriş gereksinimlerinin büyük bir kısmını Lefkoşa'dan sağlamaktadır.

[2003 yılında Metehan, 2008 yılında ise Lokmacı Sınır kapısının açılması ve Türk lirasının döviz karşısında ciddi oranda değer kaybetmesi ile birlikte hem Surlar içinde hem de Plan alanının diğer bölgelerinde ticari faaliyetler yeniden ivme kazanmıştır.](#)

3.2.1.5 Kamunun elindeki arsa ve araziler

MİA olarak önerilen yerde surlarının hemen kuzeyinde yer alan ve şu anda okul olarak kullanılan geniş bir kamu arazisi bulunmaktadır. Bu alanının kuzeye doğru devamında Peyak

binasının çevresi, Sanayi Holding binaları ve bazı resmi kurum binalarının bulunduğu geniş bir kamu arazisi bulunmaktadır. Bu alan merkezi İş alanını oluşturabilmek için önemli bir potansiyeldir. Bu alana yönelik öncelikli alan planı [ana plan](#) ~~tamamlandıktan sonra~~ öncelikle ele alınarak Merkezi İş Alanı aktivitelerinin birlikte gelişeceği uygulamaya yönelik tasarımı yapılmalıdır. Bu yapılmaması durumunda Merkezi İş Alanı faaliyetleri yollar boyunca ve dağınık bir şekilde gelişmeye devam edecektir.

Mevcut askeri alanlar ve devlete ait araziler kentin gelecekteki gereksinimleri için potansiyeldir.

3.2.1.6 Lefkoşa uluslararası hava alanı

Lefkoşa Uluslararası Hava Alanı 1974'den beri hava trafiğine kapalı olup günümüzde Birleşmiş Milletler kontrolü altında bulunan ara bölgede yer almaktadır.

Lefkoşa Uluslararası Hava Alanı Kıbrıs'ın Avrupa, Asya ve Afrika üçgeni içerisinde yer almasından dolayı, Doğu Akdeniz'de Uluslararası hava trafik merkezi olma potansiyeline sahiptir. Bu hava alanının kullanıma açılması durumunda Lefkoşa kenti sosyal ve ekonomik olarak etkileneceği açıkça görülmektedir.

3.2.1.7 İklim özellikler - batı esintisi

Planlama alanı sıcak ve kurak bir Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Kışın kısa süreli yağışlı bazen rahatsız edici derece de soğuk olan kış dönemini, kuru ve sıcak bir yaz takip etmektedir. Lefkoşa kıyı kentlerine oranla daha sıcak ve kurudur. Yaz aylarında hakim batı esintisi kentin geceleri serin olmasını sağlamaktadır.

3.2.1.8 Göletler

Planlama alanı içerisinde [Sulak Alanların Korunması ve Yönetimi Tüzüğü uyarınca Gönyeli barajı, Hamitköy göleti, Haspolat göleti 1-2 ve Kanlıköy Barajı olmak üzere üç-dört adet \[koruma altına alınan sulak alan gölet alanı\]\(#\) bulunmaktadır. Son dönemlerde yağışların düşük olması nedeniyle bazı göl-etler kurumuş veya içerisinde az miktarda su bulunmaktadır. Bu göletler, korunarak geliştirilebilecek ve](#)

etrafında plan alan-ında yaşayanların dinlence gereksinimi için kullanılabilir potansiyele sahiptir.

3.2.2 Fırsatlar

Planlama Alanının kendi dışındaki ülkesel ve ülke dışındaki gelişmelere bağlı olarak, şimdi, yakın gelecek ve ileriki gelecekte bir çok fırsatlara sahip olduğu görülmektedir. Kısa ve uzun dönemde bu fırsatların avantajlar haline dönüşmesi, Lefkoşa ve KKTC'nin kendi iç yapısı ile doğrudan ilgili olmayan ulusal ve uluslararası düzeyde makro politik ve ekonomik karar ve tercihlere bağlıdır. Konjonktürün sunduğu bu fırsatlar, kalıcı ve yapısal kazanımlara dönüştürülemezse, ülkemiz için riskler haline de gelebilir.

3.2.2.1 Kıbrıs sorunundaki gelişmeler

Kıbrıs konusundaki gelişmeler ve politik geleceğine ilişkin kalıcı bir politik yapıya ulaşmak, uluslar arası alanda dünya ile bütünleşme açısından yeni fırsatları ortaya çıkaracaktır. Turizm ve ticaret alanında artacak hareketlilik, adanın güneyi ile karşılaştırıldığında Lefkoşa'nın kuzeyinde var olan üstünlüklerin değerlendirilebilmesi için yeni açılımlar getirecektir.

3.2.2.2 Avrupa birliği ile ilgili gelişmeler

Kıbrıs Adasında olası bir çözüm için Yunanistan, Türkiye, İngiltere ve Avrupa Birliği arasındaki ilişki oldukça önemlidir. [Son dönemlerde Türkiye ve Yunanistan arasındaki yakınlaşma, Helsinki, kararları ile Türkiye'nin ve Kıbrıs Adasının Avrupa Birliğine aday yapılması ve Kıbrıs Cumhuriyetinin 2004 yılında Avrupa Birliğine ve bu süreç zarfında Kıbrıs sorununu kendi aralarında çözmesini koşul konulması antlaşma sürecini hızlandırması beklenmektedir. üye olması adada çözüm süreçlerini yeni bir boyuta taşımıştır.](#)

3.2.2.3 Uluslararası fonlar

Dünya Bankası fonları, Birleşmiş Milletler (UNDP, UNOPS), Avrupa Birliği, İslam ülkeleri fonları ve Türkiye Cumhuriyeti'nden proje amaçlı kredi ve yardımlar İmar Planında öngörülen projelerin hayata geçirilmesi için değerlendirilmesi gereken önemli kaynaklardır.

