

3.3 TEMEL KISITLAYICILAR

Başkent Lefkoşa'nın şimdiye kadar ki büyüme dinamiklerini belirleyen, kentin fırsatları kullanabilmesinin önünde önemli engeller olarak durmakta olan olumsuz etmenler vardır.

İmar Planı politikaları ve önerileri, gerek İmar Planı Alanı içerisindeki, gerekse bu alan dışındaki, fiziksel, ekonomik, sosyal, yönetsel, yasal ve diğer başka kritik, birbiri ile çakışan ve etkileşen çeşitli kısıtlayıcı etmenlerin belirlediği koşullar dik-kate alınarak oluşturulmuştur.

3.3.1 Fiziki Sınırlayıcı ve Yönlendiriciler

3.3.1.1 Mevcut boş arsalar, Araziler ve Yarım inşaatlar

İmar gelişme sınırları içerisinde yer alan arazi stoğu, özellikle de inşaa halindeki yapılar ve mevcut boş arsa stoğu Planlama alanı içerisindeki kentsel gelişmeyi yönlendirmektedir. Emlak vergisinin düşük olması, hissedarlar arası yaşanan problemler ve benzeri nedenlerle kent içerisindeki bir çok arsa ve arazinin barınma ve/veya işyeri amaçlı geliştirilmemesi kentin sağlıklı bir şekilde gelişimine engel olmaktadır. Bunun dışında yine inşaatına başlanıp ortaklıklar arası yaşanan sorunlardan, mali durumlardan, ihtiyaçtan veya diğer özel sebeplerden ötürü yıllarca yarım inşaat olarak kalan binalar hem görüntü kirliliğine hem de imar planı kararlarının hayat bulmamasına neden olmaktadır. Kaynakların büyük bir kısmının altyapıya yatırılması sonucu oluşan boş arsalar, yerel yönetimleri belirli aşamalarda, mal sahipleri karşısında yerine getirilmesi gereken yükümlülükler altında bırakmaktadır. Planlama açısından ise boş parseller kentin düzenli ve aşamalı olarak büyümesi yerine, düzensiz ve dağınık bir kentsel büyümeyi oluşturmaktadır. Plan Alanı'nda 1996 yılı sonu verilerine göre 7,852 adet boş arsa bulunmaktadır. Düşük yoğunlukla her parselde iki konut yapılacağı varsayımına dayalı hesaplama göre, 2020 yılı sonuna kadar Planlama Alanındaki toplam 7,390 adet konut gereksinimi için 3,695 adet boş arsaya gereksinim olacaktır. Düşük bir yoğunlukta bir yapılaşmaya dayalı bu hesaplama göre toptan boş arsa stokunun nüfus kapasitesi 53,564 kişidir. Bu rakam 2020 yılı itibarı ile tüm plan alanı için tahmin edilen nüfus artışının (29075) 1.84 katıdır. Mevcut boş arsaların Plan Alanı iç-indeki yerleşme birimlerine dağılımı aşağıdaki Tablo 2 de veril-mektedir.

Tablo 2: Mevcut Boş Arsaların Yerleşme Birimlerine Dağılımı

YERLEŞME BİRİMLERİ	BOŞ ARSA		YAPILABİLECEK KONUTA GÖRE GELEBİLECEK NÜFUS		2020—YILI KONUT İHTİYACI		2020—YILI ¹ ARSA İHTİYACI		ARSALARIN İHTİYACA ORANI
	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	
Lefkoşa	4373	56	29736	-55.3	3502	-47.3	1751	47.3	2.50
Gönyeli	2420	31	16456	31	1532	21	766	21	3.20
Alayköy	-189	2	1360	-2.5	395	-5.3	197	-5.3	0.95
Hamitköy	-628	8	4270	8	1288	-17.4	644	17.4	0.97
Haspolat	-242	3	1742	-3.2	625	-8.4	313	-8.4	0.77
Kanlıköy	—0	-	—	-	48	-0.6	24	0.6	0.0
Toplam	7852	100	53564	100	7390	-100	3695	100	2.12

Kaynak: şehir planlama dairesi 1996 arazi kullanım çalışmaları

3.3.1.2. Gelecekteki gelişmeler için mevcut boş arazi stoku

"İmar Planı Sınırı" içerisindeki alanda, gelecekteki gelişmeler için kullanılabilir 782.89 ha arazi stok olarak durmaktadır. Bu arazilerin yalnızca %50'sinin parselleneceği varsayıldığında bile, 3,523 adet arsa,² yaratılacağı ve her arsaya iki konut kabulü ile 7,045 adet daha konut yapılabileceği hesaplanmıştır. Bu en az 24,183 kişilik artı bir nüfus kapasitesi demektir. Mevcut arazi stokunun Plan Alanı içerisindeki yerleşme birimlerine dağılımı aşağıdaki Tablo 3'de verilmektedir

Tablo 3: Mevcut Boş Arazi Stokunun Yerleşme Birimlerine Dağılımı

YERLEŞME BİRİMLERİ	BOŞ ARAZİLER		AÇILABİLECEK ARSA ³		YAPILABİLECEK KONUT ⁴		ARAZİLERİN PARSELLENMESİ İLE GELEBİLECEK NÜFUS	
	HEKTAR	—%	ADETİ	—%	ADET	—%	SAYI	—%
Lefkoşa	338.85	-43	3.050	43	3.050	43	10.370	43
Gönyeli	164.42	-21	1.480	21	1.480	21	5.032	21
Alayköy	-66.49	-8	-598	9	598	9	-2.152	9
Hamitköy	150.87	-19	1.357	19	1.357	19	4.613	19
Haspolat	-32.78	5	-295	4	295	4	-1.062	4
Kanlıköy	-29.48	4	-265	3	265	3	-954	3
Toplam	782.89	-100	7.045	100	7.045	100	24.183	100

Kaynak: şehir planlama dairesi 1996 arazi kullanım çalışmaları

3.3.1.3 İnşaatlar

İmar planı alanında inşa edilmekte olan ve belirli bir süre sonra konut stokuna katılacak yarım inşaa halinde 4,955 adet konut

¹ Her parselde iki konut yapılacağı varsayımı ile

² Her hektara 9 standart arsa açılacağı ve geriye kalan arazilerin yollar, yeşil ve açık alanlar ile diğer ihtiyaçlar için ayrılacağı varsayılmaktadır

³ bkz 2 nolu dip not

⁴ Arazilerin %50'sinin parselleneceği ve her parselde iki konut yapılacağı varsayımı ile

mevcuttur 20 yıllık plan süresi sonuna kadar tamalanarak konut stokuna katılacak olan halen İnşaat halindeki bu konutlar 16,852 kişilik bir nüfus potansiyeline sahiptir. Yarım inşaatların Plan Alanındaki yerleşme birimlerine dağılımı Tablo 4'de verilmektedir

Tablo 4 Yarım İnşaatların Yerleşme Birimlerine göre Dağılımı

YERLEŞME BİRİMLERİ	YARIM İNŞAAT KONUTLAR		YARIM İNŞAATLARLA GELEBİLECEK NÜFUS	
	ADET	%	ADETİ	%
Lefkoşa	3.405	-69	11.577	69
Gönyeli	1.248	-25	4.365	26
Alayköy	17	0,3	60	—0,3
Hamitköy	225	4,3	765	—4,3
Haspolat	17	0,3	60	—0,3
Kanlıköy	7	0,1	25	—0,1
Toplam	4.955	100	16.852	—100

— Kaynak: şehir planlama dairesi 1996 arazi kullanım çalışmaları

3.3.1.4 Mevcut konuta yeni birimlerin eklenmesi

1996 yılı verilerine göre "İmar Planı Sınırı" alanında 4,576 adet müstakil ve ikiz konut bulunmaktadır. Bu konutların bir çoğu kat ilavesi ile gelişme olanağına sahiptir. Bu konutların %40'nın bir konut eklemesi geliştirilebileceği varsayılarak yapılan hesaplamaya göre 1,699 adet konutun daha konut stokuna dahil edileceği ve 5,789 kişinin daha bu konutlarda barındırılacağı görülmektedir. Müstakil ve ikiz konutlara eklenebilecek konutların Plan Alanındaki yerleşme birimlerine göre dağılımı Tablo 5 verilmektedir

Tablo 5 Müstakil ve İkiz Konutlara Yapılabilecek İlave Konutların Yerleşme Birimlerine Dağılımı

YERLEŞME BİRİMLERİ	MÜSTAKİL VE İKİZ KONUTLAR		İLAVE KONUTLAR		EK KONUTLARLA GELEBİLECEK NÜFUS	
	ADET	—%	ADET	—%	ADET	—%
Lefkoşa	3.336	73	1.334	78,5	4.535	78,3
Gönyeli	370	—8	148	—9	503	—8,7
Alayköy	390	8,5	78	4,5	284	—4,8
Hamitköy	198	4,3	79	4,7	268	—4,6
Haspolat	241	5,2	48	2,8	173	—3
Kanlıköy	41	1	8	0,5	29	—0,6
Toplam	4.576	100	1.699	100	5.789	—100

Kaynak: şehir planlama dairesi 1996 arazi kullanım çalışmaları

Tablo 6. Gelişmelere Bağlı Potansiyel Nüfusun Yerleşme Birimlerine Dağılımı

YERLEŞME BİRİMLERİ	BOŞ ARSALARA GELEBİLECEK NÜFUS		ARAZİLERİN PARSELLENMESİ İLE GELEBİLECEK NÜFUS		YARIM İNŞAATLARLA GELEBİLECEK NÜFUS		EK KONUTLARLA GELEBİLECEK NÜFUS		GELEBİLECEK TOPLAM NÜFUS	
	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%
Lefkoşa	29736	55.3	10370	43	11577	69	4535	-78.3	58060	57.4
Gönyeli	16456	31	5032	21	4365	26	503	-8.7	24960	24.6
Alayköy	1360	2.5	2152	9	60	0.3	281	-4.8	3850	-4
Hamitköy	4270	8	4613	19	765	4.3	268	-4.6	10178	10
Haspolat	1742	3.2	1062	4	60	0.3	173	-3	3042	-3
Kanlıköy	—	—	954	3	25	0.1	29	-0.6	1008	-1
Toplam	53564	100	24183	100	16852	100	5789	-100	101088	-100

Kaynak: şehir planlama dairesi 1996 arazi kullanım çalışmaları

Yukarıda söz edilen tüm gelişmeler dikkate alındığında planlama alanında şu anda mevcut nüfusa ek olarak 101,088 kişi için konut amaçlı gelişme kapasitesi olduğu görülmektedir. 1996 nüfus sayımına göre Lefkoşa'nın 51,234 olan mevcut nüfusu önümüzdeki 20 yıl içinde en az 152,322'ye ulaşabilecek bir potansiyele sahiptir. Devlet Planlama Örgütü nüfus projeksiyonuna göre ise 2020 yılında İmar Planı alanında nüfusun 29,106 kişi artarak 80,349 kişiye ulaşacağı hesaplanmıştır.

3.3.1.25 Mevcut kent için planlama

Yol düzenlemeleri gibi temel arazi kullanımlarının ve altyapının dağılımı ile ilgili mevcut kararların yükümlülüklerin değiştirilmesinin çok güç olması kentin tüm planlamasını etkilemektedir. Konut alanları ve bunlarla ilgili ticaret, okul v.b. hizmet planlama alanında parça parça yayılmış olması, işlevsel açıdan yeniden düzenlemeleri güçleştirmektedir.

3.3.1.36 Su arzi

1985 yılında, parsellenmiş alanlar dikkate alınarak, Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy'ü kapsayacak şekilde ilan edilmiş olan Büyük Lefkoşa Su Sınırı, [2001 yılında yürürlüğe giren İmar Planı](#) stratejilerinden olan Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy'ün oluşturduğu içiçe geçmiş ana kentsel lekenin etrafından çizilmiş İmar Gelişme Sınırı ile çakışmaktadır. Plan Alanındaki diğer yerleşme birimlerinin su sınırları ilan edilmemiştir. Plan Alanının çok az bir kısmında su sınırı dışında gelişmeler olmuştur. Kamu tarafından sağlanabilen su miktarı arzu

edilen tüketim düzeyinin çok altındadır. Su arzı sorununun ileriki yıllarda da devam edeceği beklenmektedir.

3.3.1.47 İklim

Kurak Akdeniz iklimi İmar Planı alanında yeşil alan olanaklarının artırılmasını gerektirmektedir. Bu gereksinimin karşılanabilmesi için gerekli olan uygun açık alanları, özellikle de gelişmiş kentsel alanlarda, bulunmayışı önemli kısıtlayıcıdır. Yeşil alanlar için uygun yerde, şekilde ve büyüklükte gerekli açık alanı sağlamak zordur ve arazi fiyatları da yüksektir. Diğer bir zorluk ise bu tür yeşil alanlarının bakımının sürdürülebilmesi için gerekli olan suyun eksikliğidir.

3.3.2 Ekonomik ve Sosyal Sınırlayıcı ve Yönlendiriciler

3.3.2.1 Arazi değerleri

Plan alanı içerisindeki arazi fiyatları, çok önemli kısıtlayıcılardan biridir. Arsa fiyatlarının nüfusun büyük bir bölümünün ödeyebileceğinden çok yüksek olması, arsaya erişememeye neden olmaktadır. Bu durum, arazi fiyatlarının görece olarak daha ucuz olan kentin dış bölgelerinde parça parça gelişmelerin yayılmasına yardımcı olmaktadır. Arazi fiyatlarının yüksekliği aynı zamanda yeşil alan, okul, hastane ve benzeri ortak kullanım alanlarının gerektiği zaman karşılanabilmesi için, uygun yerde, şekilde ve büyüklükte gerekli alanı sağlamayı zorlaştırmakta, hatta engellemektedir.

3.3.2.2 Toprak mülkiyeti sistemi

Toprak mülkiyeti deseni, gelişmelerin kapsamlı ve toplu olarak yapılması yerine, parça parça yapılmasına neden olan, küçük parçaların mal sahipliğine dayalı çok malsahibinden oluşmaktadır. Önemli miktarda büyük araziler de belirli sayıdaki mülk sahiplerine aittir. Bugünkü mülkiyet sahipliği ve bireysel mülk sahiplerinin çıkarları, sosyal olarak uygun doku ve gelişmelerin zamanlaması konusu açısından zıtlıklara sebep olmaktadır.

Plansız ortamda bu küçük parçalı ve çok sahipli mülkiyet deseni, gelişmelerin, bireylerin, mülklerinin olduğu yerde, zamanın, parasal olanaklarının, gelecekle ilgili planlarının, istek ve beklentilerin uygunluğuna bağlı olarak, kendi tercihlerine göre gerçekleşmesine neden olmaktadır.

3.3.2.3 Nüfus hareketleri

Yurt dışına göçün yanısıra ve dışarıdan gelen işgücünün ülkenin ekonomik kalkınma hedeflerine ve gereksinim olan alanlara göre önceden saptanmaması sonucunda dışarıdan gelen nüfus konut gereksinimi kendi olanaklarına göre kentin uygun yerinde, çoğunlukla da sur içi, köy merkezleri ve sınır bölgelerindeki mahallelerde karşılamaktadır. Kentin kimliği bundan etkilenmekte, düzenleme, koruma ve sağlıklılaştırma politikalarının önünde engel oluşturmaktadır.

3.3.2.4 Sosyal değerler

Kültürel ve sosyal geçmişlerine bağlı olarak plan alanında yaşayanların arzuları, bireysel olarak inşaa edilen müstakil veya ikiz ev türü konutlara yönelik güçlü bir tercihi ortaya koymaktadır. Ancak arazi piyasası, ekonomik nedenler bu tercihlerin gerçekleşmesinin önünde engeller oluşturmaktadır.

Ailelerin, çocuklarının gelecekteki konut gereksinimlerini karşılaması toplumda yaygındır. Bu atıl kullanılmayan konutların yapılması, inşaat sürecinin uzun bir zamana yayılmasına neden olmaktadır.

3.3.2.5 Kurumsal sorunlar

Arazi geliştirme projelerini ve konut finansmanını sağlayacak uygun kurumların ve birikimlerin değerlendirilebileceği yatırım araçlarının eksikliği, kredi, tasarruf ve bankacılık sisteminin yapılaşma için kurumlaşmamış oluşu, birikimlerin tasarruf olarak arsa ve yapıyı yönlendirmekte ve dolayısıyla kentsel çevrede yarım inşaatların ve boş arazilerin gelişmesine neden olmaktadır.

3.3.2.6 Kamuoyu bilgisi

İmar planının, fiziki planlamanın ve koordine edilmiş fiziki gelişmenin ne olduğu, amacı, yararları konusunda kavram kargaşası olması, kamuoyunda ve halk arasında ortak bilincin ve anlayışın olmaması planın kabullenilmesini ve uygulanmasını zorlaştırmaktadır.

3.3.3 Yasal, Yönetmelik ve Politik Sınırlayıcı ve Yönlendiriciler

3.3.3.1 Anayasal konular

Bireylerin mal sahibi olma ve bunu kullanma ile ilgili anayasal mülkiyet hakları, taşınmaz mal üzerinde ekonomik değerini düşürdüğü gösterilen belirli bir kısıtlama ve sınırlama getirilmesine ve tarihi, kültürel değere sahip özel mülkiyete ait taşınmaz malların korunmasına ilişkin düzenlemelerin eksikliği, planlama açısından ciddi kısıtlamalar oluşturmaktadır.

3.3.3.2 Yasal konular

İmar Yasası'nın yaptırım gücü bakımından eksikliklerinin olması, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası ve bununla ilgili tüzüklerinin yetersizliği, plan ve uygulamaya yönelik mali kaynakların ve düzenlemelerin eksikliği ve yetersizliğinin yanısıra, emlak vergisi, şerefiye ve tazminatlar, istimlak, vb. benzeri planların uygulamalarını destekleyici yasaların eksikliği veya yetersizliği, planlama ile ilgili ciddi sınırlamalardır.

3.3.3.3 Siyasal yapılanma

~~Kontrolsüz gelişen kentte, gerek gayrimenkullere, gerekse diğer alanlara ilişkin olarak oluşturulan rantlara dayanan bir ekonomik işleyişin, Siyasal karar mekanizmaları üzerinde kurulan duğu baskı özellikle planlama ve uygulamanın önünde önemli bir kısıtlayıcı etmendir.~~

3.3.3.4 Yönetmelik konular

Çevre, yapılaşma ve gelişmelerle ilgili birçok farklı yetki ve yetkili kurumun olması, ilgili ve yetkili kurumlar arasında eşgüdüm ve işbirliği eksikliği, uygulayıcı yerel ve merkezi yetkili kurumların örgütlenme yapıları ve donanımlarının eksiklikleri ve yetersizlikleri, planlama ve uygulama etkinliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

3.3.3.5 İnsan gücü

Profesyonel insan gücünün, sayıca eksikliği ile bazı durum ve yerlerde, karmaşık kent planlaması konularıyla ve uygulamayla baş edebilecek deneyim yetersizliği planlama ve uygulamayı engelleyen önemli kısıtlayıcılardır. İnsan gücünün ye-

tiştirilmesi, geliştirilmesi ve projelere gerekli eleman alımı için ayrılan mali kaynakların yetersizliği de etkili bir diğer sınırlayıcıdır.

3.3.3.6 Kıbrısın politik geleceği ile ilgili belirsizlik

Kıbrısın politik geleceğine ilişkin belirsizlikler, politik çözüm olasılıkları ve bunlara bağlı adadaki olabilecek ekonomik, sosyal, politik ve yapısal düzenlemelerin çerçevesi ile belirlenebilecek iki bölgeyi ilişki biçimlerinin halen çeşitli senaryolara dayanması, Planlama Alanının bir çok bölgesindeki sınır bölgelerinde altyapı ve mahallelerin geleceği ile ilgili düzenlemeler yapmayı güçleştirmektedir. Lefkoşa, özellikle de Surlar içi, Alayköy ve Haspolat ülkedeki politik geleceğin şekillenmesine bağlı olarak etkilenecektir.

3.3.3.7 Lefkoşa uluslararası hava limanı

Adadaki politik geleceği ile ilgili gelişmelere bağlı olarak, halen kullanılmayan Lefkoşa Uluslararası hava limanının yeniden açılması durumunda, gerek havalının yakın çevresi ve plan alanındaki yerleşmelerin, etkilenmeleri beklenmektedir. Hava alanına ulaşılabilirlik, hava alanından ülkenin kuzeyine batısına ve doğusuna kolayca ulaşılabilirlik, ulaşım ve dolaşım kararları ve politikalarında yeni değerlendirmeleri gerekli kılacaktır. En yakın çevresinde bulunan Alayköy en fazla etkilenecek yerleşme birimidir.