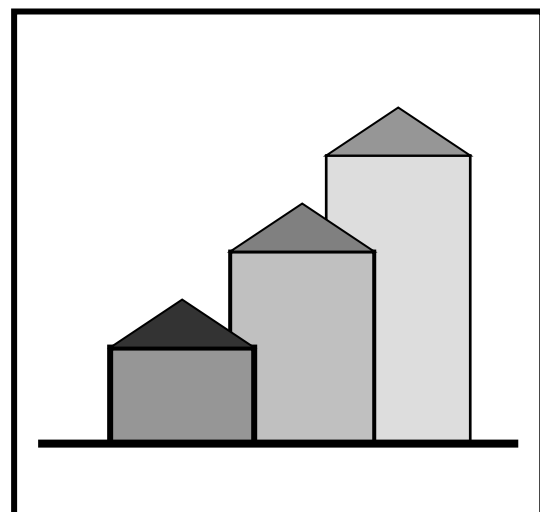


6.3
KONUT



6.3 KONUT

6.3.1 İmar Planı alanında plan dönemi sonu 2041~~20~~ yılı itibarı ile toplam ~~23,49863,300~~—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.)~~ 2021~~00~~-2041~~20~~ döne-minde, oluşacak konut gereksinimini karşılamak üzere, mevcut konut stokuna yaklaşık 23300 adet daha konut eklenmesi gerekmektedir. ~~Bunun yanın-da 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 gerek-mektedir. Bu da ortalama olarak her yıl 538 konutun inşa edilmesi an-lamına gelmektedir. Mevcut konut stoku ve gelecekteki konut gereksinimi —table 15’de gösterilmektedir. Planlama alanında 2041 yılına kadar konut kullanımına açık boş parsellerin tamamının Planda belirtilen azami konut yoğunluklarına göre yapılaşması durumunda ihtiyaç duyulan konut gereksiniminin yaklaşık 2,1 katı kadar konut yapılabilecektir.~~

Tablo 15: İmar Planı Alanındaki Toplam Konut Gereksinimi ve İmara Açık Alanlara Gelebilecek Toplam Konutun İhtiyaca Oranı (2021~~00~~-2041~~20~~)

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>
Yıllık konut gereksinimi		—538

Kaynak : LİP çalışmaları, DPÖ istatistikleri

YERLEŞİM	2011 ORTALA MA AİLE BÜYÜK ÜĞÜ	2021 TAHMI Nİ TOPLA M KONUT ADEDİ	YAPILAŞMA MIS NET KONUT ALANINA YAPILABİLECE K AZAMI KONUT ADEDİ	2041 YILINDA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNE GELEBİLECE K AZAMI KONUT ADEDİ	2041 NÜFUS PROJEKSİ YONU	2021-2041 YILLARI ARASINDA EK KONUT İHTİYACI	2041 YILI TOPLAM KONUT İHTİYACI	2041 YILINDA İMARLA AÇIK ALANLA RA GELEBİL ECEK TOPLA M KONUT UN
----------	--	---	---	--	-----------------------------------	--	--	---

								İHTİYAC A GÖRE ORANI
GÖNYELİ- ALAYKÖY BELEDİYESİ	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	65559	2,1

Kaynak: BLİP Çalışmaları, Devlet Planlama Örgütü verileri, İstatistik Kurumu tahminleri

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 gelişime 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 dışı doğru gelişmesi sonucunda Lefkoşa ile birleştiler. Eski köy yerleşim alanlarındaki konut alanları dışı 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 yanı sıra, hiç yapılaşmamış adalar da bir çok yerde çoğunluktadır.

Çevre Yerleşmeleri arasında Alayköy ve Haspolat'ta, sınıra yakın yerleşim birimleri olmaları nedeniyle Kentsel Ana Yerleşim alanındaki 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 çoğunlukla 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. sağlanacaktır.](#)

6.3.2.2 Kesintili konut gelişmesi

K.K.T.C. ve İmar Planı Sınırı alanında konut, [Annan Planına kadar olan dönemlerde ağırlıklı olarak](#) bireysel

projeler hazırlanması sonucunda, özel olarak alınmış olan arsalar üzerine inşaa edilmekteydi. [Annan Planı ile birlikte toplu konuta yönelik gelişmelerde ciddi oranda artış yaşanmıştır.](#) [Bireysel](#) Konut yapımı kişisel olarak elde edilebilir ve maliyeti karşılanabilir arsanın, arazi piyasasından alınması ile başlar. Bu yöntemde arazi piyasası, konut piya-sasına "giriş" rolü oynamaktadır. Bu işlem kişilerin kendi ekonomik olanakları ile almak istedikleri arsalar üzerinde ke-sintili 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 husus-larının dikkate alınması yerine, bireysel konut gelişmesi ile ilgili fırsatlarının, olanaklarının mekansal dağılımının belirleyici olmasıdır. Bunlar kapsamlı konut gelişmeleri ile ilişkili özellik-lerdir.

Yapılaşma Analizinin yapıldığı şekil 29'da gösterilen ve 1989 yılında ilan edilen Büyük Lefkoşa su sınırı içerisindeki yapılaş-mış ve parsellenmiş alandaki mevcut boş arsa ve arazilere, [ek olarak Bu Planla İmar Gelişme Sınırları içerisinde alınan parseller 202100-204120](#) planlama döneminde [gerçekleşeceği artacağı](#) hesaplanan [2962,000](#) kişilik nüfusu, [her arsaya 2 konut olmak üzere, 200 kişi/h net — net[†] \(dönüme 17 kişi\) orta yoğunluk düzeyinde bir gelişmeyi](#) barındırabilecek kapasitenin üzerinde bir kapasiteye sahiptir.

İmar Planı alanındaki nüfus ve konut gelişmeleri kenar böl-gelerde ve çevre yerleşmelerde de yer almaktadır. Bunun sonucunda da kentsel kaynaklar kullanılmadan boş olarak durmaktadır. ~~ve tarımsal alanlar da yerleşim alanlarının yayılması sonucu olarak yok olmaktadır. Yerleşim alanının yayılması, konut maliyetini karşılayabilen nisbeten düşük gelirli kişilerin taleplerine ve arsa spekülasyonuna bağlıdır. Gelecekteki ko-nut gelişmelerini "Öncelikli Gelişme Alanlarında" (ÖGA) toplu-yabilmek için ÖGA'larda ucuz ve düşük maliyetli konut geliş-melerine 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 geliştiril-mesini gerektirmektedir.~~

[†] Net — net yoğunluk net arsa alanındaki yoğunluğu verir, yollarla tüm hizmet alanlarını dikkate alınmaz

6.3.2.3 Konut maliyeti

Plan Alanında, inşaat yaptıran birçok aile, özellikle de düşük geliri 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 olma-masına 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 süre-sinde karşılayabilecekleri en fazla miktar 13,200 Amerikan Dolarıdır ve bu da ancak bir arsa fiyatıdır.

Tablo 16: Konut maliyeti hesaplaması

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

2021 yılına gelindiğinde iki asgari ücret çalışanı bir ailenin aylık gelirinin yaklaşık 740 dolar, nispeten ucuz bir arsanın ve 130 m²'lik bir konutun ise yaklaşık maliyetleri 63'er bin dolardan toplam yaklaşık 126 bin dolardır. Arsa maliyetinin %30'unun peşin ödenebilmesi halinde, geriye kalacak olan yaklaşık 44 bin doların kazancının %30'u ile 8 yılda sadece % 22'sini ödeyebilecektir. Görülebileceği üzere arsa fiyatları ve birim maliyetlerde yaşanan artış sonrasında 2001 yılı öncesine göre alım gücü ciddi şekilde düşmüştür.

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 m ² (enflasyon \$ üzerinden yok varsayılıyor)	39,000 US \$
--	--------------

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

Peşinat (%30)	11,700 US \$
Borçlanma Miktarı	27,300 US \$
Yıllık Gerekli Gelir Miktarı (8 yıl/%9 faiz)	16,400 US \$

Yukarıdaki Aşağıdaki örnekten de anlaşılacağı tablodan da görülebileceği gibi geçmişte toplam maliyetin %30'unun peşinat olarak ödenmesinden sonraki zaman zarfında 8 yıllık bir borçlanma ve yıllık gelirin %30'u ile yarım arsada 130 m²'lik konuta sahip olabilmek için yıllık 19180 dolar gelire sahip olunması gerekirken, günümüzde bu rakamın 3 kattan fazla bir artışla 63725 dolara yükseldiğini görüyoruz.

Günümüzde 2 asgari ücret çalışanı bir ailenin yıllık maaşının 8900 dolar, 2 ortalama 20 yıllık devlet memuru çalışanı bir ailenin yıllık maaşının ise yaklaşık 22 bin dolar olduğu düşünülürse bireysel konut üretimi niyetinde olan orta ve düşük gelir grubu aileler için kesintili inşaat süreçlerinin çok daha uzayacağı görülebilmektedir.

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 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.

- Gelecekte kullanılmak üzere satın alınmış çok miktarda boş parsel ortaya çıkmaktadır.
- Zaman süreci içerisinde hedeflenen nüfus kapasitelerine ulaşmak, ayrıca servis ve kamu kullanımlarının planlanması açısından sorunlar yaratmaktadır.
- Bu olay, arsa düzeyinde mal sahipliğini getirmekte, gelişmelerin kapsamlı konut gelişmesi yerine, birim arsa üzerin-de bireysel konut gelişmelerini özendirilmektedir.
- 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.
- ~~Düşük gelirli aileler arasında, yarım arsanın yeterli olduğu, küçük konut yapma eğilimi yaratmaktadır. Bugünkü koşullarda bu durum anlaşılabilir olmakla birlikte, Plan Alanının çözüm getirme amacında 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 iki 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	— (½) 6500	— (¼) 3,250
TOPLAM MALİYET	45 500	42 250
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.)		

	2001 Yılı		2022 Yılı	
	Arsa başına	Arsa başına	Arsa başına	Arsa başına
	iki konut	dört konut	iki konut	dört konut
-				
Konut alanı	130 m2	130 m2	130 m2	130 m2
m2 maliyeti	300 US \$	300 US \$	490 US \$	490 US \$
İnşaat maliyeti	39000	39000	63700	63700
Parsel maliyeti	(½) 6500	(¼) 3,250	(½) 31500	(¼) 15800
TOPLAM MALİYET	45500	42250	95200	79500
Peşinat (%30)	13650	12675	28560	23850
Borçlanma miktarı	31850	29575	66640	55650
Yıllık gerekli gelir miktarı (8 yıl 2001 yılı %9faiz, 2022 yılı %2,05 faiz)	19180	17810	63725	53200
Yıllık gerekli gelir miktarı (2001 yılı 20 yıllık %9faiz, 2022 Yılı 15 yıllık %3,2 faiz)	11630	10790	83500	69700
Yoğunluk	Kişi/arsa 7	14	7	14
Net	Kişi/hektar 133	266	133	266

[\(hane büyüklüğü 3.5 kişi olarak alınmıştır.\)](#)

Yukarıdaki basit hesaplamadan aşağıdaki önemli noktalar or-taya çıkmaktadır.

- a) Arazi değerleri, inşaat maliyetleri ve mali olanakları, yıllık geliri [17,00053 bin](#) US \$ 'nın altında olan ailelerin gücünü aşan boyutlardadır (Bir arsaya 4 adet küçük konut inşaa edilse bile).
- b) Birim konut adetinin 2'den 4'e çıkması, maliyeti karşılaya-bilme gücünü [bir miktar \(%16 oranında\) azaltsa da üzerindeki etkisi önemsizdir](#) (Gerekli olan gelir [19,40063 bin](#) US\$'dan [18,80053 bin](#) US\$ düşer). [Bu, yıllık geliri 12,000 Amerikan Doları olan bir ailenin, arsa için yapacağı ilk yatırımdan kurtararak konut maliyetini bir aşamada karşı-layabilmesini sağlar. Fakat yoğunluk hektar başına 2 katına, 133 ki-şiden 266 kişiye yükselir.](#)
- c) Birim konut adedinin 2'den 4'e çıkmasının, çevre ve yoğun-luklar üzerindeki etkisi çok fazladır. Kenar bölgelerdeki yer-leşmelerde (G.G.A.) ve eski köy merkezlerindeki yoğunluk artışları, İmar Planı stratejilerinin hedefleri ile uyumlu de-ğildir ve altyapı, kamu [giderleri ile ulaşım](#) giderlerinde artış-lar yaratmaktadır.
- d) Borç ödeme süresi artırıldığı, örneğin vade 8 yıldan [20-15](#) yıla çıkarıldığı zaman, [faiz oranları da artacağından aylık dolayısıyla yıllık gelirin daha da yüksek olmasını gerektirir. Dolayısıyla günümüzde her iki durumda da düşük ve orta gelir grubu için %30 peşinat sonrası geriye kalan miktarın karşılanması olası değildir. %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. Günümüzde Yıllık maaşı 22 bin dolar olan bir aile ¼ arsa payı ile toplam maliyetin %70'ini önceden ödemesi halinde maaşının %30'ununa denk gelecek bir rakamla 8 yıllık bir borçlanma ile konut sahibi olabilir.](#)
- e) Düşük maliyetli konut sorunu, yoğunluk politikaları ve kesinlikle dış bölgeleri, yoğunluk arttırmanın bedeli olarak gözden çıkararak çözümlenemez. Düşük maliyetli konut, tüm diğer unsurların [\(birim maliyetler, vergi değerleri, kar payı\)](#) yanısıra arazi değerleri, uzun dönemli konut fonları ile ilişkilidir. İki nedenden dolayı, bu iki anah-tar unsurun dikkate alınması, birincisi konut politikası bakı-mından, 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 bulunmaması, İmar planı öncesinde 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. olmuştur, ancak geçen 20 yıllık sürede plan kararlarına bağlı olarak bir takım iyileşmeler olduğu ve benzer konut tiplerinin belirlenen bölgelerde yoğunlaştığı gözlenmektedir.

6.3.3 Ana Hedefler

İmar Planı stratejisi içindeki konut politikasının rolü, Planın fiziksel, sos-yal 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 gerek-sinimlerini 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 işlev-sel 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 özen-dirici koşullar ve mekanizmalar yaratmak;
- e) Oluşumu %70 oranında biçimlenmiş alanlarda yeni gelişmelerin uyum-laştırılmasını sağlamak; **Karakteri oluşmuş bölgelerde karakter parçalarının analizine bağlı olarak yeni gelişmelerin uyumlu katılımını sağlamak;**
- f) Eski konut dokusu ile yeni gelişme alanlarındaki gelişmelerin uyum-laştırılmasını sağlamak;
- g) Eski konut dokusunun sağlıklılaştırılmasını ve eskiyen konutların yenilen-mesini sağlamak, tarihi, mimari ve kültürel değere sahip binaları koru-mak 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 gerçekleştirmesini sağlamak;
- j) Konut alanlarında konut dışı kullanımları sınırlı tutmak, çevre ve gürültü kirliliğine neden olacak kullanımlara hiçbir şekilde izin vermemek;
- ı) Tasarım çözümlerinin iklim değişikliğini azaltmaya yönelik olmasını sağlamak. (enerji verimliliği ve su kaynaklarının verimli kullanılması)

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 bölge-lerde bulunan boş arsa ve araziler üzerinde olmasını ve çeşitli gerekçelerle boş arsa ve araziye tutmak isteyenlerin de bu bölgelerde yatırım yapmalarını özendirecek. Boş arsa tutma-nın maliyetini artırmak, bu arsalardaki talebi azaltacaktır. Bu doğrultuda, gerçekten bina yapmak için arazi veya arsa arayanlar da, konut gelişmelerinin toparlanması ve bütün-leşmesi doğrultusunda özendirilmiş olacaktır. (bkz.Böl. 8.5)

6.3.4.2 Uzun dönemli konut kredisi: ~~Gelişmelerin Öncelikle ger-çekleşmesi 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 önce-likli 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 kılavuz-ları hazırlanacaktır. Konut kooperatifleri düşük maliyetli konut projelerinin kurumsal yapısı iki önemli hususta güçlendiril-melidir.

- (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 pro-jelerinin yer seçimi, uygulama zamanlamasını ve büyük-lüklerini daha verimli şekilde düzenleyebilmek için, gelişme alanlarında, kendilerine rezerv olarak uygun araziler alabil-melidirler.

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 sağ-lamalıdır.

Planlama Makamı ile ~~Sosyal Konut Dairesi~~Konut Edindirme Birimi, 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 Özel Sektör düşük maliyetli konutları

Avrupa Ülkelerinde olduğu gibi Ülkemizde de devletin ve/veya yerel yönetimlerin bizzat kendi eliyle arz ettiği sosyal konutlar yerine sisteme özel sektör katılımını teşvik etmesi yerinde olacaktır.

Bu sayede;

- Sınırlı olan kamu kaynakları eğitim, sağlık, altyapı vb amaçlarla kullanılabilir,
- Reel Sektörün gelişimine ve
- Karma sosyal grupların yaşadığı konut alanları oluşmasına (gettolaşma riski önlenecek)

katkı sağlanacaktır.

6.3.4.65 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 6.13.4.3 Özendirici ve Caydırıcı Önlemler \(e\) paragrafında](#) 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.

6.3.4.76 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.

6.3.4.87 Yeni gelişmelerin uyumlu katılımı: Oluşumunu tamamlamış ve karakteri biçimlenmiş konut alanlarında, yeni gelişmelerin uyumlu katılımının sağlanması için yeni gelişmelerin oluşumu ve biçimlenen karakteri belirleyici olan yapılaşma haklarının ortalamasına göre gerçekleştirilmesi.

6.3.4.98 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, özen-dirici planlama ve imar hakları ile özendirici diğer ayrıcalıkların verilmesi.

6.3.4.109 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.

6.3.4.110 Eski konutların rehabilitasyonu Suriçi ve eski köy merkezleri ile ilgili ilke ve politikaları dikkate alınarak sur içeri-sindeki 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.

6.3.4.124 Sosyal konut alanlarının sağlıklılaştırılması ve bu alanlarda gerçekleştirilecek yeni gelişmelerin uyumlaştırılması.

Sosyal konut alanlarında, çevre kalitesinin artırılması ve sağlıklılaştırılması özendirilecek bu amaçla proje uygulamaları ile yasal düzenlemeler yapılacak, yeni konut gelişmelerinde, bu bölgelerdeki yapılaşma karakterine uyumlaştırma sağlanacaktır. Bu amaçla karakter analizi çevre-sinde tasarı kılavuz hazırlanacak.

6.3.4.132 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.

6.3.4.143 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 çıkışlar 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 düşünülmelidir.
- e) Yapılacak gelişmelerde donanım ve diğer çevresel etkiler (arazinin ağaçlandırılması, ölçek, bölgenin karakteri ve genel olarak çevre) de göz önüne alınmalıdır. Bazı özellikli bölgelerde çatı, bina malzemesi, güneş ısıtıcılarının görünümlü, yardımcı binaların inşaatı ve yerleşimi, yeşil alanlardan geriye çekilme ve diğer donanımlar ile ilgili kural ve koşullar planlama onayı aşamasında belirlenecektir.
- f) Ailelere uygun konutlar da dahil olmak üzere farklı büyüklükte konut birimlerinin oluşturulmasına dikkat edilecektir.
- g) Kıbrıs veya Akdeniz bölgesine özgü sokak bitkilendirmesi de dahil olmak üzere, genel bir kamusal alana entegre edilmiş ön cephe ve bina çekişleri ile çatı hatlarına sadık kalınacaktır.
- h) Sokak silüetinde devamlılığı sağlamak için konut binalarının ön cephesi bahçe duvarı, demir parmaklık veya çitler ile çevrilecektir.
- ı) Binalar, iyileştirilmiş bir sokak peyzajının oluşumuna katkı sağlayacak şekilde tasarlanacaktır.
- j) Kıbrıs ve Akdeniz'in geleneksel mimarisine ait tasarım referanslarının yenilikçi kullanımı teşvik edilecektir.
- k) Açık balkonlar teşvik edilecektir

- l) Yeni gelişmelerde binaların ön cephesinde otoparka izin verilmeyecek ve mevcutlar caydırıcı hale getirilecektir. Sadece yerel yollarda apartman tipi binalar dışında kalan konutlarda bu kural aranmayabilir.
- m) Zemin katında etrafı açık kollar arası boşluklu sıfır kodundan 2,5 metre yüksekliğe kadar otoparkı olan konut binalarında ön cephe bitkilendirilerek apartman altı otopark gizlenecektir.
- n) Zeminde bitkilendirme gereklidir. Çatıda bitkilendirme ayrıca arzu edilir.
- o) Sürdürülebilirlik; Yapılarda yerellik (yerel iklim koşullarına uygun malzemelerin kullanımı), su (döngüsel su kullanımı ile, binaya giren suyun kullanılabilir en yüksek düzeyde farklı amaçlarla kullanılarak binadan çıkışı) ve enerji verimliliği (yapım aşamasından kullanıma kadar enerji verimliliğini sağlayacak uygulamalar) desteklenecektir.
- p) Şiddetli yağışlarda su kaybını azaltmak ve kent içerisinde suyu muhafaza edebilmek için, kullanılan inşaat taban alanı ve su deposu, oto park yeri, veranda vb maksatlarla sert zemin döşemesi yapılan yerler dışında kalan tüm alanlarda geçirgen yüzey kullanılması ve bunun en az %50'sinin bahçe veya yeşil alan olarak düzenlenmesi sağlanacaktır.

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

