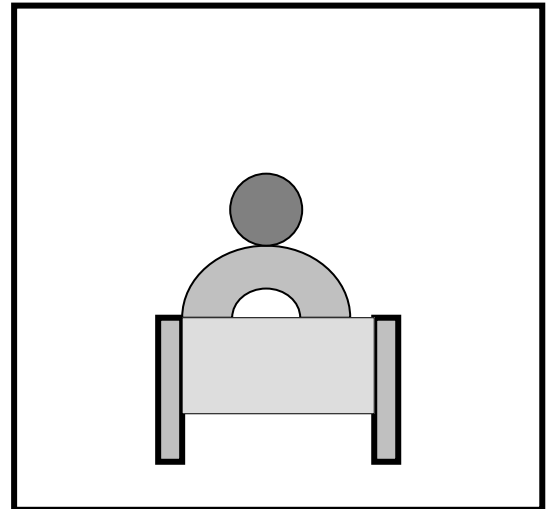


6.6 OFİSLER



6.6 OFİSLER

2001 Başkent Lefkoşa İmar Planı çalışmaları kapsamında Planlama alanında var olan ofis gelişmelerinin yaklaşık %94.1'inin (sigorta, banka, finans, kamu idaresi ve mesleki hizmet) şehrin merkezinde toplandığı, mıştır. Bunun %69.7'sinin ise Merkezi İş Alanı'nın içerisinde olduğu. Toplam 11,442 ofis çalışanından yaklaşık %32'sinin surlar içinde çalıştığı-
maktadır. tespit edilmiştir. Plan dönemi boyunca 2041 yılına kadar olan süreçte 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.
- Ofis kullanımlarının yoğunlaştığı bölgelerde toplu otopark imkanlarını artırmak.

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

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

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 konularda 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. Bunun dışında aşağıdaki 6.6.3.1.e maddesinde belirtilen koşullara uygun olarak bazı ofis kullanımları konut alanlarında da yer alabilir.

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.Merkezi İş Alanında yer alacak ofisler ile ilgili kural ve koşullar Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı'nda yer almaktadır.

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 yanı sıra 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 ofisler ile ilgili kural ve koşullar Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı'nda yer almaktadır. 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.

6.6.3.1e Konut alanlarında ofisler

Ofis gelişmeleri için başta Merkezi İş Alanı olmak üzere, surlar içinde, faaliyet koridorlarında, bölge ve semt merkezlerinde yeterince alan ayrılmıştır. Ancak;

- a) Yataksız doktor muayeneleri ve diş klinikleri gibi Kıbrıs Türk Tabipler Birliği'ne bağlı doktorların muayeneleri,

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

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

bölge sakinlerinin hızlı ve kolay erişimini sağlamak için konut alanlarında yer alabilir. Bu tür kullanımlara bina zemin veya 1. katında olması ve 'iyi komşu statüsü'nün (komşulardan izin alınması, düşük ses ve 6.4'te belirtilen otopark gerekliliğinin sağlanması vs.) kanıtlanması durumunda izin verilir. Bu faaliyetlerin, yıllık işletme izinlerinin yenilenmesi iyi komşu statüsüne bağlı olacaktır.

b) Merkezi Konut Bölgesinde Covit 19 sonrası bazı sektörlerde evden çalışmanın artması göz önünde bulundurularak yaşam çalışma ve yaşam üretme birimleri (karma konut amaçlı kullanımlar) 'iyi komşu statüsü'nün (komşulardan izin, düşük ses, kabul edilebilir araba trafiği ve 6.4'te belirtilen otopark gerekliliğinin sağlanması vs.) kanıtlanması ve aşağıdaki koşullara uygunluğun sağlanması durumunda izin verilir.

1. Belirtilen meslekler tarafından kullanılmak üzere tasarlanmıştır: Muhasebeciler; mimarlar; sanatçılar ve zanaatkarlar; avukatlar, bilgisayar yazılımı ve multimedya ile ilgili profesyoneller; danışmanlar; mühendisler; moda, grafik, iç mekan ve diğer tasarımcılar; Saç stilistleri; ev tabanlı ofis çalışanları, sigorta, emlak ve seyahat acenteleri; bire bir eğitmenler; fotoğrafçılar ve benzeri meslekler

2. Yaşam - Çalışma _ veya _ Yaşam- Üretme biriminin bulunduğu binada başka konut varsa konut sakinlerinin Yaşam-Çalışma veya Yaşam-üretim birimi için onay vermesi gerekir.

3. Yaşam-Çalışma/Üretme ve konut kullanımları aynı kişi tarafından

kullanılacaktır.
Yaşam/çalışma/üretme birimi,
yaşayanın birincil konutu olacaktır.

4. Yaşam-Çalışma veya Yaşam-Üretme birimi aynı mal sahibine veya aynı kiracıya ait olacaktır ve yaşam/çalışma biriminin hiçbir kısmı ayrı ayrı kiralanamaz veya satılamaz.
5. Yaşam ve Çalışma/Üretim alanı arasında iç erişim olmalıdır.
6. Planlama Onayı başvurularında kat planında hangi alanların Çalışma / Üretim olarak kullanılacağı hangi alanların konut olarak kullanılacağı açıkça gösterilecektir. Yaşam-çalışma birimi veya yaşam-üretme birimi olarak planlama onay almış bir gelişmede onaylanan kat planında belirtilen konut alanı, konut olarak kullanılacak ve Çalışma/üretim kullanıma dönüştürülmeyecektir.
7. Yaşam - Çalışma veya Yaşam-Üretme biriminde çalışma/üretim kullanımı, birim ile sınırlı olacak ve avlu, garaj veya herhangi bir ek yapıda yürütülmeyecektir.
8. Çalışma / üretim kullanımı konut alanlarının konut karakterini veya görünümünü olumsuz etkilemeyecek veya başka bir şekilde rahatsız etmeyecektir.
9. Tabelaların tasarımına yön verecek bir kılavuz hazırlanacaktır. Kılavuz hazırlanana kadar geçecek sürede, çalışma/üretim kullanım için asılacak tabelalar, kullanımın kapısına veya duvarına asılacak ve küçük olacaktır.
10. Yaşam-Çalışma veya Yaşam-Üretme birimindeki çalışma/üretim kullanımının reklamlarında "yalnızca randevu ile" gidilebileceği belirtilecektir.

11. Çalışma/üretim kullanımı zemin veya 1. Katta yer alacaktır.
12. Konut alanları içerisinde yapılacak Yaşam-Çalışma veya Yaşam-Üretim biriminde; çalışma/üretim kullanımı, normal konut trafiğini aşan, konut trafiği sirkülasyonunu engelleyecek veya müşteriler, satıcılar veya teslimat hizmetleri tarafından kullanılan araçlar dahil olmak üzere günde üçten fazla aracın binayı ziyaret etmesine neden olacak şekilde araç trafiği oluşturmayacaktır;
13. Yaşam-Çalışma veya Yaşam-Üretim biriminde 6.4'te belirtilen otopark standartlarına uyulacaktır.
14. Binada konut sakinleri hariç en fazla bir kişi çalıştırılabilir.
15. Çalışma/üretim _____ kullanımı, komşulara gürültü, koku, titreşim vb olumsuz çevresel etkiler oluşturmayacaktır.
16. Çalışma/Üretim _____ kullanımında patlayıcı, zehirli, yanıcı veya yakıcı malzeme kullanılmayacak ve depolanmayacaktır.
17. Yaşam-Çalışma veya Yaşam-Üretim birimlerine verilen işletme izni her yıl yukarıda belirtilen koşullara uygun olması koşulu ile yenilenir. Yukarıda belirtilen kural ve koşullara uymayan yaşam-çalışma veya yaşam-üretim birimlerinin işletme izni yenilenmez.
18. Yaşam-Çalışma _ veya _ Yaşam-Üretim biriminde yapılmayacak kullanımlar: paket servisi veren pastane, fırın, büfe vb. gıda türü ürünlerin hazırlanıp satıldığı yerler, restoran, cafe, eğlence mekanı, veteriner.

6.6.3.2 Mevcut ofis alanlarının iyileştirilmesi

Merkezi İş Alanı ve Surlarıçının bazı kısımlarında yer olan 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-laştırma, toplu taşımacılık hizmetinin iyileştirilmesi, ağaç dikimi ve peyzaj gibi diğer çevresel iyileştirmelerin yapılması ile başarılabılır.

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. [Surlarıçındaki 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.

[h. Binaların ön cephesinde en az 4 metre genişliğinde \(kamuya ait yaya yolu dahil\), basamak ve engellerden arındırılmış bir yürüyüş yolu sağlanacaktır.](#)

- i. Binaların önünde bir yeşil alan (çiçeklikler, ağaçlar veya diğer yeşillikler) bulunması gerekli kılınacaktır, Ancak yeşil alan 4 metre genişliğindeki yürüyüş yolunda engel yaratmayacaktır. Çatıda bitkilendirme ayrıca tavsiye edilir.
- j. Ofis binasının tasarımında çevresel performansın artırılabilmesi için üst düzey tedbirler aranacaktır. Binalarda; üst düzey ısı ve ses izolasyonu, soğutma ihtiyacını azaltacak gölgeleme cihaz ve malzemeleri, yüksek enerji verimliliği ve uygun durumlarda enerji üretimi için çözümler, güneş paneli veya diğer cihazların (klima üniteleri) entegre edilmesi, su verimliliği ve geri dönüşüm tedbirleri aranacaktır.
- k. Şiddetli yağışlarda su kaybını azaltmak ve kent içerisinde suyu muhafaza edebilmek için kullanılan inşaat alanı ve su deposu, oto park yeri vb maksatlarla sert zemin döşemesi yapılan yerler dışında kalan tüm alanlarda geçirgen yüzey kullanılması sağlanacaktır.

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.