

**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE
KULLANICI KATILIMININ ÖNEMİ:
LEFKOŞA SURİÇİ, İBRAHİM PAŞA MAHALLESİ
ÖRNEĞİ**

**YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI**

CEMRE ERHAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

LEFKOŞA 2016

**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE
KULLANICI KATILIMININ ÖNEMİ:
LEFKOŞA SURİÇİ, İBRAHİM PAŞA MAHALLESİ
ÖRNEĞİ**

**YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI**

CEMRE ERHAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

LEFKOŞA 2016

**CEMRE ERHAN: KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE KULLANICI
KATILIMININ ÖNEMİ: LEFKOŞA SURIÇİ, İBRAHİM PAŞA MAHALLESİ
ÖRNEĞİ**

Approval of Director of Graduate School of Applied Sciences

Prof.Dr.İlkay SALİHOĞLU

**We certify this thesis is satisfactory for the award of the degree of Masters of Science
in Architecture**

Examining Committee in Charge:

Bu tezin içerisindeki tüm bilgilerin akademik ve etik kurallara uygun olarak elde edilip sunulduğunu beyan ederim. Bu kuralların gerektirdiği şekilde, bu teze ait olmayan tüm bilgi ve sonuçlardan alıntı yaptığımı da beyan ederim.

İsim Soyisim: CEMRE ERHAN

İmza:

Tarih: 01.07.2016

TEŞEKKÜR

Öncelikle, danışmanım Prof.Dr. Nuran Kara Pilehvarian’a, Assist. Prof. Dr. Zihni Turkan ve Assist.Prof. Dr. Reyhan Sabri’ye teşekkür ederim. Sabırla destekleyip, çalışmama yön veren Yakın Doğu Üniversitesi Mimarlık Fakültesi öğretim üyelerine, Tuğsad Tülbentçi’ye teşekkür eder, Kozan Uzunoğlu’na sonsuz saygılarımı sunuyorum.

Bu tez çalışması sırasında desteği ile hep yanımda olan anne ve babama minnettarım.

Bu tez, değerli meslektaşımın desteği olmasa sona ulaşamazdı, sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Ailem'e...

ABSTRACT

Introduction section includes problems identified within the İbrahim Paşa Quarter, objective, scope and method of the thesis. Hypothesis of the research has been put forward, and outcomes of research questions has been evaluated. Problems within the walled city of Nicosia and İbrahim Paşa Quarter, and concept of “urban renaissance” has been examined. Questionnaire has been utilised to reveal the role of residents in the planning process, and to implement the concept of “urban renaissance”. A research implementing “urban renaissance” concept in İbrahim Paşa Quarter has not been studied previously. In second chapter, concept of “urban renaissance” has been defined, history of urban regeneration throughout world, and urban regeneration in Northern Cyprus context has been examined. The chapter concludes with a recommendation including preparation of a regional conservation plan for the İbrahim Paşa Quarter. In third chapter, problems, partnership types, and implementation methods of urban regeneration examples in historic city centres has been examined. In conclusion, gentrification has always been an outcome of unsuccessfully implemented urban regeneration methods. Participation of multiple parties in the planning process is the main property of successful urban regeneration projects. In fourth chapter, history of physical development of walled city of Nicosia has been examined. In conclusion, walled city of Nicosia has sustained its role for the city throughout history of the city. In fifth chapter, quarters in the walled city of Nicosia has been examined within scope of urban regeneration. Zones transformed in İbrahim Paşa Quarter has been examined in detail. Role of user-participation in the planning process has been indicated in a conservation area, the walled city of Nicosia, İbrahim Paşa Quarter. Moreover, implementation of “urban renaissance” concept via user-participation method has been explained in detail. According to outcomes of the questionnaire, residents living in the quarter has indicated that urban regeneration in terms of development of arts-cultural facilities and functions is going to enhance social, cultural and economic life in the area. In sixth chapter, urban regeneration in the quarter has been evaluated and a contemporary transformation for the quarter has been proposed in detail.

Keywords: Walled city of nicosia; ibrahim paşa quarter; urban renaissance; user-participation; conservation planning

ÖZET

Çalışmanın giriş kısmında İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki problemler, çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi belirtilmiştir. Araştırmanın hipotezi ortaya konmuş, araştırma sorularına yanıt aranmıştır. Buna göre, Lefkoşa suriçi bölgesinin ve İbrahim Paşa Mahallesi'nin sorunları incelenmiş, kentsel dönüşüm kavramının tanımı yapılmış, ve sorunları aşabilmenin yöntemi ortaya konmuştur. Mahalle'de yaşayan halkın veya kullanıcıların planlama sürecindeki önemi ve kentsel dönüşüm kavramının uygulanabilirliği araştırılmıştır. Önceki çalışmalar incelendiğinde, Lefkoşa suriçi İbrahim Paşa Mahallesi'nin kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilmediği ortaya çıkmıştır. İkinci bölümde, kentsel dönüşümün tanımı yapılmış, tarihsel süreç içinde dünyadaki gelişimi incelenmiş, ve Kuzey Kıbrıs'ta ele alınış şekli değerlendirilmiştir. Bölüm sonunda, günümüz koşullarında, Lefkoşa suriçi'nde uygulanabilecek yöntemler ve kentsel dönüşümün Kuzey Kıbrıs'ta ele alınış şeklinin yasal düzenlemelerle belirlenmesi gerektiği, Lefkoşa suriçi kentsel sit alanı için alt-ölçekli koruma imar planı hazırlanması gerektiği ortaya konmuştur. Üçüncü bölümde, kentsel dönüşüm örnekleri incelenmiştir. Tarihi kentlerde uygulanmış olan dönüşüm örneklerinde sorunlar, kurulan ortaklık modeli ve uygulanma biçimleri ortaya konmuştur. Bölüm sonunda, başarısız olan kentsel dönüşüm projelerinde soylulaştırma ortaya çıkmıştır. Başarılı olan kentsel dönüşüm projeleri, çok aktörlü katılım ile başarıya ulaşmıştır. Dördüncü bölümde, Lefkoşa suriçi bölgesinin tarihsel dönem içinde fiziksel gelişimi incelenmiştir. Bölüm sonunda, Lefkoşa suriçi'nin Lefkoşa kenti için tarihin her döneminde önemini koruduğu ortaya çıkmıştır. Beşinci bölümde, Lefkoşa suriçi'nde canlandırılan tarihi mahalleler kentsel dönüşüm kapsamında incelenmiştir. İbrahim Paşa Mahallesi'nde değiştirilen ve dönüştürülen bölgeler incelenmiş ve ortaya konmuştur. Koruma alanı olarak ilan edilen Lefkoşa suriçi bölgesindeki İbrahim Paşa Mahallesi'nde planlama sürecinde halkın katılımının önemi ortaya çıkmıştır. Kullanıcıların katılımı ile kentsel dönüşümün nasıl şekillenebileceği, uygulanabilirliği ortaya konmuştur. Anket çalışmasının sonucuna göre, İbrahim Paşa Mahallesi'nde, kültür-sanat işlevinin artırılması öngörülmektedir. Altıncı bölümde, Mahalle'deki dönüşümün değerlendirmesi yapılmış, ve dönüşüm önerisi sunulmuştur.

Anahtar kelimeler: Lefkoşa suriçi; ibrahim paşa mahallesi; kentsel dönüşüm; halkın katılımı; koruma planlaması

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	i
ABSTRACT.....	iii
ÖZET.....	iv
İÇİNDEKİLER.....	v
TABLOLAR LİSTESİ.....	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	x
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xiii
BÖLÜM 1: GİRİŞ	
1.1 Amaç.....	1
1.2 Kapsam.....	2
1.3 Yöntem.....	2
BÖLÜM 2: KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	
2.1 Kentsel Dönüşüm Tanımı.....	4
2.2 Kentsel Dönüşüm ve Tarihsel Süreç İçinde Dünyadaki Gelişimi.....	6
2.2.1 Çevresel sorunlar.....	6
2.2.2 Sosyal ve kültürel sorunlar.....	6
2.2.3 Fiziksel sorunlar.....	7
2.2.4 Ekonomik sorunlar.....	8
2.2.5 Ortaklık modelleri.....	8
2.2.6 Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri.....	8
2.3 Kentsel Dönüşüm ve Kuzey Kıbrıs'ta Ele Alınış Biçimi.....	10
2.3.1 Çevresel sorunlar.....	12
2.3.2 Sosyal ve kültürel sorunlar.....	12
2.3.3 Fiziksel sorunlar.....	12
2.3.4 Ekonomik sorunlar.....	12
2.3.5 Ortaklık modeli.....	13
2.3.6 Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri.....	13
2.4 Bölüm Sonu.....	14

BÖLÜM 3: KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ

3.1 Fener – Balat, İstanbul, Türkiye.....	16
3.1.1 Sorunlar (çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik).....	17
3.1.2 Ortaklık modeli.....	17
3.1.3 Uygulanma biçimi.....	17
3.2 Solidere, Beyrut, Lübnan.....	19
3.2.1 Sorunlar (çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik).....	20
3.2.2 Ortaklık modeli.....	20
3.2.3 Uygulanma biçimi.....	20
3.3 Ulus Tarihi Kent Merkezi, Ankara, Türkiye.....	21
3.3.1 Sorunlar (çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik).....	21
3.3.2 Ortaklık modeli.....	22
3.3.3 Uygulanma biçimi.....	22
3.4 Barselona Kent Merkezi, Barselona, İspanya.....	22
3.4.1 Sorunlar (çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik).....	23
3.4.2 Ortaklık modeli.....	23
3.4.3 Uygulanma biçimi.....	23
3.5 Tarlabası, İstanbul, Türkiye.....	24
3.5.1 Sorunlar (çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik).....	24
3.5.2 Ortaklık modeli.....	25
3.5.3 Uygulanma biçimi.....	25
3.6 Bölüm Sonu.....	26

BÖLÜM 4: LEFKOŞA SURİÇİ - TARİHSEL VE FİZİKSEL GELİŞİMİ

4.1 Tunç Devri'nden Roma Dönemi'ne.....	28
4.2 Orta Çağ, Bizans Dönemi.....	30
4.3 Lüzinyan Dönemi.....	31
4.4 Venedik Dönemi.....	34
4.5 Osmanlı Dönemi.....	36
4.6 İngiliz Dönemi.....	37
4.7 Kıbrıs Cumhuriyeti Dönemi.....	40
4.8 Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Dönemi	40
4.9 Bölüm Sonu.....	40

BÖLÜM 5: LEFKOŞA SURİÇİ-KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA İNCELENMESİ

5.1 Çevresel, Fiziksel, Sosyal, Ekonomik Sorunlar.....	46
5.1.1 Ömeriye mahallesi.....	46
5.1.2 Selimiye mahallesi.....	46
5.1.3 Faneromeni (yahya paşa) mahallesi.....	48
5.1.4 İplik pazarı & korkut efendi mahallesi.....	49
5.1.5 Arabahmet mahallesi.....	50
5.1.6 İbrahim paşa mahallesi.....	51
5.2 Ortaklık Modeli.....	52
5.3 Uygulanma Biçimi.....	53
5.4 İbrahim Paşa Mahallesi.....	55
5.4.1 Girne kapısı.....	57
5.4.2 Mevlevi tekkesi.....	59
5.4.3 Samanbahçe.....	60
5.4.4 Lüzinyan sarayı.....	62
5.4.5 Sarayönü meydanı.....	65
5.5 Alan Çalışması ve Analizleri (İbrahim Paşa Mahallesi).....	66
5.5.1 Alan çalışmasının amacı.....	68
5.5.2 Alan çalışmasının yöntemi.....	69
5.5.3 Alan çalışmasının örnekleme.....	69
5.5.4 Alan çalışmasının sonucu.....	69
5.5.5 İstatiksel veriler ve anket bulguları değerlendirilmesi.....	70
5.6 Bölüm Sonu.....	75
BÖLÜM 6: DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNERİLER	
6.1 Değerlendirme.....	77
6.2 Sonuç.....	78
6.3 Öneriler.....	79
KAYNAKÇA.....	85

EKLER

Ek 1 Mülakat Soruları.....	92
Ek 2 Girne Kapısı Fotoğrafları.....	95
Şekil Ek 2 – 1: Girne kapısı, 1900.....	95
Şekil Ek 2 – 2: Girne kapısı.....	95
Şekil Ek 2 – 3: 1931 yılından önce girne kapısı.....	96
Şekil Ek 2 – 4: 1931 yılından önce girne kapısı.....	96
Şekil Ek 2 – 5: Girne kapısı, 1950 yılları.....	97
Şekil Ek 2 – 6: Girne kapısı, 1970 yılları.....	97
Şekil Ek 2 – 7: Girne kapısı.....	98
EK 3 Sarayönü Meydanı Fotoğrafları.....	99
Şekil Ek 3 – 1: Venedik sütunu ve cami, young, 1890.....	99
Şekil Ek 3 – 2: Lüzinyan sarayı, young, 1890.....	99
Şekil Ek 3 – 3: 1915 yıllarında meydan’a taşınan venedik sütunu.....	100
Şekil Ek 3 – 4: 1974 sonrası betonarme yapılar ve motorlu araçlarla atatürk meydanı.....	100
Şekil Ek 3 – 5: İngiliz dönemi konak meydanı’nda kurban bayramı	101
Şekil Ek 3 – 6: Sarayönü (Konak Square), 1956	101
Şekil Ek 3 – 7: 1950 yıllarında atatürk meydanı’nda venedik sütunu ve barclay’s bankası	102
Şekil Ek 3 – 8: 1935 yıllarında konak meydanı’nda venedik sütunu ve posta binası	102
Şekil Ek 3 – 9: 1930 yıllarında konak meydanı.....	103
Şekil Ek 3–10: 1935 yıllarında konak meydanı.....	103
Şekil Ek 3 -11: Konak meydanı’nda venedik sütunu ve mahkeme binası	103
EK 4 Samanbahçe Fotoğrafları.....	104
Şekil Ek 4 – 1: Samanbahçe çeşmesi & çevresi ve kafe önerisi.....	104
Şekil Ek 4 – 2: Samanbahçe I . etap evleri ve atölyeler önerisi.....	104
Şekil Ek 4 – 3: Samanbahçe III. etap evleri ve restoran önerisi.....	105
Şekil Ek 4 – 4: Samanbahçe II. etap evleri ve bar önerisi.....	105

TABLÖLER LİSTESİ

Tablo 1:	Araştırma süreci ve kullanılan teknikler.....	3
Tablo 2:	Fener- balat rehabilitasyon projesi programı ve bütçesi	18
Tablo 3:	Tarlabaşı projesi programı	26
Tablo 4:	Başarılı ve başarısız kentsel dönüşüm proje örnekleri.....	26
Tablo 5:	Kentsel dönüşüm projelerinin özellikleri	27
Tablo 6:	Lefkoşa-palmanova kentleri karşılaştırması.....	35
Tablo 7:	Suriçi, tarihi doku içerisinde listelenmiş eski eser binaların mahallelere göre dağılımı.....	43
Tablo 8:	LTB sınırları içerisinde binaların niteliğine göre sınıflandırılması.....	43
Tablo 9:	Lefkoşa suriçi’ndeki toplam yapı ve listelenmiş eski eser miktarı.....	44
Tablo 10:	Selimiye mahallesi’nde verilen inşaat izinleri.....	47
Tablo 11:	İplik pazarı mahallesi’nde verilen inşaat izinleri.....	49
Tablo 12:	Arabahmet mahallesi’nde verilen inşaat izinleri.....	50
Tablo 13:	İbrahim paşa mahallesi’nde verilen inşaat izinleri.....	52
Tablo 14:	İbrahim paşa mahallesi’nde sosyo-kültürel etkinliklerin artırılmasına yönelik bakış açısı.....	70
Tablo 15:	İbrahim paşa mahallesi’nde mülkiyet durumu.....	71
Tablo 16:	İbrahim paşa mahallesi’nde kentsel dönüşüm projesine bakış açısı.....	72
Tablo 17:	İbrahim paşa mahallesi’nde sosyo-kültürel etkinliklerin artırılmasına yönelik bakış açısı.....	73
Tablo 18:	İbrahim paşa mahallesi’nde sosyo-kültürel etkinliklerin artırılmasına yönelik bakış açısı.....	74

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1:	Kentsel dönüşümün amaçları.....	5
Şekil 2:	LİP yapı/arsa oranı, yoğunluk ve bina yükseklik tablosu	11
Şekil 3:	Lefkoşa suriçi – yapılan koruma ve yeniden canlandırma yatırımları	14
Şekil 4:	Balat semtindeki cumbalı evler.....	16
Şekil 5:	Fener-balat semti rehabilitasyon projesi çalışma alanı	18
Şekil 6:	Beyrut tarihi kent merkezi (Solidere).....	19
Şekil 7:	Beyrut limanı	20
Şekil 8:	Ulus tarihi kent merkezi.....	21
Şekil 9:	Barselona kent planı.....	22
Şekil 10:	Tarlabaşı projesi çalışma alanı	24
Şekil 11:	Tarlabaşı’nda yeniden işlevlendirilmiş yapılar	25
Şekil 12:	İlk çağlarda (lefköşa suriçi ve surdışı) yerleşim ve mezar yerleri.....	28
Şekil 13:	Roma döneminde kent merkezi ile çevresindeki tarım alanları; kentsel ana ulaşım yolları ve ara yollar.....	30
Şekil 14:	Bizans döneminde lefköşa kenti.....	31
Şekil 15:	Lüzinyan dönemi lefköşa kenti	31
Şekil 16:	Lefkoşa kenti lüzinyan dönemi surları.....	32
Şekil 17:	Mahallelerdeki çıkmaz sokaklar.....	33
Şekil 18:	Lefkoşa – palmanova kentleri karşılaştırması	34
Şekil 19:	Venedik dönemi lefköşa’nın burçları.....	35
Şekil 20:	Lefkoşa suriçi’nde osmanlı dönemi yapıları ve sokak isimleri.....	37
Şekil 21:	Lefkoşa suriçi haritası	38
Şekil 22:	1956 yılında çizilen lefköşa suriçi’nin 23 mahallesi	39
Şekil 23:	1927 yılında çizilen ibrahim paşa mahallesi tapu haritası	39
Şekil 24:	Suriçi bölgesindeki binaların kat sayısı ve bina adedine göre sınıflandırılması).....	44
Şekil 25:	Lefkoşa imar planı gelişme planı.....	45
Şekil 26:	Lefkoşa imar planı, lefköşa suriçi gelişme planı ve yapı-arsa oranı.....	45
Şekil 27:	Ömeriye mahallesi projesi	46
Şekil 28:	Selimiye mahallesi projesi.....	47

Şekil 29:	Faneromeni (Yahya Paşa) mahallesi I. etap projesi	48
Şekil 30:	Faneromeni (Yahya Paşa) mahallesi II. etap projesi	48
Şekil 31:	Yayalaştırma güzergahı	49
Şekil 32:	Arabahmet mahallesi'nden bir görünüş.....	50
Şekil 33:	İbrahim paşa mahallesi'nde kullanılan ve kullanılmayan cumbalı yapılar.....	51
Şekil 34:	Eski türk bankası binası.....	53
Şekil 35:	Okalıptüs ağaçları ve bugünkü ziraat bankası arazisi.....	54
Şekil 36:	Suriçi bölgesinin LİP kararlarına göre yapı-arsa oranları.....	54
Şekil 37:	1881 yılında çizilmiş kitchener haritasında ibrahim paşa mahallesi...	55
Şekil 38:	1927 yılında çizilmiş tapu haritasında ibrahim paşa mahallesi.....	56
Şekil 39:	1932 yılında kıbrıs hükümeti demiryolları tarafından işletilen.....	58
Şekil 40:	Mevlevi tekkesi, 1925-1927 yılları.....	59
Şekil 41:	Girne caddesi'nde vakıf sineması, 1960.....	59
Şekil 42:	1915 yılında çizilen tapu haritası.....	60
Şekil 43:	Şaban paşa bahçesi.....	61
Şekil 44:	Samanbahçe kiracıları ve ibrahim paşa sakinleri tarafından yazılan yazı.....	61
Şekil 45:	Silahtar su kemerleri, 1928.....	62
Şekil 46:	Konak, 1887.....	63
Şekil 47:	Kraliyet sarayı.....	63
Şekil 48:	Lüzinyan sarayı iç avlusu.....	64
Şekil 49:	Lüzinyan sarayı penceresi.....	64
Şekil 50:	Mahkeme binaları, 1904.....	65
Şekil 51:	Mahkeme binaları ve posta binası vaziyet planı, 1920.....	66
Şekil 52:	İbrahim paşa mahallesi sınırları.....	67
Şekil 53:	Lefkoşa suriçi bahçeleri.....	76
Şekil 54:	İbrahim paşa mahallesi'nde incelenen alanlar.....	77
Şekil 55:	İbrahim paşa mahallesi'nde incelenen alanların kullanım şeması.....	80
Şekil 56:	İbrahim paşa mahallesi dönüşüm şeması.....	81
Şekil 57:	Samanbahçe evleri kullanım şeması.....	82
Şekil 58:	Samanbahçe evleri dönüşüm şeması.....	83

Şekil 59:	Mahkeme binaları kullanım şeması.....	84
------------------	---------------------------------------	----

KISALTMALAR LİSTESİ

AB (EU):	Avrupa Birliği (European Union)
BMKP (UNDP):	Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (United Nations Development Programme)
EEMD:	Eski Eserler ve Müzeler Dairesi
KDP:	Kentsel Dönüşüm Projeleri
KVI:	Kıbrıs Vakıflar İdaresi
LİP (NMP):	Lefkoşa İmar Planı (Nicosia Master Plan)
LTB (NTM):	Lefkoşa Türk Belediyesi (Nicosia Turkish Municipality)
ŞPD:	Şehir Planlama Dairesi

BÖLÜM 1

GİRİŞ

Problem, Lefkoşa suriçi - İbrahim Paşa Mahallesi'nde gelişen fiziksel, sosyal, ekonomik, kültürel değişim ve kentsel koruma sorunu olarak özetlenebilir. Tarihi ve kültürel açıdan zengin mirasa sahip İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki tarihi yapılar arasında Girne Kapısı, Samanbahçe Evleri, Mahkeme Binaları, Sarayönü Meydanı, Mevlevi Tekkesi bulunmaktadır. Lefkoşa suriçi'ndeki canlandırma çalışmaları Arabahmet Mahallesi ve Selimiye Mahallesi gibi birçok mahallede uygulanmıştır. İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki Samanbahçe Evleri'nin kullanım sonrası değerlendirme yöntemi (Post Occupancy Evaluation Method) ile kullanılabilirlik düzeyi tespit edilmiş; buna göre kullanıcılar, mekansal kullanılabilirliğin yetersiz olduğunu kaydetmiştir (Dike, 2011). Samanbahçe Evleri'nde sürdürülebilirliğin kısmi olarak ulaşıldığını fakat işlevsel çeşitliliğin, bölgenin ekonomik yapısını güçlendirmek için gerekli olduğu saptanmıştır (Vehbi ve Hoşkara, 2010). Mahkeme Binaları'nın surdışına alınması konusu gündeme gelmiştir, fakat Suriçi şehir merkezi emlak değerlerinde oluşabilecek ekonomik çöküş nedeniyle bu karar uygulanamamıştır (Terlik ve Özbekoğlu, 2002). Benzer olarak, Sarayönü Meydanı'ndaki yeni oluşumların tarihi dokuda bozulmalar yarattığı ortaya konmuştur (Turkan, 2008). Mevlevi Tekke yapısı, etnoğrafya müzesi olarak yeniden kullanıma açılmıştır. İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki birçok yapı kullanılmamakta veya bakımsızlıktan köhneleşmiş durumdadır. Tarihsel gelişimi incelendiğinde, mahalledeki bazı yapıların yıkılıp yerine çok katlı binaların inşa edildiği bilinmektedir. Bu mahalledeki kentsel alanda doğal ve yapıli çevrenin koruma ihtiyacı olduğu ortaya çıkmıştır.

1.1 Amaç

İbrahim Paşa Mahallesi'nde yaşayan halkın veya kullanıcıların beklentilerinin nasıl şekillenebileceğinin tartışılmasını sağlamak, dönüşüme ihtiyaç duyulan bölgelerde koruma planlaması aşamasında yerel halkın katılımının olması gerektiğini vurgulamak ve dönüşüm kavramının uygulanabilirliğini araştırmaktır. Bu çalışma, nüfus hareketliliği yaşayan Lefkoşa suriçi bölgesindeki kullanıcılara söz hakkı tanıyarak yaşadıkları alandan dışlanmalarını engellemeyi amaçlamakta, ve yapılması planlanan dönüşüm projelerinde benzer yöntemlerin uygulanması gerektiğini ortaya koymaktadır. Alan çalışmasının gerekçesi Bölüm 5.5'te açıklanmıştır.

1.2 Kapsam

Birinci bölümde konuya giriş yapılmış, çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi anlatılmıştır. İkinci bölümde, kentsel dönüşüm kavramı açıklanmıştır. Kentsel dönüşüm kavramının tanımı, tarihsel süreç içindeki dünyadaki gelişimi ve kentsel dönüşümün Kuzey Kıbrıs'ta ele alınış biçimi açıklanmıştır. Üçüncü bölümde, dünyadaki tarihi kent merkezlerinde uygulanan kentsel dönüşüm örneklerine yer verilmiştir. Örnekler, sorunlar, ortaklık modeli, ve uygulama biçimi şeklindeki alt-başlıklarla incelenmiştir. Dördüncü bölümde, Lefkoşa suriçi bölgesinin tarihsel süreç içindeki fiziksel gelişimi sekiz zaman dilimi içinde açıklanmıştır. Beşinci bölümde, Lefkoşa suriçi bölgesi kentsel dönüşüm kapsamında incelenmiş; İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki sorunlar ele alınmış, ve halkın katılımı değerlendirilmiştir. Alan çalışmasının örnekleme Bölüm 5.5.3'te açıklanmıştır. Her bölüm kendi içinde değerlendirilmiş; sonuç bölümünde ise, değerlendirme ve dönüşüm önerisi yapılmıştır.

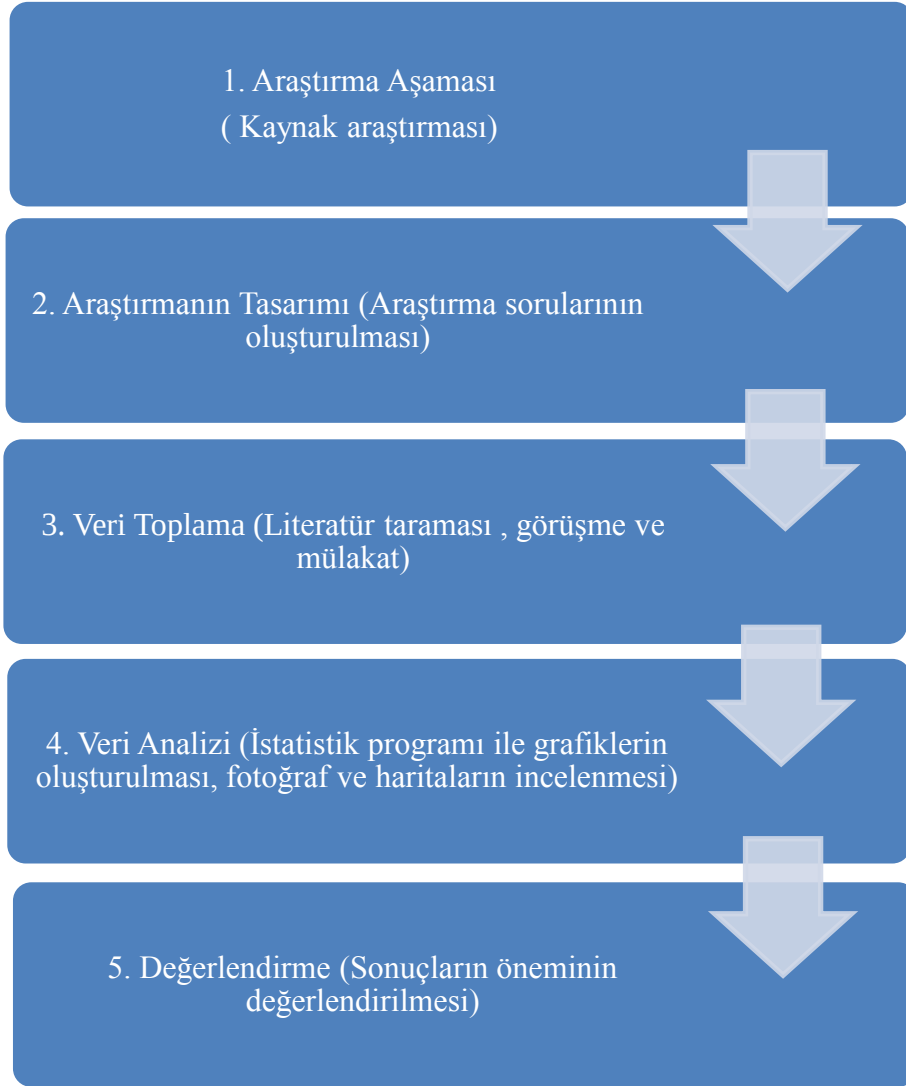
1.3 Yöntem

Konu ile ilgili olarak kaynak araştırması yapılmıştır. Tez, makale, kitap gibi yazılı dokümanlar incelendikten sonra, çalışma alanı (Şekil 52) belirlenmiştir. Teorik olarak toplanan bilgiler ışığında, araştırma soruları ve araştırmanın hipotezi ortaya konmuştur. Araştırma soruları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Lefkoşa suriçi bölgesinin sorunları var mıdır? nelerdir?
- Kentsel dönüşüm kavramı nedir? Lefkoşa suriçi bölgesindeki sorunlar “kentsel dönüşüm” ile aşılabılır mı?
- İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki kullanıcıların “kentsel dönüşüm” sürecinde önemi var mıdır?

Araştırma soruları oluşturulduktan sonra, kaynak taraması yapılmıştır. Yararlanılan kaynaklar Kaynakça'da belirtilmiştir. Kıbrıs Vakıflar İdaresi (KVI), Lefkoşa Türk Belediyesi (LTB), Eski Eserler ve Müzeler Dairesi (EEMD) ile görüşme yapıldıktan sonra, mahalledeki halk ile sözlü mülakat yapılmış, veriler toplanmıştır. Mülakat soruları Ek1'de sunulmuştur. Alan çalışmasının yöntemi Bölüm 5.5.2'de açıklanmıştır. Toplanan veriler, istatistik programı kullanarak analiz edilmiştir. Elde edilen sonuçlar ışığında katılımın önemi ortaya çıkmış, değerlendirme yapılmıştır. Araştırma süreci ve kullanılan teknikler Tablo 1'de gösterilmiştir.

Tablo 1: Araştırma süreci ve kullanılan teknikler



BÖLÜM 2

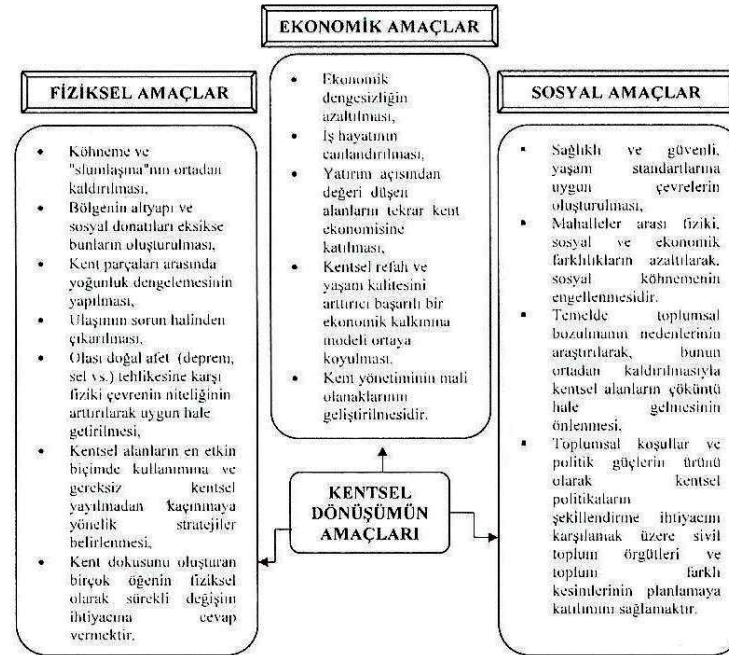
KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Bu bölümde kentsel dönüşüm kavramı üç alt-bölümde açıklanmıştır. Öncelikle, kentsel dönüşümün tanımı yapılmış; ikinci bölümde ise, kentsel dönüşümün tarihsel süreç içerisinde dünyadaki gelişimi incelenmiştir. Çevresel, sosyal ve kültürel, fiziksel, ekonomik sorunlar, kurulan ortaklık modelleri ve uygulama yöntemleri açıklanmıştır. Son bölümde ise kentsel dönüşümün Kuzey Kıbrıs'ta ele alınış şekli incelenmiştir. Dünyadaki gelişmelere paralel olarak sorunlar, kurulan ortaklık modelleri ve uygulama yöntemleri açıklanmıştır. Bölüm sonunda ise değerlendirme yapılmış ve kentsel dönüşüm algısı üzerinde durulmuştur.

2.1 Kentsel Dönüşüm Tanımı

“Kent” kelimesi nüfusun rakamsal büyüklüğü ile ilişkili bir kavram olmayıp, tarım dışı üretimin ağırlık kazandığı, üretim araçlarının ve nüfusun yoğunlaştığı yerleşme birimi olarak tanımlanmıştır (Hasol, 2005). Kentler, üretime bağlı olarak sürekli değişim ve dönüşüm içindedir. “Dönüşüm” kelimesi olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma olarak tanımlanmıştır (Akalın, 2009). “Kentsel Dönüşüm” kavramı ise 19.y.y. ortalarından itibaren literatürde yerini almıştır. Kentsel dönüşüm, yaşam alanlarının veya yerleşim birimlerinin ekonomik, sosyal, fiziksel, ve çevresel problemlerden dolayı ihtiyaçlara cevap verememe, işlevini yitirme sözkonusu iken bölgenin müdahale edilip ıslah edilebilmesi için geliştirilen çok aktörlü ve sistematik bir vizyon ve eylem planıdır (Roberts ve Skyes, 2000). Linchfield’e göre (1992), kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçlar üzerindeki uzlaşmadır. Dannison (1993) ise kentsel dönüşümü, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir şekilde çözümlemek için ortaya konulan yöntem olarak tanımlamıştır. Roberts (2000), kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünlüklü bir vizyon ve eylem planı olarak, alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileşmesini sağlamak olarak tanımlamıştır. Kısaca, kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekanın, ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylem bütünü olarak tanımlanabilir (İlkme, 2008). Kentsel dönüşüm kavramının

ingilizce literatürdeki karşılığı “urban transformation” dır. Tarihsel süreç içinde dünyada farklı müdahale yöntemleri ile uygulanmıştır. Dünyadaki gelişim süreci dışında, kentsel dönüşüm kavramı güncel olmayan müdahale yöntemleri ile de uygulanabilmektedir. Kocabaş’a göre (2006), kentsel dönüşüm sürecinin amacı, kapsamı, hedefleri zamanla ve ülkeler arasında değişen politik, ekonomik ve sosyal koşullar altında da farklılık göstermektedir. Kentsel dönüşümün temel amaçları, sosyal dışlanmanın azaltılması, kentsel refah ve yaşam kalitesinin artırılması ve ekonomik rekabet edilebilirliğin sağlanması, katılımın planlamaya katılmasının sağlanması, kentsel alanların etkin kullanımı ile çevrenin korunması ve geliştirilmesi, dönüşüm alanlarının kent ile bütünleşmesi, ve kentsel alanların değişim ihtiyacına cevap verilmesi olarak özetlenmiştir (Yüksel ve Özdemir, 2007). İlkme (2008) ise kentsel dönüşümün amaçlarını beş başlıkta özetlemiştir. Buna göre kentsel dönüşümün amaçları; kentsel alanların çöküntü hale gelmesini önlemek, kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermek, ekonomik kalkınma modeli ortaya koyabilmek, kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler belirlemek, ve toplumun farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamaktır. Baransü’ye (1989) göre kentsel dönüşümün amaçları fiziksel, ekonomik ve sosyal olmak üzere üç temel başlıkta toplanmıştır (Şekil 1) .



Şekil 1: Kentsel dönüşümün amaçları (Baransü, 1989)

Kentsel dönüşümün uygulama alanları fiziksel, sosyal veya ekonomik olarak çökmüş, yıpranmış, eskimiş veya köhneleşmiş kentsel yaşam alanlarıdır. Kentsel dönüşüm kavramının uygulama alanları arasında gecekondü bölgeleri, kaçak yapıların yoğun olduğu bölgeler, çarpık yapılaşmış bölgeler, doğal afet riski yüksek alanlar, tarihi kentsel alanlar, terkedilmiş veya kullanılmayan kentsel alanlar bulunmaktadır (Yüksel ve Özdemir, 2007).

2.2 Kentsel Dönüşüm ve Tarihsel Süreç İçinde Dünyadaki Gelişimi

Kentsel dönüşüm, mevcut sorunlara (çevresel, sosyal ve kültürel, fiziksel ve ekonomik), ortaklık modeli çerçevesinde uygulanan yöntemleri içermektedir. Tarihsel süreç içerisinde, özellikle Avrupa kentlerinde uygulanan yöntemler, sorunlar ve kurulan ortaklık modelleri incelenmiştir.

2.2.1 Çevresel sorunlar

Sürdürülebilir kalkınma ve çevre kalitesi açısından doğal kaynaklar sonsuz olmamakla birlikte, doğal çevrenin de taşıma kapasitesi vardır. Doğal çevre, yapı faaliyetlerinin gerçekleştirilebilmesi için önemli bir kaynaktır. Kent alanlarında ekolojik ve doğal süreçler büyük oranda yok olmuştur; fakat kent içindeki yeşil alanların korunması ve yapıların etkin kullanılması çevresel etkiyi azaltacaktır. İlk dönem kentsel dönüşüm uygulamaları, 1960 öncesi dönem yıkıp - yeniden inşa etmek olarak bilinmektedir. Farklı yöntemlerle uygulanmış olan kentsel dönüşümün çevresel etkisi en yüksek düzeyde olmuştur; sadece çevresel sorunları değil, sosyal ve kültürel sorunları da birlikte getirmiştir ve toplumda dışlanmalara sebep olmuştur. 1960’lardan sonraki dönemlerde yıkıp – yeniden inşa etmek yerine yeniden-kullanım kavramı ortaya çıkmıştır. Yapıların, yapı malzemesi ve bileşenlerin tekrar kullanılması topgömülü enerji değerini korumakta, çevresel etkiyi azaltmaktadır. Topgömülü enerji (embodied energy), malzemelerin elde edilmesi ve yapım faaliyetleri süresince harcanan toplam enerji miktarıdır (Sev, 2009). Sev’e göre (2009), malzeme kaynaklarının etkin kullanımı ve doğal hammaddelerinin korunması sadece yerel ölçekte değil, küresel ölçekte çevresel etkiyi azaltacaktır.

2.2.2 Sosyal ve kültürel sorunlar

Sosyal ve kültürel sorunlar büyük ölçüde ekonomik nedenlerden dolayı yaşanmaktadır. 1960’a kadar olan dönemde özellikle konut alanlarının ve yaşam standartlarının geliştirilmesi dünyadaki kentsel dönüşüm kavramının içeriğini oluşturmuştur (Roberts,

2000). Farklı gelir grubuna ait kesimlerin toplum içinde ayrıştığı hatta en alt gelir grubuna ait kesimin dışlandığı eleştirilmiştir. Sosyal dokunun yer değiştirmiş olması sorunun çözümüne katkı koymamış; aksine geniş çaplı yıkımlar ile toplumsal ilişkiler zarar görmüş ve yeni çöküntü alanları yaratılmıştır. 1960-1970 yılları arasında sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi kentsel dönüşümün içeriğini oluşturmuştur (Roberts, 2000). Bu dönem içinde özellikle gecekondular alanları kentsel ekonomi içinde etkin olmaya başlamıştır. Bireylerin kendi yaşam alanlarını yenilemesine imkan tanınmış böylece toplum içinde sosyal etkileşim yaratılmıştır. 1970 - 1990 yılları arasında toplumun kendi işini görmesi kentsel dönüşümün içeriğini oluşturmuştur. Bireylerin mülkiyet haklarının ön plana çıktığı, kaynak ve güçlerin tek bir merkezde toplandığı özelleştirme sürecinin yaşandığı bir dönem olmuştur. Sanayileşme gerilemiş, yerini neo-liberal politikalarla hizmet sektörü almıştır. Terk edilmiş kentsel alanlar, kent merkezleri, sanayi alanları, fabrikalar cazibe merkezi haline dönüşmüştür. Emlak eksenli, piyasa temelli ve özel ortaklıklara dayalı bir dönem olmuştur. 1990 sonrası dönemde ise toplumun kentsel dönüşümdeki rolü önem kazanmıştır (Roberts, 2000). Globalleşen/ küreselleşen kentlerde, nüfus yapısında oluşan değişimler sonucunda, kent merkezinden, kent dışında doğru büyüme gerçekleşmiştir. Sakin, güvenli ve huzurlu yerler kent dışına taşınmış; kent merkezleri ise gürültülü, kalabalık ve güvensiz mekanlara dönüşmüştür. Kocabaş' a göre (2005), kent mekanları güvenli, kapsayıcı, iyi planlanmış, yapımı tamamlanmış, işleyen, herkes için iyi hizmet ve fırsat eşitliği sunan mekanlar olmalıdır. Yaşam kalitesinin artırılması ve halkın yerel ortaklıklarda söz sahibi olması ön planda tutulmuştur.

2.2.3 Fiziksel sorunlar

Fiziksel eskime, yapıların, yeşil alanların, altyapının, haberleşmenin, ulaşım ağlarının eskimesi ve fonksiyonlarını yerine getirememesi durumudur. 1960'a kadar, bölgesel yıkım faaliyetleri ve fiziksel yapının yeniden inşa edilmesi söz konusu olmuştur. Özellikle ulaşım sistemini yeniden düzenlemeye yönelik geniş yollar açılmış ve kentlerin çehresi önemli ölçüde değiştirilmiştir (Couch, 1990). 1970'lerde ise ekonomik rant amaçlı şirket yatırımları ön plana çıkmış, kentlerin fiziksel yapısı, ihtiyaçlar doğrultusunda dönüştürülmüştür. 1990'lardan sonra ise fiziksel alanın korunması gerektiği ortaya çıkmış, sorunun temel kaynağı olan sosyal konulara, kent hizmetleri, fırsatlar, söz hakkı tanınması gibi konulara değinilmiştir (Roberts, 2000).

2.2.4 Ekonomik sorunlar

1970'lere kadar, sanayi devrimi ile birlikte gelişen, büyüyen ve zenginleşen Avrupa kentleri ekonominin ve istihdamın da merkeziydi. Özellikle İngiltere dünyanın mali merkeziydi. Ülkenin sanayi için gerekli olan kömür ve demir gibi hammaddeler açısından zengin yeraltı kaynaklarına sahipti ve sömürge ülke olmasından dolayı hammadde kaynakları ve üretilmiş mallar için geniş pazar olanağı sağlıyordu (Couch ve diğ., 2003). 1970 sonrası petrol krizi ve ekonomik kriz, üretim sektörü yerini hizmet sektörüne bırakmıştır. Sanayi alanları çökmüş, işsizlik oranı artmış, iş bulamayan eğitimsiz insanlar dışlanmış, ırkçılık, hırsızlık, cinayet gibi sosyal problemler de artmıştır. Bu sebeplerden dolayı neo-liberal politikalar ile özelleştirme süreci yaşanmıştır. 1970 öncesi yaşanan küreselleşme¹ olgusu, ve 1970 sonrası yaşanan yerelleşme² olgusu, birbirini besleyen, destekleyen, ve dengeleyen bir döngü olarak karşımıza çıkmaktadır (Özden, 2008).

2.2.5 Ortaklık modelleri

Kentsel Dönüşüm Projelerinde (KDP) planlanan ortaklık modelleri incelendiği zaman finansman ve karar vericilerin de zaman içinde değişim geçirdiğini görürüz. 1960'lara kadar genelde kamu yatırımlarının fazla miktarda olduğunu ve karar vericilerin profesyonellerin, bürokrat, meslek ve bilim insanlarının olduğunu görürüz (Roberts, 2000). 1970'lerde özel yatırımlar artmış ve karar mekanizması merkezi bir sistemde toplanmıştır (Roberts, 2000). 1980'lere gelindiğinde özel yatırımcılar hem finansman hem de karar verici olmuştur. 1990 ve sonrasında ise kamu sektörü, özel sektör ve gönüllü fonlar arasındaki ortaklık artmıştır ve halk karar verme mekanizmasına dahil edilmiştir (Roberts, 2000).

2.2.6 Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri

Kentsel dönüşümün uygulama yöntemleri tarihsel süreçte çeşitlilik göstermektedir. 1960'a kadar olan dönemde, dönüşüm, sefalet yuvalarının temizlenmesi ve tarihi yapıların korunması olarak iki şekilde karşımıza çıkmaktadır (Andersen, 1999; Ann-Beswick, 2001). Sefalet yuvaları olarak tanımlanan konut alanları, kentsel yenileme (urban renewal)³ ve

¹ Küreselleşme/globalleşme, kapitalist "keynesci" ekonomik sistem ile ulus devletçi anlayışı ifade eder.

² Yerelleşme, yerel yönetimlerin ve özel sektörün rol aldığı, uluslararası işbirliğinin arttığı anlayışı ifade eder.

³ Kentsel yenileme (urban renewal): Yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlardaki mevcut yapıların tümünün veya bir bölümünün yıkılıp yeniden inşa edilmesi/imar edilmesi olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998)

kentsel yeniden inşa (urban reconstruction)⁴ yöntemleri ile dönüştürülmüştür. Tarihi yapılar ise kentsel iyileştirme/düzenleme (urban improvement)⁵ ve kentsel sağlıklaştırma (urban rehabilitation)⁶ yöntemleri ile dönüştürülmüştür. 1970 yıllarında konut alanlarının rehabilitasyonu ve kentsel yenileme faaliyetleri devam etmiştir. 1980'lerde ise enerji korunması ile yapıların çevresel etkisinin azaltılması ve savaş sonrası konut alanlarının dönüştürülmesi ortaya çıkmıştır. Kentsel yeniden yapılandırma/geliştirme (urban redevelopment)⁷, kentsel canlandırma (urban revitalisation)⁸, soylulaştırma (gentrification)⁹, kentsel koruma (urban conservation - preservation)¹⁰ yöntemleri kullanılmıştır. 1990 ve sonrası dönemde ise holistik bir anlayışla (fiziksel, ekonomik ve sosyal yapının tümüyle ele alındığı) dönüşüm uygulamaları görülmüştür. Kentsel yeniden oluşum /yeniden dönüş/ yenileştirme/ yeniden üretim/ rönesans (urban regeneration)¹¹ yöntemi ile dönüşüm yaşanmıştır (Andersen, 1999; Ann-Beswick, 2001). Dönüşüm aşamasında, imar faaliyetlerinin hazır hale getirilebilmesi için alanda yapılan çalışmaları, alan temizleme (site clearance)¹², yerinden çıkartma(dislocation), tahliye (displacement), yeniden yerleştirme (relocation), tazeleme/parlatma (refurbishment)¹³ olarak ortaya çıkmaktadır (Meltzer, 2006).

⁴Kentsel yeniden inşa (urban reconstruction): Kentsel yenilemeye yakın bir müdahale biçimi olarak tanımlanmıştır (Yıldırım, 2006)

⁵Kentsel iyileştirme/düzenleme (urban improvement): Kentin işlevleriyle toprak kullanımı arasında ilişki kurmayı öngören, kentin kendiliğinden gelişmesine engel olmak olarak tanımlanmıştır (Keleş, 1998)

⁶Kentsel sağlıklaştırma (urban rehabilitation): Tarihi kent dokusunun kısmi yenileme ile kullanıma açılması olarak tanımlanmıştır (Şahin, 2003).

⁷Kentsel yeniden yapılandırma/geliştirme (urban redevelopment): Belirli kentsel alanların, iyileştirilemeyecek ölçüde kötüleşmiş olan alt gelir gruplarının konutlarının, farklı planlama anlayışı ve yapılaşma koşulu ile yeniden imar edilmesi olarak tanımlanmıştır (Şahin, 2003)

⁸Kentsel canlandırma (urban revitalisation): Eski canlılığını kaybetmiş tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazanması olarak tanımlanmıştır (Şahin, 2003).

⁹Soylulaştırma (gentrification): tarihi ve merkezi konut alanlarına orta ve üst sınıfların yerleşmesi ile birlikte başlayan el değiştirme süreci ve dar gelirliilerin dışlanması olarak tanımlanmıştır (Yıldırım, 2006).

¹⁰Kentsel koruma (urban conservation-preservation): Fiziksel yapının yok olmasını engellemek olarak tanımlanmıştır. Özgün niteliği ile koruma (preservation) veya sınırlı değişimlerle koruma(conservation) olarak iki türlü yaklaşım bulunmaktadır (Gülersoy, 1997). Mevcut yapıların yanına yeni yapıların yapılmasını içermektedir.

¹¹Kentsel yeniden oluşum/yeniden dönüş/yenileştirme/yeniden üretim/rönesans (urban regeneration): Çöküntüye uğramış alanlarda yeni bir dokunun yaratılması anlamında gelmektedir. İslah edilebilecek alanların iyileştirilerek yeni dokuya kazandırılmasını da içermektedir (Özden, 2008).

¹²Temizleme (site clearance): alt gelir gruplarının sağlığa aykırı şekilde oluşturduğu fiziksel dokunun tamamen yıkılıp yeni bir doku oluşturulmasını içermektedir. (Keleş, 1998).

¹³Tazeleme/parlatma (refurbishment): Peyzaj elemanları ve kent mobilyalarının kullanımıyla tarihi dokunun canlandırılmasını içermektedir (Kovancı, 1996).

2.3 Kentsel Dönüşüm ve Kuzey Kıbrıs'ta Ele Alınış Biçimi

Kentsel dönüşüm kavramının ülkemizde ele alınış biçimi politik, ekonomik, sosyal ve kültürel yapıya göre farklılık göstermektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı koruma planlaması olarak algılanmalıdır çünkü mevcut yasa ve düzenlemeler gelişme planı dahilinde her türlü gelişim ve dönüşümü olanaklı kılmıştır. 1946 yılında yürürlüğe giren ve günümüzde de düzenlenen yollar ve binalar düzenleme yasasında ve 55/1989 imar yasasında kullanım değişikliği, değişim, dönüşüm, gelişim veya yıkım planlama onayına tabidir.

Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'na göre ;

“ Bir binanın başka herhangi bir maksat için kullanılacak olması ve yetkili makamın maksadın mahiyeti ile binanın kullanılma şeklinin trafiğin artmasına veya binanın önünde veya yanındaki yol boyunca trafiğin men edilmesine sebebiyet verecek veya sebebiyet vermesi ihtimalini yaratacak şekilde olduğundan tatmin olması halinde ruhsat şartı olarak bulundurmasını ister ” (Fasıl 96, 2012).

55/1989 Sayılı İmar Yasası'na göre ;

“ Başka bir yasadaki herhangi bir diğer kurala bakılmaksızın, bu yasaya göre bir taşınmaz mal üzerinde veya altında veya içinde yer alan yapı ve inşaat, mühendislik, madencilik, tarım faaliyetleri, veya üzerindeki binada yapılan herhangi bir nitelik ve kullanım değişikliği, yıkım, gelişme olarak kabul edilir ” (İmar Yasası, 1989).

Özellikle kentsel sit alanlarında, koruma amaçlı imar planı çalışmaları planlama aracı olarak kullanılmalı ve tek yapı ölçeğindeki kullanım veya işlevsel değişiklikler kontrol altına alınmalıdır. Lefkoşa kentinde İngiliz koloni dönemi planlama sisteminin kent merkezinin ve semtlerin oluşmasında büyük etkisi olmuştur. 1978'deki sosyal konut yasası ile birlikte Lefkoşa'nın Taşkinköy, Göçmenköy, Küçük Kaymaklı, Çağlayan, Kermiya semtlerinde konut alanları yaratılmıştır. Lefkoşa İmar Planı (LİP), Lefkoşa belediye sınırları içindeki gelişimi ele almaktadır. Girne, Güzelyurt, Gazimağusa, İskele kentleri için hazırlanmış İmar Planı olmamakla birlikte, kırsal bölgelerde de 2007'de yürürlüğe giren konut edindirme yasası ile birlikte konut alanları ve kent mekanları yaratılmaktadır.

Lefkoşa İmar Planı'nda Lefkoşa suriçi bölgesinin koruma alanı ve özel turizm bölgesi olarak ilan edilmesine rağmen, tek yapı ölçeğinde yapılan dönüşümlerin yarattığı sorunlar Lefkoşa İmar Planı'nda da belirtilmiştir. 60/1994 sayılı eski eserler yasasına göre listelenen taşınmaz eski eserlerin korunma alanı ve korunma sınırı, 55/1989 sayılı imar yasası

uyarınca belirlenmiştir. Fakat envanter kayıtlarında bulunan ve doku bütünlüğü sağlayan *listelenmemiş* tarihi yapılar için düzenleme bulunmamaktadır :

“ bir sit alanında veya sit alanı olma özelliğine sahip herhangi bir alanda, veya bu tür alanların dışında kalan alanlarda, listelenen tek ve/veya toplu taşınmaz eski eserlerin çevresinde yapılacak inşaatların eski eserlerin görünümünü etkilemeyecek ve/veya doku bütünlüğüne olanak sağlayacak yeterli uzaklıkta bir alanın etrafına, Anıtlar Yüksek Kurulu’nun onayı ile müdürlük tarafından koruma alanı çizilerek bu sınır içinde kalan alan Koruma Alanı olarak belirlenir ” (Eski Eserler Yasası, 1994).

Ayrıca, korunma alanının belirlenmediği durumlarda, taşınmaz eski eserin korunma alanı, bulunduğu arsa veya arazinin dört yanı, yol varsa yol ötesindeki ilk parselin yetersiz kalması durumunda diğer komşu parselleri de kapsar (Eski Eserler Yasası, 1994).

Çözüm önerileri sunulmuş olmasına ve örnek uygulamalar yapılmasına rağmen, alt ölçekli bölgesel bir koruma planı ve planlama sürecinde ortakların işbirliği eksikliğinden dolayı istenilen sonuca ulaşılamamaktadır. 2012 yılında yayınlanan başkent Lefkoşa İmar Planı değişiklik önerisinde, koruma alanları ile ilgili yapı-arsa oranı, yoğunluk ve yükseklik kararları Şekil 2’de gösterildiği gibi bulunmamaktadır. Değişiklik önerisinde sunulan bu kararlar, Turkan (2012) tarafından da eleştirilmiş, yeni planda, Lefkoşa suriçi ile ilgili hiçbir fiziki karar olmamasını da “eksiklik” olarak nitelendirmiştir (www.ktmmob.org/).

3.56 Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın Birleşik Kurul tarafından onaylanmış metninde "Şekil 30: Yapı/Arsa Oranı, Yoğunluk ve Bina Yükseklikleri Tablosu" tamamen kaldırılır ve yerine aşağıdaki yeni "Şekil 30: Yapı/Arsa Oranı, Yoğunluk ve Bina

ŞEKİL 30 : YAPİ/ARSA ORANI, YOĞUNLUK VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ TABLOSU

KORUMA ALANI	YAPILARIN KATEGORİSİ	YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)	YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)		YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)		YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)		YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)		BİNA YÜKSEKLİĞİ (M)	BİNA YÜKSEKLİĞİ (M)
			YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)	YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)	YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)	YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)	YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)	YAPILARIN KATEGORİSİ (KODU)				
TA	TGR	1	0.03	5.6	5-10	5-2	2-3	5/3	2			
GA	GGA	2	0.30	45-85	75-100	14-18	22-28	5/30	2			
GA	GGA	3	0.70-1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	4	0.80-0.90	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	5	0.90	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	6	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	7	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	8	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	9	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	10	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	11	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	12	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	13	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	14	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	15	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	16	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	17	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	18	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	19	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	20	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	21	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	22	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	23	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	24	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	25	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	26	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	27	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	28	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	29	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	30	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	31	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	32	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	33	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	34	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	35	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	36	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	37	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	38	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	39	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	40	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	41	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	42	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	43	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	44	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	45	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	46	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	47	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	48	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	49	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	50	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	51	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	52	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	53	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	54	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	55	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	56	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	57	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	58	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	59	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	60	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	61	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	62	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	63	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	64	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	65	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	66	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	67	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	68	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	69	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	70	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	71	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	72	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	73	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	74	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	75	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	76	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	77	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	78	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	79	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	80	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	81	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	82	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	83	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	84	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	85	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	86	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	87	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	88	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	89	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	90	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	91	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	92	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	93	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	94	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	95	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	96	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	97	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	98	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	99	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			
GA	GGA	100	1.00	65-100	150-200	27-37	42-57	5/40	2			

NÜC 1: **Yapı/Arsa Oranı** 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Oranı 0.03-0.04 aralığında kabul edilmelidir.

Yoğunluk 5.6-8.5 aralığında kabul edilmelidir.

Bina Yüksekliği 5-10 m aralığında kabul edilmelidir.

Yapı/Arsa Or

2.3.1 Çevresel sorunlar

Lefkoşa suriçi bölgesindeki çevresel sorunlar, tarihi dokuda uygunsuz malzemelerle yapılan ilaveler, tadilatlar, reklam panoları ve vitrinlerle özgünlüğün kaybolması; iç bahçelerin, ağaç ve avluların yoğun yapılaşma nedeniyle yok olması; altyapının eskimiş olması; uygunsuz kullanımlara bağlı olarak ses ve görüntü kirliliği; kamusal dış mekanların bakımsız olması gibi özetlenebilir (Lefkoşa İmar Planı, 2012).

2.3.2 Sosyal ve kültürel sorunlar

Bölgede ikamet eden nüfus, özgün kültüre yabancı olması ve yeterli toplum bilincine sahip olmaması, eğitim düzeyi düşük olması; mal sahipleri bölgeyi terk etmiş olmasından dolayı kiracılar arasında sorun yaşanması; bina stoğunun büyük bölümünün vakıflara ait olması; bölgenin günün belirli saatlerinde güvenli olmaması, sosyal ve kültürel sorunlar arasında bulunmaktadır (Lefkoşa İmar Planı, 2012).

2.3.3 Fiziksel sorunlar

Fiziksel sorunlar, bina stoğuna ilişkin sorunlar ve ulaşım ile altyapı sorunları olarak gruplandırılabilir. Vakıf mallarının kötü durumda olması; anıtsal yapıların bakımsız olması; listeli binaların terkedilmiş olması, yıkılma tehlikesi altında olması, mülkiyet sorunu nedeniyle bakımsız olması, konforsuz olması ve günümüz koşullarına cevap veremeyecek durumda olması; uygunsuz yapıların oluşması bina stoğuna bağlı sorunlardır. Yoğun araç trafiği nedeniyle listeli binaların zarar görmesi ve dolaşımın rahat olmaması; yaya ulaşımı, bisiklet ulaşımı, toplu taşımacılık, otopark, kamuya yönelik hizmetler, yeşil alan gibi eksiklikler ise diğer sorunlar arasındadır (Lefkoşa İmar Planı, 2012).

2.3.4 Ekonomik sorunlar

Ekonomik sorunlar incelendiği zaman, ekonomi politikalarına ve araçlarına bağlı sorunlar, işletmelerin yapılarına ve niteliklerine bağlı sorunlar, faaliyetlerin yapısı ve niteliğinden kaynaklanan sorunlar, insan kaynaklarına bağlı sorunlar, fiziki ve mekansal yapıya bağlı ekonomik sorunlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Örnek olarak, bölgesel ortak bir ekonomik vizyon ve planlama eksikliğinden kaynaklanan hizmet alan ve hizmet veren kullanıcı profillerinin yerel çevreye yabancı olması, hizmetlerin yetersiz, uygunsuz ve kayıt dışı olması verilebilir (Lefkoşa İmar Planı, 2012).

2.3.5 Ortaklık modeli

Sorunların aşılabilmesi için özerk bir Lefkoşa suriçi koruma yatırım ortaklığının oluşturulması öngörülmektedir. Bu ortaklık modelinde, uzmanlar, merkezi ve yerel karar vericiler, mal sahipleri, kullanıcılar ve yatırımcılar katkı koyması gerekmektedir. Bu ortaklığın görevi, genel koruma politikalarının geliştirilmesi, öncelikli alan ve alt öncelikli alan planlarının hazırlanmasında karşılaşılabilecek sorunların giderilmesinde, yatırımların gerçekleştirilmesinde kamuyu aydınlatmak ve özel ilgi gruplarının katılımını sağlamaktır (Lefkoşa İmar Planı, 2012). Bölüm 3.1.2; 3.2.2; 3.3.2; 3.4.2 ve 3.5.2’de kentsel dönüşüm örneklerinde kurulan ortaklık modelleri açıklanmış; Bölüm 5.5’te kalkınma ajanslarının koyabileceği katkılar belirtilmiştir.

2.3.6 Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri

Lefkoşa suriçi bölgesinde koruma, sağlıklılaştırma, ve canlandırma örnekleri uygulanmıştır. 2003 yılında, Ömeriye camisi ve hamamı restorasyonu ile yakın çevresinin yenilenmesi Avrupa Birliği (EU) ’nin finanse ettiği, Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) gelecek için ortaklık programı kapsamında, Lefkoşa İmar Planı (Nicosia Master Plan) doğrultusunda, canlandırılmıştır. Benzer olarak, Selimiye Mahallesi’nde Bedesten’in restorasyon ve yeniden işlevlendirme projesi tamamlanmış, altyapı yenilenmiş, yayalaştırma yapılmıştır. Samanbahçe Evleri’nin rehabilitasyon projesi 2004 yılında tamamlanmıştır. Belediye Pazarı’nın restorasyonu ve toptancılar kısmının yeniden işlevlendirilmesi projesi 2004’te tamamlanmıştır (Revitalising Old Nicosia, 2004). Büyük han’ın restore edilmiş ve dükkan olarak kullanılan odalar bölgeyi canlandırmıştır. 1979 yılından itibaren, Lefkoşa İmar Planı (LİP) kapsamında, Lefkoşa suriçi bölgesinde, Lefkoşa Türk Belediyesi (LTB), Kıbrıs Vakıflar İdaresi (KVI) , Şehir Planlama Dairesi (ŞPD)’ nin uyguladığı, ve dış kaynakların finanse ettiği kentsel canlandırma uygulamaları bulunmaktadır fakat Şekil 3’te gösterildiği gibi uygulanmış olan projeler sadece fiziksel yapıyı canlandırmak için kullanılmıştır. Bölüm 5.1’de Lefkoşa suriçi mahallelerinde uygulanan örneklerle yer verilmiştir.

			Finansmanın Kaynağı				Toplam
			BM-EU	Türkiye	Diğer	Yerel	
Uygulayıcı Kurum	Eski Eserler ve Müzeler Dairesi	US\$			\$157.288		\$157.288
		£	£848.525	£2.238.978		£202.020	£3.289.524
		€	€ 1.965.118				€ 1.965.118
	Lefkoşa Türk Belediyesi	US\$	\$3.354.051				\$3.354.051
		£	£2.233.142				£2.233.142
		€					
	Şehir Planlama Dairesi	US\$					
		£	£598.342	£135.129			£733.471
		€					
	Vakıflar İdaresi	US\$	\$744.570	\$5.442.073			\$6.186.643
		£		£627.346		£275.323	£902.669
		€					
	Toplam	US\$	\$4.098.621	\$5.442.073	\$157.288		\$9.697.982
		£	£3.680.009	£3.001.454		£477.343	£7.158.805
		€	€ 1.965.118				€ 1.965.118

Şekil 3: Lefkoşa suriçi – yapılan koruma ve yeniden canlandırma yatırımları, 2003 (Gazioğlu, n.d.)

2.4 Bölüm Sonu

Kentsel dönüşüm, çöküntü alanının (fiziksel, sosyal veya ekonomik anlamda çöküntü yaşamış kentsel alanın) geleceğe yönelik planlama modeli olarak algılanmalıdır. Ekonomik ve sosyal anlamda çöküntü yaşayan Lefkoşa suriçi bölgesinde kentsel korumaya yönelik dönüşüm ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır. Günümüzde politik bir açılımın ifadesi olarak kullanılan “kentsel dönüşüm” kavramı, kentlerin oluşmasından itibaren her ülkede uygulanmış veya planlanmıştır. Dönüşüm süreci ile birlikte çevresel, sosyal ve kültürel, fiziksel, ekonomik sorunlar aşılmaya çalışılmış, bazen de dönüşüm süreci ile birlikte istenmeyen sorunlar yaratılmıştır. İdeal bir dönüşüm bir bütün olarak (integrated/holistic) ve ortaklığa dayalı bir anlayışla gerçekleştirilebilir. Ülkemizdeki yasal düzenlemelerin ve planlamanın eksikliği birçok sorunu beraberinde getirmiştir. Kullanıcıların katılımı ile gerçekleştirilebilen dönüşüm modeli günümüzde önem kazanmaktadır. Sadece politik bir açılımın, fiziki bir dönüşümün, ekonomik bir beklentinin, çevresel etkinin azaltılmasına yönelik kaygıların, sosyal ve kültürel sorunlara, hatta toplumda dışlanmalara yol açtığı görülmüştür. Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri, tarihsel süreç içerisinde Avrupa kentlerinde farklılık göstermiştir. Dünyadaki gelişim sürecine paralel olarak Kuzey Kıbrıs’taki gelişim süreci benzerlik göstermese de, halkın katılımı planlama sürecinin vazgeçilemez bir parçası olmalıdır. Kuzey Kıbrıs’ta kentsel dönüşümün ele alınış biçimi,

ekonomik, sosyal ve kültürel ve politik yapıdan dolayı koruma planlaması olarak algılanmalıdır. Tarihi kentsel sit alanlarında, alt-ölçekli koruma imar planı çalışmaları, kentin planlı gelişim ve dönüşümünü olanaklı kılmaktadır. Halbuki, Fasıl 96, yollar ve binalar düzenleme yasası, her türlü işlevsel dönüşümü Lefkoşa İmar Planı'nın geçerli olmadığı alanlarda da tek yapı ölçeğinde planlama onayına tabi tutmuştur. Lefkoşa suriçi bölgesindeki sorunlar Lefkoşa İmar Planında açıklanmıştır; ve Lefkoşa İmar Planı (LİP)'nda öngörülen yatırım ortaklığının kurulması ve finansmanın sadece fiziksel yapıyı değil, kültürel, sosyal ve ekonomik yapıyı da canlandırması gerekmektedir.

BÖLÜM 3

KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ

Kentsel dönüşüm örnekleri, Türkiye, Lübnan, ve İspanya'dan olmak üzere incelenmiş ve değerlendirilmiştir. İncelenen örneklerin tümü tarihi kent merkezlerine yapılan müdahaleleri içermektedir.

3.1 Fener – Balat, İstanbul, Türkiye

Balat semti, İstanbul'un fatih ilçesinde, Haliç kıyısında Ayvansaray ile Fener arasında bulunmaktadır. “balat” ismi “palation” kelimesinin değişime uğramış şeklidir ve semt, bu bölgede bulunan blaherna sarayı'na yakınlığından dolayı bu ismi almıştır. Balat'ın İstanbul için önemi, musevilerin 1950'li yıllara kadar bu bölgede varlığını sürdürmeleri olmuştur. Bu bölgedeki evler, genellikle üç katlı, dar cepheli , ikinci ve üçüncü katlarında ise cumba gibi çıkmaları olan yapılardır (Şekil 4). Bölgedeki tarihi yapılar arasında yanbol sinagogu, ahrida sinagogu, ortodoks kilisesi, ferruh kethüda camisi, surp hreşdegabet kilisesi bulunmaktadır (http://tr.wikipedia.org/wiki/Balat,_Fatih).



Şekil 4: Balat semtindeki cumbalı evler (Erişim 2012, <http://www.yenimimar.com/index.php?action=displayArticle&ID=1278>)

3.1.1 Sorunlar (çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik)

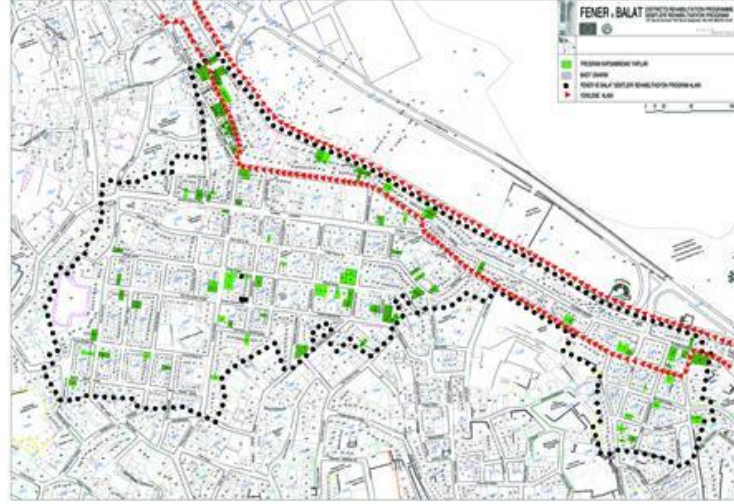
Dönüşümden önce Fener-balat semtlerindeki sorun rum, musevi ve ermenilerin toplumsal ve kültürel yaşantısına göre şekillenmiş olan semtlerin, kırsal kesimden göç ederek yerleşmiş olan karadenizli, doğu ve güneydoğulu göçmenlerin yaratmış olduğu kasaba kültürüydü (www.fenerbalat.org). 1950'lerden sonra orta ve alt gelir gruplarının boşalmış olan konutlara yerleşmesinden sonra, 1980 yıllarından itibaren de Irak'a uygulanan politik ve siyasi yaptırımlardan dolayı Batman, Siirt ve Diyarbakır'dan da bölgeye göç olmuştur (Hagur, 2005). 1980'lerin ikinci yarısında, ticari fonksiyonların Haliç çevresinden uzaklaştırılması ve dönüşüm projeleri kapsamında tersanelerin kapatılması ve kıyı şeridinin temizlenmesi bölgede iş kaybı yaratmış; bölge ekonomik olarak canlılığını yitirmiş ve kötü koşullar altına girmişti (Kocabaş, 2006). Bölgedeki tarihi evler, yoksul vatandaşlar için ucuz barınaklar haline dönüşmüştü. Fiziki anlamda köhneleşmiş, kısmen kullanılan, kullanılmayan ve sağlıksız koşullarda kullanılan yapılar bulunmaktaydı. Kent hizmetleri yetersiz ve sağlıksız koşullarda sürdürülmekteydi. On iki yaş sonrası okula gitme oranı çok düşük olup, %20 oranındaki kadınların okuma-yazma bilmedikleri araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştı (Kocabaş, 2006).

3.1.2 Ortaklık modeli

Proje, Avrupa Birliği topluluğu ve fatih belediyesi'nin ortak çalışması olmuştur. Proje kapsamında barselona belediyesinin kısmen sahip olduğu İspanyol yapım şirketi (FOMENT Ciutat Vella SA) öncülüğündeki konsorsiyum ile hizmet sözleşmesi imzalanmıştır. Konsorsiyumun diğer üyeleri, IMC danışmanlık şirketi (İngiltere), GRET (Fransa), ve Kadın Emeğini Değerlendirme Vakfı (Türkiye) oluşturmaktadır. Proje kapsamında Avrupa Komisyonu, 7 milyon avro hibe etmiştir (Kocabaş, 2006).

3.1.3 Uygulanma biçimi

Fener-Balat semtlerinde koruma esaslı yenileştirme, rehabilitasyon, sağlıklaştırma, iyileştirme çalışması yapılmıştır. Çalışma alanı Şekil 5'te, ve projenin bütçesi Tablo 2'de gösterilmiştir.



Şekil 5: Fener-balat semti rehabilitasyon projesi çalışma alanı (Erişim 2012, <http://www.yenimimar.com/index.php?action=displayArticle&ID=1278>)

Proje programı ve bütçesi aşağıdaki gibi özetlenmiştir:

Tablo 2: Fener- balat rehabilitasyon projesi programı ve bütçesi (Erişim 2012, <http://www.fenerbalat.org>)

<i>Fiziksel bileşen</i>	3,850,000€
Konut restorasyonu	
200 tarihi konut – her 7 tane konuttan bir tanesi	
İnşaat işlerinde beceri kazandırma ve iş fırsatları	
<i>Sosyal bileşen</i>	1,000,000€
Çok amaçlı sosyal merkez	
Gençler için eğitim ve sağlık hizmetleri	
Kadınlar için beslenme ve çocuk bakımı konusunda eğitim	
Okul sonrası eğitimi destekleyici hizmetler	
İş eğitimi ve girişimlerin desteklenmesi	
<i>Ekonomik bileşen</i>	150,000€
Balat pazarının iyileştirilmesi	
Yerel istihdamın sağlanması	
<i>Çevresel bileşen</i>	100,000€
Katı atık stratejisinin oluşturulması	
Teknik destek ekibi	1,900,000€
Kapasitenin artırılması	

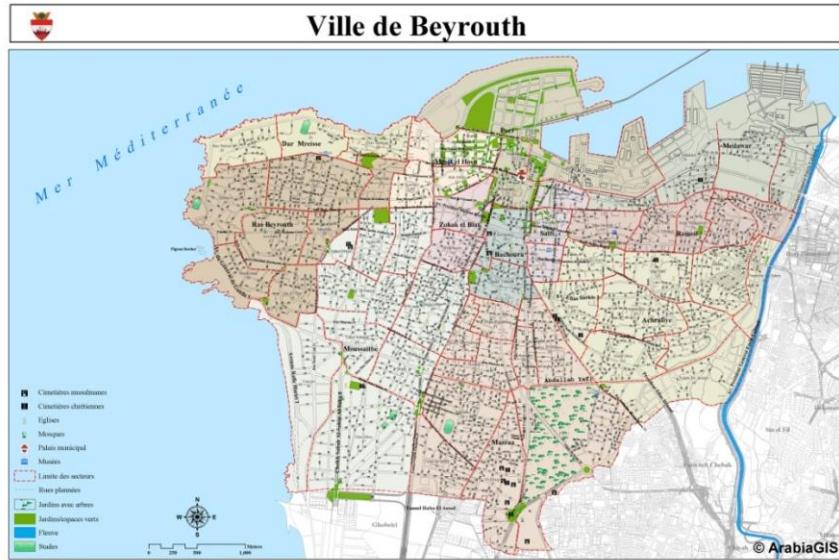
Fakat projenin uygulanması sırasında önlem alınmasına rağmen soylulaştırma /seçkinleştirme (gentrification) süreci kaçınılmaz olmuştur (Hagur, 2005). Alınan önlemler, aşağıdaki gibi özetlenebilir:

1. Daha fazla finansmanın sağlanabilmesi için TOKİ ile konut kredisi olanakları konusunda, sosyal yardımlaşma ve dayanışma vakfı ile sosyal kalkınmaya yönelik etkinlikler konusunda görüşmelerde bulunulmuştur.
2. 1997'den itibaren satın alınmış olan gayrimenkuller proje kapsamının dışında tutulmuştur.
3. Kaynak geliştirebilmek için teknik destek ekibi, topluluk katılımı fonu, ve belediye'nin ortaklık oluşturması.

Önlemlerin amacı, yoksul olan mülk sahiplerinin, bakım ve onarımını yaptırmalarını sağlayacak mali destek yaratmak ve bölgedeki kiracıların terk etmesini engellemektir, fakat yapılacak olan yatırım sanatçı, gazeteci, orta ve üst gelir düzeyindeki bireyleri bu bölgeye çekmiştir (Hagur, 2005).

3.2 Solidere, Beyrut, Lübnan

Beyrut tarihi kent merkezi aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Şekil 6: Beyrut tarihi kent merkezi (solidere) (Erişim 2012, http://thelebanon.info/images/beirut_photos/Beirut%20Map%20english_Web.jpg)

3.2.1 Sorunlar (çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik)

Solidere kentsel dönüşüm projesi, iç savaşın sona ermesi ardından, geleneksel ticari, idari ve kültürel merkez bölgesinin yeniden geliştirilmesini, bölünmüş olan doğu ve batı taraflarının yeniden birleştirilmesini, hasar görmüş veya yok olmuş kent merkezinin yeniden inşasını kapsamaktadır. İç savaş döneminde kent sadece fiziksel olarak değil, sosyal ve ekonomik anlamda da çöküntü süreci yaşamıştır (Şekil 6).

3.2.2 Ortaklık modeli

1994 yılında mülkiyet sahipleri ile yatırımcıların ortak olduğu, hükümet tarafından kurulan, SOLIDERE (The Lebanese Company for Development & Reconstruction of the Beirut Central District s.a.l) Lübnan anonim şirketi, kentsel dönüşüm sürecini yürütmektedir (Demirsoy, 2006).

3.2.3 Uygulanma biçimi

Dönüşüm sürecinde, bölgede yapılacak yeni inşaat faaliyetleri için, mülkiyet hakları belirlenmiş, ve yatırımcılardan hisse senedi karşılığı nakit temin edilmiştir. İç savaş döneminde bölgeye yerleşen mülteci ve fakir halk için ise, yasal hak sahipliği olmamasına karşın, tazminat ödenmiş ve halkın mağdur olmaması sağlanmıştır. Fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda kalkınmayı hedefleyen proje, 2020 yılında tamamlanacaktır. 2005 yılında ilk etabı tamamlanan projede, hiçbir aksaklıkla karşılaşılmamış, işbirliğinin oluşturulması açısından örnek gösterilebilecek bir projedir (Şekil 7).



Şekil 7: Beyrut limanı (Erişim 2012, <http://tr.wikipedia.org/wiki/Beyrut>)

3.3 Ulus tarihi kent merkezi , Ankara, Türkiye

Ulus tarihi kent merkezi'nin bugünkü görünüşü aşağıdaki resimdeki gibidir.



Şekil 8: Ulus tarihi kent merkezi (Erişim 2012, https://tr.wikipedia.org/wiki/Ulus,_Alt%C4%B1nda%C4%9F)

3.3.1 Sorunlar (çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik)

Ulus tarihi kent merkezi, 1950'lerden sonra jansen planı¹⁴ ile birlikte yoğun göç almış ve Ankara kentinin geleneksel fakir bölümü haline dönüşmüştür. 1980 yılından itibaren ilk sit kararı alınmış, ve ardından 1992 yılında koruma ıslah imar planı¹⁵ onaylanmıştır. 2005 yılında ise Ankara büyükşehir belediyesi, Ulus tarihi kent merkezi yenileme ve dönüşüm projesi¹⁶ adı altında daha önce onaylanmış bulunan 1: 5000 ve 1: 1000 ölçekli tüm plan ve yasaları ihlal ederek, belediye meclisi kararıyla Ulus tarihi ve kültürel kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı'nı ilan etmiştir (Türkün ve Ulusoy, 2006). 2010 yılında ise, danıştay tarafından, Ankara tarihi kent merkezi kentsel yenileme alanı projesi imar planları, şehircilik ve planlama ilkeleri, kamu yararına uygun olmadığından mahkeme tarafından iptal edilmiştir. Bu kararın üzerinden yeniden planlama çalışmaları devam etmektedir (TMMOB, 2006) (Şekil 8).

¹⁴jansen planı : 1932 yılında onanan jansen planı, Türkiye Cumhuriyeti ilanından sonra, başkent Ankara'daki tarihi kent dokusunun şekillenmesine ilişkin ilk karardır. Buna göre tarihi dokuya herhangi bir amaçla el sürülmemesi veya yaklaşılmaması, yeni kent ve eski kent dokusunun tamamen ayırt edilebilmesi gerekliliği üzerinde durmuştur.

¹⁵koruma ıslah imar planı : 1992 yılında onaylanan koruma ıslah imar planı, Prof. Raci Bademli ve ekibi tarafından hazırlanmıştır. 1/1000 ölçekli plana göre, Ankara kalesi kentin simgesi ve kent kimliğinin önemli bir parçası olarak görülmüş ve sit alanı gelişme planı düzenlenmiştir.

¹⁶ Ulus tarihi kent merkezi yenileme ve dönüşüm projesi : Ankara büyükşehir belediyesi tarafından kabul edilen bu proje, gençlik parkını, roma hamamını, ankara kalesini içine almaktadır. Tarihi yapılar, iş merkezleri, dini tesisler, konut, kamu yapıları olmak üzere toplam 20.842 adet yapıyı kapsamaktadır.

3.3.2 Ortaklık modeli

Ankara büyükşehir belediye meclisinin almış olduğu karar (önceki koruma planlarının iptali) eleştirilmiştir (Türkün ve Ulusoy, 2006). Katılımcı işbirliği ve ortakçılık anlayışından uzak kalınmış, ortak bir vizyon, politika ve eylem planı kararına varılamamıştır. Önceki planların iptaline karşılık olarak, öngörülen planların yeniden düzenlenmesi gerektiği, Gazi Üniversitesi ve ODTÜ ile işbirliği yapılması önerilerle birlikte ortaya konmuştur.

3.3.3 Uygulanma biçimi

Ankara büyükşehir belediyesi'nin başlattığı dönüşüm planı ile birlikte, uygulamada “soylulaştırma”ya yol açacağı gerekçesiyle tepki konmuştur. Kentsel turizm amaçlı dönüşümün, tamamen rantın artırılması hedefine odaklanmış olmasının ciddi sosyal zararları öngörülmüştür. Bununla birlikte, planın korumadan çok, kentsel yenileme (yıkıp-yeniden inşa etme) odaklı olduğu ortaya konulmuştur. Sadece sosyal dışlanma değil, çevresel ve fiziksel yıkımın kaçınılmaz olabileceği belirtilmişti. Geçen süreç içerisinde bölge, plansızlığa ve imarsızlığa terk edilmiştir.

3.4 Barselona kent merkezi, Barselona, İspanya

Barselona tarihi kent merkezi ve yeni gelişme bölgesi aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Şekil 9: Barselona kent planı (Erişim 2012, <http://gezipegordum.com/barselona-haritasi>)

3.4.1 Sorunlar (çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik)

Barselona kentinin oluşumundan itibaren nüfusu sürekli olarak artmıştır. 1850 yıllarında, kentte artan sosyal sorunlarla birlikte, yeni bir kent planlaması ihtiyacı doğmuştur. 1853 yılında yaptırılan bu plan Barselona'nın bugünkü temel yapısını oluşturmuştur. Nüfusun artışı devam etmiş, kent surlarına taşmıştır. 1975'teki yönetimin değişmesiyle de kent yeni gelişim alanlarına ihtiyaç duymuştur. 1976 yılında başlatılan “metropolitan alan planlama çalışması” ile kentsel dönüşüm fiziksel-sosyal-ekonomik yaklaşımlarla bir bütün olarak ele alınmıştır (Demirtaş ve Esgin, 2006) (Şekil 9).

3.4.2 Ortaklık modeli

Dönüşüm projesi, barselona kent konseyi planlama dairesi , 22@¹⁷ barselona şirketi ortaklığında, kamu ve özel sektör öncülüğünde ve danışma komitesindeki uzman kişilerin teknik desteğiyle hayata geçmiştir.

3.4.3 Uygulanma biçimi

Kentin en eski yerleşiminin olduğu bölge¹⁸, dört mahalleden oluşmaktadır. Eski yerleşim mahallelerinde yenileme çalışmaları yapılmış, yeni konutlar yapılmıştır. Altyapı, yeşil alan, kamusal alanlar, ve sosyal mekanlar yenilenmiştir. Toplumsal rehabilitasyon merkezi yoksul kesime maddi destek sağlayarak dışlanmalarını engellemiştir. Eski sanayi alanı olan, Poblenou bölgesi için de dönüşüm projesi tasarlanmıştır. Eski sanayi alanı temizlenmiş, yeni iş alanları yaratılmıştır. Kamu öncülüğünde özel planlar ile sağlıklılaştırma ve kullanım değişikliği gibi projeler üretilmiştir. “metropolitan alan çalışması” başarılı şekilde tarihi kentsel alanları fiziksel anlamda dönüştürebilmişse de 22@ projesinde bölge halkı dönüşüme destek belirtmemiş, ve alanı terk etmek zorunda kalmıştır. Nitelikli iş gücünün, turistlerin ve sanatçıların yaşam alanı olmuş, “soylulaştırma” kaçınılmaz olarak gerçekleşmiştir.

¹⁷22@ bölgesi, üretim alanlarının bulunduğu poblenou bölgesindedir. Eski sanayi ve konut yapılarının yoğunlukta olduğu bir bölgedir.

¹⁸Kentin en eski yerleşiminin olduğu bölgeler : el-raval (yoksul, göçmen ve mültecilerin barındığı merkez), bari gotik (katedral, kilise, müze gibi anıtsal yapılar ile sanatsal ve kültürel eserin bulunduğu merkez), antik yerleşim yeri (roma ve ortaçağ dönemi yapıların bulunduğu bölge), barcelonetta (antik limanın bulunduğu bölge)

3.5 Tarlabası, İstanbul, Türkiye

Tarlabası projesi çalışma alanı içerisindeki yapıların uydu görüntüsü aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.



Şekil 10: Tarlabası projesi çalışma alanı (Erişim 2012, <http://www.beyoglubuyukdonusum.com/default.aspx>)

3.5.1 Sorunlar (çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik)

Tarlabası'ndaki sorunlar, fiziksel olarak eskimiş altyapı, ve yapı stoğu; yoksul ve göç etmiş vatandaşların güvensiz ve sağlıksız koşullarda yaşamlarını sürdürmeleri, ve bölgede nitelikli eleman yetiştirilememesidir. Proje alanındaki yaşayanların çoğu, doğu, güneydoğu anadolu, ve karadeniz bölgesinden göç etmiş vatandaşlar; rum, ermeni ve süryani azınlıklar ve uzun süreden beri yaşayan sakinlerdir. Proje alanındaki mülk sahipleri, düşük gelirli, kalifiye olmayan işlerde ve sosyal güvenceden yoksun olarak çalışmaktadır. Bölgede yaşayanların %71'i kiracı olduğu tespit edilmiştir. Bölgenin tarihçesine bakıldığında zaman, yerleşimin 1553'te Beyoğlu'nda yaşayan levantenlerin¹⁹ ve gayri-müslimlerin işyeri ve konutlarında çalışanların konut alanı olarak kurulduğuna rastlarız. 1960 yılına kadar bölgedeki nüfusun çoğunluğu göç etmiştir. 1980 ise Tarlabası bulvarı'nın açılması bölgenin Taksim'den tamamen ayrılmasına neden olmuştur (Şekil 10).

¹⁹ levanten : Osmanlı imparatorluğu zamanında, İstanbul ve İzmir'de doğup yerleşmiş yabancı uyruklu (italyan, fransız, maltalı veya diğer batı avrupalı) kişilerdir.

3.5.2 Ortaklık modeli

Tarlabaşı dönüşüm modeli, Beyoğlu belediyesi ile GAP İnşaat arasındaki işbirliği ile başlamış, mülk sahiplerinin, sivil toplum örgütlerinin, ve bölgede yaşayan halkın katılımı ile süreç devam etmiştir. Ortaklık modelinde, mülk sahipleri, proje alanından konut veya dükkan edindi; veya bedeli karşılığında mülkünü sattı. Hisse sahibi olanlar veya kiracılar, Belediye'nin TOKİ ile yaptığı anlaşma çerçevesinde kuraya girmeden %5 peşinatla İstanbul - Kayabaşı konutlarından mülk edinme hakkı elde etti. Ayrıca yatırımcı tarafından, inşaat süresi boyunca proje alanında yaşayan mülk sahiplerine kira yardımı ve ihale tarihinden önce alanda yaşayan kiracılar için taşınma yardımı yapılacağı taahhüt edilmişti.

3.5.3 Uygulanma biçimi

Şekil 11'de yeniden işlevlendirilmiş yapılar gösterilmiştir. Fiziki yenileme, ekonomik canlanma ve sosyal kalkınma projenin programını oluşturmuştur. Alınan önlemler ve işbirliği açısından örnek gösterilebilecek bir projedir (Tablo 3) .



Şekil 11: Tarlabaşı'nda yeniden işlevlendirilmiş yapılar (Erişim 2012, <http://www.beyoglubuyukdonusum.com/default.aspx>)

Tablo 3: Tarlabası projesi programı (Erişim 2012, <http://www.beyoglubuyukdonusum.com/default.aspx>)

Fiziki Yenileme	✓ Sağlıksız ve tehlikeli yapıların yenilenmesi ✓ Tescilli tarihi yapıların korunarak yeniden işlevlendirilmesi ✓ Yapıların dış cepheleri korunarak, içlerine AVM, konut, ticaret, turizm, ofis mekanları tasarlanacak ✓ Altyapı, otopark, sosyal alanlar yenilenecek
Ekonomik Canlanma	✓ Turizm ve hizmet sektörüne yapılacak yatırım imkanları artırılacaktır
Sosyal Kalkınma	✓ İstihdamın artırılmasına yönelik, iş geliştirme ve meslek eğitim programları Düzenlenecektir

3.6 Bölüm Sonu

Türkiye, Lübnan ve İspanya'dan olmak üzere beş tane örnek incelenmiştir. İncelenen örnekler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir (Tablo 4):

Tablo 4: Başarılı ve başarısız kentsel dönüşüm proje örnekleri

Proje	Sonuç	Nedenler
Fener-Balat projesi	Başarısız (X)	Yetersiz yasal önlemlerden kaynaklanan “soylulaştırma” süreci yaşanmıştır.
Solidere Projesi	✓ Başarılı	Uzun süreli ve aşamalı olarak, işbirliği içinde gerçekleştirilen bir proje olmuştur.
Ulus Projesi	Başarısız (X)	Ortak bir politika geliştirilememesinden ve işbirliği kurulamamasından dolayı sorunlar yaşanmıştır.
Barselona Projesi	Başarısız (X)	Soylulaştırmaya sebep olmuştur.
Tarlabası Projesi	✓ Başarılı	Plan, program, örgütlenme ve işbirliği açısından başarılı bir projedir.

Başarısız olan projelerde, “soylulaştırma” istenmeyen sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Yerel halkın mağdur edilmemesini sağlamak, yeni çöküntü bölgeleri yaratmamak adına

düşünülmesi gereken bir ayrıntı olmalıdır. Başarılı olan projelerin ortak özelliği ise işbirliğinin sağlanması olmuştur. İlkme'ye göre (2008), başarılı kentsel dönüşüm projelerinin ortak özellikleri aşağıdaki gibi özetlenmiştir (Tablo 5):

Tablo 5: Kentsel dönüşüm projelerinin özellikleri (İlkme, 2008)

-
- Projelerin, esnek ve koşullara göre değişen stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilmiş olması. Eylem planı şeklinde tasarlanması.
 - Müzakereci, katılımcı ve işbirlikçi planlama yaklaşımıyla geliştirilmesi
 - Çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlara bağlı olarak kurulmuş olmaları
 - Projenin uygulama safhasında geri-bildirimler yapılmalıdır
 - Projeler, yerel sorunlar ve koşulları göz önünde tutmalıdır
 - Politika ve stratejilere uygun örgütlenmeler oluşturulmalıdır
 - Kollektif çabayı harekete geçiren projeler olmalıdır.
-

LEFKOŞA SURIÇİ - TARİHSEL VE FİZİKSEL GELİŞİMİ

Lefkoşa'nın sarayönü meydanı'nda bulunan “venedik sütunu” gri renkteki granit sütunun salamis harabelerinden getirildiği biliniyor (Turkan, 2008). Roma ve helenistik dönem kalıntılarına haydar paşa camisi (ağalar camisi) avlusundaki lahit²¹ örnek olarak verilebilir. Granit sütun parçaları veya mermer parçaları, ömeriye camisi bahçesinde, büyük han'daki 19.y.y.' da yapılan çeşmede bulunmakta, ve selimiye camisi'nin (st. sophia katedrali) koro kısmında bulunmaktadır (Michaelides, 2012). Bedesten ve selimiye camisi konsolidasyon çalışmaları sırasında, erken hristiyanlık dönemine ait bazilikanın kalıntılarına rastlanmıştır. Apsis kısmında “opus sectile”²² adı verilen döşeme kaplamasının bir bölümü ortaçağ dönemine kadar orijinal halinde korunmuştur (Michaelides, 2012).

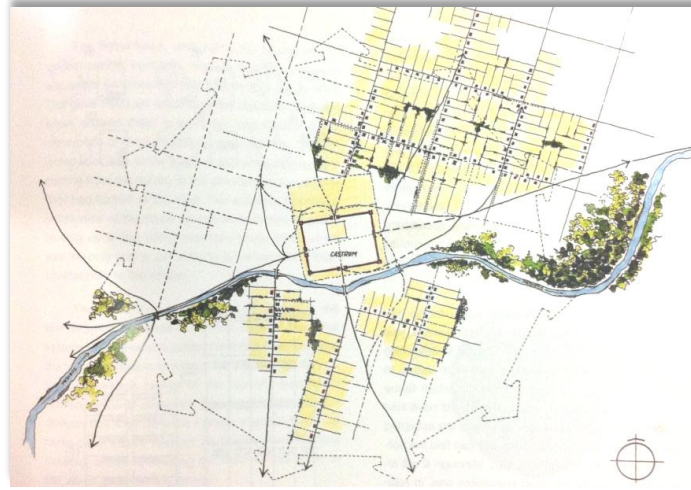
Roma dönemi'nde, Lefkoşa kenti, adanın iki büyük ovası olan mesarya ve güzelyurt ovasının kesişme noktasında, girne dağlarının eteklerindeki ticaret yollarının merkezinde ve kanlıdere'nin (pedios) geçtiği, tarım açısından avantajlı bir konumdaydı. Kuzey-doğu eksenli tarım alanları dokusunun izlerine günümüz Lefkoşa suriçi'nde rastlamak mümkündür. Tarım alanları “centuriatio”²³ denilen sistem ile belirlenmiştir. Lefkoşa kent merkezinde, “castrum” denilen askeri birliğin savunma, koruma ve kontrol amaçlı inşa edilen yapı veya planlanan parsel olduğu tahmin edilmektedir. Kanlıdere'nin kuzeyinde, doğu eksenli konumlanmış olan “castrum”, “centuriatio” sistem ile belirlenmiş olan tarım alanları ile aynı yönü paylaşmaktadır. Demi (1997), “castrum” denilen parselin bu bölgede olmasının kanıtı olarak büyük bir meydan etrafında toplanan st. sophia katedrali ve chapter house yapılarını gösteriyor. Orijinal “roman forum”²⁴ olarak bilinen mekanın dönüştürülmüş bir benzeri olarak yorumlamıştır. Roma arazi sistemi, Lefkoşa kentinin yapısını ve dokusunu belirlemiştir (Şekil 13).

²¹lahit: Yanları kagir, üstü kapak taşlarıyla örtülü sin (Hasol, 2005).

²²opus sectile: “iş” anlamına gelen sözcük, antik roma mimarlığında “yapım”ı yada yapımda malzemenin kullanım düzenini tanımlamakta kullanılır (Hasol, 2005).

²³centuriatio: Romalılar tarafından kullanılan arazi ölçüm yöntemi (www.wikipedia.org).

²⁴roman forum: Eski Romalılar zamanında, kentlerde kamu işlerini konuşmak için halkın toplandığı, çevresi anıtsal kamu binaları ve kolonlarla çevrili meydan (Hasol, 2005).



Şekil 13: Roma döneminde kent merkezi ile çevresindeki tarım alanları; kentsel ana ulaşım yolları ve ara yollar (Demi, 1997)

4.2 Orta Çağ , Bizans Dönemi

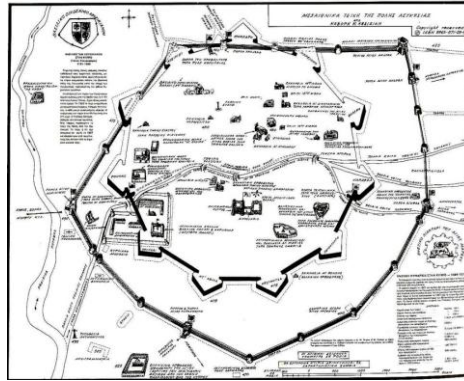
Bizans döneminde, Lefkoşa kentinin savunma sistemi artırılmış, ve bizans kalesi inşa edilmiş olduğu varsayılmaktadır. Bizans kalesi, güneyden kuzeye doğru akan kanlıdere'nin başlangıç noktasına inşa edilmiştir. Lefkoşa'daki bizans kalesi, adadaki savunma sisteminin bir parçası olup, ana ulaşım-dolaşım aksının kuzey-güney doğrultusunda olması ve kuzey'deki st. hilarion, kantara ve bufavento kalelerine ulaşan ana dolaşım yolunun kontrol edilebilmesi amacıyla inşa edilmiştir. Bizans döneminde “castrum” olarak kentin merkezinde bulunan yapı, Bizans dönemi'nde kentsel yerleşim yerine dönüşmüştür. Kamusal yapıların merkezde olduğu ve konut alanlarının da merkez etrafında toplandığı kent yapısı oluşmuştur. İçerisinde manastır ve kiliselerin olduğu Bizans kalesi, templar şovalyelerinin kalesi ve lüzinyan krallığının geçici ikametgahı olarak kullanılmıştı. Bizans dönemindeki iki olay, Lefkoşa kentindeki yerleşimi etkilemiş ve konut sayısı artmıştır. İmparator II. Jüstinyen tarafından 7.yy.da adaya yerleştirilen nüfus, ve 10.yy.dan sonra haçlı seferlerine direnen arap saldırılarına karşı yerleşim yeri sayısı artırılmış ve avlulu konutlar oluşmaya başlamıştır. Konut ve tarım alanları, “centuriatio” sistemiyle geliştirilmiştir (Şekil 14).



Şekil 14: Bizans döneminde lefkoşa kenti (Demi, 1997)

4.3 Lüzinyan Dönemi

Bizans dönemine ait olan yapıların bir kısmı ayakta kalmıştır. Lüzinyanlar, kentin etrafına çevresi 7 km uzunluğunda surduvarı ve beş tane de asma köprülü kapı²⁵ inşa etmişlerdir. Üç farklı noktada, farklı dönemlerde Lüzinyan sarayları²⁶ inşa edilmişti. Bunların yanında, kentin içerisinde kanlıdere'nin üzerinden geçen üç tane de köprü inşa edilmişti (Şekil 15).

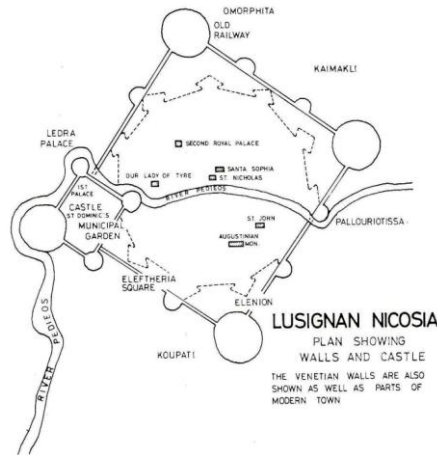


Şekil 15: Lüzinyan dönemi lefkoşa kenti (Keshishian, 1978)

²⁵1. st. dominic kapısı (batı), 2. trakhonas kapısı (kuzey), 3. st. andrews kapısı (kuzey-doğu), 4. market kapısı (doğu), st. paraskevi kapısı (güney)

²⁶ İlk lüzinyan sarayı, kanlıdere'nin güneyinde, kent merkezine yakın inşa edilmiştir. İkinci lüzinyan sarayı, bizans kalesi yakınlarına inşa edilmişti. Üçüncü lüzinyan sarayı, "la baume" sarayı bugünkü sarayönü meydanındaki mahkeme binalarının yerine inşa edilmişti.

Keshishian’a göre (1978), Lüzinyanlar güney kapısına yakın bir yerde “margarita tower” adında sağlam bir kule inşa etmişlerdi. “Norman”²⁷ Stilinde tasarlanan yapı, düzensiz bir şekilde inşa edilmişti. Sur duvarının yapımı ve diğer önemli binaların yapımı, Ayia Paraskevi adındaki taş ocağından getirtilmişti. “margarita tower”, Maratheftis’in Lüzinyan dönemi Lefkoşa varsayımı ile uyumludur (Şekil 16).



Şekil 16: Lefkoşa kenti lüzinyan dönemi surları (Maratheftis, 1977)

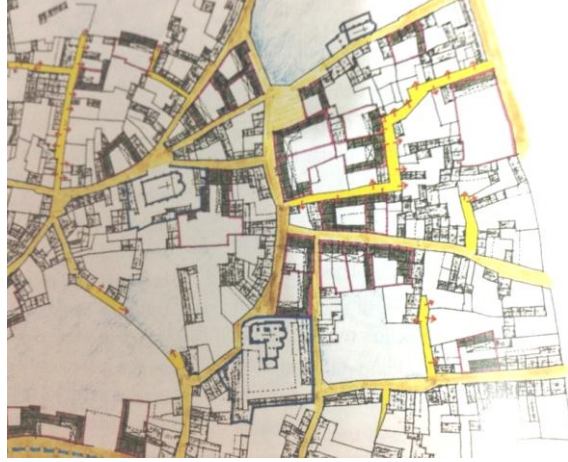
Michaelides (2012), Lüzinyan dönemini iki ayrı etapta ele alıyor. İlk etapta, Lüzinyan monarşisinin kurulmasıyla birlikte, idari, dini, ticari, sanayi ve savunma yapıları ortaya çıkmıştır. Bu dönem, saraylar, kiliseler, manastırlar ve gotik sanatının önemli yapılarının inşa edildiği dönemdir; ikinci dönem ise nüfus, ekonomik ve askeri krizin yaşandığı bir dönem olarak tanımlanmıştır. Bu dönemde, savunmaya yönelik surların güçlendirilmesi çabası verilmiştir. Demi'ye göre (1997), Lüzinyan dönemi, kentin mimarisini büyük ölçüde etkilemiş, Fransız gotik stiline²⁸ yerel farklılıklarla uygulandığını belirtmiştir. Kent içerisinde tarım yapmaya elverişli arazilerin paylaşım sistemi ve farklı etnik kökenli grupların oluşturduğu mahalleler ortaya çıkmıştır. Avrupalı feodal²⁹ bir kasaba olarak tanımlanan kentin içindeki mahalleler, otonom bir yerleşim yeri olarak tarif edilmiştir. İç

²⁷norman stili: Norman stili, 11. Ve 12. yy.da normandiyalıların etkisi altında kalmış ülkelerde normandiyalılar tarafından geliştirilen romanesk mimarlığının alt kategorisindeki mimarlık üslubudur. Normandiyalılar, fransanın kuzeyindeki bölgede yerleşmiş olan kimselerdir (en.wikipedia.org).

²⁸fransız gotik stili: Gotik stilinin temel özelliği, kaburgalı tonozlar, dayanma ayakları arasındaki cam duvarlar ve dayanma kemerleridir. 13. Yy'a kadar gotik stili sadece Fransa'da yaygın olarak kullanılmıştır ve gelişim evreleri bakımından “erken”, “yüksek” ve “geç” gotik olmak üzere üç döneme ayrılmıştır (Hasol, 2005).

²⁹feodal : Derebeylik anlamına da gelen feodalizm, ortaçağ Avrupa kentlerindeki toplumsal, siyasal ve ekonomik örgütleniş biçimi anlamına gelmektedir (tr.wikipedia.org).

avlulu evler, sosyal statüye bağlı olarak iki katlı ve merkeze yakın; yapım tekniği ve kullanılan malzemeler açısından sağlam; süsleme açısından zengin yapılar ortaya çıkmıştır. Demi'ye göre (1997), mahalleler arasında çıkmaz sokak olarak bilinen “cul-de-sac”³⁰ sistemi de bu dönemde görülmüştür (Şekil 17).



Şekil 17: Mahallelerdeki çıkmaz sokaklar (Demi, 1997)

Demi (1997), mahallelerin oluştuğu bu dönemde, batıda yer alan ermeni mahallesinin özelliklerinden bahsetmektedir. Karakteristik özelliklerinin kilise ve kamusal yapıların merkezde olması; aristokratlara ait iç avlulu evlerin etrafta olması; ve bahçe kapılarının çıkmaz sokaklara açılması olarak tarif etmiştir. Hatta bazı yapıların zemin katının sokağa göre düzenlendiğini açıklamıştır. Ermeni kilisesi, 2007 yılında UNDP tarafından finanse edilen proje ile restore edilmişti. Bağışkan (2014), 1373 tarihli yazıya atıfta bulunarak, Lefkoşa kentinde Ermeni, Kallikekion, Amaxareion adında mahallelerin de olduğunu belirtmiştir. Lefkoşa kentinde, altı tane köprü olduğunu, köprü isimlerinin³¹ kayıtlarda olmasına karşın, mahallelerin isimleri olmadığını veya yok olduğunu belirtmiştir. Farklı etnik kökene ve dini mezhepe ait 91 manastır ve kilisenin bulunmasına karşın, bu mahallelere isim verilip verilmediğinin bilinmediği belirtilmiştir.

³⁰ Cul-de-sac: Başka bir yola bağlanmayan, çıkmaz sokak (Hasol, 2005).

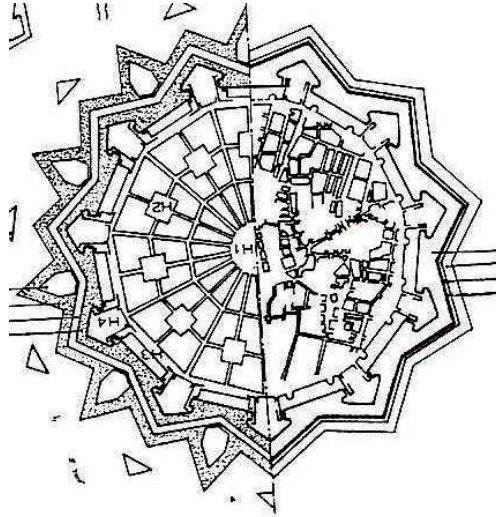
³¹1. “holy apostles” köprüsü, 2. “st. Domenic” köprüsü, 3. “transactions” köprüsü, 4. “jews” köprüsü, 5. “pillory” köprüsü, 6. “seneschal” köprüsü

4.4 Venedik Dönemi

Venedikliler, günümüzdeki surları inşa etmiştir. Daha önce inşa edilmiş olan Lüzinyan surları yıkılmış, ve çevresi daha küçük olan bugünkü sur duvarları, üç tane kapı³² ve onbir tane burç³³ inşa edilmiştir. Surların yapımı sırasında tüm ağaç ve diğer yapılar yıkılmış,

-

kanlıdere'nin akış yönü değiştirilmiştir. Bağışkan'a göre (2014), inşa edilmekte olan surların dışında kalan mahallelerde 1800 ev, 80 kilise, ve 2 manastır yıkılıp, malzemeler ise surların yapımında kullanılmıştır. Bu dönemde çizilen kent haritalarında, st. sophia katedrali, surlar ve burçlar belirgin olmasına karşın, mahallelerin sınırları belli değildir. Gürkan'a göre (1989), kent surları, merkezi st. sophia katedrali olan 3 millik bir daire üzerine planlanmıştır. Demi (1997) ve Michaelides (2012) ise surların İtalyan rönesans dönemi³⁴ yapılarından esinlenerek yapıldığını belirtmektedir. Keshishian (1978) ise, İtalya'da bulunan Palmanova kentinin³⁵ tasarımcısı Giulio Savargnano'nun Lefkoşa kenti için benzer bir plan tasarladığını belirtmiştir (Şekil 18). Fakat Lefkoşa kenti ile Palmanova kenti tamamen aynı değildir (Tablo 6).



³² baf kapısı (güney-batı) , girne kapısı (kuzey) , mağusa kapısı (doğu)

³³ barbaro, quirini, mula, roccas, tripoli, d'avila, costanza, podocataro, garaffa, flatro, loredano

³⁴ İtalyan rönesans dönemi: Avrupa'da ortaçağdan sonra, hümanizmin etkisiyle oluşan ve antik sanatın klasik öğelerine dayanan uyanış veya yeniden doğuş çağı. 16.yya dek süren italyan sanat ve mimarlığını kapsar. Rönesans yapıları, oranlara ve simetriye bağlıdır (hasol, 2005).

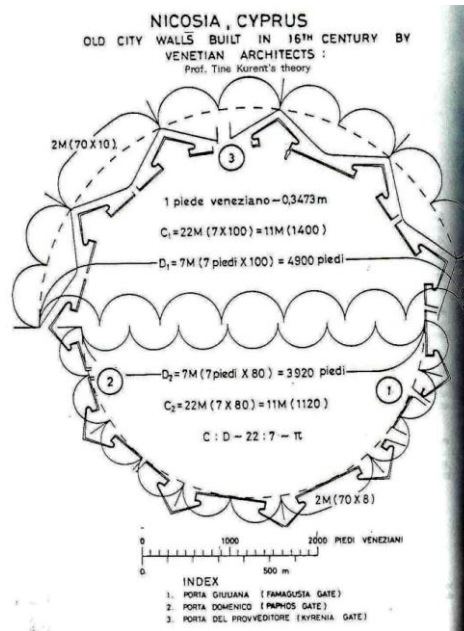
³⁵ Palmanova kenti: Rönesans'ın ideal kenti olarak adlandırılan Palmanova , İtalya'nın kuzey-doğusunda bir kenttir.

Şekil 18: Lefkoşa – palmanova kentleri karşılaştırması (Keshishian, 1978)

Tablo 6: Lefkoşa-palmanova kentleri karşılaştırması

Palmanova	Lefkoşa
• 9 tane burç • Merkezi sokak sistemi • surların içinde dolaşım mümkün. • Yapımı uzun sürede tamamlanmıştır	• 11 tane burç • Merkez st. Sophia katedrali fakat dolaşım kuzey-doğu yönündeki akslar üzerinden • Burçların altı toprak ile doldurulmuştur. • Yapımı kısa sürede tamamlanmıştır.

Lefkoşa'daki burçlar birbirine benzer olmasına rağmen, ölçüleri birbirinden farklıdır. Prof. Kurrents'in teorisine göre, Lefkoşa kentinin kuzey yarısında kalan burçlar birbirine daha yakın, güney yarısındaki burçlar birbirinden daha uzaktadırlar (Şekil 19).



Şekil 19: Venedik dönemi lefkoşa'nın burçları (Keshishian, 1978)

4.5 Osmanlı Dönemi

Osmanlı döneminde Lefkoşa suriçi kent dokusu, Tanzimat Sokak'ın eklenmesiyle birlikte gelişmiştir. Bitişik nizamdaki konutların oluşturduğu dar ve kıvrımlı yollar, kentin yapısını oluşturmuştur. 1831 yılında, 14 müslüman mahallesi, 8 rum mahallesi ve 1 ermeni mahallesinin olduğu toplam 26 mahalle³⁶ tespit edilmiştir. Osmanlı döneminde, daha önceki dönemlerden kalmış yapılar değiştirilmiş, yeniden kullanılmış, veya nadir olarak yıkılıp yeniden yapılmıştır. Osmanlı döneminde yapılan ve günümüzde yok olan yapılar da bulunmaktadır.

Giray'a göre 1915 yılına kadar Lefkoşa suriçi bölgesinin tüm sokak isimleri türkçe idi, fakat 1915 yılından itibaren türkçe olan sokak isimleri değiştirilmiştir. Şekil 20' de orijinal ve değiştirilmiş sokak isimleri belirtilmiştir. Şekil 20' de ayrıca yok olan han, hamam ve mescit yapıları da belirtilmiştir. Osmanlı döneminde, kentin yapısını oluşturan önemli bir gelişme de pazarların kurulmasıydı. Pazarlar³⁷, kentin ekonomik, ticari ve sosyal yapısını canlandırmakta, “zorunlu göç” emri ile Anadolu'nun güney illerinden Kıbrıs'a gelen zanaatkar kimseler için ticaret kent hayatının önemli bir parçasıydı. Osmanlı döneminde, Kıbrıs'ta Vakıflar İdaresinin kurulması³⁸, Kıbrıs'taki türk toplumunun varlığının ve yapılmış olan eserlerin korunması adına atılmış önemli bir adımdır.

³⁶Triptotis, phaneromeni, ayios antonios, ayios ioannis, aliniotissa, ayios kassianos, ayios savvas, apostolos loukas, ermeniyan, ayasofya, yeni cami, ömeriye, yahya paşa, tophane, karamanzade, arabahmet paşa, mahmut paşa, ibrahim paşa, korkut efendi, iplik pazarı, abdi ahmet paşa, haydar paşa, taht-el-kale

³⁷Manifaturacılar, terziler, dericiler, avrupalı kunduracılar, kunduracılar, türk ayakkabıcıları, iplikçiler, marangozlar, arabacılar, bakır eşyacılar, gümüşçüler, demir eşyacılar, toprak eşyacılar, tuhafiyeciler, tavernalar, sebze ve etçiler, balıkçılar, helvacılar, kadın pazarları, pamukçular, uncular, tahıl ve arpacılar, katırcılar/hayvancılar (Salvator, 2009)

³⁸Vakıflar idaresi: Vakıf veya Vakf, İslam hukukunda özel bir terimdir. Vakfolunan herhangi bir mal, mülk, vb., ne satılır, ne alınır, ne miras olarak kalır, ne bağışlanır ne de rehin olarak kullanılır. 1571 yılında kurulan vakıflar (evkaf) idaresi, toplumsal düzenin gerekleri doğrultusunda halkın ihtiyaçlarını karşılamaktadır (Altan, 1986).



Şekil 20: Lefkoşa suriçi osmanlı-türk izleri haritası

4.6 İngiliz Dönemi

Bağışkan'a göre (2014), bu dönemde kanlıderenin yatağı doldurulmuş ve üzerine inşaat yapan kimselere de araziler hibe edilmiştir. 1903 yılında hükümet sarayı ve hastahane elektrikle aydınlatılmaya başlandı , evlere ise 1913 yılında ilk olarak elektrik verilmiştir. Kent içerisindeki yollar genişletilmiş, sur kapılarının etrafından yollar geçirilmiş, ve kapıların dışındaki surduvarlarından da yollar açılmıştır. İngiliz dönemindeki imar faaliyetleri Gazi (2013) tarafından yapılan “Lefkoşa’da İngiliz Dönemi İmar Faaliyetleri” başlıklı yüksek lisans tezinde detaylı bir şekilde incelenmiştir. Gazioğlu’na (2003) göre İngiliz döneminde yapılan bu faaliyetler kentteki dokunun ve cephelerin bozulmasına yol açmış ve kentin kimliğine de büyük ölçüde zarar vermiştir. Lüzinyan sarayı yıkılmış ve yerine İngiliz koloni stilinde³⁹ hükümet konağı inşa edilmiştir. “venedik sütunu” üzerindeki st. mark aslanı değiştirilerek, sarayönü meydanı’na yerleştirilir. Bu dönemde, İngiliz koloni stilinde resmi ikamet konutları ve konut alanları tasarlanıp uygulanmıştır.

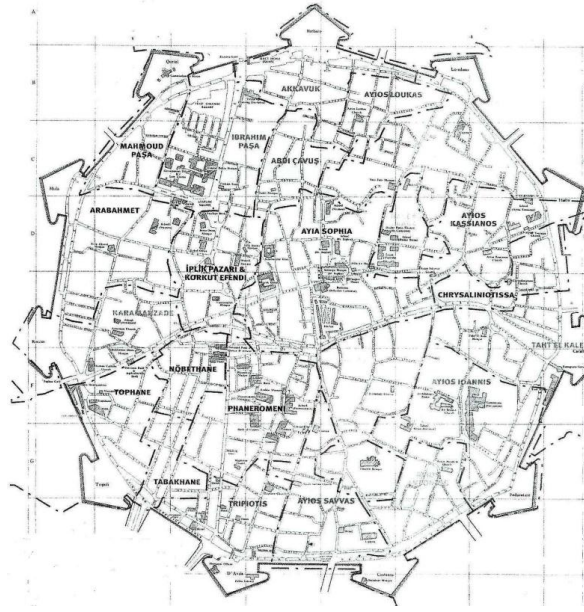
³⁹ İngiliz koloni stili: Dönemin İngiliz üslubunun, kıbrıs’taki yerel koşullara göre şekillenmiş olan sentez mimarlık üslubu

Surdışında da mahalleler oluşmuştu. Neo-klasik stilinde⁴⁰ kamu yapıları da bu dönemde tasarlanıp inşa edilmiştir. İngiliz döneminde Lefkoşa suriçi bölgesinin haritası 1881 yılında kitchener tarafından yapılmıştır (Şekil 21). 1931 yılından itibaren kırsal alanlardan göç alan Lefkoşa suriçi bölgesinde ticari merkezinin ve imalat alanlarının genişlemesi ile birlikte yapılar, yoğun konut alanları veya işyerlerine dönüştürülmüş, ve işlevsel bozulma süreci yaşanmıştır (Gazioğlu, n.d.). 1946 yılında yürürlüğe giren yollar ve binalar düzenleme yasası ile de yapıların ihtiyaçlar doğrultusunda değiştirilmesine, yıkılıp yeniden yapılmasına olanak tanınmıştır. Şekil 22 ve Şekil 23'te İngiliz döneminde çizilen diğer haritalar gösterilmiştir.



Şekil 21: Lefkoşa suriçi haritası (Kitchener, 1881)

⁴⁰ Neo-klasik stili : Yeni-klasikçilik anlayışı, geç barok ve rokokoya tepki olarak doğan ve klasik üsluba duyulan hayranlıkla eski yunan ve roma mimarlıklarını yada italyan rönesansını taklit eden mimarlık anlayışıdır (hasol, 2005).



Şekil 22: 1956 yılında çizilen lefkoşa suriçi'nin 23 mahallesi



Şekil 23: 1927 yılında çizilen ibrahim paşa mahallesi tapu haritası

4.7 Kıbrıs Cumhuriyeti Dönemi

Kıbrıs Cumhuriyeti'nin kurulmasından sonra yaşanan siyasi gelişmeler nedeni ile Lefkoşa suriçi bölgesi, uzun süre nüfus hareketliliği yaşamış, güney ve kuzey olmak üzere iki kesime ayrılmış, ve güney kesimi ile kuzey kesimi farklı bir gelişim göstermiştir. 1963 yılında Lefkoşa suriçi bölgesindeki türk nüfus kuzeye, rum nüfus güneye yerleşmiş, ayrıca kırsal alanlardan ve varoşlardan da bölgeye yerleşenler olmuştur fakat bu dönemde yapılara herhangi bir müdahale yapılmamıştır (Gazioğlu, n.d.). 1974'ten itibaren Lefkoşa suriçindeki türk nüfusun çoğunluğu rumların bırakmış oldukları diğer kent merkezlerine, köylere ve varoşlara yerleştirilir (Gazioğlu, n.d.). 1979 yılında Lefkoşa suriçinin gelişimi Lefkoşa İmar Planı (Nicosia Master Plan) kapsamında türk ve rum toplumlarının başlattığı ortak çalışmalarla birlikte ele alınmıştır.

4.8 Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Dönemi

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti kurulduktan sonra, 1985 yıllarında, nüfus hareketliliği yaşanmıştır. Türkiye'den gelen nüfus Lefkoşa suriçine yerleştirilmiş, suriçindeki nüfus ise varoşlara veya sosyal konutlara yerleştirilmiştir (Gazioğlu, n.d.). Gazioğlu'nun (n.d.) yapmış olduğu çalışmaya göre, 1996 yılında devlet planlama örgütü tarafından yapılan sayımda Lefkoşa suriçi de-facto nüfus, tahmin edilen nüfustan yaklaşık olarak 3000 kişi fazla çıkmıştır. Lefkoşa suriçi bölgesini koruma ve canlandırma çalışmaları devam etmesine rağmen alt ölçekli bir koruma imar planı bulunmamaktadır. Lefkoşa İmar Planı⁴¹ kapsamında koruma mümkün olabilmektedir. Ayrıca, Lefkoşa suriçi kuzey kesiminde tarihi dokuda yapılmış olan modern binalar, tarihi yaşam alanlarında çelişkiye yol açtığı ortaya konmuştur (Turkan, 2008).

4.9 Bölüm Sonu

Lefkoşa suriçi bölgesinin fiziksel gelişimi sekiz tarihi dönemde incelenmiş, ve değerlendirilmiştir. İlk dönemde, Tunç devrinden Roma dönemine kadar olan tarihi dilimde, Suriçi bölgesinde yerleşim yerine rastlanmamış olmasına karşın, genellikle kıyı antik kentlerinden getirtilen kalıntılara rastlanmıştır. Kalıntılar, mezar kalıntıları, sütunlar,

⁴¹ Lefkoşa İmar Planı: Lefkoşa İmar Planı, 1979 yılında rum ve türk toplumlarının ortaklığında başlatılan çalışmalarla birlikte, 2001 yılında resmi olarak yürürlüğe girmiştir. 55/89 sayılı imar yasası uyarınca planlama makamı olan şehir planlama dairesi tarafından hazırlanır.

çanak-çömlek veya mosaik parçaları olabilmektedir. Roma döneminden itibaren, kentin yapısı ile ilgili varsayımlar yapılmıştır. Bizans döneminde, Lefkoşa kenti, Girne dağlarındaki kaleler ile birlikte adadaki savunma sisteminin bir parçası olmuştur. Günümüzde ayakta olmayan fakat geçmişte var olduğu varsayılan Bizans kalesi, kentin savunma açısından önemini ortaya koymaktadır. Lüzinyan döneminde ise kentte yıkım ve yeniden inşa etme ihtiyacı doğmuştur. Savunmayı artırmaya çalışan Lüzinyanlar, kenti surlarla çevrelemiştir. Fakat Venedikliler, Lüzinyanların yapmış olduğu surları yıkarak, yeni bir proje inşa ettirmiştir. Venedikliler sadece askeri savunma amaçlı kenti geliştirmiştir. Osmanlı döneminde, kentteki halkın ihtiyaçları doğrultusunda ve kültürel yaşantının geliştirilmesi amacıyla kente yeni işlevler kazandırılmış, var olan yapılar korunmuş, dönüştürülmüş ve korunmuştur. Osmanlı döneminde Türk mimarisi stilindeki camiler, hanlar, hamamlar, çeşmeler, konutlar günümüzde tarihi dokuya damgasını vurmuştur. Vakıflar idaresinin kurulması, kentteki faaliyetlerin sürdürülmesine olanak sağlamıştır. İngiliz döneminde ise kent surdışına taşmış fakat Suriçi bölgesi idari, ticari merkez olarak varlığını sürdürmüştür. Sömürge ülkesi olan İngiltere, ulaşım ve altyapıyı geliştirmiş, kent içinde var olan işlevleri sürdürmeye çalışmıştır. Kentteki ilk gelişim planı, ve kentin gelişimini etkileyen ilk yasa bu döneme aittir. 1950'li yıllarda Modern mimari stilinde betonarme karkas ve çok katlı yapılar kent dokusunu değiştirmiştir. Son dönemde ise 1960 yıllarından itibaren kentteki çöküş süreci başlamış; sosyal, fiziksel, çevresel ve ekonomik sorunlar karşımıza çıkmıştır. Kıbrıs Cumhuriyeti döneminde rum kesimindeki yapılaşma tarihi kent dokusuna zarar vermiştir, fakat türklerin ekonomik olanaksızlıkları tarihi kent dokusu için avantaj oluşturmuştur. Kuzey kıbrıs türk cumhuriyeti döneminde bürokrasi ve siyasi iradenin zayıf olması Lefkoşa'nın tarihi dokusuna zarar vermekte, denetimsizlik ve yetkili kurul kararlarının uygulanamaması ise dezavantaj olmuştur.

BÖLÜM 5

LEFKOŞA SURİÇİ – KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA İNCELENMESİ

Lefkoşa suriçi bölgesi, kentsel dönüşüm kapsamında incelendiği zaman mahallelerdeki sorunlar farklı uygulama biçimleriyle giderilmeye çalışılmıştır. Ömeriye Mahallesi, Selimiye Mahallesi, Faneromeni (Yahya Paşa) Mahallesi, İplik pazarı & Korkut Efendi Mahallesi ve Arabahmet Mahallesi’nde uygulanan canlandırma projeleri olmasına rağmen, İbrahim Paşa Mahallesi’ndeki uygulamalar uygulanan ankete göre yetersiz kalmış olduğu ortaya çıkmıştır. 60/1994 sayılı eski eserler yasasına göre taşınmaz eski eserleri kullanım şartları belirlenmiştir fakat kullanılmayan taşınmaz eski eserler için yeniden kullanıma özendirici bir önlem alınmamıştır (Şekil 33).

“ Taşınmaz eski eserler ile doğa varlıklarını kullananlar ve/veya kullanımdan doğan intifa hakkından yararlananlar, bunların koruma ve korunmalarıyla ilgili bakım, onarım, restorasyon, tanıtma ve benzer, işlerini bu Yasada ve bu Yasaya uygun olarak müdürlükçe belirlenen usul ve esaslara göre yapmakla ve bunun için gerekli masrafları karşılamakla yükümlüdürler ” (Eski eserler yasası, 1994).

Ayrıca;

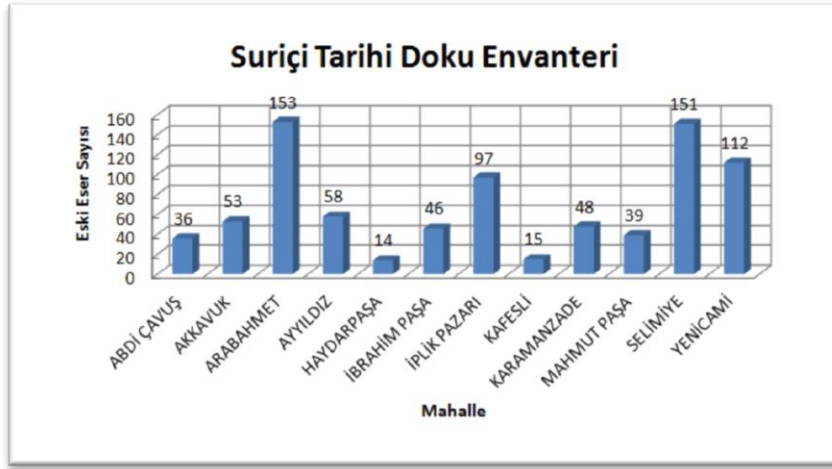
“ Bu Yasa çerçevesinde listelenmiş taşınmaz eski eserler ile doğal sit alanı olan parseller, taşınmaz mallarla ilgili her türlü vergi, resim ve harçtan, ayrıca Müdürlük iznine uygun olarak taşınmaz eski eserlerde yapılan bakım ve onarım, restorasyon ve inşaat işleri her türlü belediye vergisi harç ve katılma paylarından muaftır ” (Eski eserler yasası, 1994).

Kullanılmayan taşınmaz eski eser yapılar mülkiyet yapısındaki çeşitlilikten ve LİP’te belirtildiği gibi yasaların mal sahibini korumamasından dolayı kullanılmamaktadır, fakat yasaya göre;

“ Kısım veya tamamen gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetine geçmiş olan veya mülkiyetinde bulunan gerekli taşınmaz eski eserler, doğa varlıkları, eski eser alanları ve/veya bu Yasa amaçları bakımından, bakım, onarım ve restorasyon sorumluluklarını yerine getirmeyen malikler ile tasarruf sahiplerinin mülkleri, Müdürlükçe hazırlanacak programlara uygun olarak bu Yasa ile yürürlükteki mevzuat çerçevesinde kamulaştırılabilir veya mala el konabilir ” (Eski eserler yasası, 1994).

Korucu’nun (2012) yapmış olduğu çalışmaya göre Lefkoşa suriçi bölgesi kuzey kesiminde listelenmiş 822 adet eski eser yapısı bulunmaktadır (Tablo 7).

Tablo 7: Suriçi, tarihi doku içerisinde listelenmiş eski eser binaların mahallelere göre dağılımı (Korucu, 2012).



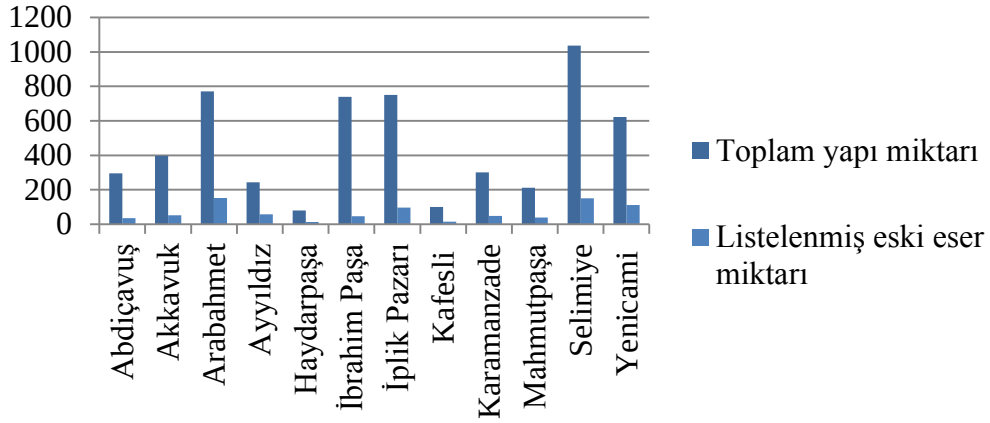
Korucu'nun (2012) yapmış olduğu çalışmaya göre Lefkoşa suriçi bölgesi kuzey kesiminde toplam 5551 adet yapı bulunmaktadır (Tablo 8).

Tablo 8: LTB sınırları içerisinde binaların niteliğine göre sınıflandırılması (Korucu, 2012)

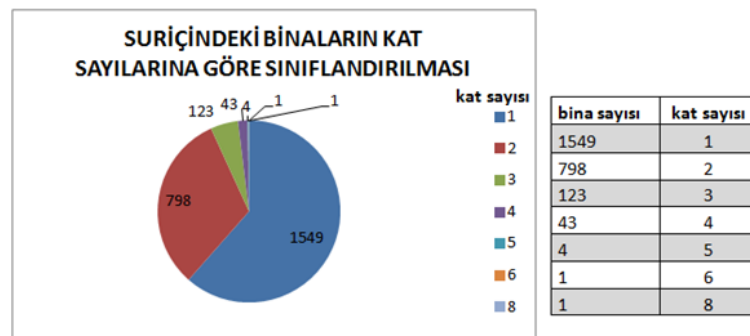
MAHALLE	ALAN (Km2)	KONUT	İŞYERİ	KAMU İŞYERİ	İNŞAAT	DİĞER	TOPLAM
ABDİÇAVUŞ	0.04	215	68	2	0	11	296
AKKAVUK	0.06	275	101	1	0	21	398
ARABAHMET	0.11	270	449	14	2	36	771
AYYILDIZ	0.03	198	39	1	1	4	243
HAYDARPAŞA	0.03	47	25	6	0	3	81
İBRAHİMPAŞA	0.09	249	453	16	3	19	740
İPLİK PAZARI	0.06	98	603	7	3	39	750
KAFESLİ	0.06	93	4	1	0	2	100
KARAMANZADE	0.07	143	141	3	0	14	301
MAHMUTPAŞA	0.05	134	67	4	1	6	212
SELİMİYE	0.14	261	709	7	0	60	1037
YENİCAMİ	0.1	529	64	1	1	27	622

Lefkoşa suriçi bölgesindeki toplam yapı miktarının , listelenmiş eski eser miktarına oranı aşağıda belirtilmiştir. Buna göre, Lefkoşa suriçi bölgesinde her yedi yapıdan bir tanesinin listelenmiş eski eser yapısı olduğu ortaya çıkmıştır (Tablo 9).

Tablo 9: Lefkoşa suriçindeki toplam yapı ve listelenmiş eski eser miktarı

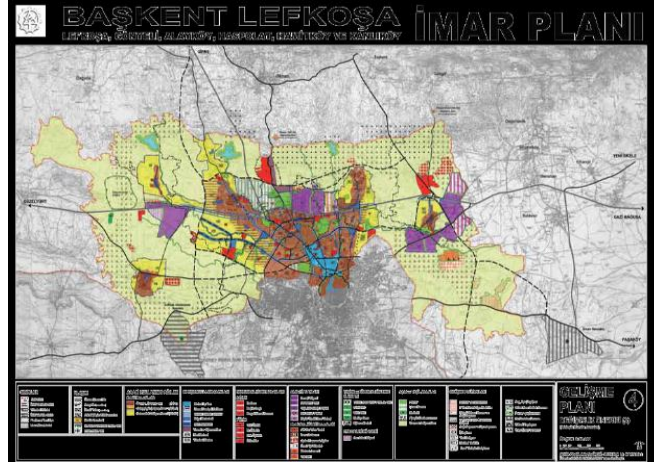


Özellikle İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki yeni yapıların miktarının fazla olması ve listelenmiş eski eser miktarının az olması dikkat çekmektedir. Korucu'ya (2012) göre ortaya çıkan bu yapılaşma Suriçi kent silueti ve tarihi dokusu ile bağdaşmamaktadır. İbrahim Paşa Mahallesi Girne Caddesi üzerinde 3 kattan yüksek yapılara da rastlanmaktadır. Lefkoşa suriçi bölgesinde 3 katlı 43 adet bina, 4 katlı 5 adet bina, 1 adet 6 katlı ve 1 adet 8 katlı bina bulunmaktadır (Korucu, 2012). 3 katlı ve daha fazla katlı binalar genellikle ticaret aksını oluşturan Girne Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır (Şekil 24).

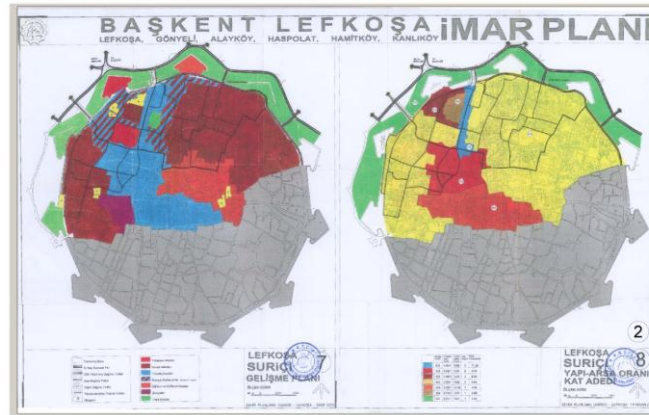


Şekil 24: Suriçi bölgesindeki binaların kat sayısı ve bina adedine göre sınıflandırılması (Korucu, 2012)

1946 yılından 1999 yılına kadar imar mevzuatını düzenleyen Fasıl 96 yollar ve binalar yasasıdır. Bu yasa altında yapılan tüzük genellikle binaların yapı-arsa oranlarını ve yüksekliklerini düzenlemektedir. 1994 yılında yürürlüğe giren 60/94 sayılı eski eserler yasası ile anıtlar yüksek kurulu oluşturulmuş ve mimari karakteristik olarak değerli görülen binalar listeler halinde resmi gazetede yayınlanarak koruma altına alınmışlardır. 1999 yılında ilan edilen Lefkoşa emirnamesi ile Lefkoşa İmar Planı kararları uygulanmaya başlanmıştır (Şekil 25) . 2001 yılında ise Lefkoşa İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Lefkoşa suriçi gelişme planı oluşturulmasına rağmen, alt-ölçekli bölgesel Lefkoşa suriçi koruma imar planı oluşturulamamıştır (Şekil 26). Özellikle ticaret aksı üzerinde konumlanmış olan İbrahim Paşa Mahallesi'nde konut, ticaret, idari ve karışık kullanım gibi birçok işlev bulunmakta, fakat listelenmiş tarihi yapıların işlev şeması oluşturulmamıştır.



Şekil 25: Lefkoşa imar planı, gelişme planı (LİP, 2012)

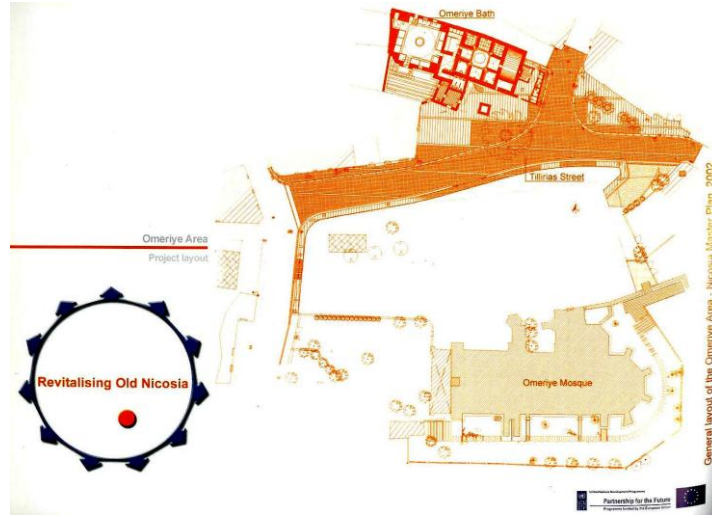


Şekil 26: Lefkoşa imar planı, lefkoşa suriçi gelişme planı ve yapı-arsa oranı (LİP, 2012)

5.1 Çevresel, Fiziksel, Sosyal, Ekonomik Sorunlar

5.1.1 Ömeriye mahallesi

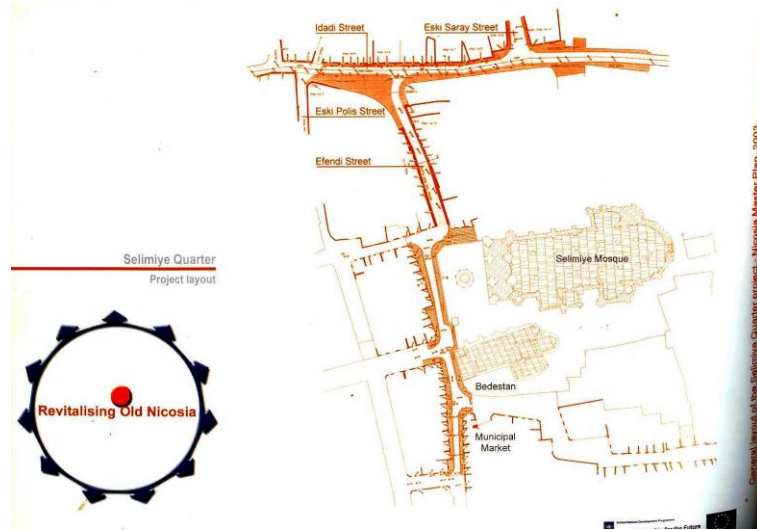
Ömeriye Mahallesi'nde, proje öncesindeki sorunlar; fiziksel yıpranma, altyapının eskimiş olması ve bölgede yaşayan sakinlerin alanı kullanamama durumu ile karşı karşıya olmalarıydı. Ömeriye Mahallesi projesinde, aynı isimde cami, hamam ve tillirias platia (ömeriye/hızır) sokağı bulunmaktadır (Şekil 27).



Şekil 27: Ömeriye mahallesi projesi (Revitalising Old Nicosia, 2004)

5.1.2 Selimiye mahallesi

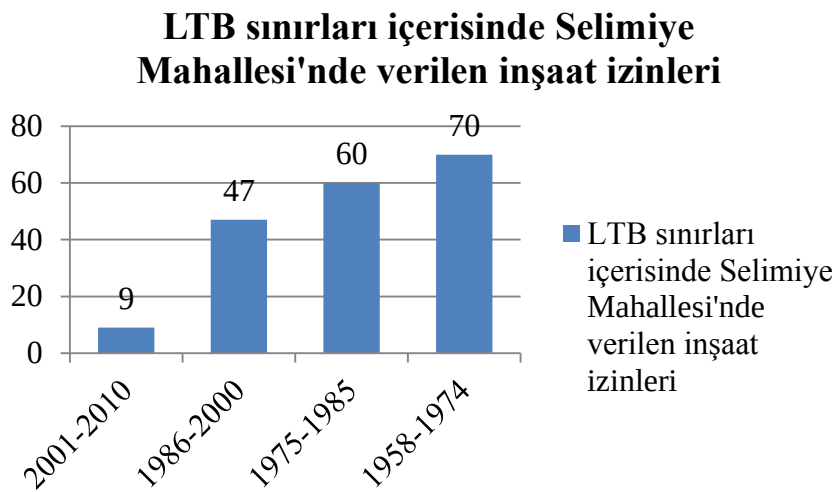
Selimiye Mahallesi'ndeki sorun, trafik ve araç yoğunluğunun tarihi dokudaki yapılara zarar vermesi ve cepheleri kirletmesidir. Altyapının yetersiz, kullanışsız ve eskimiş olması fiziksel yıpranmayı hızlandırmıştı. Mahalledeki otopark eksikliği ve dar yollar trafik sorununa yol açmıştı. Selimiye Mahallesi, Cami, Bedesten, İdadi Sokak ve Efendi Sokak alanını kapsamaktadır (Şekil 28).



Şekil 28: Selimiye mahallesi projesi (Revitalising Old Nicosia, 2004)

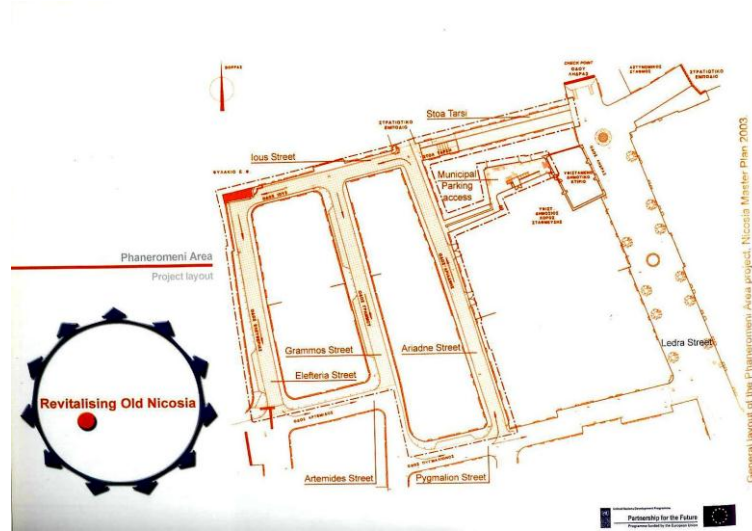
Selimiye Mahallesi’nde verilen inşaat izin miktarı tarihsel süreç içerisinde azalmıştır. 1994 yılında yürürlüğe giren eski eserler yasası ile birlikte verilen izinler azalmış ve 2001 yılında yürürlüğe giren Lefkoşa İmar Planı ile birlikte ise verilen inşaat izinleri tamamen azalmıştır. 1994 yılına kadar verilen inşaat izinlerinin yapıların inşaatı için verildiği öngörülmekte, 1994 yılından itibaren ise verilen inşaat izinlerinin tadilat, tamirat veya restorasyon için verildiği öngörülmektedir (Tablo 10).

Tablo 10: Selimiye mahallesi’nde verilen inşaat izinleri (Korucu, 2012)

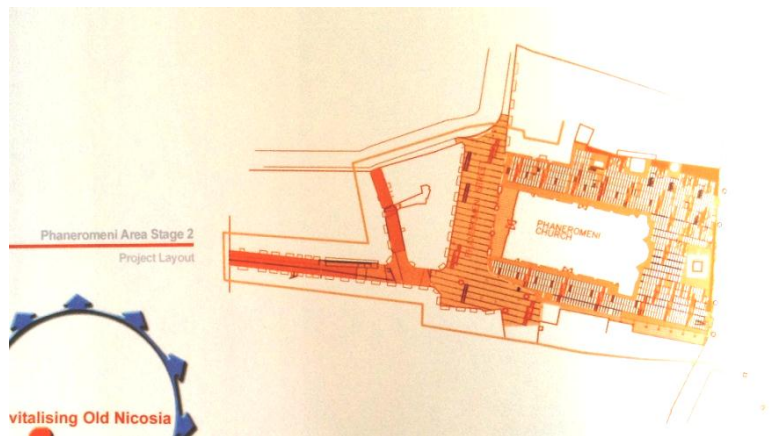


5.1.3 Faneromeni (yahya paşa) mahallesi

Faneromeni Mahallesi canlandırma projesi, Faneromeni kilisesi ve okulunu ve bu alan içerisinde yer alan yapı ve çevreyi kapsamaktadır. İki etapta tamamlanan proje, altyapısı eskimiş, eski canlılığını kaybetmiş, düzensiz trafik akışına sahip ticari bölgeyi canlandırmayı amaçlamaktadır (Şekil 29, Şekil 30).



Şekil 29: Faneromeni (yahya paşa) mahallesi I. etap projesi (Revitalising Old Nicosia, 2004)



Şekil 30: Faneromeni (yahya paşa) mahallesi II. etap projesi (Revitalising Old Nicosia, 2004)

5.1.4 İplik pazarı & korkut efendi mahallesi

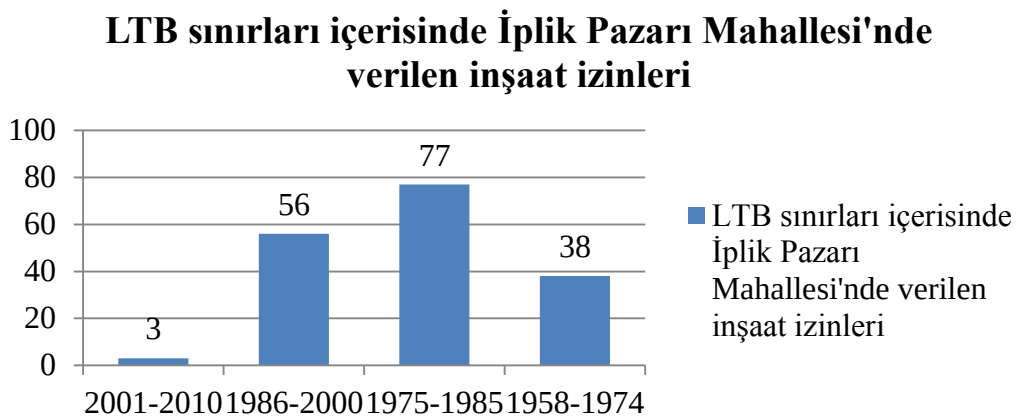
İplik pazarındaki sorun, dükkan ve işyerlerinin düzensiz trafik akışından dolayı canlılığını kaybetmesidir. Yoğun trafik akışı; altyapının yetersiz ve eskimiş olması mahalledeki temel sorun olmuştur. Yayalaştırma projesinin detayları Şekil 31'deki gibi küçük bir alanı kapsamaktadır.



Şekil 31: Yayalaştırma güzergahı (Erişim 2012, <http://www.lefkosabelediyesi.org.tr>)

İplik Pazarı Mahallesi'nde verilen inşaat izinlerinin zaman içerisinde arttığı ve tekrar azaldığı ortaya çıkmıştır. Ticaret aksının üzerinde konumlanmış olan ve işyeri sayısının oldukça yoğun olduğu İplik Pazarı Mahallesi'nde tadilat tamirat ve restorasyon izinlerinin yanında yeni inşaat izinlerinin de oldukça fazla olduğu öngörülmektedir. 2001 yılında LİP ile birlikte izinlerin oldukça azaldığı öngörülmektedir (Tablo 11).

Tablo 11: İplik pazarı mahallesi'nde verilen inşaat izinleri (Korucu, 2012)



5.1.5 Arabahmet mahallesi

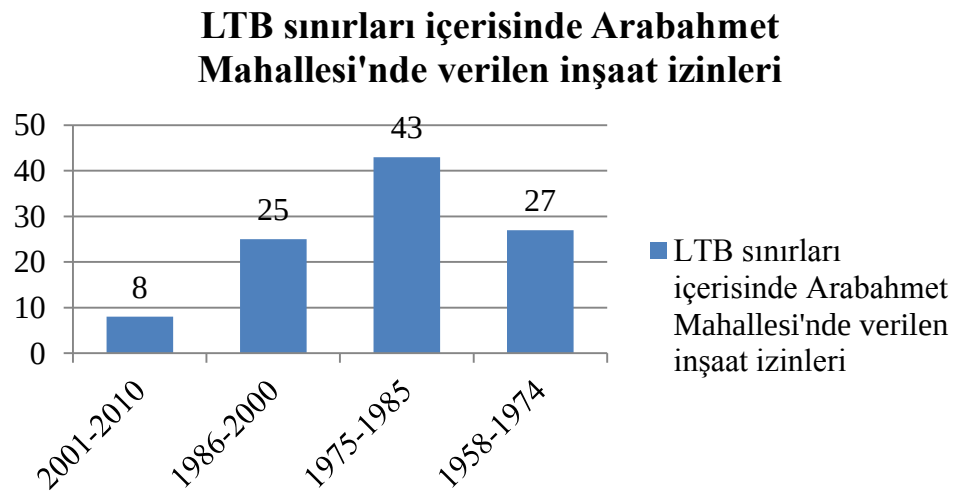
Arabahmet Mahallesi'ndeki sorun, bölgenin terk edilmesi ve yapıların boş olarak kalması ve yıkılmış harap durumda olmasıydı. Günümüzde de mahalleyi canlandırmak için yapılan çalışmalar devam etmektedir (Şekil 32).



Şekil 32: Arabahmet mahallesi'nden bir görünüş

Arabahmet Mahallesi'nde verilen inşaat izinlerinin zaman içerisinde artıp, tekrar azaldığı görülmüştür. Modern yapılar için verilen inşaat izinlerinin 1975-1985 yılları arasında olduğu öngörülmekte, tadilat, tamirat ve restorasyon izinlerinin ise daha sonraki yıllarda artış gösterdiği öngörülmektedir. 2001 yılında ise LİP ile birlikte verilen inşaat izinleri oldukça azalmıştır (Tablo 12).

Tablo 12: Arabahmet mahallesi'nde verilen inşaat izinleri (Korucu, 2012)



5.1.6 İbrahim Paşa Mahallesi

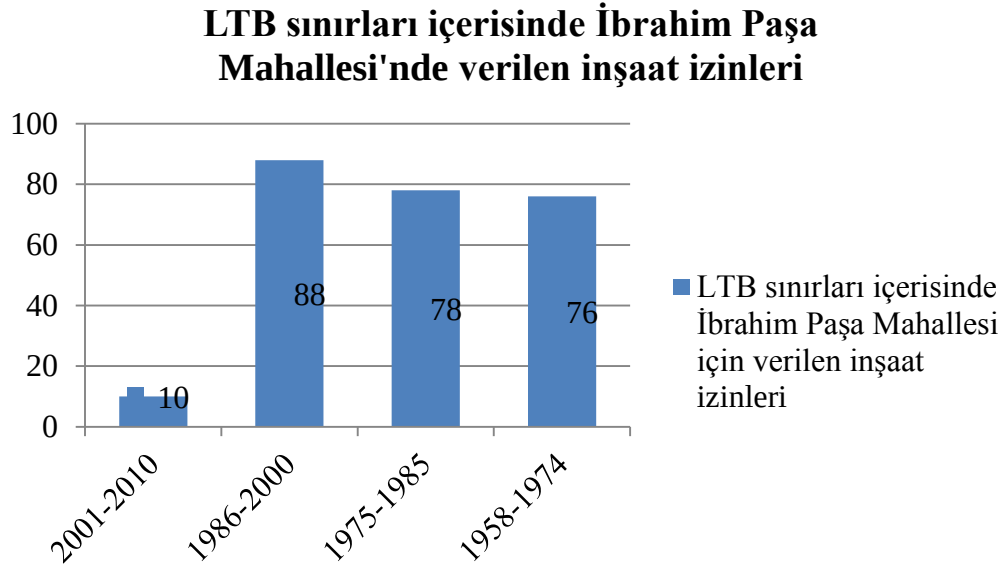
İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki problemler Bölüm 1'de açıklanmıştır. Ayrıca, Mahalle'de kullanılmakta olan ve kullanılmayan cumbalı yapılar da bulunmaktadır. (Şekil 33).



Şekil 33: İbrahim paşa mahallesi'nde kullanılan ve kullanılmayan cumbalı yapılar

Verilen inşaat izinleri incelendiğinde, İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki izinlerin zaman içerisinde artış gösterdiği ortaya çıkmıştır. Ticaret aksı üzerinde konumlanmış olan İbrahim Paşa Mahallesi'nde yeni inşaat izinlerinin arttığını ayrıca tadilat, tamirat ve restorasyon izinlerinin de kıyasla daha az olduğu öngörülmektedir. 2001 yılında LİP ile birlikte ise verilen inşaat izinleri miktarı tamamen azalmıştır (Tablo 13).

Tablo 13: İbrahim paşa mahallesi’nde verilen inşaat izinleri (Korucu, 2012)



5.2 Ortaklık Modeli

Ömeriye Mahallesi, Selimiye Mahallesi, Faneromeni Mahallesi, ve Arabahmet mahallesindeki çalışmaların finansmanı Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) kapsamında Avrupa Birliği (AB), teknik konularda ise yerel uzmanlar görev almıştır. Arabahmet Mahallesi projesi için 2004 yılında oluşturulan arabahmet geliştirme şirketi ile özel mülk sahipleri de projeye dahil edilmiş ve projenin canlandırılmasına yeni bir soluk kazandırılmıştır. Korucu’ya göre (2012) projenin, aradan geçen yıllara rağmen hedeflerine ulaştığını söylemek mümkün olmamıştır. Çalışmanın başarıya ulaşmamasının en büyük nedenlerinden birisi yönetsel planlama gücünün iyi kullanılamamasıdır. İplik Pazarı ve Korkut Efendi Mahallesi’nde yapılan yerel kaynaklı yayalaştırma projesinde, halk/kullanıcılar sürecin dışında tutulmuştur. Tarihsel süreç içerisinde İbrahim Paşa Mahallesi’nde yapılan yıkım ve yeniden yapım çalışmaları ise özel yatırımcıların finanse ettiği projelerle uygulanmıştır.

5.3 Uygulanma Biçimi

İplik Pazarı ve Korkut Efendi Mahallesi'nde uygulanan yayalaştırma projesi küçük ölçekli olmasına rağmen, halkın katılımı sağlanamadığı için kullanıcılar tarafından başarısız olarak nitelendirilmiştir. İncelenen örneklerle karşılaştırıldığında, kullanıcıların bölgeyi terk etmesi sorunlarıyla karşılaşmıştı. Diğer mahallelerdeki yapılar fiziksel olarak restore edilmiş, altyapı yenilenmiş, fakat halkın yer değiştirmesi söz konusu olmamıştır. İbrahim Paşa Mahallesi'nde yenileme (yıkıp, yeniden-yapma) söz konusu olmuştur. İngiliz dönemi mimari stilini yansıtan türk bankası binası, 1980 yılında yıkılmış ve yerine modern dönem mimarlık stilini yansıtan banka binası inşa edilmiştir (Şekil 34) . Girne Caddesi üzerinde bulunan Dr. Fazıl küçük müzesi olarak kullanılan yapının cephesi ise yenilenmiştir. Venedik Sütunu'nun koruma çalışmaları devam etmiş, modern stilde inşa edilen türk bankasının cephesi ise yenilenmiştir.



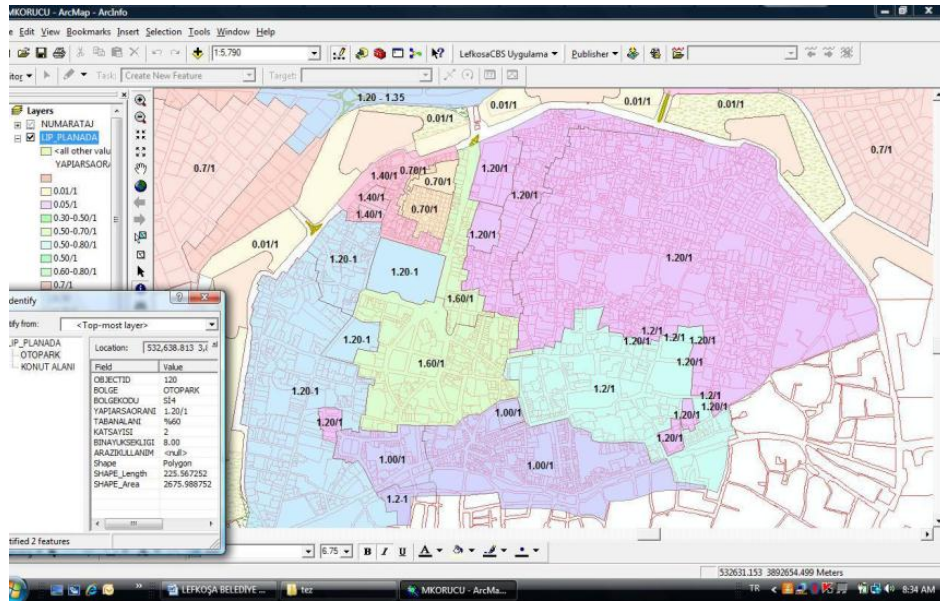
Şekil 34: Eski türk bankası binası (Rüstem, 1961)

Bedevis pastanesi yıkılmış ve yasal yetersizlikten dolayı yapı-arsa oranına aykırı bir şekilde yerine çok katlı ziraat bankası binası inşa edilmiştir. Şekil 35'de görünen okaliptüs ağaçlarının birkaçı ise yerinden sökülmüştür (Akıncı, 2010).



Şekil 35: Okaliptüs ağaçları ve bugünkü ziraat bankası arazisi (Marangou, 1996)

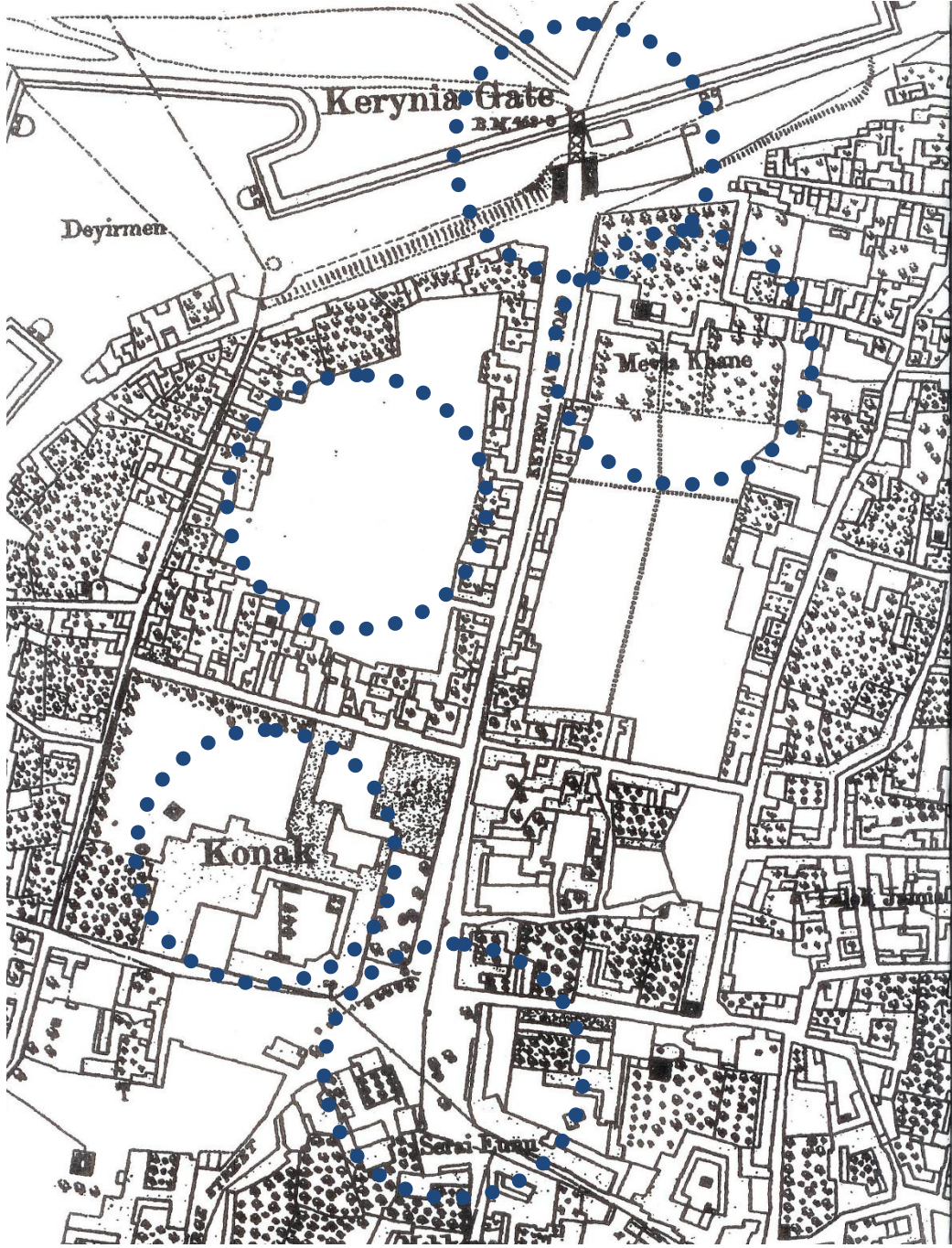
Korucu'ya (2012) göre ise Lefkoşa suriçinde ArchGIS ile yapılan sorgulamada, mevcut durumdaki yapı-arsa oranları, uyulması gereken yapı-arsa oranları ile çelişmiş ve Lefkoşa İmar Planı'na aykırı bir şekilde uygulanmıştır (Şekil 36).



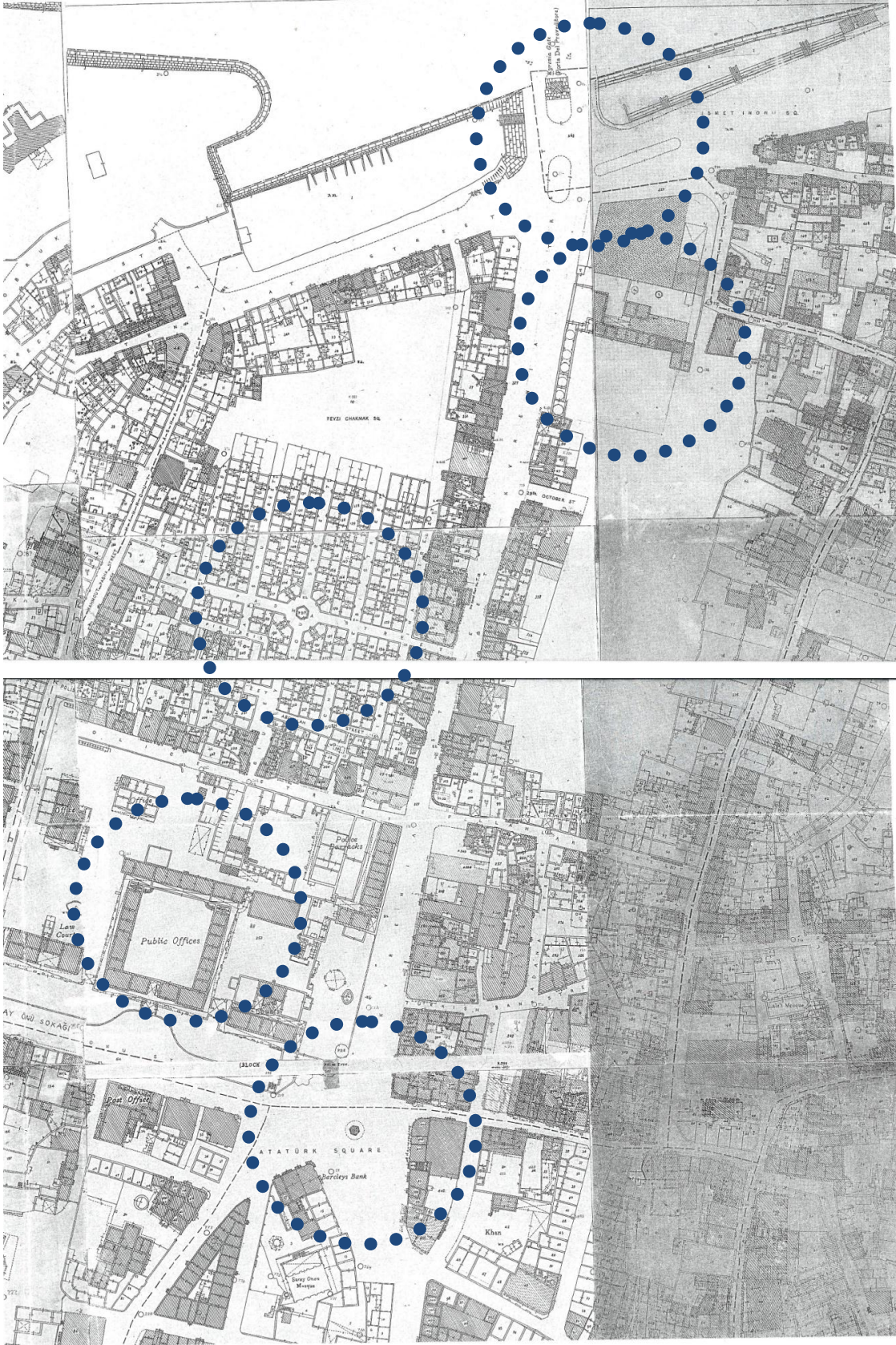
Şekil 36: Suriçi bölgesi'nin LİP kararlarına göre yapı-arsa oranları (Korucu, 2012)

5.4 İbrahim Paşa Mahallesi

İbrahim Paşa Mahallesi'nin İngiliz dönemi'nde çizilen iki haritası aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 37: 1881 yılında çizilmiş kitchener haritasında ibrahim paşa mahallesi



Şekil 38: 1927 yılında çizilmiş tapu haritasında ibrahim paşa mahallesi

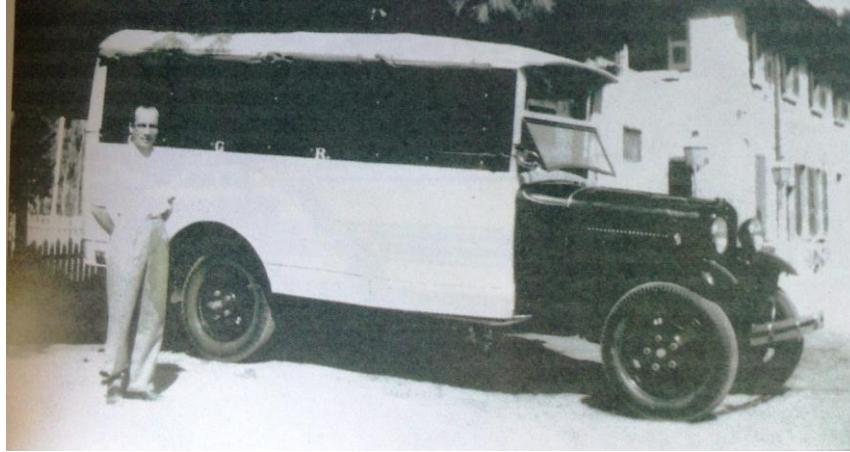
1881 yılları arasında çizilen kitchener haritası (Şekil 37) ve 1927 yılında çizilen tapu haritaları (Şekil 38) incelendiğinde ve karşılaştırıldığında, İbrahim Paşa Mahallesi'nde özellikle Girne Kapısı, Mevlevi Tekke yapısı, Samanbahçe Evleri'nin bulunduğu arazi, Lüzinyan Sarayı'nın bulunduğu arazi, ve Sarayönü Meydanı'ndaki değişim ve dönüşüm ortaya konmuştur. İngiliz dönemindeki imar faaliyetleri kenti büyük ölçüde değiştirmiştir. Taşınmaz eski eserler ve anıtlar yüksek kurulunun 1984 ve 1998 yılında yapmış olduğu toplantılarda, eski eser olarak tespit edilen, tapu kaydına "eski eser" olarak kaydedilen ve tescil edilen taşınmaz mallar listelenmiştir. Ayrıca, İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki tüm yapıların envanter kayıtları 46.2.IV, 46.2.VIII, 46.2.XII, 46.3.IX, 46.3.V, 46.3.I numaralı haritalarda Eski Eserler ve Müzeler Dairesinde bulunmaktadır. Envanter kayıtlarına göre, anıtlar yüksek kurulu kararları öncesi yıkılıp, tarihi doku ile uyum sağlamayan betonarme yapılar inşa edilmiştir. Fakat, 60/1994 sayılı eski eserler yasasına göre, yeni inşa edilecek olan yapıların, tarihi doku ile uyum sağlaması koşulu aranmaktadır:

" İmar Yasası kuralları uyarınca herhangi bir planın ve/veya emrnamenin yürürlükte olmadığı durumlarda, sit alanı ve/veya sit alanı olma özelliğine sahip bir alanda, taşınmaz eski eser ve doğa varlığı bulunan parseller dışında kalan alanlarda veya taşınmaz eski eser ve doğa varlıklarının korunma alanlarında yapılması tasarlanan ve inşaat izni için başvurulmuş inşai ve fiziki müdahale ile ilgili proje hakkında Anıtlar Yüksek Kurulu'nca karar verilirken, bölgenin karakteri ve/veya bölgedeki yapıların tarzları, özellikleri, yükseklikleri, mimari yapım malzemesi açısından uyumu, görsel, çevreden algılanma ve benzer hususlar göz önünde bulundurulur " (Eski Eserler Yasası, 1994).

5.4.1 Girne Kapısı

İngiliz döneminde kitchener tarafından çizilmiş olan kent haritasında (Şekil 37), Girne Kapısı'nın dar ve alçak bir geçit olduğu farkedilir. Osmanlı dönemi ana arterlerden birtanesi olan Girne Kapısı'ndaki geçişler Lefkoşa'ya ticaret için gelen köylüler tarafından yapılmaktaydı. Michaelides'e göre (2012) kapılar gündeğümünde açılır ve günbatımında kapanırdı. Kapıdan geçişler at arabası, at, eşek, yaya veya bisiklet ile yapılabilirdi. Deve ile geçişlere bu kapıda rastlanmamıştır. Ek 2'de Girne Kapısı'ndaki değişim ve dönüşüm fotoğraflarla ortaya konmuştur. Osmanlı dönemi Girne Kapısı, Williams Williams tarafından çizilen suluboya resminde Şekil Ek 2-1'deki gibidir. Osmanlı dönemi Girne Kapısı Şekil Ek 2-2'deki fotoğraf gibidir. Şekil Ek 2-3 ve Şekil Ek 2-4 'te Girne Kapısı'nın İngiliz döneminde açılmamış şekli görünmektedir.

1927 yılında çizilen kent haritası (Şekil 38) incelendiğinde kapının iki yanından yol geçtiği, fakat kapının yüksekliğinin değişmediği farkedilir. Michaelides'e göre (2012), Lefkoşa'da ilk kent otobüsü servisi 1929 yılında başlamıştır, fakat yollar açılmadan önce servislerin Girne Kapısından geçişi mümkün olmadığı için, kapının önünden eski tren istasyonuna kadar servis yapıldığı belirtilmiştir. 1931 yılında açıldığı belirtilen yollar ile birlikte trafik akışı yoğunlaşmıştır. İngiliz dönemi yoğunlaşan geçişler, sadece ticaret için değil, bu bölgeye yerleşmek ve ikamet etmek için gelen kişiler tarafından sıklıkla kullanılmıştır. Corke'a göre (2008), "feeder" otobüs servisi 1929 yılında kurulmuş, michalakis efthyvoulou 1930'dan itibaren resmi olarak demiryollarında görevlendirilmiştir (Şekil 39). Gürkan'a göre (1989), 1930 yıllarından önce, Girne Caddesi'nin Mevlevi Tekkesi ile polis binası arasında kalan alan asfalt dökülmeden önce çakıllık olarak bilinirdi. Şekil Ek 2-5'te Girne Kapısı arkasında Suriçinden Surdişına çıkarılan mezarlık alanı ve ağaçlar görünmektedir. Şekil Ek 2-6'da mezarlık alanı yerine okul binası yapılmıştır. Atatürk büstü ve türk bayrağı 1963 yılında dikilmiştir. Şekil Ek 2-7'de günümüzdeki Girne Kapısı, çift yönlü trafik akışına uygun olarak düzenlenmiş, ve turizm enformasyon noktası olarak kullanılmaktadır.



Şekil 39: 1932 yılında kıbrıs hükümeti demiryolları tarafından işletilen ford (Corke, 2008)

5.4.2 Mevlevi tekkesi

Kitchener haritasında “Mevla Khane” olarak isimlendirilen mevlevi tekkesinin arazisi yeşil alan olarak gösterilmektedir (Figure 37). Altan’a göre (1986), müstesna vakıflar statüsünde bulunan ve celaliye vakfına ait olan Mevlevi Tekkesi, mazbuta vakıflar statüsüne alınmıştır, bunun sebebi vakıf gelirinden imar ve inkişafın sağlanamamasıdır.



Figure 40: Mevlevi tekkesi, 1925-1927 yılları (Kaba, 2013)

1927 yılı haritasında (Şekil 38) ise yeşil alanlara ve yapıya ilaveler yapılmıştır. Gürkan’a göre (1989), “tekke bahçesi” olarak bilinen bu alanda vakıf sineması ve şehitlik bulunmaktaydı.

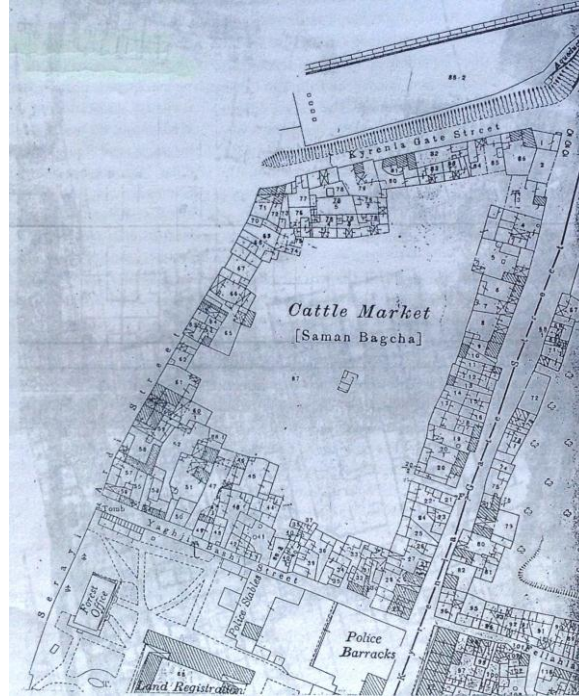


Şekil 41: Girne caddesinde vakıf sineması, 1960 (Gazioğlu, 1960).

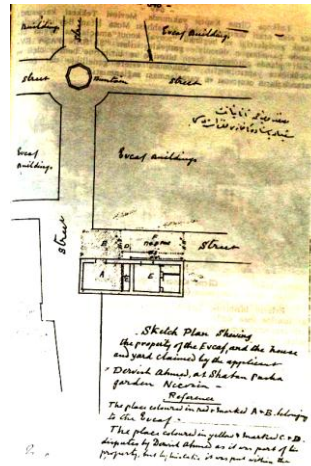
1925 yılından itibaren tekkelerin kapatılması yasallaşmış, 1954 yılından itibaren ise Kıbrıs'ta mevlevilik kalmamıştır. 1956 yılında yapının bir kısmı türk çocuk yuvası olarak kullanılmış, 1963 yılında ise kıbrıs türk etnoğrafya müzesi olarak düzenlenmiştir. (Hakeri, 2008).

5.4.3 Samanbahçe

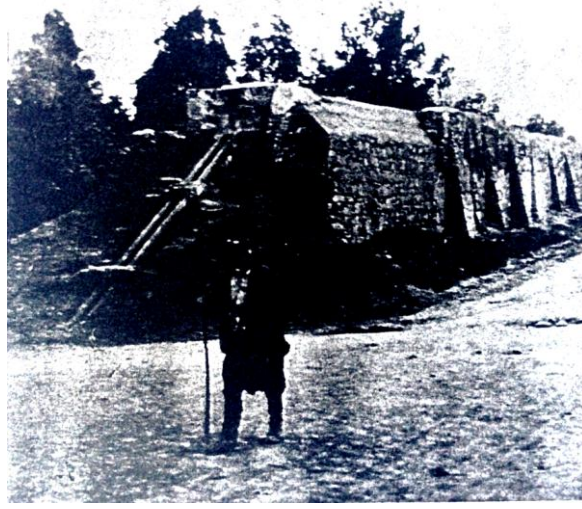
Kitchener haritasında (Şekil 37), Samanbahçe arazisi etrafında özel mülkler bulunmaktadır. Osmanlı döneminde bu arazinin hayvan pazarı olarak kullanıldığı bilinmektedir. Şekil 42'deki 1915 tarihli tapu haritasında, şaban paşa vakfına ait olan bu arazi içerisinde iki odalı yapı görünmektedir, hatta arazi içerisinde bir su kuyusunun da var olduğu ileri sürülmektedir. Şekil 43'de şaban paşa bahçesi içerisinde dervish ahmed'e ait olduğu iddia edilen bir ev ve bahçenin var olduğu, hatta evkafa ait binaların, sokakların ve bir de çeşmenin olduğu görünmektedir. Altan'a göre (1986), dervish ahmed, mezbure zehra sünnetci osman'ın tek varisi idi, ve mezbure'nin vefatı halinde şeriye mahkemesinin kararına göre müvekkili dervish ahmed'e istimlak bedelinin ödenmemesi uygun görülmüştür.



Şekil 42: 1915 yılında çizilen tapu haritası (Sayıl ve Altıntaş, 2003)



1927 yılı haritasında (Şekil 38) bitişik ve paralel nizamda evlerin olduğu, altıgen çeşmenin de planlandığı görülmektedir. Samanbahçe Evlerinin ve Lefkoşa'nın su ihtiyacı silahtar suyu'ndan karşılanmaktaydı. Osmanlı dönemi inşa edilen silahtar su kemerleri'ne, İngiliz döneminde su boruları ile ilaveler yapılmış ve su ihtiyacı, Lefkoşa kentinde döşenen su boruları ile taşınmıştır (Şekil 45). Altan'a göre (1986), silahtar mustafa adında bir vakfiye olmasına rağmen, silahtar su kemerleri, hüseyin ağa vakfiyesine aitti.



Şekil 45: Silahtar su kemerleri, 1928 (Keshishian, 1978)

Şaban paşa vakıf arazisi üzerinde bulunan Samanbahçe Evleri günümüzde konut olarak işlevini sürdürmektedir. Mazbuta vakfında, Samanbahçe'deki 65 tane ev için 7.000 Kıbrıs Lirası sarfedileceği. 6 tane yeni ev için ise fakir türk ailelerine tahsis edileceği belirtilmiştir. Mazbuta vakfı; sultanlara ait olan, ve evkaf-ı mazbutaya devredilip evkaf murahhasları tarafından idare edilen vakıflardır (Altan, 1986).

5.4.4. Lüzinyan Sarayı

Kitchener haritasında “Konak” olarak isimlendirilen resmi ikametgah Lüzinyan sarayı arazisi yeşil alan ve iki ayrı yapıyı içermektedir: konak yapısı ve zaptiye yapısı (Şekil 46). Şekil 46'da Konak yapısının iç avlusunu gösteren suluboya resmi ve Şekil 47'de kraliyet sarayı yapısının giriş kapısını gösteren fotoğraf bulunmaktadır.



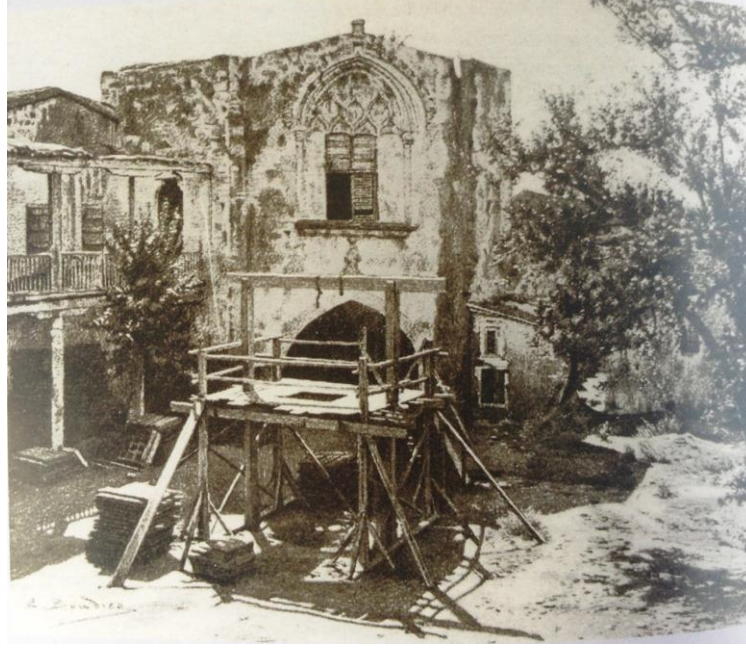
Şekil 46: Konak, 1887 (Severis, 2000)



Şekil 47: Kraliyet sarayı (Enlart, 1987)

Altan'a göre (1986), Osmanlı idaresinde şehitlik ve kabristanlık olarak kullanılan Lüzinyan sarayı ve çevresi (Şekil 48), İngiliz döneminde evkaf murahhası Sadık Efendi döneminde hazırlanan evkaf muhabere kayıtlarına göre, fetva eminliğinden çıkartılan fetva ile ücret karşılığında bu vakıf arazisi veya evkaf malı istimlak edilmiştir, fakat hangi kurallara göre istimlak edildiği araştırılması gerektiği ortaya konmuştur. 1897 yılında kullanılamayacak durumda bulunan, güvenli olmayan ve yıkılan Lüzinyan sarayının gotik penceresi ve diğer

parçalar lapidary müzesinde sergilenmektedir (Şekil 49). Georghiou'ya göre (2013), yıkılan saraydan çıkartılan taşlar, ekonomik sebeplerden dolayı, inşa edilmiş olan yapıda kullanılmıştır.



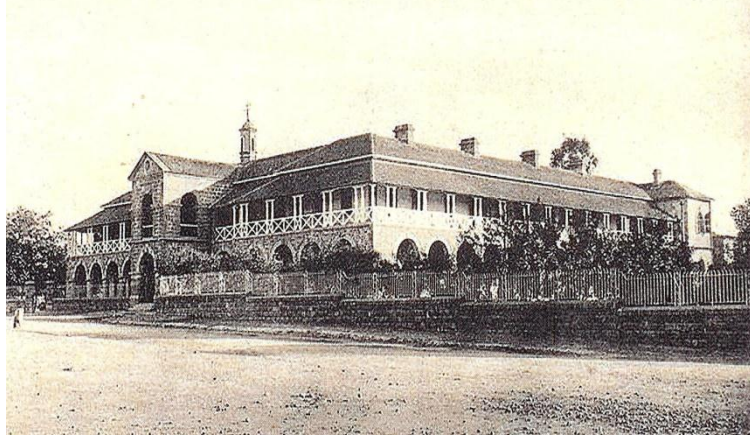
Şekil 48: Lüzinyan sarayı iç avlusu (Michaelides, 2013)



Şekil 49: Lüzinyan sarayı penceresi (Marangou, 1996)

1927 yılında çizilen tapu haritasında (Şekil 38), İngiliz koloni stilinde inşa edilmiş mahkeme salonları ve polis binası bulunmaktadır (Şekil 50). Georghiou'ya göre (2013),

Frank Cartwright yönetiminde sürdürülen yıkımın ve yeniden inşaanın ekonomik ve işlevsel nedenler yanında İngiliz koloni idaresinin adadaki egemenliğini ve anlayışını göstermekti.

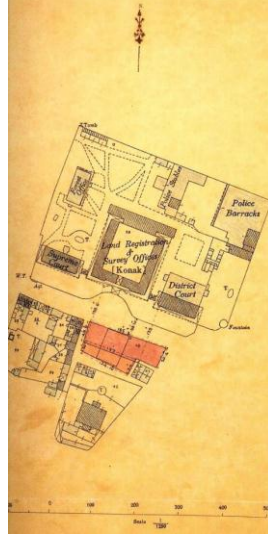


Şekil 50: Mahkeme binaları, 1904 (Georghiou, 2013)

5.4.5 Sarayönü meydanı

1927 yılında çizilen tapu haritasında (Şekil 38), meydan “Atatürk Meydanı” olarak isimlendirilmiştir. Venedik sütununun altıgen kaidesi de meydanda bulunmaktadır. İngiliz döneminde Sarayönü Meydanı, halkın biraraya geldiği bir meydan olarak kullanılmıştır. Meydanın çevresindeki yapılar arasında İngiliz koloni stilinde inşa edilmiş idari ve ticari yapılar bulunmaktadır (Şekil 51). Ek 3’te Sarayönü Meydanı’nın geçirmiş olduğu değişim ve dönüşüm fotoğraflarla ortaya konmuştur. Şekil Ek 3-1’deki suluboya resminde venedik sütununun 1915’ten önce, meydana taşınmadan önce, cami önündeki yeri görülmektedir. Şekil Ek 3-2’deki suluboya resminde Lüzinyan sarayı’nın yıkılmadan önceki şekli çizilmiştir. İngiliz dönemi Sarayönü Meydanı fotoğrafları incelendiğinde (Şekil Ek 3-1 – Şekil Ek 3-11) geleneksel ve resmi giyinmiş insanlar, bayram kutlamaları ve eğlenceleri, Meydanın sosyal hayat içerisindeki önemini ortaya koymaktadır. İngiliz döneminde bu gelenekler devam ettirilmiştir. Yollara asfalt dökülmeden önce, yollarda at arabaları çoğunlukta idi; fakat 1930 yıllarından sonra motorlu araçların ve bisikletin daha sık kullanıldığı farkedilir. Meydan etrafındaki idari yapılar İngiliz koloni stilinde inşa edilmiş, tek katlı kerpiç veya iki katlı kerpiç yapılar da dükkan/konut olarak kullanılmıştır. Zaman içerisinde, kerpiç yapıların yerini betonarme yapılar almış, ve birçok ağaç ise yok

olmuştur. Günümüzde Sarayönü Meydanı, halkın biraraya geldiği toplanma yeri olarak kullanılmaktadır.

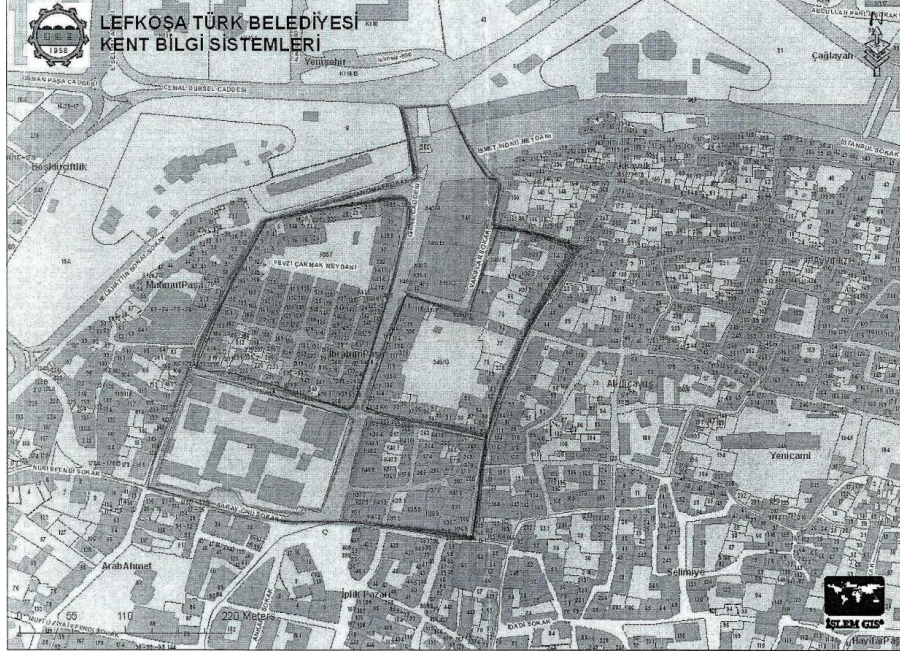


Şekil 51: Mahkeme binaları ve posta binası vaziyet planı, 1920 (Georghiou, 2013)

5.5 Alan Çalışması ve Analizleri (İbrahim Paşa Mahallesi)

Kentsel dönüşüm kapsamında incelenen Lefkoşa suriçi bölgesi - İbrahim Paşa Mahallesi'nde yapılan müdahalelerin yetersiz olduğu belirtilmişti. Yapılan alan çalışmasına göre, bölgedeki örneklemelerin önemli bölümü, bölgeler arası/bölge içi gelişmişlik farkından rahatsız olduklarını belirtmektedir. İbrahim Paşa Mahallesi'ne de müdahale edilmesi gerektiği ortaya çıkmıştır.

Alan Çalışması (Şekil 52) ile birlikte hedeflenen ve Lefkoşa İmar Planı'nda da öngörülen sosyal ve kültürel sorunların aşılabilmesi için, halkın katılımı sağlanmış fakat dönüşümün etkin ve sorunsuz olarak gerçekleşebilmesi için bölgedeki kişisel kapasite, kurumsal kapasite, faaliyet türleri, bölge halkının eğilimleri ve ilgi alanlarını ortaya koyabilecek, ve işbirliğini sağlayabilecek ortaklık modelinin oluşturulması önem arz etmektedir.



Şekil 52: İbrahim paşa mahallesi sınırları (Erişim 2012, <http://www.lefkosabelediyesi.org/tr/>)

LİP’te öngörülen kapsamlı Lefkoşa suriçi yatırım ortaklığı ve Bölüm 3’te açıklanan kentsel dönüşüm örneklerinde kurulan ortaklıklar yanında, Lefkoşa Türk Belediyesi’nin kalkınma ajansları ile işbirliği içinde Lefkoşa suriçi bölgesine yönelik yürütülen bölgesel projeleri de bulunmaktadır.

Kalkınma ajansları, bölgesel kalkınmanın geliştirilmesi, katılımcılığın ve bölgedeki toplumsal kapasitesinin artırılması amacı ile kurulan yerel dinamikleri harekete geçirip yerel otorite ile merkezi yönetim arasındaki işbirliğini artırmayı sağlayacak birimlerdir. Bu yüzden kalkınma ajanslarının kurulması ve/veya desteklenmesi ve/veya geliştirilmesi, bölgenin kalkınmasını hızlandıracak veya olumlu etkileyecektir. Kalkınma ajansları’nın temel amacı; kamu kesimi, özel sektör, yerel yönetimler, üniversiteler ve sivil toplum kuruluşları arasındaki işbirliğini geliştirmek, kaynakların yerinde ve etkin kullanımını sağlamak ve yerel potansiyeli harekete geçirmek suretiyle ulusal kalkınma planı ve programlarda öngörülen ilke ve politikalarla uyumlu olarak bölgesel gelişmeyi hızlandırmak, sürdürülebilirliğini sağlamak ve bölgeler arası/bölge içi gelişmişlik farklarını azaltmaktır.

5.5.1 Alan çalışmasının amacı

Çalışmanın amacı İbrahim Paşa Mahallesi sınırları içerisindeki kayıtlı ve kayıtlı olmayan nüfusun bölge ile algılarını, değerlendirmelerini ve beklentilerini öğrenmektir (Şekil 52). Bu amaç doğrultusunda aşağıdaki özellikli konular araştırılmıştır:

- Genel olarak bölgenin stratejik konumu
- Bölgedeki örneklemelerin yaşı, doğum yeri, cinsiyet, medeni hal, eğitim seviyesi gibi verileri, bölgede çalışma ve ikamet etmeyi nasıl etkilediği,
- Bölgedeki meslek durumları, bölgede çalışan örneklemelerin ikamet yerleri, çalışma süreleri, bu örneklemelere göre İbrahim Paşa Mahallesi'nin olumlu ve olumsuz yönleri irdelenmiştir.
- İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki örneklemelerin buraya olan aidiyet duygularının hangi etkenlere dayalı olarak arttığı veya azaldığı incelenmiştir.

Mahalledeki mülkiyet durumuna ait veriler, kentsel dönüşüme bakış açısına ait veriler, ve sosyal/kültürel etkinliklerin artırılmasına ait veriler grafiklerle ortaya konmuş; buna göre kurulabilecek ortaklık modelinin şekli öngörülme çalışılmıştır. Bölüm 5.5.6'da anket çalışmasına ait detaylı bilgiler bulunmaktadır. Mahallede mal sahiplerinin ve kiracıların yakın sayıda olması dikkat çekmekte (Tablo 15) dolayısı ile mal sahipleri ve kiracıların mağdur edilmeyeceği şekilde bir ortaklık öngörülmektedir. Mahalledeki mal sahiplerinin büyük çoğunluğu kentsel dönüşüm düşüncesine olumlu bakmış ve desteklemiştir (Tablo 16); dolayısı ile mal sahipleri için kullanılamayan, veya harap durumda olan mülkleri için teşvik ve destek verilmeli ve yasal tedbirlerin alınması gerekmektedir. Mahalledeki genç nesil mal sahipleri, kentsel dönüşümle birlikte, sosyal-kültürel etkinliklerin artırılmasının sosyal ve ticari hayatı olumlu etkileyeceğini belirtmiştir. Mahalledeki eski nesil mal sahipleri de kentsel dönüşüm düşüncesine ve sosyal kültürel etkinliklerin artırılmasına destek vermiştir (Tablo 17); dolayısı ile ticaret aksı olan Girne Caddesi'deki ticari faaliyetlerin bu yönde teşvik edilmesi ve yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Aynı şekilde, İbrahim Paşa Mahallesi'nde çalışan fakat ikamet etmeyen halk da sosyal ve kültürel etkinliklerin ticari hayatı olumlu etkileyeceğini düşünmüştür (Tablo 18); dolayısı ile çalışan halkın da mağdur edilmemesini sağlayacak önlemler alınması önerilmektedir.

5.5.2 Alan çalışmasının yöntemi

Araştırma niceleyici (kantitatif) yöntemlerden yüzyüze görüşme tekniği kullanılarak yapılmıştır. İşyerlerinde veya evlerinde ziyaret edilen katılımcılarla standart soru formu temelinde görüşme yapılmıştır. Yüz-yüze görüşme tekniği kullanılmış, görüşme yapılacak yerler önceden verilen yürüyüş şemasına göre seçilmiş, belirlenmiş iş yerinde veya evde görüşme yapılacak kişiler herhangi bir kritere göre seçilmemiş, görüşme yapılan kişiye bütün sorular sorulmuştur. Her anketin tutarlılık testleri yapılmış, ve çelişkili bilgiler, görüşme yapılan kişiyle tekrar konuşularak giderilmiştir. Yoruma açık ya da yarı-açık sorular kodlanmıştır.

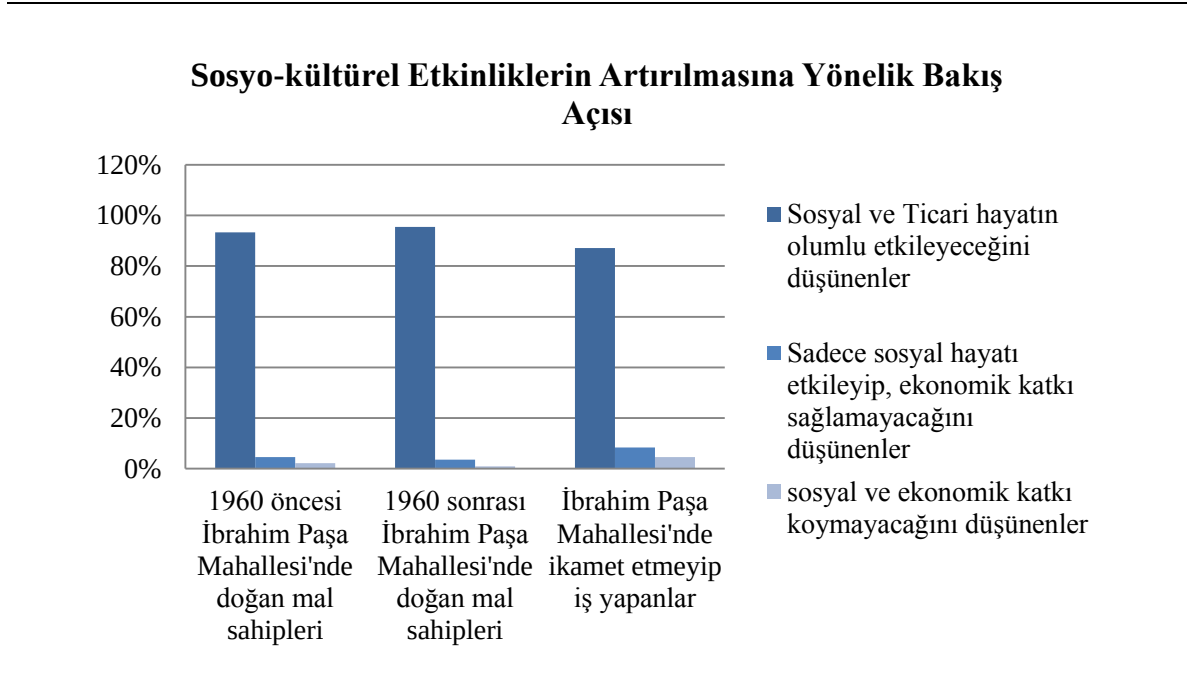
5.5.3 Alan çalışmasının örnekleme

Çalışmanın örneklemini İbrahim Paşa Mahallesi sınırları içinde ikamet eden veya çalışan bireylerin tümü oluşturmuştur. Örneklemin seçiminde çok tabakalı, rastgele örnekleme yöntemi kullanılmıştır. İbrahim Paşa Mahallesi için birinci aşamada yapılacak görüşme sayısı, 120 örneklem, belirlenmiştir. Mahalle, Girne caddesi'nin doğu ve batısı olmak üzere iki bölgeye ayrılmıştır. Görüşme yapılacak adalar ve parseller belirlenmiştir. Ziyaret edilecek katılımcılar ise rastgele seçilmiştir.

5.5.4 Alan çalışmasının sonucu

Mahallede yapılan alan çalışmasının en çarpıcı sonucu, bölgedeki tüm halkın, bölgede yapılabilecek dönüşüm projelerine olumlu bakması, bu tür projelerde söz hakkına sahip olmak istemesi, bölgede yapılabilecek tüm kültür sanat etkinliklerine ve diğer canlandırma projelerine olumlu bakmalarıdır. Bölgenin yaklaşık nüfusu dikkate alındığında, bu örneklem grubundan elde edilecek verilerin %95 güvenlik sınırları içinde max. $\pm 4,37\%$ hata payı verebileceği hesaplanmıştır (Tablo 14).

Tablo 14: İbrahim paşa mahallesi’nde sosyo-kültürel etkinliklerin artırılmasına yönelik bakış açısı



5.5.5 İstatiksel veriler ve anket bulguları

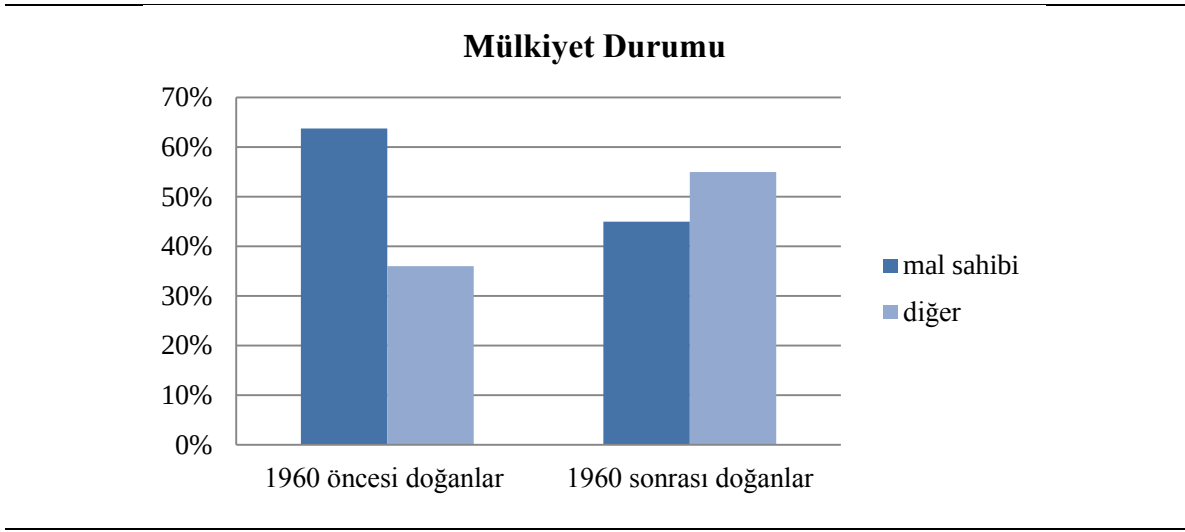
Yapılan araştırma ve örneklemelerle yüz yüze yapılan görüşmelere göre çıkan rakamsal istatistiklere göre İbrahim Paşa Mahallesi’ndeki yerleşiklerin görüşleri aşağıdaki gibidir:

Doğum yılı 1960 yılı öncesinde olup da doğum yeri İbrahim Paşa Mahallesi olanların %63.78’i mal sahibi iken, geriye kalan oranın gerçek nüfusu orada ikamet etmiyor ve/veya mal sahibi değil.

Doğum yılı 1960 sonrası olup doğum yeri İbrahim Paşa Mahallesi olanların %45.35 i mal sahibi iken, geriye kalan aynı özelliklerdeki örneklemeler kiracı pozisyonunda bulunmaktadır.

Bu duruma göre, 1960 öncesinde doğanların bölgelerine ve kişisel mallarına daha fazla bağlılığı ve/veya şartlara daha fazla direnç göstererek bölgedeki konumlarını sürdürdükleri gözlemlenmektedir (Tablo 15).

Tablo 15: İbrahim paşa mahallesi’nde mülkiyet durumu



İbrahim Paşa Mahallesi için dönüşüm projelerinin düşünülüp uygulamaya geçilmesinin, bölgeye herhangi bir katkı yapıp yapmayacağı konusunda bölge halkının genel düşüncelerine başvurulmuştur.

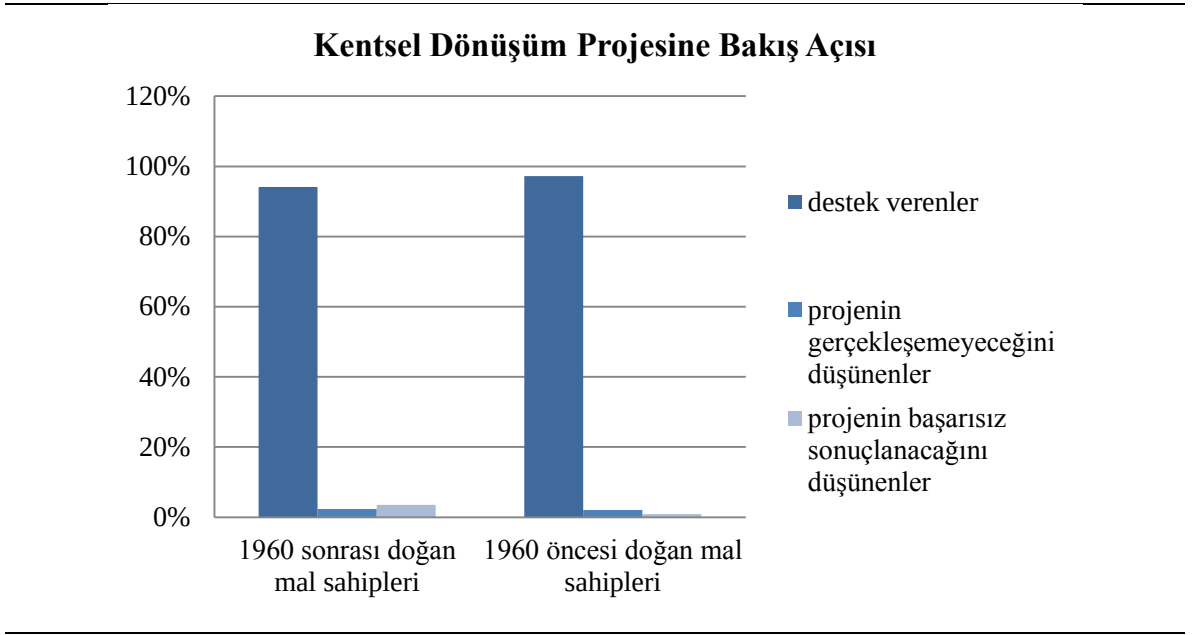
Bölgede bulunan ve mal sahibi olup olmadıklarına bakılmaksızın; doğum yılı 1960 yılı öncesi olanların da, 1960 yılı sonrası olanların da çok büyük bölümünün, bölgedeki her türlü dönüşüm projesine büyük destek verdikleri görülmektedir (Tablo 16).

Bölgede bulunan, mal sahibi olan ve 1960 tarihi öncesinde doğanların (%63.78 lik kısım) %97.21'i, bölgede yapılacak ve bölgeyi geliştireceğini düşündükleri her türlü değişim projesine destek vermekle birlikte geriye kalan %2.09'luk topluluğun böyle bir şey yapılacağına inanmadıklarını belirttikleri gözlemlenmiştir. Bu küçük topluluğun da büyük kısmı, inanmamakla birlikte eğer gerçekten böyle bir dönüşüm yapılacaksa, bu anlamda her türlü olumlu görüşleri olduğunu belirtmektedirler. Son dilimdeki %0.79'luk kısım ise, bölgede uygulanacak dönüşüm projelerinin, ekonomik sebeplerden dolayı (olumsuz ekonomik durumdan dolayı) başarıya ulaşmayacağı görüşünü paylaşmışlardır.

Bölgede bulunan, 1960 sonrasında doğup da mal sahibi olan (%45.35 lik kısım) örneklerin de; bölgede yapılacak olan dönüşüm projelerine, mal sahibi olanlara yakın bir oranda olumlu cevap vermesi, bölgede en azından ikamet etmese de, çalışma

ortamlarının bundan olumlu etkileneceğini düşünmektedirler. Bu örneklerin %94.14'u, bu tür projeleri desteklediklerini, gerek bölgede ikamet edip bölgede iş yapanlar, gerek bölgede ikamet edip bölgede iş yapmayanlar, gerekse bölgede ikamet etmeyip bölgede iş yapanların, bundan olumlu etkileneceğini düşünmektedirler. Geriye kalanların %2.34'ü bunun bölgeyi olumlu etkileyeceğine inanmadığını belirtirken, %3.52'lik son dilimdekiler de, ekonomik sebeplerden dolayı bunun olumlu bir sonuç vermeyeceğini düşündüğünü belirtmiştir.

Tablo 16: İbrahim paşa mahallesi'nde kentsel dönüşüm projesine bakış açısı



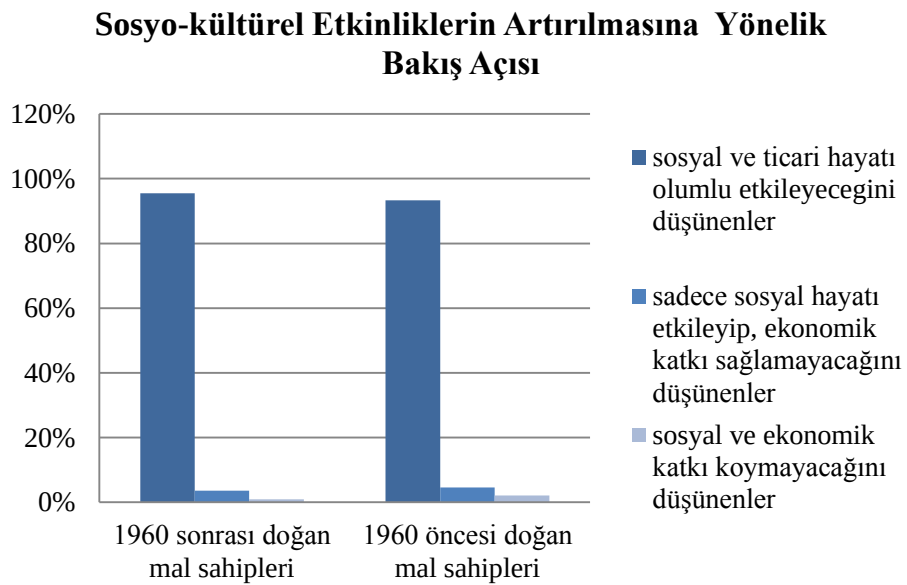
İbrahim Paşa Mahallesi örneklerinin fikir ve düşüncelerinin ölçülmeye çalışıldığı bir diğer başlık ise, bölgede uygulanabilecek olan sosyo-kültürel olay ve etkinliklerin artırılıp arttırılmaması konusu idi (Tablo 17). Buna göre;

Doğum yılı 1960 yılı öncesinde olup da doğum yeri İbrahim Paşa Mahallesi olanların yanında mal sahibi olanların (%63.78 lik kısım) büyük bir kısmı, bölgedeki kültür-sanat etkinliklerinin arttırılmasının, kendi yaşadıkları bölgeye ve ticari işlerine olumlu yansıyacağını düşünmektedirler. Bu kriterlere sahip örneklerin %93.32'si, bu tür sosyo-kültürel olay ve etkinliklerin arttırılmasının, bölgedeki sosyal ve ticari hayatı olumlu yönde etkileyeceğini düşünmektedirler. Bu kriterlere sahip örneklerin %4.56'sı ise, bu tür

sosyal ve kültürel etkinliklerin bölgenin sosyal hayatına bir hareket getireceğini düşünürken, ekonomik sebeplerden dolayı ticari hayata bir katkı sağlamayacağını düşünmektedirler. Geriye kalan %2.12'lik dilim ise, sosyo-kültürel olay ve etkinliklerin arttırılmasının bölgenin sosyal ve ekonomik değerine herhangi bir katkı koymayacağı fikrini savunmuştur.

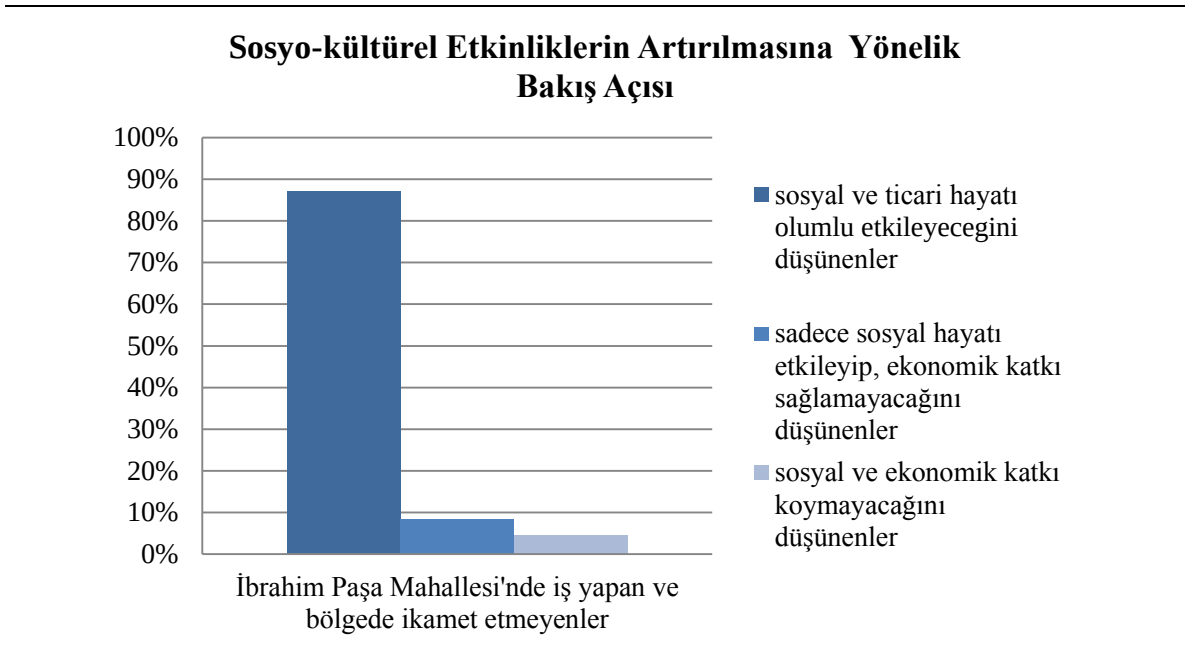
Doğum yılı 1960 yılı sonrasında olup da doğum yeri İbrahim Paşa Mahallesi olanların yanında mal sahibi olanların (%45.35 ' lik kısım) büyük bir kısmı, bölgedeki kültür-sanat etkinliklerinin arttırılmasının, kendi yaşadıkları bölgeye ve ticari işlerine olumlu yansıtacağını düşünmektedirler. Bu kriterlere sahip örneklemelerin %95.52'si, bu tür sosyo-kültürel olay ve etkinliklerin arttırılmasının, bölgedeki sosyal ve ticari hayatı olumlu yönde etkileyeceğini düşünmektedirler. Bu kriterlere sahip örneklemelerin %3.56'sı ise, bu tür sosyal ve kültürel etkinliklerin bölgenin sosyal hayatına bir hareket getireceğini düşünürken, ekonomik sebeplerden dolayı ticari hayata bir katkı sağlamayacağını düşünmektedirler. Geriye kalan %0.92'lik dilim ise, sosyo-kültürel olay ve etkinliklerin arttırılmasının bölgenin sosyal ve ekonomik değerine herhangi bir katkı koymayacağı fikrini savunmuştur.

Tablo 17: İbrahim paşa mahallesi'nde sosyo-kültürel etkinliklerin arttırılmasına yönelik bakış açısı



Bölgede ikamet etmeyip de bölgede iş yapanların ve bölgede mal sahibi olmayanların %87.13'lük kısmı, bu tür etkinliklerin bölgenin sosyo-kültürel değerini yükselteceğine, dolayısıyla de ticari hayata olumlu etki yapacağına inanmaktadır. Geriye kalan dilimin %8.32'lik kısmı, bu tür olayların artmasının sadece bölgenin tanınmışlığına olumlu etki ederken ticari ve ekonomik değerine bir katkı sağlamayacağı görüşünü savunmaktadır. Son dilimdeki %4.55'lik kısmın ise, bu tür etkinliklerin yapılmasının bölgenin sosyo-ekonomik ve ticari hayatına hiçbir katma değer sağlamayacağını düşünmektedirler (Tablo 18).

Tablo 18: İbrahim paşa mahallesi'nde sosyo-kültürel etkinliklerin artırılmasına yönelik bakış açısı



İbrahim Paşa Mahallesi'nde mal sahibi olup da orada çalışan ve/veya ikamet edenlerin bölge ile bağlantısı diğerlerine oranla daha zayıf olanlara oranla (ya mal sahibi değil, ya orda iş yapmıyor) bölgeye yapılacak her türlü dönüşüm projesi, sosyo-kültürel olay etkinliklerin artırılması olaylarına, sayısal olarak daha yüksek oranlarda destek verdiği ve desteklediği açıkça görülmektedir. Bölge ile bir türlü daha güçlü bağı olanlar, yani hem ikamet edip hem de ticari hayatını bölgede sürdürenler, bölgeyi daha çok sahiplenmektedir. Bölge ile bağlantıları sadece iş hayatı veya ikamet olanlara oranla, hem sosyal, hem kültürel hem de ticari hayatları yani kısacası hayatının tamamına yakını bölgede geçirenlerin, bu tür ekonomik, sosyal ve kültürel olayların, kendi bölgelerine ve dolayısıyla

da hayatlarına değer katacağını düşünmektedirler. Bunlar arasında ise, doğum yılı 1960 öncesinde olanların, doğum yılı 1960 sonrasında olanlara göre sayısal üstünlükle bu katma değerlere daha fazla sahip çıktıkları görülmektedir. Bunun sebebi, bu örneklemeleri ailevi ve/veya toplumsal olayların ve anıların yaşadıkları yere daha fazla bağlamış olma olasılığıdır.

5.6 Bölüm Sonu

Lefkoşa suriçi mahalleleri'nde yapılan uygulamalar incelenmiş, İbrahim Paşa Mahallesi'nde yetersiz kalan uygulamalar ortaya konmuştur. 1946 yılında yürürlüğe giren Fasıl 96 yollar ve binalar yasası, 1994 yılında yürürlüğe giren eski eserler yasası ve 2001 yılında yürürlüğe giren LİP ile birlikte yapılan uygulamalar ortaya konmuş, mahalledeki yapıların zaman içerisinde nasıl değişip dönüştüğü sorgulanmış, yasal yetersizlikler ise vurgulanmıştır. İbrahim Paşa Mahallesi'nde yapılardaki değişim ve dönüşüm ayrıca incelenmiş; Girne Kapısı, Mevlevi Tekkesi, Samanbahçe, Sarayönü Meydanı, ve “Mahkeme Binaları”ndaki değişim harita ve fotoğraflarla ortaya konmuştur. Ayrıca, Mahallede değişime uğrayan diğer yapılar da belgelenmiştir.

Mahalle içerisinde değişim ve dönüşüme uğramış alanlar değerlendirilmiştir. Buna göre, İngiliz Dönemi'nde yıkım ve yeniden inşa mahalleyi değiştirmiştir, birçok eser ise günümüzde yok olmuş durumdadır. Mahalledeki Evkafa ait birçok arazi İngiliz döneminde istimlak edilmiş, kullanılmış, ve dönüştürülmüştür. Sonraki dönemlerde yapılan betonarme yapılar ile birlikte mahalledeki yeşil alan tamamen azalmış, trafik yoğunlaşmış ve ilave yapılar da artmıştır. Osmanlı döneminden ve daha eski dönemlerden kalan Lefkoşa'nın bahçeleri Gürkan (1989) tarafından da incelenmiştir (Şekil 53), ve geçmişte Lefkoşa suriçi bahçelerinde suyun bol olduğu ve toprağının verimli olduğundan bahsedilmiştir.



Şekil 53: Lefkoşa suriçi bahçeleri (Thomson, 1985)

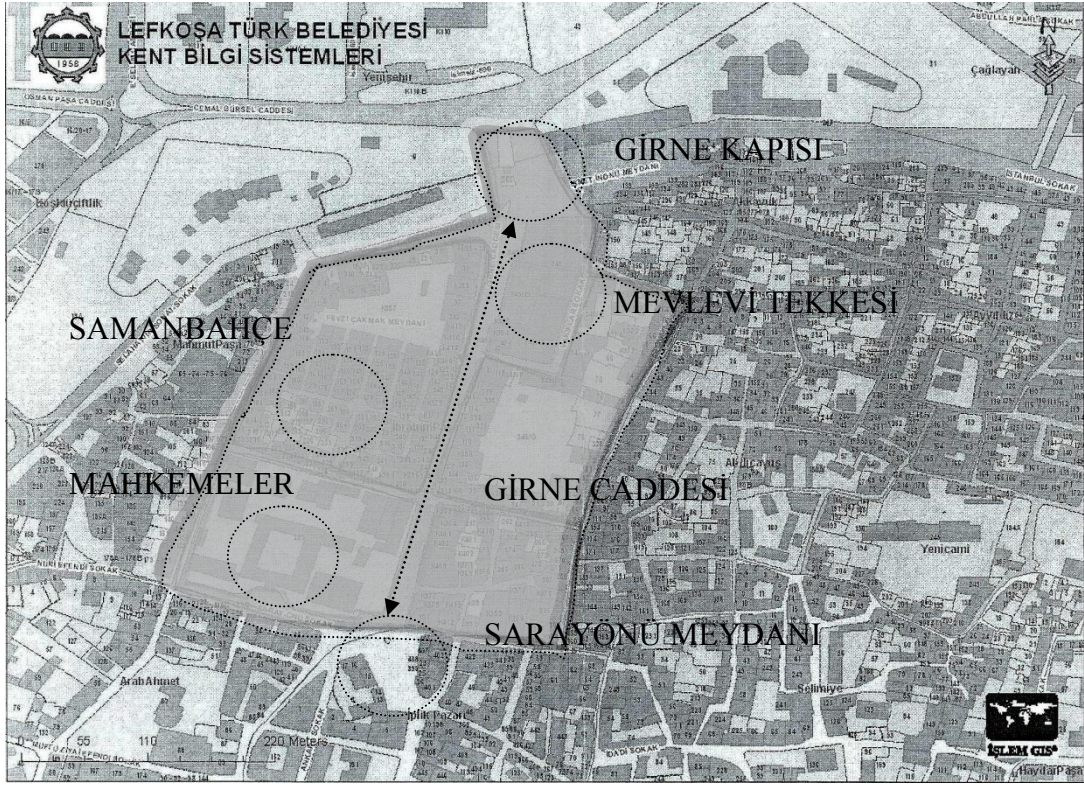
Lefkoşa suriçi bölgesinde, mahalle ölçeğinde canlandırma uygulamaları bulunmasına rağmen, İbrahim Paşa Mahallesi'nde yeterli seviyede uygulamaya rastlanmamıştır. Alan çalışmasının amacı, bu mahalle dokusunun korunabilmesidir. Bölgenin stratejik konumu ile ilgili veriler incelendiğinde ve nüfus yapısı ele alındığında, koruma planlaması olmayan ve kayıt altında olmayan nüfus yapısı ile birlikte dönüşüm kavramı çelişmektedir. İbrahim Paşa Mahallesi'nde yapılan anket çalışmasında, ankete katılan vatandaşların büyük çoğunluğu dönüşüm kavramına olumlu bakmıştır. Halkın, dönüşüm kavramına olumlu bakmalarının sebebi, bölge halkının bölgeye olan bağlılığı, ve yasal olarak nüfusun kayıt altına alınması olarak öngörülmektedir. Kayıtsız nüfus yapısı ile birlikte dokunun korunması imkansızlaşırsa, bölge sakinleri yaşadıkları çevreyi terk etmek zorunda kalacaklardır. Soylulaştırma kavramı, kentsel dönüşümün istenmeyen sonucu olarak incelenen örneklerde ortaya çıkmıştır. Lefkoşa suriçi bölgesi ele alındığı zaman, mevcut yasa ve düzenleme ve nüfus yapısı ile birlikte, soylulaştırma doğal bir şekilde ortaya çıkmış olacak ve bölge kaderine terk edilmiş olacaktır. Ortaklık modelinin oluşturulması, bölgeyi terk etmek zorunda kalan vatandaşların bölgeye geri dönmesini sağlayacak, uzun zamandan beri bölgede çalışan veya ikamet eden vatandaşların daha sağlıklı bir ortamda yaşamlarını sürdürmeleri imkanı kendilerine verilecektir.

BÖLÜM 5

DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNERİLER

6.1 Değerlendirme

İbrahim Paşa Mahallesi’nde listelenmiş veya envanter kayıtlarında bulunan tarihi yapılar, çoğunlukla konut ve/veya işyeri, ve kamuya ait işyeri olarak kullanılmaktadır. Bu yapılar devlet malı, vakıf malı ve şahsa ait özel mülk olarak kayıtlarda geçmektedir. Kitchener haritasında, bu bölge resmi ikametgahın merkezi olarak varlığını sürdürmüş (Şekil 37); 1927 tapu haritasında ise bu mahalle idari merkez olarak varlığını sürdürmüş (Şekil 38), günümüzde ise bu mahalle sosyal, kültürel ve toplumsal hayatımızın merkezinde yer almaktadır. Sarayönü Meydanı ve Girne Kapısı, Lefkoşa kentinde halkın zihninde kamuya ait açık alan olarak akla ilk gelen toplanma yerleridir. Şekil 54’te İbrahim Paşa Mahallesi’de incelenen alanlar harita üzerinde gösterilmiştir.



Şekil 54: İbrahim paşa mahallesi’nde incelenen alanlar

İngiliz dönemi haritaları incelendiğinde (Şekil 37 ve Şekil 38), Girne Kapısı'nın geçmişe göre daha sık kullanıldığı ortaya konmuştur. Mevlevi Tekkesi arazisi tamamen kullanılmış ve “tekke bahçesi” olarak bilinen alan içerisinde yeşil alan kalmamıştır. Girne Caddesi'nde motorlu araçlar sıklıkla kullanılmaktadır. Sarayönü Meydanı sadece trafik akışını yönlendirmemekte, halkın zamanını geçirebileceği açık mekan olarak düzenlenmiştir. “Mahkeme Binaları”, kamuya ait işyeri olarak kullanılmasından dolayı arazi içerisindeki yeşil alan azalmış, motorlu araçların dolaşabileceği şekilde düzenlenmiştir. Samanbahçe'deki çeşme kullanılmamakta, ayrıca evlerin etrafındaki yapıların işyeri olarak kullanılmasından dolayı Girne Caddesi'ndeki canlılık Samanbahçe sokaklarında bulunmamaktadır. Yapılan anket çalışmasının sonucuna göre, kamu öncülüğünde ve çok aktörlü işbirliği ile kültür-sanat işlevinin artırılmasına yönelik yapılabilecek dönüşümün mahalleyi canlandıracağı öngörülmektedir.

6.2 Sonuç

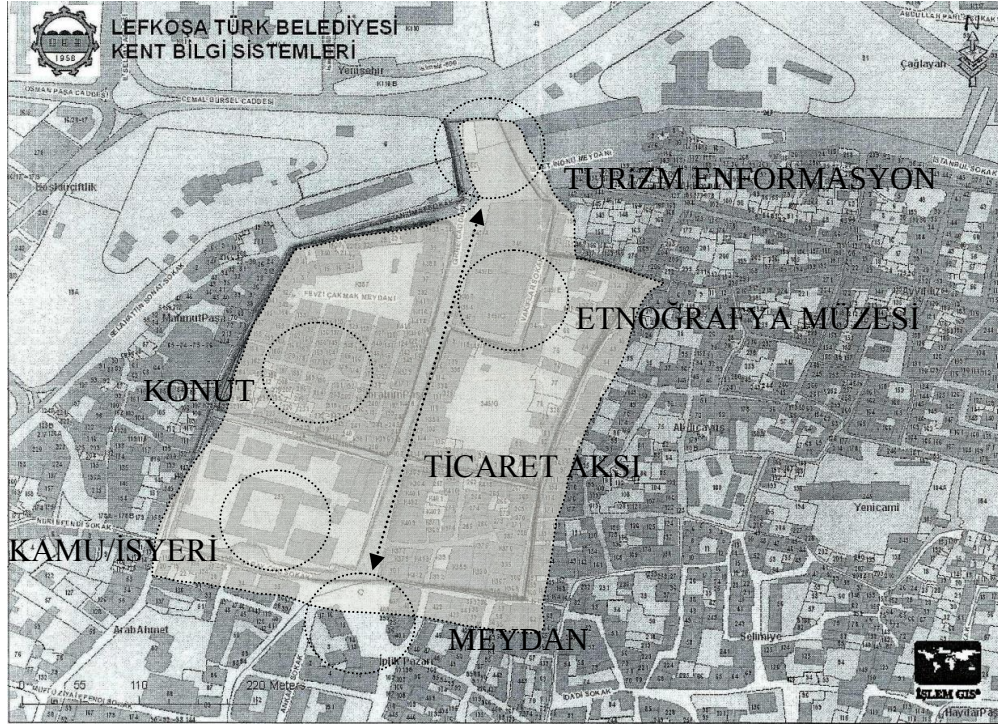
Araştırmanın kapsamında, kentsel dönüşüm kavramı açıklanmış ve Kuzey Kıbrıs'ta ele alınış şekli incelenmiştir. Kentsel dönüşüm örnekleri incelenmiş, ve Lefkoşa suriçinin tarihsel ve fiziksel gelişimi açıklanmıştır. Kentsel dönüşüm başlığı altında Lefkoşa suriçi mahallelerindeki uygulamalar ortaya konmuş, ve İbrahim Paşa Mahallesi'nde inşa edildiği dönem içerisinde önem arz eden yapıların ve diğerlerinin zaman içerisinde nasıl değişip dönüştüğü ortaya konmuştur. Tek yapı ölçeğinde değişime uğrayan yapılar, mahallenin çehresini de değiştirmiştir. Yapılan anket çalışmasında, yöntem olarak rastgele örnekleme yöntemi kullanılmış, sosyal ve ekonomik açıdan farklı katılımcılarla görüşülmüştür. Doğum yılı, doğum yeri, cinsiyet, medeni hal, eğitim durumu, mülkiyet durumu, meslek, ikamet yeri ayrımı yapılmamıştır. Mahallenin olumlu ve olumsuz özellikleri, diğer mahallelerdeki canlandırma uygulamaları, kentsel dönüşüm ve kültür-sanat işlevinin artırılması sorgulanmıştır. Anket çalışmasının sonucuna göre, mahalle'deki halkın çoğunluğu kültür-sanat işlevinin artmasına olumlu bakmıştır. Halkın bu sürece dahil edilmesi katılımı sağlamış ve işbirliği sağlanmıştır. İbrahim Paşa Mahallesi'ndeki dönüşüm, 1984 yılında anıtlar yüksek kurulunun tescil etmiş olduğu eski eserler haricinde, 1994 yılına kadar yıkıp-yeniden inşa şeklinde uygulanmıştır. 1994 yılında yürürlüğe giren eski eserler yasası ile birlikte dönüşüm sınırlandırılmış, koruma sağlanmış; tadilat, tamirat ve restorasyon uygulamaları çoğalmıştır. 2001 yılında Lefkoşa İmar Planı'nın yürürlüğe girmesiyle Lefkoşa suriçi bölgesi koruma altına alınmış, fakat yapılan uygulamalar ve

yapıların denetimi yetersiz kalmıştır. Ayrıca, Mahalle'deki yapıların korunabilmesi; sosyal, ekonomik ve kültürel hayatın canlanması ve halkın mağdur edilmemesi için yasal düzenlemelerin, önlemlerin ve teşviklerin sağlanması öne çıkmaktadır. Lefkoşa imar planı'nda (2012) belirtildiği gibi yeniden düzenlenmesi gerekli yasalar bulunmaktadır: turizm yasası, turizm teşvik yasası, konut edindirme yasası, emlak yasası, belediyeler yasası, eski eserler yasası, eski eserleri koruma fonu tüzüğü, taşınmaz mal yasası, çevre yasası, çalışma ve muhaceret yasası, sivil savunma yasası, vakıflar yasası, reklamlar yasası, vergi yasası, kira yasası.

Mal sahibi, kiracı veya çalışanların mağdur edilmemesi, listelenmiş yapıların korunması, kullanılmayan listelenmiş yapıların yeniden işlevlendirilmesi, harap olmuş kullanılamayacak yapıların tadilat, tamirat veya restorasyon işlerinin yapılması, çevre düzenlemesinin yapılması, işyeri/konut olarak kullanılan yapıların kültür-sanat işlevi ile yeniden işlevlendirilmesi için yasaların da bir bütün olarak mahalle ölçeğinde ele alınması ve mahalledeki koşullara göre işbirliği içerisinde düzenlenmesi gerekmektedir.

6.3 Öneriler

Şekil 55'te Mahalle'de incelenen yapıların kullanım şeması gösterilmiştir. Girne Kapısı, turizm enformasyon ofisi olarak kullanılmakta, Mevlevi Tekkesi, etnoğrafya müzesi olarak kullanılmaktadır. Samanbahçe Evleri, konut işlevini sürdürmekte ve evlerin etrafındaki yapılar ise konut ve/veya işyeri amaçlı kullanılmaktadır. "Mahkeme Binaları" ise kamu/işyeri olarak kullanılmaktadır. Girne Caddesi ise tek yönlü trafik akışına göre düzenlenmiştir. Sarayönü meydanı ise mahalledeki kamusal açık alan olarak halkın zamanını geçirdiği bir mekandır. Dükkan ve/veya işyeri olarak kullanılan yapılar, ve ulaşım/dolaşımı sağlayan motorlu araçlar mahalledeki yoğunluğu artırmaktadır. Mahalle bütünüyle ele alındığı zaman, yapıların kültür-sanat işlevine yönelik kullanılabilir olması, ve ulaşım/dolaşımın düzenlenmesi yoğunluğu azaltacaktır. Ayrıca, bölgenin çeşitli işlevler ile alt-ölçekli bir imar planı düzeyinde planlanması, bölgedeki zayıflığı giderecektir.



Şekil 55: İbrahim paşa mahallesi’nde incelenen alanların kullanım şeması

Buna göre; bölgesel veya mahalle ölçeğinde koruma imar planının oluşturulması, mahallelerin güçlü ve zayıf yönlerine göre fiziksel kararların belirlenmesi, yapı-arsa oranlarının, yüksekliklerin ve işlevlerin bu kararlar doğrultusunda yeniden oluşturulması önerilmektedir. Lefkoşa İmar Planı’nda koruma alanı ile ilgili fiziki bir karar olmaması nedeniyle (Şekil 2), Mahallede önem arz eden listelenmiş tarihi yapı/yapılar odak noktası olarak belirlenerek, mevcut diğer yapıların da bu noktadaki yapılara göre uyumlu olması koşulu sağlanmalıdır.

Fasıl 96, yollar ve binalar düzenleme yasasına göre; Lefkoşa suriçi’nde bina kat sayısı dört katı ve toplam yükseklik ise 14.33m’yi aşmamalıdır. Fakat Bölüm 5 ve Şekil 24’de gösterildiği gibi, Girne Caddesi, ticaret aksı üzerinde yükseklik sınırını aşan yapılar bulunmaktadır. Şekil 56’da dönüşüm şeması gösterilmiştir. Samanbahçe Evleri’nin sanat atölyeleri şeklindeki dönüşümü, “Mahkeme Binaları”nın kültür-sanat merkezi olarak dönüştürülmesi, ve tek yönlü trafik akışının yaya ve motorsuz araçların kullanımına açılması bölgenin sosyal, kültürel, ekonomik hayatını canlandıracağı, yoğunluğunu azaltacağı ve bölgedeki bütünlüğü artıracığı öngörülmektedir.



Şekil 56: İbrahim paşa mahallesi dönüşüm şeması

Ticaret aksını oluşturan ve Girne Kapısı'ndan Sarayönü Meydanı'na kadar uzanan Girne Caddesi üzerindeki yapıların ve çevrenin yeniden düzenlenmesi, reklam panoları ve tabellaların düzenlenmesi, listelenmiş tarihi yapıların cephelerinin iyileştirilmesi, yeşil alanların oluşturulması, izinsiz yapılan ve görüntü kirliliğine yol açan ilavelerin kaldırılması, yaya yürüyüş yollarının ve toplu taşımacılığın iyileştirilmesi, boş kalmış veya kullanılmakta olan listelenmiş yapıların yeniden işlevlendirilmesi önerilmektedir (Şekil 33).

Ticaret aksı üzerinde bulunan Samanbahçe Evleri'nin Lefkoşa İmar Planı karar raporu doğrultusunda küçük sanatsal atölyeler şeklinde yeniden işlevlendirilmesi, kullanımının özendirilmesi, kullanıcıların bölgeyi terk etmeyecek şekilde yatırım ortaklığının kurulması ve yasal önlemlerin alınması bu çalışma esnasında gözlemlenen olgulardır. Konut olarak kullanılan (Şekil 57) ve üç etapta inşa edilen evler için yapılan önerilerle birlikte alanın canlanacağı öngörülmektedir. (Şekil Ek4-1 – Şekil Ek4-4).



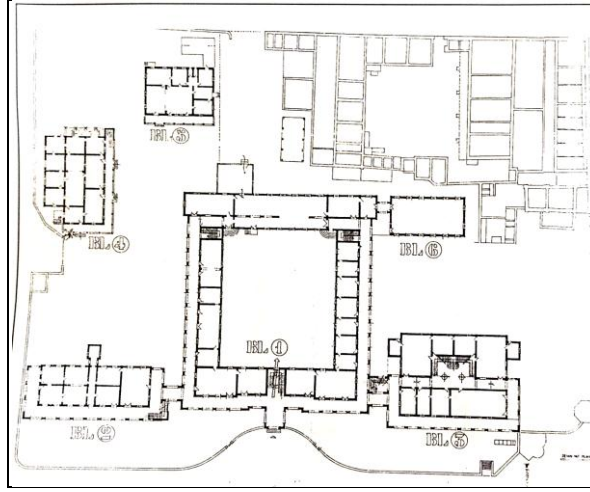
Şekil 57: Samanbahçe evleri kullanım şeması

Samanbahçe Evleri'nin dönüşüm şeması Şekil 58'de gösterilmiştir. Buna göre, çeşmenin bulunduğu meydanın çevresindeki dört yapıya cafe işlevi verilmesi (Şekil Ek4-1); son etapta inşa edilen yapılara restoran işlevi verilmesi (Şekil Ek4-3); ikinci etapta inşa edilen iki yapıya bar işlevi verilmesi (Şekil Ek4-4); ilk etapta inşa edilen diğer yapılara ise günümüzde yaşatılabilecek zanaatların üretim ve satışının yapılabileceği mekanların tasarlanması , yayalaştırılan bu alanın ekonomik, sosyal ve kültürel hayatının canlanmasını sağlayacaktır (Şekil Ek4-2).



Şekil 58: Samanbahçe evleri dönüşüm şeması

Sarayönü Meydanı'nda bulunan “Mahkeme Binaları” olarak bilinen İngiliz koloni dönemi yapılarının, konferans ve toplantı salonlarının yer aldığı, kültür ve sanat etkinliklerinin gerçekleştirildiği merkez olarak yeniden işlevlendirilmesi önerilmektedir. “Mahkeme Binaları” olarak bilinen bu yapıların kültür ve sanat merkezi olarak yeniden işlevlendirilmesinin bölgenin sosyal, ekonomik, ticari ve kültürel yaşamını olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.



Şekil 59: Mahkeme binaları kullanım şeması (Terlik ve Özbekoğlu, 2002)

Şekil 59'daki gibi, “Mahkeme Binaları”, altı bloktan oluşmakta ve birçok işlevlerle kullanılmaktadır. Hukuk dairesi, mahkeme salonları, aile mahkemesi, yüksek seçim kurulu binası, kaza mahkemesi bu yapı içerisinde bulunmaktadır. İç avlu'nun açık sergi mekanı olarak düzenlenmesi, Avlu'nun etrafının konferans salonları olarak düzenlenmesi, küçük blokların ise idari ve servis mekanları olarak düzenlenmesi bu çalışma esnasında gözlemlenen olgulardır.

KAYNAKÇA

- Atun, C. (2002). Cultural-Tourism Led Revitalization in the Walled City Of Lefkosa, *Master Thesis*, Middle East Technical University, Ankara.
- A Turizm Yayınları & Kuzey Kıbrıs Müze Dostları (1998). Kuzey Kıbrıs Kültür Mozaïği, İstanbul: A Turizm Yayınları.
- Akalın, Ş.H. (Hızl). (2009). Türkçe Sözlük (10. Baskı). Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.
- Akıncı, M. (2010). Belediye Başkanlığı'nda 14 Yıl : Yerel Yönetimde Demokratikleşme ve Kurumsallaşma Mücadelesi. Lefkoşa: Ateş Matbaacılık.
- Altan, M.H. (1986). Belgelerle Kıbrıs Türk Vakıflar Tarihi (Cilt 1-2) . Lefkoşa: Kıbrıs Vakıflar İdaresi Yayınları.
- Alasya, H.F. (1988). Tarihte Kıbrıs. Ankara: Kıbrıs Türk Kültür Derneği Genel Merkezi.
- Andersen, H. S. (1999). Housing Rehabilitation and Urban Renewal in Europe : A cross-National Analysis of Problems and Policies, in the *Housing Renewal in Europe*. In Andersen, H.S. & Leather P., The Policy Press, Great Britain.
- Ann-Beswick, C. (2001). Public-Private Partnership in Urban Regeneration: the Case of London Docklands, *Master Degree Project*, Faculty of Environmental Design, University of Calgary, Alberta.
- Bağışkan , T. (2014). Lefkoşa Mahalleleri. *Adres Kıbrıs Dergisi*, 30-33.
- Baransü, B. (1989). Şehir Yenileme. İstanbul: Rey Basımevi.
- Chrysantou, C. (2012) . Lefkosia. Lefkosia: Alpha Bank.
- Corke, D. (2008). The Bus Fleets of Cyprus. Croydon: DTS Publishing.
- Couch, C. (1990). Urban Renewal Theory and Practice. London: Macmillan.

- Couch, C., Fraser, C., Percy, S. (2003). Review. In Couch, C., Fraser, C., Percy, S. (2003) *Urban Regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Demi, D. (1997). The Walled City of Nicosia Typology Study. Nicosia: Nicosia Master Plan.
- Demirsoy, M.S. (2006) . Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul.
- Demirtaş, Y. & Esgin, İ. (2006). Bir Kentsel Yenileme Deneyimi: Barselona. *Planlama Dergisi*, 36, 155-162.
- Dike, G.Ö. (2011) . Special Qualifications and Availability of Traditional Social Housing: Samanbahçe. *Master Thesis*, European University of Lefke.
- Doratlı, N. (2000). A model for Conservation and Revitalization of Historic Urban Quarters in Northern Cyprus, *PhD Thesis*, Eastern Mediterranean University, North Cyprus.
- Enlart, C. (1987). Gothic Art & the Renaissance in Cyprus. London: Trigraph Ltd.
- Eski Eserler Yasası (1994) . Sayı : 60/1994 eski eserler yasası (13/2001 sayılı yasa ile değiştirilmiş şekliyle) Erişim 2012, [http: www.mahkemeler.net](http://www.mahkemeler.net).
- Fasıl 96: Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası: Yol ve Binaları Düzenleme Yasası Tüzüğü (2012). Erişim 2012, [http : www.mimarlarodasi.org](http://www.mimarlarodasi.org).
- Gazi, U. (2013). Lefkoşa’da İngiliz Dönemi İmar Faaliyetleri. *Yüksek Lisans Tezi*, Yakın Doğu Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Lefkoşa.
- Gazioğlu, A. (1960). İngiliz İdaresi’nde Kıbrıs, 1878-1960, Statü ve Anayasa Meseleleri. Cilt I. İstanbul: Ekin Basımevi.
- Gazioğlu, T. (n.d). *Surlariçi Lefkoşa Türk Kesimi, Tarihi Kent Kimliği ve Koruma-Yeniden Canlandırma Çabaları* . Erişim 2012, [http: emu.edu.tr](http://emu.edu.tr).

Georgiou, C. (2013). British Colonial Architecture in Cyprus : The Architecture of British Colonial Administration 1878-1960: En Tipis Publication.

Gülersoy, N.Z. (1997). *Şehirsel Koruma Ders Notları (Yayınlanmamış)*, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Gürkan, H.M. (1989). Dünkü ve Bugünkü Lefkoşa. Lefkoşa: Lefkoşa Belediye Yayınları.

Gürkan, H.M. (1982). Kıbrıs Tarihinden Sayfalar. Lefkoşa.

Hagur, Z. (2005). Fener-Balat Semtlerinde Kentsel Açık Alan Kullanılmasının İrdelenmesi ve Semtlerin Sahil Kesimi İçin Bir Düzenleme Önerisi, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Hakeri, B.H. (2008). Kıbrıs'taki Tarihi Eserler. Lefkoşa: Ajans Yay Ltd.

Hasol, D. (2005). Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü (9. Baskı). İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.

İlkme, M. (2008). Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi Yayını.

İmar Yasası (1989). Erişim 2012, from <http://www.mahkemeler.net>.

İslamoğlu, M. (1984). Ülkemiz ve Kültürümüz. Lefkoşa: KEMA Offset.

Kaba, K. (2013). Kıbrıs Türk Fotoğrafı'nın Kökeni. Ankara: Özyurt Matbaacılık.

Keleş, R. (1998). Kentbilim Terimleri Sözlüğü. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Keshishian, K.K. (1978). Nicosia Capital of Cyprus Then and Now. Cyprus: The Moufflon.

Kocabaş, A. (2006). Kentsel Dönüşüm (/ Yenileştirme) : İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler (1. Baskı). İstanbul: Literatür Yayınları.

- Kocabaş, A. (2005). Londra’da kentsel yenileşme/dönüşüm uygulaması: toplum gelişim kurumlarının rolü. *Mimarist*, 5 (18) .
- Kovancı, P. (1996). Urban Regeneration Issues and Policies as complementary and Multi-Aspect Planning Tools, *M.S. Thesis (unpublished)*, Middle East Technical University, 85-87.
- Korucu, M. G.(2012). Lefkoşa Belediye Sınırları İçerisinde Mimari yapılanmadaki Gelişmelerin Kent Bilgi Sistemi Oluşturulması ile Takip ve Analizi, *Yüksek Lisans Tezi*, Yakın Doğu Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Lefkoşa.
- Lazarides, S.G.(1987). *Panaroma Of Cyprus 1899-1930*. Nicosia.
- Lazarides, S.G.(2005). *The Splendour and Simplicity of Cyprus, Photographs of Vahan Avedissian 1925-1950*. Nicosia: Lellos Bookbinder.
- Lefkoşa İmar Planı (2012) . Retrieved 2012, from <http://spd.gov.ct.tr/> .
- Marangou, A.G. (1996). *Haigaz Mangoian 1907-1970*. Imprinta Ltd.
- Maratheftis, F.S. (1977). The Location and Development of the Town of Leucosia (Nicosia) Cyprus. In Coldstream, N. (1993). *Nicosia – Gothic city to Venetian Fortress*. The Leventis Municipal Museum of Nicosia.
- Meltzer, J. (2006). Şehirlerin Yeniden Geliştirilmesi Sırasında Yerlerinden Çıkarılan Ailelerin Başka Yerlere Yerleştirilmesi Chicago Tecrübesi. In Yörükan, T. (2006). *Şehir Yenilemesi Sırasında İşbirliği*. Ankara: Nobel Yayın.
- Michaelides, D. (2012) . *Historic Nicosia*. Nicosia: Rimal Publications.
- Özden, P. P. (2008). *Kentsel Yenileme*. Ankara: İmge Yayınevi.
- Revitalising old Nicosia (2004). UNDP/UNOPS, Partnership for the future Programme.
- Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. P. Roberts ve H. Skyes (Ed.). *Urban regeneration a handbook*. London: SAGE Publications.

- Roberts, P. & Skyes, H. (2000). Urban Regeneration a Handbook. London: SAGE Publications.
- Rüstem, K. (1961). Güzel Kıbrıs Resimlerle. Rüstem Kitabevi.
- Salvator, L. (2012). Kıbrıs'ın Başkenti Levkosia. Lefkoşa: Galeri Kültür Yayınları.
- Sayıl, A. & Altıntaş, A. (2003). Samanbahçe Evleri. *Kıbrıs Mektubu*, Kıbrıs Türk Kültür Derneği Genel Merkezi Yayını, Ankara, 16 (6), 4-12.
- Sev, A. (2009). Sürdürülebilir Mimarlık. (1. Baskı). İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.
- Severis, R.C. (2003). Nicosia: Monuments and Memories. Kailas Press.
- Severis, R.C. (2000). Travelling Artists in Cyprus 1700-1960. London: Philip Wilson Publishers.
- Şahin, S.Z. (2003). İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ ilçesi Örneği, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 89-101.
- Terlik, F. & Özbekoğlu, Ö. (2002). Mahkeme binaları. *Mimarca*, 68, 30-42.
- Thomson, J. (1985). 1837-1921 Through Cyprus with the Camera in the Autumn of 1878. London: Trigraph Ltd.
- Turkan, Z. (2008). Lefkoşa Tarihi Kent Dokusunda Sarayönü Meydanı oluşumu ve Gelişimi (1. Baskı). Lefkoşa: Işık Kitabevi Yayınları.
- Turkan, Z. (2012). KTMMOB, Lefkoşa İmar Planını Değerlendirdi: 'Planın İşlerliği Zayıftır', Erişim 2012, <http://www.ktmmob.org>.
- Türkün, A. & Ulusoy, Z. (2006) . Kentsel sit alanlarında turizm amaçlı dönüşüm ve sorunlar : ankara kalesi örneği. *Planlama Dergisi*, 36, 129-138.

Vehbi, B.O. & Hoşkara, Ş. Ö. (2010). Measuring the Sustainability level of Samanbahce Residential Quarter in Nicosia- Northern Cyprus for Its Sustainable Revitalization. *Sustainable Building Conference Paper*, 1-14.

Yıldırım, M. (1994). Restoration and Rehabilitation Project of Arab Ahmet Historic Site In Nicosia at Turkish Republic of Northern Cyprus, *Master Thesis*, Middle East Technical University, Ankara.

Yıldırım, E. (2006). Güncel bir kent sorunu: kentsel dönüşüm. *Planlama Dergisi*, 35, 7-24.

Yüksel, Ö. & Özdemir, N.S. (2007). Ankara’da Kentsel Dönüşüm : Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi. *TMMOB Ankara Kent Sorunları Sempozyumu*, Ankara, 186-207.

EKLER

EK 1
MÜLAKAT SORULARI



YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK FAKÜLTESİ
MİMARLIK BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

*BU ANKET, İBRAHİM PAŞA MAHALLESİ'NDE
YAŞAYAN HALKIN/ KULLANICILARIN
BEKLENTİLERİNİ ARAŞTIRMAK AMACIYLA
DÜZENLENMİŞTİR. SORULARI DİKKATLİ VE
İÇTENLİKLE DEĞERLENDİRMENİZ
ARAŞTIRMANIN AMACINA ULAŞMASINA BÜYÜK
KATKI SAĞLAYACAKTIR. ANKETİN SONUÇLARI
SADECE BİLİMSEL AMAÇLAR İÇİN
KULLANILACAK VE CEVAPLAR YALNIZCA
ARAŞTIRMACI TARAFINDAN
DEĞERLENDİRİLECEKTİR. TEŞEKKÜR EDERİM.*

1. DOĞUM YILINIZ
 - a. 1960 ÖNCESİ
 - b. 1960-1974 ARASI
 - c. 1974 SONRASI
2. DOĞUM YERİNİZ
 - a. İBRAHİM PAŞA MAHALLESİ
 - b. LEFKOŞA SURİÇİ BÖLGESİ
 - c. DİĞER
3. CİNSİYETİNİZ
 - a. KADIN
 - b. ERKEK
4. MEDENİ HALİNİZ
 - a. BEKAR
 - b. EVLİ
5. SON MEZUN OLDUĞUNUZ OKUL
 - a. İLKOKUL
 - b. ORTAOKUL
 - c. LİSE
 - d. ÜNİVERSİTE
6. MAHALLEDEKİ MÜLKİYET DURUMUNUZ
 - a. MAL SAHİBİ
 - b. KİRACI
 - c. KULLANICI (ÖĞRENCİ, ZİYARETÇİ, ÇALIŞAN, GÖREVLİ, VS.)
7. MESLEĞİNİZ / İŞİNİZ
 - a. AKTİF ÇALIŞIYOR
 - b. EMEKLİ
8. MESLEĞİNİZİN / İŞİNİZİN YERİ
 - a. İBRAHİM PAŞA MAHALLESİ
 - b. LEFKOŞA SURİÇİ BÖLGESİ
 - c. DİĞER
9. İKAMETİNİZİN YERİ
 - a. İBRAHİM PAŞA MAHALLESİ
 - b. LEFKOŞA SURİÇİ BÖLGESİ
 - c. DİĞER
10. İBRAHİM PAŞA MAHALLESİ'NDE İKAMET VEYA ÇALIŞMA SÜRENİZ
 - a. 1-10 YIL
 - b. 11-25 YIL
 - c. 26-50 YIL

d. 51-75 YIL

11. İBRAHİM PAŞA MAHALLESİ'NE AİDİYET HİSSİNİZ

- a. EVET
- b. HAYIR

12. MAHALLENİN EN OLUMLU ÖZELLİĞİ

- a. ALIŞVERİŞ İMKANI
- b. MAHALLE ORTAMI
- c. MERKEZİ OLMASI
- d. ULAŞIM KOLAYLIĞI
- e. DİĞER (BELİRTİNİZ)

13. MAHALLENİN EN OLUMSUZ ÖZELLİĞİ

- a. GÜVENLİK SORUNU
- b. KALABALIK SORUNU
- c. OTOPARK EKSİKLİĞİ
- d. YEŞİL ALAN EKSİKLİĞİ
- e. DİĞER (BELİRTİNİZ)

14. MAHALLEDE YAPILABİLECEK DÖNÜŞÜM PROJESİNE BAKIŞ AÇINIZ
(SEBEBİNİ DE BELİRTİNİZ)

- a. OLUMLU
- b. OLUMSUZ

15. MAHALLEDE YAPILABİLECEK DÖNÜŞÜM PROJESİNDE SÖZ HAKKI TALEBİ

- a. EVET
- b. HAYIR

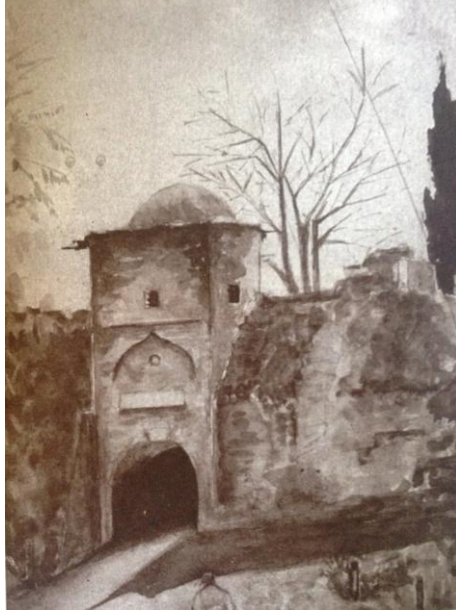
16. KÜLTÜR - SANAT FONKSİYONUNUN MAHALLEDE ARTIRILMASI DÜŞÜNCESİ
(SEBEBİNİ DE BELİRTİNİZ)

- a. OLUMLU
- b. OLUMSUZ

17. LEFKOŞA SURİÇİNDE UYGULANAN DİĞER CANLANDIRMA PROJELERİNE
BAKIŞ AÇINIZ (SEBEBİNİ DE BELİRTİNİZ)

- a. OLUMLU
- b. OLUMSUZ

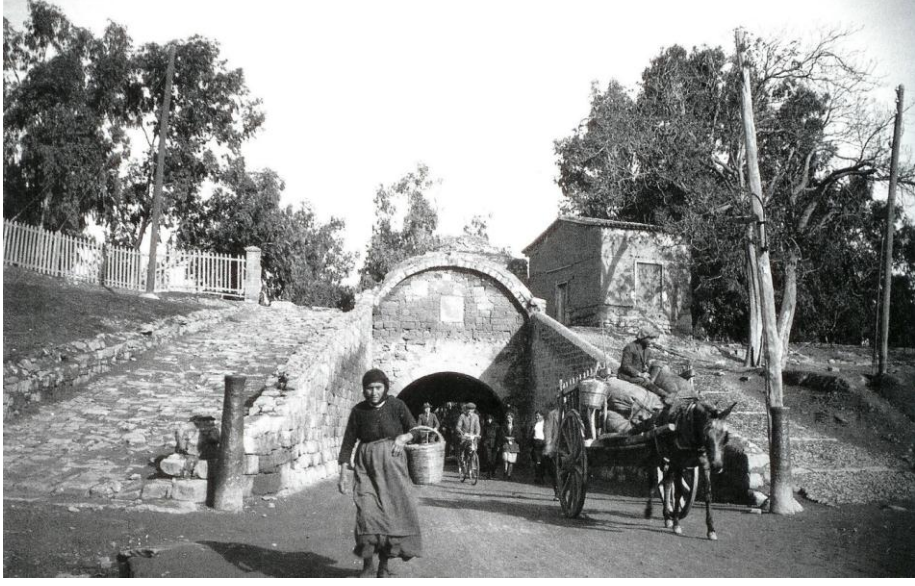
EK 2
GİRNE KAPISI FOTOĞRAFLARI



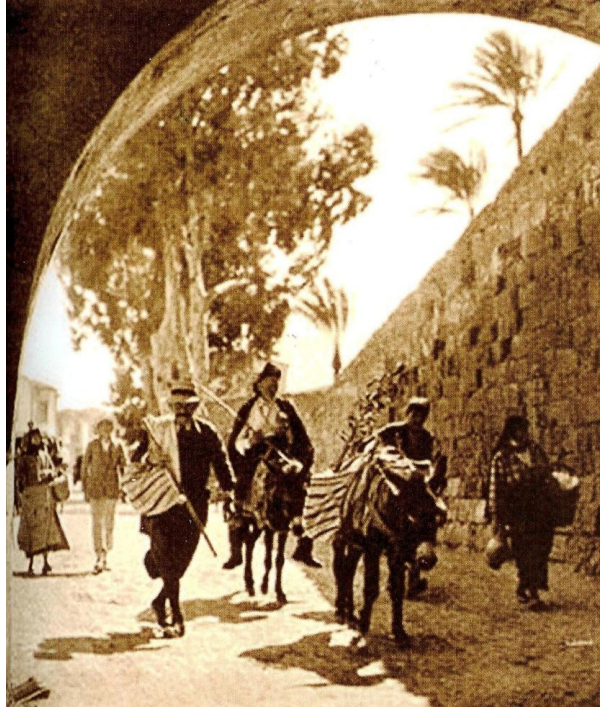
Şekil Ek 2-1: Girne kapısı, 1900 yılları (Severis, 2003)



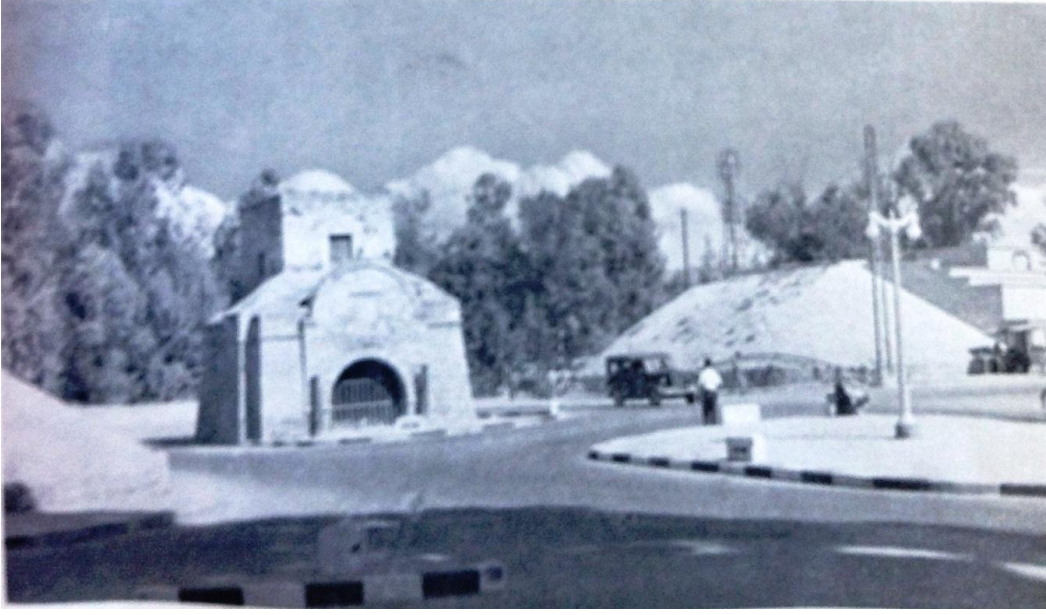
Şekil Ek 2-2: Girne kapısı (Chrysanthou, 2012)



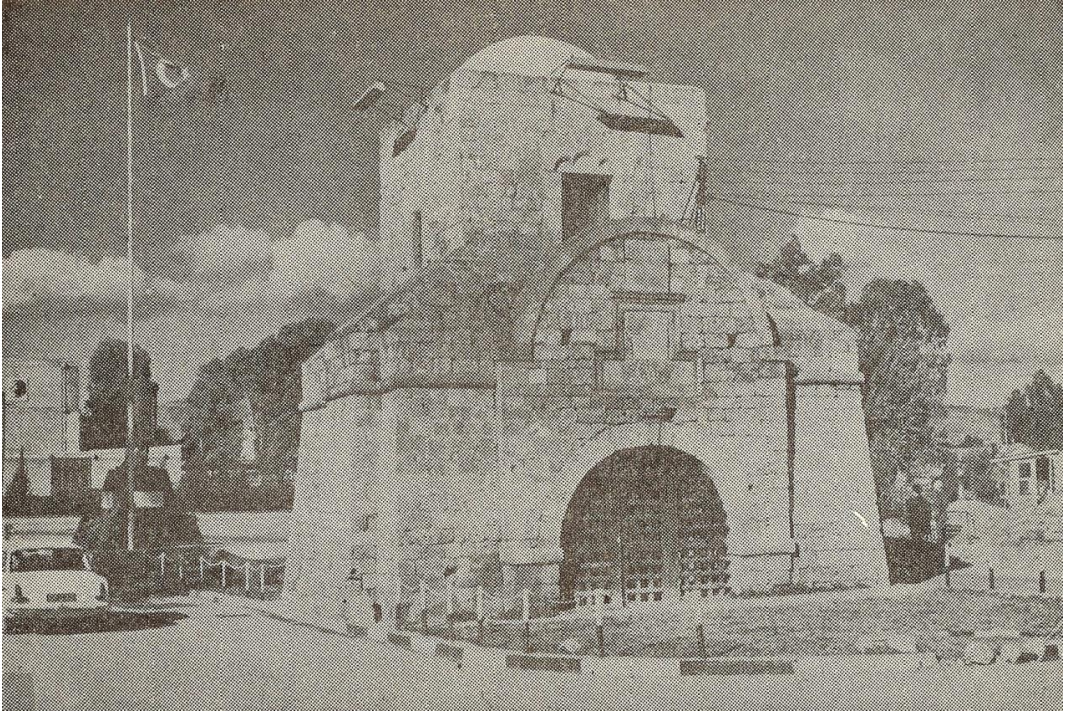
Şekil Ek2-3: 1931 yılından önce girne kapısı (Michaelides, 2012)



Şekil Ek2-4: 1931 yılından önce girne kapısı (Michaelides, 2012)



Şekil Ek2-5: Girne kapısı, 1950 yılları (Rüstem, 1961)

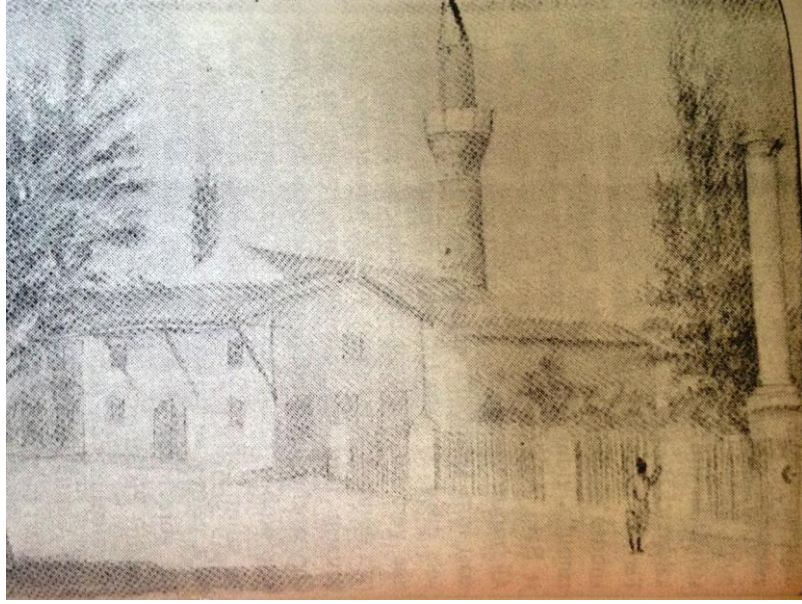


Şekil Ek2-6: Girne kapısı, 1970 yılları (Alasya, 1988)

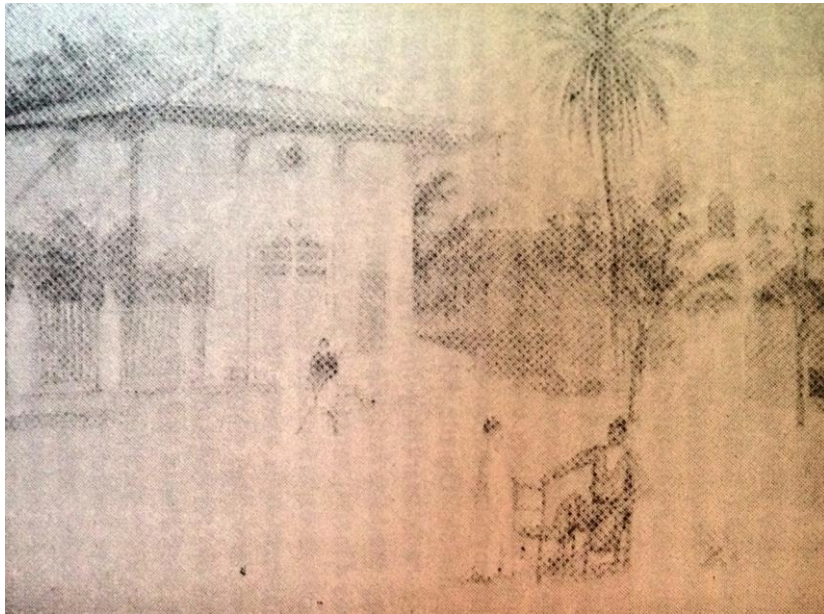


Şekil Ek2-7: Girne kapısı (Kuzey Kıbrıs Müze Dostları, 1998)

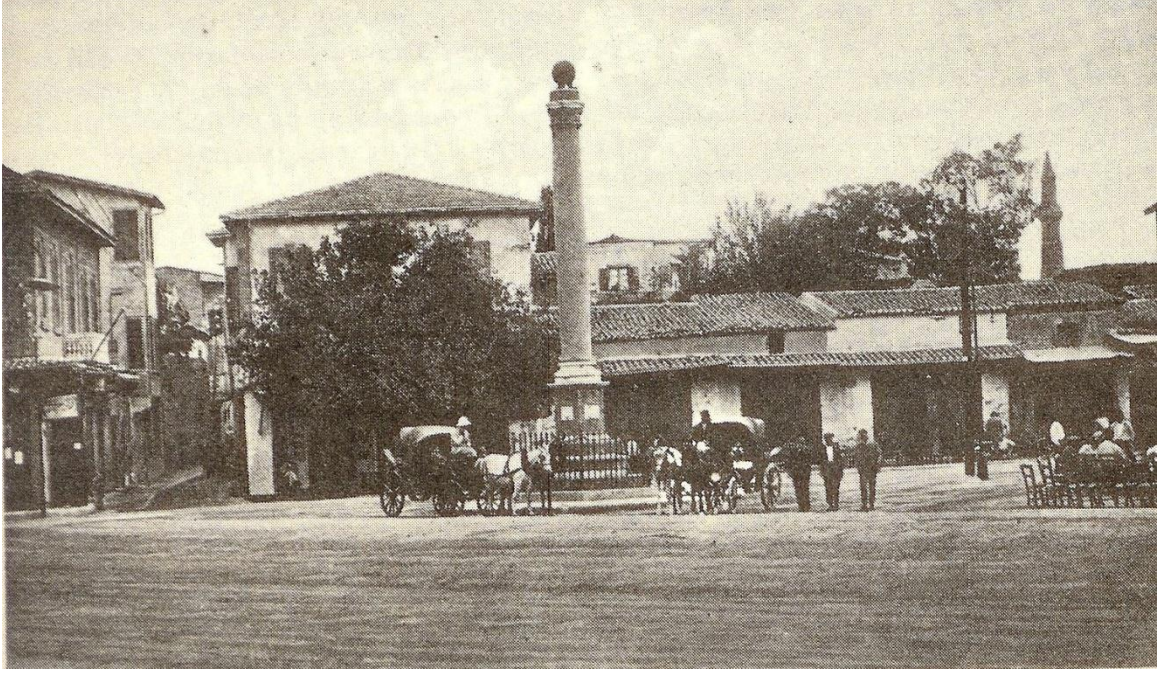
EK 3
SARAYÖNÜ MEYDANI FOTOĞRAFLARI



Şekil Ek 3-: Venedik sütunu ve cami, Young, 1890 (Gürkan, 1982)



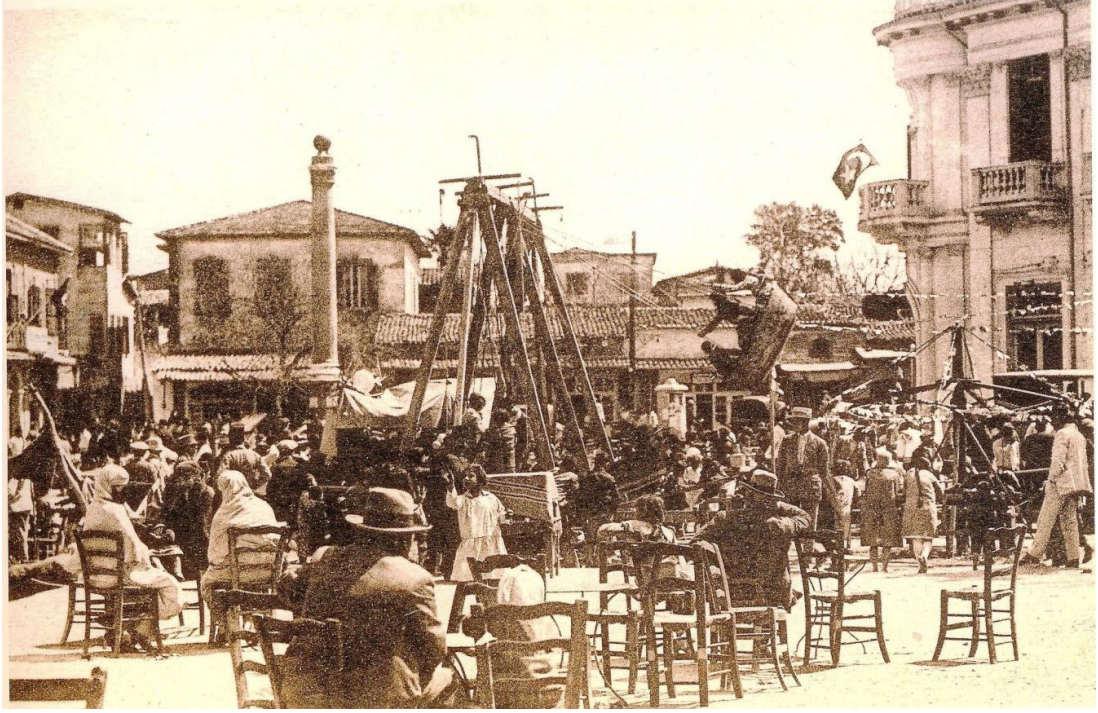
Şekil Ek 3-2: Lüzinyan sarayı, Young, 1890 (Gürkan, 1982)



Şekil Ek 3-3: 1915 yıllarında meydan'a taşınan venedik sütunu (Lazarides, 1987)



Şekil Ek3-4: 1974 sonrası betonarme yapılar ve motorlu araçlarla atatürk meydanı (İslamoğlu, 1984)



Şekil Ek 3-5: İngiliz dönemi konak meydanı'nda kurban bayramı (Lazarides, 2005)



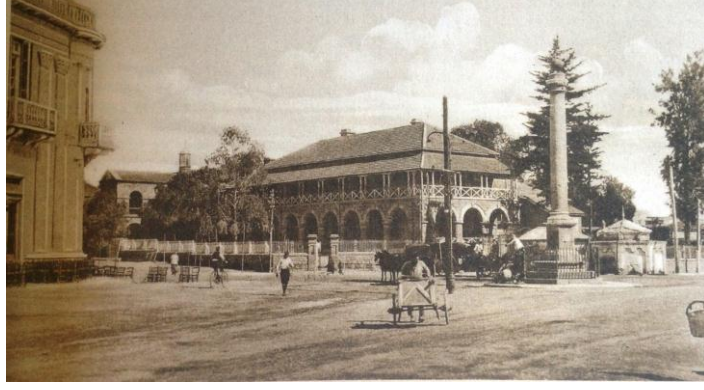
Şekil Ek 3-6: Sarayönü (konak square), 1956 (Kaba, 2013).



Şekil Ek3-7: 1950 yıllarında atatürk meydanı'nda venedik sütunu ve barclay's bankası (Rüstem, 1961)



Şekil Ek 3-8: 1935 yıllarında konak meydanı'nda venedik sütunu ve posta binası (Lazarides, 2005)



Şekil Ek 3-9: 1930 yıllarında konak meydanı (Chrysanthou, 2012)



Şekil Ek 3-10: 1935 yıllarında Konak Meydanı (Chrysanthou, 2012)



Şekil Ek 3-11: Konak meydanı'nda venedik sütunu ve mahkeme binası (Lazarides, 2005)

EK 4
SAMANBAHÇE FOTOĞRAFLARI



Şekil Ek 4-1: Samanbahçe çeşmesi & çevresi ve kafe önerisi (Erişim 2012, <http://www.lefkosabelediyesi.org/tr/index.php/lefkosa/turistikyerler/10-genel/54-samanbahceevleri>)



Şekil Ek 4-2: Samanbahçe Iletap evleri ve atölyeler önerisi (Erişim 2012, <http://www.lefkosabelediyesi.org/tr/index.php/lefkosa/turistikyerler/10-genel/54-samanbahceevleri>)



Şekil Ek 4-3: Samanbahçe III. etap evleri ve restoran önerisi



Şekil Ek 4-4: Samanbahçe II. etap evleri ve bar önerisi