

**1960 SONRASI**  
**LEFKOŞA KONUT ALANLARININ GELİŞİMİ**

**BU TEZ, YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜNE SUNULMUŞTUR**

**HASAN ZAFERSON**

**FBE MİMARLIK ANABİLİM DALI**  
**MİMARİ TASARIM PROGRAMINDA HAZIRLANAN**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**LEFKOŞA 2011**

**1960 SONRASI**  
**LEFKOŞA KONUT ALANLARININ GELİŞİMİ**

**BU TEZ, YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜNE SUNULMUŞTUR**

**HASAN ZAFERSON**

**FBE MİMARLIK ANABİLİM DALI**  
**MİMARİ TASARIM PROGRAMINDA HAZIRLANAN**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**LEFKOŞA 2011**

## **DEKLERASYON**

Bu tezin hazırlanmasında telif haklarını ihlal edecek herhangi bir çalışma ve bilgi kullanımı yapılmadığını beyan ederim.

Saygılarımla;

Hasan Zafersoy

İmza:

Tarih: 28 Ocak 2011

## ÖZET

Lefkoşa, tarihte değişik kültür ve egemenliklere sahne olmuş bir kenttir. Geçtiğimiz bin yıldaki işgaller ise gerek adanın gerekse kentin kültüründe ve fiziki biçimlenmesinde etkilerini göstermişlerdir. En son XIX.yy'da adanın İngilizlerin idaresine bırakılmasının ardından, İngiliz idaresinin almış olduğu kararlar kent, Sur Dışı alana yayılmaya başlamış ve konut alanları gelişiminde yeni bir döneme girilmiştir. 1959 yılında Kıbrıs Cumhuriyeti kurulmuş ve 1960'ta ada bağımsızlığını kazanmıştır. Ancak bu tarihten itibaren adadaki Türk ve Rum halkı arasında anlaşmazlıklar baş göstermiş ve sonrasında da konut alanlarını ve politikalarını doğrudan etkileyen siyasal ve sosyal gelişmeler yaşanmıştır. Çalışmada, 1960'tan günümüze değin söz konusu gelişmelerin Lefkoşa İmar Planı sınırları içindeki konut alanlarının gelişimine etkilerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

Birinci bölümde kaynak taraması yapılmış ve Lefkoşa'nın genel tanımı yapılmıştır. İkinci bölümde literatür taraması yapılmış ve 1878-1960 dönemine ait siyasal ve sosyal gelişmeler ile Lefkoşa konut alanlarına olan etkileri anlatılmıştır. Üçüncü bölümde literatür ve gazete haberleri taranmış, ayrıca imar makamlarınca kaydı tutulan inşaat izni başvuruları incelenmiş ve 1960-2008 yıllarındaki siyasal ve sosyal gelişmeler ile Lefkoşa konut alanlarına olan etkileri incelenmiştir. Dördüncü bölümde, 1989 itibariyle gazete satış ilanları taranmış ve konut alanlarının gelişimi izlenmiştir. Beşinci bölümde Lefkoşa İmar Planı'na değinilmiş ve konut alanları ile alakalı bölümleri anlatılmıştır ve irdelenmiştir. Altıncı bölümde oluşturulan leke çalışmaları ile 1960 sonrası Lefkoşa konut alanlarındaki gelişim dönemselsel olarak incelenmiştir. Sonuç bölümünde ise 2020 yılı itibariyle Lefkoşa konut alanlarının nasıl şekilleneceğine dair senaryolar üretilmiş ve sonuçları araştırılmıştır.

**Anahtar kelimeler:** Lefkoşa, mekânsal yapı, Kıbrıs'ta yaşanmış sosyal ve siyasal olaylar, kent gelişimi, konut alanları

## **ABSTRACT**

Nicosia, a city that has witnessed the history of different cultures and sovereignty. Invasions in the past thousand years have been effective in shaping the island and the city's culture and physical. Finally, the 19th century, leaving the island after the British government, the British administration's decision, the city began to spread outside the city walls and entered a new phase in the development of residential areas. The Republic of Cyprus was established in 1959 and the island gained independence in 1960. However, since then the island disputes have arisen between the Turkish and Greek Cypriot people, the residential areas and policies were directly affected from the political and social developments. In the study, aimed to determine the effects of the political and social developments to the development of residential areas from 1960 until the present day in the Nicosia Master Plan area.

In the first chapter, literature reviewed and general description of Nicosia was done. The second chapter, literature reviewed was done about political and social developments for the period 1878-1960 and described the effects of residential areas of Nicosia. The third chapter, literature and news reviewed was done, as well as building permit applications for zoning authorities held registration for the years 1960-2008 were examined and investigated the political and social developments in the residential areas of Nicosia. The fourth chapter, newspaper sales advertisements screened since 1989 and observed the development of residential areas. The fifth chapter, the Nicosia Master Plan was mentioned, the residential areas were explained and inspected with the relevant sections. The sixth chapter, with the maps created in the residential areas in Nicosia after 1960 were examined periodically. The conclusion chapter, scenarios produced by 2020 on the development of residential areas of Nicosia and the results were investigated.

**Keywords:** Nicosia, spatial structure, Social and political events that took place in Cyprus, urban development, residential areas

## TEŞEKKÜR

Öncelikle çalışmalarına fikir ve önerileriyle yön veren ve sona ulaşmasında büyük pay sahibi olan değerli hocam Prof. Dr. Harun Batırbaygil'e çok teşekkür ediyorum. Anlayışı, sabrı ve çalışmalarım esnasında zora girdiğimde hep yanımda olan ve yardım eden eşim Ayşen Zafersoy'a, desteklerinden dolayı ablam Doç. Dr. Zühre Zafersoy'a ve aileme çok müteşekkirim. Ayrıca kaynak aramaları sırasında bana yardımcı olan Dr. Havva Arslangazi'ye (YDÜ Mimarlık Bölümü), Dr. Asu Tozan Kiessel'e (YDÜ Mimarlık Bölümü), Ergin Erçoban'a (Jeoloji Maden Dairesi), Hakkı Atun'a (KKTC Eski Başbakanı ve Eski Meclis Başkanı), Mustafa Akıncı'ya (LTB Eski Başkanı ve Eski Başbakan Yardımcısı), Ali Öznur ile Ali Aremek'e (Şehir Planlama Dairesi) ve Mustafa Gürbüz Korucu'ya (LTB Bilgi İşlem Şube Amiri) teşekkürü bir borç biliyorum.

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
TABLO LİSTESİ.....	vi
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
GRAFİK LİSTESİ.....	x
HARİTA LİSTESİ.....	xi
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xiii
Bölüm 1 GİRİŞ.....	1
1.1 Tezin konusu, amacı ve önemi .....	3
1.2 Çalışma Yöntemi.....	3
Bölüm 2 1960 ÖNCESİ LEFKOŞA (1878-1960) .....	5
2.1 Siyasal ve sosyal gelişmeler.....	5
2.2 Mekânsal yapı ve yerleşme karakteri.....	15
Bölüm 3 1960 SONRASI SİYASAL VE SOSYAL GELİŞMELER VE MEKÂNA YANSIMALARI .....	29
3.1 1960 Kıbrıs Cumhuriyeti	
3.1.1 Siyasal ve sosyal gelişmeler.....	29
3.1.2 Mekânsal yapı ve yerleşme karakteri.....	34
3.2 1963 Olayları ve Yaşananlar	
3.2.1 Siyasal ve sosyal gelişmeler.....	41
3.2.2 Mekânsal yapı ve yerleşme karakteri.....	50
3.3 1974 Kıbrıs Barış Harekatı ve 1975 Kıbrıs Türk Federe Devleti'nin İlanı	
3.3.1 Siyasal ve sosyal gelişmeler.....	63
3.3.2 Mekânsal yapı ve yerleşme karakteri.....	72
3.4 1983 Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin ilanı	
3.4.1 Siyasal ve sosyal gelişmeler.....	79
3.4.2 Mekânsal yapı ve yerleşme karakteri.....	86
3.5 2004 Referandumu ve Kıbrıs'ın Avrupa Birliğine Üyeliği	
3.5.1 Siyasal ve sosyal gelişmeler.....	96

	3.5.2 Mekânsal yapı ve yerleşme karakteri.....	100
Bölüm 4	GAZETE İLANLARINA GÖRE KONUT ALANLARININ GELİŞİMİ.....	109
Bölüm 5	LEFKOŞA İMAR PLANI.....	117
5.1	Lefkoşa İmar Planı Karar Raporu.....	119
5.2	Lefkoşa İmar Planına Eleştirel Bir Bakış.....	132
Bölüm 6	1960 SONRASI LEFKOŞA KONUT ALANLARINDA MEYDANA GELEN GELİŞMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	138
Bölüm 7	SONUÇ.....	153
	KAYNAKLAR.....	162
	EKLER.....	166



## TABLO LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 1 <i>Kıbrıs adasında İngiliz idaresi tarafından yapılan nüfus sayımları</i> .....	7
Tablo 2 <i>1911 yılında 6 kazanın yüz ölçümü ve nüfusu</i> .....	13
Tablo 3 <i>1931 ve 1946 yıllarında Lefkoşa çevresindeki bazı yerleşim bölgelerinin nüfus yapısı</i> .....	20
Tablo 4 <i>Sur İçi mahalleleri 1946 yılı nüfusları</i> .....	28
Tablo 5 <i>1960-1963 LTB Sur İçi konut ve bina gelişimi</i> .....	36
Tablo 6 <i>1960-1963 LTB Sur Dışı konut ve bina gelişimi</i> .....	39
Tablo 7 <i>1964-1974 LTB Sur İçi konut ve bina gelişimi</i> .....	52
Tablo 8 <i>1964-1974 LTB Sur Dışı konut ve bina gelişimi</i> .....	61
Tablo 9 <i>1964-1974 Gönyeli Belediyesi konut ve bina gelişimi</i> .....	62
Tablo 10 <i>Toprak dağıtımında uygulanan norm cetveli</i> .....	70
Tablo 11 <i>1975-1983 LTB Sur İçi konut ve bina gelişimi</i> .....	74
Tablo 12 <i>1975-1983 LTB Sur Dışı konut ve bina gelişimi</i> .....	76
Tablo 13 <i>1975-1983 Gönyeli Belediyesi konut ve bina gelişimi</i> .....	77
Tablo 14 <i>1975-1983 Alayköy Belediyesi konut ve bina gelişimi</i> .....	78
Tablo 15 <i>1984-2003 LTB Sur İçi konut ve bina gelişimi</i> .....	89
Tablo 16 <i>Lefkoşa devlet sosyal konutları</i> .....	92
Tablo 17 <i>Lefkoşa özel kooperatif sosyal konutları</i> .....	92
Tablo 18 <i>1984-2003 LTB Sur Dışı konut ve bina gelişimi</i> .....	93
Tablo 19 <i>1984-2003 Gönyeli Belediyesi konut ve bina gelişimi</i> .....	94
Tablo 20 <i>1984-2003 Alayköy Belediyesi konut ve bina gelişimi</i> .....	95
Tablo 21 <i>1978-2008 Kıbrıs Ada Nüfusu</i> .....	97
Tablo 22 <i>Taşınmaz mal komisyonu üyeleri</i> .....	98
Tablo 23 <i>LİP alanı içindeki köylerde dağıtılan kırsal kesim arsaları ve projeleri verileri</i> 99	
Tablo 24 <i>2006 nüfus ve konut sayımı, Lefkoşa konut sayımı</i> .....	100
Tablo 25 <i>LİP içindeki yerleşim alanlarının 2008 konut sayımı</i> .....	101
Tablo 26 <i>2004-2008 LTB Sur İçi konut ve bina gelişimi</i> .....	103
Tablo 27 <i>2004-2008 LTB Sur Dışı konut ve bina gelişimi</i> .....	105
Tablo 28 <i>2004-2008 Gönyeli Belediyesi konut ve bina gelişimi</i> .....	107
Tablo 29 <i>2004-2008 Alayköy Belediyesi konut ve bina gelişimi</i> .....	108
Tablo 30 <i>LİP alanı içindeki satış ilanı artışı</i> .....	110
Tablo 31 <i>LİP yerleşim alanlarındaki satılık konut ve arazi ilanları miktar tablosu</i> .....	111
Tablo 32 <i>Gazete ilanlarına göre LİP yerleşim alanlarının ortalama değer tablosu</i> .....	115
Tablo 33 <i>Plan alanındaki yerleşim birimlerine göre imara açılan alanlar ve nüfus dağılımı</i> .....	122
Tablo 34 <i>Mevcut ve Gelecekteki Nüfusun Yerleşme Birimlerine Göre Dağılımı</i> .....	124
Tablo 35 <i>Gelişmelere bağlı potansiyel nüfusun yerleşme birimlerine dağılımı</i> .....	124
Tablo 36 <i>2020 yılında planlama alanında toplam konut ve arazi gereksinimi</i> .....	125
Tablo 37 <i>LİP alanında bazı bölgelerdeki 1997 yılında 520 m<sup>2</sup>'lik arsa fiyatları</i> .....	132
Tablo 38 <i>2001-2008 LİP alanı içindeki konut ve bina gelişimi</i> .....	133

Tablo 39 <i>LİP alanında bazı bölgelerdeki 2010 yılında 520 m<sup>2</sup>'lik arsa fiyatları</i> .....	136
Tablo 40 <i>LİP konut alanları dönemsel gelişimi</i> .....	140

## ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 1 KKTC ilçeleri .....	1
Şekil 2 Lefkoşa ilçe şeması .....	2
Şekil 3 1931 isyanı sırasında kundaklanan vali binası .....	9
Şekil 4 (1878) İngiliz vali konağının ön ve arka görünüşleri .....	17
Şekil 5 Kıbrıs Başkanlık Sarayı .....	17
Şekil 6 Strovolo'dan Lefkoşa manzarası .....	18
Şekil 7 Köşklüçiftlik'teki sarı taştan yapılmış konutlar .....	22
Şekil 8 Solda: 1946 Küçük Kaymaklı belediye işçi evleri - Sağda: 1958 Çağlayan polis evleri .....	25
Şekil 9 Arcon tipi bina kesiti .....	26
Şekil 10 Belediye İşçi Evleri (1946), vaziyet planı, kat planları, ön ve arka cepheler .....	26
Şekil 11 1960-1963 dönemi konut binaları .....	34
Şekil 12 Bazı mahallelerin eski ve yeni isimleri .....	35
Şekil 13 1960-63 Kıbrıs devleti tarafından Türk ve Rumlara yapılmış olan sosyal konutlar .....	38
Şekil 14 1960-63 Kıbrıs devleti tarafından Türk ve Rumlara yapılmış olan sosyal konutlar .....	38
Şekil 15 1963 olaylarında Küçük Kaymaklı'dan Hamitköy'e göç edenlerin ikamet koşulları .....	42
Şekil 16 1964-1974 dönemi konut binaları .....	51
Şekil 17 Kıbrıs'ta göçmenlerin iskânı A tipi konut projesi .....	55
Şekil 18 Kıbrıs'ta göçmenlerin iskânı E tipi konut projesi .....	55
Şekil 19 Kıbrıs'ta göçmenlerin iskânı A-2a tipi prefabrik konut projesi .....	56
Şekil 20 Soldaki fotoğraf: 1. etap E Tipi göçmen evi (1966) .....	56
Şekil 21 Üstte: 1969 yılı itibariyle kurulan prefabrik standart planlı göçmen evi .....	57
Şekil 22 1970 Rum Yönetiminin Küçük Kaymaklı'da yaptığı sosyal konutlar .....	59
Şekil 23 1974 Barış Harekâtı sonrası KTFD sınırları içinde Rumlardan kalan konut binası örnekleri .....	72
Şekil 24 1975-1983 dönemi konut binaları .....	73
Şekil 25 Üstte: 1980'lerin sonu, Altta: 1990'ların ortası ve 2004 yılı konut binaları .....	88
Şekil 26 2010 yılı itibariyle LİP sınırları içindeki belediye idari sınırları .....	99
Şekil 27 2005-2008 konut binaları .....	100
Şekil 28 LTB Haspolat sosyal konutları şantiye alanı .....	102
Şekil 29 Üstte: Küçük Kaymaklı'da "Öztek Sitesi", Altta: Hamitköy'de "Derya Sitesi" .....	104
Şekil 30 Üstte: Küçük Kaymaklı'da dubleks konutlardan oluşan toplu konutlardan bazıları .....	106
Şekil 31 2008 yılı LİP konut alanı uydu fotoğrafı .....	138
Şekil 32 1963 Küçük Kaymaklı Göçmenlerinin Hamitköy'de konuşlandıkları bölge .....	143
Şekil 33 Bölgenin 2010 itibariyle durumu .....	143
Şekil 34 Küçük Kaymaklı Mustafa Ruso caddesi (1995) .....	147

Şekil 35 <i>Küçük Kaymaklı Mustafa Ruso caddesi (2010)</i> .....	147
Şekil 36 <i>Kumsal'dan Gönyeli manzarası (batı)</i> .....	149
Şekil 37 <i>Kumsal'dan Kızılay ve Ortaköy manzarası (kuzey)</i> .....	149
Şekil 38 <i>Kumsal'dan Küçük Kaymaklı ve Hamitköy manzarası (doğu)</i> .....	150
Şekil 39 <i>Kumsal'dan Yenişehir ve Sur İçi manzarası (güney)</i> .....	150
Şekil 40 <i>Ortaköy konut alanları içinde yapılan tarımsal faaliyetler</i> .....	151
Şekil 41 <i>1956-2008 LİP alanı gelişimi</i> .....	152
Şekil 42 <i>1878-2010 konut tipolojisi</i> .....	154

## GRAFİK LİSTESİ

	Sayfa
Grafik 1 1960-1963 LTB Sur İçi kat adedine göre konut binası gelişimi.....	37
Grafik 2 1960-1963 LTB Sur Dışı kat adedine göre konut binası gelişimi .....	40
Grafik 3 1960-1963 LİP alanı konut gelişimi.....	40
Grafik 4 1964-1974 LTB Sur İçi kat adedine göre konut binası gelişimi.....	53
Grafik 5 1964-1974 LTB Sur Dışı kat adedine göre konut binası gelişimi .....	62
Grafik 6 1964-1974 LİP alanı konut gelişimi.....	63
Grafik 7 1975-1983 LTB Sur İçi kat adedine göre konut binası gelişimi.....	75
Grafik 8 1975-1983 LTB Sur Dışı kat adedine göre konut binası gelişimi .....	77
Grafik 9 1975-1983 LİP alanı konut gelişimi.....	78
Grafik 10 1984-2003 LTB Sur İçi kat adedine göre konut binası gelişimi .....	90
Grafik 11 1984-2003 LTB SUR DIŞI kat adedine göre konut binası gelişimi .....	94
Grafik 12 1984-2003 LİP alanı konut gelişimi.....	95
Grafik 13 2004-2008 LTB Sur İçi kat adedine göre konut gelişimi .....	103
Grafik 14 2004-2008 Lefkoşa Sur Dışı kat adedine göre konut binası gelişimi.....	106
Grafik 15 2004-2008 LİP alanı konut gelişimi.....	108
Grafik 16 2001-2008 LİP'de kat adedine göre konut binası gelişimi .....	134
Grafik 17 2001-2008 LİP alanı konut gelişimi.....	134
Grafik 18 Lefkoşa kent alanı dönemsel gelişimi.....	140

## HARİTA LİSTESİ

	Sayfa
Harita 1 Kıbrıs Devlet Demiryolu haritası .....	8
Harita 2 1960 yılı itibariyle Kıbrıs üzerindeki etnik nüfus dağılımı .....	11
Harita 3 1955-58 dönemi ve 1963 olayları sırasında EOKA tarafında saldırıya uğrayan Türk köyleri .....	12
Harita 4 Ortaçağ Lefkoşa Surları (Kevork Keshishian) .....	16
Harita 5 Yeni vali konağının yerini gösteren harita .....	18
Harita 6 Kıbrıs Başkanlık Sarayının yerini gösteren harita .....	19
Harita 7 Lefkoşa şehir alanı 1945 ve 1958 gelişimleri .....	20
Harita 8 1882 Kaptan H.H Kitchener'in hazırladığı Lefkoşa haritası paftasının bir bölümü .....	21
Harita 9 Ara köyü.....	23
Harita 10 Belediye işçi evleri ve polis evleri yerleşim haritası .....	27
Harita 11 1963 olayları öncesi Türk yerleşim alanları .....	33
Harita 12 1963 olayları öncesi Lefkoşa'daki Türk bölgeleri.....	33
Harita 13 1963 olayları ardından göç etmiş Türk Köyleri .....	45
Harita 14 Türk toplumunun kontrolü altındaki kantonlar .....	46
Harita 15 1963 saldırıları sonucu yaşanan göçler sonrası Lefkoşa'da Türklerin kontrolü altında olan bölge.....	47
Harita 16 Göçmen evi inşa edilmiş bölgeler.....	49
Harita 17 1963 sonrası Kuzeyde kalan Sur İçi mahalleleri.....	50
Harita 18 Lefkoşa Ortaköy'de inşa edilen göçmen evleri (Göçmenköy) .....	54
Harita 19 Ortaköy Göçmen Köyü vaziyet planı maketi .....	58
Harita 20 1960 ve 1970 yıllarında yapılan sosyal konutların yerleşim haritası .....	59
Harita 21 Lefkoşa şehir alanı 1968 gelişimi .....	60
Harita 22 Lefkoşa şehir alanı 1981 gelişimi .....	79
Harita 23 Kara sahası düzenleme haritası .....	83
Harita 24 Lefkoşa'daki sosyal konut alanları haritası .....	91
Harita 25 Taşkınıköy ve Göçmenköy sosyal konut alanları.....	91
Harita 26 LİP gelişme planı değişiklik haritası 2009 .....	121
Harita 27 LİP yapı-arsa oranı, yoğunluk, kat sayısı haritası .....	128
Harita 28 1956-2008 Lefkoşa gelişimi.....	135
Harita 29 1956-59 gelişimi .....	141
Harita 30 1960-69 gelişimi .....	142
Harita 31 1970-79 gelişimi .....	144
Harita 32 1980-89 gelişimi .....	145
Harita 33 1990-99 gelişimi .....	146
Harita 34 2000-08 gelişimi .....	148
Harita 35 Mevcut durumun devam etmesi halinde 2020 yılı LİP konut alanları gelişimi .	156
Harita 36 Barış olması ve federasyon kurulması halinde 2020 yılı LİP konut alanları gelişimi .....	158

<i>Harita 37 Barış olması ve Kıbrıs Cumhuriyeti idaresine katılınması halinde 2020 yılı LİP konut alanları gelişimi.....</i>	160
--	-----

**SİMGELER VE KISALTMALAR**

TC: Türkiye Cumhuriyeti

KTFD: Kıbrıs Türk Federe Devleti

KKTC: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti

İTEM Yasası: İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası

LTB: Lefkoşa Türk Belediyesi

LİP: Lefkoşa İmar Planı

BM: Birleşmiş Milletler

DPÖ: Devlet Planlama Örgütü

İGS: İmar Gelişme Sınırları

ÖGA: Öncelikli Gelişme Alanları

GGA: Gelecekteki Gelişme Alanları

GGA1: Gelecekteki Gelişme İyileştirme Bölgesi

GGA2: Yeni Gelişme Bölgesi

ŞPD: Şehir Planlama Dairesi

MİA: Merkezi İş Alanı

TBK: Türk Barış Kuvvetleri

KL: Kıbrıs Lirası

AB: Avrupa Birliği



## BÖLÜM 1 GİRİŞ

Barınmak insanlığın en temel ihtiyaçlarından biri olmuştur. Geçmişte, esas amacı korunmak olan konut gibi, konut alanlarını da korumak maksadı ile kaleler ve surlar inşa edilmiştir. Tüm dünyada olduğu gibi Kıbrıs'ta da bu tür uygulamalar gerçekleştirilmiştir. XIV. yy'da Lüzinyanlar tarafından yapıldığı varsayılan trapezoidal Lefkoşa Surları, Venediklilerce yıkılarak, savunma mimarisinin etkisiyle günümüzdeki 11 burçtan oluşan biçimi ile yeniden inşa edilmiştir. Osmanlıların adayı fethi ile Lefkoşa'da yeni bir yaşam kültürü gelişmiştir. Tüm bu dönemlerde ana yerleşim alanı "Sur İçi" ve çevresinde irili ufaklı köyler olmuştur. Adanın İngilizlere kiralınması ile yeni bir döneme girilmiş, oluşturulan idarenin almış olduğu kararlar konut alanları "Sur Dışı" bölgede de gelişmeye başlamıştır. Bu nedenle çalışma konusu olan Lefkoşa kent gelişimi 1878'den itibaren incelenmiştir.

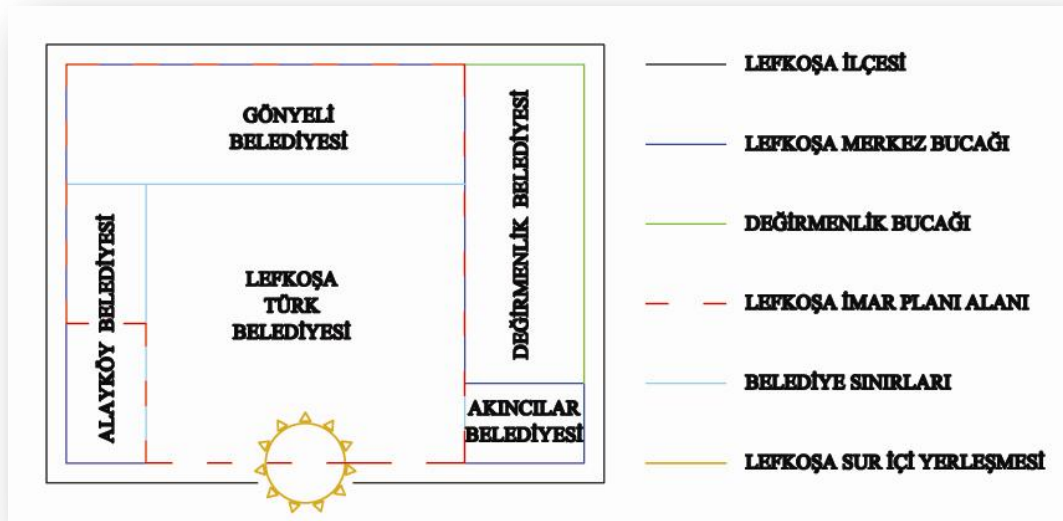
Lefkoşa, İngiliz idaresi döneminde adadaki 6 kazadan biri olmuş ve başkent olmayı sürdürmüştür. Ancak XX. yy'da yaşanan siyasi gelişmelerle Lefkoşa ilçesi ve kenti fiziki olarak ikiye bölünmüştür. Kuzey'de kalan Lefkoşa ve Mağusa ilçeleri idari yapının geliştirilmesi düşüncesiyle 1998 yılında parçalanmış Güzelyurt ve İskele ilçeleri oluşturulmuştur. (Şekil 1)



Şekil 1 KKTC ilçeleri  
Kıbrıs Gazetesi, s 1, 3 Haziran 1998

Yeniden düzenlenen Lefkoşa ilçesi Değirmenlik ve Lefkoşa merkez olarak 2 bucağı ayrılmıştır. Lefkoşa merkez bucağının içerisinde ayrıca Lefkoşa kenti de yer almaktadır. İlçeler ilgili kaymakamlıklar tarafından idare edilmektedir ve yerel yönetimlerin hizmet ve yetki alanları belli bölgelere ayrılmıştır. Lefkoşa ilçesi içinde beş ayrı belediye bulunmaktadır. Doğudan Batıya doğru sıralandığında bunlar, Akıncılar, Değirmenlik, Lefkoşa, Gönyeli ve Alayköy Belediyeleridir. Değirmenlik bucağına Değirmenlik Belediyesi ve Lefkoşa merkez bucağına ise diğer dört belediye hizmet vermektedir.

Çalışma alanımız olan Lefkoşa için 1979 yılında “Nicosia Master Plan” çalışmaları başlatılmıştır. Çalışmalar iki kesimi kapsamış ve ortaklaşa yapılmıştır. 1980’lerden itibaren plan kapsamında, çözüm durumunda kentin nasıl bir bütün olarak çalışacağı ön görülmüş ve gerekli önlemler alınmaya çalışılmıştır. Günümüzde her iki kesim, Master Plan’ın ana fikirleri dışına çıkmadan, içinde buldukları siyasi ve sosyal nedenlerle kendi imar planlarını düzenlemiştir. KKTC’de düzenlenen plan alanına Lefkoşa Türk Belediyesi (LTB), Gönyeli ve Alayköy Belediyeleri hizmet vermektedir. Master Plan’da bölgenin idaresi için büyükşehir belediyesi kurulması kararlaştırılmıştır. Böyle bir idari yapı içerisinde daha etkin bir yönetim sistemi oluşturulabileceği düşünülmüştür. Günümüzde ise böyle bir idari yapı kullanılmamaktadır.



Şekil 2 Lefkoşa ilçe şeması

Değirmenlik bucağının tümü, Lefkoşa merkez bucağında ise Akıncılar Belediye sınırının tümü ve Alayköy Belediye sınırının bir bölümü Lefkoşa İmar Planı (LİP) kapsamı dışında bırakılmıştır. (Şekil 2)

LTB sorumluluğundaki bölünmüş kent, genişleyerek çevresindeki köylerle bütünleşmiş, bölünmeden kaynaklanan eksikliklerin giderilmesiyle yeni bir kent oluşmuştur. Bu nedenlerden dolayı tezi hazırlarken Lefkoşa'nın tanımı konusunda tartışmalar yaşanmıştır. Çalışma kapsamında LİP alanı içindeki konut alanları gelişimi, belediyeler idari sınırları dahilinde, bölgelere ayrılarak incelenmiştir.

### **1.1 Tezin Konusu, Amacı ve Önemi**

Günümüzde var olan şehirlerin oluşumu oldukça farklı şekillerde gerçekleşmektedir. Bunların bazıları bir köy iken, kasaba haline ve sonrasında da gelişimini farklı şekillerde sürdürerek kent konumuna ulaşmaktadırlar. Şehirler, sahip oldukları coğrafi konum, topografya, sanayi, turizm, askeri birliklerin bulunması ve idari yönetim gibi sosyal ve siyasal açıdan fonksiyonel değişimlerin etkileriyle gelişimlerini sürdürmektedirler. Bu bağlamda, Kıbrıs'ta 1960 sonrasındaki siyasal ve sosyal olayların Lefkoşa konut alanlarına ve mekâna olan etkileri araştırılacaktır. Çalışma sahası LİP alanı ile sınırlandırılmıştır.

KKTC'deki konut alanlarının ve konutun gelişimiyle ilgili yeterli yazılı kaynak olmayışı ve özellikle 1960 sonrasındaki siyasal ve sosyal gelişmelerin irdelenip konut alanlarına ve mekâna olan etkilerinin belirlenmesi amaçlanmaktadır. Bu nedenle çalışma alanı olarak imar planına sahip Lefkoşa ve çevresinin incelenmesi tercih sebebidir.

2010 itibarıyla Lefkoşa konulu yapılan çalışmaların çoğu Sur İçi yerleşkesi üzerine olmuştur. Dolayısıyla derli toplu araştırılmamış olan bu bölge dışındaki konut alanlarının gelişiminin belgelenmesi gerekmektedir.

### **1.2 Çalışma Yöntemi**

Tez kapsamında geniş çaplı araştırmalar yapılmıştır. Bu kapsamda yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

- Siyasal durum ile sosyal durumun ve yaşanan gelişmelerin tespiti için literatür ve gazete haberleri taranmıştır. Bölgenin nüfus yapısı konusunda bilgi edinmek

amacıyla KKTC Nüfus ve İskân Daireleri müdürlükleri ile görüşmeler yapılmıştır. Yaşanan göçler ve göçmenlerin iskânı konularının devletin gizli bilgileri olduğu ileri sürülmüş, herhangi bir veri paylaşılmamıştır.

- Herhangi bir siyasi partiye bağlı olmayan ve en yüksek tiraja sahip, dolayısıyla en çok reklam alan gazete olan, Kıbrıs Gazetesi'nin arşivinde Temmuz 1989'dan itibaren satış ilanları taranmıştır. Bu ilanlarla bölgelerdeki gelişimin izlenmesi amaçlanmıştır.
- Literatür taraması yapılarak ve LİP karar raporu incelenerek, imar planının oluşan gelişimle tutarlılığı araştırılmıştır. Bu amaçla ayrıca gözlemler ve mülakatlar da yapılmıştır.
- İmar izin makamı olan belediyelerden ve kaymakamlıktan alınan inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek istatistikî veriler haline dönüştürülmüşlerdir. Oluşturulan tablolarla ve grafiklerle bölgesel olarak kentsel gelişimin incelenmesi amaçlanmıştır. Ayrıca inşaat izni başvuru kayıtları kullanılarak tapu vaziyet planları üzerinde taramalar yapılmış ve kentsel gelişimi anlatan leke çalışmaları elde edilmiştir. 1974 öncesi Rumlarca yapılan gelişme, incelenmesi amacıyla Lefkoşa Rum Belediyesinden inşaat izni başvuru kayıtları talep edilmiştir, ancak bu bilgilere ulaşılamamıştır. LTB sınırları içindeki gelişim için taramalar yapılyorken, LTB Bilgi İşlem Şubesi'nden gerekli haritaların elde edilmesiyle, taramalar diğer bölgeler için yapılmıştır. Çalışma böylece daha kısa sürede tamamlanmıştır.
- Literatür taraması yapılarak elde edilen bilgiler ile LTB ve Gönyeli Belediyesi kent rehberi kayıtları ve çekilen fotoğraflar incelenerek konut gelişimi ile ilgili yorumlar yapılmıştır.
- Literatür taraması yapılarak dünyadaki diğer bölünmüş kentler araştırılmıştır. Bu bilgiler ve Kıbrıs'taki siyasal ve sosyal gelişmeler ışığında, gelecekteki durum ve iskâna yansımaları ile ilgili öngörüler geliştirmek amaçlanmıştır.

## BÖLÜM 2 1960 ÖNCESİ LEFKOŞA (1878-1960)

Lefkoşa kent gelişimi, inşa edildiği dönemden itibaren surlar içinde devam etmiştir. 1878’de adanın İngilizlere kiralanmasıyla oluşturulan yeni idari yapının aldığı kararlar kentin gelişimi Sur Dışı alana da sıçramıştır. Lefkoşa konut alanlarının gelişimindeki bu önemli karar çalışmada milat kabul edilmiştir. Bu dönemden itibaren yaşanan siyasal ve sosyal gelişimler incelenmiş, bunların mekâna olan etkileri anlatılmıştır.

### 2.1 Siyasal ve Sosyal Gelişmeler

1877’de yaşanan Osmanlı Rus Savaşı sonrasında Padişah Asya’daki toprak bütünlüğünü koruyabilmek adına sömürge yollarını güvence altında tutmak isteyen İngiltere ile 4 Haziran 1878’de gizli bir anlaşma imzalamıştır. Bu antlaşmaya göre Kıbrıs adası geçici olarak İngiliz idaresine devredilmiştir.

Bu anlaşmanın yürürlükteki maddeleri şöyledir:

- a- *“Eğer Batum, Ardahan, Kars veya bunlardan biri Rusya’nın elinde kaldığı ve Rusya tarafından gelecekte herhangi bir dönemde, Belirleyici Barış Anlaşması’nda belirtildiği gibi Rusya, Majeste Osmanlı İmparatoru’nun Asya’daki diğer topraklarından eline geçirdiği takdirde, İngiltere Majeste Osmanlı İmparatoru’nun bu topraklarının savunulmasına silahlı güçleriyle katılma yükümlülüğüne sahiptir.*
- b- *Buna karşılık, Majeste Osmanlı İmparatoru, İngiltere’ye gelecekte iki güç arasında varılacak anlaşmalar uyarınca, Hıristiyanların ve bu topraklarda yaşayan Babiali’nin diğer uyruklarının korunması için Yönetimde gerekli reformlar yapmayı taahhüt eder. Ayrıca, İngiltere’nin yukarıda belirtilen yükümlülüklerini eksiksiz bir şekilde yerine getirmesini sağlamak için, Majeste Osmanlı İmparatoru, Kıbrıs adasının işgal ve idare edilmesini kabul buyurmaktadır.”* (Kıbrıs’ın El Kitabı, 2007)

1 Temmuz 1878’de yukarıdaki konvansiyona aşağıdaki ek kabul edilmiştir:

- 1- *“Adanın Müslüman halkını ilgilendiren dini konularla sınırlı kalmak kaydıyla, kaza yetkisine sahip olacak olan Müslüman Dini Mahkeme adada varlığını sürdürecektir.*
- 2- *İngiliz yetkililer tarafından atanacak bir delege ile ilişki halinde, Osmanlı’dan Evkaf’a bağlı bir Ada Müslüman’ı, Kıbrıs’ta mevcut camiler, mezarlıklar,*

*Müslüman okulları ve diğer dini kurumlara ait mülkler, fonlar ve toprağı idare edecektir.*

- 3- *İngiltere, Babiali'ye adadaki masrafları aşan gelir fazlasını ödeyecektir: Bu fazla, kesin bir biçimde doğrulanmış olan son beş yılın 22,936 kese altın olarak hesaplanan ortalaması üzerinden belirlenecek ve bu dönemde kiralanana ya da satılan Devlet ve Saray topraklarının ürünleri hariç tutulacaktır.*
- 4- *Babiali, Kıbrıs'ta Osmanlı tahtı ve devletine ait diğer toprakları ve mülkleri (Arazi Miri ve Emlaki Humayun) serbestçe satıp kiraya verebilir; buraların ürünleri 3. maddede atf yapılan gelirlerin parçası sayılmaz. (bu madde, 3 Şubat 1879'da değiştirilen tamamlayıcı bir konvansiyonla yeniden düzenlenmiş, buna göre Babiali 1 Nisan 1879'dan itibaren yılda 5,000 İngiliz sterlini karşılığı bu hakkını kullanmaktan vazgeçmiştir.*
- 5- *İngiliz hükümeti, uzman görevlileri aracılığıyla kamusal amaçlarla gereken toprağı ve ekilmeyen arazileri uygun fiyatla zorunlu koşullarda satın alabilir.*
- 6- *Eğer Rusya Kars'ı, son savaşta Ermenistan'da fethettiğı toprakları Osmanlı'ya iade ederse, İngiltere de Kıbrıs Adası'nı boşaltacak ve böylece 4 Haziran 1878 Konvansiyonu yürürlükten kalkacaktır.” (Kıbrıs'ın El Kitabı, 2007)*

Antlaşmaya göre adadaki Müslüman halkla ve Saray mallarıyla alakalı konularda Osmanlı Padişahı söz sahibi olmuş ve doğrudan denetleyebilmiştir.

Korgeneral Sir Garnet J. Wolsley 12 Temmuz 1878 tarihli kararnameyle Kıbrıs Adasına Yüksek Komiser ve Başkomutan olarak atanmış ve Lefkoşa'da İngiliz bayrağı dalgalanmaya başlamıştır. Lefkoşa yüzyıllardan beridir Kıbrıs'ın başkenti olmayı sürdürmüştür. Dolayısıyla idari ve sosyal yapı olarak en çok gelişen yerleşim alanı olmuştur. İngiliz idaresinin yaptırmış olduğı nüfus sayımlarına göre Lefkoşa'da 1881 yılında 11,536 kişi, 1891 yılında 12,515 kişi, 1901 yılında 14,752 kişi, 1911 yılında 16,052 kişi (Kıbrıs'ın El Kitabı, 2007), 1946 yılında Lefkoşa ve çevresinde 34,485 kişi yaşamaktaydı. Bunun 10,330'u Türk, 20,768'i Rum ve 3,387 Ermeni ve Maronit vs idi. 1946 yılında bu nüfusun 24,692'si surlar içinde ve 9,518'i de surlar dışında ikamet etmekteydi. Kentin çevresindeki köylerde 18,839 kişi yaşamaktaydı ve bunların 16,821'i Rum, 1,725'i Türk ve 293'ü Ermeni vs idi (Gürkan, 2006). Bu dönemlere ilişkin nüfus sayımları şöyledir: (Tablo 1)

**Tablo 1** Kıbrıs adasında İngiliz idaresi tarafından yapılan nüfus sayımları\*

NÜFUS SAYIM YILI	TÜRK ve MÜSLÜMAN NÜFUS	RUM ve HİRİSTİYAN NÜFUS	TOPLAM NÜFUS
1877 (a)	67,000	133,000	200,000
1881 (c)	45,458	137,631	186,173
1891 (c)	46,449	160,541	209,286
1901 (b)	51,309	182,739	237,022
1911 (b)	56,428	214,480	274,108
1921 (a)	61,339	249,370	310,709
1931 (d)	64,245	283,714	347,959
1946 (d)	80,548	369,566	405,114
1960 (a)	104,942	468,624	573,566

\*1878 yılında adanın idaresini İngilizler devralınca tablo 1'den de anlaşılacağı gibi Türk nüfusun bir bölümü Anadolu'ya göç etmiş ve yaşanan göçler 1881 yılındaki nüfus sayımına yansımıştır. 1891'e kadar olan 10 yıllık süreçte adada Hıristiyanlar için (muhtemelen İngilizler) izlenen iskân politikaları çerçevesinde nüfus aktarımı yapıldığı anlaşılmaktadır. Özellikle 1921 yılından sonra bu Hıristiyan nüfus aktarımının hızlandırıldığı görülmektedir. 1960 yılına gelindiğinde Türk nüfusunun Rum ve Hıristiyan nüfusa oranının %50'lerden %20 civarlarına düşüşü dikkat çekicidir.

- (a) Ulvi KESER, Kıbrıs'ta Göç Hareketleri ve 1974 Sonrası Yaşananlar, ÇTTAD, V/12 (2006 bahar)  
 (b) [Kıbrıs'ın El Kitabı, Galeri Kültür Yayınları] ve [Ulvi KESER, Kıbrıs'ta Göç Hareketleri ve 1974 Sonrası Yaşananlar, ÇTTAD, V/12 (2006 bahar)]  
 (c) Kıbrıs'ın El Kitabı, Galeri Kültür Yayınları  
 (d) Kıbrıs Araştırmaları Dergisi, DAÜ-KAM, 1998, sayı 1

Genel olarak sömürge ülkelerinde olduğu gibi, Kıbrıs'ta da sömürgeleştirme faaliyetleri kapsamında ulaşım, iletişim, tarım, eğitim ve sağlık alanlarında belirli geliştirmeler yaşanmıştır. Ancak bu iyileştirmelerin nedeni adadaki yaşamı kolaylaştırmaktan çok sömürüyü pekiştirmektir. İngiliz yönetimi öncesi adada sadece Lefkoşa-Larnaka arasında bakımsız bir toprak ulaşım yolu olduğu literatürde yer almaktadır. 1913'te yazılmış olan "Kıbrıs'ın El Kitabı" adlı kitapta bu duruma değinilmekte ve durumun iyileştiği, iyi inşa edilen, ekonomik olarak korunan ve bakımı yapılan kaliteli bir ulaşım ağının kurulduğu ifade edilmiştir (Kıbrıs'ın El Kitabı, 2007). Tekerlekli taşımacılığın tüm adada yapılabildiği bu dönemde 1905 yılında Mağusa-Lefkoşa hattı, 1907'de ise Lefkoşa-Güzelyurt hattı açılarak Güzelyurt'taki madeni ve tarımsal ürünleri, dönemin tek limanı olan Mağusa'ya taşımak için Kıbrıs Devlet Demiryolu açılmıştır (Harita 1). 1952 yılında ise bu kurum kâr etmediği gerekçesiyle kapatılmıştır (H. Atun, karşılıklı görüşme, Aralık

14, 2010). 1911 yılında ise “Cyprus Motor Transport and Development Company” şehirlerarası ilk toplu taşımacılığı başlatmıştır (Kıbrıs’ın El Kitabı, 2007).



**Harita 1** Kıbrıs Devlet Demiryolu haritası  
[http://en.wikipedia.org/wiki/File:Railway\\_Cy\\_map.jpg](http://en.wikipedia.org/wiki/File:Railway_Cy_map.jpg)

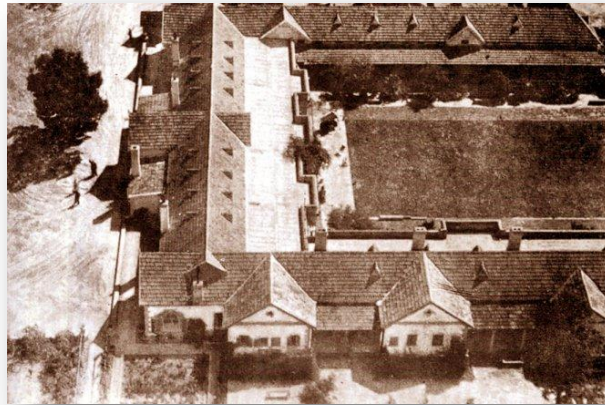
Kıbrıs bir tarım ülkesi olduğundan, her bölgesinde ayrı bir ürün yetiştirmek mümkün olmuştur. Buna rağmen her dönemde tarımda çok az ilerleme kaydedilmiştir. İngiliz yönetimi, Lefkoşa yakınlarındaki Atalasa’da kurulan çiftlikte modern çiftçilik sistemiyle, gübre ve gelişmiş aletler kullanılarak ürünler yetiştirilmesine girişmiştir, ayrıca burası ada çiftçileri için yenilikleri öğrenebilecekleri bir eğitim alanı olmuştur. Daha kaliteli ürün yetiştirilip İngiltere’ye götürülmesi kapsamında narenciye ve bağcılık geliştirilmiştir. İngiliz eğitim sistemini oturtabilmek için yeni okullar açılmış ve eğitim sistemi yenilemiştir.

*“İngiliz yönetimi altında zenginliğin arttığına dair kanıtlardan geçilmez. Nüfus 180,000’den 1911 yılında 274,108’e çıkmıştır. 1878 (İngiliz idaresiyle birlikte, yılın ikinci yarısında ticaret büyük bir gelişme göstermişti) toplam ihracat ve ithalatını, 1911 yılının gelirleriyle karşılaştırmak, zenginliğin artışına ilişkin başka bir kanıt sağlar. 1878’de sırasıyla 177,651stg ve 157,328stg olan ithalat ve ihracat değerini, 1911’in 635,427stg ve 702,803stg rakamlarıyla karşılaştırsak, ithalatta %357 ve ihracatta %446 artış olduğunu görürüz.”*(Kıbrıs’ın El Kitabı, 2007)



Yukarıda bahsedilen ithalattaki ve ihracattaki artış, adadaki sömürgecilik çabalarını gösteren ayrı bir kaynaktır. Doğal kaynaklara ulaşım ve üretim kapasitesinin artırılması için özellikle makineler ithal edilmiş, elde edilen ürün de yurt dışına ihraç edilmiştir.

Osmanlı Devletinin, Birinci Dünya Savaşı'na katılmasıyla, 5 Kasım 1914 tarihinde, İngiltere, Osmanlı Devletine savaş açmış ve de Kıbrıs'ı ilhak kararı almıştır (İngiltere'nin Kıbrıs ilhaki, 2010). 1923 Kurtuluş Savaşı sonrası Türkiye'de Cumhuriyet'in ilanıyla 24 Temmuz 1923 Lozan Antlaşması ile Kıbrıs'taki fiili durum tanınmıştır. 1925 yılında ise Kıbrıs adası Britanya Krallığına bağlı bir "Taç Koloni" olarak ilan edilmiştir (Taç Koloni terimi, yasama yetkisinin doğrudan krallığa bağlı olduğunu ve ülke yönetimi olarak temsilciler meclisi sistemi olmayan sömürge yönetimi altındaki ülkeleri anlatır). Bu dönemden itibaren Kıbrıs'taki Türk toplumu varlığını sürdürme mücadelesi içerisine girmiş ve göçlere maruz kalmıştır. 1930 yılında Mesarya'da dahi ot bitmeyecek şekilde büyük bir kuraklık olmuştur ve hayvancılar davalarıyla birlikte dağ köylerine göç etmek durumunda kalmışlardır, örneğin Gönyeli'li hayvancılar Serdarlı ve Gönendere köylerine göç etmişlerdir (Albayrak, 2009). Bazı kaynaklarda bu dönemde birçok insanın da Süveyş Kanalı'nın genişletme çalışmalarına katıldığına değinilmektedir (Süveyş Kanalı'nın yapımı 1861 ile 1869 yılları arasında olmuştur). Ayrıca İngiliz ordusuna paralı asker olarak yazılanlar ise Mısır, Libya, İtalya ve Yunanistan'a gitmişlerdir. 1931 yılında Rumlar Enosis'i gerçekleştirmek amacıyla İngiliz idaresine karşı isyan başlatmış, bu süreçte 1878'de Strovolos'ta kurulmuş olan vali binası kundaklanmıştır (E. Zafersoy, karşılıklı görüşme, Aralık 8, 2010). (Şekil 3)

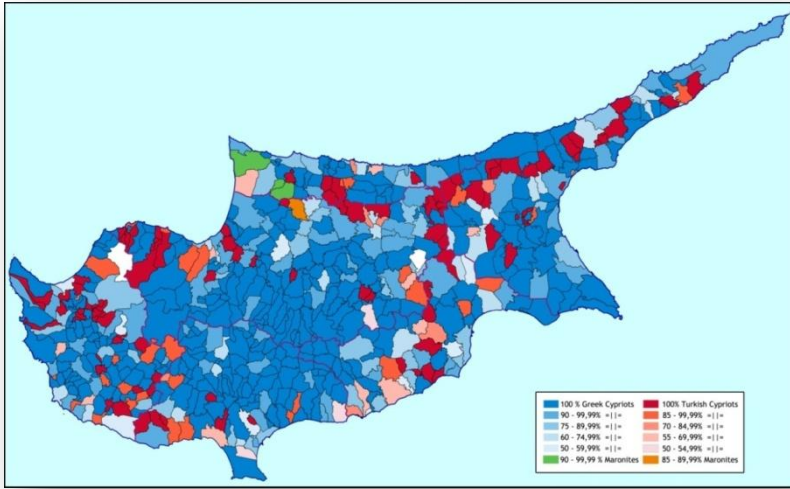


**Şekil 3** 1931 isyanı sırasında kundaklanan vali binası  
<http://www.britains-smallwars.com/cyprus/Davidcarter/31rebellion/31rebellion.html>

Sonrasında yönetim, okullarda bayrak çekilmemesi ve Kraliyet marşı söylenmesi gibi milli hareketleri engelleyici önlemler almıştır. 1950 yılında eğitimdeki baskılar azaltılmış ve okullar Türk-Rum olarak birbirinden ayrılmıştır. Sonrasında ise vakıf idaresi yeniden Türklere devredilmiştir (H. Atun, karşılıklı görüşme, Aralık 14, 2010). 1955 yılında EOKA terör örgütü Kıbrıs'ı Yunanistan'a bağlamak amacıyla, eylemlerini başlangıçta İngiliz idaresine karşı yapmış, 1958 itibariyle Türklere de saldırmaya başlamıştır. Bu durumdan ötürü onlarca Türk köyü yerlerini terk etmek zorunda kalmış ve binlerce Türk göçmen güvenli bölgelere yerleşmiştir.

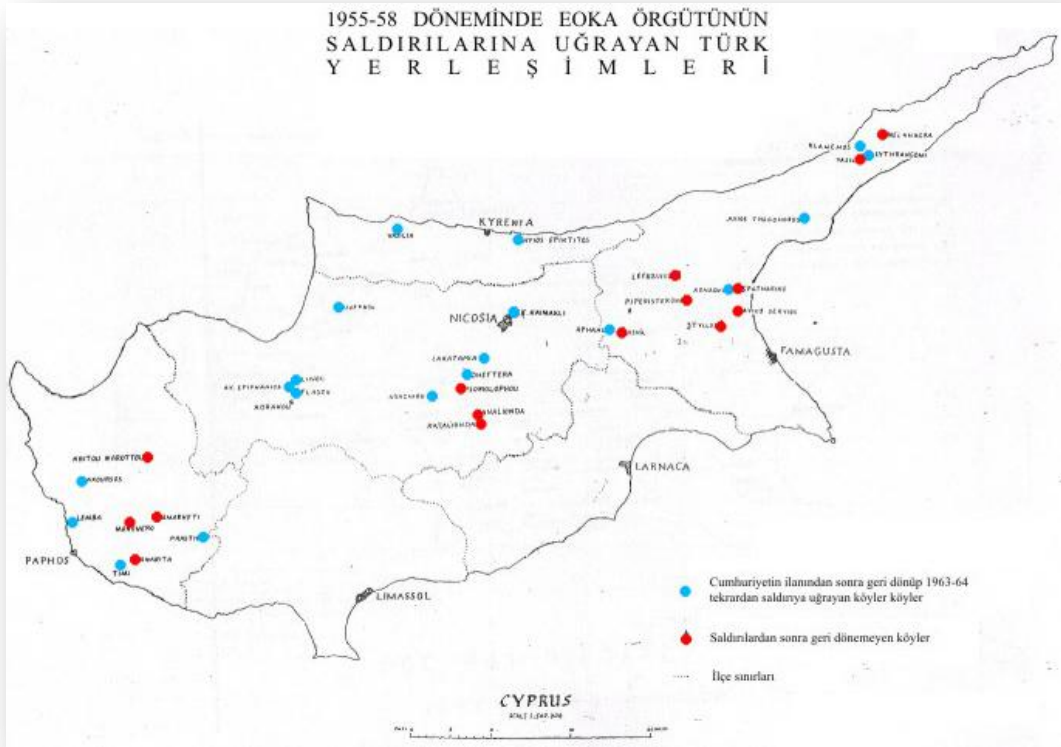
*"Bu dönemde yurt dışına göçler de yaşandı. 1959 ve 1960 yıllarında adadan toplam 14,589 kişi yurt dışına göç etti. Bunların 2,220'si Türk ve 11,764'ü Rum'du." (Keser, 2006)*

Bazı haritalardan 1960 yılı itibariyle ada üzerindeki etnik nüfus dağılımı ve saldırılar sonucu köyünden ayrılıp daha güvenli bölgelere göç eden ve Kıbrıs Cumhuriyeti'nin ilanından sonra geri dönen köyler belirtilmiştir (Harita 2, Harita 3). Harita 2 ve harita 3 incelendiğinde 1955-1958 döneminde Limasol'daki ve Larnaka'daki Türk köylerine saldırılmadığı, ancak ağırlıklı olarak bu bölgeyi coğrafik olarak adanın kuzeyine bağlayan diğer bölgelere saldırıldığı görülmektedir. Baf'tan, Mağusa'ya kadar olan bölge tamamen Rumların tasarrufunda olacağından, stratejik olarak adanın kontrolünün ele alınabileceğinin planlandığı tarafımızdan düşünülmüştür. Ancak yapılan araştırmada bu saldırıların stratejisiyle ilgili hiçbir bilgiye rastlanmamıştır.



**Harita 2** 1960 yılı itibariyle Kıbrıs üzerindeki etnik nüfus dağılımı  
Kaynak: <http://en.wikipedia.org/wiki/File:Ethnographic-1.jpg>

**(bakınız dosya s 11-12)**



**Harita 3** 1955-58 dönemi ve 1963 olayları sırasında EOKA tarafında saldırıya uğrayan Türk köyleri  
Kaynak: Hakkı ATUN, Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskânı, 6. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi

**(bakınız dosya s 11-12)**

Dünya Savaşları sırasında adaya çok para girmiştir. Özellikle 2. Dünya Savaşı sırasında yaklaşık 28,000 Kıbrıslı genç, günün koşullarına göre hayli çekici ücretlerle İngiliz ordusuna gönüllü asker olarak yazılmışlardır (Gürkan, 2006).

*“Askerler maaşlarının bir bölümünü Kıbrıs’taki yakınlarına gönderebiliyorlardı. Ayrıca on binlerce kişi adada askeri amaçla yapılan yol, sağlamaştırma çalışmaları vs inşaatlarında yine iyi ücretlerle çalışmışlardır. Ellerinde çeşitli mallar kısılanlar akşamdan sabaha zengin olmuşlar, üreticinin çıkardığı her türlü yiyecek maddesi adanın kalabalıklaşması ve dışarıdan eşya gelmesinin zorlaşması yüzünden birden yüksek fiyatlarla satılmaya başlamış ve bu şekilde ülkede ekonomik ve sosyal bakımdan bir rahatlama yaşanmıştı. Savaştan önceki yılların yokluğu, yoksulluğu hızla geride kalmaya başlamıştı. Gerçi dar gelirli, hatta kentlerde taşınmaz mallarının gelirleriyle geçinenler bile, artan fiyatlar karşısında sıkışık duruma düşmüşlerdi. Ne var ki kısa bir bocalama döneminden sonra İngiliz idaresinin aldığı ve sıkı bir şekilde uyguladığı önlemlerle bu sıkıntular sosyal bir sarsıntı ve çöküntü boyutlarına ulaşmamıştı.”* (Gürkan, 2006)

Osmanlı idaresinde ada Değirmenlik, Mağusa, Larnaka, Limasol, Baf ve Girne olarak 6 kazaya ayrılmıştır. İngiliz idaresinde ise bu kazalar Lefkoşa, Mağusa, Larnaka, Limasol, Baf ve Girne olarak yeniden düzenlenmiştir. 1911 yılı itibarıyla bu bölgelerin yüz ölçümleri ve nüfusları aşağıda belirtilmiştir. (Tablo 2)

**Tablo 2** 1911 yılında 6 kazanın yüz ölçümü ve nüfusu

KAZA	YÜZÖLÇÜMÜ (mil kare)	NÜFUS (1911 Nüfus sayımı)
LEFKOŞA	1,040	81,497
LARNAKA	365	29,737
LİMASOL	542	46,084
MAĞUSA	817	58,530
BAF	574	38,508
GİRNE	246	19,752
TOPLAM	3,584	274,108

*Kıbrıs'ın El Kitabı*

Osmanlı idaresinde Kıbrıs'ta toprak Arazi-i Memlûke, Arazi-i Miri, Arazi-i Mevkufe, Arazi-i Metruke ve Arazi-i Mevat olarak 5 kategoriye ayrılmıştır. Çoğu zaman mülk adı verilen Memlûke, kasaba veya köydeki yarım dönümü aşmayan ya da yerleşim alanlarını, Arazi-i Miri'den çıkarılan ve Sultan tarafından bağışlanıp Arazi-i Memlûke olarak tutulan

toprak, Arazi-i Üşriye yani fatihlere paylaştırılan toprak ve Arazi-i Haraciye yani gerçek sahiplerine bırakılan toprağı ifade etmiştir (Kıbrıs'ın El Kitabı, 2007).

İngiliz idaresi döneminde imarı ve inşaatı düzenlemek için yapılan ilk yasal çalışmalar, ada bütününe ilişkin kararlar yerine kentleri geliştirmeyi amaçlayan ve yerel yönetimler tarafından uygulanan bölgesel gelişim yasaları şeklinde kullanılmıştır. Arazi kullanımının sınıflandırılması ise Osmanlı idaresindeki sistem temelinde sürdürülmüştür. Yerleşim alanlarının dışında kalan ve tarım alanı olarak kullanılan, sonradan bu alanlarının genişlemesiyle üzerine bina inşa edilen arazilerin Arazi-i Miri olarak sınıflandırılmalarına devam edilmiştir. Üzerine konut inşa edilen eski yerleşim arazileri de Mülk olarak adlandırılmıştır. Sur içi alanların tümü Mülk, sur dışındakiler ise Arazi-i Miri idi. 1927 yılında İngiliz idaresi tarafından kentlerin yeni gelişim alanları olan Arazi-i Miri üzerine yapılacak binaların inşasını kontrol amaçlı ilk kapsamlı düzenleme girişimi “Arazi-i Miri Üstünde Binalar, Yollar ve Kuyular İnşaat Yasaları” çerçevesinde yapılmıştır. Bu yasa 1938 yılında değiştirilmiş ve Mart 1945'te yayınlanan yasa tasarısında “Kent Planlama” ile “Yolları ve Binaları Düzenleme Yasası” olarak ikiye ayrılmıştır. Fakat adada kent planlama uzmanı bulunmadığından, 2010 yılı itibarıyla de Kuzey Kıbrıs'ta birçok bölgede uygulanan “1946 Yolları ve Binaları Düzenleme Yasası” yeniden düzenlenmiştir.

Yönetim 1938 yılında kırsal bölgelerin gelişmesi kapsamında standart tipte düşük maliyetli konut projeleri hazırlanması kararı almıştır. Bununla, köylülerin inşaat konseyine doğrudan sunabilecekleri projeler oluşturulması amaçlanmıştır. 1939 yılında köy konutlarının iyileştirilmesi maksadıyla inşaat konseyi tarafından 6 farklı tipte proje hazırlanması kararlaştırılmıştır. 1945 yılında ise yol genişletme çalışmalarında yıkılacak evlerin sahiplerine sunulmak üzere 4 ayrı tipte konut projeleri hazırlanmıştır. Bu kapsamda üç yıl içerisinde tamamlanması düşünülen ilk etap 60 köyü kapsamıştır. Asu Tozan ve Günkut Akın, bu çalışmanın başlıca kaynaklarından biri olan Vali Müsteşarının arşivinde ve İngiliz dönemi ile ilgili bilgiler içeren diğer çalışmalarda bu projelerin uygulanmasına dair herhangi bir bilgiye rastlanmadığını belirtmişlerdir (Tozan ve Akın, 2009).

1960 öncesine kadar Türkler tarım toplumu özelliği taşımıştır (H. Atun, karşılıklı görüşme, Aralık 14, 2010). Kıbrıs'ta üniversite olmayışı ve diğer ülkelerde üniversite okumanın maddi olarak çok zor olmasından 1950'lere kadar adada Kıbrıslı Türk mimar olmamıştır

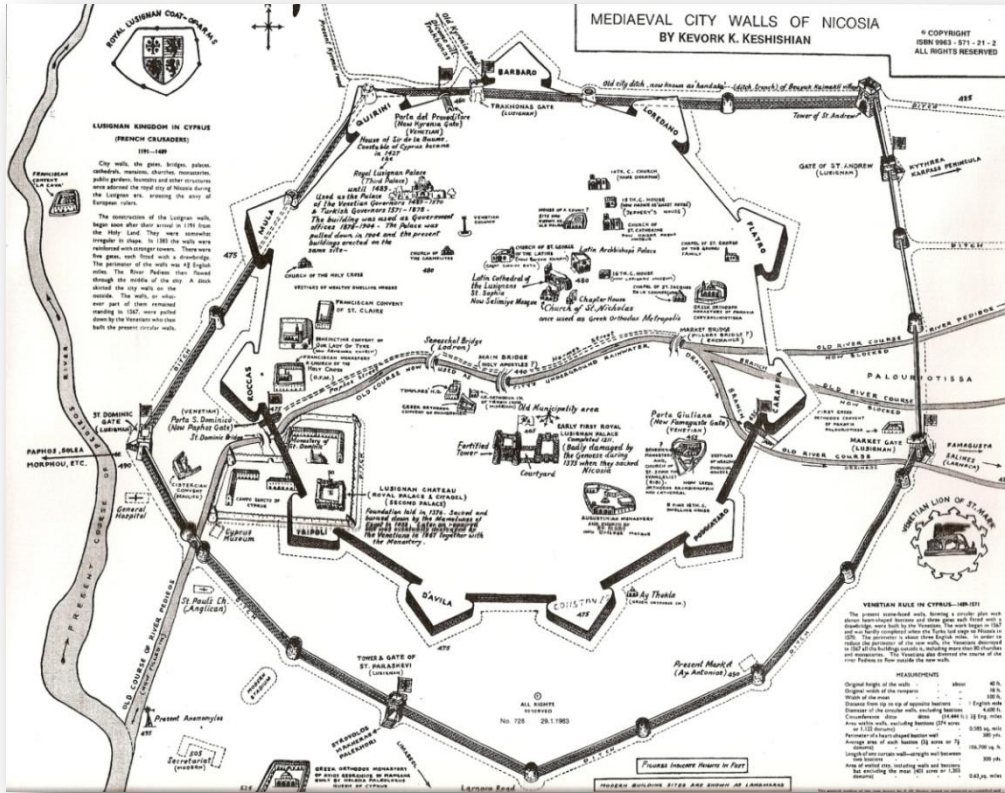
(Balkan, 1998). Bu dönemde devletin izni ve yerel yönetimlerin onayı ile çalışan mimarlar Rum, Ermeni ya da Avrupa kökenli olmuşlardır. 1956'da Efruz Müdüroğlu tarafından ilk Kıbrıs Türk müteahhitlik firması kurulmuştur (Tuncer, 2006).

1958 yılında başlayan görüşmeler doğrultusunda ada yönetimi yeniden şekillenme başlamıştır. İngiltere, Yunanistan ve Türkiye arasında yapılan görüşmeler sonucunda 11 Şubat 1959 tarihinde Yunanistan ve Türkiye Başbakanları Zürih antlaşmasını imzalamışlardır. Kıbrıs Rum ve Türk toplumu liderleri de 19 Şubat 1959'da Londra antlaşmasını imzalayarak Kıbrıs Cumhuriyeti'nin kurulması konusunda uzlaşmışlardır. Tüm bu antlaşmalara dayanılarak Kıbrıs Cumhuriyeti anayasası hazırlanmış, 16 Ağustos 1959'da gece yarısı Kıbrıs Cumhuriyeti ilan edilmiştir.

İngiliz idaresi döneminde yerel yönetimler başlangıçta eşit sayıda Türk ve Rum, sonrasında nüfus oranı değişmesi nedeniyle çoğunluğu Rum meclis üyelerinden olmuştur. Bu dönemde Türk bölgeleri yeteri kadar belediye hizmetlerinden faydalanamamıştır. Konu ile ilgili İngiliz Valisi ile yapılan görüşmelerde, kendisinin de desteği alınarak ayrı belediyeler kurulması kararlaştırılmıştır (M Akıncı, karşılıklı görüşme, Aralık 16, 2010). 16 Haziran 1958 tarihinde Lefkoşa'da Türkler Rumlardan ayrılarak, LTB'yi kurmuşlardır. Cumhuriyetin ilanından sonra 12 Ekim 1959 tarihinde Türk Belediye Komiteleri yasası çıkarılmıştır. Böylelikle Lefkoşa, Mağusa, Larnaka, Limasol ve Baf'ta ikamet eden Türklere ayrı belediye komiteleri kurma hakkı tanınmıştır.

## **2.2 Mekânsal Yapı ve Yerleşme Karakteri**

Lefkoşa'da II. Peter tarafından 1372'de çevresi 4 mil uzunluğundaki dört kapıya sahip surların inşa edildiği varsayılmaktadır (Arslangazi, 2007). Venediklilerce surlar daraltılarak bu alan 3 mile indirilmiştir (Harita 4). Surlar 11 burçla ve 3 kapıyla tamamlanmıştır. Bunlar Caraffa, Flatro, Loredano, Barbara, Quirini, Mula, Roccas, Tripoli, D'Avila, Costanza, Podocatoro olarak adlandırılmıştır. Surlardan dışa açılan kapılar Porta Giuliana (Larnaka'ya açılır, yani bugünkü Mağusa kapısı), S. Domenico (Baf kapısı) ve Del Provveditore (Girne kapısı) çağın gereksinimlerine göre kullanımları revize edilmiştir. Lefkoşa surlarının merkezinde yer alan S. Sophia katedrali (Selimiye camii) Osmanlılar adayı fetih edince camiye çevrilmiştir.



#### Harita 4 Ortaçağ Lefkoşa Surları (Kevork Keshishian)

(dıştaki surlar Lüzinyanlarca, içteki surlar ise Venediklilerce inşa edilmiştir)

KESHISHIAN, K.K., Nicosia, s 58,59 / Havva ARSLANGAZİ, Lefkoşa Kent Dokusunda Mimari Üsluplar, s 197, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul 2007

İlk İngiliz komiseri olan Wolseley, vali konağını kent dışına taşınmasına karar vererek Lefkoşa'nın 308 yıllık bir aradan sonra yeniden genişleyip büyümesi sürecini de verdiği bu kararla başlatmıştır (Gürkan, 2006). Konağın, kentin bir mil kadar güney batısındaki Cıkko Medoşu bölgesine taşınmasına karar vermiştir. Bu bölgede manastır binaları ve çadırlardan kurulmuş bir İngiliz karargâhı meydana gelmiştir. Vali konağı Aralık 1878 itibariyle (Şekil 4) Strovolo'da kayalıklar üzerindeki ve dere kenarındaki bir tepeye (Harita 5) kurulmuştur (Şengör, 2004). 1931 isyanında kundaklanan binanın yerine 2010 itibariyle Kıbrıs Başkanlık Sarayı olarak kullanılan bina inşa edilmiştir. (Şekil 5)





**Şekil 4** (1878) İngiliz vali konağının ön ve arka görünüşleri  
Gökhan ŞENGÖR, *Osmanlıdan Günümüze Kıbrıs Türk Arşivciliği*, s 95, Yüksek lisans tezi, YDÜ, Lefkoşa 2004

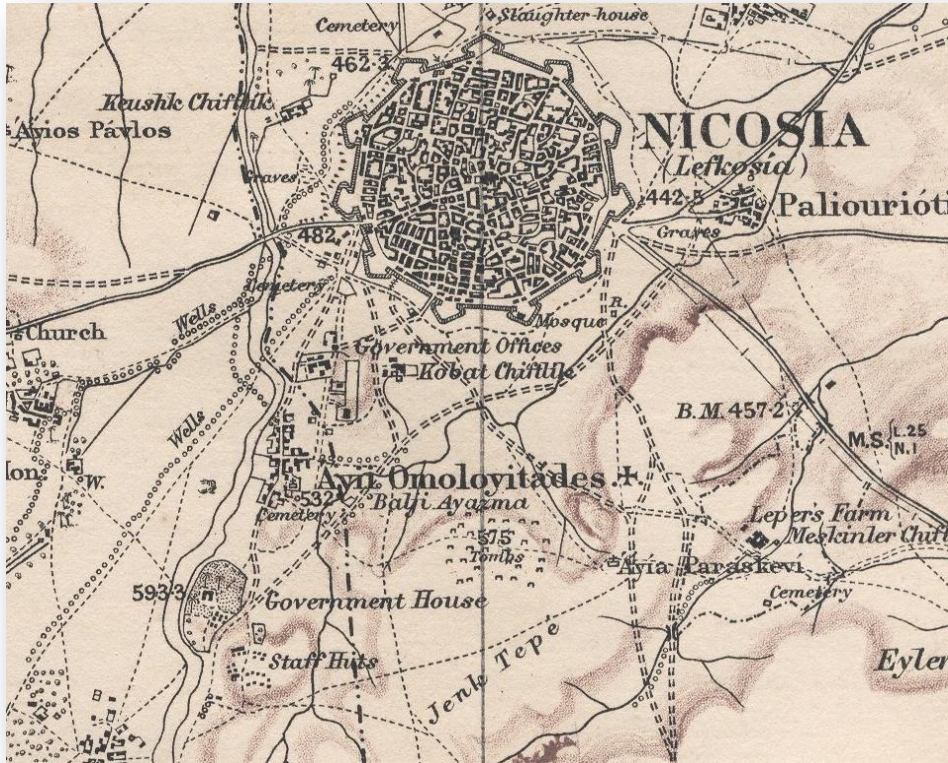


**Şekil 5** Kıbrıs Başkanlık Sarayı  
[www.cyprus-property-sales-resales.com](http://www.cyprus-property-sales-resales.com)

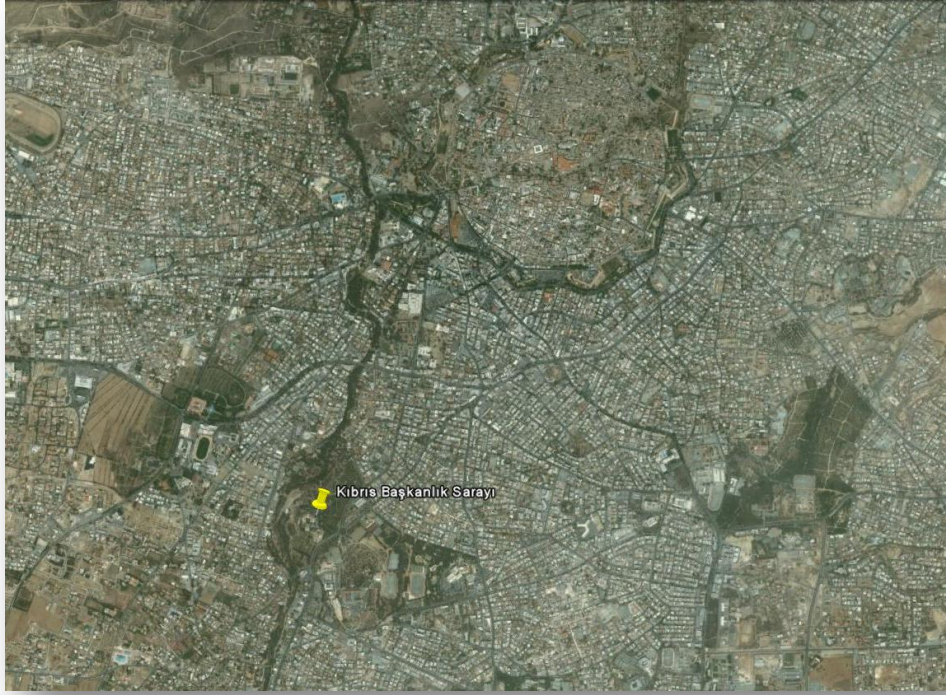
1878 yılında Sir Wolseley'in vali konağını Strovolo'ya taşınmasıyla Sur Dışı'nda başlayan kent gelişiminde, 2010 itibariyle oluşmuş doku belirtilmiştir. (Şekil 6, Harita 6)



**Şekil 6** Strovolo'dan Lefkoşa manzarası  
Google Earth programından elde edilmiştir

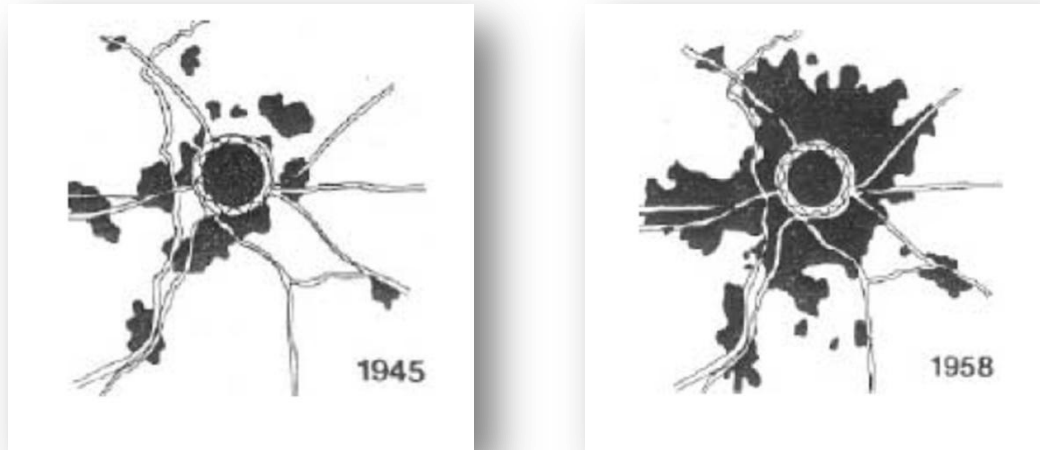


**Harita 5** Yeni vali konağının yerini gösteren harita  
1882 Kaptan H.H. Kitchener'in hazırladığı Lefkoşa haritası paftası  
Ergin ERÇOBAN arşivi



**Harita 6** Kıbrıs Başkanlık Sarayının yerini gösteren harita  
Google Earth programı kullanılarak elde edilmiştir

Surlardan yeni geçitler açılmaya başlanarak vali konağını kente bağlayan yeni yollar inşa edilmiştir. Wolseley'den sonra gelen yüksek komiserler de aynı düşünceyle kent etrafında bazı hükümet dairesi binaları, st düzey İngiliz görevlileri için evler ve kışlalar inşa ettirerek halkın surlar dışına çıkması teşvik edilmiştir. Sur Dışı ve mevcut yerleşim alanlarından ayrı ilk yerleşim alanları Kıbrıs'taki İngiliz askeri birliklerinin kamp alanlarından sonra oluşturulan kalıcı binaları ile kamu görevlilerinin konaklama binalarından ve yönetim binalarından oluşmuştur. Böylelikle Lefkoşa'nın güney ve güney batısında, yani Mağusa ve Baf kapıları arasındaki alanda yeni evler yapılıp mahalleler kurulmaya başlanmıştır. Böylelikle Kıbrıs'ta kentleşme anlayışı yeniden yapılanmaya başlamıştır.



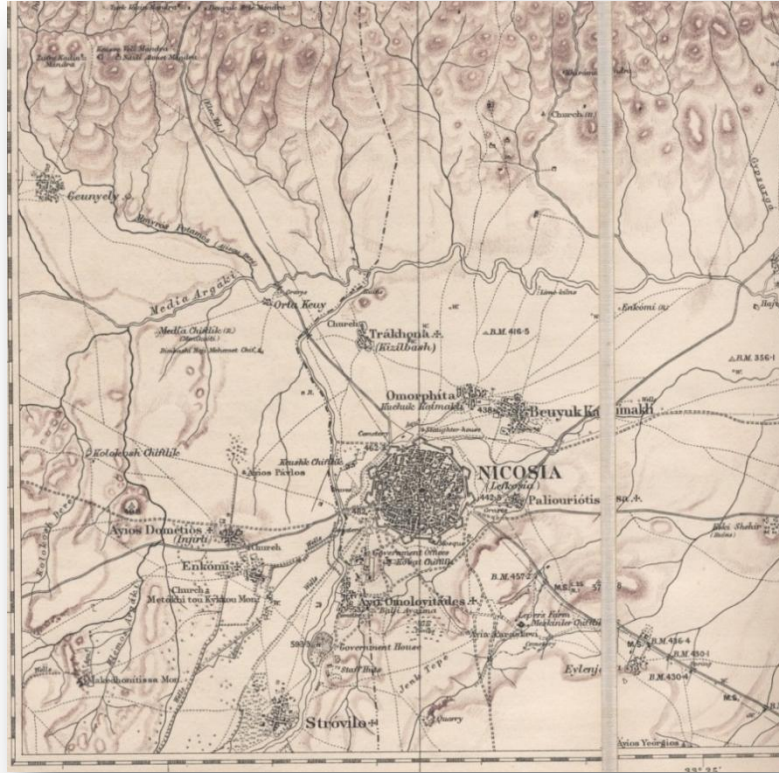
**Harita 7** Lefkoşa şehir alanı 1945 ve 1958 gelişimleri  
Christodoulos DEMETRIOU, Nicosia Urban Area, s 260

Lefkoşa şehir alanının 1945 ve 1958 yıllarındaki durumu harita 7’de gösterilmiştir. 1882’de hazırlanmış olan Lefkoşa haritasında Sur İçinin yoğun olduğu ve çevresinde küçük yerleşim alanlarının var olduğu görülmektedir. 1882’den 1945 yılına Sur İçi yerleşmesinin kuzeyinde kent gelişiminin az miktarda, esas gelişimin ise güneyinde ve batısında yaşandığı, 1958 yılına kadar geçen zamanda kent gelişiminin büyük oranda kuzeye doğru yaşandığı anlaşılmıştır (Harita 7). 1945’te kent gelişimi Sur Dışı’nda az miktarda yaşanmışken, 1958’e gelindiğinde kentin yayılarak Küçük Kaymaklı ve Kızılbaş köyleri ile iç içe geçtiği görülmüştür. Lefkoşa çevresindeki bu köylerin 1931 ve 1946 nüfus sayım sonuçları aşağıda belirtilmiştir. (Tablo 3)

**Tablo 3** 1931 ve 1946 yıllarında Lefkoşa çevresindeki bazı yerleşim bölgelerinin nüfus yapısı

YERLEŞİM BÖLGELERİ	NÜFUS SAYIM YILI					
	1931		1946			
	TÜRK		RUM	TÜRK		RUM
HAMİTKÖY	276		0	361		1
BÜYÜK KAYMAKLI	54		2,420	56		3,627
KÜÇÜK KAYMAKLI	466		385	995		1,257
ORTAKÖY	193		34	4,832		55
STROVOLOS	3		1,690	58		3,194
GÖNYELİ	601		31	814		0
AYİOS DHOMETİOS (İNCİRLİ)	1		1,128	12		2520
EYLENCE VE ÇEVRESİ	-		-	131		2030
PALLOURİOTISSA	-		-	16		2353
KIZILBAŞ(TARKHONAS)	-		-	35		671

Ahmet Ömerağa Albayrak, [Nostalji Gönyeli Tüm Serileri, s 228] ve Haşmet Muzaffer Gürkan, [Dünkü ve Bugünkü Lefkoşa, s 223, Galeri Kültür Yayınları, 3. Baskı, 2006]



**Harita 8** 1882 Kaptan H.H Kitchener'in hazırladığı Lefkoşa haritası paftasının bir bölümü  
Ergin ERÇOBAN arşivi

1882 yılında Surlar İçi'nde yoğun bir yapılaşmanın hakim olduğu anlaşılmıştır (Harita 8). Çevresinde ise Köşklüçiftlik, Küçük Kaymaklı, Büyük Kaymaklı, Kızıllbaş, Ortaköy, Hamitköy, Haspolat, Gönyeli, İncirli, Enkomi, Strovilos, Eylence ve Eski Şehir olarak irili ufaklı yerleşim alanları gösterilmiştir. Kanlıköy bu dönemde Gönyeli'ye bağlı bir köydür ve yan paftada Alayköy'ün de mevcut olduğu tahmin edilmiştir. Bu yerleşim alanları ile ilgili elde edilen bilgiler aşağıda aktarılmıştır.

Köşklüçiftlik, Lefkoşa'nın çevresinde kurulan ilk yerleşim alanlarından olmuştur. Başlangıçta bir çiftliktir ve bu çiftlik Ledra Palas sınır kapısının bulunduğu bölgede kurulmuştur. Köşklüçiftlik, 19. yy'da Tüccar Mustafa Fuat Efendi'ye ait olup, Ortaköy'e, Dikmen tepelerine ve Küçük Kaymaklı'ya kadar birçok araziye sahip olmuştur. Köşklüçiftlik'e ilk evler 1910'lu yıllarda inşa edilmiş, sonrasında 1930'larda geniş çaplı bir iskân yaşanmaya başlamıştır. Bölgeye Türklerin yanı sıra Ermeniler de yerleşmiştir. Bu dönemde yapılan sarı taş binalar, Köşklüçiftlik mahallesinde adeta bir moda haline

gelmiştir (Şekil 7). 2010 yılı itibariyle 1950'lere kadar gelişen alanın her sokağında bu tür binalara rastlanmaktadır.



**Şekil 7** Köşklüçiftlik'teki sarı taştan yapılmış konutlar

LTB kent rehberi, <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>

Şimdiki Orman Dairesi fidanlığının olduğu alan 1950'lerde tabakhane olarak kullanılmıştır. Bu dönemde Köşklüçiftlik gelişerek buraya kadar ulaşmıştır. Bu nedenle tabakhane Evkaf Dairesi tarafından buradan kaldırılıp Piroyi köyüne taşınmıştır. 1958 döneminde mahalleden ayrılan Ermeniler olmuştur. Bu Ermenilerin boşalttığı evler Türkler tarafından satın alınmıştır.

Haşmet M. Gürkan Köşklüçiftlik'i şöyle tanımlamaktadır:

*“Köşklüçiftlik, eski Lefkoşa'nın temelde aynı olan bir mimari anlayışı içinde yeniden oluşturmuş bir şekil, onun devamıydı.”* (Gürkan, 2006)

Ortaköy, Osmanlı kayıtlarına Mintzelli adındaki 5-10 aile tarafında kurulan eski bir yerleşim alanı olarak geçmiştir. 1959 yılında bölgede 300 dolayında ev, 850si kadın ve 650si erkek olarak neredeyse tamamı Türk 1,500 kişi ikamet etmiştir. Yöre halkı zanaatkar, esnaf, işçi ve memur kesimden oluşmuştur. Sürekli olarak 400 kişi çalışmak üzere başka yerlere gitmiştir (Albayrak, 2009).

1930'larda kurulmaya başlayan Çağlayan Mahallesi, Lefkoşa'nın eski önem ve canlılığını yitiren Sur Dışı yerleşim alanlarından olmuştur. Özellikle 2. Dünya Savaşından sonra gelişmiştir. Bu dönemde çok para kazanan kişilerin buradan yer alıp bahçeli evler yaptırmaya başladıkları kaynaklarda yer almıştır. Gönyeli köyünü ilk olarak Frenkler kurmuşlardır ve Osmanlılar adayı fetih edince köye de sahip olmuşlardır. 1959 yılında adı

Gönelli olan bu yerleşim alanında Osmanlılar adayı fetih ettikleri zaman bölgede Ara adında 70 konutlu Frenk köyü bulunmakta idi. (Harita 9)



**Harita 9** Ara köyü

Ahmet Ömerağa ALBAYRAK, *Nostalji Gönyeli Tüm Seriler*

Mustafa Gökçeoğlu' nun Nostalji Gönyeli adlı kitapta belirttiğine göre Gönyeli köylüleri köyün güvenliğine her zaman dikkat etmişlerdir. Balkan, Birinci Dünya ve Kurtuluş Savaşları sırasında olası Rum saldırılarına karşı köyü kollamışlar, 1931 Rum isyanını bastırmaya İngiliz idaresine yardım etmişlerdir (Albayrak, 2009). Altay Sayıl Gönyeli hakkındaki araştırmasında köyün Kuzey Kıbrıs genelinde en kısa sürede büyüüp gelişen yerleşim yerlerinden biri olduğuna değinmiştir (Albayrak, 2009). Lefkoşa Girne eski anayolu köyün içerisinden geçmektedir. Yol üzerindeki konut ve dükkânlar sıra haldedir ve 1960 öncesine ait binalar kerpiçten inşa edilmişlerdir. Gönyeli köyünün nüfusu 1930'larda 400 civarında, 1959 yılı sonunda 843 kadın ve 677 erkek olmak üzere tamamı Türk toplam 1,520 kişi olarak kayıtlara geçmiştir. Ayrıca köyde 249 ev bulunduğu da belirtilmiştir (Albayrak, 2009). Gönyeli'nin tarihindeki en büyük sorunu ise su olmuştur. Köylüler uzun zaman Alayköy yakınlarındaki bir pınardan testilerle su taşımışlardır. 1952 yılında Kırmı'dan pınar suyu getirilmiş ve her sokağa betonarme çeşmeler yapılarak sorun çözülmeye çalışılmıştır.

Kanlıköy'ün, Frenklerin oluşturduğu ilk yerleşim alanı şimdiki barajın altında kalmıştır ve 1945 yılında köy, Gönyeli'den muhtarlık olarak ayrılmıştır.

19.yy'da Küçük Kaymaklı'nın büyük bir bölümü Hürrem Ağa'ya ait olduğu ve 1960 yılına gelindiğinde bu bölgenin büyük bir bölümünün yine Türklere ait olduğu kaynaklarda yer almıştır.

Hamitköy, 19.yy başında Antrologu'lu Hamit tarafından kurulmuştur (Antrologu, Baf kazasına bağlı Gündoğdu adı verilen Türk köyü). Ancak bu bölgede yapılan arkeolojik çalışmalar antik dönemde de burada yerleşim olduğunu göstermiştir (Bağışkan, 1990). Bu bölge Kuzey'deki Lefkoşa'nın varoşu niteliği taşımıştır.

Haspolat (Mia Milia yani birinci mil anlamını taşımaktadır), Lefkoşa-Mağusa yolu köyün içinden geçmesi nedeniyle adını da buradan almıştır. Toprağı çömlek sanatına uygun olduğundan köylü çömlek yapımıyla uğraşmıştır. 1960 öncesi Lefkoşa sanayi bölgesi konumu itibariyle Haspolat'ta kurulmuştur.

Alayköy (Yerolaouko), 1960 öncesi kurulan uluslar arası hava alanı köyün hemen yanında ve Lefkoşa-Güzelyurt yolunun geçtiği ilk yerleşim alanı ve Güney'deki Lefkoşa'nın varoşu konumunda olmuştur.

İngiliz idaresinde konut alanlarındaki ve konuttaki gelişimi dönemsel olarak incelenmiştir. Bu dönemler Asu Tozan ve Günkut Akın tarafından erken, yoğun ve son dönem olarak sınıflandırılmıştır (Tozan ve Akın, 2009). Erken dönem (1878-1918) uygulamalarında ekonomik şartlardan ve siyasi belirsizlikten ötürü mevcut kamu binalarının tamir edildiği veya çok gerekli olması halinde yeni binaların yapıldığı görülmüştür. Bu dönemde yapılan binaların tek veya iki katlı, yığma, eğimli çatılı ve teraslarla çevrili oldukları gözlemlenmiştir.

Yoğun uygulama döneminde (1919-1938) ise çok sayıda kamu binası ve memurlar için konut uygulamaları yapılmıştır. Yönetim, kamu çalışanları için, tüm ada çapında Kamu İmar Bürosu denetiminde konut uygulamaları gerçekleştirmiştir. Bu gelişmelerin sebebi 1919'lara kadar konut kira bedellerinin yüksek olması, uygun özelliklerde konutun bulunamayacak kadar az olması ve adadaki yaşam seviyesinin artması olarak belirtilmiştir. Gelişen şartlara cevap veremeyen kamu binaları yerine yeni ofis binaları inşa edilmiştir.



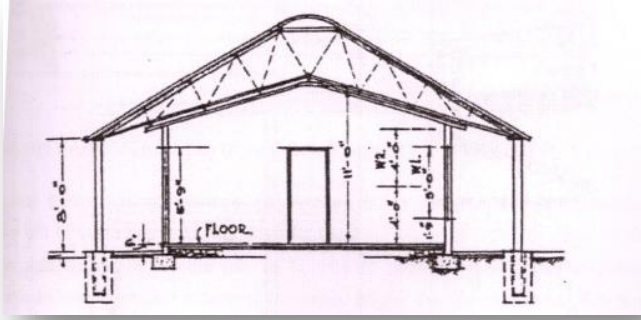
Son dönemde (1939-1960) özellikle İkinci Dünya Savaşı sırasında duran inşaat sektörü, oluşan konut ihtiyacını karşılayamaz duruma gelmiştir. Bu ihtiyaca cevap verebilmek için 1944 yılında devlet destekli toplu konut projeleri hazırlanmaya başlanmış ve ilk olarak belediye işçi evleri olarak bilinen proje 1946 yılında Küçük Kaymaklı' da (Omorphita) uygulanmaya başlanmıştır (Şekil 10). Konutların sade planlanması, bir ailenin asgari kullanım ve yaşam koşullarına uygun, ayrıca yerel kaynaklarla hızlı ve ucuz olarak inşa edilmesi planlanmıştır. Yerel malzeme ve tekniklerle beraber, aynı dönemlerde İngiltere'nin ve Avrupa'nın birçok bölgesinde uygulanmakta olan toplu yaşam kavramı, Kıbrıs'ta da uygulanmıştır. Bu proje iki etap halinde uygulanmıştır (Harita 10). Aralarındaki karakteristik fark ise ilk etap binaların dış cephelerinin sıvasız oluşudur. (Şekil 8)

1958 yılına gelindiğinde Çağlayan mahallesinde Polis Konutları adı verilen sosyal konutlar inşa edilmiştir. Bu binalar apartman tipinde 3 ayrı bloktan oluşmaktadır ve daireler ise iki katlı (dubleks) olarak tasarlanmıştır. Belediye İşçi Evleri ve Polis Evleri fotoğrafları ve yerleşimleri gösterilmiştir. (Şekil 8, Harita 10)



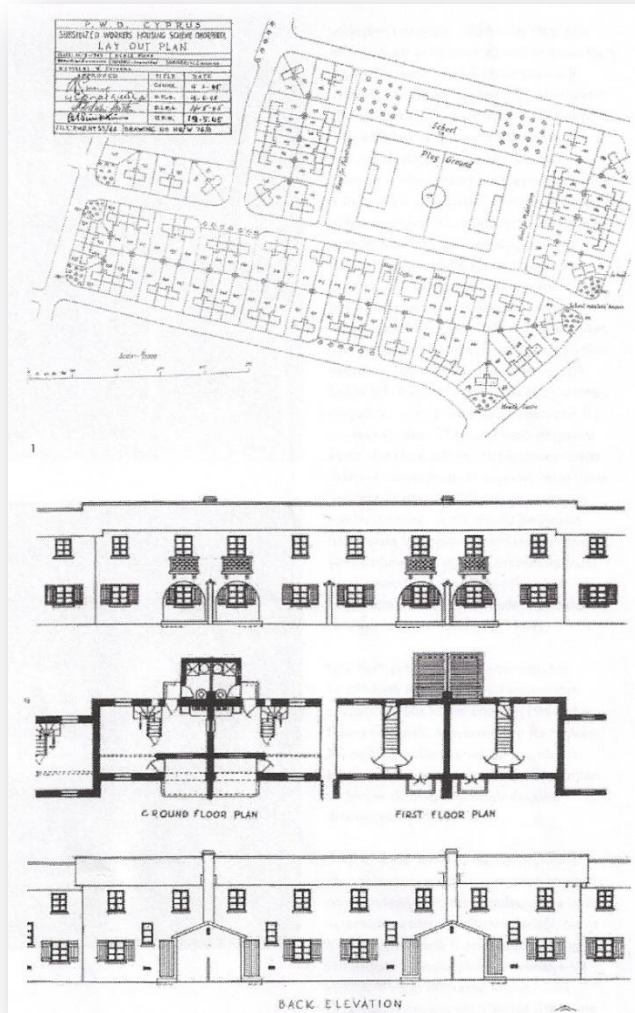
**Şekil 8** Solda: 1946 Küçük Kaymaklı belediye işçi evleri - Sağda: 1958 Çağlayan polis evleri  
LTB kent rehberi, <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>

Adanın birçok bölgesinde astropikal şartlar için tasarlanan Arcon tipi binalar 1950'li yıllarda ofis ve konut amaçlı inşa edilmiştir (Tozan ve Akın, 2009). Arcon tipi binaların başlıca genel özellikleri pencere üzerine gölgelik amaçlı yapılan teraslar ve çift katmanı sayesinde doğal ısı yalıtımı sağlayan çatılardır (Şekil 9). Bu dönemde hızlıca bina üretimi sağlayabilmek için modüler yapı malzemesi olarak Kıbrıs'ta üretilen asbest levhaların kullanımı oldukça yoğunlaşmıştır (Tozan ve Akın, 2009).



**Şekil 9** Arcon tipi bina kesiti

Asu TOZAN, *Bir Sömürge Modernleşme Örneği Olarak Kıbrıs'ta Kent ve Mimarlık (1878-1960)* s 159, Doktora tezi, İTÜ, Mayıs 2008



**Şekil 10** Belediye İşçi Evleri (1946), vaziyet planı, kat planları, ön ve arka cepheler

Asu TOZAN KIESSEL, *Kıbrıs'ta İngiliz Dönemi Toplu Konut Projelerinde Rejyonel Yaklaşımlar*, s 63, Betonart, sayı 18, 2008



**Harita 10** Belediye işçi evleri ve polis evleri yerleşim haritası  
Google Earth programı kullanılarak elde edilmiştir.

Sur içerisinde 1960'ta 25 mahalle bulunmaktadır. Bu mahalleler ve 1946 yılı nüfusları aşağıda belirtilmiştir: (Tablo 4)

**Tablo 4** Sur İçi mahalleleri 1946 yılı nüfusları

MAHALLE	NÜFUS	RUM	TÜRK	DİĞER
ABDİ ÇAVIUS	902	74	799	29
AKKAVUK	1202	107	1094	1
ARABAHMET	2617	576	846	1195
AYA SOFYA	1936	632	1239	65
AYİİ OMOLOYİTADHES	1810	1678	9	123
AYİOS ANDREAS	3012	2224	152	636
AYİOS ANTONİOS	2090	2045	7	38
AYİOS	1436	1375	57	4
IQANNİS KASSİANOS	1177	1061	115	1
AYİOS LOUKAS	806	263	536	7
AYİOS SAVAS	1266	1211	39	16
HAYDAR PAŞA	385	45	334	6
İBRAHİM PAŞA	2334	650	1539	145
KARAMANZADE	597	124	61	412
KHRYSALİNİOTİSSA	901	865	29	7
KORKUT EFENDİ VE İPLİK PAZARI	556	116	232	208
MAHMUT PAŞA	875	61	713	101
NEBET HANE	520	438	19	63
ÖMERGE	1193	917	249	27
PHANEROMENİ	1088	1065	10	13
TAHTAKALE	1433	902	518	13
TABAKHANE	757	701	20	36
TRİPİOTİS	3247	2982	27	238
YENİ CAMİ	2345	656	1686	3

### **BÖLÜM 3 1960 SONRASINDA SİYASAL ve SOSYAL GELİŞMELER ve MEKÂNA YANSIMALARI**

1960 yılı öncesinde olduğu gibi sonrasında da Kıbrıs'ta belirli dönemlerde siyasal gelişmeler yaşanmıştır. Tüm bu değişimler sonrasında adada nüfus hareketleri yani göçler olmuştur. Göçlerin yaşanması da doğrudan iskân politikalarını etkilemiştir çünkü nüfusta artış veya azalma meydana gelmiştir. Bu dönemde yaşanmış göçlerle ilgili çeşitli kaynaklarda bazı bilgiler verilmiştir. "Kıbrıs Araştırmaları Dergisinde" Feridun Kemal Feridun'un verdiği bilgiye göre 1960-1974 arası toplam 12,597 Türk ve 1974-1996 döneminde toplam 30,000 civarında Türk ada dışına göç etmiştir (Feridun, 1998). Muharrem Faiz'in muhaceret kayıtlarına dayanarak belirttiği rakam ise 1974-2001 dönemi için 45,000 dolaylarındadır (Faiz , 2008). Ayrıca ilerideki bölümlerde de bahsedileceği gibi 1963 olayları ve 1974 Barış Harekâtı sonrasında iç göçler de yaşanmıştır. Hatta çeşitli nedenlerle 2010 itibariyle bile iç göçler yaşanmaya devam etmektedir. Sonraki bölümlerde bu siyasal ve sosyal değişimlere değinilmiş ve bu dönemlerdeki iskân çalışmaları ile konu alanımız olan LİP sınırları içerisindeki konut alanlarının gelişimi bölgesel olarak araştırılmıştır.

#### **3.1 1960 Kıbrıs Cumhuriyeti**

##### **3.1.1 Siyasal ve Sosyal Gelişmeler**

1959'da imzalanan Londra antlaşmasına göre Kıbrıs Cumhuriyeti 1960 yılında resmen hayata geçmiştir. Ancak Cumhuriyetin işleyişinde ciddi anlaşmazlıklar yaşanmıştır. Dolayısıyla demokratik düzen zaman içinde değişmiş ve Türk halkında sıkıntılar yaşatmıştır. Sıkıntılardan birisi anayasa mahkemesinin aldığı kararlara uyulmamasıdır. Özellikle belediyeler konusu ve İngiliz idaresinde yardımcı polis görevindeki Türklere istihdam sağlamak amacıyla ordu için belirlenen 60/40 oranı üzerine birçok dava açılmıştır. Anayasa mahkemesi başkanlığına sürekli olarak Rum siyasilerce baskı yapılmıştır. Başkan yardımcısı istifa ettiğinde kendisine yapılan baskıları açıklamıştır (Forum Süpermeidan, 2010).

Veto hakkı Rumların tek yanlı kararlarına karşı Türklerin elindeki en önemli yöntem olmuştur. Anayasanın 50. maddesi Cumhurbaşkanı ve Muavinine bakanlar kurulu ve

temsilciler meclisinin aldığı kararları veto ederek yürürlüğe girmesini engelleme hakkı tanımıştır. Rum siyaseti buna rağmen iki halk arasındaki ilişkileri bozacak kararlar almaya devam etmişlerdir. Temsilciler meclisinde 35 Rum ve 15 Türk yer almıştır. Dolayısıyla Rumlar bu çoğunluğu tek yanlı kararlar almak için kullanmışlardır. Anayasanın emrettiği ayrı belediyeler ve ordunun kurulması ciddi tartışmalara neden olmuş ve meclis iki halk arasındaki güveni ilerletmemiş, tersine güvensizliği pekiştiren bir odak noktası olmuştur (Forum Süpermeidan, 2010).

Kamuda 70/30 oranının uygulanması iki toplum arasındaki bir diğer sorun olmuştur.

*“Kamu hizmeti komisyonu, Rum üyelerle işbirliği içinde açılan münhalleri Rumlarla, özellikle eski EOKA’cılarla dolduruyor ve anayasanın emredici kurallarına karşı 70/30 oranını uygulamaya yanaşmıyordu. Bu ayrımcı tutum, Türk aydınları arasında işsizliği ve göçü teşvik ettiği gibi güvensizliği körükleyen başlıca etkenlerden biriydi... yöneltelen eleştirilere karşı, Türkler içinde okumuş insan olmadığı ileri sürülüyordu. Oysa o dönemde adada üniversite mezunu olan toplam 3,274 kişiden 640’ı Türk (%19.5) ve 2,634’ü ise Rum idi (%80.5).”* (Forum Süpermeidan, 2010)

31 Aralık 1960’ta süresi sona eren vergi yasalarının yenilenmesi gündeme gelmiştir. Ancak Rum milletvekilleri bu konuda sürekli olarak Türk milletvekillerini oyalamış ve dolayısıyla yasayı çıkarmak için gereken çoğunluk oluşturulamamıştır. Bu nedenle de alınan vergilerden eski yasa gereği sürekli olarak Türk bölgelerinden çok Rum bölgelerine yatırımlar yapılmıştır.

Bu dönemde 7 Rum ve 3 Türk bakandan oluşan bakanlar kurulundaki oylamalarda sıkıntılar yaşanmıştır. Kararların oy çokluğuyla alınması gerektiğinden, Rumların istediği şekilde alınmıştır. Dönemin en ciddi sorunlarından birisi belediyelerle ilgili anayasanın her iki topluma da beş büyük şehirde ayrı belediyeler kurmasına izin veriyor olsa da, Temsilciler meclisi Rum çoğunluğu konuyla ilgili yasayı yapmamış, bakanlar kurulu da Rum üyelerin çoğunluğuyla belediyeleri İnkışaf Encümeni olarak tanımlayan bir karar almıştır. Türklerin anayasa mahkemesine başvurusu sonucu bu karar iptal edilmiştir (Forum Süpermeidan, 2010).

*“Kıbrıs Cumhuriyeti’nin ilanından sonra Türkler ve Rumlar arasında anlaşmazlıklar çok geçmeden başlamıştı. Bunların en önemlisi belediyeler*

*konusuydu. Anayasanın 173. maddesi cumhuriyetin en büyük beş şehrinde... Türk halkı tarafından belediyeler kurulur denildiği halde, Rum yöneticiler bunu engellediler.”(Kuran , 1998)*

1962 Kasımında Makarios Türkiye hükümetinden belediyelerle ilgili yasanın değiştirilmesini talep etmiştir. Ancak bu teklifi kabul edilmemiştir. Yine bu dönemde Makarios Türkiye’ye, İngiltere’ye ve Kıbrıs Türk’üne 13 maddelik anayasa değişiklik önerisi sunmuştur.

Hiçbir yönetim tarafından kabul edilmemiş olan bu değişiklik önerisinin maddeleri aşağıdaki gibidir.

- 1- *“Cumhurbaşkanı ile Cumhurbaşkanı Muavini’nin Veto haklarının kaldırılması*
- 2- *Cumhurbaşkanı yurt dışında iken veya görevlerini yerine getiremeyecek durumda olduğunda, Başkan Yardımcısının ona vekâlet etmesi*
- 3- *Rum Temsilciler Meclisi başkanı yurt dışında, ya da görevlerini yerine getiremeyecek durumda olduğunda, Meclis Başkanlığı görevinin Meclis Başkanı Yardımcısı tarafından yerine getirilmesi*
- 4- *Meclis Başkanı Rum, Yardımcısı Türk üyelerce ayrı ayrı seçileceklerine, her ikisinin de Meclis Genel Kurulunca seçilmesi*
- 5- *Bazı yasaların mecliste onaylanması için, ayrı çoğunluk şartının aranmaması*
- 6- *Birleşik belediyelerin kurulması*
- 7- *Adaletin dağıtımının birleştirilmesi*
- 8- *Güvenlik kuvvetlerinin, polis ve jandarma olarak ikiye ayrılmasına son verilmesi*
- 9- *Güvenlik kuvvetlerinin sayısının yasa ile belirlenmesi*
- 10- *Hükümete ve orduya iki toplumun katılma oranlarının iki toplumun nüfus oranına göre değiştirilmesi*
- 11- *Amme Hizmeti Komisyonu’nun üye sayısının 10’dan 5’e indirilmesi*
- 12- *Amme Hizmeti Komisyonu’nun tüm kararları basit çoğunlukla alması*
- 13- *Rum Cemaat Meclisinin yürürlükten kalkması”*

(Forum Süpermeydan, 2010)

Kıbrıs tarihi yıllar boyunca öğrenim müfredatlarında yer almamıştır. 1960 yılından önce yazılan kitaplar da yetersiz olmuşlardır. Rumlarda asıl ağırlık Yunanistan tarihi üzerine olmuştur. Bu kitaplarla ulus kavramının Antik Yunan döneminden başlayarak oluştuğu ileri sürülmüş, Kıbrıslı Rumların Yunanistan ile olan ilişkilerine çeşitli manalar yüklenmiş ve milliyetçilik artırılmak istenmiştir (Cambazis, 2009).

*“Yunan tarihinde, adanın ilk yerleşimcileri Truva savaşı sonrası Yunanlıların adaya göç etmesiyle yeni kültürün etkisinde kalarak değişim gösterdikleri yazıldı. Bu konu adanın yasal mirasçısı olarak Yunanistan’a ait olmasının onaylanması için kilise ve politikacıların ana gündem maddesi haline geldi ve savunulan da Kıbrıs adası üzerinde Rumlar dışında yaşayanlar yabancıydılar ve hiçbir toprak talep etme hakları yoktu.*

*Geçen yüzyılın başından beri bu karşı karşıya gelmeler sürecinde Hıristiyan Ortodokslar kendi taleplerinde, İngiliz Sömürgecileri’ne karşı daha avantajlı bir pozisyon elde edebilmek için kendilerini Kıbrıslı Rumlar olarak tanımlarken diğer toplumu Kıbrıs Türk Azınlığı olarak nitelendirmeye başlamışlardır. Kıbrıslı Rumlara göre azınlık olan ötekiler Osmanlı Sömürgesinden arta kalanlardı ve bu azınlığın ada geleceğiyle ilgili hiçbir söz hakkı yoktu.” (Cambazis, 2009)*

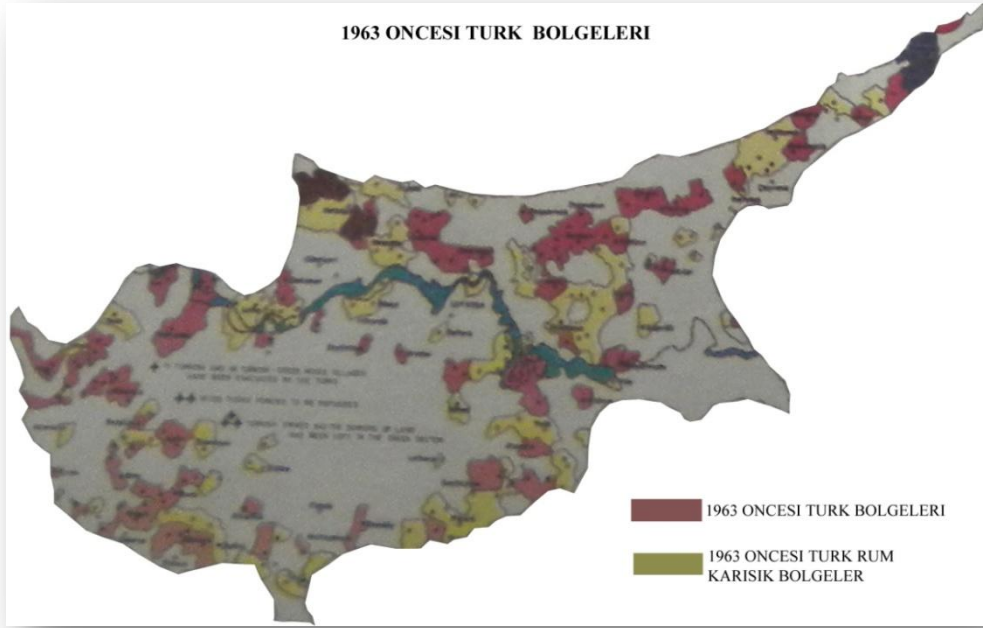
Diğer yandan Erhan Balkan, Adanın ilk yerleşen insanlarını Anadolu ve Orta Doğu’dan deniz yoluyla gelen insanlar olarak belirtmiştir (Balkan, 1998). Yani Adanın, gerçekte Yunan olmadığına değinmiştir.

Yeni hazırlanan Kıbrıs Cumhuriyeti anayasasında yurttaşların varoluşu değil, milli kimliği vurgulanmıştır, yani Rum ve Türk topluluklarından bahsedilmiştir (1960 Kıbrıs Cumhuriyeti Anayasası). Fakat bu topluluklar için Kıbrıslı tanımı yapılmadığından Hıristiyan Rumlar tarafından Yunan kimliği ön plana çıkarılmaya başlamış ve bu durum Müslüman Türklerde karşıt bir tepkiye neden olmuştur.

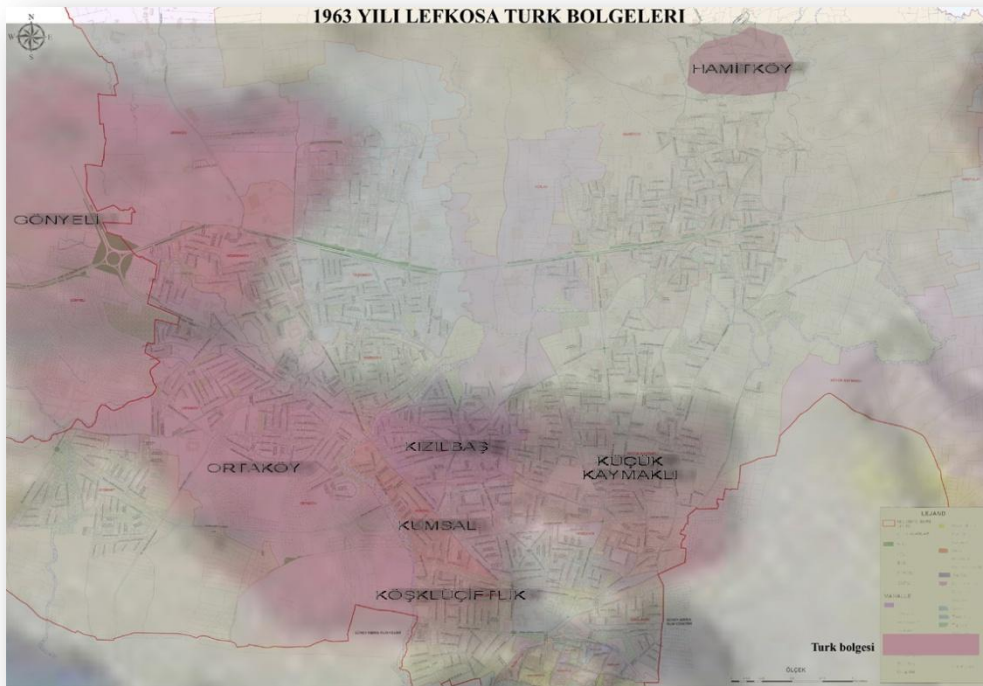
Milliyetçi güçler tarafından Yunanistan’la birleşme politikası yani Enosis, Cumhuriyetin ilanından sonra bile devam ettirilmiştir. 1960 anayasasınının 185. maddesi Kıbrıs’ın tümünden ya da kısmen herhangi bir başka devlet ya da bağımsız bir bölge ile birleşmesini yasaklamakta (1960 Kıbrıs Cumhuriyeti Anayasası) olmasına rağmen Rumların Enosis arzularının önüne geçilememiştir. 21 Aralık 1963 tarihinde uygulanmaya konan Akritas Planı, anayasa ve uluslar arası antlaşmalarla adadaki Türk toplumunun belirlenen haklarını soykırımla ortadan kaldırmayı amaçlamıştır. 1963 olayları öncesi Türk yerleşim alanları belirtilmiş ve pembe alanlar tamamen Türk, sarı alanlar ise karışık yaşanan bölgeleri ifade etmiştir. (Harita 11)

1963 öncesi Lefkoşa’daki Türk bölgeleri de aynı şekilde gösterilmiştir (Harita 12). Sur İçi, Küçük Kaymaklı, Kızılbaş, Kumsal, Köşklüçiftlik ve Ortaköy mahallelerinin bir bölümü ile Gönyeli’nin ve Hamitköy’ün tamamının Türk bölgesi olduğu anlaşılmaktadır.





**Harita 11** 1963 olayları öncesi Türk yerleşim alanları  
Kıbrıs Gazetesi, 20 Ağustos 1997



**Harita 12** 1963 olayları öncesi Lefkoşa'daki Türk bölgeleri  
Harita, "LTB mahalle haritası" ile "Kıbrıs Gazetesi 20 Ağustos 1997'de yayımlanan mülkiyet haritası" ve sözlü kaynaklardan öğrenilen bilgiler incelenerek oluşturulmuştur.

### 3.1.2 Mekânsal Yapı ve Yerleşme Karakteri

Genel olarak Türklerin konut alanlarındaki gelişimi yavaş ve az miktarda yaşanmıştır. Bağımsızlığın yeni kazanıldığı ve gelişme çabalarının yaşandığı bu dönem geçiş süreci olarak yorumlanmıştır.

*“Adanın bağımsızlığını kazandığı 1960 yılından 1963’e kadar geçen ve iki farklı etnik grubun kısa denebilecek bir süre birlikte yaşadığı Kıbrıs Cumhuriyeti döneminde, Rum toplumunun özellikle nüfus ve ekonomik düzey açılarından baskın olması nedeniyle Türk toplumu sınırlı sayıda mimarlık uygulaması gerçekleştirebilmiştir.”*(Tozan ve Akın, 2009)

Konut binaları genellikle 2 katlı, üslubu fark etmeksizin konsol balkonlu ve uzun saçaklı oldukları görülmüştür. Estetiğe önem verilen bu binalarda genelde yığma yapıım sistemi ve malzeme olarak da sarı taş kullanılmıştır. Binalardaki yuvarlak biçimler ise bu dönemin ayrı bir karakteristik özelliği olmuştur. (Şekil 11)



**Şekil 11** 1960-1963 dönemi konut binaları

LTB kent rehberi, <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>

Çalışma alanı olarak daha önce de belirtilen LİP sınırları içindeki konut alanlarının gelişimi bölgesel olarak incelenmiştir. Bunlar, LTB sınırları (Sur İçi ve Sur Dışı alanlar), Gönyeli Belediye sınırları ve Alayköy konut alanlarıdır.

LTB sınırları içindeki konut alanları gelişimi

Sur İçi bölgesi

LTB Bilgi İşlem şube sorumlusu Mustafa G. Korucu'ya göre bazı tapu kayıtlarında Köşklüçiftlik Arabahmet olarak, Çağlayan Yenicami olarak ve Yenişehir ise İbrahim Paşa olarak yer almıştır (M Korucu, karşılıklı görüşme, Nisan 12, 2010). İç İşleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Tapu Kadastro Dairesinde harita çekim odasında duvara asılı olan mahalle isimleri listesinde de bu bilgiye rastlanmıştır. (Şekil 12)

	ESKİ İSİMLER	YENİ İSİMLER
LEFKOŞA	Ayluka Mahallesi	Ayyıldız Mahallesi
	Ay Kasiyano "	Kafesli "
	Aya Sofya "	Selimiye "
	Ay Andrea "	Tophane "
	SURLAR DIŞI	
	Arap Ahmet	Köşklüçiftlik "
	İbrahim Paşa	Yenişehir "
Yenicami	Çağlayan "	

**Şekil 12** Bazı mahallelerin eski ve yeni isimleri  
İç İşleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Tapu Kadastro Dairesi

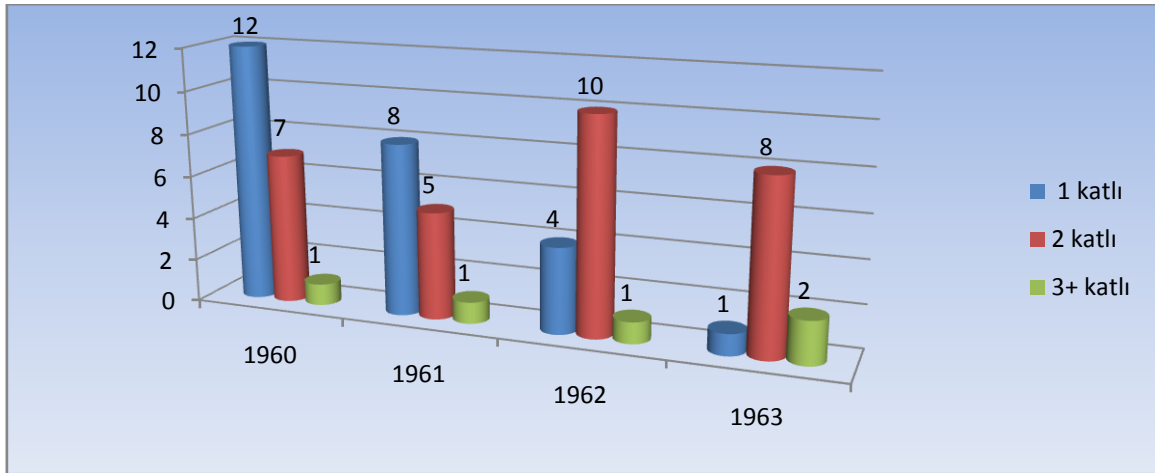
Bu dönemde en yoğun gelişimin 1960 ve 1961 yıllarında olduğu ve sonrasında düşüş yaşandığı anlaşılmıştır (Tablo 5). Arabahmet, Yenicami ve İbrahim Paşa mahallelerindeki gelişimin diğerlerine göre daha fazla olduğu görülmüştür. 1960-61 yıllarında tek katlı konut binaları tercih ediliyorken, 1962-63 yıllarında ise iki katlı konut binalarının tercih edildiği anlaşılmıştır. (Grafik 1)

**Tablo 5** 1960-1963 LTB Sur İçi konut ve bina gelişimi

MAHALLE	1960	1961	1962	1963	TOPLAM
<b>SELİMİYE</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K:1 B:1
<b>HAYDARPAŞA</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:0 B:0
<b>KAFESLİ</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:0 B:0
<b>İPLİK PAZARI</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 3 B: 3	K: 3 B: 3
<b>KARAMANZADE</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 2	K: 0 B: 0	K:2 B:2
<b>ARABAHMET</b>	K: 5 B: 5	K: 7 B: 6	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K:14 B:12
<b>ABDİ ÇAVUŞ</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 1 B: 1	K:2 B:2
<b>YENİCAMİ</b>	K: 15 B: 13	K: 4 B: 3	K: 7 B: 7	K: 2 B: 2	K:28 B:25
<b>İBRAHİM PAŞA</b>	K: 1 B: 1	K: 4 B: 3	K: 4 B: 4	K:4 B: 4	K:13 B:12
<b>MAHMUTPAŞA</b>	K: 0 B: 0	K: 6 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:6 B:1
<b>AYYILDIZ</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:0 B:0
<b>AKKAVUK</b>	K: 1 B: 1	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:2 B:2
<b>TOPLAM</b>	K: 22 B: 20	K: 22 B: 14	K: 16 B: 15	K: 11 B: 11	K: 71 B: 60

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır.)

Tablo, LTB İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.



**Grafik 1** 1960-1963 LTB Sur İçi kat adedine göre konut binası gelişimi  
Grafik, LTB İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.

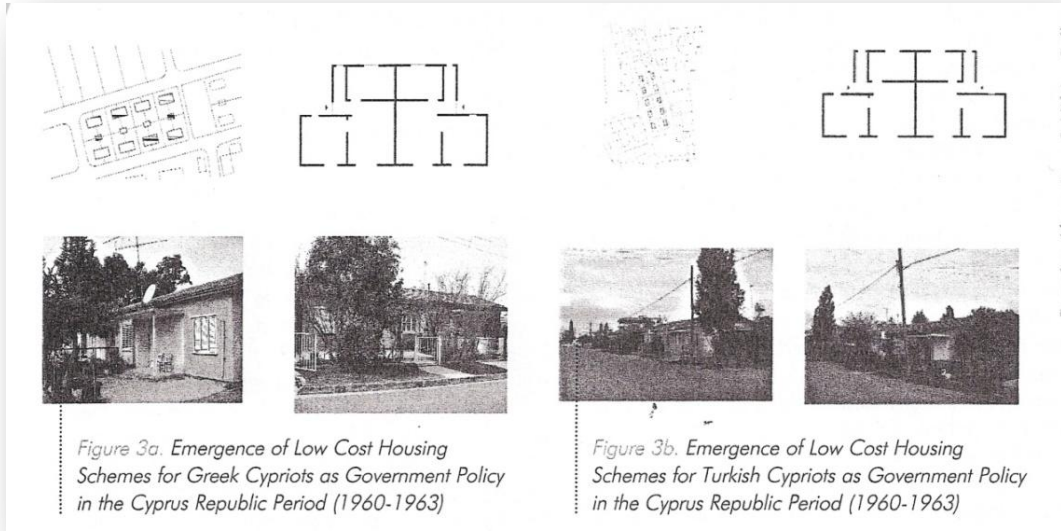
*“Lefkoşa 1960’tan sonra yeniden büyümeye başladı. Surlar dışında yeni mahalleler oluştu, kent içinde eski evlerin, bahçelerin yıkılıp yerlerine betonarme binalar yapılması hız kazandı”*(Gürkan, 2006)

#### Sur Dışı bölgesi

Bu dönemde devlet tarafından, düşük gelirli Türklere ve Rumlara ortaklaşa düşük maliyetli, yaşanabilir sosyal konut projeleri Küçük Kaymaklı’da ve Kızılay Gelibolu’da hayata geçirilmiştir (Şekil 13, Şekil 14). Bu konutlar orta gelirli grupların da ilgisini çekmiştir, dolayısıyla bu tip binaların uygulanmasının arttığı görülmüştür (Atun ve Pulhan, 2009).



**Şekil 13** 1960-63 Kıbrıs devleti tarafından Türk ve Rumlara yapılmış olan sosyal konutlar  
LTB kent rehberi, <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>



**Şekil 14** 1960-63 Kıbrıs devleti tarafından Türk ve Rumlara yapılmış olan sosyal konutlar  
Resmiye Alpar ATUN ve Hıfısiye PULHAN, *Learning From Housing: A Retrospective Narrative*, *Open House International* vol 34, no 4, s 85, Aralık 2009

Bağımsızlığını yeni kazanmış olan Kıbrıs'ta, LTB kayıtlarına göre en çok gelişim Köşklüçiftlik'te yaşanmıştır. Bu gelişimin özellikle 1962 ve 1963 yıllarında olduğu görülmüştür (Tablo 6). Köşklüçiftlik'in fiziki devamı olan Kumsal Mahallesi de bu yönelişten etkilenmiş, dönem içinde gelişim göstermiştir. Aydemet, Taşkinköy ve Göçmenköy bölgeleri bu dönemde henüz kurulmamıştır. Yenişehir ve Kızılay büyük

ölçüde Rumların yaşadığı mahalleler olduğundan Türklerce konut gelişimi yaşanmamıştır. Konutlar çoğunlukla iki katlı olarak inşa edilmiş ve apartmanlaşma olgusu henüz oluşmamıştır. (Grafik 2)

**Tablo 6** 1960-1963 LTB Sur Dışı konut ve bina gelişimi

MAHALLE	1960	1961	1962	1963	TOPLAM
<b>ÇAĞLAYAN</b>	K: 6 B: 4	K: 1 B: 1	K: 7 B: 4	K: 3 B: 3	K: 17 B: 12
<b>KÖŞLÜÇİFTLİK</b>	K: 4 B: 4	K: 14 B: 10	K: 40 B: 18	K: 27 B: 14	K: 85 B: 46
<b>KUMSAL</b>	K: 3 B: 2	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 19 B: 19	K: 22 B: 21
<b>YENİŞEHİR</b>	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1
<b>K. KAYMAKLI</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
<b>KIZILAY</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
<b>MARMARA</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
<b>ORTAKÖY</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 1 B: 1
<b>AYDEMET(b)</b>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>
<b>HAMİTKÖY(c)</b>	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /
<b>TAŞKINKÖY(b)</b>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>
<b>GÖÇMENKÖY(b)</b>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>	<i>KURULMADI</i>
<b>HASPOLAT(a)</b>	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /
<b>TOPLAM</b>	K: 13 B: 10	K: 16 B: 12	K: 47 B: 22	K: 50 B: 37	K: 126 B: 81

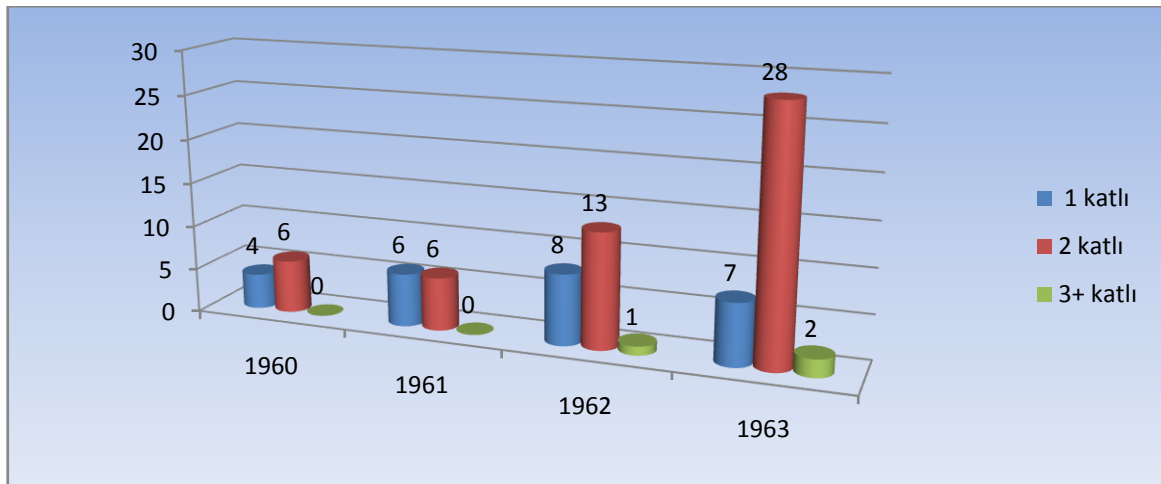
Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır – “/” kaydı bulunmadığını ifade etmektedir – Kurulmadı: henüz kurulmadığını belirtir)

Tablo LTB İmar Bölümü ve Lefkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları kullanılarak oluşturulmuştur. İtalik veriler Lefkoşa Kaymakamlığından elde edilmiştir.

(a) 1974 Barış Harekâtı öncesinde Rum bölgesi olduğundan imar kayıtları Lefkoşa Rum Belediyesi tarafından tutulmuştur.

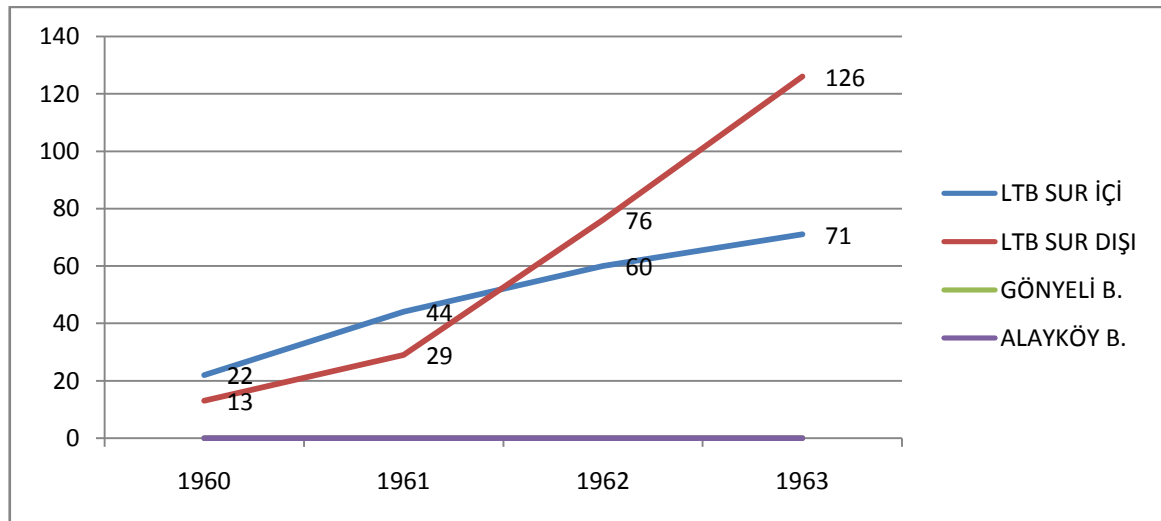
(b) Bu dönemde henüz kurulmamıştır.

(c) Lefkoşa Kaymakamlığı imar kayıtlarında bilgiye rastlanmamıştır.



**Grafik 2** 1960-1963 LTB Sur Dışı kat adedine göre konut binası gelişimi

Grafik, LTB İmar Bölümü ve Lefkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.



**Grafik 3** 1960-1963 LİP alanı konut gelişimi

Grafik, LTB İmar Bölümü ve Lefkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak Lefkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi kayıtlarda bu döneme ait bilgiler yer almadığından grafikte gelişim ifade edilememiştir.

LTB Sur Dışı bölgedeki gelişim ivmesi Sur İçine göre daha fazla olduğu görülmüştür (Grafik 3). Bu döneme ait Gönyeli Belediyesi ile Alayköy Belediyesi sınırları içindeki konut alanlarının gelişimi ile ilgili kayıtlara ulaşılamamıştır. Ancak, Gönyeli köyü hakkında başka bilgilere ulaşılabilmıştır. 1960 yılındaki köy nüfusu 1,500'dür. 1962-1963 yıllarında ise Gönyeli barajı inşa edilerek köyde sulu tarım başlamıştır (Albayrak, 2009).



## 3.2 1963 Olayları ve Yaşananlar

### 3.2.1 Siyasal ve Sosyal Gelişmeler

21 Aralık'ta yaşanmaya başlanan olaylar üzerine 24 Aralık 1963'te Türkiye hükümetinin kendi içinde yaptığı toplantıda ateş kes olmaması durumunda Türk Silahlı Kuvvetlerinin müdahalesi kararı alınmıştır. Saldırıların durmaması ve aksine Yunan alayının da saldırılara katılmasıyla baskı artmıştır ve Küçük Kaymaklı halkı göç etmek zorunda kalmıştır. 1963 Aralık olayları yaşanırken Küçük Kaymaklı 7,200 Türk'ün ve 700 Rum'un yaşadığı, geniş bir alana yayılmış, Lefkoşa'nın hemen dibinde bir köydür (Albayrak, 2009).

25 Aralık göçmenlerinden birkaçının anlattıklarına aşağıda değinilmiştir.

*“Tam 44 yıl önce 24 Aralık akşamı planlı olmayan kaçıyla Küçük Kaymaklı'dan Hamitköy'e kaçmıştık. O günlerde göç etme filan tanımlamalar yoktu. Büyük bir oyunun parçası olarak 7000 dolayında Küçük Kaymaklı insanının göç etmesi için ne gerekirse yapıldığına hep inandım. Yıl 1963. Aylardan Aralık. 21 Aralık akşamı Tahtakale'de patlayan silahlar, çok geçmeden bizim köyümüze, Küçük Kaymaklı'ya da ulaşmıştı. 24 Aralık akşamıydı. Çok soğuk bir kış gecesi olduğunu anımsıyorum. Silah sesleri yoğunluk kazanınca daha güvenilir diye karşı komşumuz Kadriye Abla'nın evinin hanay dediğimiz üst kata çıkmıştık. O günkü savunma bilgilerimizle üst kat daha güvenilirdi. Gecenin karanlığında delinen duvarlardan geçe geçe sonunda kendimizi Hamitköy'e doğru göç yolunda bulduk. 7200 göçmenin 5800'ü Hamitköy'e, geri kalanı da surlar içine göç etti. 300-400 nüfuslu Hamitköy'e binlerce göçmen. Bırakın yatacak yatak, oturacak sandalye yoktu. Aç susuz kaldık, çadırlarda barındık. Göçmenliğin ne olduğunu yaşayarak öğrendik. Tuvaletsiz bir odada yıllarca yaşadık.”*(Efe, Aralık 23, 2007)

*“Küçük Kaymaklı çoğunlukla Türklerin yaşadığı bir mahalleydi. Rumların yaşadığı bölge Türklerden ayrıydı. 1963'te Rumların saldırıları sonucu Türkler Küçük Kaymaklı'dan Hamitköy'e göç ettiler. Malını merak edip geri dönenler yakalanıp esir alındılar. 1974 sonrası büyük bir çoğunluğu evine döndü. Askerin çevirdiği bölgeler içerisinde kalanlara yeni ev tahsis edildi.”*(Z Umarbey, karşılıklı görüşme, Mart 17, 2010)

Kıbrıs gazetesinin 21.03.1992 Cumartesi tarihinde yayımladığı Hamitköy başlıklı yazıda 1963 olaylarında Küçük Kaymaklı'dan 300 kişilik köy olan Hamitköy'e 4,000 dolayında insanın göç ettiği belirtilmiştir (Hamitköy, Mart 21, 1992).

*“Henüz 14 yaşındaydım. 25 Aralık 1963 günü Küçük Kaymaklı’dan Hamitköy’e yanımıza hiçbirşey almadan göç ettik. Şanslıydık ki teyzem Hamitköy’de yaşıyordu, bizi ve 9 aileyi evine kabul etti. Herkes bizim kadar şanslı değildi. Evinin bahçesindeki mandıra ve saman ambarlarında ise 91 aile yaşamaya çalışıyordu. Sanırım 6 ay sonraydı. Askerler belirli bir bölümü artık evinize dönebilirsiniz diyerek K.Kaymaklıdaki evlerine gönderdi. Biz de bu gruba dahildik. Tabii asıl niyetin Rumlar saldıracak mı sorusuna cevap arandığını bilmiyorduk. Çok şükür ki saldırmadılar.”(J Zafersoy, karşılıklı görüşme, Nisan 7, 2010)*



**Şekil 15** 1963 olaylarında Küçük Kaymaklı’dan Hamitköy’e göç edenlerin ikamet koşulları  
*Kıbrıs Gazetesi, s 5, 4 Mayıs 1998*

25 Aralık günü Türk savaş uçakları Lefkoşa üzerinde alçak uçuşlar yaparak Rumlara gözdağı verilmiştir. Rumlar İngilizlerin de arabuluculuğu ile ateşkesi kabul etmişlerdir. 27 Aralık’ta, üç garantör ülkenin askerleri İngiliz generalin komutasında Barış Koruma Kuvveti adı altında göreve başlamışlardır. 29 Aralık’ta bu birlik Yeşil Hat olarak bilinen ve Lefkoşa’yı ikiye bölen bölgede konuşlanmıştır. Bu dönemde içinde bulunulan siyasi ortamdan dolayı Türk toplumu kendi idari yapısını kurmuş ve Türk Cemaat Meclisi ile Kıbrıs Cumhuriyeti Meclis üyelerinden oluşan yürütme kurulu ile idare sağlanmıştır. Bu yönetim içinde Bayraktar ve TC Büyükelçisi de görev almıştır (H Atun, karşılıklı görüşme, Aralık 14, 2010). İngiltere’nin çabalarıyla 15 Ocak 1964’te Londra Konferansı toplanmış fakat 31 Ocak’a kadar bir karar alınmadan dağılmıştır. Türkiye 15 Şubat’ta Kıbrıs

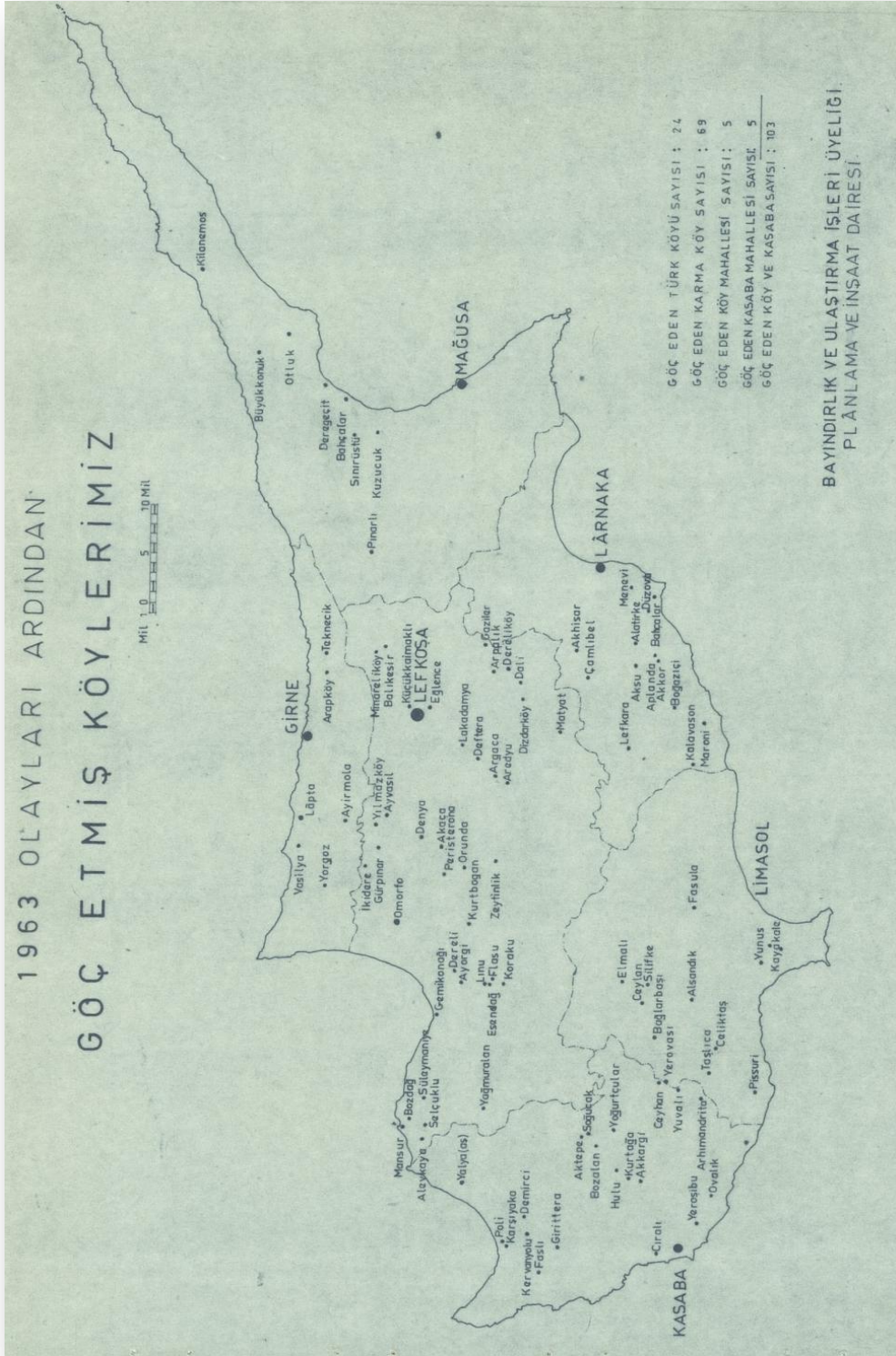
sorununu BM'ye götürmüş ve durumun incelenmesiyle 4 Mart 1964'te Güvenlik Kurulunda yapılan görüşmede Kıbrıs'a Barış Gücü gönderilmesi kararı alınmıştır. Bu kararda Kıbrıs'taki durumu kötüleştirecek hareketlerden kaçınılması ve Kıbrıs hükümetinden olayları önleyecek her türlü tedbirin alınması istenmiştir. İşte bu Kıbrıs hükümeti ifadesi Rum yönetiminin meşru Kıbrıs hükümeti olarak tanınmasına neden olmuştur. 14 Marttan itibaren Barış Gücü askerleri Yeşil Hat üzerine yerleşmeye başlamıştır. 4 Nisan 1964'te Makarios 1959 Londra antlaşmasını tek yanlı olarak fesih ettiğini açıklamıştır. Nisan ayı içerisinde gerçekleşen saldırılar nedeniyle 103 köyden on binlerce Türk güvenli bölgelere göç etmiştir. Bu döneme kadar barış gücünün etkisiz kalışı ve olaylara seyirci kalması nedeniyle 26 Nisan ve 20 Haziran tarihlerinde Türkler tarafından mitingler düzenlenmiştir. Yaşananlar barış gücünün Türklerin güvenliğini sağlayamayacağını ortaya koymuştur. Amerikan devlet başkanı, özel temsilci Acheson'u anlaşmazlığın çözümü için Kıbrıs'a göndererek, taraflara 15 Temmuz 1964'te bir plan sunmuştur. Bu plana göre, kuzeyde Türkiye'ye adada askeri üs ile Meis adası, adadaki Türklere iki özerk bölge verilmesi karşılığında Kıbrıs'ın Yunanistan'a bağlanması teklif edilmiştir. Türkiye hükümeti bu teklifi Kıbrıs'taki Türklere yeteri kadar geniş bir alan bırakılması şartıyla kabul etmiştir, ancak Yunan hükümeti teklifi reddetmiştir. Karşılıklı görüşmelerde sonuç alınamayınca Acheson ikinci planını sunmuştur. Ancak bu plan da Türklere azınlık hakları sunduğundan ve Rumların kayıtsız şartsız Enosis taleplerinden dolayı taraflarca kabul görmemiştir. 9 Eylül 1964 tarihinde BM arabulucusu Sakari Tumioja'nın ölümü üzerine Ekvator devlet başkanı Galo Plaza 16 Eylül tarihinde arabulucu olarak atanmıştır. Plaza taraflarla taleplerinin neler olduğunu öğrenmek için temaslarda bulunmuştur. Rumlar, Türklere azınlık hakları verilerek self determinasyon hakkını kullanarak Yunanistan'a bağlanmayı talep etmiştir. Türkler ise ilk kez resmi bir coğrafi federasyon önerisinde bulunmuşlardır. Buna göre Yayla köyünden Lefkoşa'nın merkezine, oradan da Mağusa'ya uzanacak bir hatla ayrılan ve ada yüzölçümünün %38'ini oluşturan kuzey tarafı Türk toplumuna bırakılması talep edilmiştir. Bu çözümün her iki taraftan da 10,000 ailenin göç etmesiyle sağlanabileceği düşünülmüştür. İki toplum kendi idari bölgelerinde federal devletin yetkilerine girmeyen tüm konularda kendi karar verebilmeleri ve anavatanları ile doğrudan ilişki kurabilmeleri öngörülmüştür. Yapılan görüşmeler sonuç vermemiş ve dönem dönem gerginlikler devam etmiştir. Kıbrıslı Türkler de 1967 Geçitkale saldırıları ardından 28 Aralık 1967 tarihinde 1960 anayasası

uygulanıncaya kadar olmak üzere Kıbrıs Geçici Türk Yönetimi'ni Dr Fazıl Küçük önderliğinde kurmuşlardır. 1969 yılında geçici ibaresi kaldırılarak Kıbrıs Türk Yönetimi oluşturulmuştur. 1973 yılında seçimler yapılarak yönetim yenilenmiş ve Cumhurbaşkanı Muavinliğini ve Türk Yönetimi Başkanlığını Rauf Denktaş tek aday olarak üstlenmiştir.

Bu döneme kadar göçler yaşanmıştır. 1958 yılında köylerini terk edip Cumhuriyet'in ilanıyla geri dönenler 1963 yılında başlayan olaylarda bir kez daha Rumların hücumuna uğrayarak köylerini ikinci kez terk etmişlerdir.

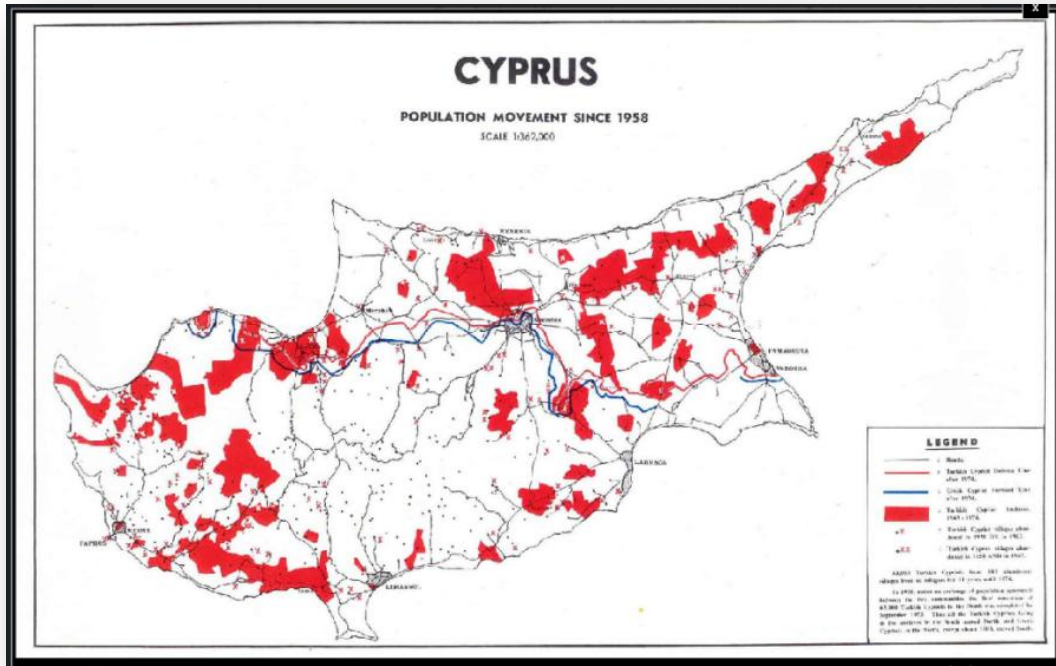
*“21 Aralık 1963'te başlayan saldırılardan dolayı Türk toplumunun üçte birine yakını yani 25,000 insan göçmen durumuna düşmüştü”.*(Atun, 2007)

Harita 13'te 1963'te başlayan ve yayılan saldırılar sonucu göç etmiş Türk köyleri ve kasabaları belirtilmiştir. Göç eden bu köylerin güvenliklerini sağlamak için harita 14'te belirtilen Türk toplumu egemenliği altındaki kantonlara sığındıkları daha önce de değinilmiştir. 1974 barış harekâtına kadar bu bölgelere Rum idaresi girememiş ancak ciddi bir baskı politikası uygulamıştır. Şubat 1966'da göçmenlerin iskânı sorununu çözecek bir projenin hazırlanması görevi Planlama ve İnşaat Dairesi'ne verilmiştir. Şubat ayında yapılan çalışmalar doğrultusunda ekonomik konut projeleri ve keşifleri hazırlanarak 7 Mart 1966 tarihinde üst makamlara sunulmuştur. Hakkı Atun'un 6. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi'nde verdiği konferansta belirttiği gibi yapılan çalışmalarda 18,860 nüfuslu 4,750 göçmen ailesinden 1,673 aileye yeni konut inşa edilmesi ve 418 ailenin de yaşamakta oldukları evlerin tamir edilmesi gerektiği ortaya çıkmıştır (Atun, 2007).



**Harita 13** 1963 olayları ardından göç etmiş Türk Köyleri

Hakkı ATUN, Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı, s 384, 6. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi, 24-26 Ekim 2007



**Harita 14** Türk toplumunun kontrolü altındaki kantonlar  
<http://www.google.com/imgres?imgurl=http://www.worldmapfinder.com>

Kantonlardaki ikamet koşullarını geliştirmek için yerel olanaklardan yararlanılmıştır. Baraka tipi odalar inşa edilerek ve mevcut ambarlar bölünerek konut haline getirilmiştir. 1966 yılı sonuna kadar devam eden bu çalışmalar sonucunda göçmenlerin birçoğu tek odalı da olsa bir konuta yerleştirilmişlerdir (Atun, 2007).

Ada şartlarına uygun ve bulunabilecek yapı malzemelerine göre tasarlanan projelerde, yapının ekonomik olması ve ileride de dar gelirli ailelerin burada ikamet edebilmesi esas alınmıştır.

*“O günkü şartlarda işçi ücretlerinin çok düşük olduğu ve çeşitli işçilik yardımlarının temin edilebileceği hesaba katıldığında, tüm projelerin 754,193.970 KL’ye mal olacağı tahmin edilmişti. Projelerde göçmenlerin sığındıkları yerlerde iskân edilmeleri öngörülmüştür. Tatbik edilmiş olan göçmen evleri ihtiyaca göre kentsel ve kırsal karakterde çeşitli tipler olarak tasarlanmıştır.”* (Atun, 2007)

1963 olayları sonucu Lefkoşa’da da yaşanan göçler sonrasında Türk idaresi kontrolünde dar bir bölge kalmıştır (Harita 15). Daha sonra sancaktarlıklarca savunma potansiyeline dayanılarak oluşturulan kantonlardan Lefkoşa kantonuna bağlanmıştır (Harita 13). Sur İçi Kuzey yerleşkesi, Çağlayan mahallesinin bir bölümü, Köşklüçiftlik ve Kumsal mahalleleri

ile Kızılbaş'ın bir bölümü Türklerin kontrolünde kalan alanlar olmuştur ve idari yapı bu alanda kurulmuştur.



**Harita 15** 1963 saldırıları sonucu yaşanan göçler sonrası Lefkoşa'da Türklerin kontrolü altında olan bölge  
Hakkı ATUN arşivi

Hazırlanan bu proje TC büyükelçiliği vasıtasıyla TC hükümetine iletilerek, yapılan görüşmelerde gerekli paranın 5 yıllık bir zaman içerisinde belirli bir program dâhilinde ödenmesi kararlaştırılmıştır. TC hükümetinin maddi desteğiyle proje tamamlanmıştır. Tüm proje için 1.132.992 KL yardım yapmıştır (Atun, 2007). 1964 yılı Mart ayında adaya gelen

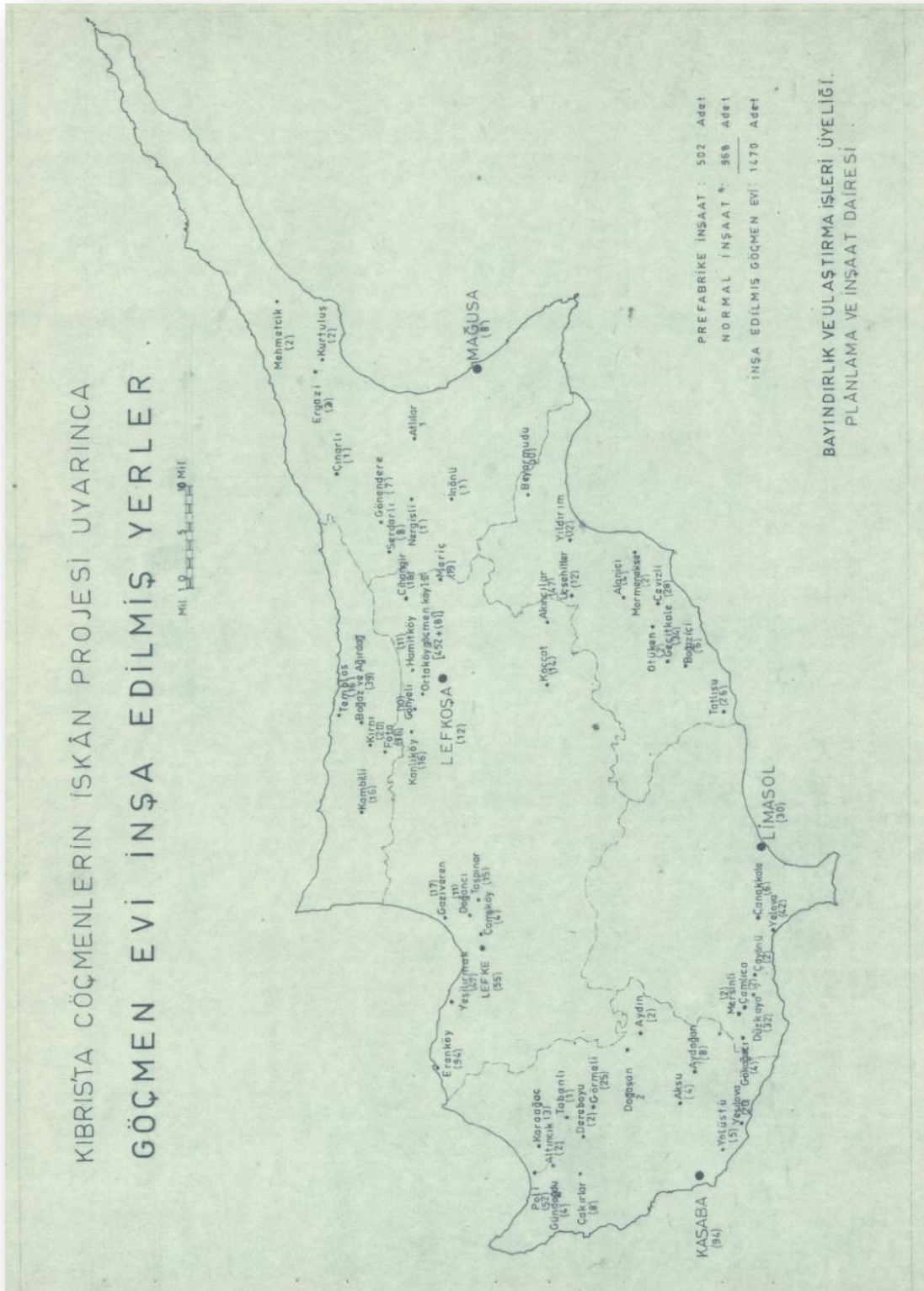
Birleşmiş Milletler yetkilileri Türklerin göçmen sorunlarıyla ilgilenmemişler ve herhangi bir yardımda bulunmamışlardır.

*“Birleşmiş Milletler, Alvaro Ortega isimindeki bir uzmanına Güvenlik Konseyine sunulmak üzere bir rapor hazırlatıp terk edilen 103 köyün durumunu ve yapılan hasarı gözleriyle görüp saptadığı halde kılını kıpırdatmıyor, ancak Lefkoşa'nın hemen dışında bulunan Hamitköy'de güneşten kavrulan çadırların üzerine gölge yapmak için kamış hasırı örtülmesini tavsiye ediyor ve \$2500 hibede bulunuyordu.”*  
(Atun, 2007)

Oluşturulan kantonların en büyüğü ve güvenlisi olması dolayısıyla Lefkoşa kantonu büyük oranda göç almıştır. Dolayısıyla iskân çalışmaları öncelikli olarak burada başlatılmıştır. 1967'de Geçitkale olaylarından ve hareket serbestliği verildikten sonra iskân çalışmaları diğer kantonlarda da artırılmıştır.

1966-1968 yılları arasında Rum yönetiminin uyguladığı baskılardan dolayı malzeme temininde büyük zorluklar yaşanılmıştır. 1968 yılı Mart ayından itibaren inşaat malzemesi yasağı kalkmasıyla göçmenlerin iskânı faaliyeti hız kazanmıştır. Bu dönemde kişisel inşaat tamirleri ve yeni inşaatlar başlatılmasıyla göçmen evleri yapımındaki işgücü azalmıştır. Bunun üzerine J&P firmasıyla anlaşma sağlanmış ve ayrıca 1969 yılından itibaren Türkiye'den prefabrike evler de gelmeye başlamıştır (Atun, 2007). Bu dönemde ada genelinde göçmen evleri inşa edilmiştir. (Harita 16) Çalışmalarımız sırasında LTB'den alınan inşaat izni başvuruları kayıtlarında yapılan incelemede 1964-1968 yılları arasında yeni inşaat yapımının durmuş olduğu ve 1968 yılında yeniden başlamış olduğu tarafımızdan tespit edilmiştir.





**Harita 16** Göçmen evi inşa edilmiş bölgeler

Hakkı ATUN, Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskânı, 6. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi, 24-26 Ekim 2007

### 3.2.2 Mekânsal Yapı ve Yerleşme Karakteri

1963 yılında çizilen Yeşil Hat'tın kuzeyindeki Sur İçi mahalleleri Türk idaresi altında kalmıştır (Harita 17). Bunlar Selimiye, Haydarpaşa, Kafesli, İplik Pazarı, Karamanzade, Arabahmet, Abdi Çavuş, Yenicami, İbrahim Paşa, Mahmutpaşa, Ayyıldız ve Akkavuk mahalleleridir.



**Harita 17** 1963 sonrası Kuzeyde kalan Sur İçi mahalleleri  
Google Earth programı kullanılarak elde edilmiştir

Bu dönemde yapılan binalarda en dikkat çekici özellik betonarme karkas yapım sistemiyle inşa edilmeleri olmuştur. Düz hatlı, konsol balkonlu ve çeşitlilik gösteren duvar boşlukları ile kendi içinde simetrik bir yapılaşma yaşanmıştır. (Şekil 16)



**Şekil 16** 1964-1974 dönemi konut binaları

LTB kent rehberi, <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>

### LTB sınırları içindeki konut alanları gelişimi Sur İçi bölgesi

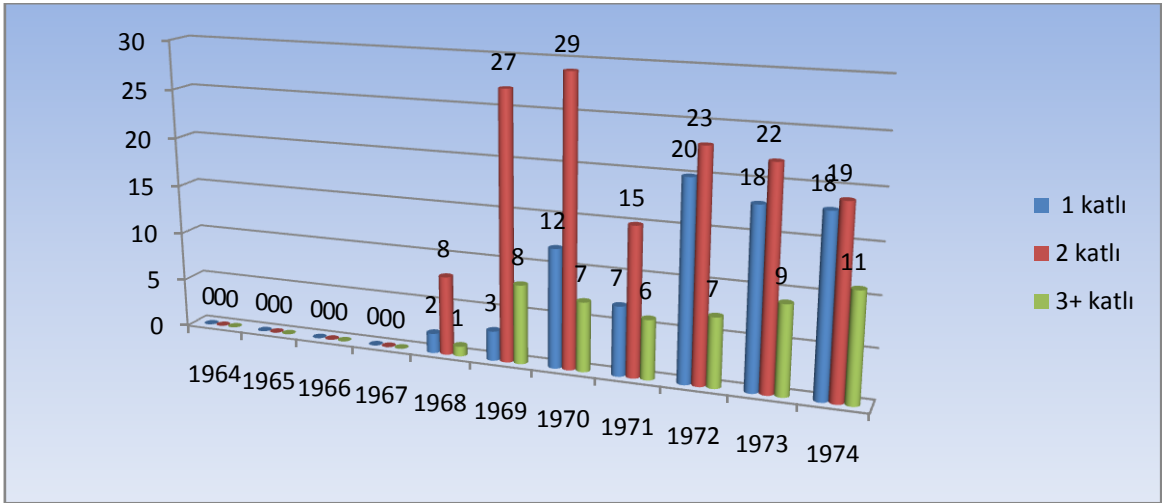
İkinci en büyük gelişim bu dönemde yaşanmıştır. 1963'te yaşanan olaylar neticesinde Sur İçi Yeşil Hat ile ikiye bölünmüştür. Yaşanan göçler sonucunda uygulanan iskân politikaları çerçevesinde Arabahmet ve Yenicami mahallelerinde gelişme yaşandığı anlaşılmıştır (Tablo 7). Ancak LTB kayıtlarında tapu kayıtlarından kaynaklanan bir karışıklık yaşandığına, Köşklüçiftlik Arabahmet'in, Çağlayan ise Yenicami'nin devamı olarak tapu kayıtlarında yer almakta olduğuna daha önce de değinilmiştir. 1946 yılında Yenicami mahallesinde çoğunluğu Türk toplam 2,345 kişi yaşamıştır (Tablo 4). O günkü aile yapısı düşünüldüğünde bölgede 260 civarında konut olması gerektiği hesaplanmıştır. Dolayısıyla kayıtlarda karışıklık olduğu bu bilgi ile de belirlenmiştir. Çünkü 2008 itibarıyla bölgede 290 adet konut bulunduğu rapor edilmiştir. (Tablo 25)

1963 olaylarından sonra oluşan yeni siyasal ve sosyal durum içerisinde 1964-1968 döneminde Rumlar tarafından Türklere inşaat malzemesi ambargosu uygulanmıştır. Dolayısıyla bu dönemde konut gelişimi yaşanmamıştır (Tablo 7). Sonrasında yaşanan konut gelişimi incelendiğinde gibi çoğunlukla 2 katlı müstakil ve yarı müstakil konutların tercih edildiği anlaşılmıştır. (Grafik 4)

**Tablo 7** 1964-1974 LTB Sur İçi konut ve bina gelişimi

MAHALLE	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	TOPLAM
SELİMİYE	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 3 B: 1	K: 4 B: 3	K: 5 B: 3	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 1 B: 1	K: 1 B: 1	K:15 B:10
HAYDARPAŞA	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:0 B:0
KAFESLİ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:1 B:1
İPLİK PAZARI	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 3 B: 2	K: 5 B: 3
KARAMANZADE	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:0 B:0
ARABAHMET	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 9 B: 5	K: 38 B: 10	K: 14 B: 5	K: 86 B: 25	K: 66 B: 25	K: 53 B: 16	K:266 B:86
ABDİ ÇAVUŞ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 3 B: 3	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 1 B: 1	K: 4 B: 4	K: 3 B: 2	K:13 B:12
YENİCAMİ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 7 B: 5	K: 20 B: 13	K: 28 B: 20	K: 10 B: 8	K: 21 B: 14	K: 17 B: 8	K: 20 B: 14	K:123 B:82
İBRAHİM PAŞA	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 2 B: 2	K: 9 B: 6	K: 11 B: 5	K: 7 B: 6	K: 7 B: 6	K:12 B: 6	K:49 B:32
MAHMUTPAŞA	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 3 B: 3	K: 1 B: 1	K: 2 B: 2	K: 2 B: 1	K: 6 B: 1	K: 2 B: 2	K:17 B:11
AYYILDIZ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 4 B: 2	K: 3 B: 2	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 5 B: 4	K: 0 B: 0	K:12 B:8
AKKAVUK	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 2	K: 10 B: 7	K: 6 B: 4	K: 8 B: 7	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K: 6 B: 5	K:34 B:26
TOPLAM	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 15 B: 11	K: 55 B: 38	K: 93 B: 48	K: 46 B: 28	K: 121 B: 50	K: 106 B: 49	K: 100 B: 48	K: 536 B: 272

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır)  
Tablo, LTB İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.



**Grafik 4** 1964-1974 LTB Sur İçi kat adedine göre konut binası gelişimi  
Grafik, LTB İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.

#### Sur Dışı bölgesi

Çağlayan mahallesi 1963 yılı oluşturulan Yeşil Hat'ta yakınlığından dolayı eski canlılığını yitirmiştir ve bölgeye yerleşim zaman geçtikçe azalmıştır. Daha önceki bölümlerde 19.yy'da Küçük Kaymaklı'nın büyük bir bölümünün Hürrem Ağa'ya ait olduğu ve 1963 yılına gelindiğinde Küçük Kaymaklı'nın büyük bir bölümünün yine Türk malı olduğu belirtilmiştir. (Harita 12)

Bu dönemde (1964-1968) göçmenlerin iskânı için çeşitli bölgelerde göçmen evleri inşa edilmiştir. Bunların en büyüğü Ortaköy göçmen evleri projesidir.

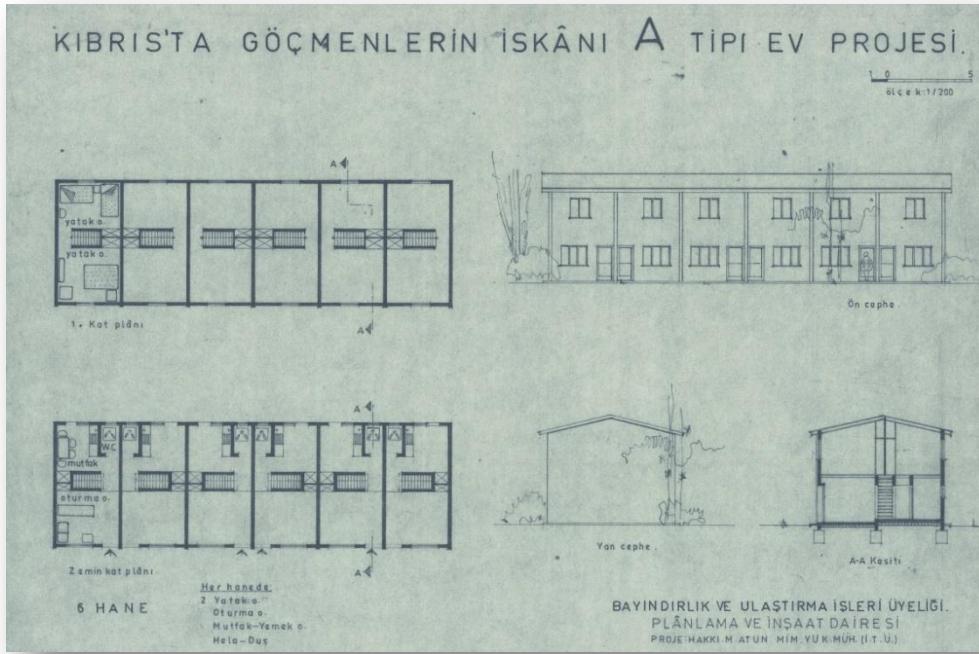
*“Lefkoşa varoşlarında inşa edilmiş olan Ortaköy Göçmenköy iki ayrı kısımdan ibarettir. Modern şehircilik anlayışına göre planlaması yapılmış olan Göçmenköy'deki ev ve yollar bizzat Planlama ve İnşaat Dairesi tarafından yapılmıştır. Göçmenköy'de 452 hane ev, 2 dükkan, 1 kahvehane, 2 çocuk oyun parkı ve 73 otopark yeri bulunmaktadır. 2,500 nüfuslu ve 6 sınıflı ilkokulu bulunan Ortaköy Göçmenköy'ü göçmen iskân projesinin en büyüğü ve en mükemmel biçimde uygulandığı yerdir.” (Atun, 2007)*

5 Mayıs 1966 tarihinde Lefkoşa'da Ortaköy mahallesinde kırmızı ile belirtilen alanda Göçmen evleri 1. Etabının, 1968'de ise mavi ile belirtilen ikinci etabın yapımına başlanmıştır (Harita 18). Göçmenlerin iskânı kapsamında Lefkoşa'da çoğunlukla A,E,A-2a

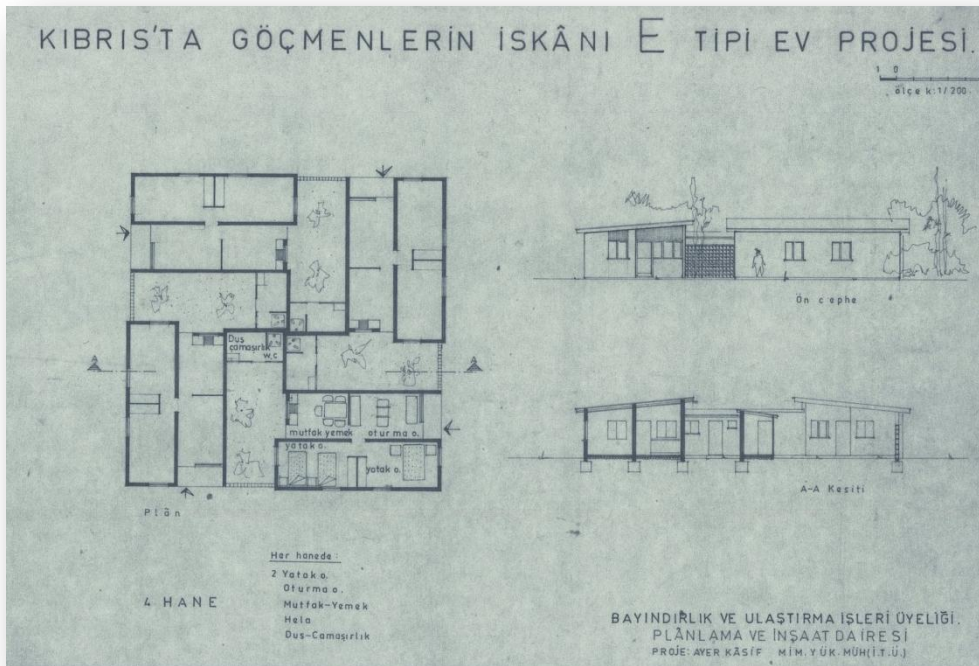
projeleri kullanılmıştır (Şekil 17-19) (Atun, 2007). Diğer projeler ve uygulama sonuç tablosu ise ekte (ek1-ek8) verilmiştir.



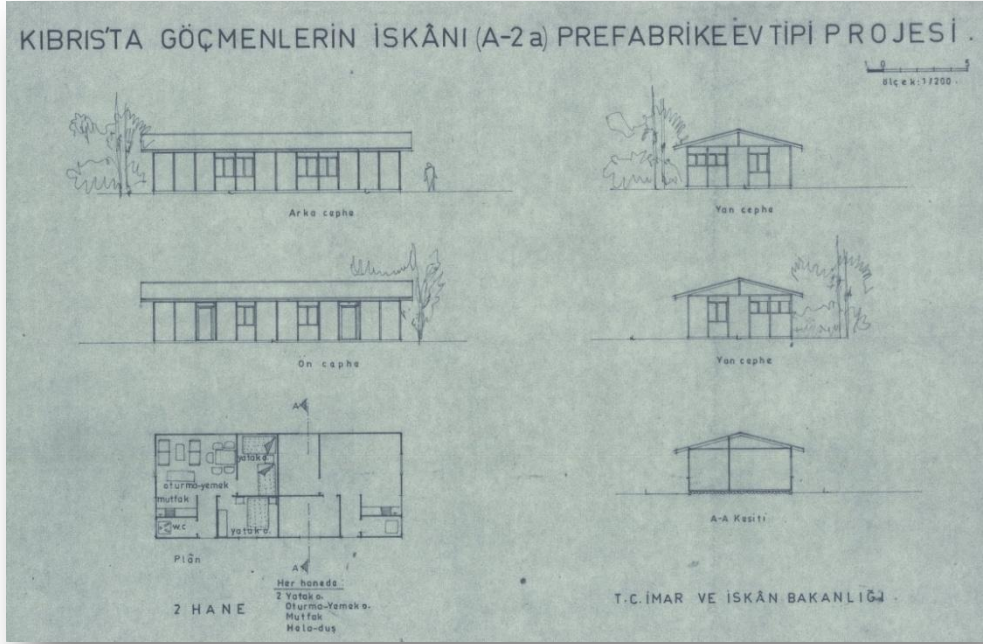
**Harita 18** Lefkoşa Ortaköy'de inşa edilen göçmen evleri (Göçmenköy)  
Google Earth programı kullanılarak elde edilmiştir



**Şekil 17** Kıbrıs'ta göçmenlerin iskânı A tipi konut projesi  
Hakkı ATUN, Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskânı, 6. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi, 24-26 Ekim 2007



**Şekil 18** Kıbrıs'ta göçmenlerin iskânı E tipi konut projesi  
Hakkı ATUN, Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskânı, 6. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi, 24-26 Ekim 2007



**Şekil 19** Kıbrıs'ta göçmenlerin iskânı A-2a tipi prefabrik konut projesi

Hakkı ATUN, Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskânı, 6. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi, 24-26 Ekim 2007



**Şekil 20** Soldaki fotoğraf: 1. etap E Tipi göçmen evi (1966)

Sağdaki fotoğraf: 2. etap A Tipi bitmiş Ortaköy göçmen evi (1968)

Soldaki fotoğraf: LTB kent rehberi <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>

Sağdaki fotoğraf: Hakkı ATUN arşivi

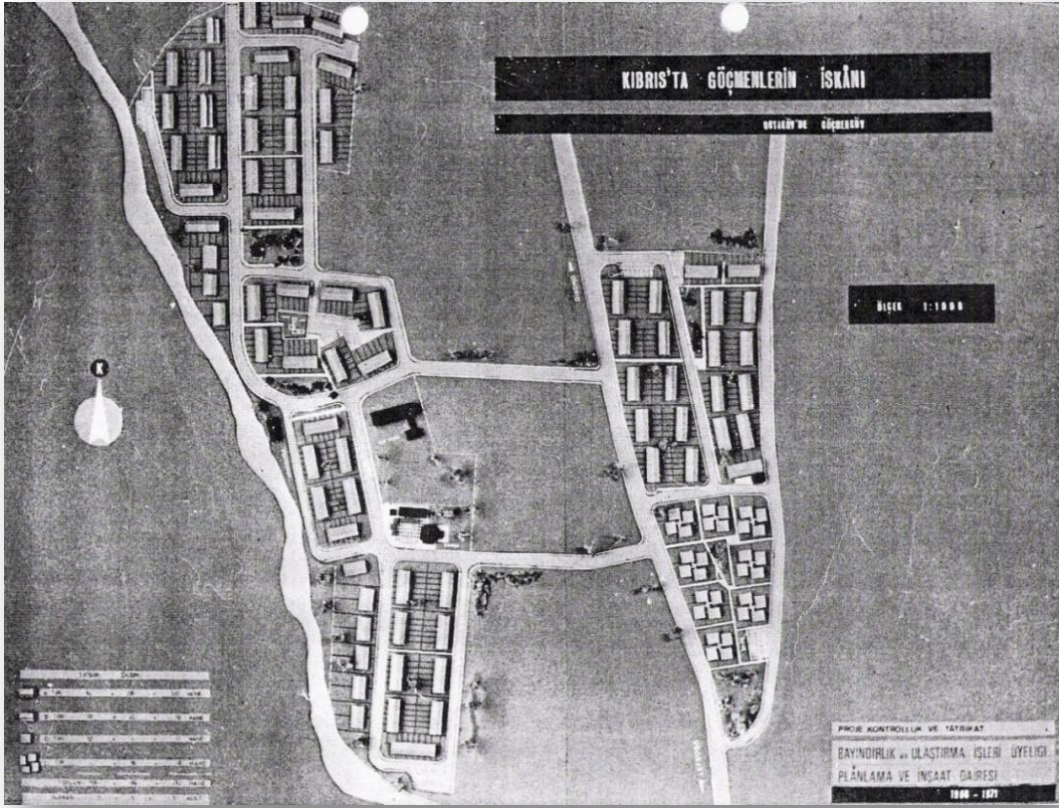




**Şekil 21** Üstte: 1969 yılı itibariyle kurulan prefabrik standart planlı göçmen evi  
 LTB kent rehberi <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>  
 Altta Solda: Hasan Dedem (nam-ı değer Bilokçu Kara Hasan) Ortaköy göçmen evi şantiyesi için beton briket üretimini denetliyorken (1968)  
 Altta Sağda: 2. Etap Ortaköy göçmen köyünün genel görünümü (1970)  
 Hakkı ATUN arşivi

1968 yılında Türkler'e uygulanan inşaat malzemesi ambargosu kaldırılınca, Ortaköy göçmen evleri şantiyesine beton briket üretim tesisi kurulmuştur. Hasan Dedem (Bilokçu Kara Hasan) bu dönemde ihtiyacı karşılamak için beton briket üretimi gerçekleştirmiştir. (Şekil 21)

Ortaköy Göçmen Köyünün vaziyet planı aşağıda belirtilmiştir. (Harita 19)



**Harita 19** Ortaköy Göçmen Köyü vaziyet planı maketi

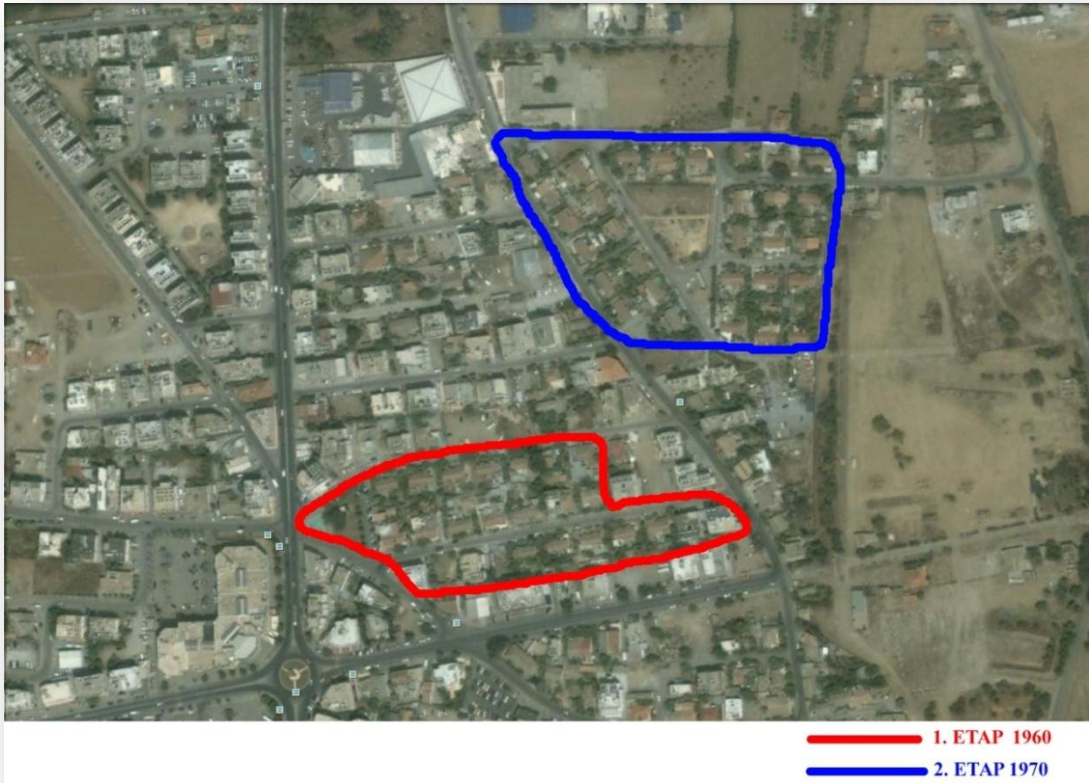
Hakkı ATUN, *Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı*, 6. Uluslararası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi, 24-26 Ekim 2007

1966 yılında göçmen evi inşasına başlandığı dönemde uygulanan ambargo nedeniyle, duvarlarda delikli tuğla, harç olarak da çimento olmadığından dolayı priz alabilen kireç kullanılmıştır. 1968'de ambargonun kalkmasıyla çimentoya erişilmiş, duvarlarda beton briket kullanılmış ve daha dayanıklı yapılar inşa edilmiştir. 1970'lerde işgal altında olan Küçük Kaymaklı bölgesinde Rum İdaresi tarafından daha önceki bölümde 1960'lı yılların başlarında yapımına değinilen sosyal konutların devamı olarak yeni sosyal konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir. (Şekil 22, Harita 20)

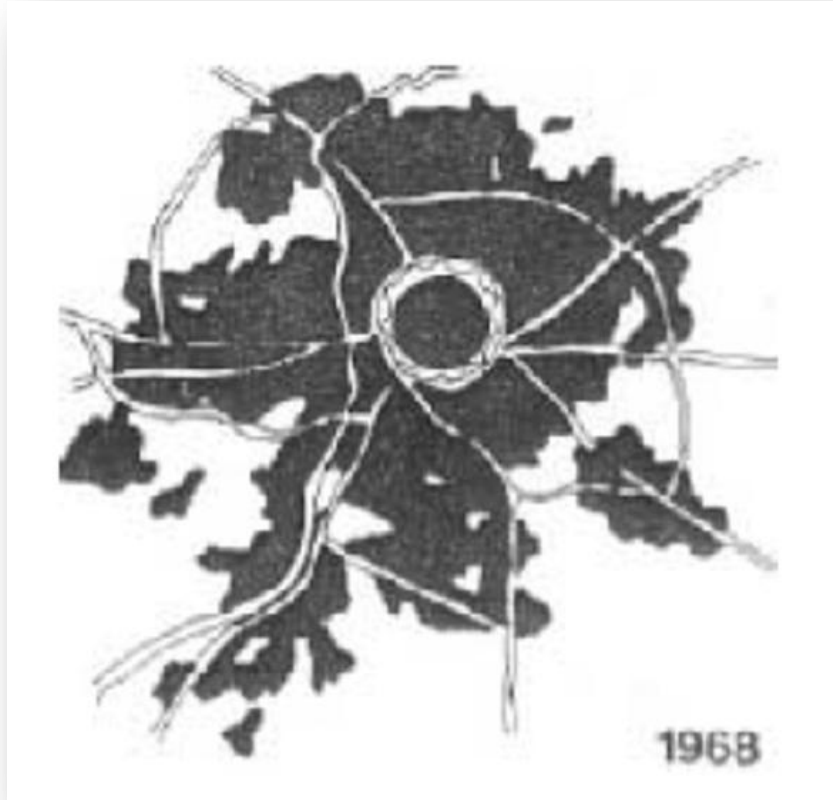


**Şekil 22** 1970 Rum Yönetiminin Küçük Kaymaklı'da yaptığı sosyal konutlar  
(1960'ta yapılanların devamı niteliğinde)

LTB kent rehberi, <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>



**Harita 20** 1960 ve 1970 yıllarında yapılan sosyal konutların yerleşim haritası  
Google Earth programı kullanılarak oluşturulmuştur



**Harita 21** *Lefkoşa şehir alanı 1968 gelişimi*  
*Christodoulos DEMETRIOU, Nicosia Urban Area, s 260*

1968 itibariyle Lefkoşa şehrinin gelişimi belirtilmiştir (Harita 21). Buna göre bu dönemde Sur etrafına tamamen yayılmış bir gelişim görülmektedir. Lefkoşa kentinin özellikle Marmara, Ortaköy ve Strovolo bölgelerinde geliştiği saptanmıştır.

Ambargoların kalkmasıyla ve hareket serbestliği sağlanmasıyla 1969 ve 1970 yıllarında en yoğun konut ihtiyacını karşılama çalışmaları Köşklüçiftlik, Kumsal, Marmara ve Ortaköy mahallelerinde yaşanmıştır (Tablo 8). Geriye kalan mahalleler Rum işgali altında olduğundan sınırlı sayıda konut gelişimi yaşanmıştır. Bu dönemde çoğunlukla tek katlı müstakil konutlar tercih edilmiştir. (Grafik 5)

**Tablo 8** 1964-1974 LTB Sur Dışı konut ve bina gelişimi

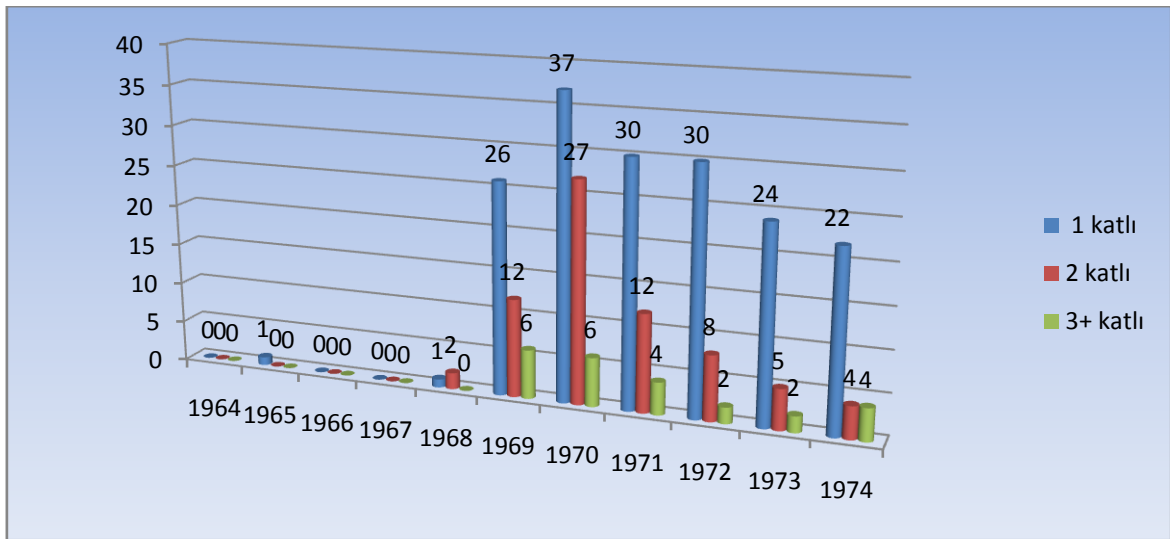
MAHAL LE	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	TOPL AM
<b>ÇAĞLA YAN</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 7 B: 6	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 8 B: 7
<b>KÖŞLÜ ÇİFTLİ K</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 3 B: 3	K: 66 B: 17	K: 57 B: 21	K: 21 B: 9	K: 7 B: 2	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 154 B: 52
<b>KUMSA L</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 33 B: 12	K: 8 B: 6	K: 7 B: 6	K: 11 B: 8	K: 2 B: 1	K: 3 B: 2	K: 64 B: 35
<b>YENİŞE HİR</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 4 B: 3	K: 4 B: 4	K: 7 B: 6	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 17 B: 14
<b>K. KAYM AKLI</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 3 B: 3	K: 3 B: 3	K: 4 B: 4	K: 11 B: 11
<b>KIZILA Y</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 1 B: 1	K: 3 B: 3	K: 5 B: 4	K: 14 B: 7	K: 10 B: 6	K: 34 B: 22
<b>MARM ARA</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 7 B: 6	K: 20 B: 13	K: 16 B: 10	K: 17 B: 11	K: 11 B: 6	K: 9 B: 6	K: 80 B: 52
<b>ORTAK ÖY</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 5 B: 5	K: 28 B: 18	K: 18 B: 12	K: 21 B: 13	K: 23 B: 12	K: 24 B: 0	K: 119 B: 60
<b>AYDEM ET(b)</b>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>
<b>HAMİT KÖY (c)</b>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>	<i>K: /</i> <i>B: /</i>
<b>TAŞKIN KÖY(b)</b>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>	<i>KURU</i> <i>LMAD</i> <i>I</i>
<b>GÖÇM ENKÖY</b>	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1
<b>TOPLA M</b>	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 3 B: 3	K: 116 B: 44	K: 126 B: 70	K: 72 B: 46	K: 66 B: 42	K: 54 B: 30	K: 50 B: 18	K: 489 B: 254

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır - "/" kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)

Tablo, LTB İmar Bölümü ve Lefkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları kullanılarak oluşturulmuştur. İtalik veriler Lefkoşa Kaymakamlığından elde edilmiştir.

- (a) 1974 Barış Harekâtı öncesinde Rum bölgesi olduğundan imar kayıtları Lefkoşa Rum Belediyesi tarafından tutulmuştur.
- (b) Bu dönemde henüz kurulmamıştır.
- (c) Lefkoşa Kaymakamlığı imar kayıtlarında bilgiye rastlanmadı.

**(tablonun tümü için, bknz s61 dosyasına)**



**Grafik 5** 1964-1974 LTB Sur Dışı kat adedine göre konut binası gelişimi  
Grafik, LTB İmar Bölümü ve Lefkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.

#### Gönyeli Belediyesi sınırları içindeki konut alanları gelişimi

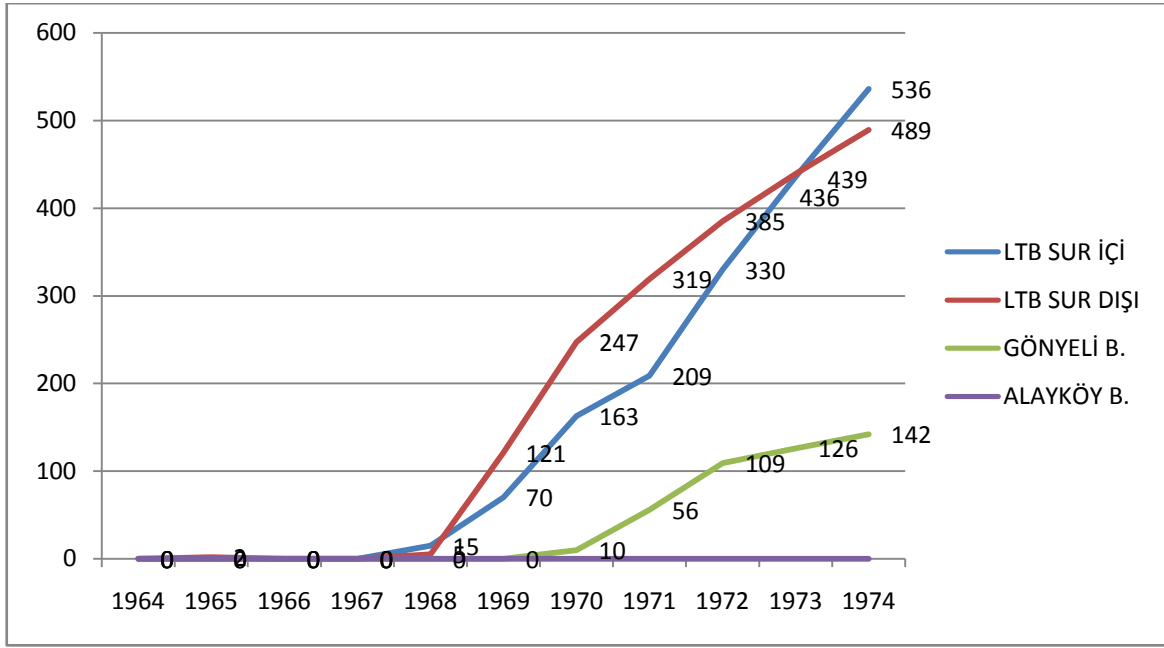
**Tablo 9** 1964-1974 Gönyeli Belediyesi konut ve bina gelişimi

MAHALLE	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	TOPLAM
<b>GÖNYELİ</b>	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: 10 B: /	K: 46 B: /	K: 53 B: /	K: 17 B: /	K: 16 B: /	K: 142 B: /
<b>KANLIKÖY</b>	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /
<b>TOPLAM</b>	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: 10 B: /	K: 46 B: /	K: 53 B: /	K: 17 B: /	K: 16 B: /	K: 142 B: /

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır - "/" kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)

Tablo, Gönyeli Belediyesi ve Lefkoşa Kaymakamlığı İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları yazılmıştır. İtalik veri Lefkoşa Kaymakamlığından alınmıştır.

Gönyeli Belediyesi inşaat izni başvuru kayıtlarında 1970 öncesine ait bilgilere yer verilmemiştir. 1970 sonrası verilere göre 1971-1972 döneminde konuta olan ihtiyacın arttığı ve yeni konut uygulamalarının yapıldığı anlaşılmıştır. (Tablo 9)



**Grafik 6** 1964-1974 LİP alanı konut gelişimi

Grafik, LTB, Lefkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak Lefkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları kullanılmıştır.

Sur İçi gelişmenin yeniden ivme kazandığı ve Sur Dışına göre daha fazla gelişmenin yaşandığı bir dönem olmuştur. Gönyelide yaşanan gelişimin 1972 sonrasında ivme kaybettiği görülmüştür. Bu döneme ait Alayköy Belediyesi sınırları içindeki konut alanlarının gelişimi ile ilgili kayıtlara ulaşılamamıştır. (Grafik 6)

### 3.3 1974 Kıbrıs Barış Harekâtı ve 1975 Kıbrıs Türk Federe Devleti'nin İlanı

#### 3.3.1 Siyasal ve Sosyal Gelişmeler

15 Temmuz 1974 tarihinde Nikos Sampson önderliğinde EOKA örgütü ve hükümet kuvvetleri arasında çatışma başlamıştır. Nikos Sampson darbe yaparak kendini Cumhurbaşkanı ilan etmiştir. Bu dönemde tedirginlik had safhaya ulaşmıştır.

*“Bu saldırılardan kurtulan Makariyos 19 Temmuz 1974 tarihinde BM güvenlik konseyinde yaptığı açıklamada hem Yunanistan'ın amacını açık biçimde ortaya koymuş, hem yapılan katliamları hem de Kıbrıs Türklerini bekleyen tehlikeleri anlatmıştı.”*(Kıbrıs gazetesi,15.07.2010)

Rumların saldırıları sonucu 20 Temmuz 1974'te Türkiye adaya çıkarma yaparak durumu kontrol altına almıştır. Bir süre sonra 1 Ekim 1974 tarihinde Otonom Kıbrıs Türk Yönetimi

kurulmuştur. 13 Şubat 1975 tarihinde ise, Otonom Türk Yönetim Kurulu ile Meclisinin ortak toplantısında Kıbrıs Türk Federe Devleti'nin (KTFD) ilan edilmesi kararı alınmıştır. Bu kararda, 1960 tarihinde kurulan Kıbrıs Cumhuriyeti Anayasa'sının, Türk Toplumuna sağladığı hakların, Rumlar tarafından sürekli engellenmesi ve Rumlarla bir arada yaşama imkânının kalmamış olması etkili olmuştur. İki toplumun, yan yana fakat ayrı bölgelerde, bir federasyon çatısı altında yaşamaları düşünülmüştür.

*“KTFD'yi kurduğumuzda dünyaya ileride kurulacak olan federasyonun bir parçasını kurduk denildi. Dolayısıyla dünya devletlerinin canları sıkılmadı ve ambargo uygulamadılar.”*(Angolemlı, 2010)

KTFD Başkanlığına Rauf R. Denктаş getirilmiştir. Hem meclis başkanıydı hem de Cumhurbaşkanı. Kurucu Meclisteki anayasa çalışmalarını Türkiye'den Prof. Suat Bilge ve Prof. A. Şeref Gözübüyük hazırlamıştır. Bu çalışmalarda Ahmet Zekâ (Bey), Necati Koruk, Mustafa Çağatay, Zaim Necatigil, Necati Münir Ertekün de yer almışlardır. Mustafa Akıncı ve yandaşları, kendilerine ters gelen bu anayasaya tepkilerini göstermek için Ankara'ya gitmişler ve bir dizi görüşmeler gerçekleştirmişlerdir. Yaşananları Mustafa Akıncı yazdığı “Belediye Başkanlığında 14 Yıl” adlı kitabında şöyle anlatmıştır:

*“Ankara'dan dönüşümüzün ardından, Meclis'in oturma odasında yani kuliste, Denктаş'ın Kıbrıs sorununa bakışının çok çarpıcı bir göstergesi olduğuna inandığım bizzat kendi kulağımla tanıklık etmiştim. Şöyle diyordu arkadaşlarına sayın Denктаş: Nedir bu arkadaşların itirazları? Altı ay sonra tek maddelik bir Anayasa yapacağız ve diyeceğiz ki: Anavatan'a bağlandık nokta!*

*Bir diğer nokta da Kıbrıs'ta nüfus olayına bakış açısıyla ilgilidir. Kurucu meclisin kapalı bir oturumunda, Türkiye'den ilk göçmen kafilesinin gelmesine ilişkin bir iş gücü protokolünün görüşülmesi sırasında söylenenler önemliydi. Rahmetli Raşit Ahmet Raşit, o zaman Kıbrıs Türk Ticaret Odası'nı temsilen Kurucu Meclis'te bulunuyordu.*

*Aman efendim, dikkatli olalım, bu nüfus aktarımında acele etmeyelim, kültürel farklılıklar var, toplumun başına bir bela açmayalım şeklinde alçak ses tonuyla düşüncesini ifade etmeye çalışmıştı. Denктаş kürsüde Meclis Başkanı konumundaydı. Oturduğu meclis başkanlık kürsüsünden yumruğunu masaya vurarak “Raşit Bey! Raşit Bey! Bizim bir an önce ikiyüz bin insana ihtiyacımız var.” diyerek sesini yükseltmişti. Biz Türkiye'nin bir parçasıyız, Türkiye'nin bir vilayeti gibi anavatanına bağlanalım siyasetinin de bir gereğiydi.”*(Akıncı, 2010)



1974 Barış Harekâtı sonrasında adada iç içe yaşayan iki halk tamamen birbirinden ayrılarak iki ayrı homojen yapı oluşmuştur. Bu yapı ilk aşamada harekât devam ederken Rumların kuzeyden güneye ve harekât sonrasında da Türklerin güneyden kuzeye göçü ile gerçekleşmiştir. İkinci aşamada ise iki toplum liderleri Sn. Denктаş ve Sn. Klerides arasında 2 Ağustos 1975'te imzalanan nüfus mübadelesi antlaşması ile Eylül ayında güneyde kalan 60,000 dolaylarında Türk'ün kuzeye ve kuzeyde kalan 130,000 dolaylarında Rum'un da güneye geçmesi sağlanmıştır. 1974 barış harekâtı öncesinde Ağrotur'daki İngiliz üssüne sığınan 9,400 civarındaki Türk göçmen 18-27 Ocak 1975 tarihleri arasında uçakla Adana'ya oradan da kuzeye taşınmıştır. Ada tarihinde ilk kez böyle büyük bir iç göç yaşanmıştır. Bu yer değiştirmenin hemen ardından TC hükümeti ile KTFD arasında Şubat 1975'te imzalanan antlaşma ile tarım iş gücü adı altında Türkiye'den 30,000 kadar göçmen Rumlardan boşalan köylere yerleştirilmiştir. Böylelikle adanın kuzeyinde oluşan yeni idari sınırlara 90,000 göçmen yerleşmiştir. Alpay Durduran'ın yaptığı incelemeye göre 1979 yılından önce Türkiye'den KTFD'ye 13,296 kişi göç etmiş ve 1981 yılında getirilen 90,000 göçmenin çoğu geri gitmiş ve KTFD sınırlarında 30,000 civarında kişi kalmıştır (Durduran, 2008). 6 Mayıs 2008 tarihinde Yeni Kıbrıs Partisi'nin Arabahmet Kültür Merkezi'nde düzenlediği panele konuşmacı olarak katılan Mehmet Hasgüler 1975 yılında TC'den yapılan nüfus aktarımıyla ilgili şunları ifade etmiştir:

*“Nüfus meselesi bize 2 Mayıs 1975'te 60 sayılı bir yönetmelikle Türkiye'nin buradaki işgücü açığını gidermek için buraya nüfus göndermesiyle başladı. 1975–2008, nereden baksanız 33 yıldır bu politika devam ediyor. “GİZLİ” ibaresi ile yayınlanmış bu belge. Yani bizim 1974'ten sonra zaman zaman Denктаş'ın, zaman zaman başka siyasetçilerin ifade ettiği Kıbrıs'ta bugün ateşkes koşullarının geçerli olduğu 24 Nisan 2004 Referandumu'nda Annan Planı kabul edilseydi, başka koşullar geçerli olacaktı, ama bizim hala daha birinci referans noktası olarak almamız gereken halen Kuzey Kıbrıs'ta 20 Temmuz–15 Ağustos'ta yapılan ikinci harekâttan sonra başlayan koşulların ateşkes koşulları olduğunu ve bu koşulların da kolaylıkla buraya yasa dışı nüfus aktarımını başta Cenevre konvansiyonunun olmak üzere, 2002 yılında Lahey'de kurulmuş olan Uluslararası Ceza Mahkemesi ki bu gerek Ruanda gerekse Yugoslavya'da kurulmuş olan de-facto mahkemenin çok daha farklı bir niteliğe sahiptir, çünkü dünyaya şamil olabilecek bir niteliktedir. Bence birinci referans noktası bu, yani kuzeyde ateşkes koşullarının geçerli olmasından ötürü buraya yasa dışı nüfus aktarımı uluslararası anlaşmalara aykırıdır.” (Hasgüler, 2008)*

Gerek güneyden gerekse kuzeyden yani Türkiye’den KTFD sınırları içerisine nüfus aktarımı tamamlandıktan sonra yeni iskân çalışmaları başlatılmıştır. Bu çalışmalardan sorumlu kurum Çalışma Rehabilitasyon ve Sosyal İşler Bakanlığı idi. Harekâttan sonra göç dağınık bir şekilde yaşanırken bakanlık duruma hâkim olamamış ve bu durum geçinceye kadar ilgili bölgelerdeki uygulamalar sivil ve askeri kuruluşlar tarafından kontrol edilmiştir. Başlangıçta göçmenler rahatlamış olsa da sonraki yıllarda yapılan geçici uygulama ve tahsislerin yasal bir zemine oturtulması gerekiyordu ve çeşitli zorluklar ortaya çıkmıştı. 32/1975 ve 33/1975 numaralı yasalar çıkarılarak yabancılara ait taşınmaz malların kontrol, yönetim ve tahsisi İmar İskân ve Rehabilitasyon Bakanlığına geçmiştir.

Hakkı Atun’un belirttiğine göre göç eden köyler parçalanmadan, ekonomik ve sosyal yaşamlarına en uygun olabilecek bölgelere yerleştirilmişlerdir (Atun, 2007). Yiannis Papadakis’e göre de güneyden kuzeye göç eden Türkler sosyal yapıları etkilenmeyecek şekilde iskân edilmişlerdir (Papadakis, 2006). Hakkı Atun’un belirttiğinin tam aksine Ulvi Keser ise güneyden kuzeye göç edenlerin yaşadıkları yerin kültür ve şartlarına uygun olmayan yerleşim bölgelerine yerleştirildiklerine değinmiştir (Keser, 2006). Ayrıca Türkiye’den getirilen kişilere de mesela Erzurum’da hayvancılıkla uğraşırken, Güzelyurt’ta narenciye bahçeleri tahsis edildiğine değinmiştir. Mustafa Akıncının “Belediye Başkanlığında 14 Yıl” adlı kitabında yazılan 5 Kasım 1977 tarihinde Milliyet gazetesinin Açık sütununda yer alan yazıya göre Türkiye’den Kıbrıs’a göç ettirilen insanlara değinilerek Dip Karpaz’a yerleştirilen 3 adamdan bahsedilmiştir. Biri Trabzon’un Araklı’sından, biri Adana’nın Kozan’ından, diğeri ise Ankara’nın Polatlı’sından. Durumlarından memnun olmadıklarına değinilen bu insanlardan yüzme bilmeyenden balıkçılık, çift sürenin hayvancılık, davar güdenin ekincilik yapması istendiğinden bahsedilmiştir (Akıncı, 2010). Bu haber de Ulvi Keseri doğrular nitelikte sayılabilir. Adanın kuzeyindeki Türk nüfusu artırmak ve işgücü ihtiyacını karşılamak için Türkiye’den adaya gönderilen göçmenlerle neredeyse yarı yarıya bir nüfus dağılımı oluşmuştur.

*“Kuzeydeki ilk nüfus sayımı işgücü envanteri çalışmalarında Ocak 1975’de gerçekleştirildi. Buna göre Kuzeyde yaşayan nüfus 106,493’tür. Ancak Türklerin Güney Kıbrıs’tan Kuzey’e göçleri tamamlanmadan yapılan bu sayım eksik bir sayım olarak kalmış ve 2 Ağustos 1975 tarihinde, sayımın yapıldığı tarihten yaklaşık 6 ay sonra Nüfus Mubadelesi Antlaşması imzalanmış, sayım dışı kalmış olan Güney Kıbrıs’taki, Erenköy’deki, İngiliz üslerindeki Türk nüfus ve geçici*

*olarak İngiliz üslerinden Türkiye'ye aktarılan nüfusun toplam nüfusa dahil edilmesi ile Kuzey Kıbrıs'taki nüfus 126,949 olarak saptanmıştır.”(Feridun, 1998)*

Feridun Kemal Feridun'un belirttiğine göre güneyden kuzeye nüfus mübadelesi sonrasında 20,000 dolayında Türk göç etmiştir. Ancak birçok kaynakta bu rakamın 50,000 ile 65,000 dolaylarında olduğu ifade edilmiştir.

KTFD sınırları içerisine olan göçlerde öncelikli konu Rumların boşalttığı evlerin göçmenlere tahsisi olmuştur. Başlangıçta tahsisler gelişi güzel yapılmış olsa da sonrasında göçmenler gruplar halinde yerleştirildiğinden daha düzenli yapılabilmektedir. Göç eden köyler parçalanmadan, ekonomik ve sosyal yaşamlarına en uygun olabilecek bölgelere yerleştirilmişlerdir. Örneğin; Limasol Girne'ye, Baf Güzelyurt'a, Larnaka Yeni İskele'ye gibi. Bu uygulamada en sona kalan Limasol ve Baf göçmenleri Gazi Mağusa'ya yerleştirilmiş ve dolayısıyla aile parçalanmaları yaşanmıştır. Türkiye'den gelen tarım işgücü adı altındaki göçmenlerse önceden tamir edilip düzenlenen köylere yerleştirilmişlerdir. Örneğin; Karadeniz bölgesinden olan göçmenler sahil boyundaki köylere, Akdeniz bölgesinden olan göçmenlerse kırsal nüfus olmalarına rağmen Maraş'a yerleştirilmişlerdir (Atun, 2007).

Her aileye bir konut tahsis edildikten sonra üretim geliştirilerek ekonomiyi düzeltmek amaçlanmıştır. Bu nedenle dükkan gibi küçük iş yerleri ve kırsal alanlara yerleştirilenlere toprak tahsisine gidilmiştir. Göçmenler arasında güneyde tahıl üretimi yapan az sayıdaki arazi sahiplerine kuzeyde kira usulüyle toprak tahsis edilmiştir. Buna ilaveten güneyde dönümlerce taşınmaz malı olan ve tarımla uğraşan kişilere geçici statüde arazi ve narenciye bahçesi verilmiştir. Dağıtılan bu arazi ve bahçelerin tahsisi 41/77 sayılı İTEM yasasıyla kesinleştirilmiştir (Atun, 2007).

*“41/77 sayılı bu yasa, 1977 yılında Kıbrıs Türk Federe Meclisince, iki ay süren yoğun ve tartışmalı geçen oturumlardan sonra onaylandı. Mecliste onaylanması anayasadan uzun zaman alan bu yasa, hiç kuşkusuz devletin sürdürülebilmesinde ve halkımızın geleceğinde bir dönüm noktası teşkil ediyordu. Kıbrıs Türk halkı, Güneydeki malından feragat etmeye ve ebediyen Kuzey Kıbrıs'ta kurduğu devletin çatısı altında yaşamaya kesin karar veriyordu. Devlet de siyasi politikasını buna dayandırıyor.” (Atun, 2007).*

İTEM yasası KTFD sınırlarına göç eden, dolayısıyla bu sınırlar içerisinde malı olmayan burada yerleşmiş ve yaşayan insanların tümünü hak sahibi olarak tanımlamıştır. Hak sahibi olmak için şu koşullar aranmıştır:

*“Hak sahibi: Türk yurttaşı olmak kaydıyla:*

(a) *Toprak dağıtımı açısından;*

*Toprak dağıtımı çalışmalarının yapıldığı yörede oturan, geçimini bizzat tarımdan sağlayan veya sağlamak zorunda bulunan, çiftçilik dışında küçük esnaf, sanatkar, kadrolu işçi statüsünde ve görevi devamlı olmayan işçiler ve benzeri durumda olup çiftçilik yapabilme yeteneğini haiz yılda saf 36.000 TL'nin altında gelir elde eden kamu görevlisi olmamak kaydıyla bilgi, beceri ve öğrenimi itibarıyla örnek çiftçilik yapabilme yeteneğine sahip olan aile reisi durumundaki,*

(b) *Konut tahsisi açısından;*

*Şehit ve hadise kurbanı kişilerin en yakınına; malul gaziler ile aile reisi durumunda olup da göçmenlik ve iktisaden güçlendirilecekler tanımına girenlerden Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti bölgesinde kendisinin, eşinin veya velayeti altındaki çocuklarının ayrı ayrı veya birlikte toplam yarı hisseden fazla tapulu konutu bulunmayanlar veya yukarıda sıralanan aile fertlerinden herhangi birinin sağlık koşullarına ve oturmaya uygun konutu olmayanlar,*

(c) *Küçük işyeri açısından;*

*Öncelikle göçmenlik tanımına giren, tahsis edilecek işyerinin niteliklerine uygun bir meslek veya sanat icra edebilme durumunda olan,*

(ç) *Eşdeğer mal veya tazminat açısından:*

*Kıbrıs'ta Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları dışında kalan veya sınırları içinde olup, her türlü tasarrufu askeri bakımdan sakıncalı görülen taşınmaz malı bulunanlarla, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti bölgesindeki taşınmaz malı, Rumlar tarafından hasara uğratılmış, tahrip edilmiş veya Rumların zor kullanması sonucu terk edilmekten ötürü hasara uğramış ve tazmin edilmeyenlerle mülhak vakıfların mütevellileri ve galleharları olan özel ve tüzel kişileri anlatır.”(41/77 sayılı İTEM Yasası )*

Göçmenlere geldikleri yerde malı olup olmadığına bakılmaksızın geçimini sağlayabilmesi için mutlaka ev ve toprak tahsis edilmiştir. Ancak bu düşünceyle yapılan uygulamalar göç eden varlıklı aileler tarafından büyük tepkiyle karşılanmıştır. Bu kişiler yönetim üzerinde baskı oluşturabilmek için dernek bile kurmuşlardır. Bu derneğin iddiası malını bırakıp göç edenlerin tazmin edilmeden nitelikli arazilerin dağıtımının yapılması olmuştur (Atun, 2007).

İTEM yasanın 6. kısmı eşdeğer malla ilgili kuralları belirlemiştir. Buna göre güneyden gelen göçmenlerin oradaki mallarının değerinin hesaplanması gerekmektedir ki bu da çok zor bir işlemdir. Hakkı Atun'un 6. Uluslar arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresinde verdiği bilgilere göre 6. kısmın işleyebilmesi için 12 adet ek tüzük gerekmektedir. Bunlardan en önemlileri öncelikler tüzüğü ve değerlendirme tüzüğüdür. Tüzükler hazırlanamadıkça eşdeğer mal dağıtımına geçilememiş ve tepkiler zaman geçtikçe artmıştır (Atun, 2007).

Kuzey kesime gerek güneyden gerekse Türkiye'den getirilen göçmenlere kuzeydeki Türk yönetimi tarafından burası artık sizin vatanınız ve toprağınızdır, burası size aittir denilmiştir. Ancak kuzeyden güneye göç edenlere güneydeki Rum yönetimi tarafından burası sizin değildir, bir gün tekrar evinize toprağınıza döneceksiniz denilmiştir. Bu durumu "place and non-place" (Papadakis, 2006) kavramlarıyla Yiannis Papadakis doğru bir şekilde anlatmıştır.

41/1977 sayılı İTEM yasasıyla hak sahibi tanımına uyan kişilere, yine bu yasanın 14. maddesi uyarınca ve tablo 10'da belirtilen ve geçimini tarımdan sağlayan 5 kişilik aileye yılda 36,000 TL saf gelir getirebilecek olan kuru arazi cinsinden 153 dönüm kuru tarla, veya o miktarda kuru arazi verilemediği takdirde aynı yıllık geliri sağlayabilecek başka türden kaynak verilmesi belirtilmiştir. Bununla birlikte karma ziraat modeline gidilerek çiftçiye çeşitli ağaçlık alanlar ve hayvanlar gibi ek kaynaklar verilmiştir. Hakkı Atun'un 6. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresinde verdiği bilgilere göre bu amaçla Türkiye Ceylanpınar Üretim çiftliklerinden binlerce küçükbaş hayvan getirilerek göçmenlere dağıtılmış ve Türkler kendi üretim çiftliklerini geliştirilmiştir. Tarımsal ekonominin gelişmesi için de her köyde Kooperatif Kredi Şirketleri kurulmuştur. Ayrıca TC Ziraat Bankası çiftçiye kefil ve ipotek istemeden tarım kredisi vermeye başlamıştır (Atun, 2007).

**Tablo 10** Toprak dağıtımında uygulanan norm cetveli

Niteliği Türü	Cinsi veya	Miktar	1 dönüm kuru araziye göre karşılığı (dön)	Bitki
Sulu Tarla	Bahçe Patates	12 dönüm	12,8	
“	Bostan	12 “	12,8	
“	Çilek	12 “	12,8	
“	Muhtelif sebze	12 “	12,8	
“	Narenciye	15 “	10,2	
“	Kayısı	8 “	19,1	
“	Muz	5 “	30,6	
“	Turfandacılık(Sera)	2 “	76,5	
Kuru tarla	Hububat-baklagil	153 “	1,0	
Kuru (ova)	Zeytin ağacı	166 adet	0,92	
Kuru(dağlık)	“ “	332 “	0,45	
Kuru (ova)	Harup	166 “	0,92	
Kuru (dağlık)	“	350 “	0,43	
Kuru “	Badem	166 “	0,92	
Büyükbaş	İnek	7 “	21,8	
Küçükbaş	Koyun	100 “	1,53	
Not: (a) İşletme tipleri tayin edilirken, zorunlu haller dışında polikültür prensibine göre hareket edilecektir. Örnek: Hububatçı-Hayvancı İşletme tipi için				
	(i)	Kuru tarla:	103 dön.	103 dön.
		Koyun :	33 adet	50 “
		Toplam :		153 dön
	(ii)	Münavebe= (Hububat+Baklagil+Nadas)		
		%33	%33	%33

41/1977 sayılı İTEM yasası

Bu dönemde KKTC sınırları içerisinde üretim ekonomisinin yaklaşık %70’i tarımdan, geri kalan %30’u ise hayvancılık, deniz ve orman ürünlerinden olmuştur. Özellikle İTEM yasasında ve tablo 10’da belirtilen değerlendirmelerden sonra bölgede çoğunlukla küçük ve büyük baş hayvan ile hayvan ürünleri üretimi hızla gelişmiştir. KKTC’nin en önemli sektörlerinden birisi de inşaat sektörüdür. 1974 sonrası konut gereksiniminin artması, turizm vb alanlarda da gelişmeler yaşanması bu sektörü canlandırmıştır (Balkan, 1998).

1978 yılında yürürlüğe giren Sosyal Konut Yasası, kişinin kendisinin, eşinin veya bakmakla yükümlü olduğu çocuklarının oturmaya elverişli tapulu bir konutu bulunmayan ve kendi olanakları ile konut yapacak düzeyde geliri olmayan her KKTC vatandaşının hak sahibi olarak kabul edilmesini öngörmüştür.

1980 yılına gelindiğinde Lefkoşa civarındaki yerleşim bölgelerine daha iyi hizmet sağlanması için Gönyeli ve Alayköy belediyeleri kurulmuştur. Yapılan araştırmada kuruluş

sebepleri öğrenilememiştir. Ancak “Nicosia Master Plan” çalışmalarının başlama dönemine denk gelmesi, orada böyle bir yönlendirme yapıldığı düşüncesini doğurmuştur.

Yaşanan konut sorununun değerlendirilmesi amacıyla KTMMOB ilk konut kurultayını 1980 yılında gerçekleştirmiştir. Bu kurultayda konu her yönüyle tartışılarak, öneriler kayda geçirilmiştir. 2006’da düzenlenen ikinci konut kurultayında, birinci kurultaydaki tartışma ve önerilere de yer verilmiştir. Konu hakkında şehir plancıları, mimarlar ve inşaat mühendisleri odalarının yapmış oldukları öneriler aşağıda verilmiştir.

- *“Konut, kişiler tarafından sosyal bir güvenlik aracı olarak görüldüğü ve konut sahibi olma fikri yaygın olduğu sürece, konut sorunu varlığını sürdürür. Ancak devlet ihtiyaç sahiplerine uygun kira karşılığı ve yeterli miktarda konut sunduğu sürece konut sahibi olma isteği sosyal bir güvenlik aracı olmaktan uzaklaşacak, konut sorunu giderek azalacaktır.*
- *Sorun, her dönemde olduğu gibi, içerisinde bulunduğumuz toplumsal ve ekonomik yapıdan kaynaklanmaktadır. Ekonomik istikrarsızlık devam ettiği, konut kâr amacına yönelik bir meta olarak kullanıldığı, devletin konut sorununu çözmek için yeterli kaynakları ayıramadığı sürece konut sorunu çözülemez. Bu nedenle ekonomik kalkınmanın gerçekleşmesi, bu kalkınmadan tüm toplum kesimlerinin payına düşeni alması ve devletin konut sorununu çözmek için yeterli kaynakları bu sahaya aktarması gerekir.*
- *Kamununun malı olması gereken kent arazilerinin, konut gereksinimini karşılayabilecek şekilde kamulaştırılması, spekülatif amaçlara yönelik olarak kullanılmasının engellenmesi gerekir.*
- *Amacı üyelerini uzun vadede güçleri oranında taksit vererek konutlandırmak olan Sosyal Konut Kooperatifleri devletçe desteklenmeli, yerel yönetimler süratle devreye sokulmalıdır.*
- *Kıbrıs’ın kendine özgü toplumsal-ekonomik yapısı, yerleşme yerlerinin ülkesel dağılımları ve nüfus ilişkileri dikkate alınarak, kentlere gerekenden fazla nüfusun akışını ve mevcut mekânsal yapının bozulmasını önlemek için, çözüm kentlerle kırsal alanlara beraber getirilmelidir.”*(Keskiner, 2006)

Kurultaya katılan diğer meslek odalarının yaptığı öneriler çoğunlukla devletin sosyal devlet gibi hareket edip, konut sektörüne bu bağlamda yaklaşması şeklinde olmuştur.

*“I. Konut Kurultayında ortaya çıkan en önemli husus, konutun bir ticaret aracı olmaktan çıkarılması ve kent arazilerinin kamulaştırılması idi.”* (Keskiner, 2006)

Dönemin ekonomik yapısı düşünüldüğünde, devletin böyle bir kamulaştırmayı tazmin edecek güce sahip olmayışından dolayı, bu düşünce yalnızca öneri olarak kalmıştır (H Atun, karşılıklı görüşme, Aralık 14, 2010).

### 3.3.2 Mekânsal Yapı ve Yerleşme Karakteri

1974 yılında adanın Kuzey ve Güney olarak ikiye bölünmesiyle, Kuzeyde 24,000 civarında (H Atun, karşılıklı görüşme, Mart 31, 2010), ihtiyaçtan çok daha fazla konut bulunması nedeniyle göçmenler için 1966 yılındaki gibi toplu konut yapımına ihtiyaç duyulmamıştır. 1974 Barış Harekâtı sonrası KTFD sınırları içinde farklı bölgelerde sahibi belli olmayan konutlardan bazıları aşağıda belirtilmiştir. (Şekil 23)



**Şekil 23** 1974 Barış Harekâtı sonrası KTFD sınırları içinde Rumlardan kalan konut binası örnekleri

Betonarme karkas yapım sisteminin tamamen yayılmış olduğu görülmüştür. Binalar genellikle düz hatlara sahiptirler ve balkonlar kütle dışında (konsol) değil de kütle içinde çözümlenmişlerdir. Bu dönemin en belirgin özelliği hiç kuşkusuz ki balkonlarda uygulanan kemerlerdir. (Şekil 24)





**Şekil 24** 1975-1983 dönemi konut binaları

LTB kent rehberi, <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>

## LTB sınırları içindeki konut alanları gelişimi

### Sur İçi bölgesi

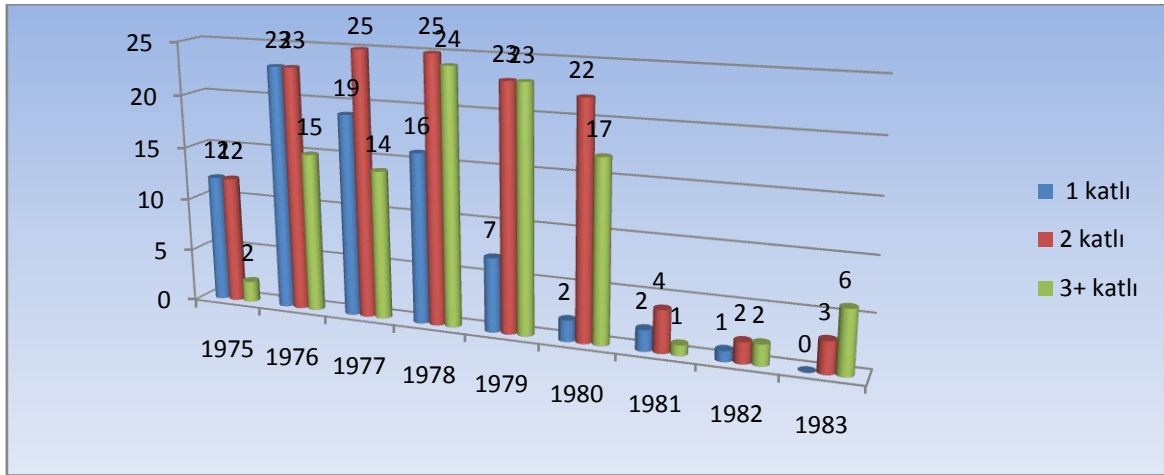
1960 sonrasındaki en yoğun gelişimin yaşandığı dönem olduğu anlaşılmıştır (tablo 11). Bu dönem içerisinde LTB kayıtlarına göre Arabahmet'te ve İbrahim Paşa'da diğer mahallelere kıyasla konut inşası izni başvurularında ciddi bir fark görülmüştür. Bu durumu 1974 sonrası izlenen iskân politikalarına bağlamanın yanıltıcı olduğu anlaşılmıştır. Daha önce de belirtildiği gibi günümüzde bile bazı tapu kayıtlarında Köşklüçiftlik Arabahmet, Yenişehir ise İbrahim Paşa olarak yer almıştır. 2008 yılı itibariyle Arabahmet mahallesinde 393 adet ve İbrahim Paşa mahallesinde de bu rakam 175 adet konut rapor edilmiştir (Sivil Savunma 2008 yılı konut sayımı raporu, 2010). Dolayısıyla LTB kayıtlarında bu nedenden dolayı bir karışıklık yaşandığı bu bilgiden de anlaşılmıştır. Tablo 11 incelendiğinde 1980 yılı kayıtlarına kadar bu karışıklığın yaşandığı görülmüştür. Çoğunlukla iki katlı konutların tercih edildiği ve diğer tiplerin de denk olduğu anlaşılmıştır. Ayrıca apartmanlaşmadaki

artış gelecekteki (yani günümüzdeki) konut talebinin nasıl karşılanacağına ışık tutmuştur.  
(Grafik 7)

**Tablo 11** 1975-1983 LTB Sur İçi konut ve bina gelişimi

MAHALLE	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	TOPLAM
<b>SELİMİYE</b>	K: 1 B: 1	K: 4 B: 3	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 7 B: 3	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 3 B: 1	K: 0 B: 0	K:16 B:9
<b>HAYDARPAŞA</b>	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:2 B:2
<b>KAFESLİ</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:0 B:0
<b>İPLİK PAZARI</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1	K: 4 B: 2	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 8 B: 5
<b>KARAMANZADE</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:0 B:0
<b>ARABAHMET</b>	K: 19 B: 7	K: 50 B: 22	K: 77 B: 30	K: 86 B: 33	K: 85 B: 21	K: 62 B: 27	K: 16 B: 3	K: 12 B: 2	K: 4 B: 2	K:411 B:147
<b>ABDİ ÇAVUŞ</b>	K: 2 B: 2	K: 2 B: 2	K: 4 B: 1	K: 10 B: 4	K: 0 B: 0	K: 7 B: 3	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 4 B: 2	K:30 B:15
<b>YENİCAMİ</b>	K: 4 B: 2	K: 14 B: 6	K: 10 B: 7	K: 7 B: 5	K: 23 B: 9	K: 2 B: 2	K: 3 B: 3	K: 2 B: 1	K: 4 B: 2	K:69 B:37
<b>İBRAHİM PAŞA</b>	K: 15 B: 10	K: 43 B: 22	K: 30 B: 13	K: 24 B: 16	K: 23 B: 12	K: 17 B: 7	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 2	K:154 B:82
<b>MAHMUTPAŞA</b>	K: 0 B: 0	K: 3 B: 2	K: 4 B: 1	K: 4 B: 2	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:12 B:6
<b>AYYILDIZ</b>	K: 3 B: 3	K: 7 B: 2	K: 3 B: 2	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:13 B:7
<b>AKKAVUK</b>	K: 1 B: 1	K: 1 B: 1	K: 9 B: 3	K: 1 B: 1	K: 11 B: 6	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K:23 B:12
<b>TOPLAM</b>	K: 45 B: 26	K:125 B: 61	K: 139 B: 58	K: 137 B: 64	K: 151 B: 53	K: 88 B: 39	K: 20 B: 7	K: 18 B: 5	K: 15 B: 9	K: 738 B: 322

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır)  
Tablo, LTB İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.



**Grafik 7** 1975-1983 LTB Sur İçi kat adedine göre konut binası gelişimi  
Grafik, LTB İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.

#### Sur Dışı bölgesi

1975 yılından itibaren hızla başlayan yapılaşmada 1974 sonrası oluşan iskân politikaları çerçevesinde özellikle Küçük Kaymaklı ve Ortaköy gibi Türk malı olan ve mal sahiplerince yapılan inşaatların yanı sıra Kızılay gibi Rum malı olan ve savaş sonrası bu bölgede toprak sahibi olan kişilerce yapılaşma olduğu saptanmıştır (Tablo 12). Çoğunlukla tek katlı binaların inşa edildiği, ayrıca apartmanlaşmanın başladığı anlaşılmıştır (Grafik 8). Ortaköy’de 1971 yılında inşasına başlanan Lefkoşa Devlet Hastanesi 1978’de tamamlanarak hizmete açılmıştır. Bu durum tablo 12’den de görüldüğü gibi bölgede konut gelişimi yaşanmasına katkı sağlamıştır. 19 Ekim 1981 tarihinde yürürlüğe giren “Devlet Hastaneleri İsimlendirme Yasası” ile bu hastaneye Dr Burhan Nalbantoğlu Devlet Hastanesi adı verilmiştir (Lefkoşa Devlet Hastanesi, 2010).

**Tablo 12** 1975-1983 LTB Sur Dışı konut ve bina gelişimi

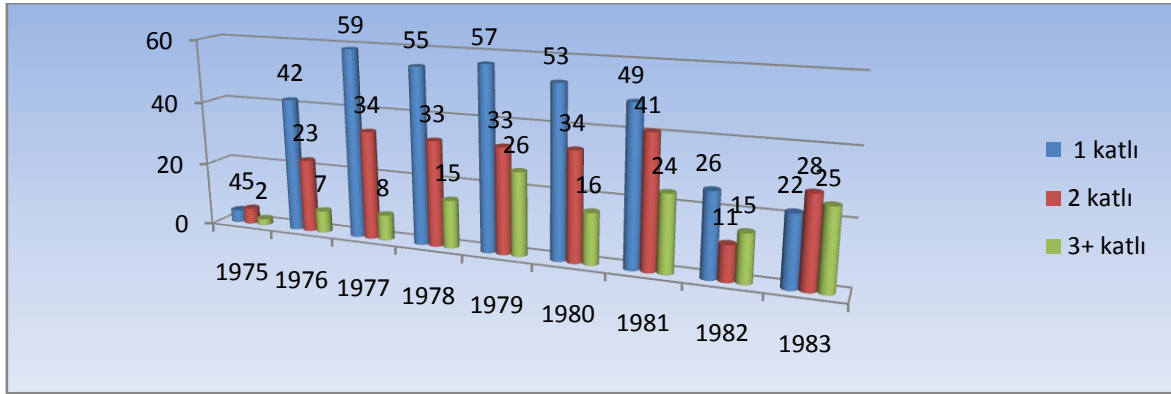
MAHALL E	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	TOPLAM
ÇAĞLAYAN	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 9 B: 3	K: 9 B: 5	K: 5 B: 2	K: 0 B: 0	K: 23 B: 10
KÖŞLÜÇİFTLİK	K: 0 B: 0	K: 3 B: 2	K: 3 B: 2	K: 10 B: 5	K: 13 B: 4	K: 12 B: 2	K: 40 B: 12	K: 32 B: 7	K: 67 B: 9	K: 180 B: 43
KUMSAL	K: 0 B: 0	K: 3 B: 3	K: 5 B: 3	K: 9 B: 2	K: 1 B: 1	K: 5 B: 3	K: 18 B: 7	K: 4 B: 3	K: 29 B: 9	K: 74 B: 31
YENİŞEHİR	K: 0 B: 0	K: 2 B: 2	K: 1 B: 1	K: 2 B: 1	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K: 6 B: 5	K: 31 B: 6	K: 7 B: 3	K: 51 B: 19
K. KAYMAKLI	K: 11 B: 4	K: 45 B: 30	K: 59 B: 33	K: 68 B: 32	K: 66 B: 33	K: 88 B: 50	K: 37 B: 22	K: 41 B: 20	K: 68 B: 22	K: 483 B: 246
KIZILAY	K: 2 B: 1	K: 29 B: 17	K: 45 B: 33	K: 75 B: 34	K: 93 B: 43	K: 21 B: 12	K: 43 B: 15	K: 7 B: 5	K: 10 B: 3	K: 325 B: 163
MARMARA	K: 2 B: 1	K: 2 B: 2	K: 5 B: 5	K: 1 B: 1	K: 15 B: 6	K: 8 B: 4	K: 34 B: 20	K: 4 B: 3	K: 12 B: 8	K: 83 B: 50
ORTAKÖY	K: 10 B: 5	K: 40 B: 15	K: 58 B: 24	K: 64 B: 28	K: 112 B: 28	K: 32 B: 24	K: 54 B: 20	K: 3 B: 2	K: 39 B: 17	K: 412 B: 163
AYDEMET(a)	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI
HAMİTKÖY	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: 9 B: /	K: 17 B: /	K: 6 B: /	K: 14 B: /	K: 46 B: /
TAŞKINKÖY(a)	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI	KURUL MADI
GÖÇMENKÖY	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 9 B: 5	K: 17 B: 8	K: 9 B: 4	K: 13 B: 4	K: 49 B: 22
HASPOLAT	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: 1 B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: 0 B: /	K: 1 B: /
TOPLAM	K: 25 B: 11	K: 125 B: 72	K: 176 B: 101	K: 229 B: 103	K: 292 B: 116	K: 194 B: 103	K: 275 B: 114	K: 142 B: 52	K: 259 B: 75	K: 1717 B: 747

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır – "/" kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)

Tablo, LTB İmar Bölümü ve Lefkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. İtalik veriler Lefkoşa Kaymakamlığından elde edilmiştir, ancak kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları yazılmıştır.

(a) Bu dönemde henüz kurulmamıştır.

(tablonun tümü için bkz s 76 dosyasına)



**Grafik 8** 1975-1983 LTB Sur Dışı kat adedine göre konut binası gelişimi

Grafik, LTB ve Lefkoşa Kaymakamlığı İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur

### Gönyeli Belediyesi sınırları içindeki konut alanları gelişimi

1974'te nüfusu 2,000 dolayında olduğu belirtilen Gönyeli, Temmuz 1974 Rum saldırılarında ilk hedef olan bölgelerden biri olmuştur (Albayrak, 2009). Konumu itibarıyla Lefkoşa-Girne hattının üzerinde ve Rumlar burayı alarak Lefkoşa'nın Girne ile olan bağlantısını kesip, denizden yapılacak çıkartmanın Lefkoşa'ya ulaşmasını engellemeyi amaçlamışlardır. Bu saldırılar sonucu bölgedeki konutlarda ağır hasarlar meydana gelmiştir. 1974 yıkımının yaraları yapılan tamiratlarla yapılmış olmalı ki yoğun bir yeni yapılaşmaya gidilmemiştir (Tablo 13). 1977 itibarıyla konut inşasında artış başlamış ve 1981 yılında tepe noktasına ulaşmış, sonrasında ise gerileme yaşanmıştır.

**Tablo 13** 1975-1983 Gönyeli Belediyesi konut ve bina gelişimi

MAHALLE	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	TOPLAM
<b>GÖNYELİ</b>	K: 11 B: /	K: 10 B: /	K: 35 B: /	K: 34 B: /	K: 55 B: /	K: 86 B: /	K: 119 B: /	K: 18 B: /	K: 40 B: /	K: 408 B: /
<b>KANLIKÖY</b>	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: 1 B: /	K: 4 B: /	K: 0 B: /	K: 1 B: /	K: 6 B: /
<b>TOPLAM</b>	K: 11 B: /	K: 10 B: /	K: 35 B: /	K: 34 B: /	K: 55 B: /	K: 87 B: /	K: 123 B: /	K: 18 B: /	K: 41 B: /	K: 414 B: /

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır – "/" kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)

Tablo, Gönyeli Belediyesi ve Lefkoşa Kaymakamlığı İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları yazılmıştır.

### Alayköy Belediyesi sınırları içindeki gelişim

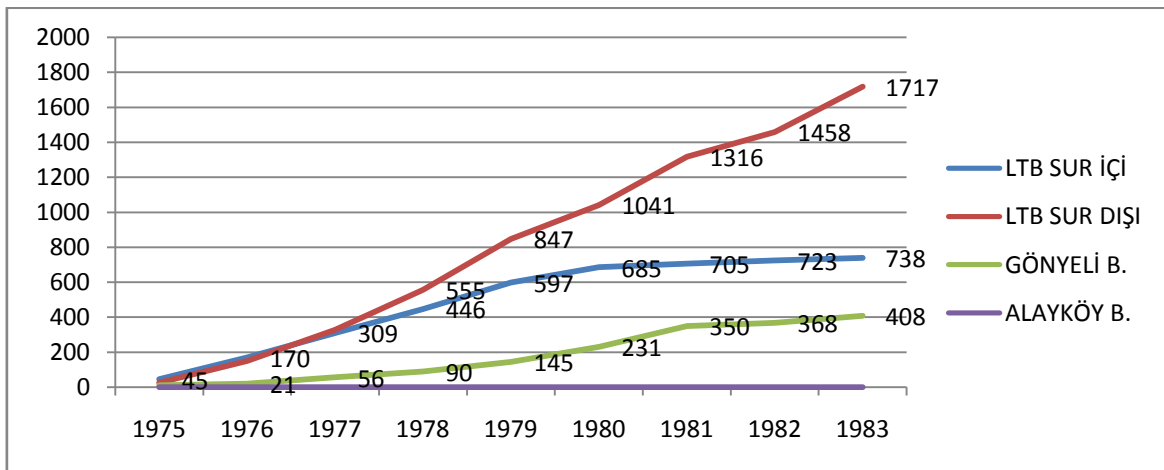
1974 Barış Harekâtı öncesi Rum köyü idi. Güneye göç sırasında Rumlar köyü tamamen boşaltmıştır ve oluşturulan yeni iskân politikaları çerçevesinde köye çoğunlukla Türkiye’den gelen göçmenler yerleştirilmiştir. Bu dönemde nüfus yapısından dolayı ihtiyaç olmadığından yeni konut yapılmadığı düşünülmektedir.

**Tablo 14** 1975-1983 Alayköy Belediyesi konut ve bina gelişimi

MAHALLE	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	TOPLAM
ALAYKÖY	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: 0 B: /	K: 0 B: /	K: 0 B: /	K: 0 B: /	K: 0 B: /
TOPLAM	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: / B: /	K: 0 B: /	K: 0 B: /	K: 0 B: /	K: 0 B: /	K: 0 B: /

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır – “/” kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)

Tablo, Lefkoşa Kaymakamlığı İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları yazılmıştır.



**Grafik 9** 1975-1983 LİP alanı konut gelişimi

Grafik, LTB, Lefkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak Lefkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları kullanılmıştır.

LTB Sur Dışı alanında devamlı ve genelde aynı miktarlarda gelişim yaşandığı, Sur İçi bölgesinde ise 1980 yılı itibariyle neredeyse duraklama olduğu ve Gönyeli’de 1974

sonrasında yavaş gelişen, 1979 itibariyle ivme kazanıp 1981’da hız kaybeden bir gelişim izlenmiştir. (Grafik 9)



**Harita 22** *Lefkoşa şehir alanı 1981 gelişimi*  
Christodoulos DEMETRIOU, *Nicosia Urban Area*, s 260

Lefkoşa şehir alanının 1981 yılındaki durumu harita 22’de gösterilmiştir. Şehrin 1968’den (Harita 21) 1981’e kadar kuzeye ve güneye doğru yayıldığı anlaşılmıştır (Harita 22). Kentin, çevresindeki civar yerleşimlere doğru geliştiği ve birleşmeye başladığı görülmüştür.

### 3.4 1983 Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nin İlanı

#### 3.4.1 Siyasal ve Sosyal Gelişmeler

Makarios’un ölümünden sonra Spyros Kyprianou, Rum kesiminin Cumhurbaşkanı olarak seçilmiştir. 1977-1983 yıllarında yapılan tüm politik görüşmeler sonuçsuz kalmıştır. 15 Kasım 1983’de Kıbrıslı Türkler, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetini kurduklarını ilan etmişlerdir (Balkan, 1998). Rumların girişimleri sonucu Birleşmiş Milletlerden KTFD’yi ortadan kaldırmayı öngören 13 Mayıs 1983 tarihli (Tozan ve Akın, 2009) çıkan karar önemli bir etken olmuştur. 15 Kasım 1983 tarihinde KKTC ilan edilince, uluslar arası camia Türklere karşı çeşitli tepkiler göstermiştir. BM’de KKTC’nin tanınmaması yönünde kararlar alınmıştır. En büyük tepkiler ise Rumlardan gelmiştir. Bu tepkiler yerel ölçekte de etkilerini göstermiştir. Ortak yapılan kanalizasyon ve LİP çalışmalarında bir süre duraklama yaşanmıştır.

15 Kasım 1983 KKTC ilanından sonra kurulan hükümet yeniden Hakkı Atun’u İskân Bakanlığına atamıştır. Hakkı Atun Başsavcının da onayını alarak debit yani borçlandırma yöntemiyle kaynak dağıtımına başlanmıştır (Kaynak, İTEM yasasına göre 1974 sonrası sahibi belli olmayan veya KTFD sınırları dahilinde bulunmayan malı anlatır). Yani güneydeki malının kesin değeri hesaplanıncaya kadar yaklaşık bir değerle bu uygulama gerçekleştirilmiştir. Bu uygulama göçmenlerden gelen tepkileri azaltmıştır. 41/1977 sayılı yasanın öngördüğü yöntem ve metodoloji kısaca şöyledir:

Yapılan başvurular kurulacak olan İskân Topraklandırma ve Tazmin Komisyonlarınca değerlendirilerek ve güneydeki malın değeri puan cinsinden saptanarak, mal sahibi göçmenlerle görüşmeler yapılmıştır. Görüşmeler doğrultusunda antlaşma sağlanan kişilerle güneydeki malından vazgeçtiğine dair feragatname alınmıştır. Anlaşamayanlara ise mahkeme yolu açık tutulmuş ve haklarını mahkemede arayabilmişlerdir. Tasarrufunda bulundurduğu malın puan değeri güneydekinden az ise artan puanlarla daha sonradan oluşturulan kaynak paketlerine başvurulabilmiştir. Sahip olunan puan tasarrufta tutulan malın değerini karşılamadığında, ya mücahitlik puanları ya da başkalarından satın alınan puanlar kullanılabilmiştir.

*“Tam bir sosyal hukuk devleti anlayışı içinde sürdürülen mal verme ve tazmin işlemleri, günümüze kadar sürüp gelmiştir. Kıbrıs sorununun uzayıp gitmesi, Rum tarafının AB içinde Yunanistan faktörünü çok iyi kullanarak yürüttüğü hukuk davalarıyla (Loizidou Davası, vs.) Avrupa İnsan Hakları Mahkemelerinin Türkiye’yi taraf kabul ederek Türkiye’ye karşı verdiği tazminat kararlarıyla, 41/77 yasınının esaslarından maalesef sapmalar oldu. Son yıllarda, özellikle Türkiye üzerindeki baskıları ortadan kaldırmak ve KKTC’de bir iç hukuk yaratarak bunu AB Mahkemesine kabul ettirmek amacıyla yeni yasal düzenlemelere gidildi. Halen AB’deki davalar devam etmekte ve bu konudaki belirsizlik ve karmaşa sürüp gitmektedir. Kanımca Kıbrıs sorununu siyasi bir çözüme ulaşabilmesinde en önemli ve anlaşılması zor faktör, mülkiyet konusudur.”(Atun, 2007)*

27/1982 sayılı İTEM değişiklik yasasıyla 1974 Barış Harekâtında görev yapmış mücahit, mukavemetçi ve Türk Barış Kuvvetleri (TBK) mensubu kişilere hizmetleri karşılığında, ayrıca şehit ve hadise kurbanı ailelerine tazminat olarak puan karşılığında mal verilebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılmıştır (41/1977 İTEM Yasası). 1990 yılında mücahit puanlarının ve 1992 yılında ise mukavemetçi puanlarının puan belgeleri dağıtılmaya başlanmıştır.



*“1998 Haziran itibariyle 29,665 mücahide toplam 10,172,789,328 puan ve 6,048 mukavemetçiye toplam 969,939,039 puan verilmiş olup, uygulamaya kısmen devam edilmiştir. Mücahit puan belgeleri eşdeğer mal verme işlemlerinin tamamlanmasına mütakip hak sahibi kişi tarafından, varsa tasarrufunda bulundurduğu mallar için kullanılabilirdiği gibi, tasarrufunda fazladan mal bulunduran hak sahiplerine satılabilmekte veya bizzat puan belgesi sahibi kişi, zaman zaman ilan edilen kaynak paketlerine müracaat ederek taşınmaz mal alabilmektedir.”(Hoşkara, 2006)*

İTEM yasasının 81. Maddesi uyarınca daha önce eşdeğerden mal sahibi olanlara tapu verilirken (41/1977 İTEM Yasası), tahsisten hak sahibi olanlara da tapu verilmesine başlanmıştır. Tahsis sahibi yaklaşık 9,500 aile kayıtlara geçmiştir ve bugüne kadar İTEM yasasıyla tahsisi yapılan yaklaşık 17,000 konutun %55’ini oluşturmuşlardır (Hoşkara, 2006). İTEM yasasına göre mal dağıtımının debit yani borçlandırma yöntemiyle yapılmakta olduğuna daha önce de değinilmiştir. Eşdeğerden hak sahipleri, güneyde bıraktıkları ve feragat ettikleri mallara karşılık, kuzeyde sahip oldukları malların tapularını aldıktan sonra artan puanları için ise mal değer belgesi almışlardır. 17/1992 sayılı İTEM değişiklik yasası ile mal değer belgesi ile puan belgesi eşitlenerek, altıncı dereceye kadar malul gaziler ile şehit ve hadise kurbanı yakınlarına tahsis edilen konut veya verilen 500,000 puan değerinde arazi veya puan belgesi eşit tutularak aynı işleme tabi tutulmuştur (41/1977 İTEM Yasası). İTEM yasasındaki son değişiklik 14 Temmuz 1998 tarihinde yürürlüğe giren 39/1998 sayılı İTEM değişiklik yasasıyla olmuştur. Buna göre 31 Aralık 1996 tarihinden önce tasarrufuna kira ile konut verilen kişiler puan satın alarak tapu alma hakkı kazanmışlardır (41/1977 İTEM Yasası). Bu dönemde yapılan yasal düzenlemelerle arsa ve/veya arsa nitelikli arazi dağıtılarak ülkede çok sayıda özel mülklerden oluşan arsa stoku yaratılmıştır. Ayrıca 21/1985 sayılı şehit ve hadise kurbanı çocuklarına arsa verilmesini düzenleyen yasa uyarınca 1997 itibariyle toplam 2,087 adet arsa nitelikli arazi kura ile dağıtılmıştır (Hoşkara, 2006).

1984’te sosyal konut yasasıyla ilgili yapılan değişikliklerle, nüfus artışına bağlı konut ihtiyacının devlet tarafından karşılanmasına ilişkin yasal alt yapı oluşturulmuştur. Bu yasa sosyal konutu, ekonomik boyut ve nitelikte standart, sağlık koşullarına uygun, sağlam, ucuz ve brüt en az 60m<sup>2</sup> en çok 120m<sup>2</sup> alana sahip konut olarak tanımlamıştır. Yasa, ayrıca devletin yanı sıra kooperatiflerin ve yerel yönetimlerin de sosyal konut yapmasına olanak sağlamıştır. Bu politika çerçevesinde devlet ve çeşitli kooperatifler tarafından Mayıs 1999

tarihine kadar sosyal konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir. İç İşleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı'na bağlı Sosyal Konut Biriminin kayıtlarına göre, 1999 yılına kadar farklı etaplarda devlet tarafından 2,732 adet sosyal konut (Sosyal Konut Müdürlüğü kayıtları, 2010), Artan Ilgar'a göre devlet tarafından 2,736 adet ve kooperatiflerce yaptırılan 618 adet sosyal konut, yani toplam 3,354 adet inşa edildiği belirtilmiştir (Ilgar, 1998). Lefkoşa'da 1,510 adet devlet tarafından ve 610 adet ise kooperatifler tarafından inşa edilmiştir (Ilgar, 1998). Asu Tozan'a ve Günkut Akın'a göre ise bu rakam toplam 3,387'dir (Tozan ve Akın, 2009). Ali Sarıyel'e göre de 3,275'tir (Sarıyel, 2001). Ayrıca kırsal kesimde de sosyal konut üretiminin yaygınlaştırılması için konutu ve arsası olmayan yeni evli veya askerliğini yapmış olan köy gençlerine, üzerine konut yapmaları amacıyla arsa ve proje dağıtımları gerçekleştirilmiştir (Hoşkara ve Hoşkara, 2007).

1990 yılında Kıbrıs Rum Yönetimi Avrupa Birliğine adanın tümü için başvuruda bulunmuş ve bu başvuru 1995'te kabul edilmiştir. Bu gelişme üzerine dönemin KKTC ile TC hükümetleri arasında protokol imzalanmıştır. Bu protokole göre iki ülke arasında gümrük birliği oluşturulması, Maraş'ın iskâna açılması kararlaştırılmış ve muhaceret işlemlerinde pasaport kullanımı yerine kimlik kartı kullanılması konusunda antlaşma sağlanmıştır. Bunların sadece üçüncüsü uygulanmıştır.

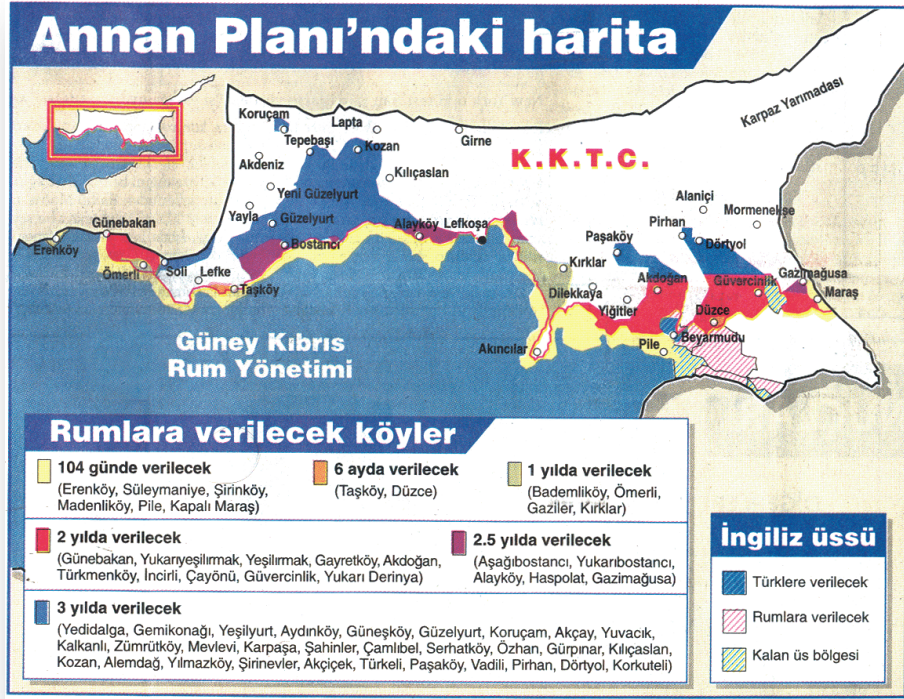
Türkiye'den Kuzey Kıbrıs'a denetimsiz iş gücünün kolaylıkla gelebiliyor olması sosyal sorunları da beraberinde getirmiştir. Bu insanlar ülkeye girerken parası olup olmadığı, nerede kalacak konuları hiç sorgulanmadan kolayca girebilmişlerdir. Birçok Kıbrıslı Türkün aynı görüşü paylaştığı konu nüfuslarının adada yaşayan Türkiyeli nüfusun altına düştüğüdür.

*“Türkiye'den Kıbrıs'a doğru olan göç hareketini şüphesiz reddetmeyen Denktaş bu sayının 1991 yılı itibarıyla 15,000 kişilik bir kısmının oturma izni aldığını ve ailesini getirdiğini, geriye kalanların ise Kıbrıs Türk vatandaşlığını almaya hak kazanmak için gerekli olan en az 5 yıl oturma izinleri bulunmayan turistler veya mevsimlik işçiler olduklarını belirtir.”*(Keser, 2006)

1980'li yıllarda üniversitelerin açılmasıyla kırsal bölgelerden kentlere doğru göç başlamış ve kentlerde nüfus artışı yaşanmıştır. Ayrıca yurt dışından eğitim için gelenlerin de etkisiyle bu dönemde konut eksikliği yaşanmıştır. Dolayısıyla kentlerde konut alanındaki faaliyetler hız kazanmıştır. Ekim 1990 Kıbrıs Gazetesinde “Konut Açığı Büyüyor”

başlığıyla yayımlanan haberde, nüfus artışı, turizmin gelişmesi ve üniversitelerin açılması nedeniyle konut açığına değinilmiştir (Akçorga, 1990).

2002 yılında Annan Planı ilk kez Türk ve Rum liderlerine sunulurken görüşülmeye başlanmıştır. Plan, 1964 yılındaki Denктаş-Plaza görüşmelerinde öne sürülen iki bölge ve iki kurucu devletli federal hükümet temeline dayandırılmıştır. Kurucu devletler arasındaki sınırın belirlenmesi hazırlanmış olan sınır haritasına uyularak, özel mülk, yol ve topografik yapılardan dolayı 25 metrelik sapsmalarla, kurulacak olan 1 Türk, 1 Rum ve 1 tarafsız azadan oluşan sınır komitesi tarafından belirlenmesi öngörülmüştür. Bu konuda fikir ayrılığı olması halinde ya oy çokluğu, ya da Kıbrıs Yüksek Mahkemesi kararıyla anlaşma sağlanması şart koşulmuştur.



**Harita 23** Kara sahası düzenleme haritası  
Annan Planı

Kara sahası düzenlemesine tabi alanların ilgili devlete 6 safhada devredilmesi düşünülmüştür. Buna göre ilk aşamada (104 günde) BM kontrolündeki tampon bölge ve Kapalı Maraş, ikinci aşamada (6 ayda) Taşköy ve Düzce, üçüncü aşamada (1 yılda) Bademliköy, Ömerli, Gaziler ve Kırklar, dördüncü aşamada (2 yılda) Günebakan, Yukarı Yeşilirmak, Yeşilirmak, Gayretköy, Akdoğan, Türkmenköy, İncirli, Çayönü, Güvercinlik ve Yukarı Derinya, beşinci aşamada (2.5 yılda) Aşağı Bostancı, Yukarı Bostancı, Alayköy,

Haspolat ve Gazimağusa, altıncı ve son aşamada (3 yılda) ise Yedidalga, Gemikonağı, Yeşilyurt, Aydınköy, Güneşköy, Güzelyurt, Koruçam, Akçay, Yuvacık, Kalkanlı, Zümürköy, Mevlevi, Karpasa, Şahinler, Çamlıbel, Serhatköy, Özhan, Gürpınar, Kılıçaslan, Kozan, Alemdağ, Yılmazköy, Şirinevler, Akçiçek, Türkeli, Paşaköy, Vadili, Pirhan, Dört Yol ve Korkuteli Rum kurucu devleti sınırlarına dahil edilmesi planlanmıştır (Harita 23). Bu iadenin BM kontrolünde yapılması düşünülmüştür.

Bu bölgelerdeki mevcut sakinlerin ise önceden belirlenen alanlarda iskân edilmeleri öngörülmüştür. Gerekirse bu kişiler için sosyal konut gibi konut birimleri yapılması düşünülmüştür. Kıbrıs sınırları içerisinde yaşayan ve aslen Kıbrıs vatandaşı olmayan kişilerin, vatandaşı oldukları ülkeye geri dönmeleri için dört kişilik bir aile için en az 10,000 € yardım yapılması planlanmıştır. İskanla ilgili kesin çalışmaların 31 Ağustos 2004 tarihinde sonuçlandırılması ve gerçekleştirilebilmesi için de 2005 yılı bütçesine gerekli ödeneklerin dahil edilmesi hedeflenmiştir.

1963 yılından itibaren edinilmiş mallarla ilgili taleplerin ve başvuruların düzenlenmesini amaçlayan maddeler aşağıdaki gibidir.

- 1- *“Tasarrufu kaybetmiş mal sahibi malın tapusu karşılığında tazminat talep edebilir veya mülkünün tasarrufunun iadesini talep edebilir.*
- 2- *Etkilenmiş malın şimdiki kullanıcısı, aynı zamanda kendisi de mülkünü kaybeden bir kişi ise veya mülke yapılan bir esaslı geliştirmenin sahibi ise, söz konusu mülkün tapusunu almak üzere başvuruda bulunabilir.*
- 3- *Tasarrufu iade edilecek olan malın şimdiki kullanıcıları, Ek 3’te detaylandırılan özel önlemlerden yararlanmak için başvuruda bulunabilirler.*
- 4- *Bu talepler ve başvurular, belirtilen zaman sınırı içinde Mülkiyet Kuruluna yapılacak ve bu hükümler uyarınca ele alınarak karara bağlanacaktır.*
- 5- *Tapu devri ya da tasarrufun iadesi için yapılması şart koşulan tüm ödemeler, Mülkiyet Kurulunun ilgili kararı almasından itibaren üç yıl içinde – alınan karar daha önceki bir tarih belirlemiyorsa- Mülkiyet Kuruluna yapılacaktır. Tapu devri veya tasarrufun iadesi, şart koşulan ödemeler eksiksiz olarak yapılmaya kadar yürürlüğe girmeyecektir. Söz konusu ödemelerin zamanında yapılmaması, mülk ile ilgili hakların kaybedilmesine veya haklarda değişiklik yapılmasına yol açabilir.”(Annan Planı )*

Yukarıda belirtilen maddelere göre yapılacak olan kara sahası düzenlemesi dışındaki bölgelerde, tasarrufunda 1974 öncesi Rum malı olan arazi bulunduranların mülk sahibi olma hakkı tanınmıştır.

Bu dönemden itibaren plan şekillendikçe ve Rumlara kesin olarak verilecek yerleşim alanları belirlendikçe, bu bölgelerdeki insanlar daha güvenli buldukları Türk bölgelerine göç etmişlerdir. Bu bölgeler arasında en fazla Lefkoşa tercih edilmiştir. Eşimin ailesi 1974 sonrası Kozan'a yerleştirilen göçmenlerdendir. 2000'lerin başında köyde inşaat başlatmışlar ancak Annan Planı haritası oluşturulunca inşaatı durdurmuşlardır. Kaynım evleneceğinde ona Lefkoşa'dan apartman dairesi satın alınmıştır. Bacanağım da aynı köydendir. Girne'de çalışıyor olmasına rağmen o da Lefkoşa'dan Türk malı bir apartman dairesi satın almıştır. Köyde başlatılan inşaat durum netleşmedikçe sokak silüetinde öylece kalacaktır.

26 Aralık 2002'de ve 14 Ocak 2003'te gerçekleştirilen "AB ve Barış Mitingi" olarak adlandırılan organizasyon dünya basınında geniş yer bulmuştur. Yakalanan bu yeni hava ile 23 Nisan 2003 tarihinde Kıbrıs'ın iki bölgesi arasındaki sınır kapıları açılmaya başlanmış ve karşılıklı geçişler başlamıştır. Böylelikle tüm dünyanın gözü Kıbrıs'a dönmüştür. Yurt dışından yabancı sermaye adaya gelmeye başlamış ve özellikle de KKTC'de gayrimenkul satışları yaşanmıştır. Bu durum inşaat sektörünü KKTC ekonomisinin lokomotifi haline getirmiştir.

5 Temmuz 1994 tarihinde Avrupa Mahkemesi'nin almış olduğu kararla KKTC'den AB üyesi ülkelere ihracat yasaklanmıştır (Avrupadan Ambargo, Temmuz 06, 1994). Bu kararda AB ile Kıbrıs Cumhuriyeti arasında imzalanan 1972 antlaşması uyarınca, yapılacak ihracatlarda Kıbrıs Cumhuriyeti tarafından verilecek EUR1 sertifikası gerekliliği belirtilmiştir. Yapılan yorumlar "AB KKTC'nin iflasını istiyor" şeklinde olmuştur.

1996 Ağustos ve Eylül aylarında sınır boylarında yaşanan eylemler sonrasındaki süreçte 1997'ye girildiğinde Rumların, Rusya'dan S300 füzeleri alacağı ve adada Rusya'ya bir üs vereceği haberleri ile adadaki barış ortamı yıpratılmaya başlamıştır. 4 Ocak 1997 tarihli Kıbrıs Gazetesi'nde çıkan haber, Rumların Nisan ayında 2-3 günlük bir savaş beklentisi olduğunu duyurmuştur (Türkiye Vurabilir, Ocak 04, 1997). Bu gerginlikler 1998 sonuna gelindiğinde füzelerin Girit adasına konuşlandırılmasına karar verilmesiyle son

bulmuştur. (Umut Yeni Yıldı, Ocak 01, 1999). Böylece barış ortamını bozacak bir olay yaşanmamıştır.

2000 yılı sonu itibariyle yaşanan siyasal gelişmeler nedeniyle Cumhurbaşkanı Rauf Denktaş “BM ile diyaloga evet, görüşmelere hayır” diyerek tavrını ortaya koymuştur (Görüşmeler Bitti, Aralık 05, 2000). 27 Kasım’a kadar görüşmeler durmuş ve 4 Aralık 2001’de yeniden görüşmelere başlanacağı haberi gazetelerde yer almıştır (Aralıkta Yüz Yüze Görüşme, Kasım 27, 2001).

2000’li yıllara girerken KKTC’de banka krizleri yaşanmıştır. 1999’un Aralık ayı sonunda başlayan bankalar krizi büyümüş ve 6 bankanın yönetimine devlet tarafından el konulmuştur. 6 bankadan 4’ü Bakanlar Kurulu kararıyla tasfiye edilirken, Denktaş’ın dönürü Salih Boyacı’nın büyük hissedar olduğu Kıbrıs Kredi Bankası, Mevduat Sigorta Fonu kapsamına alınmıştır. El konulan bankalar arasında bulunan, işadamı Asil Nadir’in Kıbrıs Endüstri Bankası, Nadir’in sunduğu önerinin hükümet ve mudiler tarafından kabul edilmesi üzerine kendisine geri verilmiştir. Eylem yapan banka zedeler, 24 Temmuz’da Cumhuriyet Meclisi’ni basmıştır. KKTC tarihinde ilk kez görülen bu olay, büyük yankı uyandırmıştır. Banka zedeler örgütlenerek dernek kurmuşlardır. 6 özel bankanın dışında, olaylardan olumsuz etkilenen Kooperatif Dairesi’ne bağlı PEYAK Bankası da bu dönemde devlet tarafından tasfiye edilmiştir. Yaşanan bu gelişmelerle halk, ekonomik olarak zorda kalmıştır.

### **3.4.2 Mekânsal Yapı ve Yerleşme Karakteri**

Adaya çalışma amaçlı göç edenlerin büyük bir çoğunluğu çalıştığı inşaatlarda barınmışlardır. Pansiyonlarda kalanlar ise bir odada kalması gereken kişi sayısından çok daha fazlasıyla birlikte odayı kullanmışlardır. Surlar İçi’nde yıkık dökük kullanılmayacak durumdaki binalarda da kaldıklarına rastlanmıştır. Ekim 1990 Kıbrıs Gazetesine göre KKTC genelinde inşa edilen konut miktarı 1980’de 200 iken 1989 yılında 431’e yükselmiş ve DPÖ yıllık konut ihtiyacını 600 olarak hesaplamıştır (Akçorga, Ekim 28, 1990). 24 Mayıs 1993 Pazartesi günü Kıbrıs Gazetesinde yayımlanan “Unutulmuş Bölge” başlıklı haberde bu durumdan bahsedilerek Lefkoşa’nın göbeğindeki sağlıksız pansiyonlar, işçi yatı evleri ve çöplerin sağlığı tehdit edişinden bahsedilmiştir (Unutulmuş Bölge, Mayıs 05, 1993). Alt yapı eksikliklerinden dolayı yerleşim alanlarında çeşitli sorunlar yaşanmıştır.

Taşkinköy’de biriken sanayi bölgesinden gelen pis sular, Kızılay’daki benzer sorunlar, çöp yığınları ve kentte köy hayatı yaşamaya çalışanların oluşturduğu manzaralar bunların başında gelmiştir (Kıbrıs Gazetesi, 9.10.1990-2.04.1990-18.03.1993). LİP karar raporunda da yurt dışından gelen işgücünün konut ihtiyacını Sur İçi, köy merkezleri ve sınır bölgelerindeki mahallelerde karşıladıkları ve böylece kentin kimliğinin bundan etkilendiği, düzenleme, koruma ve sağlıklaştırma politikalarının önünde engel teşkil ettiği rapor edilmiştir.

Kıbrıs’ta kentler gelişim planlarından yoksun denebilecek bir şekilde büyümüşler ve kontrolsüz bir şekilde yayılmışlardır. Başlıca kentlerden Lefkoşa’da köylerin kentle birleşmesi sonucu yeni gelişim alanları oluşmuştur. Küçük Kaymaklı ile Hamitköy ve Ortaköy ile Gönyeli tamamen iç içe geçmiştir. 11 Şubat 1993 Kıbrıs Gazetesinde yayımlanan habere göre Hamitköy’ün hızla büyüdüğünden, özellikle Anıttepe bölgesinde gelişim yaşandığından bahsedilmiştir (Hamitköy Hızla Büyüyor, Şubat 11, 1993). Bir başka haberde ise kontrolsüz gelişmeden bahsedilmiş ve 12 yılda 6,000 inşaatın tamamlandığına ve çoğunluğun apartman oluşuna değinilmiştir. Bu habere göre bu süre içinde 2,423 ev, 396 apartman, 299 dükkan ve 2,043 sosyal konut ile 810 adet bunların dışında kalan türde binalar inşa edilmiştir (12 Yılda 6000 İnşaat, Mart 26, 1993). 13 Temmuz 1998 tarihinde yine Kıbrıs Gazetesinde “İnşaat Sektörü Doyuma Ulaştı” başlığıyla verilen haberde İnşaat Mühendisleri Odası’nın konut raporuna yer verilerek, 1983-1996 yıllarında 11,799 konut inşa edildiği aktarılmıştır. Bunların 7,910’u özel sektör tarafından ve 3,487’si de devlet ve kooperatifler tarafından gerçekleştirilmiştir. Diğer 402 tanesi ise Sosyal Konut Birimi yardımlarıyla gerçekleştirilen kırsal kesim konutları olmuştur. Bu dönemde Lefkoşa’da özel sektör eliyle 1,721 adet konut uygulaması yapılmıştır (İnşaat Sektörü Doyuma Ulaştı, Temmuz 13, 1998).

2002 itibariyle kent dokusunda boş arsaların miktarı oldukça fazladır. Bu gibi mekânlar çoğunlukla yatırım amaçlı alınmış ve kullanılması düşünülmeyen özel mülklere (Faslı ve Paşaoğulları, 2002).

Altay Sayıl, bu dönem için;

*“1974 sonrası yoğun ilgi gören Gönyelinin bugünkü (1992 yılı) nüfusu 6000 dolayındadır. Belediye hudutları içinde 2,043 konut var. ”*(Albayrak, 2009) demiştir.

Bu dönemde konut binaları içinde olduğu her on yılda farklı bir karaktere bürünmüştür. 1980’lerin sonlarında kirişlerin rölyef şeklinde dış cepheye yansıtıldığı, 1990’larda ise yuvarlak hatlı geometriler bina kütlelerinde yeniden kullanıldığı görülmüştür. Özellikle kapıların açılmasıyla 2003 sonrasında konut karakteri yeniden yapılanmıştır, modern ve post modern yaklaşımların etkisinde kalmıştır. Yani mimari bakış bütünüyle değişerek ve ithal malzeme ile sistemlerin yayılmasıyla, cephelerde farklı malzeme varyasyonları uygulanmaya başlanmış, daha önce uygulanmayan çeşitli yalıtım teknikleri kullanılmıştır. (Şekil 25)



**Şekil 25** Üstte: 1980’lerin sonu, Altta: 1990’ların ortası ve 2004 yılı konut binaları  
LTB kent rehberi, <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>



## LTB sınırları içindeki konut alanları gelişimi

### Sur İçi bölgesi

Sosyal yapısı değişmeye başlayan Sur İçi bölgesinde 2000 yılı itibariyle konut alanı gelişimi tamamlanmış, sonrasında sınırlı sayıda gelişim yaşanmıştır. Bu dönemde Arabahmet, İbrahim Paşa, Selimiye ve Yenicami mahallelerinde çoğunlukla apartman tipi konut binaları tercih edildiği anlaşılmıştır (Tablo 15). Bunun nedeni Türkiye'den gelen ucuz iş gücünün yarattığı talep olduğu tahmin edilmiştir.

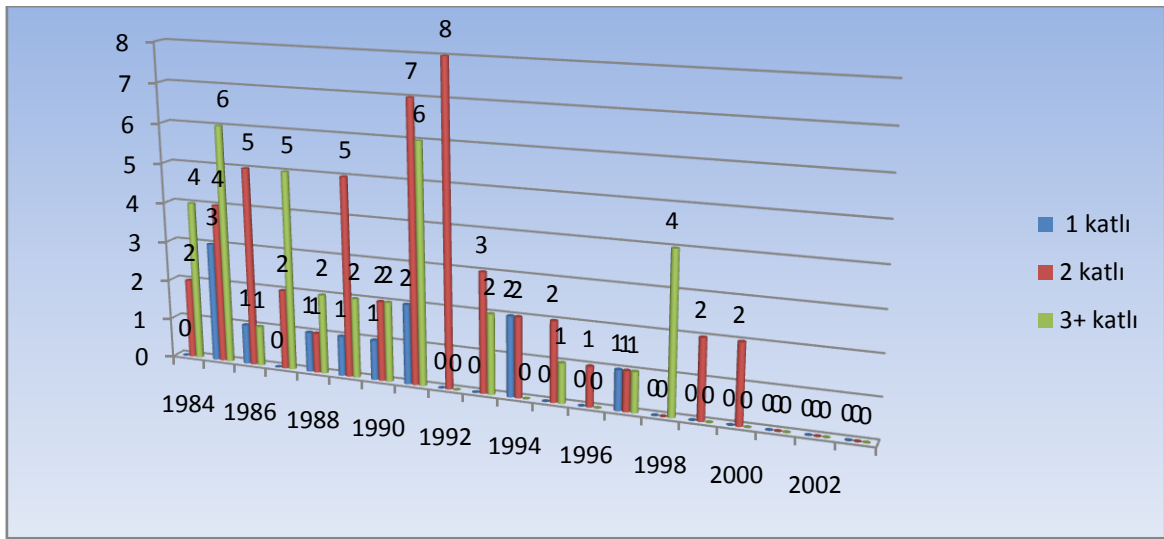
**Tablo 15** 1984-2003 LTB Sur İçi konut ve bina gelişimi

MAHAL LE	19 84	19 85	19 86	19 87	19 88	19 89	19 90	19 91	19 92	19 93	19 94	19 95	19 96	19 97	19 98	19 99	20 00	20 01	20 02	20 03	TOP LA M	
<b>SELİMİ YE</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 2 B: 2	K: 2 B: 2	K: 1 B: 1	K: 3 B: 2	K: 2 B: 1	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 10 B: 2	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 2	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 26 B: 15
<b>HAYDA RPAŞA</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1
<b>KAFESL İ</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1
<b>İPLİK PAZARI</b>	K: 0 B: 0	K: 3 B: 1	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 5 B: 3
<b>KARAM ANZAD E</b>	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 3 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 6 B: 3

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır)

Tablo, LTB İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.

**(tablonun tümü için bkz s 89 dosyasına)**

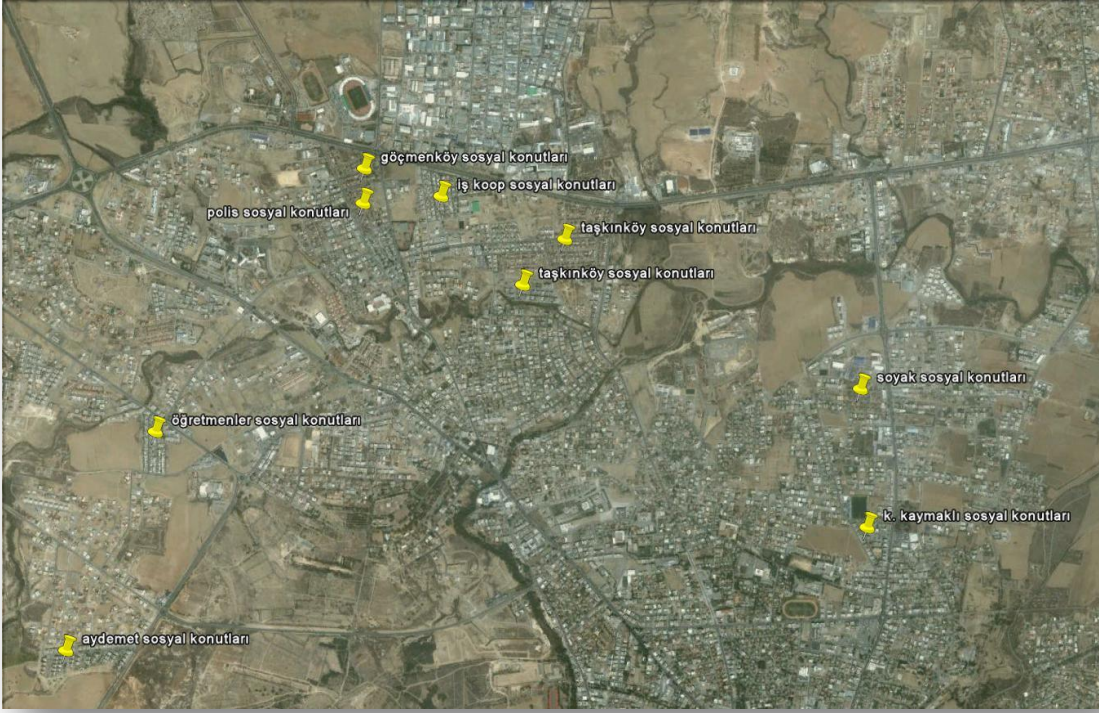


**Grafik 10** 1984-2003 LTB Sur İçi kat adedine göre konut binası gelişimi  
Grafik, LTB İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.

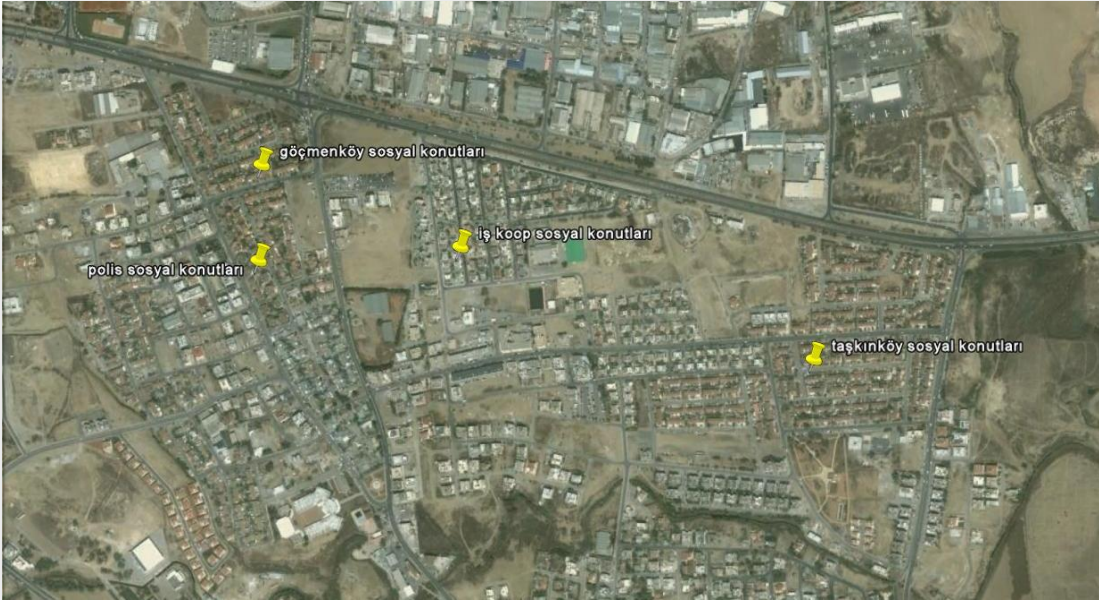
#### Sur Dışı bölgesi

1960'lerden itibaren çekiciliğini kaybetmeye başlayan ve 1963 ile 1974 yıllarındaki savaşlardan sonra sınır mahallesi haline gelen Çağlayan'da 1994'ten itibaren gelişimin durduğu anlaşılmıştır (Tablo 18). Ayrıca 2000 yılı itibariyle Kumsal ve Köşklüçiftlik mahalleleri de gelişimlerini neredeyse tamamlamışlardır. Tablo 18 genel olarak incelendiği zaman konut gelişiminin 1997'ye kadar devam ettiği, 1999'a kadar düşüş olduğu, banka krizleri nedeniyle de 2003'e kadar durgunluk yaşadığı izlenmiştir. En çok gelişimin yaşandığı bölgenin Küçük Kaymaklı, Ortaköy ve Kızılay olduğu anlaşılmıştır. Apartmanlaşmanın yaşandığı bir dönem olduğu belirlenmiştir. (Tablo 18)

Bu dönemde iskân politikaları çerçevesinde Aydemet ve Taşkinköy mahalleleri oluşturulmuştur. Taşkinköy'de çeşitli kooperatifler ve devlet tarafından binlerce sosyal konut inşa edilmiştir. Aydemet (Kermiya) mahallesi devlet sosyal konutları yapılmış ve bölgedeki arsalar devlet tarafından şehit ve hadise kurbanı çocuklarına dağıtılmıştır. Göçmenköy'de, Ortaköy'de ve Küçük Kaymaklı'da da devlet sosyal konutları yapılmıştır (Harita 24). Sosyal konutun yoğun olarak uygulandığı yerleşim alanları ise Göçmenköy ve Taşkinköy mahalleleridir (Harita 25). Bu proje kapsamında dubleks ve apartman tipinde konut binalarının uygulanmıştır. (Tablo 16-17)



**Harita 24** Lefkoşa'daki sosyal konut alanları haritası  
Google Earth programı kullanılarak oluşturulmuştur.



**Harita 25** Taşkinköy ve Göçmenköy sosyal konut alanları  
Google Earth programı kullanılarak elde edilmiştir.

**Tablo 16** *Lefkoşa devlet sosyal konutları*

KONUTUN YAPILDIĞI YIL	BÖLÜMÜ	KONUT TİPİ	KONUT SAYISI	YAPILDIĞI BÖLGE
1984-1987	1.Etap	Dubleks	96	Göçmenköy
1984-1987	1.Etap	Apartman	40	Küçük Kaymaklı
1985-1987	1.Etap 1.Bölüm	Dubleks	60	Göçmenköy
1985-1987	2. Etap 1.Bölüm	Apartman	48	Küçük Kaymaklı
1986-1988	2.Etap 2.Bölüm	Dubleks	128	Taşkinköy
1986-1988	2.Etap 2.Bölüm	Apartman	56	Küçük Kaymaklı
1987-1989	2.Etap 3.Bölüm	Dubleks	292	Taşkinköy
1987-1989	2.Etap 3.Bölüm	Apartman	56	Küçük Kaymaklı
1990-1992	3.Etap	Apartman	104	Küçük Kaymaklı
1993-1998	4.Etap	Apartman	424	Aydemet
1993-1998	4.Etap	Apartman	184	Taşkinköy
1985-1986	-	Prefabrik	6	Göçmenköy
1987-1989	-	-	16	Gönyeli
<b>TOPLAM</b>			<b>1510</b>	

*Artan Ilgar, Dar gelirli kentlilerin konut sorununu çözümlenmesi ve 1978-1998 devlet sosyal konut projelerinin sosyal, ekonomik ve fiziki açıdan analizi, s 84, 1998*

**Tablo 17** *Lefkoşa özel kooperatif sosyal konutları*

KOOPERATİF ADI	KONUT TİPİ	KONUT SAYISI	TOPLAM	YAPILDIĞI BÖLGE
İş Koop.	Dubleks	330	360	Taşkinköy
	Apartman	30		
Öğretmenler kooperatifi	Dubleks	136	136	Ortaköy
Polis Sosyal Konut Kooperatifi	Dubleks	40	40	Göçmenköy
Güvenlik K. SK. Kooperatifi	Apartman	24	24	-
Soyak SK Kooperatifi	Dubleks	50	50	Küçük Kaymaklı
<b>TOPLAM</b>			<b>610</b>	

*Artan Ilgar, Dar gelirli kentlilerin konut sorununu çözümlenmesi ve 1978-1998 devlet sosyal konut projelerinin sosyal, ekonomik ve fiziki açıdan analizi, s 84, 1998*

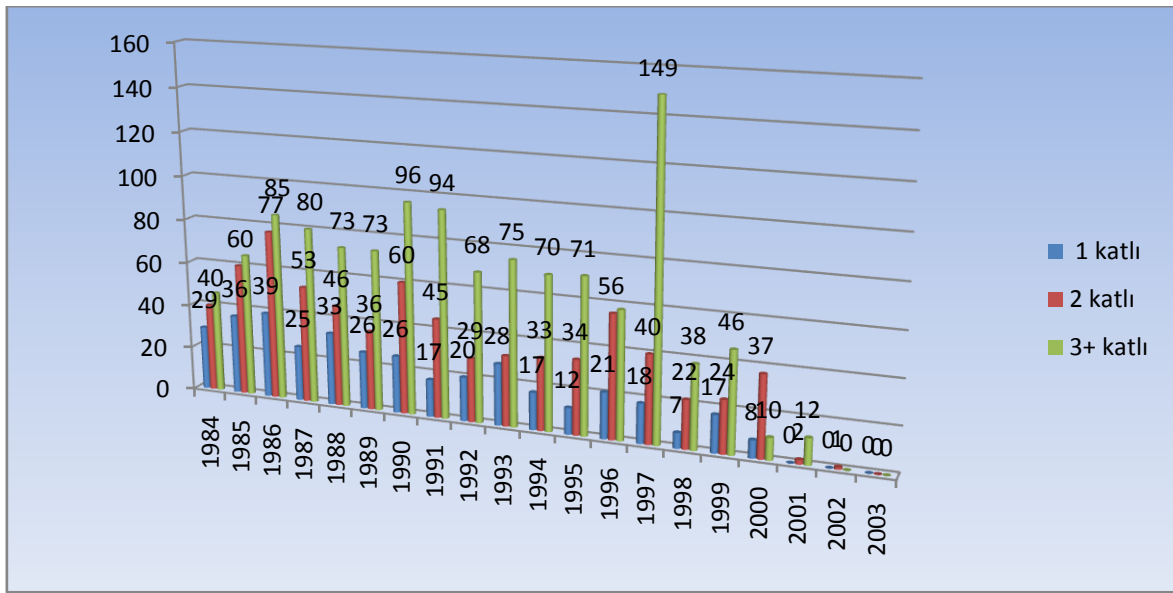
**Tablo 18** 1984-2003 LTB Sur Dışı konut ve bina gelişimi

MAHAL LE	19 84	19 85	19 86	19 87	19 88	19 89	19 90	19 91	19 92	19 93	19 94	19 95	19 96	19 97	19 98	19 99	20 00	20 01	20 02	20 03	TOP LA M
ÇAĞLA YAN	K: 2 B: 1	K: 14 B: 5	K: 9 B: 6	K: 8 B: 2	K: 1 B: 1	K: 2 B: 2	K: 1 B: 1	K: 1 B: 1	K: 3 B: 1	K: 14 B: 2	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 59 B: 25
KÖŞLÜ ÇİFTLİ K	K: 49 B: 11	K: 66 B: 18	K: 11 B: 6 18	K: 34 B: 9	K: 48 B: 8	K: 66 B: 14	K: 16 B: 6	K: 27 B: 7	K: 75 B: 9	K: 25 B: 7	K: 32 B: 10	K: 21 B: 4	K: 16 B: 4	K: 17 B: 6	K: 25 B: 7	K: 15 B: 4	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 649 B: 143
KUMSA L	K: 36 B: 9	K: 58 B: 13	K: 35 B: 7	K: 28 B: 7	K: 30 B: 8	K: 9 B: 6	K: 7 B: 5	K: 16 B: 9	K: 47 B: 7	K: 4 B: 2	K: 21 B: 4	K: 16 B: 5	K: 32 B: 6	K: 55 B: 7	K: 8 B: 2	K: 20 B: 3	K: 0 B: 0	K: 4 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 426 B: 101
YENİŞE HİR	K: 38 B: 8	K: 32 B: 10	K: 99 B: 20	K: 40 B: 15	K: 33 B: 9	K: 21 B: 8	K: 40 B: 13	K: 30 B: 14	K: 41 B: 12	K: 78 B: 12	K: 35 B: 11	K: 29 B: 7	K: 54 B: 12	K: 58 B: 14	K: 23 B: 4	K: 15 B: 3	K: 2 B: 2	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 668 B: 174
K. KAYMA KLI	K: 87 B: 41	K: 11 B: 6 57	K: 15 B: 1 53	K: 10 B: 7 51	K: 10 B: 3 46	K: 14 B: 1 49	K: 17 B: 8 66	K: 12 B: 2 45	K: 10 B: 4 30	K: 11 B: 7 43	K: 79 B: 37	K: 68 B: 32	K: 14 B: 8 28	K: 22 B: 0 59	K: 95 B: 19	K: 10 B: 5 28	K: 16 B: 12	K: 16 B: 6	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1,97 B: 3 702

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır – "/" kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)

Tablo, LTB İmar Bölümü ve Lefkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. İtalik veriler Lefkoşa Kaymakamlığından elde edilmiştir, ancak kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları yazılmıştır.

**(tablonun tümü için bkz s 93 dosyasına)**



**Grafik 11** 1984-2003 LTB SUR DIŞI kat adedine göre konut binası gelişimi

Grafik, LTB İmar Bölümü ve Lefkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.

1997'ye kadar yoğun Şekilde apartmanlaşma yaşanmıştır (Grafik 11). 13 Temmuz 1998 Kıbrıs Gazetesinde belirtildiği gibi konutta doyuma ulaŐılmıŐ olması 1997 yılı sonrası sert düşüş yaşanmasına neden olmuştur.

Gönyeli Belediyesi sınırları içindeki konut alanları gelişimi

Dalgalı bir grafikte gelişim yaşanmıştır. LTB sınırları içinde 2000 yılı sonrası gelişim durma noktasına gelmiŐken, özellikle bu dönemde istikrarlı bir gelişim yaşanmıştır. (Tablo 19)

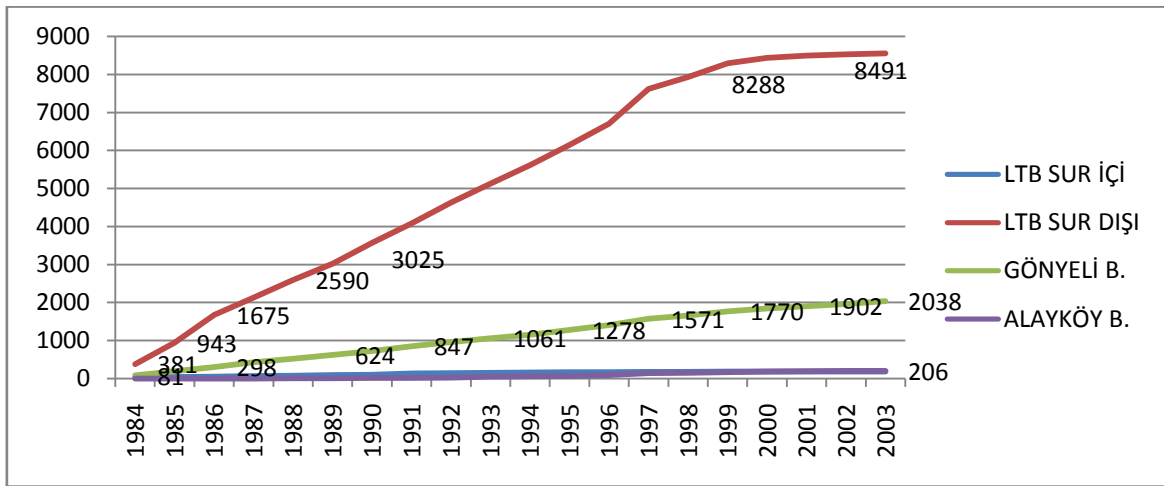
**Tablo 19** 1984-2003 Gönyeli Belediyesi konut ve bina gelişimi

MAH	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	TOP	
ALLE	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	LAM
GÖN	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:	K:
YELİ	79	10	10	12	93	10	95	12	11	97	90	12	13	16	88	10	76	55	62	73	2,014
	B:	7	5	9	B:	0	B:	8	3	B:	B:	3	0	2	B:	9	B:	B:	B:	B:	B:
	/	B:	B:	B:	/	B:	/	B:	B:	/	/	B:	B:	B:	/	B:	/	/	/	/	B:
	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

(tablonun tümü için bknz s 94 dosyasına)

**Tablo 20** 1984-2003 Alayköy Belediyesi konut ve bina gelişimi

MAHALLE	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
ALAYKÖY	K:0 B: /	K: 0 B: /	K: 0 B: /	K: 2 B: /	K: 7 B: /	K: 1 B: /	K: 5 B: /	K: 6 B: /	K: 9 B: /	K: B: /	K: 5 B: /	K: B: /	K: B: /	K: B: /

**Grafik 12** 1984-2003 LİP alanı konut gelişimi

Grafik, LTB, Lefkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak Lefkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları kullanılmıştır.

1998 yılına kadar LTB Sur Dışı alanda devamlı ve aynı oranda gelişen bir yapı varken, 1998 sonrasında düşüş ve 2000 sonrasında ise gelişmenin durma noktasına geldiği grafik 13'te görülmüştür. Gönyeli Belediye alanında ise aynı istikrarda gelişen bir yapı olduğu, LTB Sur İçi alanı ile Alayköy'ün aynı oradan neredeyse hiç gelişmediği grafik 12'den anlaşılmıştır.

(tablonun tümü için bkz s 95 dosyasına)

### 3.5 2004 Referandumunu ve Kıbrıs'ın Avrupa Birliğine Üyeliği

#### 3.5.1 Siyasal ve Sosyal Gelişmeler

24 Nisan 2004'te Annan Planı Referandumu gerçekleştirilmiş ve Türk tarafının %65'lik EVET oyuna karşın Rum tarafından %76 HAYIR kararı çıkmıştır. Böylece mevcut siyasal durum değişmemiştir, dolayısıyla Güney Kıbrıs Rum Yönetimi, Kıbrıs Cumhuriyeti adı altında Avrupa Birliğine katılmıştır. 2004-2009 CTP ağırlıklı hükümetlerin dönemi olmuştur ve 2005 yılındaki Cumhurbaşkanlığı seçimlerini de Sn. Mehmet Ali Talat kazanmıştır. Fakat Güneyde Devlet Başkanı Tasos Papadopoulos görevde olduğu süre içinde görüşmelere katılmamıştır. Dolayısıyla 2008 yılına kadar müzakereler durmuştur. 2008 yılında Rum lider Hristofyas'ın Devlet Başkanı seçilmesiyle görüşmeler hız kazanmış ve müzakereler yeniden başlamıştır. Görüşülen konulardan birisi de devlet biçimidir. Hiç kuşkusuz ki federatif devlet modeli ve bu egemenliğin bir takım ilkeler üzerine yapılmasında fikir birliğine varılmıştır. İki bölge ve her iki bölgenin de ülke olarak varlık göstermesi, ülkelerin kendi aralarında eşit olmaları ortak düşünce olmuştur.

Kiriakos Cambazis'e göre anlaşmazlığın sebebi Kıbrıslı Rum liderliği Kıbrıs Cumhuriyetinin dönüşümü üzerinde durmamaktadırlar, çünkü istedikleri KKTC'nin tanınmamasıdır. Kıbrıslı Türklerin ileride ayrılmak isteyebilecekleri ve kendilerinin devletsiz kalabilecekleri korkusunu yaşamaktadırlar (Cambazis, 2009). Referandumdan sonraki dönemde KKTC vatandaşlığı verilmesi azalmışsa da, kayıtlı ve kayıtsız işçilerin varlığı, turist adı altında turist olmayan nüfusun adada yaşamakta oluşu KKTC'nin en büyük sosyal gerçeği ve sorunlarının başında gelmektedir. Yıllara göre adadaki nüfus yapısı incelendiğinde 1978-2008 yılları arasındaki Kuzey kesimdeki nüfus artış hızı göze çarpmaktadır. (Tablo 21)

2006 yılı nüfus sayımlarına göre Lefkoşa'nın kuzeyde kalan kısmında de-jure nüfus olarak 74,319 kişi ikamet etmekte olduğu DPÖ sonuç bildirgelerinde belirtilmiştir (KKTC Başbakanlık Devlet Planlama Örgütü, 2006). Mevcut alt yapı ve kamu hizmetleri, oluşan bu sosyal yapının yükünü artık kaldıramaz hale gelmiştir. Örneğin, hastanelerin ve okulların yetersiz kalması, trafikteki yoğunluk ve sonucunda oluşan kazalar vb olaylar gösterilebilir.



**Tablo 21** 1978-2008 Kıbrıs Ada Nüfusu

NÜFUS SAYIM YILI	KUZHEY KESİM	GÜNEY KESİM	TOPLAM NÜFUS
1978 (a)	146,740	499,715	646,455
1990 (b)	198,215	-	-
1996 (c)	200,587	666,300	866,887
2006 (c)	256,644	778,700	1,035,344
2008 (c)	552,306	796,900	1,349,206

- (a) 1978 yılı tarım sayımına göre adadaki nüfus, *Yurt Dışında Yaşayan Türkler İkinci Sempozyumu Sonuç Bildirgesi*, 13-16 Kasım 1990, Lefkoşa
- (b) KKTC devleti tarafından yaptırılan sayımlar. Ulvi KESER, *Kıbrıs'ta Göç Hareketleri ve 1974 Sonrası Yaşananlar*, ÇTTAD, V/12 (2006 bahar)
- (c) Kuzeyde KKTC devleti tarafından ve Güneyde Rum Yönetimi tarafından yaptırılan sayımlar. KKTC Devleti adına KKTC Başbakanlık Devlet Planlama Örgütü, İstatistik ve Araştırma Dairesi, Rum Yönetimi adına Kıbrıs Cumhuriyeti İstatistik Birimi

1974 sonrası kuzeyde dağıtılan tapular uluslar arası alanda geçerlilik kazanmamıştır, ancak Annan Planı ile bu durumun kısmen de olsa yasallaşması gündeme gelmiştir. Planda, toprak ayarlaması yapılacak bölgelerdeki malların, her ne şekilde sahip olunursa olursun, eski sahiplerine iade edilmesi, ayarlama yapılmayacak bölgelerde ise mal, tahsisten elde edilmiş olsa bile, üzerinde herhangi bir geliştirme yapılmışsa kullanıcı tasarrufunda kalması öngörülmüştür.

2004 referandumunun etkisiyle arsa ve konut fiyatları sürekli bir artış eğilimine girmiştir. Bir anda yerli ve yabancı birçok müteahhit ve emlakçı oluşmuştur. Yoğun bir yapılaşma içine girilen bu dönemde “KKTC Şantiyeye Döndü” yorumları yapılmıştır (KKTC Şantiyeye Döndü, Ağustos 02, 2004). Sonunda Rumların AİHM’de açtıkları davalarda Türkiye taraf alınarak suçlu bulunmaya başlanmıştır. Özellikle son Orams davasının da Rum eski mal sahibi lehine sonuçlanması da tapu karmaşasını bir kez daha gündeme taşımıştır. Karar gününe kadar eşdeğer tapuların da güneyde karşılığı olmasından dolayı Türk tapuları gibi güvenli olduğu düşünülürken AİHM’in aldığı karar durumun sanıldığı gibi olmadığını göstermiştir. Bunun üzerine yabancı yatırımcılar buradan uzaklaşmaya başlamışlar, hatta buradan konut vb satın almış olanlar da bunları bir an önce satıp adadan ayrılmaya başlamışlardır. Dolayısıyla inşaat sektöründe büyük ölçüde gerileme yaşanmıştır. Buna rağmen az da olsa iç talebin oluşu bu sektörün 2010 itibariyle yavaş adımlarla da olsa ilerlemesini sağlamıştır.

Türkiye'nin tavsiyesi ile Aralık 2005'te 67/2005 sayılı yasa ile taşınmaz mal komisyonu kurulmuştur (H Atun, karşılıklı görüşme, Aralık 14, 2010). Komisyon, KKTC sınırları içinde üzerinde hak iddia edilen taşınır ve taşınmaz malların değerlendirilmesi ve tazmin, takas veya iade gibi bağlayıcı kararlar üretmesi amacıyla oluşturulmuştur (67/2005 sayılı Taşınmaz Malların Tazmini, Takası ve İadesi Yasası). İTEM yasasında kaynak olarak tanımlanan tüm mallar komisyonun değerlendirme sınırlarını belirlenmiştir. 17 Mart 2006'da faaliyete geçmiş ve Aralık 2006'da AİHM tarafından da geçerliliği kabul edilmiştir. 5 Mart 2010 tarihine kadar komisyona 455 adet başvuru yapılmıştır. Bunların 98 tanesi çözümlenmiştir. Bu bağlamda 40,062,100 İngiliz Sterlini tazminat ödenmiştir (Vikipedi, 2010).

Yasaya göre, komisyon en az 5, en çok 7 üyeden oluşmuş ve üyelerinin en az 2'si Kıbrıslı Türk, Kıbrıslı Rum, Türk, Yunan veya İngiliz vatandaşı olmayan kişiler arasından atanmıştır (67/2005 sayılı Taşınmaz Malların Tazmini, Takası ve İadesi Yasası). 2010 itibariyle komisyon 6 üyeden oluşmaktadır. Bu üyelerden üçü Kıbrıslı Türk, diğer üçü ise başka milletlerden seçilmiştir. (Tablo 22)

**Tablo 22** Taşınmaz mal komisyonu üyeleri

Adı ve soyadı	Komisyon görevi
<b>Sümer Erkmen</b>	Başkan
<b>Güngör Günkan</b>	Başkan yardımcısı
<b>Ayfer Said Erkmen</b>	Üye
<b>Daniel Tarschys</b>	Üye
<b>Hans Christian Kruger</b>	Üye
<b>Romans Mapolar</b>	Üye

[http://tr.wikipedia.org/wiki/Ta%C5%9F%C4%B1nmaz\\_Mal\\_Komisyonu](http://tr.wikipedia.org/wiki/Ta%C5%9F%C4%B1nmaz_Mal_Komisyonu)

2007 Temmuz ayında Sosyal Konut Yasası fesih edilerek yerine 63/2007 sayılı Konut Edindirme Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasayla birlikte kırsal kesim projelerinin dağıtımını ve sosyal konut biriminin verdiği konut kredileri durdurulmuştur. Bu tarihe kadar

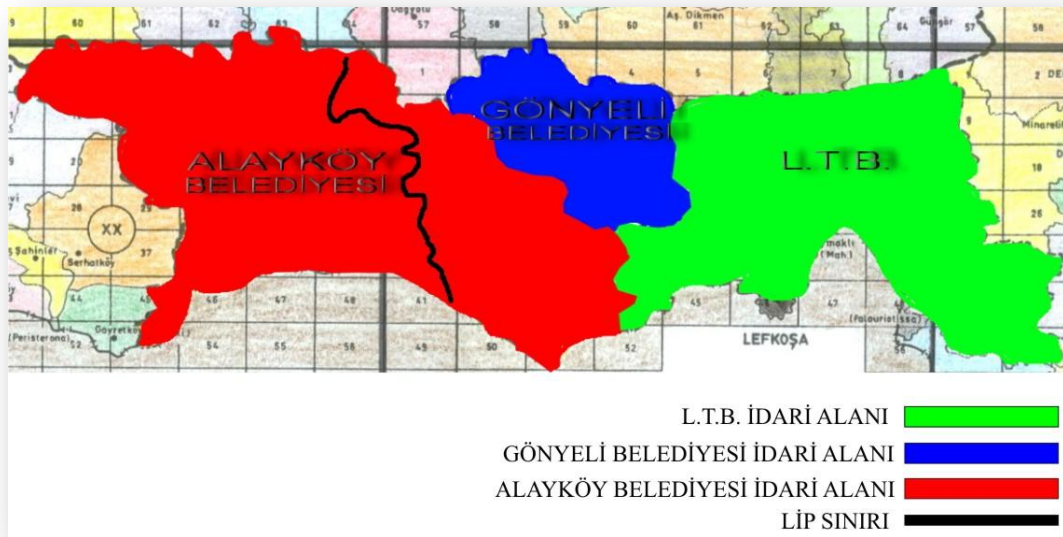
LİP alanı içerisinde dağıtılan kırsal kesim arsaları ve konut projeleri bulunmaktadır. (Tablo 23)

**Tablo 23** LİP alanı içindeki köylerde dağıtılan kırsal kesim arsaları ve projeleri verileri

Köy Adı	Dağıtılan Arsa	Verilen Proje
Alayköy	128	75
Haspolat	86	54
Hamitköy	-	13
Kanlıköy	-	4

*İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Sosyal Konut Birimi arşivi.*

1 Eylül 2008 tarihi itibarıyla KKTC'deki tüm köyler, idari yapı olarak uygun görülen belediyelere bağlanmıştır. Bu kapsamda, LİP sınırları içindeki LTB'ye Hamitköy ile Haspolat köyleri, Gönyeli Belediyesi'ne Kanlıköy ve Alayköy Belediyesi'ne de Türkeli, Yılmazköy, Gürpınar, Denya ile İki Dere köyleri bağlanmıştır. Alayköy'e bağlanan bu köyler LİP sınırları dışında bırakılmışlardır. (Şekil 26)



**Şekil 26** 2010 yılı itibarıyla LİP sınırları içindeki belediye idari sınırları Şekil, KKTC haritası taranarak elde edilmiştir

### 3.5.2 Mekânsal Yapı ve Yerleşme Karakteri

2003 sınır kapılarının açılmasından sonra mimari tasarımlarda değişim yaşandığı daha önce de belirtilmiştir. Bu dönem itibariyle binalar tek bir kütlede değil, farklı malzemelerle ve geometrilerle tanımlanan çeşitli kütlelerden oluşmuşlardır. Tek tip duvar boşlukları artık kullanılan sistemlerin artmasıyla çeşitlilik kazanmıştır. Bu dönemde konut, barınak olmaktan çıkarak lüks kavramı içinde yer almaya başlamıştır. (Şekil 27)



**Şekil 27** 2005-2008 konut binaları

LTB kent rehberi, <http://212.175.253.78:8081/kentrehberi/default.html#app=9aed&d5a1-selectedIndex=0>

2006 yılı itibariyle Lefkoşa ilçesindeki toplam konut miktarı 22,996 (Tablo24), 2008 yılı itibariyle de LİP alanı içindeki konut sayısı 24,710 (Tablo 25) olarak belirtilmiştir.

**Tablo 24** 2006 nüfus ve konut sayımı, Lefkoşa konut sayımı

	Toplam	Müstakil evler	Yarı müstakil evler	Sıra evler	Yardımcı evler	Apartman dairesi	Diğer	Belirtilmeyen
<b>Lefkoşa</b>	22,996 %100	8,112 %35,2	4,139 %18	2,172 %9,4	382 %1,6	8,109 %35,2	61 %0,2	21 %0,1

DPÖ, 2006 konut sayım, tablo 1

**Tablo 25** LİP içindeki yerleşim alanlarının 2008 konut sayısı

MAHALLE ADI	KONUT SAYISI
SELİMİYE	164
HAYDARPAŞA	139
KAFESLİ	122
İPLİK PAZARI	103
KARAMANZADE	77
ARABAHMET	393
ABDİ ÇAVUŞ	250
YENİCAMİ	290
İBRAHİM PAŞA	175
MAHMUTPAŞA	49
AYYILDIZ	156
AKKAVUK	402
ÇAĞLAYAN	432
KÖŞLÜÇİFTLİK	1,372
KUMSAL	938
YENİŞEHİR	1,763
K. KAYMAKLI	3,907
KIZILAY	1,174
MARMARA	1,075
ORTAKÖY	2,649
AYDEMET	813
HAMİTKÖY *	-
TAŞKINKÖY	1,455
GÖÇMENKÖY	1,074
HASPOLAT *	-
GÖNYELİ	5,738
KANLIKÖY*	-
ALAYKÖY*	-
<b>TOPLAM</b>	<b>24,710</b>

LTB Bilgi İşlem Bölümü ve Gönyeli Belediyesi İmar Bölümü.

\*KKTC sınırları içerisindeki tüm bölgeler 2008 sonu itibarıyla belediyelere bağlanmışlardır. Bu döneme kadar belediye dışı bölgelerden ilgili kaymakamlıklar sorumlu olmuşlardır. Dolayısıyla Hamitköy, Haspolat, Kanlıköy ve Alayköy konut miktarları Lefkoşa Kaymakamlığında tutanağı bulunmadığından tablo 24'te belirtilememiştir.

2010 itibariyle Haspolat'ta LTB tarafından sosyal konut projesi inşasına başlanmıştır. LİP'in denetleyicisi olan belediyelerin de ilgili kurallara uymuyor olduğu gözlemlenmiştir. LTB'nin sosyal konutları inşa ettiği bölgede ön görülen yapı-arsa oranlarına uymadığı belirlenmiştir. 2 kat izinli bölgede ilk etapta 4 katlı toplam 304 adet konuttan oluşan 19 blok tasarlanmış ve uygulanmıştır (Şekil 28). Ayrıca Çevre Yasası 60 konut ve üzeri olan projeler için ÇED raporu ve merkezi arıtma kurulmasını şart koşmuştur. Ancak geçmişte yapılan hatalar burada da tekrarlanmış ve izin makamı yetkileri gelişi güzel kullanılmış, bu koşullara uyulmamıştır. Aşağıda LTB Haspolat sosyal konutları şantiye alanı gösterilmiştir.



**Şekil 28** LTB Haspolat sosyal konutları şantiye alanı

Konut ve bina gelişimi tabloları hazırlanırken LTB, Lefkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi imar kayıtları kullanılmıştır. LTB'den ve Lefkoşa Kaymakamlığı'ndan 2008 yılına kadar olan veriler elde edilmiştir. Bu nedenle, tablolarda Gönyeli Belediyesi'nden elde edilen 2009 ve 2010 kayıtları kullanılmamıştır.

LTB sınırları içindeki konut alanları gelişimi

Sur İçi bölgesi

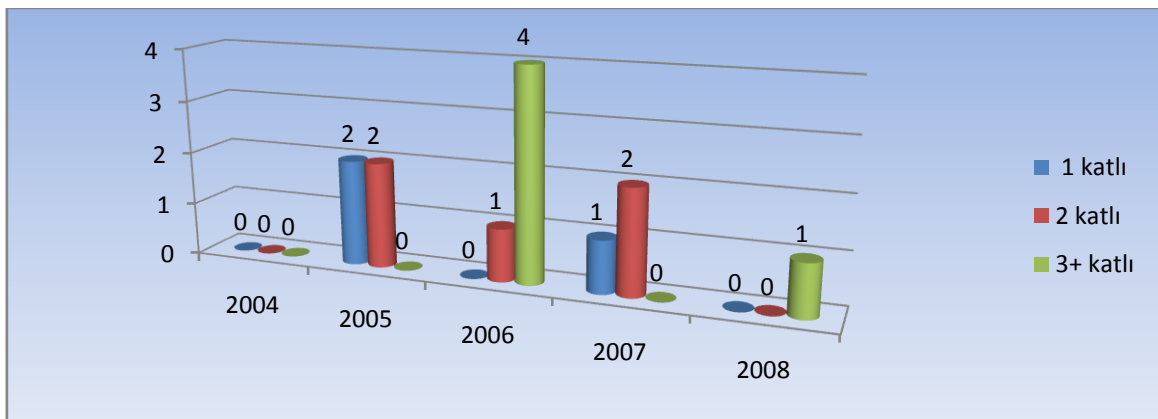
Bu bölgede gelişimin tamamlanmış olduğu ve genelde yıkılan eski binaların yerine apartman tipi konut binaları yapıldığı anlaşılmıştır (Tablo 26, Grafik 13). Mal sahiplerinin büyük çoğunluğu buradan taşınmışlar, başka konut alanlarında yeni düzen kurmuşlardır. Dolayısıyla bölgede yapılacak konut yatırımları, büyük ölçüde pansiyonculuğa yönelik olmaya başlamıştır.

**Tablo 26** 2004-2008 LTB Sur İçi konut ve bina gelişimi

MAHALLE	2004	2005	2006	2007	2008	TOPLAM
SELİMİYE	K: 0 B: 0	K: 3 B: 2	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 3 B: 2
HAYDARPAŞA	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
KAFESLİ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
İPLİK PAZARI	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
KARAMANZADE	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
ARABAHMET	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 2 B: 2	K: 0 B: 0	K: 3 B: 3
ABDİ ÇAVUŞ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
YENİCAMİ	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1
İBRAHİM PAŞA	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 33 B: 4	K: 0 B: 0	K: 3 B: 1	K: 36 B: 5
MAHMUTPAŞA	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
AYYILDIZ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1
AKKAVUK	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1
<b>TOPLAM</b>	K: 0 B: 0	K: 5 B: 4	K: 34 B: 5	K: 3 B: 3	K: 3 B: 1	K: 45 B: 13

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatmaktadır)

Tablo, LTB İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.



**Grafik 13** 2004-2008 LTB Sur İçi kat adedine göre konut gelişimi  
Grafik, LTB İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.

2004 sonrasında konut binalarına olan talebin çeşitliliği göze çarpmaktadır. (Grafik 13)

## Sur Dışı bölgesi

Sırasıyla Küçük Kaymaklı, Ortaköy, Aydemet ve Hamitköy bölgelerinde yoğun bir gelişim yaşandığı anlaşılmıştır (Tablo 27). Annan Planı Referandumu öncesinde başlayan nüfus hareketi, sonrasında da artarak devam etmiştir. Oluşan talep özel sektör tarafından yapılan yap-sat toplu konutlarla karşılanmıştır (Şekil 29). Özellikle 2006 yılında alınan inşaat izinlerinin diğer yıllardan daha fazla olduğu saptanmıştır. (Tablo 27)



**Şekil 29** Üstte: Küçük Kaymaklı'da "Öztek Sitesi", Alta: Hamitköy'de "Derya Sitesi" apartman tipi toplu konut uygulamaları

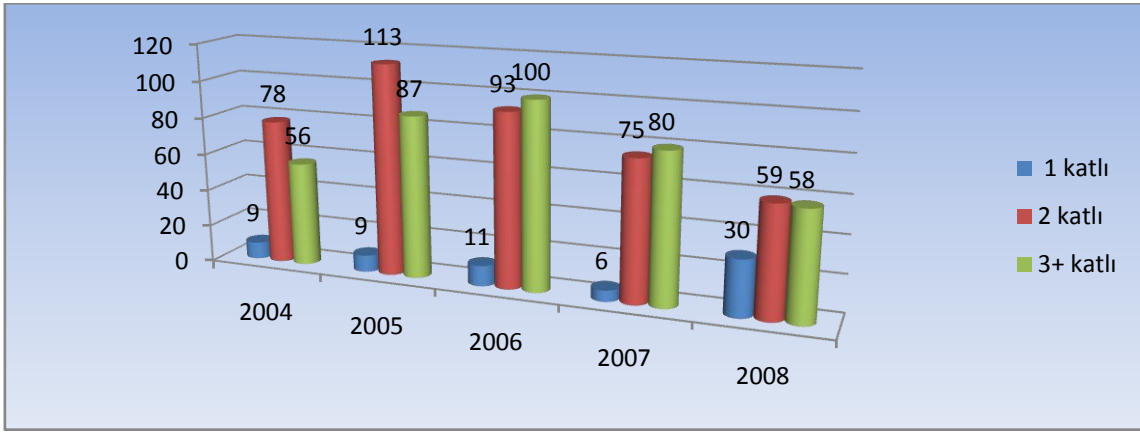


**Tablo 27** 2004-2008 LTB Sur Dışı konut ve bina gelişimi

MAHALLE	2004	2005	2006	2007	2008	TOPLAM
<b>ÇAĞLAYAN</b>	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 2 B: 1	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 3 B: 2
<b>KÖŞLÜÇİFTLİK</b>	K: 14 B: 3	K: 2 B: 2	K: 15 B: 5	K: 1 B: 1	K: 9 B: 4	K: 41 B: 15
<b>KUMSAL</b>	K: 4 B: 1	K: 9 B: 1	K: 7 B: 2	K: 8 B: 3	K: 15 B: 2	K: 43 B: 9
<b>YENİŞEHİR</b>	K: 6 B: 1	K: 9 B: 3	K: 30 B: 9	K: 11 B: 3	K: 23 B: 8	K: 79 B: 24
<b>K. KAYMAKLI</b>	K: 305 B: 69	K: 244 B: 51	K: 410 B: 72	K: 221 B: 40	K: 130 B: 44	K: 1,310 B: 276
<b>KIZILAY</b>	K: 29 B: 11	K: 58 B: 18	K: 109 B: 21	K: 120 B: 24	K: 81 B: 14	K: 397 B: 88
<b>MARMARA</b>	K: 18 B: 5	K: 54 B: 7	K: 33 B: 5	K: 46 B: 10	K: 55 B: 8	K: 206 B: 35
<b>ORTAKÖY</b>	K: 64 B: 16	K: 218 B: 69	K: 144 B: 37	K: 119 B: 29	K: 163 B: 31	K: 708 B: 182
<b>AYDEMET</b>	K: 47 B: 34	K: 113 B: 46	K: 96 B: 45	K: 78 B: 47	K: 49 B: 34	K: 383 B: 206
<b>HAMİTKÖY</b>	K: 31 B: /	K: 46 B: /	K: 45 B: /	K: 45 B: /	K: 47 B: /	K: 214 B: /
<b>TAŞKINKÖY</b>	K: 5 B: 2	K: 19 B: 5	K: 9 B: 3	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 33 B: 10
<b>GÖÇMENKÖY</b>	K: 1 B: 1	K: 15 B: 7	K: 15 B: 4	K: 25 B: 4	K: 7 B: 1	K: 63 B: 17
<b>HASPOLAT</b>	K: 1 B: /	K: 8 B: /	K: 6 B: /	K: 13 B: /	K: 11 B: /	K: 39 B: /
<b>TOPLAM</b>	K: 525 B: 143	K: 795 B: 209	K: 921 B: 204	K: 687 B: 161	K: 591 B: 147	K: 3,519 B: 864

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır – "/" kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)

Tablo, LTB İmar Bölümü ve Lefkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. İtalik veriler Lefkoşa Kaymakamlığından elde edilmiştir, ancak kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları yazılmıştır.



**Grafik 14** 2004-2008 Lefkoşa Sur Dışı kat adedine göre konut binası gelişimi

Grafik, LTB ve Lefkoşa Kaymakamlığı İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.

2004-2008 döneminde çoğunlukla iki katlı müstakil veya yarı müstakil konut binaları tercih edilmiştir. Bunun yanında apartmanlaşmanın devam ettiği de anlaşılmıştır. (Grafik 14, Şekil 30)



**Şekil 30** Üstte: Küçük Kaymaklı'da dubleks konutlardan oluşan toplu konutlardan bazıları  
Alta: Hamitköy'de dubleks konutlardan oluşan toplu konutlardan bazıları

### Gönyeli Belediyesi sınırları içindeki konut alanları gelişimi

Köy çevresinde yeni mahalleler oluşmuş ve nüfusu 2010 itibariyle yaklaşık 15,000'e ulaşmıştır. 2006 yılında yapılan KKTC nüfus sayımında Gönyelinin de-jure nüfusu 12,186 olarak açıklanmıştır (KKTC devleti tarafından yaptırılan sayımlar, 2007).

*“Gönyeli artık 2,000 kişinin yaşadığı bir köy değildir. Gönyeli köyden kente yolculuğunun son durağında 15,000 kişinin yaşadığı 20 km<sup>2</sup> alanı kapsayan bir şehir.”*(Albayrak, 2009)

Annan Planı etkisiyle başlayan iskân hareketinin, referandum sonrasında da devam etmesiyle Gönyeli çok genişlemiştir. İnşaat izni başvurularında 2006 ve 2008 yıllarında artış yaşanmıştır. Kanlıköy'de ise kendi iç ihtiyaçları doğrultusunda gelişme olduğu anlaşılmıştır (Tablo 28). 2006 yılı itibariyle Gönyeli Belediyesi sınırları dahilinde toplam 5,183 konut rapor edilmiştir (Gönyeli Belediyesi İmar Şubesi, 2010).

**Tablo 28** 2004-2008 Gönyeli Belediyesi konut ve bina gelişimi

MAHALLE	2004	2005	2006	2007	2008	TOPLAM
<b>GÖNYELİ</b>	K: 133 B: /	K: 181 B: /	K: 212 B: /	K: 147 B: /	K: 219 B: /	K: 892 B: /
<b>KANLIKÖY</b>	K: 0 B: /	K: 2 B: /	K: 1 B: /	K: 5 B: /	K: 1 B: /	K: 9 B: /
<b>TOPLAM</b>	K: 133 B: /	K: 183 B: /	K: 213 B: /	K: 152 B: /	K: 220 B: /	K: 901 B: /

*Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır – “/” kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)*

*Tablo, Gönyeli Belediyesi İmar Bölümü ve Leşkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları yazılmıştır.*

### Alayköy Belediyesi sınırları içindeki konut alanları gelişimi

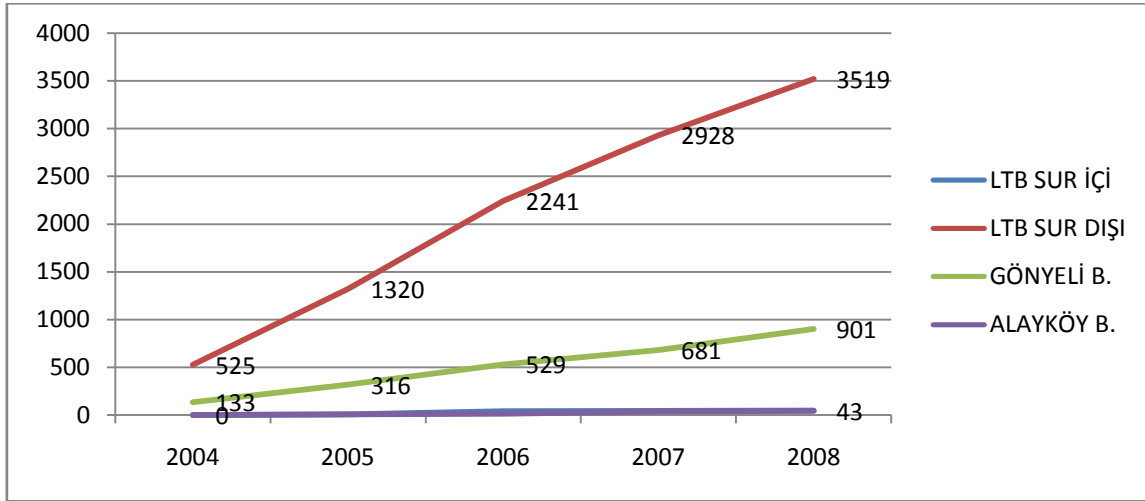
2007 yılındaki gelişimin diğer yıllara göre daha çok olduğu, ancak bu gelişimin genel içerisinde oldukça küçük bir oranda kaldığı saptanmıştır (Tablo 29). Bölgenin Rum malı oluşu ve mülkiyette belirsizlik nedeniyle yatırım yapılmadığı düşünülmüştür.

**Tablo 29** 2004-2008 Alayköy Belediyesi konut ve bina gelişimi

MAHALLE	2004	2005	2006	2007	2008	TOPLAM
ALAYKÖY	K: 0 B: /	K: 6 B: /	K: 6 B: /	K: 26 B: /	K: 5 B: /	K: 43 B: /
TOPLAM	K: 0 B: /	K: 6 B: /	K: 6 B: /	K: 26 B: /	K: 5 B: /	K: 43 B: /

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır – "/" kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)

Tablo, Lefkoşa Kaymakamlığı İmar Bölümü inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları yazılmıştır.

**Grafik 15** 2004-2008 LİP alanı konut gelişimi

Grafik, LTB, Lefkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak Lefkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları kullanılmıştır.

2004 referandum sonrası konut alanlarındaki gelişim hızla devam etmiştir. Çoğunlukla LTB Sur Dışı alanda yoğunluk yaşanmıştır. Gönyeli Belediye sınırları içindeki gelişimin de hız kesmeden yaşandığı belirlenmiştir. LTB Sur İç ve Alayköy bölgelerinde gelişim neredeyse hiç yaşanmamıştır. (Grafik 15)

## **BÖLÜM 4 GAZETE İLANLARINA GÖRE KONUT ALANLARI GELİŞİMİNİN BELİRLENMESİ**

Gazete satış ilanları, konut alanlarının gelişimini araştırmada etkili bir yöntem olmuştur. Kıbrıs Gazetesi arşivinde yapılan çalışmalardan Temmuz 1989'dan itibaren elde edilen veriler derlenerek tablo 31 ve 32 oluşturulmuştur. Tablo 31'de LİP yerleşim alanlarındaki konut ve arsa satış ilanı miktarları ve tablo 32'de ise bu bölgelerdeki arsa, ev ve apartman dairelerinin ortalama satış fiyatları belirtilmiştir. Satış hareketleri gazete ilanlarını doğrudan etkilemiştir. Tablo 31, konut alanlarındaki gelişimi incelemek için önemli bir kaynak olarak görülmüştür.

Tablo 31'den satış hareketlerinin dönemlere ayrıldığı görülmüştür. 1996-1998 ve 2006-2010 dönemleri satışların arttığı, 1989-1995 dönemi az miktarda satış yaşandığı ve 1999-2005 döneminde ise orta dereceli satışların olduğu anlaşılmıştır.

1989-1995 dönemindeki satış ilanları incelendiğinde yıllık ortalama arsa ve arazi 16 adet, konut ise 30 adet olarak hesaplanmıştır. Konut ilanları %43.4 ev, %56.6 apartman dairesinden olmuştur. Bu dönemde genel olarak satışların az yaşanmasına temel etkenin uygulanan sosyal konut politikaları olduğu saptanmıştır. Bu çerçevede devlet ve kooperatifler tarafından KKTC'de yaklaşık 3,350 adet sosyal konut inşa edilmiştir.

1996-1998 döneminde ilan miktarlarında artış yaşanmıştır. Bu dönemde yıllık ortalama 115 adet arsa ve arazi satış ilanı yayımlanmış ve %29.5'i Gönyeli'de yaşanmıştır. Konut ilanlarında ise yıllık ortalama 90 adet ev ile 109 adet apartman dairesi satış ilanı yayımlanmıştır. Bunlar %6.2 Sur İçi, %11.8 Köşklüçiftlik, %5.7 Kumsal, %14.6 Küçük Kaymaklı, %10.1 Ortaköy ve %19.6 Gönyeli bölgelerinde, %32 ise diğer 11 yerleşim alanında gerçekleşmiştir. Bu dönemde yaşanan satışlar köylerden kente olan göçler ve üniversitelere eğitime gelen yabancı öğrencilerin konut talebini karşılamak amacıyla inşa edilmiştir.

1999-2005, arsa satışlarının belli bir seviyede olduğu ve konut satışlarında dalgalanmaların yaşandığı bir dönem olmuştur. Yıllık ortalama 43 adet arsa ve arazi satış ilanı verilen bu dönemde, 57 adet ev ve 72 adet apartman dairesi ilanı gazetelerde yer almıştır. Arsa ilanları %10 Küçük Kaymaklı, %14.2 Aydemet, %10 Hamitköy ve %43.5 Gönyeli bölgelerine aittir. Diğer bölgeler ise toplam %22.3'ü oluşturmuşlardır. Konut ilanlarına

göre ise %11.4 Köşklüçiftlik, %8.9 Küçük Kaymaklı, %12.5 Ortaköy, %6.8 Taşkinköy, %24.8 Gönyeli bölgelerinde satışlar yaşanmıştır. En çok satış ilanı yayımlanan Gönyeli’de konutların %61.3’ü ev tipi olduğu hesaplanmıştır. 1999 yılından itibaren sosyal konut uygulaması gerçekleştirilmemiştir. Ayrıca 2002’de Annan Planı görüşülmeye başlanması ve yapılacak kara sahası düzenlemesinden etkilenecek kişilerin Lefkoşa gibi etkilenmeyecek bölgelere göç etmeleri önemli bir etken olmuştur. Bu nedenlerle konut talebi özel sektör eliyle yapılan inşaatlarla karşılanmaya çalışılmıştır.

En çok gelişimin yaşandığı dönem olan 2006-2010, gazete ilanlarına da yansımıştır. Daha önceki dönemlere göre ilanlarda ciddi bir artış olmuştur. Arsa ve arazilerde yıllık ortalama 148 adet, konutta ise 271 adet satış ilanı yayımlanmıştır. Bu dönemde de arsa ilanlarının %43.8’i, yani büyük çoğunluğu yine Gönyeli’de, geriye kalanlar ise %9.8 Küçük Kaymaklı, %9.5 Ortaköy, %9.5 Aydemet, %11.5 Hamitköy bölgelerinde ve toplam %15.9 ise diğer alanlarda yaşanmıştır. Konut alanları ise %5.6 Köşklüçiftlik, %17.2 Küçük Kaymaklı, %4.7 Kızılay, %12.1 Ortaköy, %3.9 Aydemet, %8.9 Hamitköy ve %33.3 Gönyeli bölgeleri ile %14.3 diğer bölgeleri kapsamıştır. En çok ilan çıkan bölgeler olan Gönyeli’de ev ve apartman dairesi satışlarının denk olduğu, Küçük Kaymaklı’da ise %83.7’sinin apartman dairesi olduğu hesaplanmıştır. Tablo 30’da bu bölgelerdeki satış ilanlarındaki artış gösterilmiştir. Buna göre Küçük Kaymaklı, Ortaköy, Hamitköy ile Gönyeli bölgelerinde yapılaşma artmış ve Köşklüçiftlik bölgesinde ise azalmıştır.

**Tablo 30** LİP alanı içindeki satış ilanı artışı

BÖLGE ADI	TAŞINMAZ MAL	1989-95	1996-98	1999-05	2006-10	ARTIŞ (%)
SUR İÇİ	Arsa					
	Konut		%6.2			
KÖŞLÜÇİFTLİK	Arsa					
	Konut		%11.8	%11.4	%5.6	(-) %53
KUMSAL	Arsa					
	Konut		%5.7			
K. KAYMAKLI	Arsa			%10	%9.8	(-) %2
	Konut		%14.6	%8.9	%17.2	(+) %18
KIZILAY	Arsa					
	Konut				%4.7	
ORTAKÖY	Arsa				%9.5	
	Konut		%10.1	%12.5	%12.1	(+) %20
AYDEMET	Arsa			%14.2	%9.5	(-) %33
	Konut				%3.9	
HAMİTKÖY	Arsa			%10	%11.5	(+) %11.5
	Konut				%8.9	
TAŞKINKÖY	Arsa					
	Konut			%6.8		
GÖNYELİ	Arsa		%29.5	%43.5	%43.8	(+) %48.4
	Konut		%19.6	%24.8	%33.3	(+) %69.8

Tablo, Kıbrıs Gazetesi satış ilanları incelenerek oluşturulmuştur

**Tablo 31** LİP yerleşim alanlarındaki satılık konut ve arazi ilanları miktar tablosu

MAHALLE		1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
SUR İÇİ	A:						1	1		3
	E:		1	1		1	2	1	21	8
	APT:						1		1	1
ÇAĞLAYAN	A:									
	E:								3	3
	APT:						2	1		
KÖŞLÜÇİFTLİK	A:						3	3	9	3
	E:		2				2	1	3	7
	APT:	4	2	2	2		14	5	18	19
KUMSAL	A:		1	1					1	
	E:								1	2
	APT:	1	1	2	1		6	1	4	13
YENİŞEHİR	A:			1			1	1	3	2
	E:		1	1			7		6	4
	APT:			2		2	5	1	5	7
K. KAYMAKLI	A:		2	2	1		5	1	8	10
	E:		2	5		1	3	2	8	9
	APT:	1	1	4			1	4	19	16
KIZILAY	A:						3		5	4
	E:							1	10	12
	APT:	1			1		2			1
MARMARA	A:						1	1	2	1
	E:			1		1			3	
	APT:	1	2						1	5
ORTAKÖY	A:		3			2	1	3	8	8
	E:			2			2	1	3	1
	APT:		1	2	5	3	1	5	14	12
AYDEMET	A:			1			1		6	21
	E:		1							
	APT:						2		5	8
HAMİTKÖY	A:			4		1	4	8	13	18
	E:	3							3	1
	APT:									2
TAŞKINKÖY	A:							1		1
	E:								9	15
	APT:							1		1
GÖÇMENKÖY	A:		2	1				3		3
	E:			1				2	5	6
	APT:	1	1	1			1	2	5	7
HASPOLAT	A:							1	8	13
	E:						1		4	2

	APT:									
GÖNYELİ	A:	2	7	4	1	1	21	11	36	41
	E:	3	2	2	1	2	22	6	20	16
	APT:		2	6	1	1	10	1	21	18
KANLIKÖY	A:									
	E:									
	APT:									
ALAYKÖY	A:						2	3	12	11
	E:						5	1	6	2
	APT:							1		
TOPLAM	A:	2	15	13	2	4	43	37	111	139
	E:	6	9	12	1	5	44	15	105	89
	APT:	9	9	19	10	6	45	22	93	110

“A”: Arsa veya arsa nitelikli arazi –“E”: Müstakil veya yarı müstakil ev – “APT”: Apartman dairesi  
Tablo, Kıbrıs gazetesi satılık konut ve arazi ilanları incelenerek oluşturulmuştur.

(tablonun tümü için bkz dosya 111-112)



Tablo 32’de LİP yerleşim alanlarının gazete ilanlarına yansıyan satış bedelleri ifade edilmiştir. Bu fiyatlamalar arsalar için 5600 ay<sup>2</sup> ve konutlar için m<sup>2</sup> olarak İngiliz Sterlini cinsinden yapılmıştır. Çünkü geçmişte ve 2010’da emlak, İngiliz Sterlini cinsinden değerlendirilmiştir. Tablo 32 kendi içinde dönemlere ayrılmıştır. 1989-1993, satış ilanlarında sadece tariflerin yapıldığı dönem olmuştur. Bu nedenle tabloda çok az bilgi yer almıştır. 1994-2000, ilanlarda tariflerle birlikte fiyatların da kullanılmaya başladığı dönem olmuştur. 2001-2003 ise ilanlarda tariflerin çoğaldığı dönem olmuştur. 2003-2010, ilan miktarının artmasıyla daha fazla ve daha sağlıklı bilgilere ulaşılmıştır. Bu durum tabloya da yansımıştır.

Bu dönemler incelendiğinde, 1989-1993 dönemindeki veri azlığından arsa ve konut değer artışları değerlendirmesi yapılamamıştır. 1994-2000 döneminde arsa fiyatlarında değişiklik yaşanmadığı, konut fiyatlarında ise yaşı veya durumuyla ilgili olarak yaşanan küçük farklılıklar görülmüştür. 2001-2003 dönemi incelendiğinde arsa fiyatlarının %20 ile %50 arasında yükseldiği hesaplanmıştır. Konut fiyatlarına bu değişikliğin yansımaması ile ilgili herhangi bir bilgiye ulaşılamamıştır. Ancak konut m<sup>2</sup> maliyeti düşürülerek bu fiyatların sabit tutulduğu düşünülmüştür. 2004-2010 döneminde arsa fiyatlarında %600’e kadar artış yaşanmıştır. En çok artışın yaşandığı bölge olarak Göçmenköy belirlenmiştir. Arsa fiyatlarındaki artışın konut fiyatlarına da yansıdığı, %100’e varan yükselişe neden olduğu anlaşılmıştır. Bu dönemde Annan Planı etkisiyle LİP alanı içindeki bölgelerde arsaya ve konuta olan talep, fiyatların artmasında önemli rol oynamıştır.

Gazete ilanlarından 1989 itibariyle konut alanlarının çoğunlukla Gönyeli’de geliştiği anlaşılmıştır. Konumu itibariyle Lefkoşa’yı Girne’ye ve Güzelyurt’a bağlayan yolların kesiştiği noktada olmasının önemli bir etkisi olmuştur. Bölgenin tamamen Türk malı arazilere sahip olması da bir diğer faktördür. 2003 sonrasındaki arazi değerlenmesinde Gönyeli’deki arsaların, Lefkoşa’daki Küçük Kaymaklı, Ortaköy gibi diğer Türk malı bölgelere göre daha aşağıdaki fiyatlara satılması da ayrı bir etkidir. Bu bölgedeki arsa fiyatları daha uygun olmasına karşın, konut satışlarında daha yüksek fiyatlarla satışlar yapılmıştır. 1989 yılı itibariyle konut ihtiyacının çoğunlukla apartman tipi konut binalarının uygulanmasıyla karşılandığı anlaşılmıştır. Özellikle 2004 sonrası yaşanan iç göçlerle Lefkoşa’da yoğun bir yapılaşma yaşanmış, Küçük Kaymaklı’da ve Gönyeli’de özel sektör eliyle çok sayıda uygulama gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde LİP uygulamada

olması, yaşanan gelişmelerin belirli bir alan içinde oluşmasını sağlamıştır. Aksi takdirde özel sektör yolu olan her arazi içinde kendine göre projeler hazırlatacağı ve dağınık bir kent gelişimine neden olacağı Girne ve Mağusa gibi plansız kentlerdeki yapılaşmadan gözlemlenmiştir.

**Tablo 32** Gazete ilanlarına göre LİP yerleşim alanlarının ortalama değer tablosu

MAHALLE		1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
SUR İÇİ	A:						5,000			
	E:									
	APT:									
ÇAĞLAYAN	A:									
	E:									
	APT:									
KÖŞLÜÇİFTLİK	A:						41,000			
	E:									
	APT:						140			200
KUMSAL	A:									
	E:									
	APT:						200			
YENİŞEHİR	A:									
	E:									
	APT:						170			140
K. KAYMAKLI	A:						15,000			
	E:						180			
	APT:									150
KIZILAY	A:									
	E:									
	APT:									
MARMARA	A:								11,000	
	E:								210	
	APT:									
ORTAKÖY	A:					12,000	14,000			
	E:			415						
	APT:								195	170
AYDEMET	A:									
	E:									
	APT:									
HAMİTKÖY	A:					10,000		6,000	10,000	
	E:	210								
	APT:									
TAŞKINKÖY	A:							10,000		
	E:									
	APT:									
GÖÇMENKÖY	A:							8,000		
	E:									
	APT:									
HASPOLAT	A:									3,000
	E:									
	APT:									
GÖNYELİ	A:			5,500			10,000			
	E:						200		215	230

	APT:			220			90		145	
KANLIKÖY	A:									
	E:									
	APT:									
ALAYKÖY	A:						2,500			
	E:									80
	APT:									

*Kaynak: Kıbrıs Gazetesi Arşiv, 1999 Mayıs-Aralık dönemine ait kayıtlar eksik olduğundan 1999 yılı incelemesi tamamlanamamıştır.*

*"Arsa" fiyatları 5,600 ay<sup>2</sup>, "Konut" fiyatları m<sup>2</sup> üzerindedir. (Fasıl 96 yasasına göre minimum arsa alanı 5,600 ay<sup>2</sup> olmalıdır),*

*(değerler İngiliz sterlini olarak ortalama satış fiyatlarıdır)*

*Tablo, Kıbrıs gazetesi satılık konut ve arazi ilanları incelenerek oluşturulmuştur.*

***(tablonun tümü için bkz dosya 115-116)***

## BÖLÜM 5 LEFKOŞA İMAR PLANI

1963 yılından itibaren Lefkoşa şehrinin Türk ve Rum bölgeleri olarak ikiye ayrıldığı daha önceki bölümlerde de belirtilmiştir. 1969 yılında Rum Yönetimi Nottingham Üniversitesi ile birlikte bir çalışma başlatarak, Lefkoşa'nın kendi idareleri altındaki bölümü için plan çalışmaları başlatmıştır. Bu gelişmeler üzerine 1972 yılında Türkler tarafından ayrı bir şehircilik birimi kurularak 1974 yılına kadar Lefkoşa'yı, Hamitköy'ü ve Gönyeli'yi kapsayan bir plan çalışması yapılmıştır. 1974 Barış Harekâtı gerçekleştiğinde bu çalışmalar büyük oranda tamamlanmıştır. Savaş sonrasında Türklerin idaresindeki alan büyümüştür, dolayısıyla yapılan çalışmalar geçerliliğini yitirmiştir. Oluşan yeni durumla beraber çalışmalar yeniden başlatılmıştır. Bu dönemde Lefkoşa ile Güzelyurt bölgelerinin ulaşımı sağlanamadığından bir yol kararı alınarak, Mağusa'dan gelen yolun Lefkoşa'nın içine girmeden Güzelyurt istikametinde devam etmesi kararlaştırılmıştır. Planlanan bu yolun kuzeyinde fuar alanı, sanayi sitesi ve spor tesisi gibi büyük arazilere ihtiyaç duyan kullanımların, güneyinde ise konut alanlarının gelişimi öngörülmüştür (LİP karar raporu, 2009).

İmar planının olmayışı, trafik karmaşası, sanayi kuruluşlarının yerleşim alanları içerisinde geliştiği güzel olması, fabrikaların atıklarını Kanlıdere'ye akıtması ve Ortaköy'deki mezbaha, LTB için dönemin başlıca sorunları olmuştur. 1976 yılında Ticari ve idari alanlar Lefkoşa Surlar içinde olduğundan trafik önemli bir sorun olmuştur. Bu nedenle Sur Dışı alanda otobüs terminali yapılması kararı alınmıştır ancak 1986 yılında hizmete girmiştir. Bu yeni uygulamayla Surlar İçine otobüs gibi büyük taşıtların girmesi yasaklanmıştır. O dönemde şehrin dışında kalan otobüs terminalinin yeri için "ovanın ortası" yorumları yapılarak tepkiler gösterilmiş, ancak konut alanlarının gelişmesiyle şehrin içerisinde kalmıştır.

Lefkoşa için önemli bir konu olan ve Rumlarla ortaklaşa olarak her aşaması yürütülen kanalizasyon çözümünden sonra Nicosia Master Plan'ın hazırlanması gündeme gelmiştir. Bu konuda Lefkoşa'nın her iki bölgesinde de sorunlar bulunmaktaydı. Kent çok dağınık büyümekteydi, tarihi eserler Lefkoşa Surlar İçinde tahrip edilmekte, trafik çözüm beklemekte ve yeşil alanların eksikliği kentte hissedilmekteydi. Bu nedenlerden ötürü, 24 Ekim 1979 tarihinde, Ledra Palas'ta dönemim Lefkoşa belediye başkanları Lellos Demetriades ve Mustafa Akıncı bir araya gelerek, yapılan görüşme sonucunda Lefkoşa'nın

bir bütün olarak planlanmasına karar vermişlerdir (Akıncı, 2010). 24 Ekim 1979 tarihinde Lefkoşa Türk Belediyesi'nin basın bildirisi aşağıdaki gibidir:

*“Lefkoşa Türk Kesimi Belediye başkanı Mustafa Akıncı ile Rum kesimi belediye başkanı Lellos Demetriades, bugün Ledra Palace Oteli'nde, Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı Kıbrıs Bürosu müdürü Mr. K.P. Dalal başkanlığında yapılan toplantıda, yeniden bir araya geldiler. Toplantıya, her iki tarafın mimar ve kent planlaması alanındaki yetkili teknik elemanları da katıldılar. Toplantıda, Lefkoşa Nazım Planı'nın (Master Plan) hazırlanması için, iki tarafın iş birliği yapması kararlaştırıldı. Bunu sağlamak için iki tarafın teknik elemanları Ledra Palace'da bir araya gelerek görüşmelerini sürdürecektir. Lefkoşa Nazım Planı projesinin hazırlanması için Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı katkıda bulunacak ve ilk adım olarak, proje için ön hazırlıkları yapmak üzere, Birleşmiş Milletler kuruluşu olan HABİTAT'tan bir uzman gelerek, Lefkoşa'da çalışmalarına başlayacaktır. Lefkoşa kanalizasyon projesi çalışmalarının başlamasından sonra, Nazım Plan Projesi, Lefkoşa'daki iki toplumun ikinci ortak çalışma alanını oluşturmaktadır. Lefkoşa Belediye Başkanlığı” (Akıncı, 2010)*

Uzun zaman süren çalışmaların ilk aşaması 1984 yılında, ikinci aşaması da 1986 yılında tamamlanmıştır. Çalışmalar sonucunda katkı koyan uzmanların tavsiyeleri aşağıda belirtilmiştir (Akıncı, 2010).

- 1- Lefkoşa'nın gelecekte derli toplu ve düzenli büyümesi benimsenmelidir.
- 2- Sur İçi sit alanı olarak ilan edilmeli ve gerekli bakım onarımlar yapılmalıdır.
- 3- Deprem ve trafik açısından koruyucu tedbirler alınmalıdır.
- 4- Erken uygulamalar için, kentin çeşitli yörelerinde somut projeler saptanmalıdır.
- 5- Sosyal konut alanlarına önem verilmeli, iş ve konut alanları birlikte düşünülmelidir.
- 6- Planlama ve şehrin gelişimi açısından kamuoyu yaratılmasına önem verilmelidir.
- 7- LİP'in uygulanmasında uluslar arası örgüt ve finans kuruluşlarının ilgilerini çekmek için sürekli çaba sarf edilmelidir.

Bölünmenin etkisiyle iki bölge arasında geçiş olmadığından her iki kesimde de mutlaka olması gereken hastane, sanayi gibi eksiklikler hissedilmiştir. Politik olarak planın stratejisi ise bu şehrin bir bütün olacağı, dolayısıyla oluşacak yeni duruma kentin kendini adapte edebilmesi için buna göre planlaması yapılmıştır. Bunun en güzel örneği Nisan 2008 tarihinde Lokmacı barikatının açılmasıyla gözlemlenmiştir. Her iki tarafta da plan

çerçevesinde yayalaştırma yapılmış olması bölgedeki bütünlüğü sağlayan bir adım olarak izlenmiştir.

30 Haziran 1989 günü KKTC Meclisinden İmar Yasası geçmiştir. Normal şartlarda önce imar yasaı sonra imar planlarının yapılması gerekmektedir. Bu yasa çıkana kadar “1946 Yolları ve Binaları Düzenleme Yasası” altında işlemler yapılmıştır. LİP sınırları içindeki gelişmeler “İmar Yasası”, “(Fasıl 96) 1946 Yolları ve Binaları Düzenleme Yasası”, “Eski Eserler Yasası” ve “Çevre Yasası” ile “Belediyeler Yasası” uyarınca yürütülmektedir (LİP karar raporu , 2009). İmar yasaı uyarınca dört tür plan hazırlanmalıdır. Bunlar, Ülkesel Fiziki Plan, İmar Planı, Öncelikli Alan Planları ve Çevre Planlarıdır.

1979 yılında LİP çalışmalarını başlatmış olan Mustafa Akıncı, 2001 yılında Başbakan Yardımcısı ve Turizm Bakanı olmasıyla, ŞPD’yi hükümet kurulurken kendi bakanlığına bağlamış ve 2001 yılında LİP’i resmileştirme fırsatı yakalamıştır. 2010 yılına gelindiğinde ise LTB ilgili bakanlık olan İç İşleri Bakanlığı’na LİP değişikliği talebinde bulunmuştur. İncelemeler sonucu bu talebi kabul edilmiş ve 4 Ocak 2011’e kadar LİP ile ilgili şikâyetleri toplaması konusunda izin verilmiştir (Üçok, karşılıklı görüşme, Kasım 29, 2010). 2014 yılından önce LİP değişikliği yapılacağı bilgisine ulaşılmıştır (Aremek, karşılıklı görüşme, Kasım 29, 2010).

## 5.1 Lefkoşa İmar Planı Karar Raporu

LİP, çalışmaların tamamlanmasından 13 yıl aradan sonra 1999 yılında Lefkoşa Emirnamesi olarak ve sonrasında 17 Nisan 2001 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak KKTC’de yürürlüğe girebilmiştir. Kuzey’de plan 20 yıllık bir süreyi kapsamış, Güney Lefkoşa’daki ise 10 yıllık periyotlar halinde yürütülmüştür. Her iki plan da beş yılda bir kez yeniden değerlendirilmiştir. Planın amaçları aşağıda belirtilmiştir:

- *“İnsanların daha sağlıklı bir çevrede yaşayacağı ve ülke içinde etkin öneme ce kimliğe sahip bir başkent yaratmak*
- *Verimli tarımsal toprakların yok olmasını önlemek*
- *Kentin dağınık bir şekilde büyümesini sınırlayıp, kademeli merkezler birliğine dayalı gelişmeyi sağlamak*
- *Ana kentsel yerleşim alanları içinde ve çevre yerleşim arasında ulaşımın daha sağlıklı gerçekleşmesini sağlayacak düzenlemeler getirmek*

- Tarihi ve kültürel değerlerin korunarak gelecek kuşaklara taşınmasını sağlamak
- Kullanımların akılcı bir şekilde dağılımını sağlamak
- İç içe geçmiş yerleşim birimlerinin kendi özgün kimliklerini geliştirmek ve uyumlu birlikteliklerini sağlamak
- Yaygın ve düzensiz gelişmeyi toparlamak ve sağlıklı hale getirmek”(LİP karar raporu , 2009)

Planın ilkeleri ise,

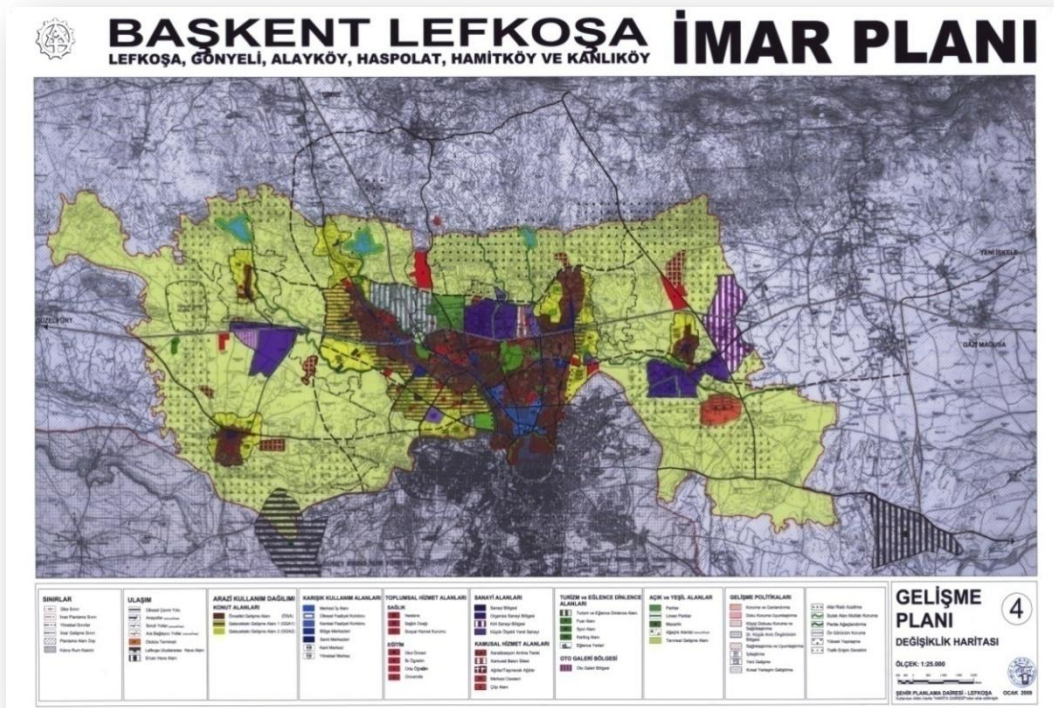
- “Planlama alanı bütününde İmar Planının uygulanması ve genel stratejisi mevcut yapılaşmış alan içerisinde gelecekteki gelişmelerin bütünleştirilmesi ve toparlanmasının gerçekleştirilmesi ve gelişmelerin belirlenmiş Öncelikli Gelişme Alanları içerisinde yer almasının sağlanması için, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarla görüş alış veriş içinde, danışma halinde olunması ve koordinasyonunun sağlanması
- Plan, insanları, çalışma alanları, konutları, geçmişte ve halen etkili olan özel ve kamu faaliyetleri ile oluşan fiziki alt yapısının dağılımı ile birlikte mevcut yerleşme birimlerinin, birbirlerini tamamlayacak biçimde, gelecekteki büyümesi ile ilgilidir. Planlama alanındaki yaşam çevrelerinin şekillenmesinde çok önemli rol oynamayan bireysel özel aktivitelerin, gelecekte de, kamu sektörünün sağlayacağı hizmetler ve çeşitli özendirici ve caydırıcı önlemlerle devam etmesi
- Gelişmelerin bütünleştirilmesi ve toparlanması stratejisinin en önemli yanı olarak, yaşam alanlarının gelecekteki gelişmesinin İmar Gelişme Sınırlarının dışına taşmasının önlenmesi ve Öncelikli Gelişme Alanları içerisinde toparlanmasının özendirilmesi
- Başkent Lefkoşa 'ya oluşturan kentsel bütünü gelişiminde; bölgesel, ülkesel denge ve kentin kuzeyi ve güneyi arasındaki ilişkilerin ve Kıbrıs'ın gelecekteki politik geleceğinde üstleneceği rolü göz önünde bulundurması
- Plan alanında, sağlıklı, işlevsel, yaşanabilir çevreler oluşturulabilmesi için, gelişmesini tamamlamış, gelişmekte olan ve henüz oluşmamış bölgelerde uygulamadaki tutumun farklılaştırılması ve yapılaşması biçimlenmiş alanlarda mülkiyet deseninin, dönüştürülmesi, yeniden düzenlenmesi bunun gerçekleştirilebilmesini ve yeni gelişme alanlarının oluşturulabilmesini özendirmek amacıyla örgütsel ve parasal konularda yasal düzenlemelerin planlanması ve programlanması
- Güvenli bir kent için, afete karşı, oluşmuş ve yapılaşmış alanlarda sağlikaştırılmaların özendirilmesi, henüz yapılaşmamış yeni gelişme alanlarında Plan kararlarının uygulanmasında zemin nitelikleri ve taşıdıkları afet riskinin dikkate alınması ve riski en aza indirecek şekilde uygulanması
- Başkent Lefkoşa 'yı oluşturan kentsel bütünü kimliğini tanımlayıcı parçası olarak çok önemli yeri tutan, Lefkoşa Suriçi ile eski mahalle dokuları, eski köy



yerleşimlerinin mevcut değerleri korunması, ve birbirleriyle ilişkileri ile özel rolleri belirlenmesi

- Surlar içi ve dışı yakın çevresinin, MİA (Merkezi İş Alanı) olarak işlerini geliştirerek sürdürmesi ve dış bölgelerde gelişecek bölgesel alt merkezlerde yürütülmesi, hafifletilmesidir.” (LİP karar raporu , 2009)

Lefkoşa ilçesi içerisinde LTB, Gönyeli Belediyesi, Alayköy Belediyesi, Değirmenlik Belediyesi ve Akıncılar Belediyesi hizmet verdiği daha önce de değinilmiştir. LİP’teki konut alanları, Lefkoşa, Gönyeli ile Hamitköy’den oluşan kentsel ana yerleşim alanı, çevre yerleşmeler olarak isimlendirilen Haspolat ve Alayköy, kırsal yerleşim olan Kanlıköy ‘den oluşmuştur (LİP karar raporu , 2009). Dolayısıyla LTB ve Gönyeli Belediyesi sınırlarının tümünü ve Alayköy Belediyesi sınırlarının bir bölümünü içine almıştır. Oluşturulan yeşil hat ve büyük su sınırı içerisinde gelişme alanları sınırlandırılmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisindeki gelişmelerin derli toplu olmasını sağlamak ve bu sınırlar içerisinde yol gösterici olması amaçlanmıştır. Bu kapsamda konut maksatlı gelişmelerin öncelikli olarak mevcut boş arsaların olduğu ve LİP öncelikli gelişim alanı (ÖGA) olarak belirlenen bölgelerde yapılmasını sağlamak ana hedef olarak belirlenmiştir. ÖGA’lar Gelişme Planında kahverengi olarak belirtilmiştir. (Harita 26)



**Harita 26** LİP gelişme planı değişiklik haritası 2009  
Şehir Planlama Dairesi

LİP karar raporunda gelişme alanları ÖGA, GGA1 ve GGA2 olarak tanımlanmıştır. İmar gelişme sınırları (İGS) içerisinde, planlama kriterlerine göre belirlenen ÖGA’larda toparlanmanın ve bütünleşmenin sağlanması, bunun için gelişmelerin bu alanlarda yer almasını özendirilmesini amaçlamıştır. GGA’lara oranla daha yüksek konut yoğunluğu öngörülmüştür. Gelecekteki gelişmelerin bu alanlarda toplanabilmesi için konut gelişmeleri ile arazi parsellemeleri özendirilmesi kararı alınmıştır. Hedeflenen oranda gelişmeleri desteklemek için ihtiyaç olan alt yapı ve spor, okul vb diğer eğlence dinlence, toplumsal ve kamu hizmetlerinin karşılanması için kamu yatırımlarının bu alanlara yönlendirilmesi kararlaştırılmıştır. Konut iş ilişkisinin sağlıklı bir şekilde oluşturulabilmesi için, uygun olan yerlerde iş ve istihdam alanları ve ilgili gelişmelerin teşvik edilmesi amaçlanmıştır (LİP karar raporu , 2009).

GGA’lar ÖGA dışındaki alanlar olarak belirlenerek, gelişmelerin daha yavaş gerçekleşmesi planlanmıştır. GGA1’lerde ÖGA’lara oranla daha düşük yoğunluk öngörülmüştür. Mevcut alt yapının ve parsellenmiş bölgelerin sağlıklılaştırılması ve ortak kullanım alanlarının özendirileceği raporda belirtilmiştir. GGA2’lerde ise ÖGA ve GGA1’e göre daha düşük oranda yoğunluk planlanmıştır. Parselasyona ve konut gelişmelerine izin verileceği ancak teşvik edilmeyeceği ve büyük kamu yatırımlarının bu alanlara yapılmayacağı rapor edilmiştir. Ayrıca kırsal özelliklerinden dolayı Kanlıköy’ de kırsal gelişme kriterleri uygulanacağı belirtilmiştir. GGA’lar harita 26’da sarı renkle belirtilmiştir (LİP karar raporu , 2009).

**Tablo 33** Plan alanındaki yerleşim birimlerine göre imara açılan alanlar ve nüfus dağılımı

YERLEŞME BİRİMLERİ	İDARİ ALAN		İMARA AÇILAN ALAN		NÜFUS	
	km <sup>2</sup>	%	km <sup>2</sup>	%	ADET	%
LEFKOŞA	58.4	35.2	21.6	51.8	39,176	76.0
GÖNYELİ	23.6	14.2	7.1	17	6,617	13.0
HAMİTKÖY	17	10.2	3.7	8.9	1,746	3.4
ALAYKÖY	41.4	25	3.5	8.4	2,171	4.2
HASPOLAT	17.4	10.5	4.7	11.3	1,343	3.0
KANLIKÖY	7.8	4.7	1.1	2.6	181	0.4
TOPLAM	165.6	100	41.7	100	51,235	100

165.6 km<sup>2</sup> alanı kapsayan LİP alanında yaklaşık 41km<sup>2</sup> alan imara açılmıştır (Tablo 33). LİP'te 2000 yılındaki planlama alanı içerisindeki nüfusun 51,234 olduğu ve bunun %75'inin Lefkoşa'da yaşadığı karar raporunda belirtilmiştir. Plan alanı içerisindeki nüfusun 2020 yılında 80,340 olacağı öngörülmüştür. Ancak plan alanının yaklaşık 240,000 nüfusluk kapasitesi olduğu karar raporunda belirtilmiştir (LİP karar raporu , 2009). İmar yasası uyarınca 21 Kasım 1989 tarihinde yayımlanan tüzük ile Büyük Lefkoşa İçme Suyu Su Sınırı çizilerek, gelişme alanları sınırlandırılmıştır. İmar yasası LİP'ten 5 sene sonra oluşturulmasından dolayı geçen zaman içerisinde değişen koşullar nedeniyle plan yeniden gözden geçirilmiştir. Bu süreçte halkı temsilen belediyelerle yapılan görüşmelerde birbirinden farklı görüşler ve istekler ortaya çıkmıştır. Gönyeli Belediyesi, Gönyeli'nin LİP dışında tutularak buraya özgü ayrı bir planın hazırlanmasını talep etmiştir. İmar Planı çalışması 11 Kasım 1999 tarihinde emirname olarak yayımlanıp geçiş döneminde uygulanmıştır. Bu dönemde planla ilgili tepkiler ve istekler yeniden gözden geçirilerek planın son şekli oluşturulmuştur. Buna göre Lefkoşa surları merkez kabul edilerek piramit kavramına uygun olarak merkez ile çevresinde yüksek ve yoğun yapılar, uzaklaştıkça alçak ve seyrek yapılar ön görüldüğü raporda ve yapı arsa oranı haritasında (harita 6) belirtilmiştir. (Harita 27)

2000 yılı itibariyle LİP içerisinde 18,385 adet konut olduğu saptanmış ve bunların 2,198'i apartman, geriye kalanı ise müstakil ve yarı müstakil evlerden oluştuğu rapor edilmiştir (LİP karar raporu , 2009). 1981 yılında yapılan LİP çalışmaları doğrultusunda bu alan içerisinde 6,282 adet boş arsa, 1996 yılında ise 7,852 adet boş arsa tespit edilmiştir. LİP karar raporunda, bu arsalar içerisine genel olarak ikiz konutlar yapıldığı farz edildiğinde 46,127 ek nüfus için yeterli olacağı belirtilmiştir. Bölgedeki nüfusun 20 yılda 29,000 dolaylarında artıp 80,000 olacağı öngörüldüğünde bu nüfusu mevcut arsaların bile barındırabileceği anlaşılmıştır. LİP sınırları içerisinde gelecekteki gelişmeler için kullanılacak 782.89ha arazi olduğu tespit edilmiştir. Bunların yarısının bile parsellenmesiyle nüfus kapasitesinin 24,183 kişi artacağı hesaplanmıştır. Bu dönem içerisinde inşa edilmekte olan konutların 4,955 adet olduğu ve bu konutların tamamlandığında 16,852 kişilik bir nüfus potansiyeline sahip olacağı sonucuna varılmaktadır. Mevcut binalara olabilecek ilave konutlarla da 5,789 kişilik bir nüfusun bölgede ikamet edebileceği belirlenmiştir. Planlama alanında 1996 yılı mevcut nüfusuna ek olarak 101,088 kişi için konut amaçlı gelişmeye olanak sağladığı görülmüştür (Tablo 35).

Planlama alanı 1996 yılı nüfusu 51,234 olduğuna göre 2020 yılına kadar 152,322 kişinin barınabileceği bir potansiyele sahip olduğu saptanmıştır (LİP karar raporu , 2009). Bunun yanında DPÖ' nün yaptığı nüfus projeksiyonuna göre de planlama alanı nüfusu 2020 yılın için 80,340 olarak açıklanmıştır. (Tablo 34)

**Tablo 34** Mevcut ve Gelecekteki Nüfusun Yerleşme Birimlerine Göre Dağılımı

Yerleşme Birimi	Mevcut nüfus		Gelecekteki Nüfus	
	Adet	%	Adet	%
LEFKOŞA	39,176	76,5	53400	66,6
GÖNYELİ	6,617	13,0	12,250	15,2
HAMİTKÖY	1,746	3,4	6,600	8,2
ALAYKÖY	2,171	4,2	3,840	4,7
HASPOLAT	1,343	2,6	3,860	4,8
KANLIKÖY	181	0,3	390	0,5
TOPLAM	51,234	100	80,340	100

LİP karar raporu, bölüm 6.1.1, s85

**Tablo 35** Gelişmelere bağlı potansiyel nüfusun yerleşme birimlerine dağılımı

YERLEŞME BİRİMLERİ	BOŞ ARSALARA GELEBİLECEK NÜFUS		ARAZİLERİN PARSELLENMESİ İLE GELEBİLECEK NÜFUS		YARIM İNŞAATLARLA GELEBİLECEK NÜFUS		EK KONUTLARLA GELEBİLECEK NÜFUS		GELEBİLECEK TOPLAM NÜFUS	
	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%
LEFKOŞA	29736	55.3	10370	43	11577	69	4535	78.3	58050	57.4
GÖNYELİ	16456	31	5032	21	4365	26	503	8.7	24960	24.6
HAMİTKÖY	4270	8	4613	19	765	4.3	268	4.6	10178	10
ALAYKÖY	1360	2.5	2152	9	60	0.3	281	4.8	3850	4
HASPOLAT	1742	3.2	1062	4	60	0.3	173	3	3042	3
KANLIKÖY	0	0	954	3	25	0.1	29	0.6	1008	1
TOPLAM	53564	100	24183	100	16852	100	5789	100	101088	100

LİP karar raporu, şehir planlama dairesi 1996 arazi kullanım çalışmaları

Lefkoşa yayılarak Gönyeli ve Hamitköy ile içi içe geçmiştir. Lefkoşa'nın Gönyeli'ye doğru yayılması sonucu Yenikent Mahallesi ve Hamitköy'e doğru yayılması sonucu birçok yeni sokaklar meydana gelmiştir. Böylece üç ana yerleşim alanı oluşmuştur. Konut ana kullanım olarak belirlenmiş ve LİP'de en büyük alan buna ayrılmıştır. 2020 yılında planlama alanındaki toplam konut ve arazi gereksinimi aşağıda aktarılmıştır. (Tablo 36)

**Tablo 36** 2020 yılında planlama alanında toplam konut ve arazi gereksinimi

<b>1-Konut gereksinimi</b>	Adet
Projekte nüfus	80340
Hane büyüklüğü	3.4
Gereksinim konut	23500
Mevcut konut stoku	16080
Eksi(-): yenilenmesi gereken standart dışı konutlar (% 12)	1930
Kullanılabilir konut stoku	14150
Konut açığı	9350
Artı (+) gelecekte eskiyecek konut gereksinimi (% 10)	1415
<b>Toplam konut gereksinimi</b>	<b>10765</b>
<b>2-Arazi gereksinimi</b>	
Eksi (-): bina bulunan arsalara gelebilecek konut	3370
- standart dışı konutların %50'si	966
- gelecekteki standart dışı konutların %50'si	709
- müstakil ve ikiz konutlara eklenecek konutlar	1695
Gereksinim olan konut adeti	7391
Gereksinim olan boş arsa	
- her arsaya iki konut	3695
- her arsaya üç konut	2465
<b>3-Mevcut boş arsa stoku</b>	
ÖGA	4211
GGA	3641
<b>Toplam</b>	<b>7852</b>

*LİP karar raporu, s 90 (1996 ŞPD Arazi kullanım araştırmaları ve planlama çalışmaları)*

2020 yılı itibariyle toplam 10,765 konut gereksinimi olduğu hesaplanmıştır (Tablo 36). Buna göre 20 yıllık süreç içerisinde yıllık 538 yeni konutun inşa edilmesi gerektiği sonucu çıkarılmıştır (LİP karar raporu , 2009).

Plan alanındaki ana yerleşim alanları (Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy) pek çok özellikleri bakımından benzer ancak ulaşım, mülkiyet deseni, çevre düzeni, bina biçimleri, açık ve kapalı alan oranları, kullanılan malzeme ve üslup bakımından karakteristik farklılıklar gösterdikleri gibi kendi içinde ortak özellikler de barındırmışlardır. Karar raporunda bu alanların bir merkez etrafında oluşmadıklarına, ancak eskiden yani 1950-1970 döneminde

gelişimleri olmuş alanların çoğunda ilkokul bulunduğuna değinilmiştir (LİP karar raporu, 2009).

Lefkoşa'nın en eski mahallelerinden oluşan merkezi bölgeleri ile eski gelişim alanları çoğunlukla yapı adaları %70 oranında yapılaşmasını ve oluşumunu tamamlamış, karakteri oturmuş konut alanlarıdır. Eski gelişme bölgesinde, 2009 itibariyle yapılaşma bakımından henüz tamamlanmamış olan büyük alanlar da mevcuttur. Bu alanlarda adaların bazıları yarı yarıya boş veya inşa halindedir. Eski köy yerleşimlerinin yapılaşma bakımından ortak özellikleri bulunmasına karşın, her yerleşkenin kendine has özellikleri de mevcuttur.

Kentsel Ana Yerleşim alanının gelişim sürecinde 20.yy'ın son çeyreğinden itibaren parsellemelerle oluşmaya başlayan ve özellikle 1980'lerde yoğun olarak Gönyeli'de Yeni Kent ve Hamitköy'ün güney kesiminde yaşanan eski köy yerleşimindeki konut alanlarındaki gelişimler ve Lefkoşa'nın kendi sınırları dışına taşması sonucu birleşmişlerdir. Bu birleşim sırasında yeni konut alanları oluşmuştur. Bu alanlar bir merkez etrafında oluşmamış ve okul alanları ile yeşil alanları bulunmamaktadır. Yapılaşma parça parça olmuş ve 2009 itibariyle gelişimini %70 tamamlamış yapı adalarının yanı sıra hiç başlamamış olanları da gözlemlenmiştir (LİP karar raporu, 2009).

Çevre yerleşme alanları olarak Alayköy ile Haspolat'ta sınıra yakın olmaları nedeniyle yoğun bir gelişme yaşanmamıştır. Bu yerleşimler kendi ihtiyaçları doğrultusunda gelişmişlerdir. Kanlıköy ise kırsal bir yerleşme olmasıyla diğer yerleşim alanlarından farklıdır (LİP karar raporu, 2009).

Planda öngörülen nüfus dağılımı ile fiziksel, sosyal ve ekonomik hedeflerin gerçekleşmesi ve yapı alanlarının bütünlüğünü ve karakterini korumak için belirlenen ana hedefler aşağıdaki gibidir:

- *“Mevcut arsa ile altyapı kapasitesini kullanmak ve tüm gelir gruplarının konut tipi büyüklüğü, maliyetleri gibi benzeri türdeki çok çeşitli gereksinimlerini karşılamak için konut amaçlı gelişmelerin, esas olarak ÖGA'lar belli türdeki konut gelişimlerinin GGA'da yer almasının özendirilmesi*
- *Konut gelişimindeki maliyeti düşürmek için gerek kamu ve gerekse de özel girişimciler tarafından yapılan sosyal konut ve toplu konut gelişmeleri için olanakları ve fırsatları artırmak*

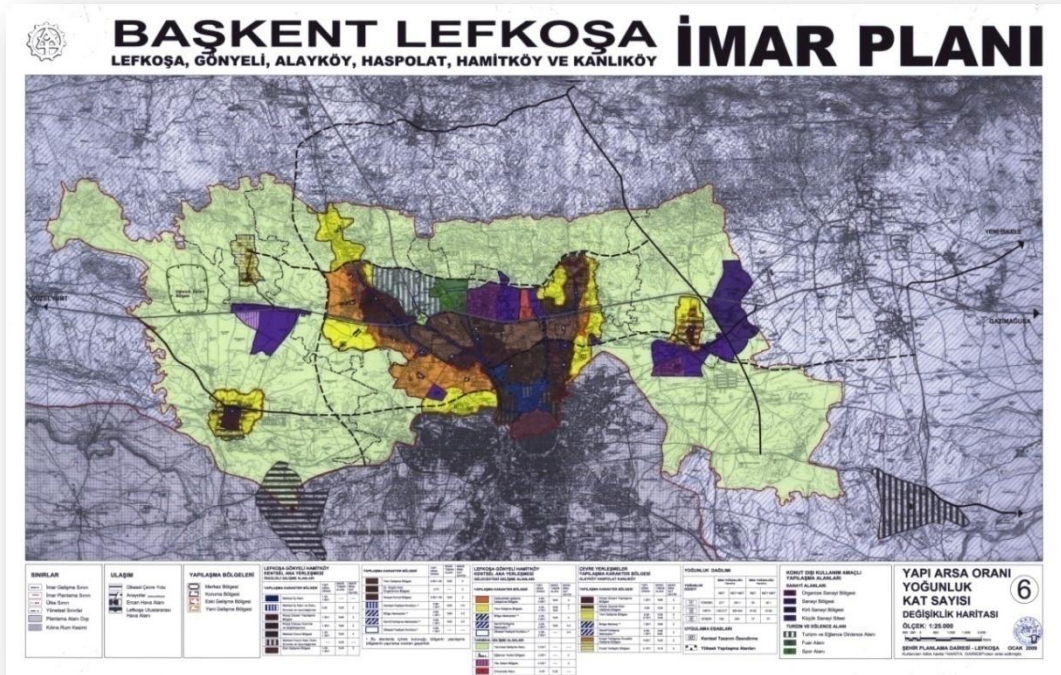
- *Farklı konut türlerine göre yerel hizmetler, toplumsal hizmetler ve uygun kentsel donanımları ve ulaşılabilirliği sağlayarak konut alanlarında işlevsel ilişki kurmak ve konut çevre kalitesini artırmak*
- *Planlanmış ortak alanlar ve kullanımlar, çevre kalite ve mali standartları sağlamayı amaçlayan kapsamlı konut gelişmelerinin uygun yerlerde gerçekleştirilmesini sağlamak için, kentsel tasarım ve benzeri türde özendirici koşullar ve mekânizmalar yaratmak*
- *Oluşumu %70 oranında biçimlenmiş alanlarda yeni gelişmelerin uyumlaştırılmasını sağlamak; Karakteri oluşmuş bölgelerde karakter parçalarının analizine bağlı olarak yeni gelişmelerin uyumlu katılımını sağlamak*
- *Eski konut dokusu ile yeni gelişme alanlarındaki gelişmelerin uyumlaştırılmasını sağlamak*
- *Eski konut dokusunun sağlıklılaştırılmasını ve eskiyen konutların yenilenmesini sağlamak, tarihi, mimari ve kültürel değere sahip binaları korumak ve doku bütünlüğü olan eski alanların korunması ve geliştirilmesi için uygun koşullar yaratmak*
- *Parsellenmiş ancak yapılaşmamış alanlarda planda öngörülen işlevsel yapıya uygun olarak, okul, yeşil alan ve benzeri türden ortak alanların gerçekleştirilmesini sağlayabilmek için özendirici mekanizmalar geliştirmek*
- *Yeni konut gelişme alanlarında kapsamlı konut gelişmelerinin gerçekleşmesini sağlamak (LİP karar raporu, 2009)*

Karar raporunda izlenmesi gereken politika ve önerilere de yer verilmiştir. Buna göre arazi değerleri düzenleme, kullanımı özendirme sistemi kurularak ÖGA içerisinde bulunan boş arsalarda yapılaşmanın özendirileceği düşünülmüştür. Ayrıca uzun dönemli konut kredileriyle düşük gelirli insanların arsa alımları sağlanarak bu sayede kısa vadede bu arsalarda konut gelişimleri oluşabileceği öngörülmüştür.

Kamu sektörünün konut alanında aktif olmasının yapıcı olacağı belirtilmiştir (1980 yılında düzenlenen birinci konut kurultayı sonunda yapılan öneriler de kamunun konut sektöründe doğrudan yer almasının sağlanması yönünde olmuştur). Raporla, oluşumunu tamamlamamış konut alanlarıyla ilgili olarak gelişmekte olan bölgeler ile yeni gelişecek veya henüz gelişmemiş olanlara farklı kuralların uygulanması gerektiği görüşü yer almıştır. Gelişimi tamamlanmış adalarda mevcut dokunun ve karakterin ortalaması dikkate alınarak yeni oluşum buna göre şekillendirilmiştir. Kentsel tasarıma önem verilmesi gerektiği ve eski konutların rehabilite edilmeleri ifade edilmiştir. Toplumsal sosyal gereksinimlere, iş alanlarına kolay ulaşılabilirlik, mevcut binalarla yeni tasarlanacak olanların uyum içinde

olması ve yapılacak gelişmelerde çevrenin göz önünde tutulabilmesinin gerekliliğine değinilmiştir.

Rapora göre plan alanında yoğunluk denetimi yapı-arsa oranıyla yapılmıştır. Plan yürürlüğe girene kadar bölgede Fasıllık 96 olarak bilinen yasaya göre yapılaşma gerçekleşmiş ve %220 yapı arsa oranı ile tabanda %50 kullanım ve yol genişliğine bağlı olarak 55 derecelik açı ile en fazla 12 kata kadar inşa hakkı tanınmıştır. Dolayısıyla genel olarak konut gelişimi farklı tip ve oranlarda yaşanmıştır. Köy içlerinde ise bu kanuna göre 2 kata kadar %60 taban alanı ve %120 toplam inşaat alanı ile yol cephesinin tümüne ve yan sınırların %60'ına kadar bina yerleştirilebilirken, 3 katta %60 taban alanı ve %180 kullanım alanı ile arsa sınırlarından 1.5 m içe çekilmesi ve 3 kattan daha fazla olanlarda ise ayrıntı nizam kurallarının uygulanması gerçekleşmiştir. Sur İçi bölgesinde ise yol genişliğinin bir buçuk katına kadar bina yüksekliğine izin verilmiştir. Dolayısıyla %100 taban alanı kullanım hakkı bulunan bu bölgede, bazı alanlarda 4-6 katlı binalar oluşmuştur.



**Harita 27** LİP yapı-arsa oranı, yoğunluk, kat sayısı haritası  
Şehir Planlama Dairesi

LİP ile bu uygulama revize edilerek yeni yapı-arsa oranları oluşturulmuştur. Yukarıda yapı-arsa oranı, yoğunluk ve kat sayısı belirtilmiştir (Harita 27). Plana göre ÖGA içindeki



kentsel ana yerleşim alanlarında %70 ile %135 olarak yapı arsa oranları değiştirilirken, yüksekliği de 2 ile 4 kat arasında değişim göstermiştir. Bu oran kent merkezlerine yaklaştıkça artmıştır. Eski köy yerleşmelerinde yapılaşma 2 katla sınırlandırılarak %120 kullanım alanı ön görülmüştür. Çevre yerleşimlerde ise bu oran %80 olarak uygulanmıştır. Kırsal yerleşim alanı Kanlıköy’de ise bir dönümlük parsel içerisinde gerçekleştirilecek gelişmeler için yapı-arsa oranı %60 olarak uygulanmıştır.

“Söz konusu alan içerisinde yer alan yapılaşma karakter bölgeleri:

- *Merkezi konut bölgesi*
- *Merkezi konut alanı doku koruma ve uyumlaştırma*
- *Eski gelişme bölgesi*
- *Köy içi çevresi eski gelişme bölgesi*
- *Yeni gelişme bölgesi*
- *Sosyal konut bölgesi*
- *Doktor Küçük Anıtı ön görünüm bölgesi*
- *Kırsal yerleşme öncelikli gelişme bölgesi*
- *Eski köy içleri*
- *Tarihi Sur İçleri”*(LİP karar raporu, 2009)

olarak 10 gruba ayrılmıştır. Merkezi konut bölgesinde gelişim %120 ile %135 yapı-arsa oranları ile en fazla 4 katlı olacak şekilde uygulanmış ve buna göre net net nüfus yoğunluğunun 300-451 kişi/hektar olacağı belirtilmiştir (net nüfus yoğunluğu bir hektardaki yollar ve yeşil alanlar dahil oluşan nüfusu anlatmaktayken, net net nüfus yoğunluğu herhangi bir alandan yollar ve yeşil alanlar çıkarıldıktan sonra geriye kalan bir hektardaki nüfusu anlatmaktadır). Eski gelişme bölgelerinde ise yapı-arsa oranları, taban alanları %40 ve toplam kullanım alanı %100 ile %120 arasında değişiklik göstermiştir. Bununla beraber kat adedi en fazla 3 olacak ve net net nüfus yoğunluğu 250-400 kişi/hektar olarak belirtilmiştir. Köy içi çevresi eski gelişim bölgelerinde yapı-arsa oranı tabanda %40 toplamda %80 ve 2 katı geçmeyecek gelişimlere izin verilmiştir. Bu alandaki net net nüfus yoğunluğu 200-266 kişi/hektar olarak değişmiştir. Yeni gelişim bölgelerinde yapı-arsa oranları tabanda %50 ve toplam kullanım alanı olarak %80 ile %100 arasında değişmiştir. En çok 3 katlı gelişim yapılabilecek bu alanlarda net net nüfus yoğunluğu 200-333 kişi/hektar olarak belirlenmiştir. Sosyal konut bölgesinde ise gelişim 2 katla sınırlandırılırken, yapı-arsa oranı tabanda %40 ve toplamda %80 ile %100 olarak belirtilmiş ve net net nüfus yoğunlukları ise 200-333 kişi/hektar olarak değişmiştir. Doktor

Küçük Anıtı ön görünümü bölgesinde bu oran tabanda %40 toplamda ise %70 olarak belirlenmiştir. Bu bölgede bina yüksekliği 7.6 metre olarak sınırlandırılmıştır. Ayrıca net net nüfus yoğunluğu 233 kişi/hektar olarak belirtilmiştir. Kırsal yerleşme öncelikli gelişme bölgesinde ise yapı-arsa oranı tabanda %40 toplamda %60, kat adedi 2 ve net net nüfus yoğunluğu 150-200 kişi/hektar olarak raporda yer almıştır. Eski köy içlerinde ise daha önce de belirtildiği gibi yapı-arsa oranı taban %60 toplam %120 ve bina kat sayısı 2 olarak belirtilmiştir. Tarihi Sur İçi bölgede konut alanlarında eğer bina tek katlı yapılaşma alanındaysa tabanda %100, kat sayısı 2 ise en fazla kullanılabilir taban alanı %70 olarak sınırlandırılmıştır (LİP karar raporu, 2009).

ÖGA dışında GGA olduğuna daha önce de değinilmiştir.

Söz konusu alan içerisinde yer alan yapılaşma karakter bölgeleri;

- Gelecekteki gelişme iyileştirme bölgesi (GGA 1)
- Yeni gelişme bölgesi (GGA 2)
- Kırsal yerleşim bölgesi

GGA1 bölgelerinde yapı-arsa oranı tabanda %40 ve toplamda %60 ile %80 olarak değişiklik göstermiştir. Kat adedi üç olarak sınırlandırılmış ve net net nüfus yoğunlukları da 150-266 kişi/hektar olarak belirlenmiştir. 4 hektar ve üzeri parsellemelerde ise yapı-arsa oranında çeşitli haklar tanınmıştır. GGA 2 bölgelerinde yapı-arsa oranı %50 ile %70 arasında, taban alanı %30 olarak belirtilmiştir. En çok 2 katlı gelişimlerin yapılabileceği bu alanda net net nüfus yoğunluğu 125-233 kişi/hektar olarak değerlendirilmiştir. Yine bu alanda da 4 hektar ve üzeri parsellemelerde ise yapı-arsa oranında çeşitli haklar tanınmıştır. Kırsal yerleşim bölgesinde ise yapı-arsa oranı %15 olarak, kat adedi de iki olarak belirtilmiştir.

Gelişim alanları içerisinde konut dışında karma kullanım alanları da mevcuttur. Bunlar Merkezi İş Alanı (MİA), Bölge Merkezleri ile Kentsel Faaliyet Koridorları, Semt Merkezleri ve Ülkesel Faaliyet Koridoru gibi alanlar olarak belirtilmiştir. MİA'da yapılacak gelişimlerde yapı-arsa oranı %135 ile %180 arasında değişim göstermiştir. Alanı en fazla 15,00m<sup>2</sup> olan parsel için bu oran %135, 1,500m<sup>2</sup> ile 2,500m<sup>2</sup> arası olanlarda bu oran %150 ve en az 2,500m<sup>2</sup> olanlar için ise %180 olarak uygulanmakta olduğu ifade

edilmiştir. Bu bölgelerde, inşaat alanının %70'i konut dışı kullanım olacak şekilde tasarlanması koşulu konmuştur. MİA'da yer alan doku bütünlüğüne sahip Yenişehir mahallesinde, bina taban alanı %25'i aşmayacak şekilde 2 katlı gelişimlere izin verilmiş, bu arsa üzerinde ulu yani gelişimi uzun yıllar alan ağaç bulunmaktaysa kesinlikle kesilmemesi veya kesilebilecek türde ağaçlar varsa gösterilen bir başka alana iki adet aynı ağaçtan dikilmesi gerekliliğine değinilmiştir. Buna rağmen Atatürk Caddesi üzerinde 2008 yılında Kemja Ticaret binasının inşası sırasında, caddenin tanımlayıcısı ve inşaatı engellemeyecek bir konumda olan yarım yüzyıllık çam ağacı yasak olmasına rağmen denetimsizlikten kesilmiştir.

Bölge merkezleri ve kentsel faaliyet koridorlarındaki gelişmelerde, konut dışı kullanımlarla konutun birlikte kullanılması yapı-arsa oranlarıyla özendirilmeye çalışılmıştır. Bu alanlarda tabanda %50 ve bölge merkezlerinde toplam %80-%120 kullanım varken, kentsel faaliyet koridorlarında bu oran %80-%135 olarak belirtilmiştir. Bu kapsamda değerlendirilmesi için en az %30 ve en fazla %70 konut dışı kullanım olması şartı konmuştur. Semt merkezlerinde ise yine aynı şekilde konut dışı kullanım ile konutun birlikte kullanılması özendirilmesi kararlaştırılmıştır. Bu bağlamda kullanımın en az %30'u en fazla %50'si veya zemin katın tamamının konut dışı kullanım olması aranmıştır. Ülkesel faaliyet koridorlarında ise konut kullanımı olmayan gelişimlere izin verilmiştir. Bu alanda da yapı-arsa oranı olarak %80-%120 uygulanmakta olduğu belirtilmiştir.

Yüksek binalar politikaları çerçevesinde bölgesel merkezler ve faaliyet koridorlarında bölgelerin görsel olarak ayırt edilebilmesi için 3-5 katlı orta yükseklikteki binaların yapılabilmesi ve MİA içinde arsa sınırından 75derecelik açı ile yapı arsa oranı sağlanması şartı ile sınırsız kat sayısı ile yüksek binaların yapılabilmesi öngörülmüştür.

*“Kısıtlı sayıda yüksek binalar kentsel ana yerleşim alanının biçimini zenginleştirmek, bu alanı oluşturan yerleşim birimlerine girişlerin, merkezi iş alanının ve buraya giden ana yolların ayırt edilebilmesi için özenle belirlenmiş bölgelerde yapılabilir. İstenilen bölgelerde yüksek binaların yapılabilmesini sağlamak için devredilebilir gelişme hakları ile yapı-arsa oranları ve/veya konut yoğunluğu artırılabilir.”* (LİP karar raporu, 2009)

1997 yılına göre planlama alanı içerisindeki bazı bölgelerin arsa değerleri tablo 37'de belirtilmiştir. Arsa fiyatlarının dış bölgelerden kent merkezine yaklaştıkça yükseldiği görülmüştür.

**Tablo 37** LİP alanında bazı bölgelerdeki 1997 yılında 520 m<sup>2</sup>'lik arsa fiyatları

Bölgeler	Birim fiyatlar	Ortalama arsa fiyatları
Köşklüçiftlik	120 \$/m <sup>2</sup>	62,400 \$
Ortaköy	44 \$/m <sup>2</sup>	22,800 \$
Hamitköy	32 \$/m <sup>2</sup>	16,640 \$
K. Kaymaklı	35 \$/m <sup>2</sup>	18,200 \$
Gönyeli	24 \$/m <sup>2</sup>	12,400 \$
Yenikent	32 \$/m <sup>2</sup>	16,640 \$

*LİP Karar Raporu, s 94*

## 5.2 Lefkoşa İmar Planına Eleştirel Bir Bakış

LİP'i eleştirebilmek için öncelikle kapsadığı dönem olan 2001 yılından itibaren yaşanan gelişimi irdelenmiştir. LİP alanı içerisindeki gelişim özellikle 2004 yılı itibariyle hız kazanmıştır. Sur içerisinde yapılaşma olmadığı ve çoğunlukla Küçük Kaymaklı'da, Ortaköy'de ve Gönyeli'de yeni gelişimler yaşandığı tablo 38'den anlaşılmıştır. Bunun nedeni 2004 itibariyle Annan Planı çerçevesinde Güzeyurt gibi 1963 öncesi Rum malı olan bölgelerde ikamet edenlerin yeniden göç etmesi gerekeceği, ayrıca çoğunluğu İTEM yasası çerçevesinde sahip olunan ve satılan malların Türk malı üzerinde konut alımı yapılarak değerlendirilme düşüncesi olmuştur. Bu çerçevede geneli Türk malı olup inşa yapımına müsait olan Küçük Kaymaklı'da, Ortaköy'de ve Gönyeli'de yoğun talep oluşarak LİP sınırları içinde inşaat patlaması yaşanmıştır. Yapılaşma Küçük Kaymaklı'da çoğunlukla apartmanlaşma şeklinde olurken, Ortaköy'de ise apartmanlaşmanın ve iki katlı müstakil ve yarı müstakil konutların tercih edildiği anlaşılmıştır (Tablo 38). Gönyeli ile ilgili elde edilen imar kayıtlarında konut ve bina miktarlarıyla ilgili yeterli bilgi verilmemiştir. Ancak Ortaköy benzeri bir gelişim yaşandığı anlaşılmıştır. (Tablo 31)

2001-2008 dönemi yani 8 yıllık dönem içerisinde yıllık ortalama 610 konut artışı olduğu saptanmıştır (Tablo 38). Ancak Gönyeli Belediyesi ve Lefkoşa Kaymaklığı imar kayıtlarında binaların kaç konuttan oluştuğu ve kaç katlı olduğu bilgileri verilmemiştir. Gönyeli'ye ve Hamitköy'e yapılan toplu konutlar ve apartmanlar da bu hususta değerlendirildiğinde bu rakamın 800 civarında olduğu öngörülmüştür. Halbuki, "LİP Karar Raporunda" yıllık 538 konutluk bir artış beklendiği yukarıda belirtilmiştir. 800 konuta göre nüfus hesaplandığında bölge nüfusunda 21,760 kişilik artış yaşandığı anlaşılmıştır.

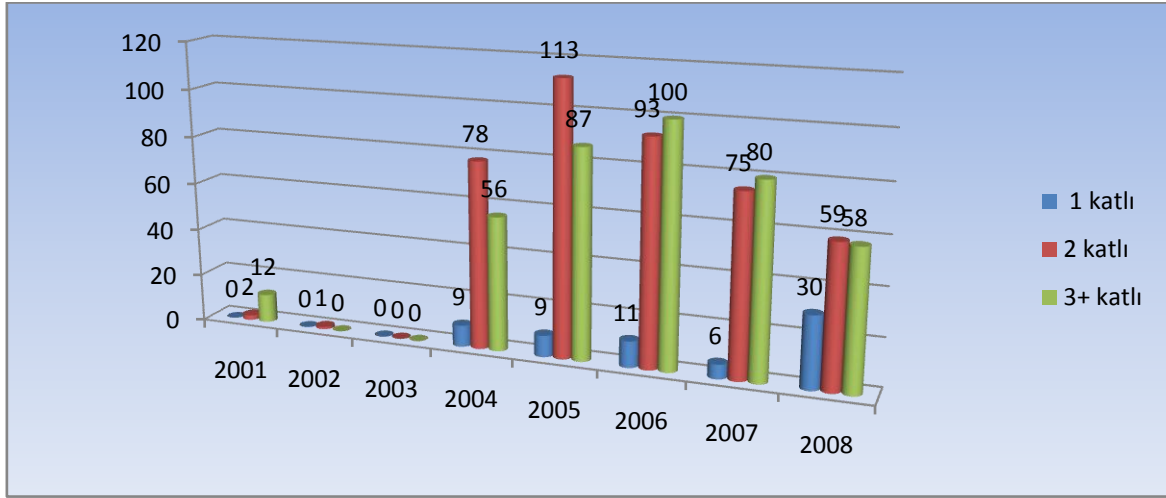
**Tablo 38** 2001-2008 LİP alanı içindeki konut ve bina gelişimi

MAHALLE	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	TOPLAM
SELİMİYE	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 3 B: 2	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 3 B: 2
HAYDARPAŞA	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
KAFESLİ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
İPLİK PAZARI	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
KARAMANZADE	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
ARABAHMET	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 2 B: 2	K: 0 B: 0	K: 3 B: 3
ABDİ ÇAVUŞ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
YENİCAMİ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1
İBRAHİM PAŞA	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 33 B: 4	K: 0 B: 0	K: 3 B: 1	K: 36 B: 5
MAHMUTPAŞA	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0
AYYILDIZ	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1
AKKAVUK	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1
ÇAĞLAYAN	K: 46 B: 28	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 46 B: 28
KÖŞLÜÇİFTLİK	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 14 B: 3	K: 2 B: 2	K: 15 B: 5	K: 1 B: 1	K: 9 B: 4	K: 41 B: 15
KUMSAL	K: 4 B: 1	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 4 B: 1	K: 9 B: 1	K: 7 B: 2	K: 8 B: 3	K: 15 B: 2	K: 47 B: 10
YENİŞEHİR	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 6 B: 1	K: 9 B: 3	K: 30 B: 9	K: 11 B: 3	K: 23 B: 8	K: 79 B: 24
K. KAYMAKLI	K: 16 B: 6	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 305 B: 69	K: 244 B: 51	K: 410 B: 72	K: 221 B: 20	K: 130 B: 44	K: 1,326 B: 282
KIZILAY	K: 3 B: 3	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 29 B: 11	K: 58 B: 18	K: 109 B: 21	K: 120 B: 24	K: 81 B: 14	K: 400 B: 91
MARMARA	K: 1 B: 1	K: 1 B: 1	K: 0 B: 0	K: 18 B: 5	K: 54 B: 7	K: 33 B: 5	K: 46 B: 10	K: 55 B: 8	K: 208 B: 37
ORTAKÖY	K: 9 B: 3	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 64 B: 16	K: 218 B: 69	K: 144 B: 37	K: 119 B: 29	K: 163 B: 31	K: 717 B: 185
AYDEMET	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 47 B: 34	K: 113 B: 46	K: 96 B: 45	K: 78 B: 47	K: 49 B: 34	K: 383 B: 206
HAMİTKÖY (a)	K: 18 B: /	K: 22 B: /	K: 21 B: /	K: 31 B: /	K: 46 B: /	K: 45 B: /	K: 45 B: /	K: 47 B: /	K: 275 B: /
TAŞKINKÖY	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 5 B: 2	K: 19 B: 5	K: 9 B: 3	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 33 B: 10
GÖÇMENKÖY	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 0 B: 0	K: 1 B: 1	K: 15 B: 7	K: 15 B: 4	K: 25 B: 4	K: 7 B: 1	K: 63 B: 17
HASPOLAT (a)	K: 8 B: /	K: 7 B: /	K: 5 B: /	K: 1 B: /	K: 8 B: /	K: 6 B: /	K: 13 B: /	K: 11 B: /	K: 59 B: /
GÖNYELİ(a)	K: 55 B: /	K: 62 B: /	K: 73 B: /	K: 133 B: /	K: 181 B: /	K: 212 B: /	K: 147 B: /	K: 219 B: /	K: 1,082 B: /
KANLIKÖY(a)	K: 0 B: /	K: 0 B: /	K: 1 B: /	K: 0 B: /	K: 2 B: /	K: 1 B: /	K: 5 B: /	K: 1 B: /	K: 10 B: /
ALAYKÖY(a)	K: 10 B: /	K: 4 B: /	K: 3 B: /	K: 0 B: /	K: 6 B: /	K: 6 B: /	K: 26 B: /	K: 5 B: /	K: 60 B: /
TOPLAM	K: 170 B: 42	K: 96 B: 1	K: 103 B: /	K: 658 B: 143	K: 989 B: 213	K: 1,172 B: 208	K: 868 B: 164	K: 818 B: 147	K: 4,874 B: 918

Notlar: k:konut, b:bina (bina: içerisinde en az bir adet konut bulunan binayı anlatır – "/" kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)

Tablo, LTB, Leşkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur.

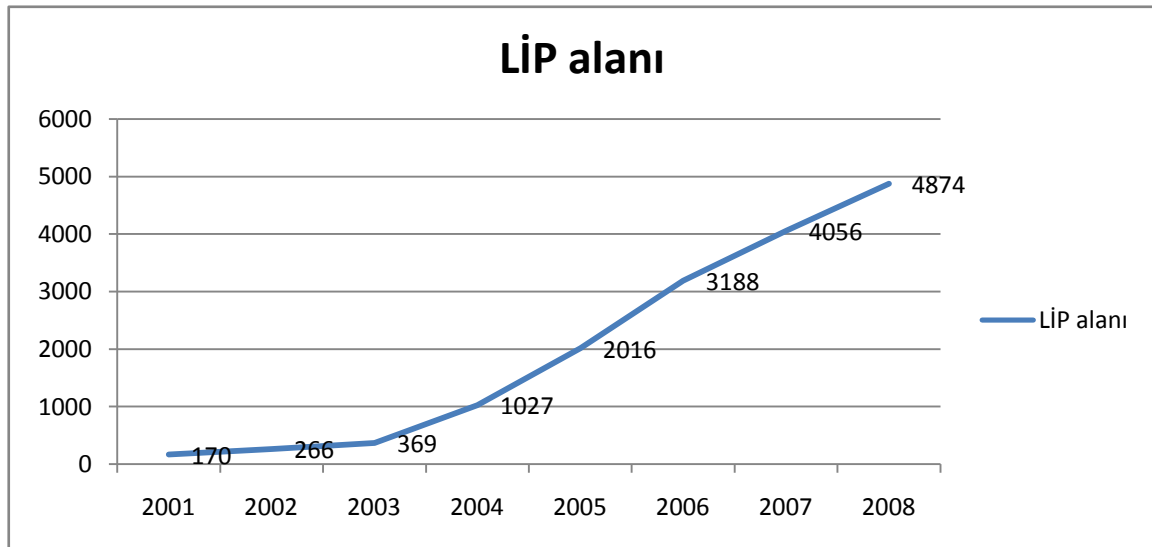
(a) İtalik veriler Leşkoşa Kaymakamlığı'ndan ve Gönyeli Belediyesi'nden elde edilmiştir, ancak kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları yazılmıştır.



**Grafik 16** 2001-2008 LİP'de kat adedine göre konut binası gelişimi

Grafik, LTB, Leşkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak Leşkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından grafiğe bu bilgiler aktarılamamıştır.

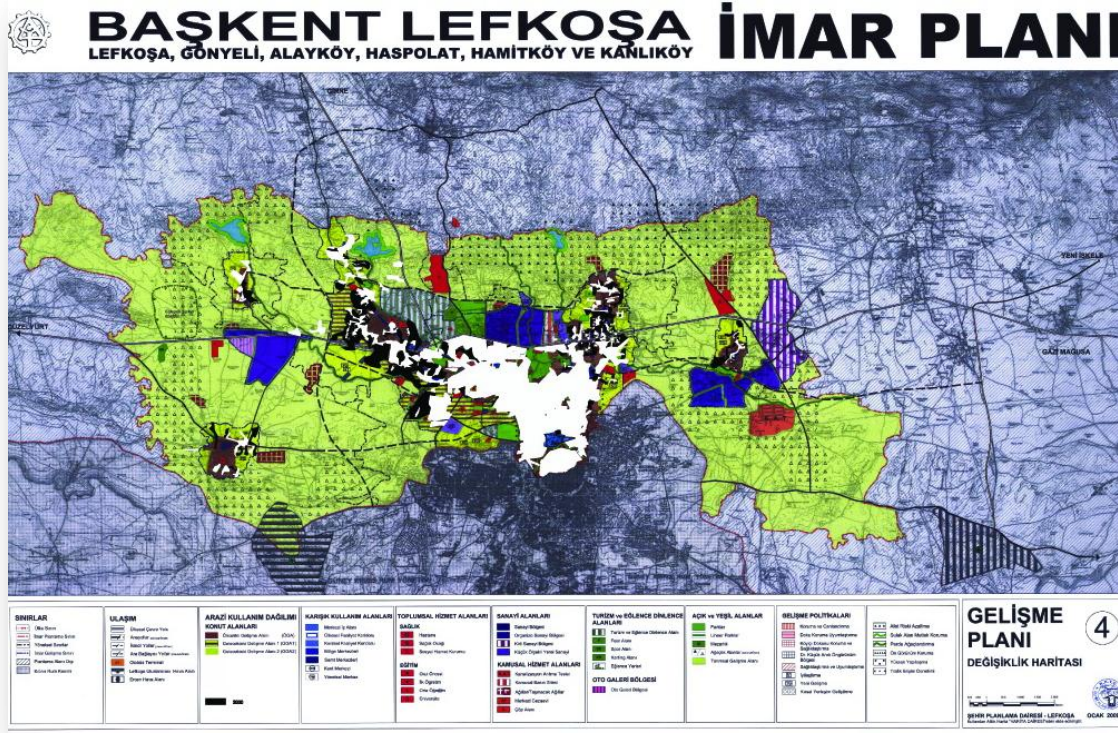
2001-2008 döneminde çoğunlukla iki katlı müstakil veya yarı müstakil konut binaları tercih edilmiştir. Bununla beraber apartmanlaşmanın devam ettiği de anlaşılmıştır. 2001-2003 döneminde Gönyeli'de gelişim yaşanmış, ancak LTB sınırları içindeki gelişim çok zayıf kalmıştır. (Grafik 16, Tablo 38)



**Grafik 17** 2001-2008 LİP alanı konut gelişimi

Grafik, LTB, Leşkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi İmar Bölümleri inşaat izni başvuru kayıtları incelenerek oluşturulmuştur. Ancak Leşkoşa Kaymakamlığı ve Gönyeli Belediyesi kayıtlarda konut ve bina miktarları olmadığından konut değeri olarak yapılan dosya başvuru miktarları kullanılmıştır.

2001-2003 döneminde kısıtlı miktarda konut gelişimi yaşanmıştır. Annan Planı ile birlikte bu durum tersine dönmüş, yoğun bir gelişim süreci içine girilmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında bu gelişimin tavan yaptığı ve sonrasında da devam ettiği görülmüştür. (Grafik 17)



### Harita 28 1956-2008 Lefkoşa gelişimi

Harita, LİP gelişme planı ile hazırlanan leke çalışmalarının montajı ile oluşturulmuştur.

LİP sonrası yaşanan gelişimin özellikle Gönyeli, Ortaköy ve Hamitköy'de yaşandığı anlaşılmıştır (Harita 28). LİP yürürlüğe girdiği dönemden itibaren yapılan uygulamaların belirlenmiş olan gelişme alanı sınırları içinde olduğu görülmüştür (Harita 28). Bu bağlamda plan başarılı olmuştur. LİP'in uygulamada olması, yaşanan gelişmelerin belirli bir alan içinde oluşmasını sağlamıştır. Aksi takdirde özel sektörün yolu olan her arazi içinde kendine göre projeler hazırlayacağı ve dağınık bir kent gelişimine neden olacağı düşünülmüştür.

LİP karar raporunda arazi fiyatlarının çok yüksek oluşunun arsaya erişilememeyi beraberinde getirdiğini, dolayısıyla da kentin dışındaki ucuz arazilerin olduğu çevrelerde parça parça gelişmelerin yaşandığı anlatılmıştır. Ancak günümüzdeki durumun farklı olduğu gözlemlenmiştir. Arsa almayı neredeyse kimse düşünmemekte, yaşadığı semt veya

konuttan daha nezih, kaliteli, lüks olabilecek ve özel sektör tarafından yapılan konutlara olan ilginin arttığı gözlenmiştir. Yani konut anlayışı sadece barınak olmaktan çıkmıştır. Ayrıca bu dönemde bankalar düşük faizli ve uzun vadeli konut kredisi imkânları sunmuşlardır. Örneğin 2010 yılı itibarıyla Garanti Bankası ve Türkiye İş Bankası aylık %0,95 faiz oranıyla 120 aylık konut kredisi sağlamışlardır.

LİP karar raporunda yüksek yoğunluklu yapı arsa oranı yani 2.2/1 oranı, konut bölgelerinde arsa fiyatlarının yükselmesini özendirilmekte olduğu belirtilmiştir. 1999 yılı Lefkoşa Emirnamesi ve 2001 LİP uyarınca yüksek oranlar gözden geçirilerek azaltılmıştır. Ancak güncel arsa fiyatlarına baktığımız zaman 1997 yılı değerlerinden kat kat yukarıda olduğu görülmüştür. 2010 arsa değerleri tablo 39’da belirtilmiştir.

**Tablo 39** LİP alanında bazı bölgelerdeki 2010 yılında 520 m<sup>2</sup>’lik arsa fiyatları

Bölgeler	Birim fiyatlar	Ortalama arsa fiyatları
Köşklüçiftlik	720 \$/m <sup>2</sup>	375,000 \$
Ortaköy	259 \$/m <sup>2</sup>	135,000 \$
Hamitköy	158 \$/m <sup>2</sup>	82,160 \$
K. Kaymaklı	225 \$/m <sup>2</sup>	117,000 \$
Gönyeli	132 \$/m <sup>2</sup>	68,640 \$
Yenikent	150 \$/m <sup>2</sup>	78,000 \$

*Söz konusu fiyatlar piyasa araştırması yapılarak elde edilmiştir.*

Planın hazırlanmasında büyük çaba sarf eden Mustafa Akıncı’nın planla ilgili düşünceleri şöyledir:

*“Plan yürürlüğe girdi ama 2010 itibarıyla, özellikle surlar dışı Lefkoşa’da; birçok noktadan delinmiş bir plan ve kural dışı yapılaşmaya izin verilen bir çevrede yaşıyoruz. İmar planı kurallarına bağlılık diye bir şey yok. Yanlış yapmaya devam ediyoruz. Ama, en azından Lefkoşa Surlar içinin korunması, uluslar arası kaynak bulunması ve restorasyon çalışmalarının ilerletilmesi açısından, Lefkoşa İmar Planı’nın büyük katkı yaptığını söylemek mümkündür. Gönlümüz çok daha fazlasını arzu ederdi ve bu olanaklıydı; ancak, kuralsızlığın yaşam biçimine dönüştüğü yerlerde, imar planı kurallarına uyumu sağlamak da kolay olmuyor.”(Akıncı, 2010)*



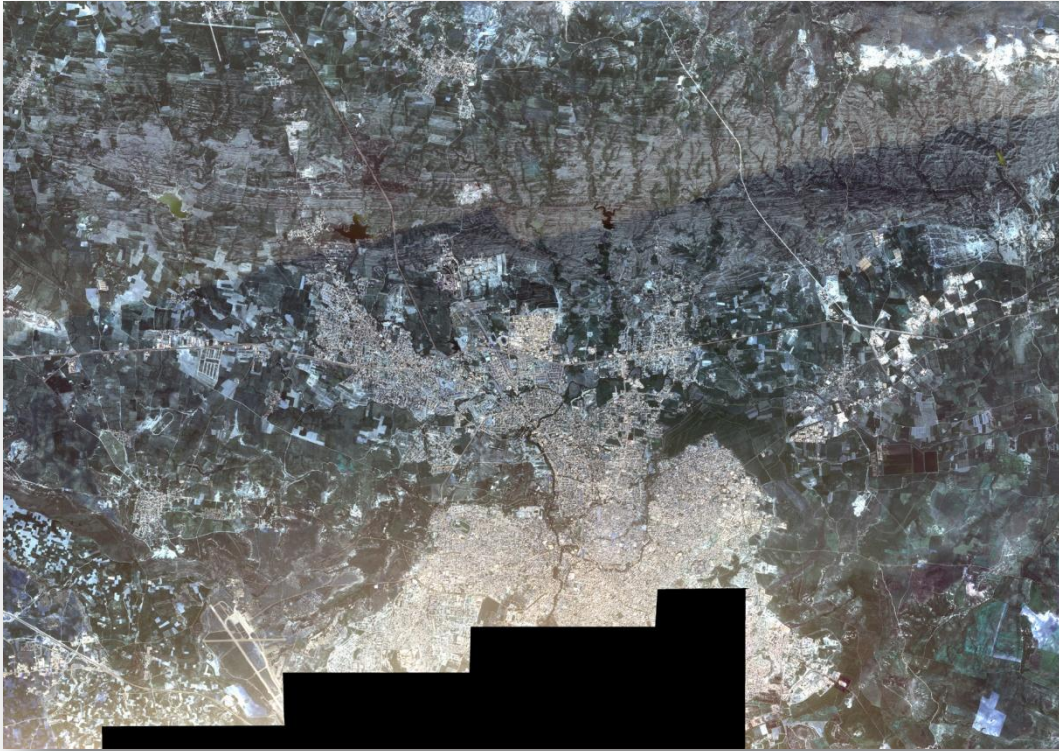
Ahmet Ömerağa'nın Nostalji Gönyeli Tüm Seriler adlı kitabında “Onur Kırıcı Zoraki İstimlâk” olarak başlık attığı yazısında Lefkoşa İmar Planına ve uygulamalara atıfta bulunarak şunları yazmıştır:

*“...irtibat hendekleriyle köye çepeçevre savunma hattı çekildi mevziler kuruldu. Lefkoşa İmar Planı denilip kat sınırlamasıyla 2-3 katın üzerine daire yapmaya yasa getirip yasaklıyorsun, su sınırı deyip çepeçevre Gönyelinin gelişmesini arsa nitelikli arazilerini iskâna kapatıyorsun. Gelişmeyi Hamitköy (mandrez) tepelerine kaydırıyorsun, yeşil kuşakla çepeçevre Gönyeli ovalarına imarı yasaklayıp geniş arazi ve yeşillikler içinde kır evi yapabilirsin diyorsun diğer taraftan aynı yeşil kuşak içindeki Yakın Doğu Üniversitesine 4-6 kat yurt, kampüs, üniversite binaları yapılmasına göz yumuyorsun. Aynı yeşil kuşağa askeri birliklere kışla, eğitim alanı, askeri tesisler kurdurtuyorsunuz.”(Albayrak, 2009)*

Yasada yeri olup ta gerekli tüzükler hazırlanmamış olan (A Aremek, karşılıklı görüşme, Kasım 29, 2010) devredilebilir gelişme hakkının (DGH) kullanılarak, konut gelişimlerinin belirli bir sistem dahilinde öncelikli gelişim planlaması yapılmış daha küçük alanlar içinde sürdürülmesi ve bu yöntemle kentin tamamen kontrol altında genişlemesini sağlayacağı gibi, alt yapıya yapılacak yatırımların mülkiyet haklarını koruyacak yasal düzenlemeler ile daha sağlıklı ve kullanılabilir yapılabilmesine olanak sağlayacağı düşünülmüştür.

## BÖLÜM 6 1960 SONRASI LEFKOŞA KONUT ALANLARINDA MEYDANA GELEN GELİŞMELERİN DEĞERLENDİRMESİ

Organik sokak dokularının, dar ve insan ölçeğinde binaların oluşturmuş olduğu konut alanları içindeki sokaklar sosyal olayların yer aldığı mekânlar iken, 2010 itibariyle ayrık nizamlı binalardan oluşan, sadece taşıtların kullandığı geniş yollar haline gelmiştir. Aşağıda 2008 itibariyle LİP alanı içindeki mevcut yapılaşma ve kent gelişimi gösterilmiştir. (Şekil 31)



**Şekil 31** 2008 yılı LİP konut alanı uydu fotoğrafı  
Şehir Planlama Dairesi (ŞPD)

Uydu fotoğrafında Lefkoşa'nın Güneyi(Güney Kıbrıs) kısmen gösterilmiş, geri kalanı ise karartılmıştır.

Harita 29'dan 34'e LİP alanı içindeki konut alanları gelişimi aktarılmıştır. Bu haritalar oluşturulurken imar izin makamı olan LTB, Gönyeli Belediyesi ve Lefkoşa Kaymakamlığı inşaat izni başvuru kayıtları incelenmiş, daha önceden temin edilen bölgenin tapu vaziyet planı paftaları üzerine parsel bazında işaretlenmişlerdir. LTB ve Lefkoşa Kaymakamlığı'ndan 2008 yılı, Gönyeli Belediyesi'nde ise 2010 yılına kadar olan başvuru kayıtlarına ulaşılmıştır. Bu nedenle yapılan leke çalışmalarında 2008 yılına kadar olan

veriler kullanılmıştır. 1974 öncesi Rumlarca yapılan gelişme incelenmesi amacıyla Lefkoşa Rum Belediyesinden inşaat izni başvuru kayıtları talep edilmiştir, ancak bu bilgilerin paylaşılacağı cevabı alınmıştır. Yapılan çalışma bu yönüyle eksik kalmıştır ve bu eksiklik uydu fotoğrafı üzerinde taranmamış, ancak gelişme yaşanmış alanların tespit edilmesiyle giderilmeye çalışılmıştır. İşaretlemeler 10 yıllık dönemler halinde yapılmıştır. En çok kayıt bulunan LTB sınırları içindeki çalışmalar yapılmakta iken LTB Bilgi İşlem Şubesi ile görüşülmüş, sınırları içindeki konut gelişiminin harita üzerinde hazırlanması talep edilmiştir. Başvuru olumlu karşılanmış, dolayısıyla çalışmalar hız kazanmıştır. Geriye kalan bölge kayıtlarının ise haritalara işlenmesi ile çalışmalar tamamlanmıştır. Ayrıca gelişim yaşanan bölgelere odaklanılarak hazırlanan şekiller ise ekte (Ek 9- Ek 28) belirtilmiştir. Bu şekiller leke çalışmalarının 2008 yılı uydu fotoğrafına montajı ile elde edilmiştir.

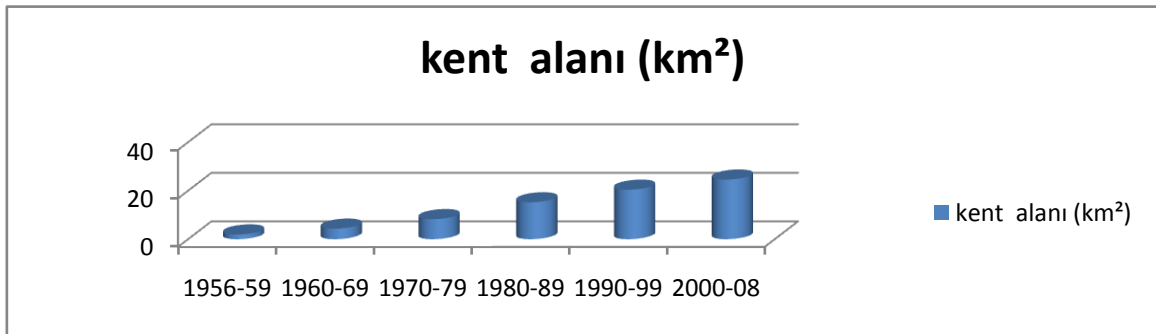
Oluşturulan haritalardan dönemsel olarak bölgesel gelişim incelenmiş, LİP sınırları içindeki 1960 sonrası yaşanan gelişim belirlenmiştir. Daha önce bölüm 5.1’de LİP toplam alanı 165.6 km<sup>2</sup> ve imar alanı 41.7 km<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. Yapılan incelemede LİP Gelişme Planı’ndan toplam alan 165.8 km<sup>2</sup>, konut bölgesi olarak ayrılan gelişme alanı 36.39 km<sup>2</sup>, imara açık alanlar ise toplamda 47.45 km<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Tablo 40’ta 1956 itibariyle belediye sınırları dönemsel olarak incelenmiştir. Konut alanlarında en yoğun gelişim LTB sınırları içinde 1980, Gönyeli Belediyesi sınırlarında 2000 ve Alayköy Belediyesi kapsamında 1970 ve önceki dönemlerinde yaşandığı saptanmıştır. 2008 itibariyle LİP konut alanlarında LTB sınırlarının %19.4’ünde, Gönyeli Belediyesi sınırlarının %48.2’inde ve Alayköy Belediyesi’nin ise %57.4’ünde gelişim yaşanmamıştır. Lefkoşa’da gelişim %88.9 oranında tamamlanmıştır, yani en çok gelişimin yaşandığı bölge olmuştur (Tablo 40). Konut amaçlı belirlenen gelişim alanının %70.3 oranında yapılaştığı yine tablo 40’ta belirtilmiştir. Daha önceki bölümlerde LİP karar raporunda bölgenin 240,000 dolayındaki bir nüfus kapasitesi olduğu belirtilmiştir. Buna göre 2008 sonu itibariyle mevcut yerleşim alanlarında ortalama %60 yapılaşmanın tamamlandığı varsayımıyla bölgede 100,000 civarında kişinin ikamet ettiği sonucuna varılmıştır.

**Tablo 40** LİP konut alanları dönemsel gelişimi

İDARİ SINIR		KONUT GELİŞME ALANI (km <sup>2</sup> )	1956 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2008	KAYIT DIŞI GELİŞME ALANI	TOPLAM KONUT GELİŞME Sİ (km <sup>2</sup> )	KALAN KONUT ALANI (km <sup>2</sup> )
LTB	LEFKOŞA	23.8	0.76	1.22	2.63	5.80	3.23	1.15		14.79	2.13
	HAMİTKÖY		/	0.12	0.14	0.07	0.63	0.51		1.47	2.08
	HASPOLAT		/	/	0.2	0.01	0.17	0.18		0.56	0.99
	<b>TOPLAM</b>		<b>0.76</b>	<b>1.34</b>	<b>2.97</b>	<b>5.88</b>	<b>4.03</b>	<b>1.84</b>		<b>16.82</b>	<b>%21.8</b> <b>5.20</b>
GÖNYELİ BELEDİYESİ	GÖNYELİ	10	/	0.86	0.11	0.91	0.92	2.04		4.84	3.91
	KANLIKÖY		/	/	0.03	0.15	0.02	0.11		0.31	0.94
	<b>TOPLAM</b>		<b>/</b>	<b>0.86</b>	<b>0.14</b>	<b>1.06</b>	<b>0.94</b>	<b>2.15</b>		<b>5.15</b>	<b>%48.5</b> <b>4.85</b>

Tablo, yapılan leke çalışmasında oluşan alanlar hesaplanarak hazırlanmıştır. ("/" kaydı bulunmadığını ifade etmektedir)

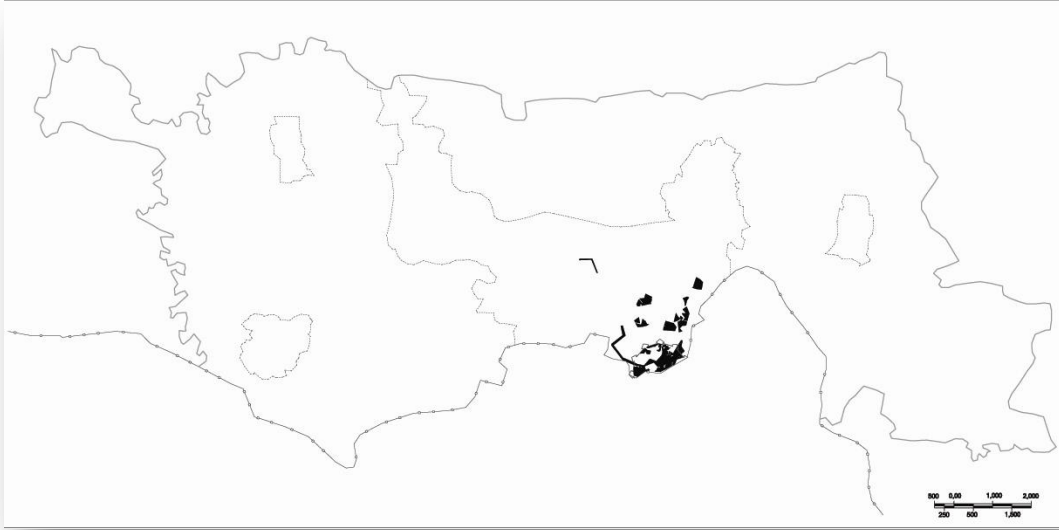
İnşaat izin makamlarınca tutulan kayıtlar dışında olan gelişmeler de leke çalışmalarında ....



**Grafik 18** Lefkoşa kent alanı dönemsel gelişimi  
Grafik, tablo 41'deki verilerle oluşturulmuştur.

(tablonun tümü için bkz s 140 dosyasına)

1956-59 döneminde Rumlar tarafından gerçekleştirilen uygulamalar verilere ulaşamadığından harita 29'da belirtilmemiştir. Genelde yerleşimin Lefkoşa Sur İçi bölgesinde devam etmekte olduğu görülmüştür. Doğu-batı aksında bir gelişim yaşanmış, bu hattın surlarla birleştiği alanlardan sur dışına doğru devam eden iki ayrı kol oluşmuştur. Bu kollar Köşklüçiftlik ve devamında Marmara'ya, Çağlayan ve devamında Küçük Kaymaklı'ya kadar ulaşmıştır. Bu iki kolun ortasında kalan Yenişehir bölgesinde kopuk olarak gelişmeler yaşanmıştır, çünkü bölgede çoğunlukla Rumlara ait mülkler yer almıştır.



**Harita 29** 1956-59 gelişimi

*Bu döneme ait Haspolat Hamitköy, Gönyeli, Kanlıköy ve Alayköy'ün gelişimlerine ilişkin verilere ulaşamadığından harita 29'de belirtilmemişlerdir.*





**Şekil 32** 1963 Küçük Kaymaklı Göçmenlerinin Hamitköy'de konuşlandıkları bölge  
Hakkı ATUN arşivi

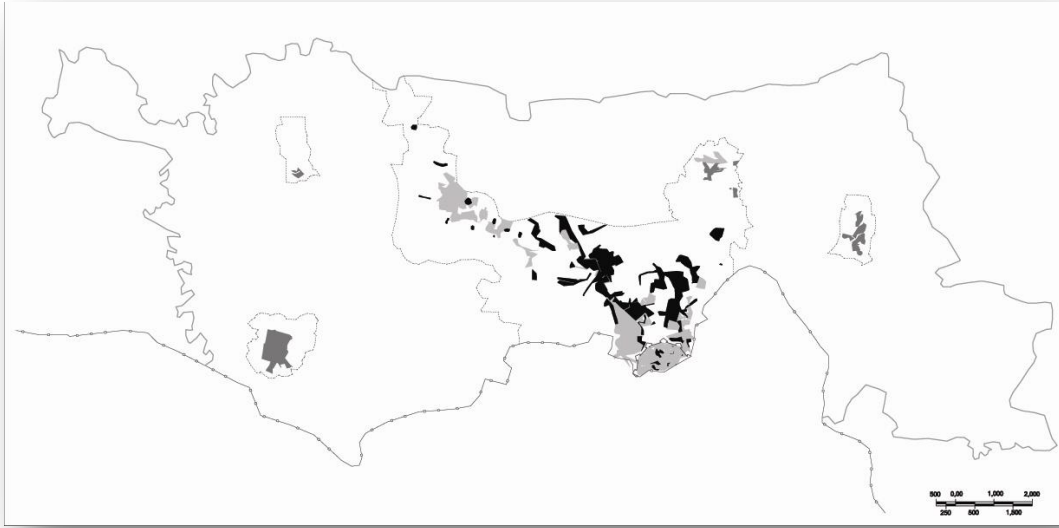


**Şekil 33** Bölgenin 2010 itibariyle durumu

1964'te bölgede neredeyse hiç konut yokken (Şekil 32), 2010'da ise gelişme yaşandığı görülmüştür (Şekil 33). Mevcut tek tük olan eski kerpiç binalar yıkılmış ve yerlerine betonarme yeni binalar yapılmıştır. Ancak okaliptüs aēalarının her iki Şekilde de mevcut olduēu göze çarpmıştır.

1974 yılına kadar Rumlar tarafından gerçekleştirilen inşaatların kaydı Lefkoşa Rum Belediyesince tutulduğundan verilere ulaşılamamıştır. Bu nedenle harita 31’de Rumlarca oluşan gelişim belirtilememiştir.

1974 yılı adada oluşan yeni sosyal yapı, Kuzey’deki konut alanlarının gelişmesini hızlandırmıştır. Gerek Kuzey’deki göçmenlerin yaşadıkları mahallelere dönmeleri, gerekse Güney’den gelen göçmenlerin Rumlardan boşalan alanlara iskân edilmeleri ile 1970’li yıllarda Sur içinin neredeyse gelişimini tamamladığı ve Sur dışındaki bölgelerin gelişerek iç içe geçmeye başladıkları harita 31’de gösterilmiştir. Buna göre özellikle Küçük Kaymaklı ve Marmara mahallelerinde gelişme olurken, Kumsal ile Yenişehir, Küçük Kaymaklı ile Yenişehir ve Marmara ile Ortaköy iç içe geçmeye başlamıştır. Lefkoşa Devlet Hastanesi’nin hizmete girmesiyle Ortaköy’de imar çalışmaları artmıştır. Gönyeli’de 1974 saldırılarının konut alanlarında yol açtığı hasarlar giderilmeye çalışılmış, bu nedenle de Hamitköy’deki gibi kopuk gelişmeler yaşanmıştır.



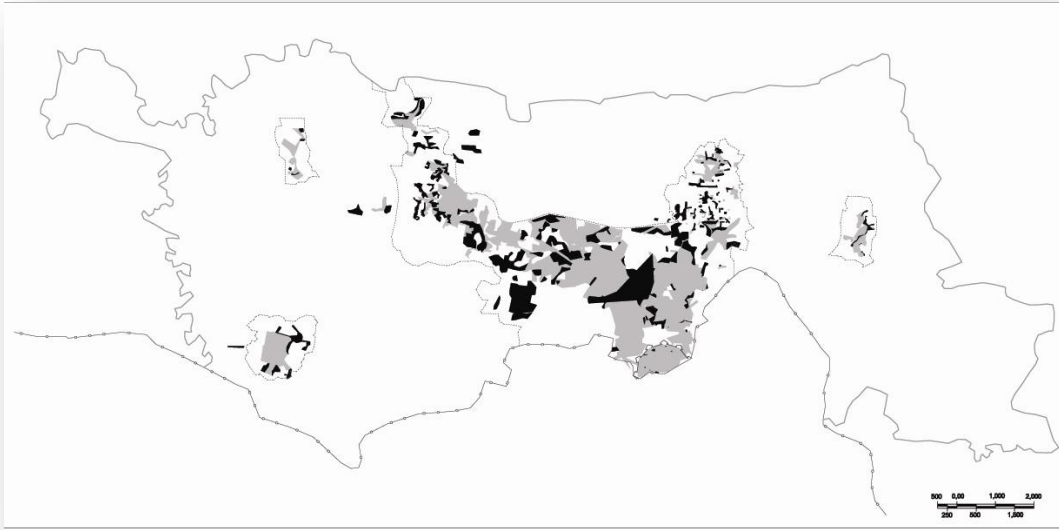
### **Harita 31** 1970-79 gelişimi

*Haspolat, Kanlıköy ve Alayköy bölgelerinde 1970 öncesi olan gelişimlerin hangi dönemlerde ve hangi alanlarda olduğu bilinmediğinden harita 31’de bu bölgeler için (füme olarak) belirtilen gelişim 1970-79 dönemini ve öncesini göstermektedir.*





1990’larda Sur İçi alandaki gelişimin tek tük devam ettiği anlaşılmaktadır (Harita 33). Bununla beraber, Sur Dışı alandaki mevcut yerleşim alanları gelişmeye devam etmiştir. Önceden oluşan konut alanları içinde ve yeni gelişen alanlarda konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Küçük Kaymaklı ile Hamitköy birleşmiş, Ortaköy ile Gönyeli yakınlaşmasından ve iskân politikaları doğrultusunda Aydemet (Kermiya) mahallesi kurulmuş ve gelişimin bu yöne de kayması sağlanmıştır. Gönyeli’deki gelişimin Girne eski anayolu boyunca kuzeye ve batıya doğru dağınık geliştiği ve mevcut dokuyu üç taraftan da sarmaya başladığı görülmüştür. Alayköy, mevcut dokunun kuzeyinde ve güneyinde gelişim göstermeye başlamıştır. Haspolat’ın ise köy merkezinden ışınsal olarak yayılmaya başladığı anlaşılmıştır. Bu dönemde yeni konut gelişme alanlarının çoğunlukla Gönyeli’de olduğu görülmüştür (Harita 33).



**Harita 33** 1990-99 gelişimi



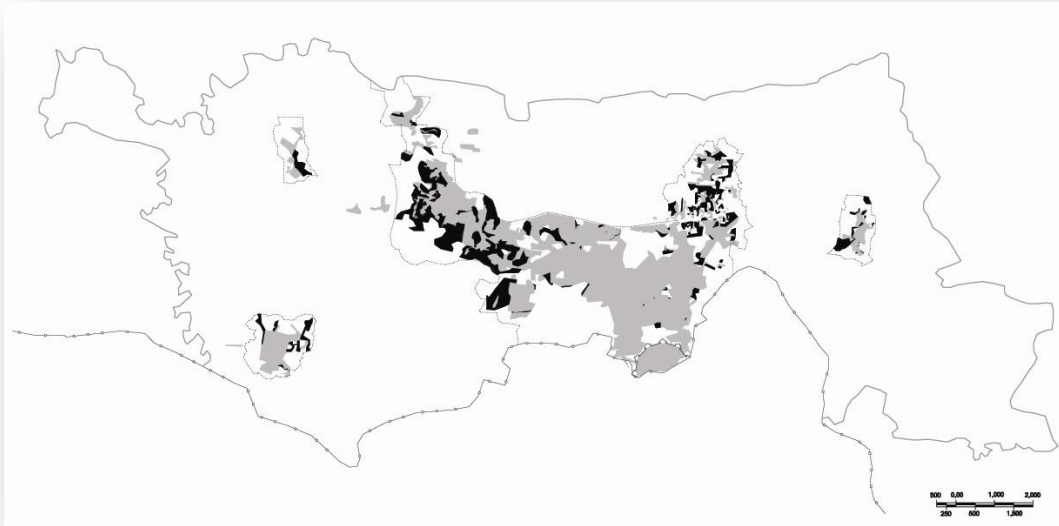
**Şekil 34** *Küçük Kaymaklı Mustafa Ruso caddesi (1995)*  
*Kıbrıs Gazetesi, s 7, 17 Ocak 1995*



**Şekil 35** *Küçük Kaymaklı Mustafa Ruso caddesi (2010)*

Şekil 34 ile 35 Lefkoşa'da yaşanan konut gelişmelerine bir diğer örnektir. 1995 yılı itibariyle bölgede tek tük konut inşa edildiği (Şekil 34), 2010 yılı itibariyle aynı alanda onlarca konut gelişimi yaşandığı ve ulaşım ağının geliştirildiği görülmüştür. (Şekil 35)

2000’li yıllarda ise Sur İçi gelişim tamamen durmuştur. Mevcut yerleşim alanlarının tamamen birbiri içine geçtiği görülmüştür (Harita 34). Bu dönemde 1990’larda gözlemlenen dağınık gelişmenin önüne geçilebilmek amacıyla LİP uygulanmaya başlamıştır. Böylece özellikle Gönyeli gelişiminin toparlandığı görülmüştür. Aydemet gibi yeni bir mahallenin kısa sürede Gönyeli’ye ve Ortaköy’e bağlanmasının nedeni 2004 sonrası yaşanan siyasi gelişmeler olarak yorumlanmıştır. Lefkoşa büyüyerek doğuda ve batıda oluşan Hamitköy ve Gönyeli kollarıyla 1980’lerde şehrin kuzeyinde ve dışında kalan sanayi, fuar, mezarlık vs alanlarını artık sarmış durumdadır. Haspolat’ta güneyde sanayi bölgesine ve kuzeyde Uluslar Arası Kıbrıs Üniversitesi’ne doğru gelişim devam etmiştir. Ayrıca LTB sosyal konutlar da bu üniversitenin karşısında inşa edilmiştir. Alayköy ıınsal olarak her yöne doğru kopuk bir gelişim göstermiştir.



**Harita 34** 2000-08 gelişimi

Şekil 36-39’da Lefkoşa’nın her yönden silüetleri incelenmiştir. Çoğunlukla alçak katlı ve tek düze bir kent dokusunun olduğu görülmüştür. Şekil 39’da Lefkoşa’nın güneyindeki kent dokusunun daha hareketli olduğu, belli bölgelerde yüksek binaların bulunduğu göze çarpmıştır. Kuzeyde MİA olarak tanımlanan alan içinde yüksek binalar yapılması ön görülmüştür. Ancak yapı arsa oranları, mevcut arsa dokusuna uyum sağlayamadığından bu binalar çok az sayıda gerçekleştirilmiştir.



**Şekil 36** Kumsal'dan Gönyeli manzarası (batı)



**Şekil 37** Kumsal'dan Kızılay ve Ortaköy manzarası (kuzey)



**Şekil 38** *Kumsal'dan Küçük Kaymaklı ve Hamitköy manzarası (doğu)*



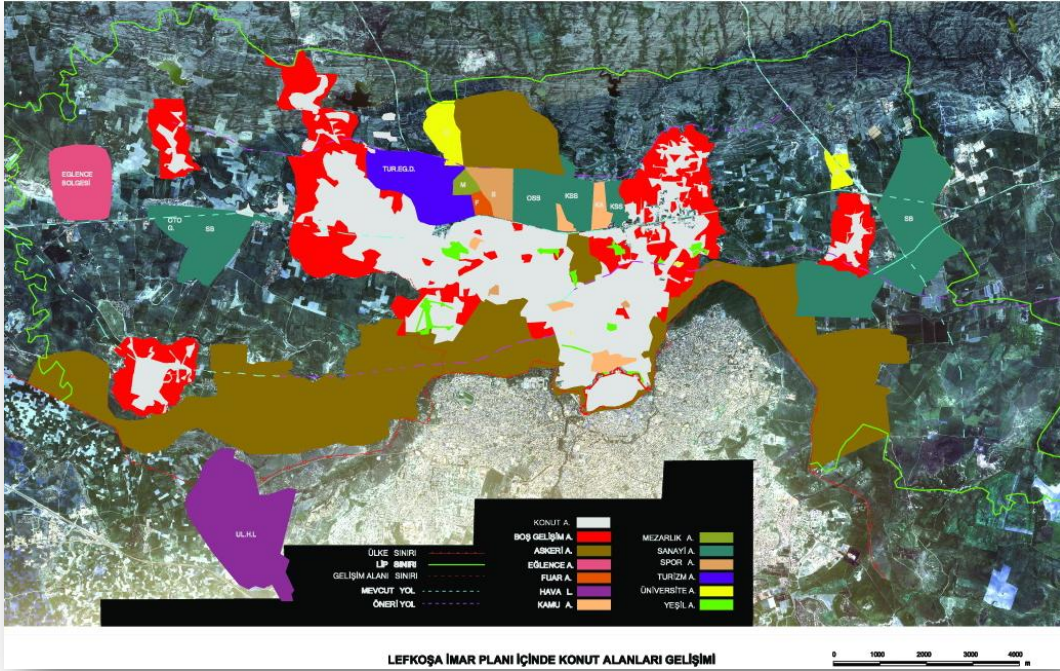
**Şekil 39** *Kumsal'dan Yenişehir ve Sur İçi manzarası (güney)*

Lefkoşa'nın sorunlarından birisi de konut alanları içinde boş kalmış, henüz yapılaşmamış alanların icar edilerek tarım arazisi olarak kullanılmasıdır. Bu gibi konularda LİP'te kısıtlayıcı herhangi bir madde bulunmamaktadır. Dolayısıyla Belediyeler bunun önüne geçememektedir. Yılın belli dönemlerinde bu alanlarda yapılan tarımsal faaliyetler çevreyi olumsuz yönde etkilemektedir. Şekil 40'ta Ortaköy'de konut alanları içinde yapılan tarımsal çalışma gösterilmektedir.



**Şekil 40** Ortaköy konut alanları içinde yapılan tarımsal faaliyetler

LİP sınırları içerisinde konut alanlarının 2008 gelişimi şekil 41'de belirtilmiştir. Buna göre gelişim alanı sınırları içinde Küçük Kaymaklı ile Hamitköy ve Ortaköy ile Gönyeli çevrelerinde henüz gelişim yaşanmamış alanlar tespit edilmiştir. Ayrıca Haspolat, Alayköy ve Kanlıköy çevrelerinde de benzer bölgeler saptanmıştır. İmar planı ile konut alanları ve sanayi, spor, fuar alanları gibi bölgelerin kentin planlanmasında düşünüldüğü gibi birbirinden büyük oranda ayrıştırılabildiği görülmüştür. Askeri bölgeler için bunu söylemek güçtür. 1974 sonrası oluşturulan bölüklerin bir bölümü kentin içinde kalmıştır. Planda bu bölgeler için çoğunluğu konut alanı olmak üzere okul ve yeşil alan gibi kullanımlar da öngörülmüştür.



Şekil 41 1956-2008 LİP alanı gelişimi

(haritanın tamamı için bkz s 152 dosyasına)



## BÖLÜM 7 SONUÇ

Kıbrıs'ta fiilen İngiliz idaresinin başlamasıyla birlikte yaşanan siyasal ve sosyal olaylardan en çok etkilenen kentlerden birisi de Lefkoşa olmuştur. 1960 itibariyle Adanın bağımsızlığını kazanması ile yeni bir döneme girilmiş ve iki toplum arasındaki anlaşmazlıkların çatışmalara dönüşmesi sonucu Lefkoşa ikiye bölünmüştür. 1974 Barış Harekâtı sonrasında ise Kıbrıs'ta, Kuzey ve Güney olmak üzere iki bölge oluşmuştur. Yaşanan olaylardan ve savaşıardan yine en çok Lefkoşa kenti etkilenmiştir. Kuzey'de Türk yönetiminin kurulmasından 2004 Referandumu'na kadar olan süreçte ve Referandum sonrasında yaşanan siyasal ve sosyal olaylardan Lefkoşa kenti etkilenmiş, aldığı iç göçlerle nüfusun artması ile beraber kent yayılıp bugünkü şeklini almıştır.

Yaşanan bu gelişmeler iskân politikalarını ve konut mimarisini de etkilemiştir. Özellikle XX.yy'dan itibaren yaşanan gelişmelerle, dünya savaşları sonrası devlet eliyle toplu konutlar yapılmıştır. Bunlar genelde tek veya iki katlı, yığma binalardır. 1960 yılı itibariyle devlet eliyle sosyal konut projeleri uygulanmıştır. 1963 olayları yaşandığı sırada Türk yönetimi tarafından göçmenlerin iskânı için çeşitli uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Bunlardan biri de Ortaköy göçmen evleri projesi olmuştur. 1974 Barış Harekâtı sonrasında adada tarihinin en büyük iç göçü yaşanmış ve kuzeyde Türkler, güneyde Rumlar olmak üzere iki toplum birbirinden ayrılmıştır. Bu yer değiştirme sonucu Kuzey'de ihtiyaçtan fazla konut mevcuttu, dolayısıyla 1963 döneminde olduğu gibi göçmenlerin iskânı çalışmalarında konut projelerine ihtiyaç duyulmamıştır. 1970'lerin sonlarına gelindiğinde konut ihtiyacı oluşmuş, devlet ve kooperatif eliyle sosyal konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Başlangıçta iki katlı yarı müstakil veya sıra evler şeklinde gerçekleştirilen bu uygulama, daha sonra apartman tipi konut binası şeklinde yapılmıştır. 2004 yılı referandumu sonrasında ise oluşan talep özel sektörün yapmış olduğu toplu konutlarla karşılanmıştır. Bu konutlar iki katlı yarı müstakil veya apartman tipi konut binaları şeklinde inşa edilmiştir.



**Şekil 42** 1878-2010 konut tipolojisi

2010 itibariyle 1960 sonrasında yaşanan gelişmeler ışığında, Ada'nın geleceği ile ilgili bazı olasılıklardan söz etmek mümkündür. Tabii olasılıklar sadece olasılıklardır ve aslında yaşamın nasıl bir seyir izleyeceği, gerçekleşmeden anlaşılamaz. Bunlar sosyo-politik terminolojide karşılığını “senaryo” olarak bulmaktadır ve bu konuda çeşitli gelişmeler çerçevesinde meydana gelebilecek sonuçların “ekstrapolasyonu” bir yaklaşım olarak kaydedilebilir. Bu çalışmanın sonucu olarak da, yerleşmelerin gelişmesiyle ilgili elde edilen veriler doğrultusunda LİP içindeki konut alanlarının 2020 yılına kadar belirli sosyo-politik senaryolara göre nasıl şekilleneceğine ilişkin sonuçlara varılmaya çalışılmıştır. Bu olasılıklardan aşağıda belirtilen üç adedi seçilmiş ve sonuçları analitik olarak irdelenmiştir:

1. Mevcut siyasal ve sosyal yapının devamı,
2. 2011 yılı itibariyle Birleşik Kıbrıs yani federasyon sistemine geçilmesi,
3. 2011 yılı itibariyle barış antlaşması ile kurulan Kıbrıs Cumhuriyeti'ne dahil olunması.

Yukarıda sıralanan senaryoların açılımlarına göre konut alanlarının olası gelişimleri irdelenmiş ve bunları gösteren haritalar hazırlanmış, 2010 itibariyle yaşanmış gelişme süreçleri ile ek 29'daki ve 30'daki verilere dayanılarak kentte gelişim yaşanması olası bölgeler ve alanlar belirlenmiştir.

Bu üç senaryonun açılımları aşağıdaki gibi ele alınmıştır:

Mevcut siyasal ve sosyal yapının devamı halinde:

- a- 1974 öncesi yaşanan toplumlar arası çatışmaların olmayacağı
- b- Uygulanan ambargoların devam edeceği
- c- Başta Türkiye'den olmak üzere göç almaya devam edeceği
- d- İşsizlik nedeniyle dışa göçlerin artacağı
- e- Devletin ekonomik yönden güçlükler nedeniyle “Sosyal Konut” inşa edemeyeceği
- f- İç talepteki azalma dolayısıyla özel sektörün konut satışlarının azalacağı
- g- Yerleşim alanlarında kolonial bölünmelerin yaşanacağı

varsayılmıştır.



doğru yayılacağı yine harita 35'te gösterilmektedir. Gelişimin en az yaşanacağı senaryodur.

2011 yılı itibariyle barış antlaşması ile Birleşik Kıbrıs (Federasyon) kurulması halinde:

- a- 1974 öncesi yaşanan toplumlar arası çatışmaların olmayacağı
- b- Türk Devleti'nin ekonomik yönden güçleneceği
- c- Uygulanan ambargoların kalkacağı
- d- AB ülkelerinden adanın kuzeyinde yatırımlar yapılacağı
- e- AB ülkelerinden göç alacağı
- f- Üretim sektörünün canlanacağı, dolayısıyla işsizliğin azalacağı
- g- Dışa göçün azalacağı
- h- Üretimin açığı'nın kapatılması için dış ülkelerden iş gücü ithal edileceği
- i- Toprak düzenlemelerinden etkilenen kişilerin iç göç yaşayacağı
- j- Askeri alanların yeniden düzenlenerek birliklerin imar gelişim alanı dışında konuşlanacağı

düşünülmektedir.

Bu verilere göre LİP içinde 2020'ye kadar:

- a- Mevcut imar planının yetersiz kalacağı ve yeniden oluşturulacağı,
- b- Sur içi bölgesindeki mevcut yapının devam edeceği ve restorasyon çalışmalarının hızlanacağı,
- c- Lefkoşa'nın iç göç alacağı ve konut satışlarının yaşanacağı, kent gelişiminin ise boşalan askeri alanlara kayacağı,
- d- Gönyeli'de ve Hamitköy'de gayrimenkul satışlarının yaşanacağı,
- e- Sanayi bölgelerine yakınlığı ve kent dışında olması dolayısıyla Alayköy, Haspolat ve Kanlıköy'de yabancı iş gücü için devlet eliyle toplu konutlar yapılacağı ve çarpık yapılaşmanın engelleneceği,
- f- Gayrimenkul fiyatlarının hızla yükseleceği,

öngörülmüştür.



- d- Üretim sektörünün canlanması ile geçmişte olduğu gibi Rum şirketlerin, Türk firmalarını satın alabileceği, dolayısıyla Türk toplumunda işsizliğin artabileceği,
- e- Türk halkının nüfus oranından dolayı zaman içinde ekonomik sıkıntı yaşayacağı ve dışa göçün artacağı,
- f- AB ülkelerinin adada yapacağı yatırımlardan Türk halkının doğrudan yararlanamayacağı,
- g- AB ülkelerinden dış göç alacağı,
- h- Askeri birliklerin dağıtılacağı ve tüm alanların serbest bölge olacağı,
- i- Mülkiyet iadesi olacağından 1963 öncesi Türk bölgelerine yoğun iç göç yaşanacağı,

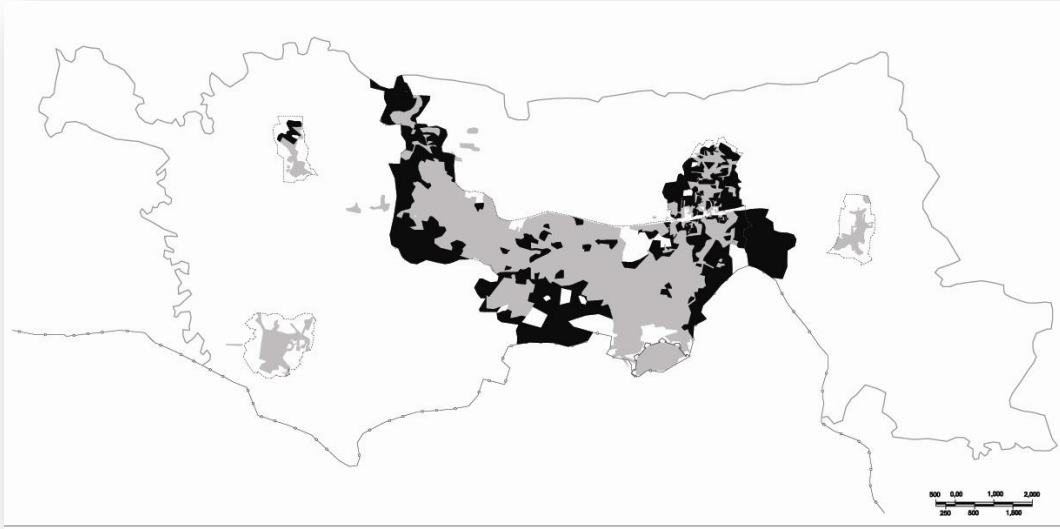
açıkır.

Bunların sonucunda LİP içinde 2020'ye kadar:

- a- Kentin birleşeceği ve Belediye örgütlenmesinin yeniden kurgulanacağı,
- b- Sur içi bölgesindeki mevcut yapının değişeceği ve restorasyon çalışmalarının hızlanacağı,
- c- Mevcut imar planının yetersiz kalacağı ve yeni bir Lefkoşa Master Planının uygulanmaya konacağı,
- d- Lefkoşa'nın, Hamitköy'ün ve Gönyeli'nin iç göç alacağı, ayrıca konut talebi yaşanacağı,
- e- Dağıtılan askeri birlik alanlarının imara açılacağı,
- f- Konut talebinin devlet ve özel sektör eliyle karşılanacağı,
- g- Gayrimenkul fiyatlarının alım gücü üzerine çıkacağı,

öngörülmüştür.

Olasılık 3'e göre 2020 yılı itibariyle konut alanlarındaki gelişim harita 37'de gösterilmiştir.



**Harita 37** Barış olması ve Kıbrıs Cumhuriyeti idaresine katılması halinde 2020 yılı LİP konut alanları gelişimi

Askeri alanların tamamen imara açılmasıyla Lefkoşa'da gelişimin bu alanlara doğru kayacağı ve alacağı iç göçlerle ve yer değiştirmelerle LİP'te belirlenmiş olan konut gelişim alanının dışına çıkacağı, yakınlığı nedeniyle Küçük Kaymaklı'dan Haspolat'a doğru yayılacağı harita 37'de görülmektedir. Gönyeli'de ise genelde batıya ve kuzeye doğru gelişim yaşanacağı ve konut gelişim alanını tamamen dolduracağı harita 37'den anlaşılmaktadır. Hamitköy'ün doğuya ve batıya doğru gelişimini devam ettireceği, ancak kuzeyinde bir miktar gelişim yaşanmamış ve güneyinde anayol boyunca konut gelişimi yaşanmamış alanların kalacağı harita 37'de görülmektedir. Haspolat ve Alayköy Rumlar'a iade edileceğinden dolayı burada konut fazlası bulunacaktır. Dolayısıyla konut gelişimi yaşanmayacaktır. Kanlıköy ise göle yakınlığından dolayı genel olarak emeklilerin tercih edebileceği bir kırsal yerleşim alanı olacağı ve göle doğru bir gelişimin yaşanacağı harita 37'den anlaşılmaktadır. Genel olarak en çok gelişimin yaşanacağı tahmin edilmektedir.

Sonuç olarak, gerek Kuzey, gerek Güney Kıbrıs'ın ayrı ayrı kalbi durumunda olan Lefkoşa'nın fiziki gelişiminin, Kıbrıs adasının geleceğinin uluslar arası ortamda belirlenecek sosyo-politik tanımlara göre çok büyük değişikliklere açık olduğu, varılmak istenen stabilizasyonun ise süregelen durum korunduğunda mevcut statükonun kurumsallaşarak mülkiyet yapısının yerleşmesi yönünde oluşacağı açıktır. Mevcut



durumda Rum tarafı, AB ve diğer devletler tarafından çıkartılmakta ve çıkartılacak olan her türlü zorluğa göğüs gerilmek söz konusudur.

Bir bakışa göre bu yolda açılan davalar dolayısıyla ödenen tazminatlar statükonun pekişmesi yolunda önemli adımlar sayılabilir.

## KAYNAKLAR

### Lefkoşa İle İlgili Genel Kaynaklar

1960 Kıbrıs Cumhuriyeti Anayasası

41/77 sayılı İTEM Yasası

67/2005 sayılı Taşınmaz Malların Tazmini, Takası ve İadesi Yasası

Akıncı M. (2010), Belediye Başkanlığında 14 Yıl, Lefkoşa

Albayrak A. Ö. (2009), Nostalji Gönyeli Tüm Seriler, Lefkoşa

Annan Planı, ilave VII, madde 6

Cambazis K. (2009), Kıbrıs Devleti Üzerine Partenojenez, Lefkoşa, Galeri Kültür Yayınları

Durduran A. (2008, Mayıs 06), Yeni Kıbrıs Partisi Lefkoşa İlçe Örgütünün düzenlediği Kıbrıs'ın kuzeyindeki nüfus paneli, <http://www.ykp.org.cy/ykp/tr/166-2/>

Faiz M. , (2008, Mayıs 06), Yeni Kıbrıs Partisi Lefkoşa İlçe Örgütünün düzenlediği Kıbrıs'ın kuzeyindeki nüfus paneli, <http://www.ykp.org.cy/ykp/tr/166-2/>

Feridun F. K. (1998), Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin Demografik Yapısı, Kıbrıs Araştırmaları Dergisi, Mağusa, DAÜ-KAM Yayınları

Gürkan H. M. (2006), Dünkü ve Bugünkü Lefkoşa, 3. Baskı, Lefkoşa, Galeri Kültür Yayınları

Hasgüler M. , (2008, Mayıs 06), Yeni Kıbrıs Partisi Lefkoşa İlçe Örgütünün düzenlediği Kıbrıs'ın kuzeyindeki nüfus paneli, <http://www.ykp.org.cy/ykp/tr/166-2/>

Keser U. (2006), Kıbrıs'ta Göç Hareketleri ve 1974 Sonrası Yaşananlar, ÇTTAD,V/12

Kıbrıs Gazetesi (1994, Temmuz 6), Avrupa'dan Ambargo, s 1

Kıbrıs Gazetesi (2000, Aralık 5), Bitti, s 1

Kıbrıs Gazetesi (2001, Kasım 27), Görüşme 4 Aralık'ta, s 1

Kıbrıs Gazetesi (1997, Ocak 14), Nisanda Savaş Beklentisi, s 14

Kıbrıs Gazetesi (2007, Aralık 23), Osman EFE mülakatı

Kıbrıs Gazetesi (1999, Ocak 1), Umut Yeni Yılda, s 1

Kıbrıs Gazetesi (1993, Mayıs 24), Unutulmuş Bölge

Kıbrıs'ın El Kitabı (2007), 1. Baskı, Lefkoşa, Galeri Kültür Yayınları

KKTC Başbakanlık Devlet Planlama Örgütü, İstatistik ve Araştırma Dairesi, 2006

KKTC devleti tarafından yaptırılan sayımlar. KKTC başbakanlık devlet planlama örgütü, istatistik ve araştırma dairesi, 2007

Kuran E. (1998), Kıbrıs Türk Federe Devleti'nin Kuruluşu, 2. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi, Cilt 2, Mağusa, DAÜ KAM Yayınları

Papadakis Y. (2006), Nicosia After 1960: A River, A Bridge and a Dead Zone, Mediterranean edition 1

Şengör G. (2004), Osmanlıdan Günümüze Kıbrıs Türk Arşivciliği, Yüksek lisans tezi, YDÜ Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Lefkoşa

Tuncer B. (2006), Kıbrıs Türk Toplumunun İnşaat Sektöründeki İşaret Fişeği, İnşaat Dergisi, <http://www.burcintuncer.com/efruzmuduroglutr.html>

#### Kuzey Kıbrıs'taki Konut Çalışmaları İle İlgili Kaynaklar

Akçorga O. (1990, Ekim 28), Konut Açığı Büyüyor, Kıbrıs Gazetesi, s 18

Arslangazi H. (2007), Lefkoşa Kent Dokusunda Mimari Üsluplar, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul

Atun H. (2007), Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskânı, 6. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi, Mağusa, DAÜ KAM Yayınları

Atun R. A. ve Pulhan H. (2009), Learning From Housing: A Retrospective Narrative, Open House International vol 34, no 4, s 82-93

Bağışkan T. (1990, Eylül 18), Kıbrıs Gazetesi, Kıbrıs Sanat yazı dizisi

Balkan E. A. (1998), Tarihsel Süreç İçerisinde KKTC'de Toplum ve Mimarlık, DAÜ Mimarlık Fakültesi Kıbrıs Araştırmaları Dizisi no:1, Mağusa

Faşlı M. ve Paşaoğulları N. (2002), Kuzey Kıbrıs'ta Apartmanlaşma ve Kentsel Çevre İlişkisi, Çağdaş Kentler ve Yerel Yönetimler Sempozyumu, KTMMOB, Lefkoşa

Gönyeli Belediyesi İmar Şubesi, 2006 Gönyeli Konut sayım raporu (2010, Eylül 10)

Hoşkara E. (2006), Kuzey Kıbrıs İçin Çözüm Hedefine Yönelik Konut Politikaları, 2. Konut Kurultayı, KTMMOB, Lefkoşa

Hoşkara E. ve Hoşkara Ş. (2007), Annan Planı Sonrasında Kuzey Kıbrıs'ta İnşaat Sektörüne, Mimarlık ve Planlamaya Eleştirel Bir Bakış, Mimarlık, No 334, Türkiye Mimarlar Odası Yayını

İlgar A. (1998), Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorununu Çözümlemesi ve 1978-1998 Devlet Sosyal Konut Projelerinin Sosyal, Ekonomik ve Fiziki Açından Analizi, Lefkoşa

İç İşleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı'na bağlı Sosyal Konut Müdürlüğü kayıtları (Eylül 2010)

Keskiner R. (2006), Ada Ülkelerinde Konut ve Konut Sorunu, 2. Konut Kurultayı, KTMMOB, Lefkoşa

Kıbrıs Gazetesi (1992, Mart 21), Hamitköy, orta sayfa

Kıbrıs Gazetesi (1993, Mart 26), 12 Yılda 6,000 İnşaat, s 4

Kıbrıs Gazetesi (1993, Şubat 11), Hamitköy Hızla Büyüyor, s 6

Kıbrıs Gazetesi (1998, Temmuz 13), İnşaat Sektörü Doyuma Ulaştı, s 9

Kıbrıs Gazetesi (2004, Ağustos 2), KKTC Şantiyeye Döndü, s 1

Kıbrıs Gazetesi, [Göçmen Evleri Şimdi Gecekondu Oldu, 9 Ekim 1990], [Sosyal Konutlarda Pis Su Göleti, 2 Nisan 1990], [Kentlerimiz Köyden Farksız, 18 Mart 1993]

LİP karar raporu (2009)

Sarıyel A. (2001), Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde Toplum Yaşantısı ve Toplu Konut Tasarımı, Yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

Sivil Savunma 2008 yılı konut sayımı raporu, LTB Bilgi İşlem Bölümü (2010)

Tozan A. ve Akın G. (2009), İngiliz Sömürge Dönemi ve Sömürge Sonrası Kuzey Kıbrıs'ta Kent ve Mimarlık, İstanbul, İTÜ Dergisi

## **SÖZLÜ KAYNAKLAR**

A. Aremek (2010, Kasım 29), Şehir Planlama Dairesi personeli (Şehir Planlama Dairesi, Yenişehir Lefkoşa, KKTC)

Aysel ÜÇÖK (2010, Kasım 29), LTB İmar Bölümü personeli (LTB, Yenişehir Lefkoşa, KKTC)

E. Zafersoy (2010, Aralık 8), Babam

H. Atun (2010, Mart 31 (a), 2010, Aralık 14 (b) ), KKTC Eski Başbakanı, Eski Meclis Başkanı

J. Zafersoy (2010, Nisan 7), Annem

M. Akıncı (2010, Aralık 16), LTB Eski Başkanı ve Eski Başbakan Yardımcısı (TDP Lefkoşa Merkez Binası, Köşklüçiftlik Lefkoşa, KKTC)

M. G. Korucu (2010, Nisan 12), LTB Bilgi İşlem Şube Sorumlusu (LTB, Yenişehir Lefkoşa, KKTC)

Z. Umarbey (2010, Mart 17), LTB İmar Bölümü eski personeli

## **İNTERNET KAYNAKLARI**

[www.drbandh.com/about.asp](http://www.drbandh.com/about.asp)

<http://www.supermeydan.net/forum/forum389/thread18215.html>

<http://www.tarihonline.org/2008/11/ingilterenin-kbrs-ilhak.html>

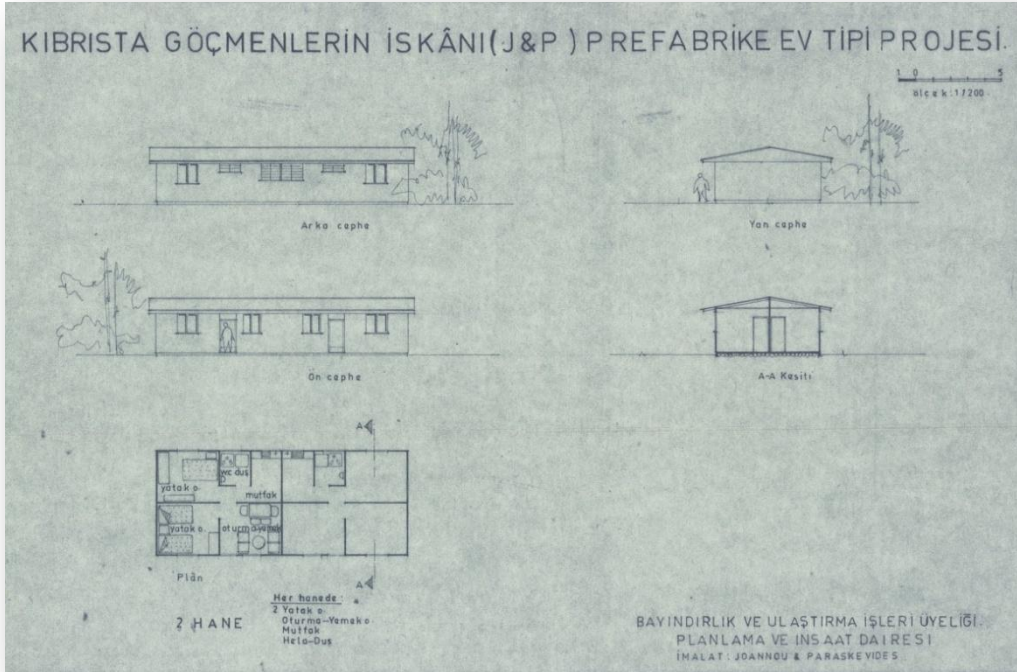
[http://tr.wikipedia.org/wiki/Ta%C5%9F%C4%B1nmaz\\_Mal\\_Komisyonu](http://tr.wikipedia.org/wiki/Ta%C5%9F%C4%B1nmaz_Mal_Komisyonu)

**EKLER**

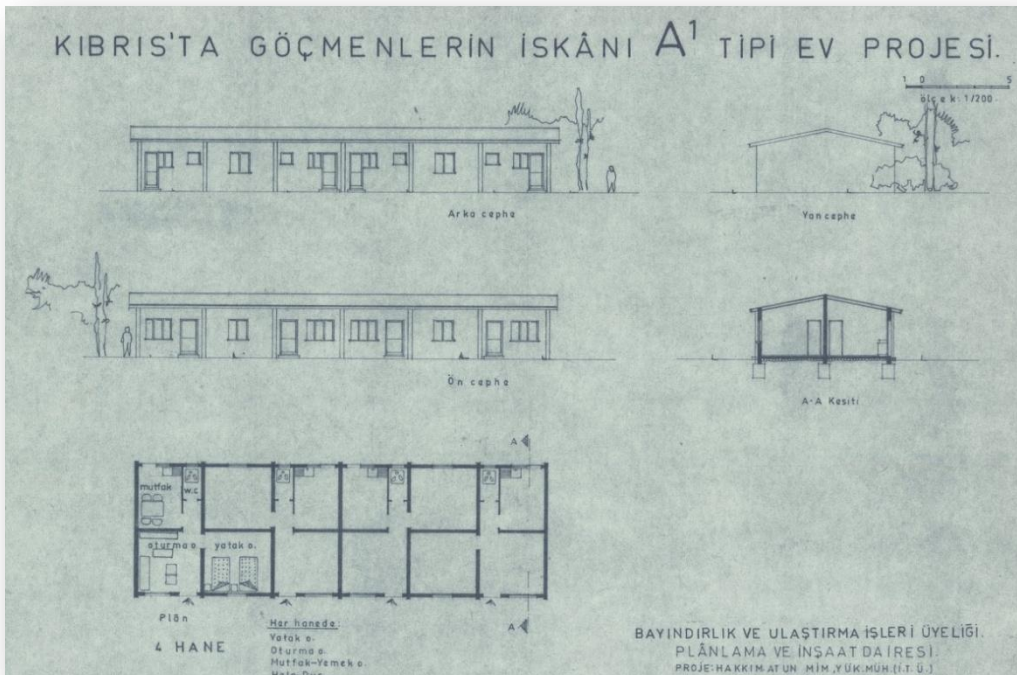
Ek 1 <i>J&amp;P prefabrikte göçmen evi projesi</i> .....	167
Ek 2 <i>A1 tipi göçmen evi projesi</i> .....	167
Ek 3 <i>C tipi göçmen evi projesi</i> .....	168
Ek 4 <i>D tipi göçmen evi projesi</i> .....	168
Ek 5 <i>F tipi göçmen evi projesi</i> .....	169
Ek 6 <i>G tipi göçmen evi projesi</i> .....	169
Ek 7 <i>I tipi göçmen evi projesi</i> .....	170
Ek 8 <i>Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı, Lefkoşa Boğaz bölgesi uygulama sonuçları</i> .....	170
Ek 9 <i>1956-59 Lefkoşa gelişimi</i> .....	171
Ek 10 <i>1960-69 Lefkoşa gelişimi</i> .....	171
Ek 11 <i>1960-69 Gönyeli gelişimi</i> .....	172
Ek 12 <i>1960-69 Hamitköy gelişimi</i> .....	172
Ek 13 <i>1970-79 Lefkoşa gelişimi</i> .....	173
Ek 14 <i>1970-79 Gönyeli gelişimi</i> .....	173
Ek 15 <i>1970-79 Solda: Hamitköy gelişimi-Sağda Haspolat gelişimi</i> .....	174
Ek 16 <i>1970-79 Solda: Alayköy-Sağda: Kanlıköy gelişimi</i> .....	174
Ek 17 <i>1980-89 Lefkoşa gelişimi</i> .....	175
Ek 18 <i>1980-89 Gönyeli gelişimi</i> .....	175
Ek 19 <i>1980-89 Solda: Hamitköy, Sağda: Haspolat gelişimi</i> .....	176
Ek 20 <i>1980-89 Solda: Alayköy, Sağda: Kanlıköy gelişimi</i> .....	176
Ek 21 <i>1990-99 Lefkoşa gelişimi</i> .....	177
Ek 22 <i>1990-99 Gönyeli gelişimi</i> .....	177
Ek 23 <i>1990-99 Solda: Hamitköy, Sağda: Haspolat gelişimi</i> .....	178
Ek 24 <i>1990-99 Solda: Alayköy, Sağda: Kanlıköy gelişimi</i> .....	178
Ek 25 <i>2000-08 Lefkoşa gelişimi</i> .....	179
Ek 26 <i>2000-08 Gönyeli gelişimi</i> .....	179
Ek 27 <i>2000-08 Solda: Hamitköy, Sağda: Haspolat gelişimi</i> .....	180
Ek 28 <i>2000-08 Solda: Alayköy, Sağda: Kanlıköy gelişimi</i> .....	180
Ek 29 <i>LİP konut alanları 1960 yılı itibariyle Kıbrıs üzerindeki etnik nüfus bölgeleri dağılımına göre dönemsel gelişimi</i> .....	181
Ek 30 <i>LİP konut alanları 1960 yılı itibariyle etnik nüfus bölgeleri dağılımına göre dönemsel gelişimi</i> .....	181

**Ek 1- Ek 8** Kıbrıs'ta Türk Göçmenlerin İskanı kapsamında uygulanan projeler  
Hakkı ATUN, Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı, 6. Uluslar Arası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi, 24-26  
Ekim 2007

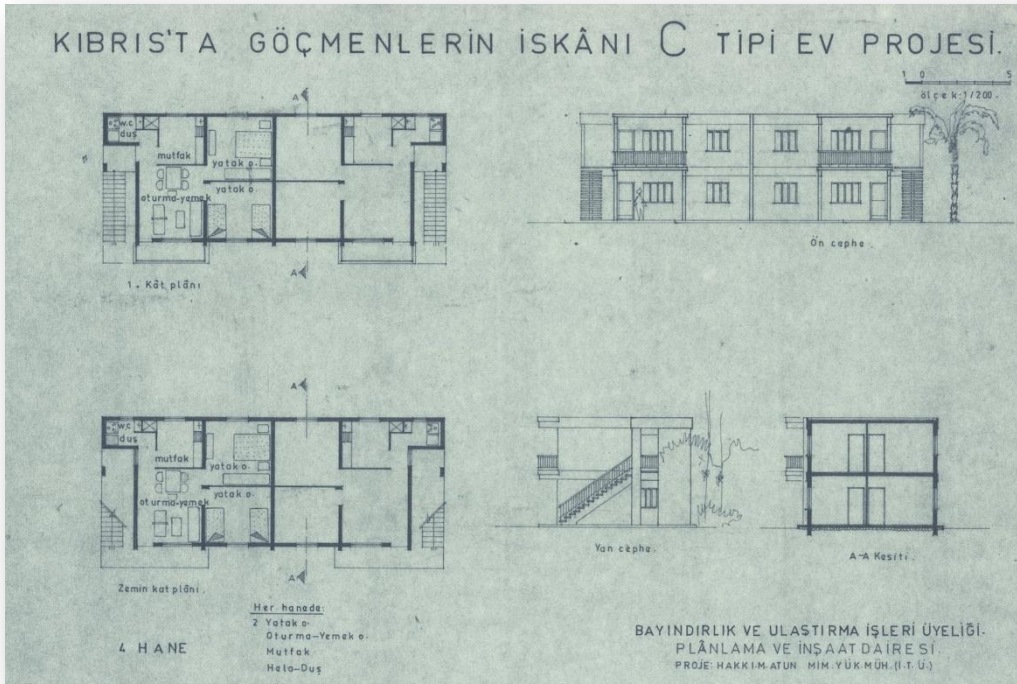
**Ek 1** J&P prefabrike göçmen evi projesi



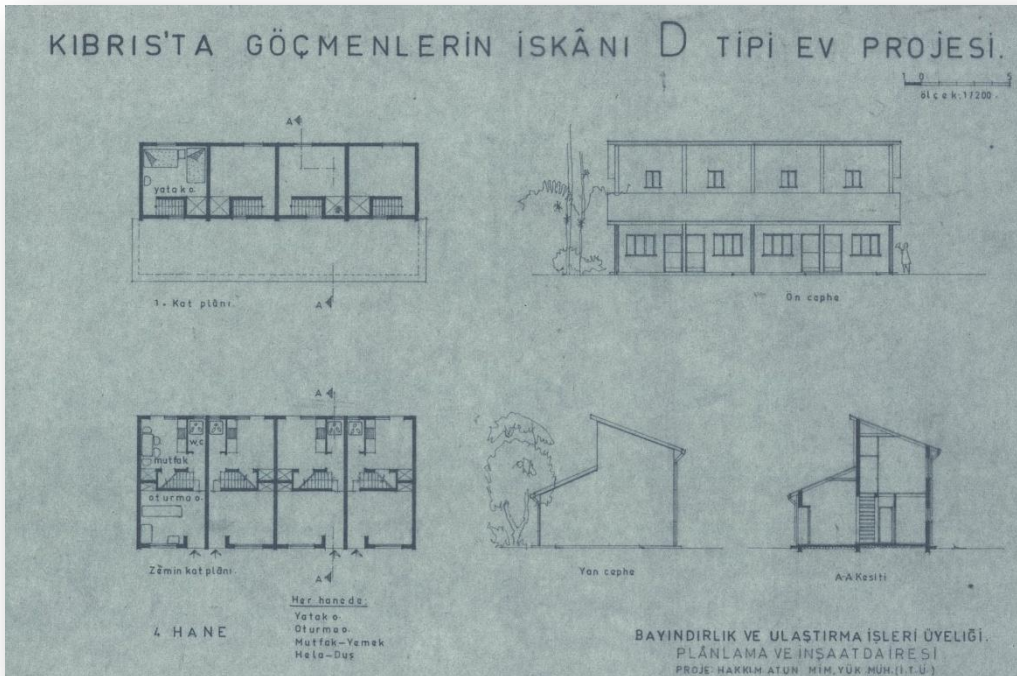
**Ek 2** A1 tipi göçmen evi projesi



**Ek 3 C tipi göçmen evi projesi**

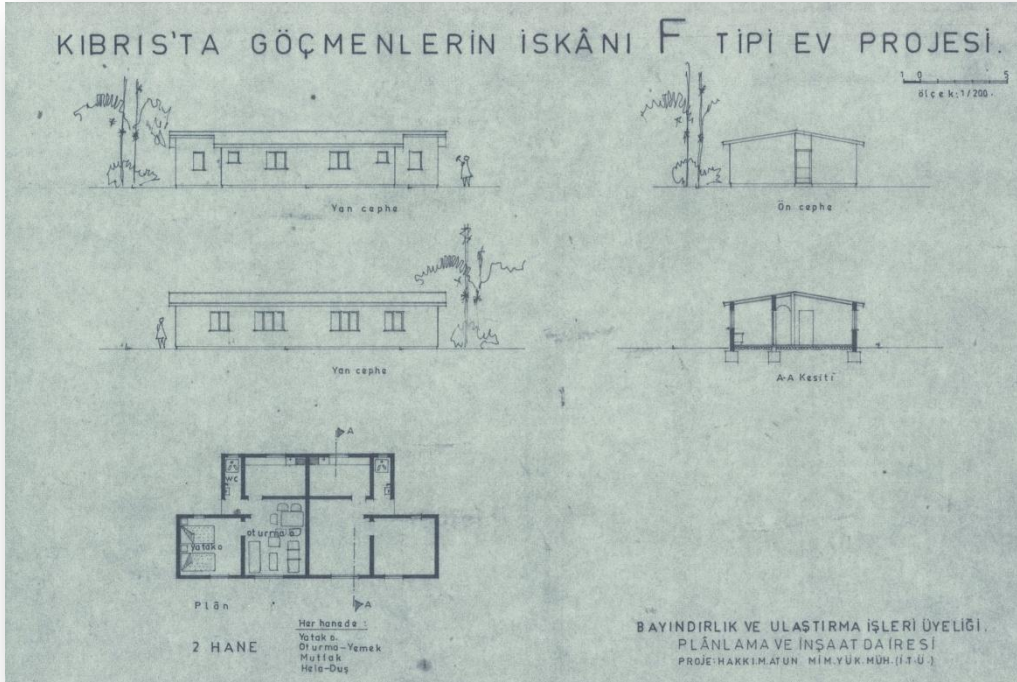


**Ek 4 D tipi göçmen evi projesi**

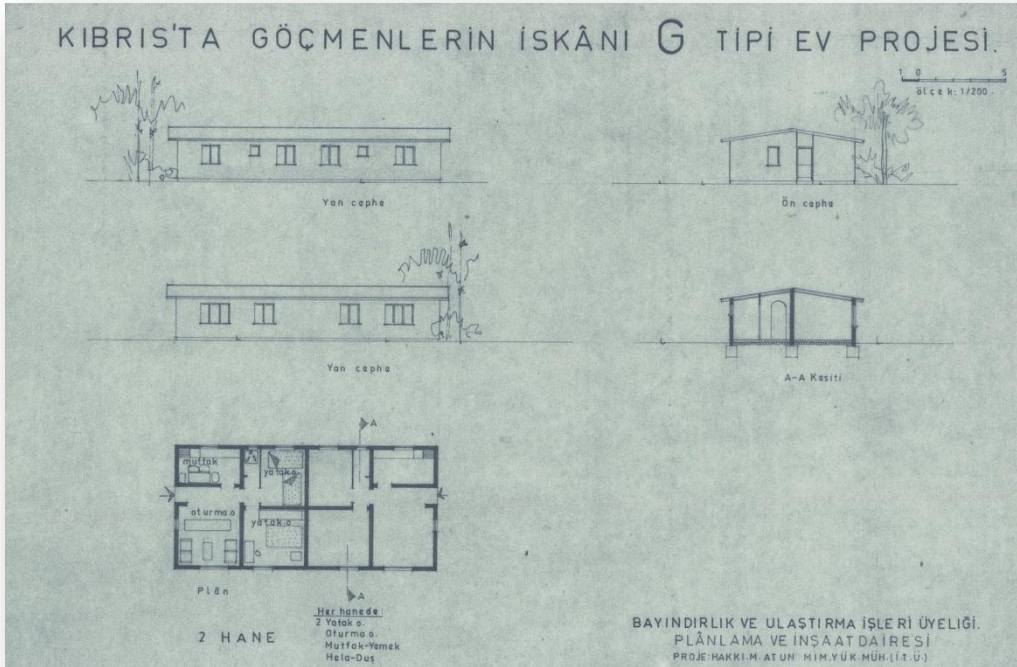




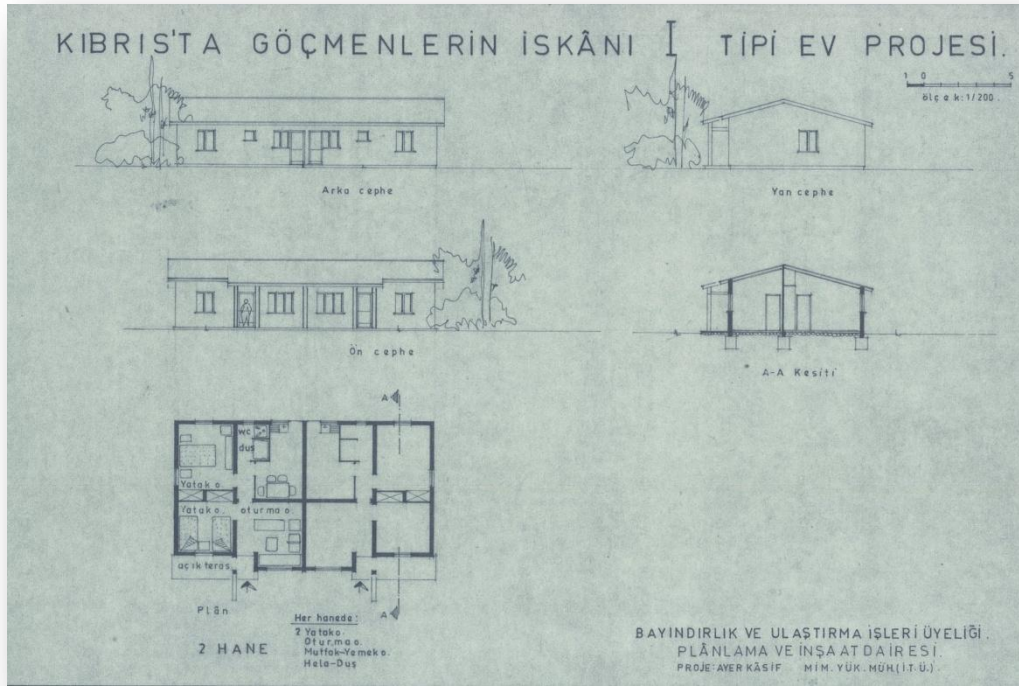
**Ek 5 F tipi göçmen evi projesi**



**Ek 6 G tipi göçmen evi projesi**



**Ek 7 I tipi göçmen evi projesi**



**Ek 8 Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı, Lefkoşa Boğaz bölgesi uygulama sonuçları**

SIRA NO	YERİ	5 YILDA YAPILAN İŞLER				ARAZİ DURUMU
		İnşa edilen ev sayısı	İnşaatın tipi	Küçük inşaat	Tadilat ve tamirat	
A-B	Lefkoşa -Boğaz					
1	Ortaköy göçmen köyü I.	156 + (3)	94 A, 30 D ve 32 E	-	-	Satın alınmış arazi
2	Ortaköy göçmen köyü II.	296	238 A, 40 D ve 18 I	-	-	Satın alınmış arazi
3	Su Dairesi göçmen evleri	12	10 F ve 2 A1	76	-	Evkaf arazisi
4	Lefkoşa içi	-	-	47	80	-
5	Hamitköy	11	10 F ve 1 G	26	30	Satın alınmış arazi
6	Gönyeli	10	4 A ve 6 F	-	-	Evkaf ve Maarif arazisi
7	Kanlıköy	16	6 prefabrike ve 10 G	-	-	Satın alınmış arazi
8	Boğaz ve Ağırdağ	39	15 prefabrike ve 24 D	48	-	Hükümet ve Evkaf arazisi
9	Kırmı	20	20 D	4	-	Satın alınmış arazi
10	Fota	36	30 G, 6 F	6	-	Satın alınmış arazi
11	Templos	16	16 pref.	15	-	Evkaf arazisi
TOPLAM		612 +(3)		222	110	

**Ek 9- Ek 28** Dönemsel olarak bölgesel gelişim haritaları (Ölçek: 1:50,000)  
Haritalar, hazırlanan leke çalışmalarının 2008 uydu fotoğrafı üzerine montajı ile elde edilmiştir.

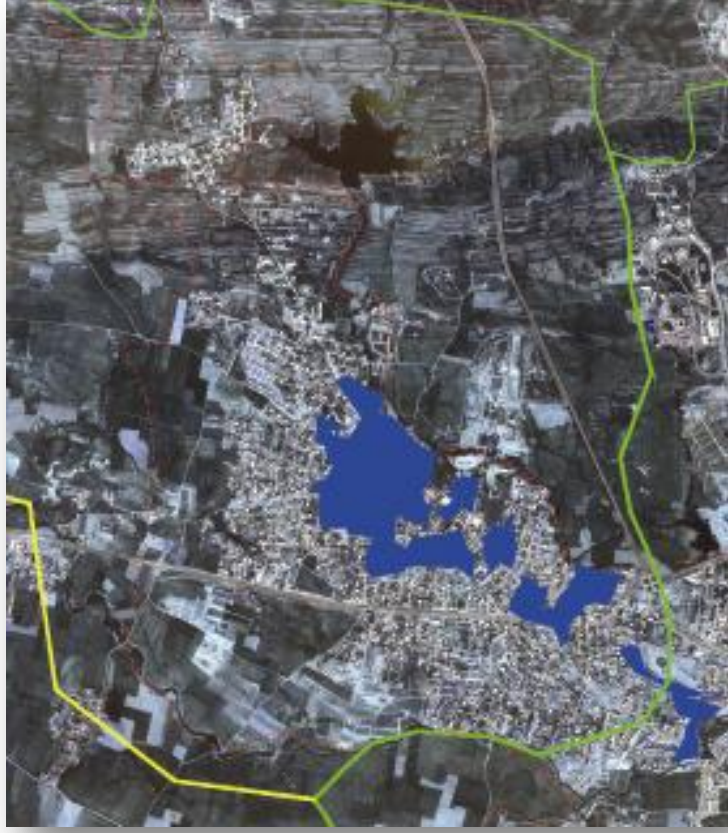
**Ek 9** 1956-59 Lefkoşa gelişimi



**Ek 10** 1960-69 Lefkoşa gelişimi



**Ek 11** 1960-69 Gönyeli gelişimi



**Ek 12** 1960-69 Hamitköy gelişimi



**Ek 13** 1970-79 *Lefkoşa gelişimi*



**Ek 14** 1970-79 *Gönyeli gelişimi*



**Ek 15** 1970-79 Solda: Hamitköy gelişimi-Sağda Haspolat gelişimi



**Ek 16** 1970-79 Solda: Alayköy-Sağda: Kanlıköy gelişimi



**Ek 17** 1980-89 Lefkoşa gelişimi



**Ek 18** 1980-89 Gönyeli gelişimi



**Ek 19** 1980-89 Solda: Hamitköy, Sağda: Haspolat gelişimi



**Ek 20** 1980-89 Solda: Alayköy, Sağda: Kanlıköy gelişimi





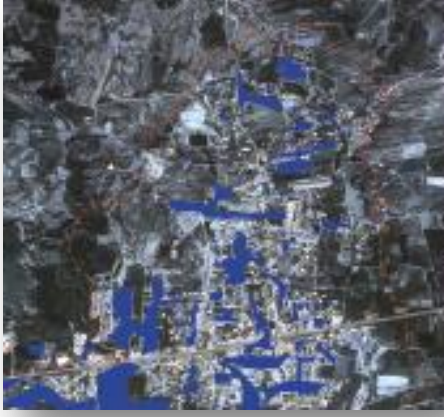
**Ek 21** 1990-99 *Leşkoşa gelişimi*



**Ek 22** 1990-99 *Gönyeli gelişimi*



**Ek 23** 1990-99 Solda: Hamitköy, Sağda: Haspolat gelişimi



**Ek 24** 1990-99 Solda: Alayköy, Sağda: Kanlıköy gelişimi



**Ek 25** 2000-08 *Leşkoşa gelişimi*



**Ek 26** 2000-08 *Gönyeli gelişimi*



**Ek 27** 2000-08 Solda: Hamitköy, Sağda: Haspolat gelişimi



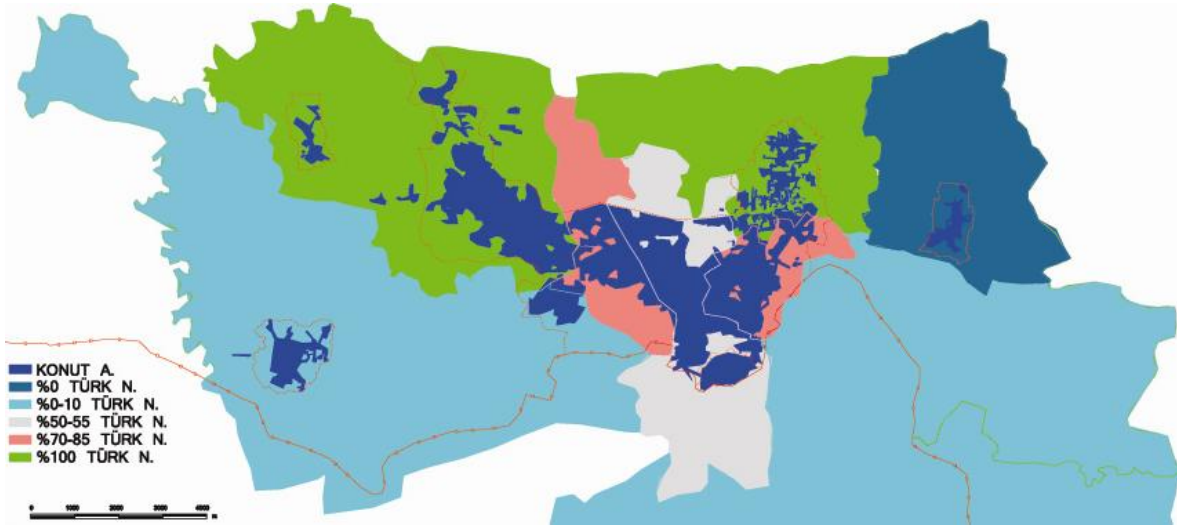
**Ek 28** 2000-08 Solda: Alayköy, Sağda: Kanlıköy gelişimi



**Ek 29** LİP konut alanları 1960 yılı itibariyle Kıbrıs üzerindeki etnik nüfus bölgeleri dağılımına göre dönemsel gelişimi

İDARİ SINIR	BÖLGESEL ETNİK DAĞILIM (Türk Nüfus)	1956 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2008	KAYIT DIŞI GELİŞME ALANI  (Türk veya Rum nüfus-km <sup>2</sup> )	TOPLAM KONUT GELİŞMESİ  (Türk nüfus tarafından-km <sup>2</sup> )	KALAN KONUT GELİŞME ALANI  (km <sup>2</sup> )

**Ek 30** LİP konut alanları 1960 yılı itibariyle etnik nüfus bölgeleri dağılımına göre dönemsel gelişimi Harita, oluşturulan leke çalışmaları ile harita 2 birleştirilerek oluşturulmuştur



(tablonun tümü için bkz s 181 dosyası)