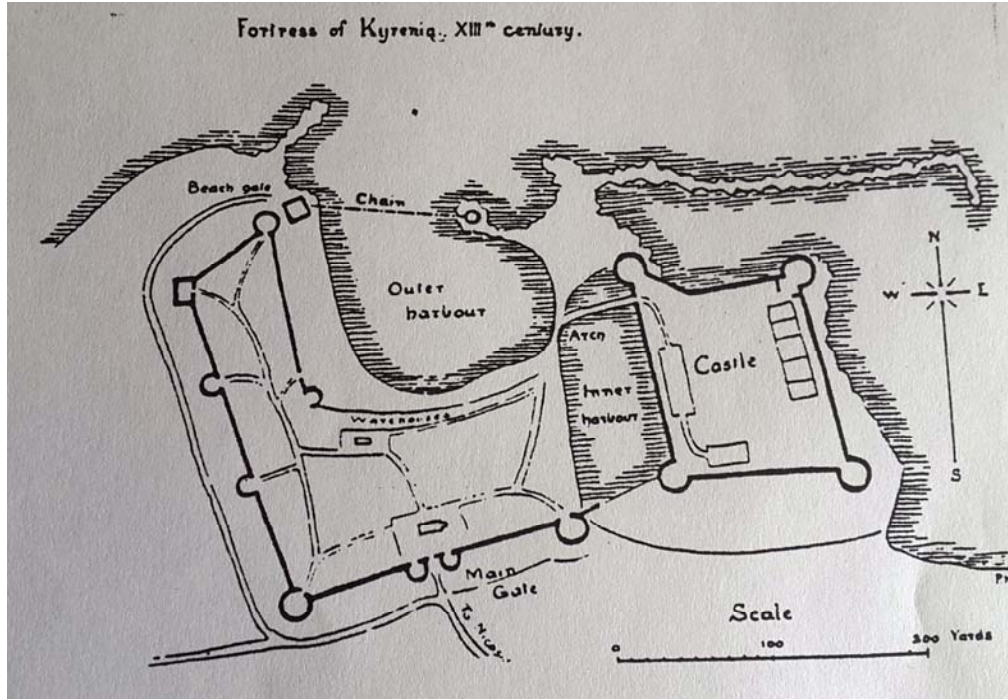


EK 1

# GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANI

## UYGULAMAYI YÖNLENDİRİCİ TAVSİYE KARARLARI



Şehir Planlama Dairesi,  
Girne Belediyesi ve  
Eski Eserler ve Müzeler Dairesi işbirliği  
ile hazırlanmıştır.

Ağustos, 1993 Lefkoşa

# GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANI UYGULAMAYI YÖNLENDİRİCİ TAVSİYE KARARLARI

## İÇİNDEKİLER

ÖRNEK PROJELER	2
SOKAK CEPHELERİ	3
1. GİRİŞ	4
2. ÜLKE GENELİNDE KORUMAYA YÖNELİK YASAL ÖRGÜTSEL YÖNDEN YAPILMASI GEREKENLER	4
3. PLAN İLE İLGİLİ ÖNERİLER	6
4. ÖRNEK PROJELER	7
4.1. ÖNERİ KULLANIMA GÖRE RESTORE EDİLMESİ ÖNGÖRÜLEN BİNALARLA İLGİLİ ÖRNEK PROJE	7
4.1.1. KORUMA ALANI 1 (K.A.1): ESKİ LİMAN KALE VE ÇEVRESİ	7
4.1.1.1. GEÇMİŞ VE MEVCUT DURUM	7
4.1.1.2. ÖNERİ	7
4.1.1.3. YAKLAŞIK YATIRIM MALİYETİ	8
4.1.2. KORUMA ALANI 2 (K.A.2): TÜRK MAHALLESİ	8
4.1.2.1. GEÇMİŞ VE MEVCUT DURUM	8
4.1.2.2. ÖNERİ	8
4.1.2.3. YAKLAŞIK YATIRIM MALİYETİ	9
4.2. ELEMAN YÜKSEKLİĞİ VE KAT SAYISI KORUNARAK SAĞLIKLAŞTIRILACAK BİNALAR İLE İLGİLİ ÖNERİ PROJE	9
4.2.1. GEÇMİŞ VE MEVCUT DURUM	9
4.2.2. ÖNERİ	9
4.2.2.1. Öneri 1	9
4.2.2.2. Öneri 2	9
4.2.2.3. Öneri 3	9
4.2.3. YAKLAŞIK YATIRIM MALİYETİ	9

## ÖRNEK PROJELER

### **KA 1 de ÖNERİ KULLANIMA GÖRE RESTORE EDİLECEK BİNALAR**

- P. Projelerin Konumu
- P.1. 1919 Yılındaki durum
- P.2. Mevcut Durum
- P.3. Öneri

### **KA 1 de ELEMEN GÖRÜNÜŞ, YÜKSEKLİK VE KATSAYILARI KORUNARAK SAĞLIKLAŞTIRILACAK BİNALA**

- P. Projelerin Konumu
- P.1. 1919 Yılındaki Durum
- P.2. 1930 Yılındaki Durum
- P.3. Mevcut Durum
- P.4. Öneri 1
- P.5. Öneri 2
- P.6. Öneri 3

### **KA 2'de ÖNERİ KULLANIMA GÖRE RESTORE EDİLECEK BİNA**

- P. Projenin Konumu
- P.1. 1919 Yılındaki durum
- P.2. 1930 Yılındaki Durum
- P.3. Mevcut Durum
- P.4. Öneri

## **SOKAK CEPHELERİ**

### **KA 1 de**

CANBULAT SOKAK BATI CEPHESİ - MEVCUT DURUM

CANBULAT SOKAK BATI CEPHESİ - ÖNERİ

ATILLA SOKAK BATI CEPHESİ - MEVCUT DURUM

ATILLA SOKAK BATI CEPHESİ - ÖNERİ

### **KA 2 de**

YAZICIZADE SOKAK - MEVCUT DURUM

## **KORUMA ÇEVRE PLANININ UYGULANMASINI YÖNLENDİRİCİ TAVSİYE KARARLARI**

### **1. GİRİŞ**

Planların hedeflerine ulaşabilmesi ve öngörülen yatırımların, programlanan çerçevede gerçekleştirilebilmesi, plan kararlarının mal sahipleri tarafından, mülkiyet hakkını kısıtlayıcı, mallarının ekonomik değerini düşüren, önlemler dizisi olarak tepkiyle karşılanmasının önlenmesi ve mal sahiplerinin istekli bir biçimde korumaya yönelik uygulamaya katılımlarının sağlanabilmesi için bazı yasal, örgütsel ve parasal düzenlemelerin ve mekanizmaların geliştirilmesi gerekmektedir.

Özellikle koruma amaçlı planların hedeflerine ulaşması ve gerçek anlamda “geçmiş bir gelecek” sağlanabilmesi için bu tür mekanizmalar daha büyük önem taşımaktadır.

Ancak, bu tür düzenlemelerin tek başlarına, planların her birinin özel kararları olarak yapılması beklenemez. Esasen, böyle bir uygulama karmaşaya yol açabilecektir. Makro düzeyde genel çerçevenin ve ilkelerin belirlenmesi ve yasal çerçevenin ve dayanağının oluşturulması gerekirken hazırlanan koruma planlarında bu genel ilke ve çerçeveye uygun olarak özel önlemler getirilebilsin.

Mimari ve kültürel miras olan binalar, birer taşınmaz maldır. Diğer taşınmaz mallar gibi sahipleri vardır, kullanılmakta ve değerlendirilmektedirler. Ancak diğerlerinden farklı olarak bunlar yasal düzenlemelerle ve kararlarla özelliklerini, kültürel değerlerini kaybetmemeleri ve yok olmamaları için bunlara yol açabilecek girişim ve faaliyetlere karşı koruma altına alınmaktadırlar.

Korumanın kent planlaması ile bütünleştirilmesi ve birbirini tamamlayan politikaların oluşturulabilmesi ve uygulanabilmesi için, her düzeydeki koruma ve planlamadan sorumlu kuruluşlar arasında da genel politikalar ve uygulamalar açısından koordinasyonun ve işbirliğinin sağlanması zorunluluk olarak görülmektedir.

Korumanın gerçekleştirilmesi için, genellikle, yaygın kanı kamulaştırma yapılması ve devletin konuya sahip çıkması şeklindedir. Oysa yaygın bir kamulaştırma yapılırca, tarihi ve kültürel çevreyle bir bütün olan alandaki özgün sosyal yapının korunması söz konusu olamaz.

Kamulaştırma tüm ülkelerin yasalarında vardır. Fakat bunların bunu tercih etmedikleri görülmektedir. Çünkü bu hele de bizim gibi parasal kaynakları kısıtlı olan ülkelerde ekonomik olarak devlete bir külfet getirmektedir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının restorasyonu ve bunların buldukları çevrelerin sağlıklılaştırılması için FON kurulması ve başka devlet bütçesinden ayrılacak ödenekler ve bu fondan verilecek kredilerin faizleri ile bu FON'un çalıştırılması bugün dünyada tercih edilen bir yöntemdir.

### **2. ÜLKE GENELİNDE KORUMAYA YÖNELİK YASAL, ÖRGÜTSEL YÖNDEM YAPILMASI GEREKENLER**

Ülkemizde de gelecek günlerde finans kuruluşlarının, bankaların, sigorta şirketlerinin, vakıfların, yatırımcı kuruluşların, tarihi ve kültürel mirasın korunmasına, binaların

restorasyonuna olanak sağlaması ve katırımlarının artırılmasının yöntemlerinin daha etraflı bir biçimde tanımlanması gerekecektir.

Tarihi ve kültürel mirasın kullanan ve sahibi olan kişilerce korunmasının sağlanabilmesi, kentsel alanda, kültürel yenilenmenin ve korumanın uygulanabilmesi, koruma ile ilgili yatırımların girişimcilere, müteahhitlere, cazip kılınması ve parasal çevrelere ilgi çekici hale getirilmesi için;

- Çeşitli vergi bağışıklıkları sağlanması,
  - Restorasyon harcamalarındaki vergilerin azaltılması,
  - Turizm teşviklerinden yararlandırılması,
  - Yeni parasal örgütler oluşturulması,
- v.b. bazı düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Bu çerçevede;

- Gelir Vergisi Yasası (24/82, 11/85)
- Kurumlar Vergisi Yasası (41/76,24/77,62/77,11/80) 35
- Gümrük Vergisi Yasası (6/78,15/78)(Restorasyon için gerekli inşaat malzemelerinin gümrük muafiyeti)
- Taşınmaz Mal Vergilendirme Yasası Yürürlükteki Fasıllar 322,18/80,24/82,15/80 ile birlikte değerlendirilerek örneğin, emlak vergisinden muafiyet veya bakım onarım ve restorasyonunun tercih edilmesi için kademeli indirim getirilmesi,
- Turizm Teşvik Yasası (Eski eser binaların bakım onarım Restorasyonu için turizm teşviklerinden yararlanması)
- Fasıllar 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve bunlar gibi ilgili olabilecek tüm yasalar gözden geçirilerek çeşitli bağışıklıklar sağlanmalıdır.

Bunlar dışında, bakanlık ve diğer kamu yönetimi birimlerinin, bütçelerine tarihi ve kültürel değeri olan binaların alımı ve onarımı için, özel olarak pay ayrılması veya inşaat için ayrılmış olan payların yıl sonunda kullanılmayan kesiminin koruma amacı ile kurulacak bir FONDA aktararak para akışı içinde değerlendirilmesi, bütçelerin de daha etkin kullanımı için yararlı bir yöntem olarak göz önünde bulundurulmalıdır.

Yalnızca Girne Koruma Çevre Planı veya koruma amacı herhangi bir başka planın tek başına çözümleyemeyeceği ancak, makro düzeyde geliştirilecek mekanizmalarla bu tür planların da yararlanabileceği önemli bir başka araç ise, KARŞILIKSIZ YARDIM ve DÜŞÜK FAİZLİ UZUN DÖNEMLİ KREDİLENDİRME mekanizmalarıdır.

Bugün için, yürürlükteki Eski Eserler Yasası'nın ilgili maddeleri kullanılarak kısa ve orta vadede belli hedeflere ulaşılması mümkündür. İlgili Yasadaki mevcut yetkilerin kullanılabilmesi amacı ile bütçelere kaynak ayrılması, bu arada Girne için 1993 bütçesine ek bir bütçenin ayrılması kısa vadede halkın konuya yaklaşımını değiştirmesine ve korumaya bir ölçüde olumlu yaklaşımına yardımcı olabilecektir.

Ancak, uzun vadede kapsamlı bir düzenlemenin yapılması gerekmektedir.

Bu çerçevede hangi binalara kredi ve karşılıksız yardım yapılacağı, geri ödemenin hangi koşullarda olacağı karşılıksız yardım alacak olanların özellikle de özel yatırım şirketlerinin hangi kıstaslara göre sıralama ve incelenmeden geçirileceği, bütçelerden ne kadar pay ayrılacağı, yetkiler, denetim v.b. konular ele alınarak düzenlenmelidir.

Koruma alanlarının korunması, canlandırılıp, geliştirilmesi için, en geniş düzeyde toplum katılımının desteklenmesi son derece önemlidir. Öngörülen yatırımların ve bu arada bireylerin sahip oldukları binalarını restore etmelerini ve bakım ve onarımlarını sağlamak için, halkın, Belediyenin, iş çevrelerinin katılacağı vakaif, kooperatif , yatırım şirketi gibi örgütlenmeye gidilmesi gereklidir.

Ülkenin tarihi ve kültürel mirasının korunması için, bütçe dışı bir FON kurularak bütçe kaynakları, vergilerden, harçlardan aktarılacak paylar, bu fon aracılığı ile verilecek kredilerden elde edilecek faiz gelirleri, yardımlar v.b. kaynaklarla desteklenmesi ve işletilmesi sorunu hafifletecek yöntem olarak kabul edilmektedir.

Özet olarak, etkin yatırım ve katılımı için yeni bir ÖRGÜTLENME; parasal kaynak oluşturmak için FON bağımsızlıklar, yardımlar için YASAL DÜZENLEMELER korumanın hedefe ulaşması için zorunludur. Ülke genelinde planlamaya ve korumaya rahatlık getirecek ve Anayasa Mahkemesi'nin Anaya'nın emreden hükümünden kaynaklanan engelin ortadan kaldırılabilir özel mülkiyete konu eski ederlere ilişkin düzenleyici kuralları kapsayan bu öneriler, ilgililerin dikkatine sunmayı görev sayıyoruz.

### 3. PLAN İLE İLGİLİ ÖNERİLER

Koruma amaçlı planlaması yapılan alanlara ve çevrelerine, özellikle Eski Liman, Kale ve Çevresi bölgeye sosyal ve ekonomik işlerlik kazandıracak ve canlandıracak etkin korumayı sağlamak, öngörülen yatırımların gerçekleştirilmesini sağlamak ve bu arada bireylerin sahibi oldukları binaların restore etmelerini ve bakım ve onarımını sağlamak için bazı seçenek örgütlenme şekilleri öngörülmektedir.

#### **SEÇENEK 1: GİRNE ESKİ ESERLER KORUMA VAKFI**

Vakıfların Yasası'na uygun olarak bir kurucu mütevelli heyeti tarafından GİRNE BELEDİYESİ öncülüğünde planlama makamının ve isteyenlerin de katılımı ile kurulabileceği gibi Dernekler Yasası altında da kurulabilir.

#### **SEÇENEK 2: GİRNE ESKİ LİMAN, KALE VE ÇEVRESİ İLE TÜRK MAHALLESİNİ KORUMA YATIRIM KOOPERATİFİ**

Kurumsal olarak, kooperatif bir örgüt tabana daha yaygın olarak kurulabildiği için, halkın katılımını daha iyi kapsayabilecek Girne Belediyesi, planlama makamı ve mal sahiplerinin ortaklığı ile bir kooperatif oluşturulması iyi bir işletmecilik anlayışı ile başarıya ulaşabilecek bir örgütlenme seçeneğidir.

#### **SEÇENEK 3: GİRNE KORUMA YATIRIM ŞİRKETİ**

Banka çevreleri, Girne Belediyesi, Özel mülk mal sahipleri ortaklığı ile kurulabilir.

Her üç seçenekte belirtilen örgütün de kuruluş amacının karşılıksız yardım ve uzun dönemli düşük faizli kredi vermesi, özel mülk olmayan korunacak binaların bakım onarım ve restorasyonun gerçekleştirilmesi bunların kiralanması v.b. olması önerilmektedir.

Başlangıçta, devletin bir miktar parayı başlangıç sermayesi ile bu seçenek örgütlere katkı koyması yararlı olacaktır.

Oluşturulması önerilen seçenek örgütlerin yanısıra parasal birikim sağlanması, gerek özel projelere parasal destek vermesi ve Koruma Çevre Planının hedefine ulaşılabilmesi ve gerekli yatırımların gerçekleştirilmesi için Girne Belediyesi bünyesinde FON kurulması öngörülmektedir.

#### 4. ÖRNEK PROJELER

İçinde yaşanan çevre daha önce yaşayanların biçim kazandırdığı bir çevredir. Çevre yaşam biçimini hem etkiler, hem izler. Değişen sosyal ve ekonomik yapı, yeni tercihler ve yeni gereksinimler yaratırken, yeni yaşam biçiminde işlevini yitiren çevresel düzenlemeler değişecek ve yenilenecektir.

Değişen sosyal yapı ve ekonomik koşullar karşısında işlevsel yeterliliğini yitiren bir yapının ya da geniş bir çevrenin, bir sitin korunması fikri, onun yeniden yaşama katılmasının sağlanmasıyla özdeştir. Yapının ilk kullanımına dönmek ya da onun yapısal kullanımına ters düşmeyen yeni bir işlev kazandırmak ve bunu sağlamak için değişikliklere ve yenilemelere girişmek olağandır. Burada önemli olan söz konusu binayı ya de çevreyi kelimenin tam anlamıyla iyi tanımak saygılı ve dikkatli olmaktır.

Plan bu ilkeler çerçevesinde öneri kullanıma göre restore edilerek korunması, öngörülen binalar ve elemanı, yüksekliği ve kat sayısı korunarak sağlıklılaştırılması öngörülen binalar ile ilgili öneri proje çalışması yapılmıştır.

#### 4.1. ÖNERİ KULLANIMA GÖRE RESTORE EDİLMESİ ÖNGÖRÜLEN BİNALARLA İLGİLİ ÖRNEK PROJE

##### 4.1.1. KORUMA ALANI 1 (k.a.1): ESKİ LİMAN KALE VE ÇEVRESİ

##### 4.1.1.1. GEÇMİŞ VE MEVCUT DURUM

Koruma alanı Eski Liman, Kale ve Çevresinde yer alan ve restorasyonu öngörülen binada, geçmişten bugüne kadar çok az bir değişiklik meydana gelmiştir.

Ana binada sonradan bir tuvalet ve banyo ilavesi yapılmış olup, balkonun şekli ve malzemesi değiştirilmiştir. Bunun yanında binanın içerisinde yaşayan aile sayısından dolayı yardımcı bina da ayrı bir konut kullanımına dönüştürülmüştür. Bu arada binanın cephesinde değişiklik yapılarak izlerinden pencere olduğu anlaşılan açıklık kapı yapılmıştır. Binanın bugün yapısal olarak iyi sayılabilecek durumda olmasına karşın bakımsız, çatısının toprak olması ve sıvalarının yer yer düşmüş oluşu nedeniyle kötü bir görünüm yansıtmaktadır.

İçinde yaşayan ailenin sosyal yapısı iyidir. Binanın mülkiyet durumu çözümlenmiş değildir.

##### 4.1.1.2. ÖNERİ

Öneri olarak düşünülen projede, yaşayan aile sayısına uygun olarak bir öneri geliştirilmiştir. Bu geliştirilen öneride binanın eski



yapısında bir değişiklik yapılmayıp, sonradan ilave edilen banyo ve tuvalet iptal edilmiştir. (Bakınız: KA1'de konut olarak restore edilecek binalar pafta 3)

#### 4.1.1.3. YAKLAŞIK YATIRIM MALİYETİ

Koruma alanı Eski Liman, Kale ve Çevresinde yer alan ve restorasyonu öngörülen binanın yapısal durumu kötü olup, toplam inşaatalanı 240m<sup>2</sup>'dir. Binanın restorasyonu için birim maliyeti 250\$ olarak hesaplanmıştır. Temmuz 1992 kuruna göre TL olarak toplam maliyet yaklaşık 450.000.000 TL'dir.

#### 4.1.2. KORUMA ALANI 2 (K.A.2): TÜRK MAHALLESİ

##### 4.1.2.1. GEÇMİŞ VE MEVCUT DURUM

Koruma alanı Türk Mahallesi'nde yer alan ve restorasyonu öngörülen bina 1931 yılı yapımıdır. 1919-30 yılları arasında mevcut bina yıkılmıştır. Mülkiyet sınırlarında değişiklik yapıldığı, 1919-1930 tarihli eski haritalardan anlaşılmaktadır. 1930 yıllarından bugüne kadar kütlede fonksiyon değişikliğinden dolayı değişimler olmuştur. Daha önceki yıllarda tümüyle konut olarak kullanılan binada, 1950 yılları sonunda bazı eklemelerle cephede uygun olmayan değişiklikler yapılmıştır.

Binanın yapısal durumu çok iyidir. Binada yaşayanlar mal sahipleridir. Evin zemin katının büyük bir bölümü bakkaliyenin gereksinimleri için kullanılmaktadır.

Planlama ve öneri proje çalışmaları sürdürülürken mal sahiplerinden binada tadilat yapılarak, zemin katı tamamen ticaret amacıyla, üst katın da kendine yeterli bir konut olarak kullanılabilmesi istemi geldi.

Yürürlükte zorlayıcı ve özendirici düzenlemeler bulunmadığından ve henüz plan yürürlüğe girmediğinden mal sahibi ve mimarın yönlendirilmesi uygun görülerek, zemin katın yalnızca bir bölümünün ticaret için kullanılması, diğer kısımların zemin ve üst ilişkisi bozulmadan ve plan özellikleri azami ölçüde korunarak bir proje çizilmesi fikrinde görüş birliğine varıldı. Ayrıca dükkan olarak kullanılmakta olan cephede yapılmış uygunsuz değişiklikler binanın cephe mimari özelliklerine uygun olarak düzeltilmesi yönünde de görüş birliği sağlandı.

Ancak, planlama grubu bu binanın planının ilkelerine uygun olarak tamamen konut olarak kullanılması doğrultusunda öneri hazırlamayı uygun görmüştür.

#### 4.1.2. ÖNERİ

Konut olarak restorasyonu öngörülen binanın öneri projesinde, bakkaliye olan kısım tekrardan konut olarak düşünölmüştür. Projede binanın eski strüktürel yapısı korunarak bugünkü gereksinimler uygun olarak düzenlemelere gidilmiştir. (Bkz. Konut olarak restore edilecek bina pafta 4)

#### 4.1.2.3 YAKLAŞIK YATIRIM MALİYETİ

Koruma alanı Türk mahallesi'nde yer alan ve restorasyonu öngörülen binanın yapısal durumu iyi olup, toplam inşaat alanı 210m<sup>2</sup>'dir. Binanın restorasyonu için birim maliyet 200\$ alınmış olup, toplam maliyet yaklaşık 45.000\$ olarak hesaplanmıştır. Temmuz 1992 kuruna göre TL olarak toplam maliyet yaklaşık 300.000.000 TL'dir.

## 4.2. ELEMAN YÜKSEKLİĞİ VE KAT SAYISI KORUNARAK SAĞLIKLAŞTIRILACAK BİNALAR İLE İLGİLİ ÖNERİ PROJE

### 4.2.1. GEÇMİŞ VE MEVCUT DURUM

Koruma alanı Eski Liman, Kale ve çevresinde yer alan 6 konut binasının mimari elemanları, yüksekliği ve kat sayısı korunarak sağlıklaştırılması öngörülmektedir. Bu binaların arazi üzerinde yerleşmesinden bir ada oluşmaktadır. Bu adanın seçilmesinde en önemli etkenlerden bir tanesi tüm konutların ve restoranın yapısal durumunun kötü olması, devlet denetiminde oluşu ve içinde yaşayanların sosyal yapısıdır. Adanın genel görünümünde, restoran hariç, diğer bütün konutların içinde yaşayan kişilerin maddi olanaksızlıklardan dolayı bakımsızlık gözlenmektedir.

1919 yılındaki tapu haritalarından edinilmiş bilgiler ekteki çizimlerde belirtilmiştir. Adanın doğu cephesi 1919-30 yılları arasında herhangi bir değişikliğe uğramamıştır. Ancak, şu andaki mevcut durumda restoran olarak kullanılan kısma ihtiyaçları olduğu bir mutfak ve bir tuvalet ilavesi yapıldığı gözlemlenmiştir.

Güney cephesinde yer alan konuta 1930 yılından bugüne kadar geçen sürede mevcut veranda kapatılarak bir tuvalet ve banyo ilavesi yapılmıştır. Bunun yanında bina cephesindeki bozulmalar ve kirlilikler çok bariz bir şekilde gözlemlenmektedir.

Batı cephesi en çok değişikliğe uğrayan kısımdır. 1919 yılındaki haritalarda tek konut olarak görülen kısım, 1919-30 yılları arasında ikiye bölünmüştür. Bu bölünme ile birlikte dar uzun olan parsel üst kat ilaveler iptal edilip eski yapı üzerinde bugünkü gereksinimlere uygun olarak bir tasarım yapılmıştır.

### 4.2.3. YAKLAŞIK YATIRIM MALİYETİ

Koruma alanı Eski Kale ve Çevresi'nde yer alan ve mimari elemanları, yüksekliği ve kat sayısı korunarak sağlıklaştırılması öngörülen konut binalarının yapısal durumları kötü olup toplam inşaat alanı 400m<sup>2</sup>'dir. Binaların sağlıklaştırılması için birim maliyeti 200\$ alınmış olup toplam maliyet yaklaşık 80.000\$ olarak hesaplanmıştır. Temmuz 1992 kuruna göre TL olarak toplam maliyet yaklaşık 550.000.000TL'dir.