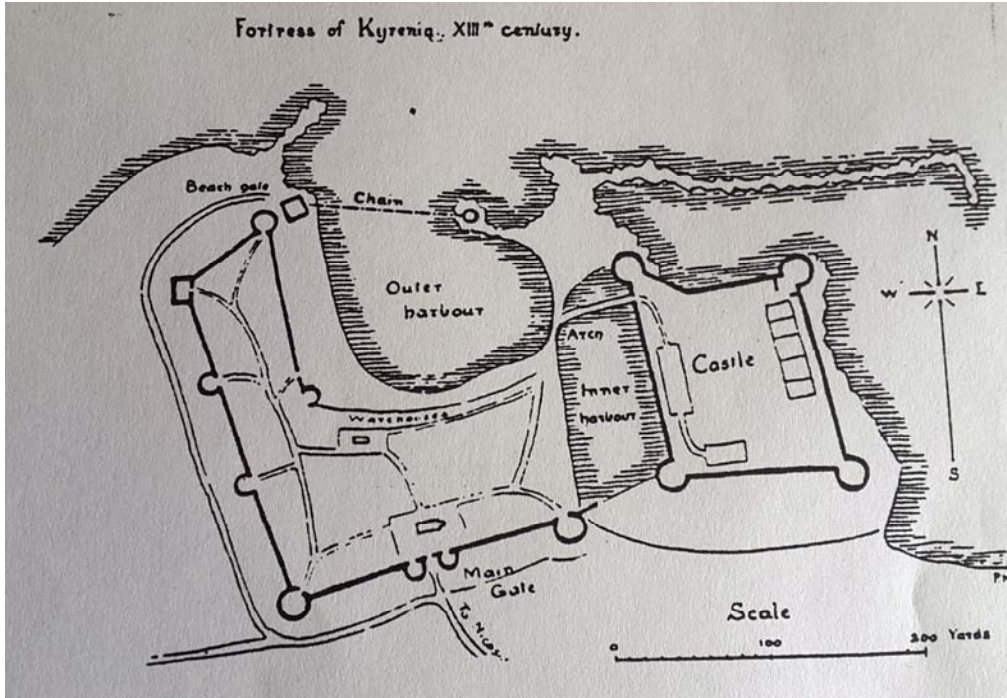


GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANI

KARAR RAPORU



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

Ağustos, 1993 Lefkoşa

AÇIKLAMA

Bu metin, 55/89 İmar Yasası altında 3 Ağustos 1993 tarihinde yayınlanmış Girne Koruma Çevre Planı'nın, kopyasıdır. Girne Koruma Çevre Planı'nın kullanılmasında, kullanıcının, Esas Planı okuyabilmesi amacı ile hazırlanmıştır. Yasal döküman için KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış olan Esas Koruma Çevre Planı geçerlidir.

**İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi**

**Lefkoşa
Ağustos 1993**

İMAR YASASI

(55/1989 Sayılı Yasa)

Madde 7 altında Koruma Planı

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İçişleri Bakanı ile Planlama Makamı, İmar Yasası'nın 10'uncu maddesinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak yapmış olduğu **Girne Koruma Çevre Planı'nı**, Resmi Gazetenin 03.08.1993 tarihli, 77 sayılı nüshasında, Amme Enstrümanı 364 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANI

Girne Kale Arkası ve Eski Türk Mahallesi

GİRNE KORUMA VE ÇEVRE PLANI

RG Sayı : 77

Tarih : 03.08.1993

EK III AE : 364

Girne Kale Arkası ve Eski Türk Mahallesi

GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANI KARAR RAPORU

İÇİNDEKİLER

A- BAŞLANGIÇ

1. SUNUŞ	1
2. PLANIN DAYANAĞI	2
3. PLANIN KISITLAYICILARI	2
4. PLANIN AMACI	3
5. PLANLAMA ALANI	3

B- PLANIN KAPSAMI GENEL İLKELERİ VE KARARLARI

1. PLANIN KAPSAMI VE GENEL İLKELERİ	4
1.1. PLANIN KAPSAMI	4
1.2. PLANIN GENEL İLKELERİ	5
2. PLANIN KARARLARI VE UYGULAMA İLKELERİ	6
2.1.TÜM PLAN İLE İLGİLİ GENEL KARARLAR	6
2.2.GENEL GELİŞME KARARLARI	7
2.2.1. KENTSEL KORUMA ALANLARINDA GELİŞMELER	7
2.2.2. TAMPON ALANDA GELİŞMELER	8
2.2.2.1. KARIŞIK KULLANIM ALANLARI (D,E,F) VE KARIŞIK KULLANIMI AMAÇLI GELİŞMELER	8
2.2.2.2. KONUT ALANLARI (H BÖLGESİ) VE KONUT KULLANIMI AMAÇLI GELİŞMELER	9
2.2.2.3. YEŞİL ALANLAR	9
2.2.3. TRAFİK VE OTOPARKLAR	10
2.2.3.1. TRAFİK ÖNLEMLERİ	10
2.2.3.2. OTOPARKLAR	10
2.3.GENEL UYGULAMA İLKELERİ	11
2.3.1. İTEM YASASINA GÖRE İFRAZI YAPILMIŞ BİTİŞİK DÜZENDEN AYRIK DÜZENE ALINMIŞ ALANLARLA İLGİLİ UYGULAMA İLKELERİ	11
2.3.2. BELİRLENMİŞ KONUT ALANLARINDA MEVCUT KONUT DIŞI KULLANIMLAR	11
2.3.3. KARIŞIK KULLANIM ALANLARINDA KONUT DIŞI KULLANIM AMAÇLI GELİŞMELER	11
2.3.4. BELİRLENMİŞ KONUT ALANLARINDA KONUT DIŞI KULLANIM AMAÇLI GELİŞMELER	12
2.3.5. İSTENMEYEN KULLANIMLAR	13
2.3.6. OTOPARKLAR	13
2.3.7. AĞAÇLANDIRMA	14
2.3.8. REKLAMLAR	14
2.4.GELİŞMELER VE YENİ YAPILAŞMA UYGULAMA İLKELERİ	14
2.4.1. KAT SAYISI	14
2.4.2. MAKSİMUM YÜKSEKLİK	14
2.4.3. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ YAPILAŞMA YOĞUNLUĞU PARSELİ KULLANMA ORANLARI	15

2.4.4. PARSEL VE BİNA CEPHE GENİŞLİĞİ BİNALAR ARASI UZAKLIK	16
2.4.5. BODRULAR	16
2.4.6. MİMARİ ELEMANLAR	16
2.4.7. SENDE KATLARI	17
2.5. KENTSEL KORUMA ALANLARI İLE İLGİLİ GELİŞME KARARLARI VE UYGULAMA İLKELERİ	17
2.5.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	17
2.5.2. KORUMA AMAÇLI GELİŞME KARARLARI	17
2.5.2.1. KORUNACAK GELİŞTİRİLEBİLECEK ALANLAR	17
2.5.2.2. YENİ YAPILAŞMA UYGULAMA İLKELERİNE GÖRE GELİŞTİRİLEBİLECEK ALANLAR	18
2.5.3. BİNALARIN SINIFLARI İLE KORUMA VE GELİŞTİRME KARARLARI	18
2.5.3.1. AYNEN KORUNARAK GELİŞTİRİLEBİLECEK BİNALAR	18
2.5.3.2. RESTORE EDİLECEK İÇİNDE ÖNERİ KULLANIMA GÖRE DEĞİŞİKLİK YAPILABİLECEK BİNALAR	19
a) MİMARİ DEĞERİ OLAN BİNALAR	19
b) ÇEVRESEL DEĞERİ OLAN BİNALAR	19
2.5.3.3. ELEMAN GÖRÜNÜŞ VE YÜKSEKLİKLERİ KORUNARAK, SAĞLAMLAŞTIRILARAK, SAĞLIKLAŞTIRILACAK VEYA YENİLENEBİLECEK BİNALAR	19
2.5.3.4. YENİ YAPILAŞMA UYGULAMA İLKELERİNE GÖRE YENİLENEBİLECEK BİNALAR	20
a) BOZULMUŞ ESKİ BİNALAR	20
b) YENİ AYKIRI BİNALAR	20
2.5.4. KENTSEL KORUMA ALANLARINDA, GELİŞMELER İLE İLGİLİ GENEL VE YENİ YAPILAŞMA UYGULAMA İLKELERİ	21
2.5.4.1. KAT İLAVESİ	21
2.5.4.2. CEPHE DÜZELTMESİ	21
2.5.4.3. KORUNACAK BİNALARDA KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ	21
2.5.4.4. KORUNCAK KONUT BİNALARINDA MEVCUT KONUT DIŞI KULLANIMLAR	22
2.5.4.5. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, YAPILAŞMA YOĞUNLUĞU, PARSELİ KULLANMA ORANLARI	22
2.4.5.6. KAT SAYISI, YÜKSEKLİK	23
2.4.5.7. PARSEL VE BİNA CEPHE GENİŞLİKLERİ	24
2.4.5.8. BAHÇE DUVARLARI	24
2.4.5.9. MİMARİ ELEMANLAR	25
a) CEPHELERDE DOLULUK, BOŞLUK, KAPI, PENCERE ORAN VE EBATLARI	25
b) ÇAT	25
c) BALKON	26
d) MALZEME	26
2.6. PLANLAMA ONAYINDA GELİŞMELERLE İLGİLİ KURAL VE KOŞUL BELİRLENMESİ VE PLANIN UYGULANMASINDA UYULMASI GEREKEN İLKELER	26
3. UYGULAMA	31
3.1. PLANLAMADA UYGULAMA	31
3.2. GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANININ UYGULANMASI	32
3.2.1. PLANLAMA DENETİMİ	33
3.2.2. YATIRIM PROJELERİ VE AMAÇLARI	33
3.2.2.1. TRAFİK VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ PROJELERİ	34

3.2.2.2. KORUMA SAĞLIKLAŞTIRMA VE GELİŞTİRME PROJELERİ	34
3.2.2.3. MÜNFERİT YATIRIM PROJELERİ	34
3.3. ÖNERİLERİN PROJELERİN İÇERİĞİ VE KONUMU	36
3.3.1. TRAFİK VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ PROJELERİ	36
3.3.1.1. TRAFİK PROJELERİ	36
3.3.1.2. BALDÖKEN PARKI VE KIYI ŞERİDİ YEŞİL ALAN PROJESİ	36
3.3.2. KORUMA SAĞLIKLAŞTIRMA VE GELİŞTİRME PROJELERİ	36
3.3.3. MÜNFERİT GELİŞTİRME PROJELERİ	39
3.3.4. YATIRIM PROJELERİ POGRAMI	39

A- BAŞLANGIÇ

1. SUNUŞ

Çevre Koruma yaklaşımlarında, çevrede var olan doğal veya insan yapısı her unsur kaynak olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle de bu unsurların olabildiğinde korunarak, yeniden kullanılması, kaynakların tüketilmesi ve yok olmasının önlenmesi ve dolayısı ile devamlılığı olan, sürdürülebilir bir gelişmenin gerçekleştirilmesi son yıllarda kabul görmüş temel bir gelişme ve kalkınma ilkesidir.

Tarihi ve kültürel çevre ve bunu oluşturan binalar ülkenin sermaye birikimidir ve, en akılcı ve etkin biçimde kullanılarak değerlendirilmesi gereken kaynaklardır.

Dünyada, mevcut kaynaklardan daha büyük oranda yarar sağlanması ve bu politikaların finanse edilmesi için, yani mekanizmalar ve yöntemler bulunması, kamu ve özel sektörün işbirliğinin sağlanması, önemli ve vazgeçilmez unsurlar olarak kabul edilmektedir.

Buna göre, insanoğlunun sahip olduğu kaynakların, gelecek kuşakların yararlanmasına bırakılabilecek şekilde kullanılması ve sonuçta sürdürülebilir bir kalkınmanın sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin sağlanabilmesi için KORUMA yaklaşımı önem kazanmıştır.

KORUMA, kaynak olarak kabul edilen her değer, kendi ile ilgili yöntemlerle, akılcı bir biçimde değerlendirilmesi ve geliştirilmesi, kullanılması olarak anlatılabilir.

Geleneksel kent dokuları da, kendilerini yaratan geçmişin tanıkları olarak günlük yaşama katılmakta ve çevreye özgün bir boyut katmaktadır.

Bu geleneksel dokular, aynı zamanda bir yerleşme biriminin, kentin kimliğini, özelliklerini ortaya çıkaran unsurlardır. Her yerleşme birimi bu özelliklerle hatırlanır. Örneğin; Girne, Kale ve Liman ile bilinmektedir. Bu nedenle, kentin eski çağlardan bugüne gelen bu parçasının gelecek nesillere de bırakılabilmesi diğer bir deyişle, “geçmişe bir gelecek” sağlanabilmesi için KORUMA önemli ve gereklidir.

Mimari kentsel mirasın korunması ve “geçmişe gelecek sağlanması” ve kentsel gelişme sürecinde kentin kimliğinin yaşatabilmesi, sürekliliğinin sağlanabilmesi için, PLANLAMA önemli işlev yüklenmektedir; ve korumanın kent planlama politikaları ile bütünleştirilmesi zorunludur. Burada temel amaç, gelişmenin ilke ve kurallarını belirlerken kentin geçmişini geleceğe taşımak, bunun içinde özgün değerlere mimari dokuya uygun bunları tamamlayan bir gelişmeyi sağlamaktır.

Dünyada kentsel gelişmeyi düzenlerken uygulanan koruma yöntemine göre aralarında bozulmuş olan bölgeler dışında kalan, bozulmanın en az olduğu kent parçaları, koruma altına alınmakta, tarihi doku, çevresi ile birlikte ele alınarak, koruma bölgesi ile yeni yapılaşma bölgeleri arasında daha esnek kuralların getirildiği bir TAMPON BÖLGE (geçiş alanı) belirlenmektedir.

Korumada önemli olan tarihi dokunun, çevresi ile birlikte güncelliğinin artırılarak korunması yeni gelişmelerin bu dokuya uyumunun ve uygunluğunun sağlanmasıdır. Bu alanlarda, trafiği düzenleyen, konutları sağlıklılaştıran ve çevre değerlerini arttıran, tarihi özellikleri ortaya çıkaran yeni gelişmeleri bu çerçevede düzenleyen ve bu alanlara, kendi sakinlerine hizmet verecek şekilde, işlevsellik kazandırabilecek politikalar oluşturulmakla, korumada amaca ulaşılabilir.

Koruma çalışmaları, dokuyu oluşturan yapılaşma düzenini mevcut arazi kullanımlarının belirlenmesi, oluşun tarihi, görsel değerlerin belgelenmesi ve yasal bir koruma çerçevesi içine alınmasından ve tarihi ve görsel değerlere uygun, bunları tamamlayan yeni gelişmelerin belirlenmesinden öte, plan kararları ve bunların proje olarak uygulanması için gerekli olan örgütsel, parasal yasal olanakların sağlanması ile sonuç verebilir.

Korumanın, değer artışı getiren bir tasarruf, bir uygulama olduğu bilincinin getirilebilmesi gerekmektedir. Öncelikle ve özellikle koruma alanlarında yaşayan insanları korumaya ve yapacakları yeni gelişmelerde koruma yaklaşımı ile hareket etmeye özendirilen, bazı parasal destekleme politikalarının getirilmesi ve korumaya halkın katılımının sağlanması, planlamanın amacına ulaşabilmesi için başarılması gereken en önemli unsurdur.

2. PLANIN DAYANAĞI

Ülke düzeyinde, çevrenin korunması ve bu arada her türlü yer altı ve yer üstü doğal ve insan yapısı kaynak ve değerlerin gelecek kuşakların yararlanabilmesine bırakacak şekilde, akılcı bir biçimde kullanılabilmesi için FİZİKİ PLANLAMA vazgeçilmez araçların en önemlisidir.

12 Temmuz 1989 tarihinde yürürlüğe giren ve Yasanın öngördüğü planların, yürürlüğe girmesi ile, uygulanmasına başlanacak olan İmar Yasası, ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ'Nİ fiziki planlamadan sorumlu PLANLAMA MAKAMI olarak yetkili kılmaktadır.

Yasanın bütünlüğü içerisinde öngörülen sisteme göre, her düzeyde, ülke ve yerel ölçekte ve her konuda, planlar, Planlama Makamı olan, Şehir Planlama Dairesi tarafından hazırlanacak ve Belediye Meclislerinin de, belediye ile ilgili Kaymakamlıkların katılacağı BİRLEŞİK KURUL tarafından onaylanarak yürürlüğe girebileceklerdir. Daha sonraki aşamada ise, yeni bir sistem olarak düzenlenmiş olan PLANLAMA ONAYI sistemi ile de planlama ilke ve kurallarının uygulanmasının denetlenerek amaç ve hedeflere ulaşılması öngörülmektedir.

İşte İmar Yasası'nın düzenlenmekte olduğu bu çerçevede, Planlama Makamı Şehir Planlama Dairesi tarafından, Yasanın 10.maddesi uyarınca Girne'nin tarihi, mimari, turistik, ticari, kültürel ve doğal kaynaklar bakımından önemli olan kendine has bölgesi belirlenerek, Girne kentinin turizme katkısının ve kentin tarih ve kültürel değerlerinin korunabilmesini, ve kentsel gelişme sürecinde, Girne kentinin ve özellikle parçasındaki yeni gelişmelerin, kentin tarihi ve kültürel gelişmesine ve dokusuna uygun olarak ve bunu tamamlayacak şekilde gerçekleşmesini sağlamak için KORUMA amaçlı bir ÇEVRE PLANI hazırlanarak, bu bölgede gelişmeler için uygulanacak genel politikalar ile ilkeler ve kararlar düzenlenmiştir.

3. PLANIN KISITLAYICILARI

Planı hazırlanan alanın yeni yapılaşmanın ve bozulmanın baskısı altında bulunması, bir an önce bu alanla ilgili gelişmelerin çerçevesini belirleyecek politikaların oluşturularak uygulamaya konulmasını gerektirmekteydi. Bu gereksinim bir çerçeve koruma planı hazırlanmasını zorunlu kılmıştır.

Çalışma sürecinde karşılaşılan sosyal, ekonomik, nüfus yapısına ilişkin mevcut verilerin belirlenmesindeki tikanlıklar, Planın kapsamının daraltılması zorunluluğunu getirmiştir.

Plan Alanı olarak belirlenen alanın büyük bir kısmının, kentin merkezi işlevlerinin yoğunlaştığı alanın bir parçası olması ve bütün kente hizmet sunuyor ve kentin

gereksinimlerini karşılıyor olması, bu merkesi iş alanının bütün olarak ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. Ancak, kentin bütününde konut dışı kullanımlar olan ticaret ve iş alanlarına ilişkin makro düzeyde kentin gereksinimlerine göre belirleyici, düzenleyici ve yönlendirici bir imar planının olmaması nedeniyle, “Koruma Çevre Planı” kentin konut dışı işlevlerinin toplulaştırılabilmesi ve düzenli mekansal dağılımının sağlanabilmesine yönelik politika kararlarını içermektedir.

4. PLANIN AMACI

Girne Koruma Çevre Planı Kamu Yararı İçin;

- Anayasa uyarınca, yurttaşların, dilediği yerde yerleşme özgürlüklerini kullanırken, kamu mallarını korumak, sosyal ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğunu yerine getirmek ve mal varlıklarının kamu yararı için geliştirilmesi ve yararlı kılınmasını sağlamak ve başkalarının haklarını da korumak, herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlamak,
- Çevrede var olan doğal ve insan yapısı kaynakların korunarak, yeniden kullanılmasını sağlamak, kaynakların tüketilmesini önleyerek, kentin kaldırabileceği bir kentsel gelişmeyi sağlamak,
- İmar Yasası uyarınca, gelişmelerin hedef ve ilkelerini belirlemek,
- Kentin karakterini dokusunu oluşturan, ölçeğini silüetini korumak için bozulmakta olan mimari ve çevresel kaynakların korunarak geliştirilmesini, kullanılmasını sağlıklılaştırılmasını ve yeni yapılaşmanın kentin ölçeği, silüeti ve koruma bölgesindeki mevcut mimari kent karakteri ile bütünleşerek dokunun sürekli olmasını sağlamak, konut dokusunu ve yaşam biçimini bozan sanayi, depolar ve ticaret kullanımlarının yayılmasını önlemek ve denetlemek,

amacı ile hazırlanmıştır.

5. PLANLAMA ALANI

PLAN, İmar Yasası'nın 31.maddesi uyarınca koruma alanı olarak ilan edilmiş olan Eski Liman, Kale ve Çevresi ve Türk Mahallesi diye bilinen ve kentin, organik sokaklar etrafında dizilmiş konutlardan oluşan, ölçeği, silüeti birbirini tamamlayan, ortak mimari ve kültürel özelliklere sahip bina ve dokak cepheleri, bu mimari ve kültürel özellikleri zaman içinde meydana getiren ve hala bu bölgede oturan sakinleri iki korumaya değer kentsel doku ve kültür özellikleri yansıtan eski kent nüvesi ile, kentin bu iki geleneksel alanı etrafında yoğun yapılaşmayı önlemek ve bu alanları ile yeni yapılaşma alanları arasında bir geçiş bölgesi “TAMPON ALAN” yaratılabilmesi amacı ile belirlenmiş alanı kapsamaktadır.

“İmar Yasası'nın 31.maddesi uyarınca Koruma Alanı ilan edilmiş ancak sınırları Yasa ile belirlenmemiş olan” Eski Liman ile Kale ve Çevresini kapsayan alanın sınırları, eski surların izleri dikkate alınarak, batıda Liman Hotel, harup ambarları diye bilinen şimdilerde dükkan olarak kullanılan binaların da bulunduğu yapı adası ile Liman otel önünden geçen ve Hürriyet Caddesi'ne kadar uzanan Canbulat Sokağa batı yönünden cephesi olan parselleri de içine alacak şekilde belirlenmiştir. Doğuda ve güney kısmında ise, Kale ve Hürriyet Caddesi sınırı belirlemektedir. Bu bölgede, Girne Koruma Çevre Planı çalışma amacı ile yayınlanan 3 Mart 1992 Emirnamesi'nden önce, Fasıllar 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası uyarınca bitişik düzen yapılaşma kuralları uygulanmaktaydı.

Kentin ikinci özgün eski dokusunu oluşturan alanın sınırı ise, Fasıllar 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası uyarınca, köyiçi kurallarının uygulanmakta olduğu alan esas alınarak Yazıcızade Camii ve Ayios Yerios Kilisesi etrafındaki, bahçe duvarlarının da katkıda

bulunduğu dokaklar ve bunlara cephesi olan parseller ve binalar göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. Türk Mahallesi diye anılan bu eski konut nüvesinde, Girne Koruma Çevre Planı çalışmaları amacı ile yayınlanan 3 Mart 1992 Emirnamesi!nden önce köyiçi yapılaşma kuralları yürürlükteydi.

Kentsel Koruma Alanı diye tanımlanan bu kent parçalarının etrafında, yapılaşma bakımından “tampon alan” denilebilecek bir geçiş alanının belirlenmesi uygun görülmüştür.

“Tampon Alan” diye bilinen alan, Kentin gelişme sürecinde eski mahallelerin – suriçi Girne ve Türk Mahallesinin – dışı doğru genişlemeye başladığı dönemlerde gelişmiş bir alandır. Bu alan Hürriyet Caddesi çevresini, Dom Otel çevresini, Türk Mahallelerinin yakın çevresini kapsamaktadır.

B-PLANIN KAPSAMI GENEL İLKELERİ VE KARARLARI

1. PLANIN KAPSAMI VE GENEL İLKELERİ

1.1. PLANIN KAPSAMI

“GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANI”, düzenleme getireceği alanda, özellikle koruma alanlarında bugünkü durumun daha çok bozulmasını önleyerek kentin bu parçasının fiziki yapısının dış kabuğu ve estetik değerlerini iyileştirerek daha uygun bir kentsel çevre yaratılması hedefine yönelik olarak gelişmelerin çerçevesini belirleyen POLİTİKA KARARLARINI düzenlemektedir.

PLAN, nitelikleri bakımından çeşitlilik gösteren ve korunması gereken alanlarla bunların çevresinde belirlenmiş geçiş alanı niteliğinde, “Tampon Alan” olarak isimlendirilen alanı kapsamaktadır.

KORUMA VE ÇEVRE PLANI, koruma, sağliklaştırma ve geliştirme kararlarının üretimi ile başlayan ve uygulama çalışmaları ile sürecek olan, uzun süreli bir eylem politikası ve programlanması sürecinde bir ilk aşama niteliğindedir.

PLAN, bir ilk aşama olarak, gerekli bilgilerin derlenmesi ve amaçlanan uygulama etkinliğini sağlamaya dönük, koruma politikası seçeneklerini içermekte ve uygulamaya yönelik örgütlenme modellerini, sorumlu kuruluşların ilgisine sunmayı amaçlamaktadır.-

PLANIN kararlarını ve önerilerini gösteren haritalar ile Raporlar birlikte ve birbirini tamamlayıcı bir biçimde düzenlenmiştir. Ve birlikte değerlendirilmeleri öngörülmektedir.

PLAN, kent silüetini, ölçeğini, yoğunluğunu, mevcut arazi kullanım dağılım ve dengesini bozmamak, arkeolojik, doğal, mimari değerler ile ekolojik yapıyı gözetmek ve korumak ilkelerine bağlı olarak, öngörülen Planlama Alanında yapılabilecek gelişmeleri, bir GELİŞME PLANI kapsamında düzenlemekte ve bölgelerin kendine özgü koşul ve özelliklerine göre, gelişmelerle ilgili kural ve koşulların düzenlenmesine yol gösterecek olan uygulama ilkelerini belirlemektedir.

Planda, geleceğe yönelik olarak belirlenen kararlar;

- a) Plan alanının tümünde geçerli olacak kurallar belirleyecek ve yönlendirecek olan Genel Uygulama İlkeleri,

- b) Koruma alanları ve diğer alt bölgelerle ilgili kuralları yönlendirecek ve belirleyecek olan Genel Uygulama İlkeleri,
- c) Koruma alanları ile ilgili kuralları belirleyecek ve yönlendirecek olan özel Uygulama İlkeleri olarak düzenlenmiştir.

Planda, dokuya yabancı ve aykırı yapılaşmanın meydana gelmesini önleyebilmek için, korunacak binalardan başka tüm taşınmazlar için geçerli olacak YENİ YAPILAŞMA UYGULAMA İLKELERİ, yapısal ve işlevsel açıdan mevcut durumunun belirlenmesinde ortaya çıkan ve karakter, kat adedi ve yükseklik, malzeme, kapı-pencere boyut, oran ve malzemesi, çatı, arsa-yapı oranları esas alınarak düzenlenmiştir.

Tüm bu ilkeler, Planın uygulanmasında, özellikle planlama dnetimi gerçekleştirilmesi için, İmar Yasası uyarınca yürürlüğe girecek olan Planlama Onayı sisteminin işletilmesinde, ve kural ve koşulların belirlenmesinde yol gösterici olabilecek şekilde düzenlenmiştir.

Bu şekli ile planlama sürecinde ilk aşama olarak kabul edilen “Girne Koruma Çevre Planı”nda ileri dönük olarak da özellikle koruma alanlarındaki, korumayı gerçekleştirebilmek, bu arada da çeşitli yatırımlar ile genelde Girne kentinde, özelde de Koruma Alanlarında yaşayanların korumaya katılımını sağlamak için, örgütlenme biçimleri önerilmekte ve bunlar gerekli önlemleri almaları için, emredici plan kararı olarak değil de tavsiye edici, yönlendirici önlemler olarak, Planın ekinde ilgililerin dikkatine sunulmaktadır.

1.2. PLANIN GENEL İLKELERİ

- 1.2.1. Girne kentinin tarihi ve kültürel gelişimini yansıtan, bir arada bulunmaları nedeniyle oluşturdukları mahalle ve dokaka dokusunu belirleyen, silüet, ölçek ve kütleli yapıyı, cephe özelliklerinin, bu özellikleri ortaya koyan yükseklik, kat sayısı ve bina arsa oranları, malzeme ve mimari eleman özelliklerinin korunması ve yeni gelişmelerin ve yapılaşmanın bunlara uygun olması,
- 1.2.2. Plan Alanında, her geçen gün bozulmakta ve eskimekte olan, kentsel alandaki kaynak olarak kabul edilen ve çoğunluğu konut stokunu oluşturan mimari ve çevresel değere sahip binaların, sağlıklılaştırılması, restore edilerek geliştirilmesi yolu ile kullanılması,
- 1.2.3. Anıtsal yapıların kamuya açık olarak halk tarafından etkin bir biçimde kullanılabilmesini sağlamak için uygun işlevlerin verilmesi,
- 1.2.4. Yalnızca anıtsal ve tek tek sivil mimari örnekleri değil, özgün geleneksel kent dokusunu oluşturan mimari nitelikleri yaratan tüm öğeler dikkate alınarak, tarihi ve kültürel mirası oluşturan binaların doku olarak gereksinimlerin de uygun şekilde korunması,
- 1.2.5. Tek başlarına bir değeri olmayan, yıpranmış ancak buldukları sokakta ve dokuda silüette bütünlüğü ve ahengi sağlıyor olmaları bakımından değerli olan binaların da yapısal ve mimari açıdan sağlıklılaştırılması yoluyla korunması,

- 1.2.6.** Yukarıda belirtilenler dışında korumanın gerçekçi olmayacağı kabul edilen alanlarda gelişmelerin Planda belirlenmiş olan “Yeni Yapılaşma İlkeleri”ne göre yapılması ve bu durumdaki binaların yenilenebilmesi,
- 1.2.7.** Koruma alanlarında korunması gereken binalar ve bunların oluşturduğu tarihi kültürel dokunun yeni yapılaşma ile bütünlüğünü ve sürekliliğini bozmamak konusunda hassas davranılması ve korunacak binaların taklidi olmayan, ancak mimari öğelere ölçü ve oranlara, yüksekliklere, bina hacimlerine malzemesine saygılı, sokak cephesini tamamlayan, sürekliliğini ve bütünlüğü sağlayacak bir yapılaşmanın gözetilmesi,
- 1.2.8.** Gerek Plan Alanının bütünlüğünde, gerekse Koruma alanlarındaki tarihi kent dokusunun önemli bir kısmını oluşturan konut dokusunu bozmakta olan ticarete yönelik gelişmelerin konut alanları içinde yayılmasının önlenmesi için, bu tür gelişmelerin denetim altında tutulması,
- 1.2.9.** Bunun içinde mevcut arazi kullanım biçiminin sürdürülmesi, istenmeyen kullanımların Plan Alanı özellikle de koruma alanları dışına çıkarılması,
- 1.2.10.** Konut alanlarında, özellikle de eski Türk Mahallesi diye bilinen koruma alanı olarak belirlenen konut alanında, ticarete yönelik kullanımların yayılmasının önlenmesi,
- 1.2.11.** Konut kullanımının yanısıra ticaret ve konut dışı iş alanları ile eğlenceye yönelik işlevlerin yoğunlukta yer almakta olduğunu, özellikle eski liman çevresinin gerek işlevsel, gerekse yapısal olarak canlandırılması,
- 1.2.12.** Alt yapının iyileştirilmesi, çevresel standart geliştirilmesi,
- 1.2.13.** Mevcut bina yoğunlukları ile nüfus yoğunluklarının dağılım dengesinin korunması,
- 1.2.14.** Yeşil alanların sürekliliğinin sağlanması ve geliştirilmesi, parsel ölçeğinde mevcut yeşil alan ve açıklıkların korunarak geliştirilmesi,
- 1.2.15.** Kentsel Koruma Alanı olarak belirlenen alanlar dışında kalan Tampon Alanda yer alacak gelişmelerin kent silüeti ölçeği, yoğunluğu, doğal değerler ile arkeolojik alanlar korunarak yapılması,
- 1.2.16.** Arkeolojik alan olarak korunması öngörülen alanlarda gelişmelerin yer altı yer üstü arkeolojik kanıtların gün ışığına çıkarılmasını ve korunmasını sağlayacak şekilde yapılması,

öngörülmektedir.

2. PLANIN KARARLARI VE UYGULAMA İLKELERİ

2.1. TÜM PLAN İLE İLGİLİ GENEL KARARLAR (Bu bölüm için 2 no’lu karar paftasına (K’) bkz.)

- 2.1.1.** Plan Alanında kentin iki eski dokusunu oluşturan birincisi İmar Yasası ile Koruma Alanı olarak ilan edilmiş olan Eski Liman, Kale ve Çevresi ile ikincisi

Eski Türk Mahallesi diye bilinen ve mimari ve kültürel özellikler bakımından birincisine eşdeğer önemi olan kentin diğer gelensel parçası içindeki gelişmelerin koruma ilkelerine göre gerçekleştirileceği "KENTSEL ALANLAR" olarak öngörülmektedir.

- 2.1.2.** Kalenin güneyinde bulunan Baldöken Mezarlığı'ndan doğuda girne Belediyesi Salhanesi'ne kadar uzanan alanın gerek Kalenin öngörünüm bölgesi olması, gerekse Baldöken Mezarlığı'nın tarihsel özelliği, Girne Halkevi ile Deniz Şehitleri arasındaki alanın, Kalenin koruma alanı olarak ilan edilmiş olması ve kentin yeşil alana olan gereksinimi göz önünde bulundurularak YEŞİL ALAN olarak KORUNARAK geliştirilmesi öngörülmektedir.
- 2.1.3.** Plan alanının kuzey doğusunda, Yeni Limanın güneyinde bulunan ve büyük kısmı hali arazi olan ve içerisindeki mağralar eski tarihi kilise ile arkeolojik alan olarak kayıtlı olan alanın¹ arkeolojik özellikleri bakımından yeşil alanın içinde ARKEOLOJİK ALAN olarak KORUNMASI ve gelişmelerin buna uygun olarak yapılması öngörülmektedir.
- 2.1.4.** Plan Alanının betisinde Rock Ruby diye bilinen bölgenin altındaki tarihi ve çevresel değeri olan mağralardan oluşan alanın korunması ve bu alanın mağralarla birlikte halkın kullanımına açık YEŞİL ALAN olarak geliştirilmesi öngörülmektedir.
- 2.1.5.** Plan Alanının KENTSEL KORUMA ALANLARI dışında kalan Tampon Alanın bölgeleri içinde bulunan herbiri kendi döneminin mimari özelliklerini yansıtan mimari değeri yüksek binaların da korunarak geliştirilmeleri ve Kentsel Koruma alanlarında mimari değeri ve çevresel değeri olan binalarla ilgili olarak belirlenmiş, Binaların Koruma ve Geliştirme Kararları uyarınca Öneri Kullanıma Uygun olarak restorasyon ilkelerine göre restore edilerek geliştirilmeleri öngörülmektedir. (Bk. Karar Paftası K2)

2.2. GENEL GELİŞME KARARLARI (Bu bölüm için 1 nolu karar paftasına (K1)bkz.)

Plan Alanındaki gelişmeler korunması öngörülen alanlar mevcut yapılaşma kuralları ve mevcut arazi kullanım yapısı gözönünde bulundurularak her bir alan için geçerli olacak şekilde ayrı ayrı düzenlenmiştir.

2.2.1. KENTSEL KORUMA ALANLARINDA GELİŞMELER

KENTSEL KORUMA ALANI olarak belirlenmiş olan ESKİ LİMAN-KALE VE ÇEVRESİ ile, TÜRK MAHALLESİ diye bilinen ve Plan Kararlarını gösteren K1, K2 nolu paftalarda sınırları tanımlanmış² ve KA1=A ve KA2=B olarak isimlendirilmiş alanlardaki gelişmeler Planın Genel İlkeleri ile Genel Kararlarına, Raporun 2.3. bölümünde verilmekte olan Genel Uygulama İlkelerine uygun olarak ve bu Raporun 2.5. Bölümünde verilmekte olan, Kentsel Koruma Alanları ile ilgili düzenlenmiş Gelişme Kararlarına ve gelişmelerle ilgili Uygulama İlkelerine göre yapılabilir.

¹ 05/04/1979, R.G. Sayı 29, Ek 4, Sayfa 4.

² Bu haritalarda belirtilen, herhangi bir ölçü ve mülkiyet sınırları ile ilgili anlaşmazlık ve sorunda bu haritalar dikkate alınmaz. Tapu haritalarına başvurulur.

- Bu haritalarda belirtilen herhangi bir ölçü ve mülkiyet sınırları ile ilgili anlaşmazlık ve sorunda bu haritalar dikkate alınmaz. Tapu haritalarına başvurulur.

2.2.2. TAMPON ALANDA GELİŞMELER

2.2.2.1. KARIŞIK KULLANIM ALANLARI (d,e,f) VE KARIŞIK KULLANIM AMAÇSI GELİŞMELER

K1 sayılı haritada gösterilen D,E ve F olarak isimlendirilen alanlar kentin merkezini oluşturmaktadır.

Bu alanlarda gelişmeler sanayi, depolama artıkların, atıkların ve malzemenin depolanması ve saklanması amacı ile parselin kullanılması ve saklanması amacı ile parselin kullanılması, büyük alan gerektiren eğlence dışındaki diğer her türlü kullanım amacı ile Planın Genel İlkeleri, Genel Kararları ve Genel Uygulama İlkeleri ile bu Raporun 2.4. bölümünde bu alanların her biri için verilmekte olan Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine uygun olarak yapılır.

Ancak, D ve E bölgesi olarak isimlendirilmiş olan alanlarda, parsellerin küçüklüğü, yapılaşma düzeni, trafik ve sınırlı otopark olanakları nedeniyle, turizm kullanımı amacı ile yani inşaata yönelik gelişmelerin yapılması uygun değildir. Bu alanda Turizm Bakanlığı'nın uygun göreceği koşullar ile ev pansiyonculuğu amaçlı turizm kullanımına yönelik diğer gelişmeler yapılabilir.

- a) Bu Planın yürürlüğe girmesinden önce yürürlükteki mevzuata göre yapılaşmanın bitişik yapılaşma düzeni kurallarına göre gerçekleştirildiği ve çoğunluklar ticari kullanımların yer aldığı, sınırları bu Planın Kararlarını gösteren K1 nolu haritada belirlenmiş ve (D) olarak isimlendirilmiş olan alanda gelişmeler, Planın Genel İlkelerine, Genel Kararlarına ve Genel Uygulama İlkeleri ile bu Raporun 2.4. bölümünde verilmekte olan, bu Planlama Alanı için belirlenen Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine ve yukarıdaki birinci paragrafta belirtilen şekilde karışık kullanım amacına uygun olarak, Bitişik Yapılaşma düzenine göre yapılabilir. (Bkz. K1 nolu harita)
- b) Sınırları K1 nolu karar haritasında gösterilmiş ve E olarak isimlendirilmiş olan alanda gelişmeler, Planın Genel İlkeleri, Genel Kuralları ve Genel Uygulama İlkeleri ile bu Raporun 2.4. bölümünde verilmekte olan bu alan için düzenlenmiş, Yeni Yapılaşma Uygulama İlkeleri ile yukarıdaki birinci paragrafta belirtilen şekilde karışık kullanım amacına uygun olarak, Ayrık Yapılaşma Düzenine göre yapılabilir.
- c) Plan Alanının kuzey batısındaki sınırları K1 nolu karar haritasında gösterilmiş ve F olarak isimlendirilmiş olan alanda gelişmeler, Planın Genel İlkeleri, Genel Kararları ve Genel Uygulama İlkeleri ile bu Raporun 2.4. bölümüne verilmekte olan alan ile ilgili düzenlenmiş Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine ve yukarıdaki birinci paragrafta belirtilen şekilde karışık kullanım amacına uygun olarak Ayrık Yapılaşma Düzenine göre yapılabilir.

Ancak, turizm konaklama ve ticaret amacına yönelik gelişme istemleri ile ilgili gelişmenin yapılmak istendiği taşınmazın konumu, kent ile ilişkisi, trafiğin yaratabileceği etkiler gereksinim dikkate alınarak planlama onayı aşamasında karar verilir.

2.2.2.2. KONUT ALANLARI (H BÖLGESİ) VE KONUT KULLANIMI AMAÇLI GELİŞMELER

Sınırları Planın K1 nolu Karar haritasında gösterilen ve H olarak isimlendirilen konut alanlarında gelişmeler, Planın Genel İlkeleri, Genel Karar ve Genel Uygulama İlkeleri ile bu Raporun 2.4. bölümünde verilmekte olan Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine ve konut kullanımı amacına uygun olarak Ayrık Yapılaşma Düzenine göre yapılabilir. (Bkz. 2.4.3.2., 2.4.3.4.)

2.2.2.3. YEŞİL ALANLAR

- a) Sınırları K1 nolu haritada gösterilen ve C olarak isimlendirilen Baldöken Mezarlığı'nı Belediye Salhanesi'ni ve Yeni Liman'a kadar uzanan arkeolojik alanı içine alan ve Vakıflar Yönetimi mülkiyetinde olan Baldöken Mezarlığı ile bir bölümü özel mülkiyete ait parçanın dışında, tümü kamu malı olan alanın kentin farklı alanlarını toplayan bir yeşil alan olara aktivitesi sınırlı bir kent parkı şeklinde düzenlenmesi bu yapılırken,
- a-1 Belediye binasının bulunduğu alanın bu yeşil alanla bütünleşmesi,
 - a-2 Baldöken Mezarlığı'nın tarihi özelliklerinin ön planda tutulması,
 - a-3 Kalenin görünümünün engellenmemesi,
 - a-4 Doğal ve arkeolojik değerlerin ve kalıntıların korunması,
 - a-5 Yapılacak herhangi bir kazı veya inşaaataya yönelik işlemlerin arkeolojik araştırmayı engelleyecek veya bu olanacağı ortadan kaldıracak nitelikte olmaması,
 - a-6 Ekolojik yapının ve topoğrafyanın bozulmaması,
 - a-7 Bitki ve ağaç dokusunun korunması ve geliştirilmesi,
 - a-8 Salhane binasının öngörülecek amaca uygun olarak rehabilite edilmesi ve salhanenin bu alanın dışına çıkarılması,
 - a-9 Kent parkı yeşil alan kullanımı amacına uygun ve Kale ve çevrede mevcut diğer korunacak bina ve yapılar ile yarışmayacak, bunların görünümünü engellemeyecek yapı ve inşaaataya yapılabilmesi öngörülmektedir.
- b) Bu alan içinde kalan, özel mülkiyete ait taşınmaz malın kamulaştırılması, kamulaştırmanın gerçekleştirilememesi halinde söz konusu taşınmaz malların turizm, eğlence ve yeşil alan kullanım amacına ve bu Raporun 2.4.3.2. bölümünde verilen Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine uygun olarak ayrık yapılaşma düzenine göre geliştirilmesi öngörülmektedir.

c) Yukarıdaki (a) paragrafında geliştirilme ilkeleri belirtilen yeşil alanın yanısıra Planda, batıda mağraların bulunduğu alandan doğuda koruma alanı sınırına kadar uzanan ve Dome Otel'in içinde bulunduğu K1 nolu haritada K olarak isimlendirilen kıyı şeridi alanın, yapılaşmanın yer almayacağı yeşil alan olarak geliştirilmesi öngörülmektedir. (K1, K2) Bu alanda, Dome Otel binası hariç mevcut binaların yıkılması halinde yerine yeni bina yapılmaması öngörülmektedir. Dome Otelle ilgili olarak Raporun 2.1.5, 2.5.3.2 ve 2.5.4.2. de verilen ilkelerin uygulanması öngörülmektedir.

2.2.3. TRAFİK VE OTO PARKLAR

2.2.3.1. TRAFİK ÖNLEMLERİ

Plan kapsamında, kentin bütün trafiğini doğrudan etkilemeyecek yalnızca Plan Alanı içerisinde kalan alanda alınabilecek trafik önlemleri ile ilgili kararlar oluşturulmuştur. (Bkz. Harita K1,K3,K4,K5,K6,K7,K8)

Buna göre;

- 1) Liman ve Kale Çevresi'nin iç sokaklarının yayalaştırılması,
- 2) Belediye binası alanının doğusundaki yolun araç trafiğine kapatılması, Ecevit Caddesi, Çağatay Caddesi ve Hürriyet Caddesi'nin kesiştiği noktada trafiği rahatlatmak için kavşa düzenlenmesi yapılması,
- 3) Belediye'nin doğusundaki kapatılması önerilen yolun kuzeyinde kalan alanın otopark olarak düzenlenmesi,
- 4) Deniz Şehitleri'nin güneyi ve Kaymakamlık arkasında kalan alanın otopark olarak düzenlenmesi,
- 5) Türk mahallesindeki, özellikle arka sokakların iyileştirilmesi ve öneri yaya yollarının yapılması,
- 6) K1 nolu haritada gösterilmekte olan Canbulat Sokak arkasında, Belediye'ye ait boş alana ve Ordu Pazarı karşısındaki askerin kullanımında bulunan alana tasarımı çevreye uyumlu olması, kapasitesinin çoğunun bodrum katlarında çözümlenmesi, yapılacak binanın sekiz metreyi aşmaması koşulu ile katlı otopark yapılması,

öngörülmektedir.

2.2.3.2. OTO PARKLAR

Plan Alanında, araçların yol açtığı trafik akışı ve otopark sorunlarının çözümünde, kentin bütününün düşünülmesi gerekmektedir. Yapılacak bir trafik sayımı ile sorunlu kavşak ve güzergahlar ile otopark için kent merkezinin ihtiyaç kapasitesinin, potansiyelinin belirlenmesi ve yapılacak bina içinde ve/veya parselinde çözümlenmesi gerekmektedir.

Ancak, bu aşamda KORUMA ÇEVRE PLANI kapsamında mevcut her boşluğun otopark olarak değerlendirilmesi ve tüm plan kapsamında değerlendirilecek parseller üzerinde yapılacak konut ve konut dışı kullanımlar için farklı kurallara bağlı olmak üzere, gelişmenin gerçekleştirileceği parsel veya alanda bu Raporun 2.3.6. bölümünde belirtilen kurallara göre otopark alanı sağlanması öngörülmektedir.

Gerekli otopark alanının ayrılmadığı durumlarda istenilen ve ayrılmayan gerekli her otopark için, belli bir miktar paranın Fası 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası tüzüğünde yapılacak bir değişiklik ile inşaat ruhsatı aşamasında ayrı harç olarak alınarak, bu amaçla oluşturulacak ve kullanılacak fona yatırılması öngörülmektedir.

2.3. GENEL UYGULAMA İLKELERİ

2.3.1. İTEM YASASINA GÖRE İFRAZI YAPILMIŞ BİTİŞİK DÜZENDEN AYRIK DÜZENE ALINMIŞ ALANLARLA İLGİLİ UYGULAMA İLKELERİ

Bu Raporun yukarıdaki 2.2. kısmındaki Plan kararlarının genelliğine bakılmaksızın bu Planın yürürlüğe girmesinden önce, yürürlükteki mevzuata göre bitişik yapılaşma düzeni kurallarının uygulanmakta olduğu ve Plan kararları uyarınca gelişmelerin ayrık yapılaşma düzeni ve bu alan için düzenlenmiş uygulama ilkelerine göre yapılabileceği alanda bulunan taşınmaz mallarla ilgili herhangi bir mağduriyetin olmasının önlenmesi için, bu Planın Yeni Yapılaşma Uygulama İlkeleri bakımından dikkate alınmaması, bu gibi alanlarda bulunan parseller üzerindeki binaların, bu Planın yürürlüğe girmesinden önce İTEM Yasası uyarınca birden fazla bağımsız parsel bölünmüş olduklarına bakılmaksızın bu Planın Uygulama İlkeleri bakımından tek bina ve/veya parsel olarak işlem görmeleri öngörülmektedir.

2.3.2. BELİRLENMİŞ KONUT ALANLARINDA MEVCUT KONUT DIŞI KULLANIMLAR

2.3.2.1. Tüm Plan alanında K1, K5 ve K7 sayılı haritalarda gösterilen ve konut alanlarında, aşağıdaki 2.3.5.maddede belirtilen istenmeyen kullanımlar dışında mevcut ticaret, cafe, restoran v.b. eğlence türü, konut dışı kullanımların kalması ancak mevcutun büyütülmemesi öngörülmektedir.

2.3.2.2. Kentsel Koruma Alanlarında ve K2 sayılı haritada gösterilen korunarak değiştirilmesi öngörülen binalardaki bu tür kullanımlarla ilgili olarak bu Raporun 2.5.4.4. maddesinde belirtilen ilkelerin uygulanması öngörülmektedir.

2.3.3. KARIŞIK KULLANIM ALANLARINDA KONUT DIŞI KULLANIM AMAÇLI GELİŞMELER

2.3.3.1. K1,K5,K7 sayılı haritalarda verilmekte olan Genel Gelişme Planı ile Arazi Kullanım Kararları uyarınca öngörülen gelişme alanlarındaki yapılabilecek konut dışı kullanımlar bu alanlardaki her parsel için geçerli hak olarak yorumlanamaz. Bu kullanımlarla ilgili yeni inşaat, tadilat v.b. yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerin yapılabilir veya yapılamaz olduğu veya hangi koşullarla

yapılabileceği böyle bir istem olduğunda planlama onayı aşamasında;

- 1) Planlama Makamı tarafından gerçekleştirilebilecek gereksinim araştırması,
 - 2) Gelişmenin ilgili olduğu parselin konumu,
 - 3) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi,
 - 4) Yaratacağı trafik,
 - 5) Gürültü ve
 - 6) Benzeri konular
- ile ilgili yapılacak değerlendirmeye göre belirlenmesi.

2.3.3.2. Kentsel Koruma Alanlarında ve K2 sayılı haritada gösterilen korunarak geliştirilebilecek binalarla ilgili olarak yukarıdaki (a) paragrafında belirtilenlere ek olarak K3, K6, K4, K8 sayılı haritalar ile Raporun 2.5.1., 2.5.2., 2.5.3. ve 2.5.4.3. maddelerinde verilen ilkelere göre karar verilmesi öngörülmektedir.

2.3.4. BELİRLENMİŞ KONUT ALANLARINDA KONUT DIŞI KULLANIM AMAÇLI GELİŞMELER

2.3.4.1. Planın K1, K5, K7 nolu haritalarında verilmekte olan Genel gelişme Planı ile Arazi Kullanım Kararlarına ve Raporun 2.2. bölümünde verilmekte olan Genel Gelişme Kararlarına bakılmaksızın, Planın Kararlarının, Genel İlkelerinin genelliğini etkilemeksizin Planın Kentsel Koruma Alanlarında ve Tampon Alanın konut alanı olarak belirlenmiş olan ve gelişmelerin bu kullanıma uygun olarak yapılabilmesi öngörülen alanlarda, çevrede kirlilik, gürültü, trafik v.b. soruna yol açmayacak korunacak bina olarak öngörülen binalarda binanın özgün mimarisini bozmayacak turizm amaçlı ev pansiyonu, restoran, cafe v.b. eğlenceye yönelik konut dışı kullanımların yer alabilmesi öngörülmektedir. Ancak, bu tür kullanımlara yönelik tadilat ve/veya kullanım değişikliği amaçlı gelişmelerin yapılıp yapılamayacağına Planlama Onayı aşamasında;

- 1) Planlama Makamı tarafından gerçekleştirilebilecek gereksinim araştırması,
 - 2) Gelişmenin ilgili olduğu parselin konumu,
 - 3) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi,
 - 4) Yaratacağı trafik,
 - 5) Gürültü ve
 - 6) Benzeri konular
- ile ilgili yapılacak değerlendirmeye göre karar verilecektir.

2.3.4.2. Kentsel Koruma alanlarında ve K2 sayılı haritada gösterilen korunacak binalarla ilgili olarak yukarıdaki 2.3.4.1. maddesinde belirtilenlere ek olarak K3,K6,K4,K8 sayılı haritalar ile Raporun 2.5.1.,

2.5.2., 2.5.3., 2.5.4.3. ve 2.5.4.4. maddelerinde verilen ilkelere göre karar verilmesi öngörülmektedir.

2.3.5. İSTENMEYEN KULLANIMLAR

Tüm Plan alanı kapsamında Kentsel Koruma alanı içinde veya dışında konut alanı olup, olmadığına bakılmaksızın Planın yürürlüğe girmesinden sonra, turistik amaçlı olmayan pansiyon, ambar, makinist, diğer her türlü oto tamir atölyesi, mobilya imalatı v.b. her türlü faaliyet veya bu faaliyet amacı ile ilgili her türlü yapı ve inşaat ve bu amaçla kullanım değişikliğinin yapılamaması Pansiyonlar için Turizm Bakanlığı'ndan onay alma koşulu aranması, bu tür mevcut gürültü, kirlilik yaratan kullanımların genişletilememesi büyütülememesi öngörülmektedir.

Bu tür istenmeyen kullanımların Planın yürürlüğe girmesinden sonraki bir yıl içerisinde Plan Alanı dışında belirlenen veya belirlenebilecek başka bir alana çıkmalarını sağlamak için, bu gibi iş yerlerinin mevcut yerlerinde olmaları nedeniyle, caydırıcı nitelikte daha yüksek BMV (Belediye Meslek Vergisi) veya İşletme Vergisi alınması konusunda yürürlükteki mevzuatta gerekli değişikliklerin yapılması öngörülmektedir.

2.3.5. OTOPARKLAR

2.3.6.1. Tüm Plan Alanı kapsamında değiştirilecek parseller üzerinde yapılacak konut ve diğer kullanımlarla ilgili olarak gerekli otopark yapılacak kullanımın türü ve/veya alanı ve/veya konut dışı kullanımlarda kapasitesi dikkate alınarak belirlenmesi ve yapılacak bina içinde ve/veya parselinde çözümlenmesi öngörülmektedir.

Buna göre;

Alanı 140m²'ye kadar olan her konut için bir otopark yeri alanı 140m² ile 280m² arasında olan her konut için iki otopark yeri alanı 280m²'den büyük her konut için üç otopark yeri ticari binalarda her 15m²'lik dükkan ve büro için bir otopark yeri ayrılması;

Eğlence kullanımı amaçlı gelişmelerle ilgili olarak eğlencenin türü, kapasitesi yapılacak binanın alanı gelişmenin yapılacağı arsanın konumu, yollarla ilişkisi ve benzeri diğer hususlar dikkate alınarak, Planlama Onayı aşamasında belirlenmesi öngörülmektedir. Ancak, lokanta, bar, diskotek ve benzeri eğlence kullanımı amaçlı gelişmeler için her 15m² için bir otopark yerinden sinema, tiyatro amaçlı gelişmeler için 15 seyirci sandalyesi için bir otopark yerinden az olmaması;

Turizm konaklama amaçlı gelişmelerle ilgili olarak yatak sayısı ve/veya oda sayısı trafik yaratabilecek yan kullanım alanları ve gelişmenin yapılacağı parselin konumu yollarla ilişkisi ve benzeri diğer hususlar dikkate alınarak Planlama Onayı aşamasında belirlenmesi öngörülmektedir. Turizm kullanımı için planlama onayı aşamasında belirlenecek otopark alanının oteller için her iki yatak odası için bir otopark yerinden az olmaması, yan kullanım alanları için ek otopark yeri ayrılması öngörülmektedir.

Plan alanında otopark alanı ayrılmasını özendirmek için, bina altında verilen bina yükseklikleri aşmaması koşulu ile ayrılacak otoparkın binanın alanından sayılmaması öngörülmektedir.

Ayrılacak otopark yerlerinin sağlıklı çalışacak şekilde olabilmesi ve yeşil alan olanaklarını ortadan kaldıracak biçimde olmaması için, binalar ile parsel sınırları arasında mevzuatın ve Planlama Makamının öngördüğü en az uzaklık içindeki alanın otopark alanı olarak kullanılmaması öngörülmektedir. Ancak, trafiği engellemeyecek sağlıklı işleyecek ve parsellerin bina dışındaki alanlarında yeşil olanağını ortadan kaldırmayacak şekilde düzenlenebilecek açık otopark alanlarının ayrılması ilke olarak uygundur.

2.3.6.2. Koruma Alanlarında Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine göre geliştirilecek alanlar üzerindeki otopark alanının yukarıdaki maddede belirtilen ilkeler ile bölgenin sokağın özellikleri dikkate alınarak belirlenmesi öngörülmektedir.

2.3.7. AĞAÇLANDIRMA

Tüm Plan alanında elştirilecek parseller üzerindeki mevcut ağaçlar kesilemez, ağaçları tahrip edici, kurumasına yol açabilecek faaliyet yapılamaz. Ancak, mevcut ağaçlar yapılacak gelişmeyi engellediğinin ve tehlikeli veya kurumuş olduğunun Planlama Makamınca Orman Dairesi'nin görüşlerinin de alınarak belirlenmesi halinde kesilebilir. Planlama Makamı gelişmenin yapılacağı parselin boş olduğu ve/veya ağaç kesilmesine izin verildiği durumlarda kesilmenin yerine yeni ve/veya başka yeni ağaç dikilmesini isteyebilir.

2.3.8. REKLAMLAR

Tüm Plan Alanında reklamların ve tabellaların yer alacağı binanın cephesi ve/veya sokağın çevresel ve mimari özelliklerinin yer alacağı parsel ve/veya binanın konumunun dikkate alınarak çevreyi rahatsız edici olmayacak, trafiği, görüşü ve görünüşü engellemeyecek yer alacağı binanın özellik ve mimari elemanlarını kapamayacak şekilde Planlama Makamı tarafından planlama onayı aşamasında belirlenecek malzeme, ebat, biçim v.b. hususlarla ilgili özel koşullara göre düzenlenmesi ve yapılması öngörülmektedir.

2.4. GELİŞMELER VE YENİ YAPILAŞMA UYGULAMA İLKELERİ

2.4.1. KAT SAYISI

Tüm Plan Alanında binaların, planlama onay aşamasında belirlenecek sıfır kodu üzerinde kalmak koşulu ile, 2 kata kadar yapılabilmesi ancak Kentsel Koruma Alanlarında bu genelliğe bakılmaksızın bu Raporun 2.5.4.6. kısmında belirtilen ilkelerin uygulanması öngörülmektedir.

2.4.2. MAKSİMUM YÜKSEKLİK

Kentsel Koruma alanları dışındaki tüm Plan Alanında bina yüksekliğinin, planlama onayında belirlenecek sıfır kodu üzerinde kalmak koşulu ile, merdiven kulesi ve güneş ısıtıcıları dahil, sekiz (8) metreyi (26 ayak) aşmaması öngörülmektedir.

Kentsel Koruma Alanlarında, sokağın silüeti korunacak binaların yüksekliği ve özellikle gelişmenin yapılacağı parselin yanındaki binaların yüksekliğinin dikkate alınarak, Planlama Makamı tarafından belirlenmesi öngörülmektedir. (Bkz.2.5.4.6.)

2.4.3. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, YAPILAMA YOĞUNLUĞU, PARSELİ KULLANMA ORANLARI

Tüm Plan alanında uygulamayı yönlendirecek olan parseli kullanma oranları ve parsel büyüklükleri ile ilgili ilkeler K1 nolu haritada belirlenmiş gelişme bölgelerinin özellikleri, mevcut arazi kullanım dağılımı, bina yoğunluğu, parsel büyüklükleri, koruma alanlarında doku özellikleri esas alınarak düzenlenmiştir.

Buna göre Kentsel Koruma Alanı olarak belirlenmiş bölgeler dışında kalan Planın Tampon Alanındaki;

2.4.3.1. Sınırları K1 sayılı haritada gösterilen H olarak isimlendirilmiş Kale Arkası Öngörünüm Bölgesi, Ayrık Yapılaşma Düzeni'ndeki Konut Alanında, Kalenin görüntüsünün kapatılmaması, Kale ile yarışır yapıların yapılamaması ve yapılaşmanın öngörülen kıyı yeşil alanla bütünlüğünün sağlanması ilkesi dikkate alınarak, toplam inşaat alanının parsel alanının 1.00 (yüzde yüzü) 'ünü aşmaması, parsel alanının 520m²'den (5600ay²) küçük olmaması öngörülmektedir.

2.4.3.2. Bu Raporun 2.2.2.5. bölümünün (b) paragrafında belirtilen alanda, toplam inşaat alanının parsel alanının 0.50'sini aşmaması öngörülmektedir.

2.4.3.3. Sınırları K1 sayılı haritada gösterilen H olarak isimlendirilmiş, yukarıdaki 2.4.3.1. maddesinde belirtilen konut alanı dışındaki Ayrık Yapılaşma Düzenindeki konut alanında parsel alanının 520m²'den (5600ay²) küçük olmaması, bina taban alanının parsel alanının 0.50'sini, toplam inşaat alanının parsel alanının 1.00(yüzde yüzü)'ünü aşmaması öngörülmektedir.

2.4.3.4. Sınırları K1 sayılı haritada gösterilen D olarak isimlendirilmiş Bitişik Yapılaşma Düzenindeki Karışık Kullanım Alanında parsel alanının 100m²'den (1080 ay²'den) küçük olmaması, bina taban alanının parsel alanının 0.75'ini, toplam inşaat alanının ise parsel alanının 1.50'sini geçmemesi öngörülmektedir.

2.4.3.5. Sınırları K1 sayılı haritada gösterilen E ve F olarak isimlendirilmiş, Ayrık Yapılaşma Düzenindeki Karışık Kullanım alanlarında, parsel alanının 520m²'den (5600 ay²'den) küçük olmaması, bina taban alanının 0.50'sini, toplam inşaat alanının parsel alanının 1.00 (yüzde yüzü)'nü aşmaması öngörülmektedir.

2.4.3.6. Kentsel Koruma Alanlarında parsel büyüklükleri ve parseli kullanma oranları, bu alanlar ile ilgili Raporun 2.5.4.5. maddesinde verilen ilkelere göre düzenlenir.

2.4.3.7. Bu Planın yürürlüğe girmesinden sonra, Raporun 2.4.3. ve 2.5.4.5. maddelerinde belirtilen ve parsel alanları ile ilgili öngörülen büyüklüklerden daha büyük veya küçük bölmeler ve/veya birleştirmelerin Yeni yapılaşma Uygulama İlkeleri bakımından dikkate alınmaması öngörülmektedir.

2.4.4. PARSEL VE BİNA CEPHE GENİŞLİĞİ; BİNALAR ARASI UZAKLIK

Planın, Tampon Alandaki bölgelerde parsel cephe genişlikleri ile ilgili bir lke belirlenmemiştir. Bu alanda büyük, kütleli, uzun yekpare cephesi olan binaların yapılmasının önlenmesi ve kentin ölçeğinde bölgenin özelliğine uygun binaların yapılabilmesinin sağlanabilmesi ve binaların birbirinin ışık, hava ve manzaradan yararlanma olanaklarını engellenmesinin önlenmesi için, mevcuttaki parsel büyüklükleri, parsel ve bina cephe genişlikleri dikkate alınarak, en uzun bina cephe genişliği ve binalar arası en az uzaklık belirlenmiştir.

Buna göre Tampon Alanda, sınırları K1 sayılı haritada gösterilen gelişmelerin Ayrık Yapılaşma Düzenine göre yapılabileceği alanlarda bina cephe genişliğinin 18 metreyi aşmaması, bir parsel üzerine yapılacak birden fazla bina arasındaki uzaklık en az 6 metre olması öngörülmektedir.

Planın Kentsel Koruma Alanlarının kendi özel koşullarına göre belirlenmiş bina ve cephe genişlikleri ile ilgili düzenlemeler Raporun 2.5.4.7. bölümünde verilmektedir.

2.4.5. BODRURLAR

Planın Kentsel Koruma Alanları dışında kalan alanlarında, bodrumların, binanın izdüşümü kadar doğal zeminin altında kalacak şekilde yapılması öngörülmektedir.

Kentsel Koruma Alanlarında, Koruma Alanlarının kendi özel koşulları dikkate alınır.

2.4.6. MİMARİ ELEMANLAR (Kapı, pencere, çatı, bahçe duvarları malzeme)

2.4.6.1. Kentsel Koruma Alanları dışında kalan Tampon Alandaki bölgeler için, kapı, pencere, çatı ve malzemeye ilişkin uyulması gereken özel ilkeler öngörülmemektedir. Ancak, bu bölgelerde bulunan K2 haritasında gösterilen ve korunacak bina olarak belirlenen binalar yanındaki veya çevresindeki parsellerde yapılacak binaların mimari elemanlarının yandaki ve/veya çevredeki korunacak binaların kapı, pencere vb. Mimari eleman özelliklerine uygun olması öngörülmektedir. Girne kentinde genellikle çatılar düzdür. Bu nedenle, yeni binalarda çatıların düz olması esastır. Ancak, eğimi yüzde otuz üçü aşmaması koşulu ile eğimli çatı yapılabilmesi de öngörülmektedir.

2.4.6.2. Kentsel Koruma alanlarında, kapı pencere oranlarının gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokakta bulunan korunacak binalar dikkate alınarak belirlenmesi; çatıların düz veya yüzde otuz geçmemek koşulu ile eğimli olarak yapılabilmesi, malzeme olarak düz beyaz sıva, ahşap kullanılması, yapılması istenilen durumlarda bahçe duvarı yüksekliğinin gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu

sokakta veya çevresindeki korunacak bahçe duvarlarının yüksekliği esas alınarak belirlenmesi öngörülmektedir. (Bkz. Madde 2.5.4.8.)

2.4.7. SENDE KATLARI

Plan Alanında koruma alanı dışında bölgelerde gelişmelerin karışık kullanım amacına uygun olarak yapılabileceği alanlarda, zemin kata bağlı yardımcı alan olarak sende yapılmasının istenildiği durumlarda zemin kat yüksekliğinin dört buçuk (4.50) metreyi aşmaması koşuluyla sende katı yapılabilmesi öngörülmektedir.

2.5. KENTSEL KORUMA ALANLARI İLE İLGİLİ GELİŞME KARARLARI VE UYGULAMA İLKELERİ (Bu bölüm için bkz. harita K3,K4,K5,K6,K7,K8)

Yapılan değerlendirmeler sonucunda, Eski Liman Kale ve Çevresi ile Türk Mahallesinde yapılacak her türlü gelişmenin koruma amaçlarına uygun olarak gerçekleştirilmesi için, binalarla ilgili yapılmış sınıflamalar sokakların özellikleri, bozulma dereceleri göz önünde bulundurularak korumada dikkate alınacak ilkelerin derecesine göre farklı türde gelişmelerin yapılabileceği alanlar tanımlanmıştır.

2.5.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI (Bu böl. için bkz. harita K5,K7)

Mevcut durumla ilgili araştırmalardan ortaya çıkan arazi, kullanım dağılımına ilişkin verilerle Koruma Alanlarının özellikleri ve kent bütünü ile Plan Alanı içerisindeki konumları dikkate alınarak, Kentsel Koruma Alanları ile ilgili arazi kullanım kararları verilmiştir.

Buna göre konut alanlarının bütünlüğünün korunması konut dışı kullanımların konut alanlarına yayılarak, geleneksel konut dokusunu bozmasının önlenmesi için, konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerin bütünlüğü bozulmamış konut alanları dışındaki alanlarda yapılabilmesi öngörülmektedir.

2.5.2. KORUMA AMAÇLI GELİŞME KARARLARI (Bu böl. için bkz. harita K3,K6)

2.5.2.1. KORUNARAK GELİŞTİRİLEBİLECEK ALANLAR

Sokak özelliklerini koruyan, korunacak binaların yoğun olarak bulunduğu alanlar, korunarak geliştirilebilecek alanlar olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yer alacak her türlü gelişmenin koruma ilkelerine göre gerçekleştirilmesi öngörülmektedir. (Bkz. harita K3, K6)

Koruma Çevre Planı'nın KORUMA'ya yönelik kararları oluşturulurken, yalnızca anıtsal ve sivil mimari örnekleri değil, koruma alanlarındaki özgün doku ve mimari nitelikleri yaratan tüm öğeler dikkate alınmıştır. Tek başlarına eski oldukları halde mimari açıdan değeri olmayan ancak çevrelerini ve dokuyu tamamlayan olmaları bakımından önemli olan binaların da korunarak geliştirilmesi öngörülmektedir.

ARCHENGELOS KİLİSESİ yanında, içinde özel mülk bina bulunan alan, planlama çalışmaları sırasında kentin tarihi ile ilgili yapılan araştırmalardan elde edilen bilgilere göre, ondokuzuncu yüzyıl başlarına kadar Girne kentinin etrafını çevirmekte olan surların

hendeklerinin günümüze kadar ulaşılabilmiş son izleridir. Bundan başka alanın hava, ışık ve güneşten yararlanma olanakları yapılmış olan bina ile ortadan kalkmıştır.

Belde özelliği taşıması nedeniyle öneme sahip bu alanı ortaya çıkarmak eseki surlar içi kentin içinde ve bu alanın doğusundaki bitişiğinde bulunan eski eser olarak kayıtlı binaları ortaya çıkarmak ve bunların hava ve ışıktan yararlanabilmelerini sağlamak için sözkonusu alanın kamuşatırılması içindeki binanın yıkılması ve bu alanın açık alan olarak korunması öngörülmektedir. Kamulaştırma yapıncaya kadar bu alanda bulunan binada, bulunduğu sokak üzerindeki benzer durumdaki diğer binalarla ilgili Planın öngördüğü gelişmeler yapılabilir.

2.5.2.2. YENİ YAPILAŞMA UYGULAMA İLKELERİNE GÖRE GELİŞTİRİLEBİLECEK ALANLAR

Boş alanların bulunduğu veya özelliğini yitirmiş eski binalar veya aykırı yeni binaların bulunduğu sokakları içeren alanlarda gelişmelerin Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine göre gerçekleştirilmesi öngörülmektedir. (Bkz. harita K3, K6)

2.5.3. BİNALARIN SINIFLARI İLE KORUMA VE GELİŞTİRME KARARLARI (Bu bölüm bkz. harita K4, K8)

Mimari değerlendirmede belirlenen sınıflama ile korumaya yönelik olarak belirlenmiş yapılabilecek gelişmelerin nitelik ve kapsamı arasında doğru orantılı bir ilişki bulunmaktadır. Buna göre, yapıların mimari değeri arttıkça binaya yapılabilecek müdahalelerin daha kısıtlı ve kuralcı olması, mimari değer azaldıkça gelişmelerin daha esnek kurallarla yapılabilmesi öngörülmektedir.

Bu yaklaşımla binalar yapılabilecek gelişmeler bakımından değerlendirmede benimsenen ölçütler göz önünde bulundurularak, altı mimari gruba ayrılmıştır. (Bkz. Mevcut Durum Raporu) Bu sınıflama ve grublamaya göre ise binaların geliştirme kararları yapılabilecek gelişme ile ilgili uyulacak ilkelerin esnekliğine göre beş ayrı gruba ayrılmıştır.

2.5.3.1. AYNEN KORUNARAK GELİŞTİRİLEBİLECEK BİNALAR ANITSAL VE DİNİ BİNALAR

Özellikleri nedeniyle üstün değere sahip olması, gelecek kuşaklar için içi ve dışı ile olduğu gibi korunması gereken binalardır.

Bunların malzeme değişikliği yapılmadan, bakım onarımının gerçekleştirilebilmesi, ayrıca yapının yaşamını sürdürebilmesi için zorunlu tesisatın konulabilmesi veya mevcudunun değiştirilebilmesi ve restorasyon ilkelerine göre aynen korunarak geliştirilebilmesi öngörülmektedir.

2.5.3.2. RESTORE EDİLEREK İÇİNDE ÖNERİ KULLANIMA GÖRE DEĞİŞİKLİK YAPILABİLECEK BİNALAR

a) MİMARİ DEĞERİ OLAN BİNALAR

Günümüz yaşamının gerektirdiği olanakları sağlayacak ancak, yapının kütlesini, karakterini, yükseklik, kat sayısını, dış görünümünü, görünen malzeme ve süslemelerini ve özgün plan özelliklerini bozmayacak sınırlı müdahalelerin yapılabileceği binalardır.

Bunların, bakım ve onarımının yapılabilmesi ve öneri kullanıma uygun olarak restorasyon ilkelerine göre geliştirilmesi öngörülmektedir.

b) ÇEVRESEL DEĞERİ OLAN BİNALAR

Çevresel niteliklerinin önemi açısından, dış görünümüne, karakterine ve cephesinin özgün özelliklerinde değişiklik yapılmaması koşulu ile iç kısmında öneri kullanıma göre değişiklik ve/veya sınırlı eklemeler yapılabilecek binalardır.

Bunların, bakım ve koruma onarımının yapılabilmesi ve öneri kullanıma uygun olarak restorasyon ilkelerine göre geliştirilebilmesi öngörülmektedir.

2.5.3.3. ELEMAN, GÖRÜNÜŞ VE YÜKSEKLİKLERİ KORUNARAK, SAĞLAMLAŞTIRILARAK, SAĞLIKLAŞTIRILACAK VEYA YENİLEBİLECEK BİNALAR

DOKUYU TAMALAYAN YAPILAR

Buldukları sokak dokusu içerisinde yükseklik ve cephe özellikleri bakımından dokuyu tamamlayan ve yükseklik ve cephe özelliklerinde değişiklik yapılmaması koşuluyla, taşıyıcı sisteminde iç kısmında iç malzemelerinde değişiklik yapılabilecek binalardır.

Bu tür binalara uygulanabilecek korunmaya yönelik yapısal girişimler Planlama Onayı aşamasında bu binalarla ilgili bir gelişme önerisi geldiğinde yerinde yapılacak değerlendirmeye göre belirlenebilecek bina ile ilgili yapısal ve niteliksel verilere göre farklılık gösterilebilecektir.

Buna göre,

- a) Yüksekliğini dış mimarisini, dış cephe malzemesini, elemanlarını özgün özellikleri ile korumak koşulu ile kat planı, malzeme ve iç mimari olarak sağlıklılaştırılarak sağlamlaştırılması ve kısmen değiştirilmesi veya;
- b) Yüksekliği dış mimari görüntüsü ve dış cephe eleman ve malzemesini özgün özellikleri ile korumak koşulu ile iç taşıyıcı elemanları, kat planları iç malzeme ve iç mimarisinin yenilenebilmesi ; veya

- c) Çok özel durumlarda gereksinimin olması halinde sokak dokusu ve silüetinin bütünlüğü ile binanın bütünlüğü ve karakterinin bozulmaması koşuluyla,
- Bina yüksekliğinde bazı önemsiz değişikliklerle dış ve iç mimarisinin yenilenebilmesi; veya
 - Raporun 2.5.4. maddesinde belirtilen Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine göre kat ilavesi ve/veya ekleme yapılarak yenileme yapılabilmesi;

öngörülmektedir.

2.5.3.4. YENİ YAPILAŞMA UYGULAMA İLKELERİNE GÖRE YENİLENEBİLECEK BİNALAR

a) BOZULMUŞ ESKİ BİNALAR

Çok değişikliğe uğramış, bozulmuş, eski taşıyıcı sistem olarak tek başına yaşama şansını kaybetmiş veya mimari özelliğini tümüyle yitirmiş, yıkılarak yerine Planın karar ve ilkeleri doğrultusunda uygulama yapılabilecek binalardır.

Bu binaların yıkılıp yerine ilgili Koruma Alanı için raporun 2.5.4.maddesinde verilen Yeni Yapılaşma Uygulama İlkeleri ile Planın Arazi Kullanım Kararlarına uygun (Bkz. harita K5, K7) yeni bina yapılabilmesi öngörülmektedir.

b) YENİ AYKIRI BİNALAR

Bunlar yeni yapılmış, kapı pencere açıklığı ve bazı elemanları ile cepheleri uyumlu olmasına karşın kütlesi ile genel dokuya uygun olmayan binaları ve gerek kütle ve yükseklik, gerekse malzemesi cephelerindeki elemanları kapı pencere açıklık ve oranları ile tamamen aykırı ve rahatsız edici olan binalardır.

Bu binaların yenilenmesine ilişkin bir istem ve öneri olması halinde Plan kararları doğrultusunda ve 2.5.4.maddesinde verilen Yeni yapılaşma Uygulama İlkelerine göre yenilenebilmesi, ancak yeni inşaat dışında, kullanım değişikliğine ve/veya herhangi bir yapı ve inşaatla ilişkin herhangi bir gelişme sırasında cephelerde düzeltme yapılması öngörülmektedir. (Bkz. 2.5.4.2.)

- 2.5.3.5.** Yukarıda verilmiş sınıflandırma ve bu sınıflandırmalarla ilgili K4, K8 nolu haritalar ve yukarıda öngörülen genel gelişme kararlarına bakılmaksızın korunacak bina olarak belirlenmiş binalarla ilgili yapı ve inşaatla yönelik bir gelişme istemi geldiğinde, bina ile ilgili yerinde yapılacak detaylı araştırmalar ve incelemeler sonucunda ortaya çıkacak binayla ilgili veriler dikkate alınarak, bu bina ile ilgili koruma geliştirme kararında değişik yapılarak, duruma göre 2.5.3.2.'deki veya 2.5.3.3.'deki binaların Koruma Kararları kapsamına alınabilmesi öngörülmektedir.

2.5.4. KENTSEL KORUMA ALANLARINDA, GELİŞMELER İLE İLGİLİ GENEL VE YENİ YAPILAŞMA UYGULAMA İLKELERİ

2.5.4.1. KAT İLAVESİ

Tek katlı olan korunacak binalara bulunduğu sokak cephesindeki konumu ve genel yapısal durumunun uygun olması halinde, kat ilavesi yapılabilmesi öngörülmektedir. Ancak, bu gibi durumlarda mevcut binanın dış görünümünün, malzemesinin ve varsa süslemelerinin, kütesinin, özgün plan özelliklerinin korunarak yukarıdaki 2.5.3.'de verilen, Binaların Koruma ve Geliştirme Kararlarına uygun olarak restore edilerek, sağlıklılaştırılması yapılacak kat ilavesinin alttaki mevcut binanın ve binanın bulunduğu sokaktaki diğer korunacak binaların kapı pencere oranları ile malzeme, çatı özelliklerine uygun olması öngörülmektedir. (Bkz. 2.5.4.9.)

2.5.4.2. CEPHE DÜZELTMESİ

- a) Plan Kararları uyarınca, korunarak geliştirilebilecek olan mimari veya çevresel değeri olan veya dokuyu tamalayan, ancak cephesinde geçmişte yapılmış eklemeler veya değişiklikler sonucunda dış görünümü cephedeki mimari özellikleri bozulmuş bulunan binalarda binanın bütünü ile ilgili yapılacak restorasyon veya sağlıklılaştırma ve sağlamlaştırmaya yönelik herhangi bir yapı ve inşaat ile ilgili gelişmelerden başka, herhangi bir gelişmede yapının özgün eleman, malzeme, kapı pencere açıklığı ile ilgili bulgu ve veriler esas alınarak cephe düzeltmesi yapılması öngörülmektedir.
- b) Plan kararları uyarınca 2.5.4.maddesinde verilen Yeni Yapılaşma Uygulama ilkelerine göre yenilenebilecek yeni ve aykırı binalarda yapılacak binanın tümü ile ilgili yeni inşaatla yönelik gelişmeden başka her türlü yapı ve inşaatla ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde, binanın cephesinin çevreye uygun olarak düzeltilmesi öngörülmektedir. Bu gibi durumlarda kapı pencere oranları ile malzeme ve benzer gerekli düzeltmeler yapılması, aykırı eklemelerin ve elemanların kaldırılması öngörülmektedir.

2.5.4.3. KORUNACAK BİNALARDA KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ (Bkz.K5, K7 ve böl.2.3.3., 2.3.4.)

Plan kararları uyarınca korunarak geliştirilebilecek olan bir binanın kullanımını yapıldığı dönemdeki kullanımdan farklı bir kullanıma dönüştürülmüşse önün değiştirilip değiştirilemeyeceği, yapılmış kullanım değişikliğinin niteliği, binaya yaptığı etki, varsa bozulmalar göz önünde bulundurularak karar verilir.

Kullanım uygunluğuna karar verilirken, binanın mimari, tarihi özellikleri, gelecek kullanımın bunları koruyup, koruyamayacağı, ilgili kullanıma olan gereksinim ve binanın yapısal durumu, göz önünde bulundurulur.

Buna göre, Plan kararları uyarınca (Bkz. K2, K3, K6) korunarak geliştirilebilecek binalarda, binaların Koruma ve Geliştirme Kararları (Bkz. K4, K8) uyarınca yapılacak gelişme çerçevesinde, kullanım

değişikliğinin yapılıp yapılamayacağına veya kullanım türünün konut ve/veya konut dışı kullanımlardan hangisi olacağına, Raporun 2.3.3., 2.3.4.maddesinde belirtilen genel ilkeler ile bunlara ek olarak;

- a) Bu kullanım değişikliğinin binanın özgün mimarisi ve yapısını bozacak şekilde olup, olmayacağı,
- b) 2.3.3. ve 2.3.4. uyarınca yapılacak gereksinim araştırmasına göre, öneri kullanıma gereksinim olup olmadığı,
- c) Binanın statik durumu,
- d) İç alanı,
- e) Cephelelerdeki özellikleri ve
- f) Kullanım değişikliği olması halinde ortaya çıkacak hacimlerin yeterliliği ve
- g) Diğer benzeri konular

İle ilgili planlama onayı aşamasında yapılacak değerlendirmeye göre karar verilmesi öngörülmektedir.

2.5.4.4. KORUNACAK KONUT BİNALARINDA MEVCUT KONUT DIŞI KULLANIMLAR

- a) Kentsel Koruma alanlarındaki veya Tampon alandaki konutla birlikte konut dışı kullanımın da yer alabileceği karışık kullanım alanlarındaki korunacak konut binaları içerisinde bu Planın yürürlüğe girdiği tarihte bulunan Raporun 2.3.5. maddesinde belirtilen İstenmeyen Kullanımlar dışındaki konut dışı kullanımların kalması, ancak büyütülmemesi bu tür kullanım binanın özgün mimari yapısını, özelliklerini bozan bir tadilat ile sürdürülmekte ise herhangi bir inşaatla yönelik gelişmenin yapılması sırasında binanın Raporun 2.5.3.maddesinde belirtilen Planın, Binaların Koruma ve Geliştirme Kararlarına ve Uygulama İlkelerine göre özgün mimari şekline getirilmesi koşuluyla kalabilmesi öngörülmektedir.
- b) K1, K5, K7 sayılı haritalarda gösterilen Kentsel Koruma Alanlarında ve Tampon alandaki konut alanlarında bulunan ve Planın yürürlüğe girdiği tarihte içerisinde lokanta türü, eğlence kullanımı bulunan korunacak konut binalarındaki yukarıdaki (a) paragrafında belirtilen türdeki kullanımların kalabilmesi, ancak büyütülmemesi Raporun 2.3.4. ve 2.5.4.3. maddelerinde belirtilen ilkelerine uygun olması halinde, eğlencenin diğer benzeri türlerine veya konut kullanımına değiştirilebilmesi öngörülmektedir.

2.5.4.5. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ YAPILAŞMA YOĞUNLUĞU, PARSELİ KULLANMA ORANLARI

Kentsel Koruma alanlarında geleneksel dokunun oluşumu şekillendirmiş olan bina kütlesi, mahalle ve sokak ölçeği ile cephe özelliklerini belirleyen ve korunacak binaların yansıttığı geleneksel bina arsa oranı yapılaşma-yoğunluğu-bina büyüklüğü geleneksel

parsel büyüklüğü ile bina katsayısı, yükseklik ve cephe özelliklerine uygun binaların yapılabilmesi olanakları dikkate alınarak;

- a) Eski Liman ve Kale Çevresinde parsel alanlarının 200m²'den büyük, 80m²'den küçük olmaması; 80m²'den küçük parsellerde bina taban alanının 60m²'yi aşmaması koşulu ile tabanda parsel alanının yüzde yüz (%100)'üne kadar inşaat yapılabilmesi; 80m²'den büyük parseller üzerinde Raporun 2.5.4.7.maddesinde verilen bina cephe genişliği 2.5.4.7. maddesinde verilen bina cephe genişliği ile ilgili ilkelere uyulması koşulu ile tabanda parsel alanının 0.50'sine, toplamda parsel alanının 1.50'sine kadar bina yapılabilmesi öngörülmektedir.
- b-1 Yukarı Girne'de Eski Türk Mahallesi diye anılan kentsel Koruma Alanında, parsel alanlarının 300m²'den büyük, 140m²'den küçük olmaması alanına bakılmaksızın, Planın bu Raporda belirtilen Koruma Alanları ile ilgili diğer ilkelerine uyulması koşulu ile tüm parseller üzerinde tabanda parsel alanının 0.50'sine, toplamda parsel alanının yüzde yüzyirmi (1.20)'sine kadar inşaat yapılabilmesi öngörülmektedir.
- b-2 Planlama Makamının Türk Mahallesinde 1 kat yapılaşmanın istendiği durumlarda, parsel alanının 0.70'ine kadar bina yapılabilmesi öngörülmektedir.
- b-3 Ancak, Kentsel Koruma Alanlarında yapılacak binaların kütlesinin, ölçeğinin ve cephe özelliklerinin, Raporun 2.5.4.7.maddesinde verilen bina cephe genişliği ile ilgili ilkeler ile sokağa uygun olması esastır.
- b) Kentsel Koruma Alanlarında ve Tampon Alanda K2 sayılı haritada gösterilen korunarak geliştirilmesi öngörülen binaların bulunduğu parsellerde;
- parselin büyüklüğüne, derinliğine,
 - korunacak binanın özelliği ve bu Raporun 2.5.3.bölümünde belirtilen Binaların Koruma Kararlarına,
 - korunacak binaların parsel üzerindeki konumu ve parseli kullanma oranına,
 - parselin birden fazla parsel bölünebilmesi olanaklarına bağlı olarak,

Planın öngördüğü ilkeler çerçevesinde ilgili korunacak binanın kütlesi, mimari özelliklerine ve ölçeğine uygun korunacak binadan ayrı yeni inşaat yapılabilir. Ancak, yapılacak bu yeni inşaat ile mevcut korunacak binanın arsayı toplam kullanma oranı ilgili planlama alanı için verilen oranlardan fazla olmamalıdır.

2.5.4.6. KAT SAYISI, YÜKSEKLİK

- a) Kentsel Koruma Alanları Eski Liman, Kale ve Çevresi ile Türk Mahallesinde, bina yüksekliğinin gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokağın silüeti, yanındaki korunacak binaların yüksekliği varsa çevreye katkı sağlayan özellikleri dikkate alınarak, Planlama Onayı aşamasında belirlenmesi, Planlama

Makamının bir (1) kat isteyebileceği haller dışında binaların iki (2) katı aşmaması öngörülmektedir.

Eski Limana cephesi olan parselleri kapsayan alanda ise binaların kat sayılarının korunması, kat eklemesi yapılamaması, Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine göre yenilenebilecek binaların yenilenmesi halinde, yeni binanın önceki mevcut binanın ve çevresindeki korunacak binaların kat sayısına ve yüksekliğine uygun olarak yapılması öngörülmektedir.

- b) Gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokağın silüeti yanındaki korunacak binanın kat sayısı ve varsa çevreye katkı sağlayan özellikleri dikkate alınarak yapılacak yeni binanın 1 katlı olmasının istenebilmesi öngörülmektedir.
- c) Ancak 1 kat yapılması gereken yerlerde binanın parselin arka sınırına yapılması halinde 2 kat yapılabilmesi, bu gibi durumlarda parselin yol cephesine o sokak veya çevresindeki bahçe duvarı yüksekliklerine uygun yükseklikte bahçe duvarı yapılması öngörülmektedir.

2.5.4.7. PARSEL VE BİNA CEPHE GENİŞLİKLERİ

Kentsel Koruma Alanlarında, parsel cephe genişlikleri ve bina cephe genişlik ile ilgili korunacak binalar esas alınarak yapılan araştırmada ortaya çıkan veriler ve yapılan değerlendirmelere göre;

- a) Eski Liman Kale ve Çevresi'ndeki bölgede ve bina cephe genişliklerinin 12 metreyi aşmaması,
- b) Türk Mahallesi'nde, bina cephe genişliğinin 15 metreyi aşmaması öngörülmektedir.
- c) Yukarıdaki (a) ve (b) paragraflarında her iki Koruma Alanı için verilen bina cephe genişliklerinden daha geniş binalarla ilgili gelişme önerilerinde, yukarıdaki ilkelere uygunluğun sağlanabilmesi için, yukarıdaki (a) ve (b) paragraflarında belirtilen bina cephe genişlikleri ile ilgili ilkelere uygun olarak bina cephelerinde düzenleme yapılması öngörülmektedir.
- d) Yapılacak bölmelerde parsel cephe genişliğinin liman arkasında yedi (7) metreden, Türk Mahallesi'nde ise sekiz (8) metreden küçük olmaması öngörülmektedir.

2.5.4.8. BAHÇE DUVARLARI,

Kentsel Koruma Alanlarında yapılan inceleme ölçümler ve değerlendirmeler, özellikle Türk Mahallesi'nde iç bahçelerin ve bahçe duvarlarının okunun önemli bir unsuru olduğunu göstermektedir. Geleneksel içe dönük yaşantıyı yansıtan iç bahçeli konut binalarının bulunduğu sokaklarda, bahçe duvarları, sokak mekanını belirlemekte ve bulunduğu sokağa görsel değer katmaktadır.

Yeni bahçe duvarı yapılması veya iyileştirilmesi ve onarılması istenilen durumlarda, bahçe duvarının yüksekliğinin, gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokakta ve yakın çevredeki

korunacak bahçe duvarları yüksekliğine göre yapılması öngörülmektedir.

Bozulmuş kötü durumdaki bahçe duvarlarının korunacak binanın, Binaların Koruma ve Geliştirme Kararlarına göre geliştirilip geliştirilmeyeceğine bakılmaksızın, iyileştirilmesi ve onarılması veya böyle bir bahçe duvarının olmadığı hallerde aynı sokaklardaki ve yakın çevresindeki özgün örneklerine uygun olarak yeni bahçe duvarı yapılması öngörülmektedir.

2.5.4.9. MİMARİ ELEMANLAR (Kapı,pencere, çatı, balkon, süslemeler malzemesi v.b.)

a) Cephelerde doluluk, boşluk, kapı, pencere oranı ve ebatları:

Kentsel Koruma Alanlarında korunacak binalar esas alınarak yapıların ölçüm, inceleme ve değerlendirmelere göre, pencere ve kapı ebatları farklılıklar göstermektedir. Yer yer bozulmalardan dolayı ebatlar değişmiştir. Ancak, yine de bu farklılıklar belli bir ilkeye dayandırılabilir.

Buna göre;

Her iki Kentsel Koruma Alanında yapılacak yeni binaların cephelerindeki kapı ve pencerelerinin, cephenin toplam alanına oranlarının ve kapı pencere oran ve ölçülerinin, gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokaktaki korunacak binaların kapı pencere oran ve ölçüleri, doluluk, boşluk oranları ile yukarıda belirtilen inceleme ve değerlendirme sonucunda ortaya çıkan kapı pencere oranları esas alınarak, yerine göre 1/1.50 ile ½ oranına göre yapılması öngörülmektedir.

b) Çatı:

K.A.1'de toplam 104 korunacak binanın ölçülen 86 pencere örneğinin % 65'inin ve ölçülen 120 kapı örneğinin % 43'ünün ebatları 1/1.50 oranı ile ½ oranı arasında değişmektedir. K.A.2 de ise 111 korunacak binanın ölçülen 79 pencere örneğinin % 57'sinin ve 99 kapı örneğinin % 48'inin ebatları 1/1.50 oranı ile ½ oranı arasında değişmektedir.

Eski Liman, Kale ve Çevresi'nde çatıların düz olması, korunacak düz çatılı binaların özellikleri göz önüne alınarak bu binalarla uyum sağlanması öngörülmektedir.

Ancak, eğimli çatı da yapılabilmesi, eğimli çatı yapılması halinde eğim yönünün yola ve parsel içine doğru olması, çatı eğiminin % 30 (yüzde otuz)'u aşmaması malzemenin kiremit olması öngörülmektedir.

Türk Mahallesi'nde eğimli veya düz çatı yapılabilmesi ancak eğimli çatı yapılması halinde eğimin yandaki veya çevredeki korunacak binaların çatı eğimi göz önünde bulundurularak belirlenmesi, eğim yönünün yola ve parsel içine doğru olması, eğimin % 30 (yüzde otuz)'u aşmaması, malzemenin kiremit

olması, çatının düz yapılması halinde çevredeki düz çatılı korunacak binaların özellikleri göz önüne alınarak bu binalarla uyumun sağlanması öngörülmektedir.

c) Balkon:

Balkon, Girne'de Kentsel Koruma Alanı olarak belirlenmiş olan, Eski Liman Kale ve Çevresi'nin önemli özelliklerindedir. Binaların giriş kapısı veya yan pencere üzerinde bulunmaktadır. Türk Mahallesi'ndeki binaların balkon belirleyici bir özellik olarak görülmemektedir.

Bu saptamalar ışığında, Eski Liman ve Çevresi'nin korunacak binalarla ilgili balkon detay özellikleri göz önünde bulundurularak, bu yapı elemanının, yeni binalarda da kullanılabilmesi uygun görülmektedir.

d) Malzeme:

Her iki Kentsel Koruma Alanı'nda da malzeme olarak, düz beyaz sıva, ahşap veya Planlama Makamının Anıtlar Yüksek Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda uygun göreceği çevrenin doku ve eleman özelliklerine aykırı olmayan diğer başka bir malzemenin ve dış mekanlarda taşın kullanılması öngörülmektedir.


2.6. PLANLAMA ONAYINDA GELİŞMELERLE İLGİLİ KURAL VE KOŞUL BELİRLENMESİ VE PLANIN UYGULANMASINDA UYULMASI GEREKEN İLKELER

- 2.6.1.** Plan Alanında gelişmeler bu Raporun 1. Bölümünde belirtilen Planın Genel İlkelerine 2.1., 2.2. bölümünde ve K1 nolu haritada verilmekte olan "GELİŞME PLANI" kararlarına ve bu haritada sınırları gösterilen gelişme alanları için bu Raporun 2.3., 2.4., 2.5. bölümlerinde belirtilmekte olan uygulama ilkelerine uygun olarak yapılır.
- 2.6.2.** Planlama Makamı tarafından bu Planın kapsamı, Genel İlke ve Kararlarını etkilemeksizin bunların bütünlüğünü bozmaksızın bu Planda belirtilmekte olan Genel Uygulama İlkelerine ve/veya Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine uygun olarak planlama onayı aşamasında gelişmenin yapılacağı parselin koruma alanına, gelişmenin niteliğine ve benzeri diğer başka hususlara bağlı olarak gelişmelerle ilgili belirlenebilecek genel ve/veya özel kural ve koşullara uygulaması istenebilir.
- 2.6.3.** Planlama Makamı bu planın kapsamı, Genel İlke ve Kararlarını etkilemeksizin bunların bütünlüğünü bozmaksızın ve bu Raporun 2.3., 2.4. ve 2.5. kısımlarında belirtilmekte olan Planın Genel Uygulama İlkelerini ve Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerinin genelliğini etkilemeksizin Planlama Onayı aşamasında gelişmenin yapılacağı parselin konumu, gelişmenin niteliği ve benzeri diğer başka hususlara bağlı olarak, belirlenen ilke değerlerinden daha az veya daha çok bir değerle ilgili kural ve koşula uyulmasını isteyebilir.

2.6.4. Planlama Makamı gerekli görmesi halinde 2.6.2. ve 2.6.3. uyarınca bu Planın İlkelerine uygun olarak, gelişmelerle ilgili uygulaması gereken kural ve koşulları düzenleyen yönetmelik çıkarabilir.






GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANI

PLANLAMA ALANLARI UYGULAMA İLKELERİ

PLANLAMA ALANI	TANIMI	KAT SAYISI	MAKSİMUM YÜKSEKLİK	KULLANIM VE TÜRÜ	YAPI/ARSA ORANI YOĞUNLUK	KAPI PENCERE ÖLÇÜLERİ, ÇATI, İSTENEN DİĞER KOŞULLAR	BİNA CEPHE GENİŞLİĞİ	PARSEL CEPHE GENİŞLİĞİ	PARSEL ALANI MAX.-MIN.
KA 1=A	 Bkz. Harita K1	<p>Gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokağın silüeti yanındaki korunacak binanın kat sayısı ve varsa çevreye katkı sağlayan özelliği veya elemanı 1 katı gerektirmedikçe 2 kat.</p> <p>Eski Limandaki binaların mevcut kat sayılarına kat eklenmez ve kendi özel kuralları uygulanır.</p> <p>Bkz.Rapor Böl.2.5.4.6.</p>	<p>Sokağın özelliği, silüeti, korunacak binaların yüksekliği; gelişmenin yapılacağı parselin yanındakibinaların yüksekliği dikkate alınarak Planlama Makamınca belirlenir.</p> <p>Bkz.Rapor Böl.2.5.4.6.</p>	<p>K1, K5, K7 nolu haritalar ve Raporun Bölüm 2.5.1., 2.5.4.3., 2.5.4.4 ve 2.3.4.</p>	<p>80m²'den küçük arsalarda %1.00'e kadar ancak taban alanı 60m²'ye kadar bina yapılabilir. 80m² üzerindeki arsalar için</p> <p style="text-align: center;">$\frac{1.50}{0.75}$</p> <p>Bkz.Rapor Böl.2.5.4.5.</p>	<p>1) Gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu sokakta bulunan korunacak binaların kapı, pencere ölçüleri doluluk, boşluk oranları dikkate alınarak belirlenir.</p> <p>2) Çatı:Düz beton. Ancak eğimli çatı da yapılabilir. Eğim yana, yola ve parsel içine, çatı eğimi, %30'u geçemez.</p> <p style="text-align: center;">Çatı Malzemesi:Kremit</p> <p>3) Malzeme: Düz beyaz siva, ahşap</p> <p>4) Balkon yapılabilir. Ölçüler Planlama makamınca belirlenir. Rapor Böl. 2.5.4.8. ve 2.5.4.9.</p>	<p>12 metreye kadar</p> <p>Bkz. Rapor Böl.2.5.4.7.</p>	<p>12 metreye kadar</p> <p>Bkz. Rapor Böl.2.5.4.7.</p>	<p>Minimum 80m² Maximum 200m²</p> <p>Bkz. Rapor Böl.2.5.4.7.</p>

Planlama Makamı, bu ilkeler çerçevesinde, planlama onayında, daha aşağıda değerler isteyebilir.

GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANI
PLANLAMA ALANLARI UYGULAMA İLKELERİ

PLANLAMA ALANI	TANIMI	MAKSİMUM KAT SAYISI	MAKSİMUM YÜKSEKLİK	KULLANIM VE TÜRÜ	YAPI/ARSA ORANI	KAPI PENCERE ÖLÇÜLERİ, ÇATI, İSTENEN DİĞER KOŞULLAR	BINA CEPHE GENİŞLİĞİ	BİNALAR ARASI UZAKLIK (MİN. 6 METRE)	PARSEL CEPHE GENİŞLİĞİ	PARSEL ALANI MAX.-MİN.
C		-	-	Yeşil Alan Bkz.Rapor Böl. 2.2.2.5.	-	-	-	-	-	-
D		2	Maksimum 8 metre (26 ayak)	Harita ve Raporda belirtildiği gibi karışık kullanım HARİTA K1 Rapor Böl.2.2.2.1.	Bitişik Yapılaşma Düzeni $\frac{1.50}{0.75}$ Rapor Böl. 2.4.3.	Yanıdaki korunacak bina olmadıkça belli bir kural yok. Korunacak binaların yanındaki parsellerde korunacak binanın özellikleri dikkate alınır.	18 metreye kadar	Min. 6 metre Bkz. Rapor Böl.2.4.4.		Min. 100m ²
E		2	Maksimum 8 metre (26 ayak)	Karışık kullanım HARİTA K1 Rapor Böl.2.2.2.1.	Ayrık Yapılaşma Düzeni $\frac{1.00}{0.50}$ Rapor Böl. 2.4.3.	Yanıdaki korunacak bina olmadıkça belli bir kural yok. Korunacak binaların yanındaki parsellerde korunacak binanın özellikleri dikkate alınır.	18 metreye kadar	Min. 6 metre Bkz. Rapor Böl.2.4.4.		
F		2	8 metre (26 ayak)	Karışık kullanım HARİTA K1 Rapor Böl.2.2.2.1.	Ayrık Yapılaşma Düzeni $\frac{1.00}{0.50}$ Rapor Böl. 2.4.3.		18 metreye kadar			
H		2	8 metre (26 ayak)	Konut HARİTA K1 Rapor Böl.2.2.2.1.	Ayrık Yapılaşma Düzeni $\frac{1.00}{0.50}$ Rapor Böl. 2.4.3.		18 metreye kadar	Min. 6 metre		

Planlama Makamı, bu ilkeler çerçevesinde, planlama onayında, daha aşağıda değerler isteyebilir.

3. UYGULAMA

3.1. PLANLAMADA UYGULAMA

Kentsel gelişmeyi düzenleyen PLANLAMA, değişik ülkelerde farklı uygulamalarla ve bu uygulamalarla ilgili çeşitli örgütlenmelerle gerçekleşmektedir. Ülkelerin politik, ekonomik ve sosyal yapısına bağlı olarak, kamu ve özel sektör faaliyetleri ve yatırımları arasında bir denge ve koordinasyon sağlamaya yönelik farklı yöntemler geliştirilmektedir.

Serbest piyasa ekonomisinin uygulandığı ülkelerde, kentsel gelişme planları, uygulamayı yönlendiren, denetleyici ve bunun için devlet ve özel sektör yatırımları arasında koordine edici özelliğe sahiptirler. Bu planlarla özel sektör girişimciliği ile kamu yararının dengesi gözetilerek, yol gösterici düzenlemeler getirilmektedir.

Kent planlarını uygulayıcı makamlar, her ülkenin kendi özel anayasal ve yasal kuralları çerçevesinde değişiklikler göstermekle birlikte başlıca altı ayrı yetkiden yararlanırlar. Bunlar;

- 1) Mali yetkiler
- 2) İmar yatırım programları
- 3) Kamulaştırma
- 4) Planlama denetimi ve izin verme yetkisi
- 5) Cezalandırma yetkileri

Kent planlarında yer alan önerilerin gerçekleştirilmesi, ya doğrudan doğruya devlet ve belediye gibi kamu tüzel kişilerden, ya da özel girişimcilerden beklenir. Genellikle her iki kesim de plan uygulamasına birlikte katılırlar.

Planın uygulanabilmesi çoğu kez yeterli mali kaynak sorunudur. Planların uygulanmasında görevli olan yerel yönetim birimlerinin mali yetkilerini ve kaynaklarını, genel bütçeden ve merkezi fonlardan alınan yardımlar, vergiler, harçlar, kredi ve karşılıksız yardımlar oluşturulmaktadır. Hemen hemen tüm ülkelerde arsa ve araziden alınan vergiler yerel yönetimlere bırakılmış vergilerdir. Emlak vergileri, birçok ülkelerde plan uygulamalarının belli başlı mali kaynağını oluşturmaktadır.

Plan uygulamasının programlanması, zamanlaması ve mali olanaklar ile belli önceliklerin belirlenmesi planın gerçekleştirilmesinde önemlidir.

PLANLAMA YATIRIM PROGRAMLARI, planların uygulanmasını kolaylaştırıcı bir araç olarak kullanılmaktadır. Gereği gibi uygulanabilen planlama yatırım programları birçok yararlar sağlar. Örneğin;

- a) Yapılacak işler sıralanmış ve öncelikleri belirlenmiş olur.
- b) Yerel yatırımların yıllara dağıtılması sonucunda belediyenin ve ilgili diğer yatırımcı merkezi kuruluşların dolayısı ile merkezi bütçenin olanakları zorlanmamış olur.
- c) Çeşitli yatırım projeleri araç gereç, personel ve donatım olanakları zorlanmaksızın zamana yayılarak gerçekleştirilebilir.

KAMULAŞTIRMA, planlamanın amacına ulaşmasında kamu yararı gerektiğinde özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, karşılığı verilmesi ile kamu mülkiyetine

geçirilmesidir. K.K.T.C. Anayasası da kamu yararının gerektirdiği durumlarda kamulaştırmanın yapılabilmesini öngörmektedir.

Yatırım programlanması yanısıra PLANLAMA DENETİMİ VE İZİN YETKİLERİ, planın uygulamasında en etkin araçlardandır. Kapsamlı, etkin ve etkili bir planlama ve inşaat denetimi, planların hedeflerinin gerçekleştirilmesi ve sonuçta amacına ulaşmasında çok önemli bir unsurdur.

Planı uygulayıcı organların, kent planlarına ve bu planların uygulanmasını kolaylaştırıcı yasal belgelere uymayanları, bunlara uymalarını sağlaması, ve sonuçta uymayanların cezalandırılması ve bu arada, aykırı olan yapıların yıkılması, planlama ve inşaat denetimi sistemini tamamlayan, ve birer parçası olan önemli araçlardır.

Planlama denetiminin gerçekleştirilmesi, etkin ve etkili denetim, koordinasyon, işbirliği ve isteğe bağlıdır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ise, bu uygulamayı engelleyecek ekonomik, yasal ve koordinasyon eksikliği gibi unsurlar bulunmaktadır.

Özellikle koordinasyon eksikliği, bugün planlama ile ilgili olarak en büyük tıkanıklıkları oluşturmaktadır. Oysa, korumanın kent planlaması ile bütünleşmesi ve bir birimi tamamlayan politikaların oluşturulabilmesi ve bunların uygulanabilmesinde, her düzeydeki koruma ve planlamadan sorumlu kuruluşlar arasında genel politikalar ve uygulamalar açısından koordinasyon sağlanması plan hedefine ulaşılması için zorunludur.

3.2. GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANININ UYGULANMASI

GİRNE ÇEVRE KORUMA PLANI, "Gelişmelerin" (Bkz. 55/1989 İMAR YASASI MADDE 16) özel mülkiyete bağlı olarak, öncelikler ve kaynaklar arasında mülk sahiplerinin yapacağı kendi seçimleri ile gerçekleştirileceği göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANI alanında, gelişmelerin çoğunluğunun özel sektör tarafından gerçekleştirilmesi beklenmektedir. Plan alanında, konut ve diğer konut dışı gelişmeler, özel sektör harcamaları ve yatırımlar ile gerçekleşebilecektir. Bu nedenle Planın hedeflerinin gerçekleştirilerek amacına ulaşabilmesi için, özellikle Kentsel Koruma alanlarında, özel sektörün bireysel ve örgütsel olarak yatırımlarının özendirilmesi önerilmektedir.

Genel olarak, Planın uygulanabilmesi etkin ve etkili denetime, ekteki Raporda önerilen parasal, örgütsel ve yasal düzenlemeler ve değişikliklere ve diğer kamu kuruluşlarının da Planın uygulamasına yetki ve sorumlulukları oranında etkin katılımı ve bu önerileri hayata geçirme konusunda yapacakları uygulamaya bağlıdır.

Sonuç olarak, Planın öngörülen hedeflerinin gerçekleştirilmesi ve amacına ulaşması için tüm kuruluşlara görev düşmektedir.

Uygulama, Planın hayata geçirilmesi, hedeflerinin gerçekleştirilmesi ve amaca ulaşabilmesi için anahtardır.

Planın Uygulanması

- 1) PLANLAMA ONAYI SİSTEMİ, genel planlama ilkeleri, Raporun bölümünün 1.kısımında verilen Planın Genel İlkeleri, 2.kısımında verilen Planın Kararları, Genel Uygulama İlkeleri ve Yeni Yapılaşma Uygulama İlkeleri çerçevesinde, Plan Alanında yer alacak gelişmelerin denetlenmesi ile Plana uygunluğun sağlanması; ve
- 2) Kamu eliyle (Merkezi yönetimin ilgili kurumları, Belediye) öngörülen 10 yıllık YATIRIM PROGRAMI çerçevesinde, gelişme projeleri ile ilgili yatırımların gerçekleştirilmesi; ve
- 3) Bunlardan başka ek Raporda verilen, uygulamayı özendirici, yasal, örgütsel ve parasal olanakların artırılması ve çeşitli bağılıklıklar getirilmesi ve öngörülen parasal örgütsel ve yasal düzenlemelerin yapılması ile;

hedefe ulaşılacaktır. Kamu eliyle yapılacak yatırımlar ve bu yöndeki çabaların gerçekleştirilmesi bu Plan Alanı özelinde planlama aracılığı ile, kentsel gelişmenin geleceğini belirleyecektir.

3.2.1. PLANLAMA DENETİMİ

Plan Alanında, Kentsel Koruma Alanı ve Tampon Alan olmak üzere farklı iki alanda, farklı uygulama ilkelerine bağlı olarak, planlama ve inşaat denetimi yapılacaktır. Buna göre, İmar Yasası uyarınca Planın yürürlüğe girmesi ile yeni bir sistem olarak yürürlüğe girecek olan PLANLAMA ONAYI ile, Plan alanında kamu ve özel sektör tarafından yapılması tasarlanan ve 55/89 İmar Yasası uyarınca “gelişme” olarak tanımlanan her faaliyetin, genel planlama ilkeleri ile bu Planın Genel İlkelerine, Genel Uygulama İlkeleri ve Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine ve/veya bunlara uygun olarak Raporun 2.3.maddesi uyarınca belirlenebilecek kural ve koşullara uygun olup olmadığı incelenecektir.

İmar Yasası uyarınca, çerçevesi ve uygulama yöntemleri tanımlanmış olan, PLANLAMA ONAYI sistemi, bu Planın yürürlüğe girmesi ile, Plan alanında uygulanmaya başlanacaktır.

Halen yürürlükte bulunan ve korunması gereken bina ve binaların koruma alanlarında uygulanmakta olan Eski Eserler Yasası da, planlama onayı sistemi ile birlikte birbirini tamamlayacak şekilde geçerli olacaktır.

Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası da Planlama Onayına bağlı olarak, uygulanmaya devam edecektir.

Plan alanı içerisinde, Planın Kararları uyarınca yapılabilecek gelişmelerle ilgili yürürlükteki mevzuat, planlama onayına bağlı olarak ve bununla birlikte, birbirini tamamlayacak şekilde uygulanmaya devam edecektir.

Bu yeni sisteme göre, Plan Alanında kamu ve özel sektör yatırımları, planlama makamı tarafından denetlenebilecektir.

3.2.2. YATIRIM PROJELERİ VE AMAÇLARI

Plan alanında yapılması planlanan gelişme projelerinin iki beş yıllık dönemde olmak üzere, toplam 10 yıllık bir süre içinde yatırım önceliklerine göre gerçekleştirilmesi ilkesine göre düzenlenmiştir.

3.2.2.1. TRAFİK VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ PROJELERİ

AMAÇ: Özelde Plan Alanında, genelde tüm Girne'nin kent merkezinde mevcut durumu iyileştirmek, yaya trafik akışını güvenli hale getirmek, ve bu alanda yaya dolaşım alanlarının niteliğini yükseltmek, Kale arkasındaki kıyı alanını düzenli bir şekilde kamunun yararlanmasına açmak; atıl durumdaki alanın yeniden düzenlenerek, daha etkin biçimde halk tarafından kullanılmasını sağlamaktır.

3.2.2.2. KORUMA SAĞLIKLAŞTIRMA VE GELİŞTİRME PROJELERİ

AMAÇ: Yaşam çevresinin koşullarını iyileştirmek, buralarda yaşayanların, çalışanların burayı kullananların daha iyi çevre koşullarına kavuşmasını sağlamak, atıl bina stokunu kullanılabilir hale getirerek, buraların en genelde uluslararası düzeyde ve özelde ise yerel düzeyde, ilgi odağı olmasını sağlayarak, turiste daha iyi koşullarda hizmet sunmak, sonuçta ülke ekonomisine, bağlı olara da, kent nüfusunun ekonomik ve sosyal bakımdan yaşam düzeylerinin yükselmesine katkı sağlamaktır.

Bundan başka; bu projeler çerçevesinde verilmesi öngörülen yardım ve krediler aracılığı ile halkın korumayı benimsemesini ve korunacak binalarına sahip çıkmalarını sağlamak;

Kötü durumdaki acil onarımı gereken özel mülk binalar için onarım yardımı yaparak, bu durumdaki korunacak binaların bütünü ile korunmasına kadar geçecek sürede yıkılmalarını önlemek.

Çarşı bölgelerinde, cephelerde yapılacak düzenlemeler ve düzeltmelere, estetik görünüm e bütünlük sağlamak.

3.2.2.3. MÜNFERİT YATIRIM PROJELERİ

AMAÇ: Halka somut örnekler sunarak korumanın kabul görmesine katkıda bulunmak, anıtsal yapıların özellikle Kalenin daha etkin kullanımını sağlamak, özelde plan alanında genelde kent merkezi bütününde mevcut otopark gereksinimini bir ölçüde karşılamak, bu arada da yerel yönetimlere kaynak yaratmaktır.

ÇİZELGE 2

GİRNE KORUMA ÇEVRE PLANI YATIRIM PROJELERİ SINIFLAMASI

TRAFİK VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ	KORUMA SAĞLIKLAŞTIRMA GELİŞTİRME PROJELERİ	MÜNFERİT YATIRIM PROJELERİ
1. Liman ve Çevresi Yayalaştırma Projesi (Belediye)	A 1. LİMAN ARKASI KORUMA SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ (Özel girişim+kamu)	1. Liman Arkası bölgedeki Doğan Türk Birliği Binasının restorasyonu.
2. Plan Alanındaki öneri diğer alan ve sokakların yayalaştırılması projesi (Belediye)	2. Türk Mahallesi – KORUMA SAĞLIKLAŞTIRMA VE GELİŞTİRME PROJESİ (Özel girişim)	2. Türk Mahallesindeki Kilisenin restorasyonu (Özel + kamu)
3. BALDÖKEN PARKI + Kıyı Yeşil Alan Düzenlemesi (Belediye + Vakıflar)	3. ÇARŞI bölgelerinde dükkan cephelerinin düzeltilmesi ve düzenlenmesi (Belediye + Özel)	3. Liman Arkası bölgedeki eski Bizans Kilisesinin restorasyonu. (Kamu)
4. Batıdaki Mağralar ve Kıyı Yeşil Alan Düzenlemesi (Belediye)	4. Türk Mahallesinde ve Liman Arkasında acil tamirat gereken binalar için yardım (Kamu)	4. Türk Mahallesindeki 164 nolu parseldeki binanın kamulaştırılması ve restorasyonu.
	5. Türk Mahallesi ve Liman Arkası bölgede, özel mülk korunacak binaların korunması için karşılıksız yardım ve kredilendirme (Kamu)	5. Kaledeki düzenlenecek alanların projelendirilmesi (Özel + kamu)
	6. Liman Arkasındaki 10 konutluk 2 alanın sağliqlaştırılması Projesi (Kamu)	6. Kat 2 otoparkın projelendirilmesi, yapılması (Özel girişim + Belediye)

3.3. ÖNERİLERİN PROJELERİN İÇERİĞİ VE KONUMU

3.3.1. TRAFİK VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ PROJELERİ

3.3.1.1. TRAFİK PROJELERİ

Hürriyet Caddesi'nden kuzeye doğru giden yolların, ucunda önerilen otoparklardan sonra, tüm kıyının yayalaştırılması ve Plan alanının batısından en doğuda, Yeni Limana kadar uzanan, Eski Liman, Kale ve Çevresi ile Kale arkası bölgesinin bütünleştirilmesi, türk mahallesi'nde ise konut alanları arasındaki ara yolların yayalaştırılması öngörülmektedir.

Tüm Plan Alanında toplam yaklaşık 240m² alanın yayalaştırılması öngörülmektedir. Bu proje kapsamında kaldırımların geliştirilmesi, oturma alanları yaratılması, yolların uygun yerel malzemeye döşenerek, yayalaştırılması alt yapının düzenlenerek, elektrik, telefon v.b. alt yapı unsurlarının yer altına alınması, alanın yeşillendirilmesi, yayalandırılacak sokakların gerektiğinde itfaiye, çöp arabası ile buradaki işyerlerine ve konutlara hizmet ve servis verecek araçların da kullanımına uygun biçimde düzenlenmesi öngörülmektedir.

3.3.1.2. BALDÖKEN PARKI VE KIYI ŞERİDİ YEŞİL ALAN PROJESİ

Baldöken Mezarlığı diye bilinen, adını içindeki Baldöken Türbesi'nden alan alandan başlayarak, yeni limana kadar uzanan ve kıyı şeridini kapsayan alanın, Raporun 2.1.2 ve 2.2.2.5.maddelerinde belirtilen Planın Genel İlkeleri ile Genel Gelişme Kararlarına uygun olarak, tarihi, arkeolojik ve doğal değere sahip unsurlar ve ağaç dokusu korunarak, çocuk oyun alanlarını içerecek Eski Liman, Kale ve Çevresi ile kentin konut alanlarını birbirine bağlayan halkın yararlanabileceği dinlenme ve dolaşım amaçlı yeşil alan olarak düzenlenmesi öngörülmektedir.

Bu proje uyarınca, mevcut ağaçların türbe ve mezarların, mezarlık duvarının korunması, Belediye'nin doğusundaki yolun kapatılarak Belediye'nin etrafındaki duvarların kaldırılarak, Belediye'nin parkın bir parçası olarak değerlendirilmesi, park alanına kütleli ve yeşil alan amacına ters düşecek kullanım amaçlı yapılaşma getirilmemesi öngörülmektedir.

3.3.2. KORUMA SAĞLIKLAŞTIRMA VE GELİŞTİRME PROJELERİ

Bu Proje, Kentsel Koruma Alanları Eski Liman, Kale ve Çevresi ile Türk Mahallesi'ndeki K3 ve K6 sayılı haritalar ile Raporun 2.5.2.maddesinde belirtilen, Korunarak Geliştirilebilecek Alanları kapsamaktadır.

Koruma Sağıklaştırma Geliştirme Projesi kapsamında, bu Plan uyarınca belirlenmiş, Koruma Amaçlı Geliştirme Kararları çerçevesinde, korunarak geliştirilmesi öngörülen binaların, yapısal durumu, kat sayısı, büyüklüğü, mülkiyet biçimi ve Raporun 2.5.2.maddesinde verilen Binaların Koruma ve Geliştirme Kararları uyarınca, koruma şekli göz önünde bulundurularak, genel maliyet tutarları ve bunun özel mülkiyete getireceği mali yükümlülüğü belirlenmiştir.

Eski Liman Kale ve Çevresinde bulunan toplam 176 binanın 116 tanesinin, Binaların Koruma ve Geliştirme Kararlarına göre farklı şekillerde korunması öngörülmektedir. Bu binaların 10 tanesi ise anıtsal ve dini binalar, iki (2) tanesi ise devletin mülkiyetindeki mimari değeri olan binalardır. Aynen Korunarak geliştirilebilmesi öngörülen bu binalar dışında kalan ve bu alandaki dokuyu oluşturan toplam 104 bina esas alınarak gerekli yatırım tutarı belirlenmiştir.

Eski Liman, Kale ve Çevresinde, Aynen Korunarak Geliştirilmesi öngörülen kamu mülkiyetindeki binaların dışındaki 104 binanın 76 tanesini restore edilerek geliştirilmesi, 28 tanesinin elemanları cephe görünümü ve yüksekliklerinin korunarak sağlıklılaştırılması öngörülmektedir. Sağlıklılaştırılması öngörülen çok kötü durumdaki 12 binanın 10'unu kamu eliyle sağlıklılaştırılması öngörülmektedir.

Halen özel mülkiyete verilmemiş olan bu konutların kamu yararına ayrılarak kamu kullanımına verilmesi, sağlıklılaştırılması projesinin devlet eliyle veya Ek 1'deki Raporda kurulması öngörülen, Vakıf veya Kooperatif Örgütüncü gerçekleştirilmesi öngörülecek geri ödeme planı ile yeniden iskan edilmeleri öngörülmektedir.

Söz konusu bu binaların sağlıklılaştırılması ile yaşayanlara daha iyi yaşam koşulları sağlanmış olacaktır.

Toplam 176 binanın bulunduğu Eski Liman, kale ve Çevresinde, toplam 116 binanın korunması, 60 adet binanın ise, Raporun 2.5.5.maddesinde verilen, Planın Yeni Yapılaşma Uygulama İlkelerine göre yenilenebilmesi öngörülmektedir.

Buna göre, Eski Liman, Kale ve Çevresinde toplam 104 korunarak geliştirilebilecek bina için, yaklaşık \$5.200.000 tutarında yatırım yapılması öngörülmektedir.

Korunması öngörülen 104 binanın %28'i (30 tanesi) özel mülktür. Bunların korunarak geliştirilebilmesi için, öngörülen toplam yatırımın yüzde otuzu (%30)'u kadar, yaklaşık \$ 1600.00'lık bir yatırım yapılması öngörülmektedir.

Eski Liman, Kale ve Çevresinde projenin hedefine ulaşması ile, çoğunluğu konut olan bina stokunun tamamı korunmuş, sağlıklılaştırılmış ve çevre koşulları iyileştirilmiş olacaktır. Sonuçta bu alan sosyal, kültürel yönden çekici bir çevre haline gelecektir.

Türk Mahallesi diye bilinen ve önemli çoğunluğu (% 86'sı) özel mülk olan korunacak binaların bulunduğu Kentsel Koruma alanı, konut stokunun yoğunluğu kentin iki eski yerleşim nüvesinden bir tanesidir.

Toplam 235 binanın %48'nu oluşturan 113 tanesinin korunarak geliştirilebilmesi öngörülmektedir. Bunların iki (2) tanesi Aynen Korunarak Geliştirilmesi öngörülen anıtsal ve dini binalardır. Bu alanda korunacak geliştirilebilmesi öngörülen binalar için Toplam 235 binanın % 48'nu oluşturan 113 tanesinin korunarak geliştirilebilmesi öngörülmektedir. Bunların iki (2) tanesi Aynen Korunarak Geliştirilmesi öngörülen anıtsal ve dini binalardır. Bu alanda korunacak geliştirilebilmesi öngörülen binalar için gerekli yatırım tutarı

110 binaya göre belirlenmiştir. 110 binanın 34 tanesinin raporun 2.5.2.maddesi ile K4 ve K8 sayılı haritalarda verilen Binaların Koruma ve Geliştirme Kararlarına göre, cepheleri korunarak sağlıklılaştırılması, 76 tanesinin ise, restore edilerek geliştirilmesi öngörülmektedir. Bir binanın ise, eski izlerine göre yeniden inşa edilmesi öngörülmektedir.

Türk Mahallesi'nde korunarak geliştirilebilmesi öngörülen toplam 110 bina için yaklaşık \$ 3.900.000 tutarında yatırım yapılması öngörülmektedir.

Türk Mahallesi'nde korunarak geliştirilebilmesi öngörülen binaların % 67'si özel mülktür. Bunların korunması için yaklaşık \$ 3.000.000 yatırım yapılması gerektiği belirlenmiştir. Bu miktar ise hesaplanan toplam maliyetin % 71'ini oluşturmaktadır.

Planın Kentsel Koruma Alanlarında, korunarak geliştirilmesi öngörülen tüm binalar için toplam olarak yaklaşık $\frac{1}{2}$ 9.100.000'lık yatırım yapılması öngörülmektedir. Bunun % 55'ini yaklaşık toplam \$ 4.600.000 ise, özel mülk korunarak binalar için gerekli yatırım tutarı oluşturmaktadır.

Proje çerçevesinde, Plan Alanındaki özel mülk binaların bakım, onarım, restorasyon ve sağlıklılaştırılması için Ek 1 Raporda belirtilen tavsiye edici öneriler çerçevesinde yapılacak yasalara ve örgütlenmeye ilişkin düzenlemelere göre istenmesi durumunda, karşılıksız yardım ve kredi verilmesi öngörülmektedir.

Bu şekilde, özel mülk sahipleri, sahibi oldukları korunması öngörülen binaların korunabilmesi için özendirilmiş olacaktır. Sonuçta bu yöntemle, korunacak binaların ve bunların oluşturduğu çevrenin daha iyi duruma gelmesi sağlanabilecektir.

Çizelge 3

KORUNACAK BİNALARIN YATIRIM MALİYETİ

KORUMA ALANLARI	KORUMA KARARLARI	TOPLAM	ÖZEL MÜLK	DEVLET DENETİMİNDEKİ BİNALAR
KA1	Restore edilecek binalar	3900000 \$	900000 \$	3000000 \$
	Cepheleri korunarak sağlıklılaştırılacak binalar	1300000 \$	700000 \$	600000 \$
KA2	Restore edilecek binalar	2700000 \$	2200000 \$	500000 \$
	Cepheleri korunarak sağlıklılaştırılacak binalar	1200000 \$	800000 \$	400000 \$
TOPLAM	Restore edilecek binalar	6600000 \$	3100000 \$	3500000 \$
	Cepheleri korunarak sağlıklılaştırılacak binalar	2500000 \$	1500000 \$	1000000 \$
G. TOPLAM		9100000 \$	4600000 \$	4500000 \$

3.3.3. MÜNFERİT GELİŞTİRME PROJELERİ

6 tane önemli geliştirme projesi vardır. Bunlar öngörülen toplam yatırım tutarındaki % 9'u olan 1250000\$ oluşturmaktadır.

Bunlar;

- a) Doğan Türk Birliği binasının restorasyonu,
- b) Türk Mahallesi'ndeki 164 nolu parseldeki tipik binanın kamulaştırılması ve restorasyonu,
- c) Liman arkasındaki eski Bizans Kilisesi'nin restorasyonu,
- d) Türk Mahallesi'ndeki Kilisenin restorasyonu,
- e) Kalenin düzenlenmesi,
- f) Katlı 2 park projesi,

Yapılması önerilen katlı 2 park önerildiği alanlardan birisi Ordu Pazarı karşısındaki askerin denetiminde bulunan alan, diğeri ise mülkiyeti Belediye'ye ait olan Canbulat Caddesi batısındaki alandır. Her iki alanda, kent merkezinde ancak koruma planlarının dışındadır. Bu parkların, katlarının yer altında çözülmesi yer üstünde ise yapılacak düzenlemenin yeşil alan kullanımı ile birlikte düşünülmesi öngörülmektedir.

3.3.4. YATIRIM PROJELERİ PROGRAMI

Plan alanında, kamu tarafından gerçekleştirilmesi öngörülen gelişme projeleri ile özel mülk korunarak binaların korunmalarının sağlanabilmesi için, mal sahiplerine kamu kesimi tarafından yapılabilecek kredi ve karşılıksız yardımlar esas alınarak,planlanan projelerin iki baş yıllık dönemde olmak üzere toplam on yıllık bir sürede ve bir program çerçevesinde gerçekleştirilmesi öngörülmektedir.

Çizelge 4'de dökümü verilen projelerle ilgili olarak toplam 13.860ç000\$'lık yatırım yapılması öngörülmektedir. İlk beş yıllık dönemde toplam yatırımın yarısını oluşturan 6.996.000\$'lık kısmının gerçekleştirilmesi öngörülmüştür.

Yatırım programına göre, ilk beş yılda, Çizelge 4'de gösterildiği şekilde belirtilen amaçlarla ilgili projelere kamu eliyle yatırım yapılması, özel mülk korunacak binalarla ilgili olarak kredi ve karşılıksız yardım yapılmasına programın üçüncü yılından itibaren başlanması öngörülmektedir.

Programda ilk beş yıllık sürede, toplam 35.000\$'lık bir yatırım ile, Devlet denetiminde bulunan ve yapısal durumları çok kötü olan korunması öngörülen binaların acil tamirlerinin yapılması, çok kötü durumdaki özel mülk korunacak binaların acil tamiri için kredi verilmesi öngörülmektedir.

Kamu eliyle gerçekleştirilmesi öngörülen yatırımların, her yıl belediye bütçesinde ve genel bütçede ilgili proje için ayrılacak ödenekler ve/veya bunlarla birlikte Ek 1 raporda tavsiye edici ve yönlendirici kararlar çerçevesinde oluşturulacak fonlarda toplanacak parasal birikimlerle yapılması öngörülmektedir.

ÇİZELGE 4

GİRNE ÇEVRE KORUMA YATIRIM PROJELERİ

PROJELER	TOPLAM	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	I. BEŞ YILLIK TOPLAM	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	II. BEŞ YILLIK TOPLAM
1. ÇEVRE DÜZENLEME VE KAMULAŞTIRMA	250.000 \$	70.000 \$	25.000 \$	25.000 \$	25.000 \$	25.000 \$	170.000 \$	20.000 \$	20.000 \$	20.000 \$	20.000 \$	-	80.000 \$
2. DEVLET DENETİMİNDEKİ KORUNACAK BİNALARIN RESTORASYONU	4.530.000 \$	280.000 \$	300.000 \$	300.000 \$	500.000 \$	500.000 \$	1.880.000 \$	520.000 \$	520.000 \$	520.000 \$	470.000 \$	470.000 \$	2.650.000 \$
3. DEVLET DENETİMİNDEKİ ÇOK KÖTÜ DURUMDAKİ KORUNACAK BİNALARIN ACİL TAMİRİ	35.000 \$	15.000 \$	10.000 \$	10.000 \$	-	-	35.000 \$	-	-	-	-	-	-
4. ÖZEL MÜLK KORUNACAK BİNALARIN ACİL TAMİRİ İÇİN KREDİ	2.740.000 \$	-	-	350.000 \$	350.000 \$	350.000 \$	1.050.000 \$	350.000 \$	350.000 \$	330.000 \$	330.000 \$	330.000 \$	1.690.000 \$
5. ÇOK KÖTÜ DURUMDAKİ ÖZEL MÜLK KORUNACAK BİNALARIN ACİL TAMİRİ İÇİN KREDİ	25.000 \$	5.000 \$	5.000 \$	5.000 \$	5.000 \$	5.000 \$	25.000 \$	-	-	-	-	-	-
6. ANITSAL YAPILARIN RESTORASYONU VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ	450.000 \$	50.000 \$	70.000 \$	130.000 \$	100.000 \$	100.000 \$	450.000 \$	-	-	-	-	-	-
7. TRAFİK – YAYALAŞTIRMA VE OTOPARK	4.000.000 \$	-	-	800.000 \$	800.000 \$	700.000 \$	2.300.000 \$	450.000 \$	450.000 \$	450.000 \$	250.000 \$	250.000 \$	1.700.000 \$
8. ÇEVRE DÜZENLEMESİ	600.000 \$	100.000 \$	100.000 \$	100.000 \$	100.000 \$	50.000 \$	450.000 \$	50.000 \$	50.000 \$	50.000 \$	-	-	150.000 \$
9. TOPLAM	12.630.000 \$	520.000 \$	510.000 \$	1.720.000 \$	1.880.000 \$	1.730.000 \$	6.360.000 \$	1.390.000 \$	1.390.000 \$	1.370.000 \$	1.070.000 \$	1.050.000 \$	6.270.000 \$
10. GÖRÜNMEYEN MASRAF VE GİDERLER	1.263.000 \$	52.000 \$	51.000 \$	172.000 \$	188.000 \$	173.000 \$	636.000 \$	139.000 \$	139.000 \$	137.000 \$	107.000 \$	105.000 \$	627.000 \$
11. GENEL TOPLAM	13.893.000 \$	572.000 \$	561.000 \$	1.892.000 \$	2.068.000 \$	1.903.000 \$	6.996.000 \$	1.529.000 \$	1.529.000 \$	1.507.000 \$	1.177.000 \$	1.155.000 \$	6.897.000 \$