

KKTC KENTSEL POLİTİKASI ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

Deniz İŞÇİOĞLU*

ÖZET

Bu çalışma KKTC imar ve planlama sistemini analiz etmektedir. Araştırmada, kentsel planlama sistemi detaylı olarak açıklanmış, sistemde ortaya çıkan problemler nedenleri ile birlikte ele alınmıştır. KKTC kentsel planlama sisteminin daha iyi anlaşılabilmesi için öncelikle Kıbrıs Adası'nın genel durumu ortaya konulacaktır. Ayrıca bu araştırma, KKTC planlama sistemini etkileyen faktörleri incelemektedir. Bu faktörler Kıbrıs Adası'nın bölünmüş olması, KKTC'nin uluslararası alanda tanınmaması ve Kıbrıs'ın AB üyesi olmasıdır. Ayrıca bu çalışmada, KKTC'de şehir planlamasından sorumlu olan 'Şehir Planlama Makamı'nın ne ölçüde etkili olduğu ve KKTC planlama sisteminin etkin bir şekilde çalışmamasının nedenleri sorgulanacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kent Planlaması, Kentsel Politikalar, KKTC Planlama Sistemi, Şehir Planlama Makamı, Kentsel Sorunlar.

ABSTRACT

This study analyzes the reconstruction and urban planning system of the TRNC (Turkish Republic of Northern Cyprus). The aim of the study is explaining urban planning in detail and reveals the problems of the planning system. Primarily this research will explain general situation of Cyprus and emphasize the urban planning of the TRNC. Afterword the research analyzes planning system of TRNC in detailed. Additionally, this research investigates the effects of some factors on TRNC planning system such as; Cyprus is a divided country, TRNC is not recognized by international society, and Cyprus is an EU country. Moreover, TRNC has "urban planning authority" which is responsible for all urban planning activities in the North part of the island. The effectiveness of the "urban planning authority" will be mentioned on the research. As a reality, urban planning system of the TRNC is not working properly. Finally this study presents the problems of urban planning in TRNC.

Keywords: Urban Planning, Urban Politics, Urban Planning System in TRNC, Urban Planning Authority, Urban Problems.

* Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, Doktora Öğrencisi.

1. GİRİŞ

Bu çalışma KKTC'nin imar ve planlama sistemini incelemektedir. Literatürde KKTC kent planlamasına yönelik araştırmaların sayısının çok az olması nedeniyle çalışma KKTC kent planlama sistemini detaylı bir şekilde açıklamayı ve bu sistemdeki sorunları ortaya koymayı amaçlamaktadır. Çalışmada öncelikle Kıbrıs hakkında genel bir bilgi verilerek KKTC'deki kent planlamasının önemi vurgulanmıştır. Daha sonra KKTC kent planlama sistemi detaylı olarak incelenmiştir. Ayrıca Ada'nın bölünmüşlüğü, KKTC'nin uluslararası toplum tarafından tanınmamış oluşu ve Ada'nın AB üyesi olmasının KKTC planlama sistemi üzerindeki etkisi yer almaktadır. Son olarak çalışma KKTC'deki kentsel planlamanın sorunlarını ortaya koymaktadır.

2. KKTC VE KENTLERİ

Kıbrıs, Akdeniz'de bulunan küçük bir ada konumundadır. Ada, eski çağlarda Hititler'den Mısırlılar'a ve Antik Yunanlılara birçok medeniyetin yönetimine girmiştir. Daha sonra Roma, Bizans, Lusinyan ve Venedikliler'in yönetimi altında kalmıştır. 1571 yılında, Osmanlılar adayı fethetmişler ve 1878 yılında da, Britanya'ya kiralamışlardır. 1925 yılında Kıbrıs, Britanya tarafından ilhak edilmiş ve bir İngiliz kolonisi haline gelmiştir. 1960 yılında, Kıbrıslı Türkler ve Rumlar, Kıbrıs Cumhuriyeti'ni kurmuşlardır. Ancak, 1974 yılında adayı Yunanistan'a bağlama amacını güden ve Yunanistan tarafından desteklenen bir darbenin ardından, Türkiye adaya müdahale etmiş, "1974 Barış Harekati"ni gerçekleştirmiştir. 1975 yılında, Kıbrıslı Türkler, "Kıbrıs Türk Federe Devleti"ni kurmuştur. 1983 yılında ise, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) ilan edilmiştir (KKTC Cumhurbaşkanlığı).

Bugünkü haliyle, Kıbrıs adası coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. Ada'nın Kuzey'inde Kıbrıslı Türkler, Güney'inde ise, Kıbrıslı Rumlar yaşamaktadır. Ada'nın Kuzey'inde bulunan KKTC¹ uluslararası alanda tanınmamakta, Güney'inde bulunan Güney Kıbrıs Rum Yönetimi ise, uluslararası alanda "Kıbrıs Cumhuriyeti"ni temsil etmektedir. Bütün bu değişimi içeren süreç boyunca, adadaki planlamanın iki aşamadan oluştuğu görülmektedir. Bunlardan birincisi, toplumların bölünmesinden önceki dönem; ikincisi de daha sonraki dönemleri içermektedir. İlk aşama, 1950-1974, ikinci aşama ise 1974 yılından bugüne kadar olan bölümü kapsamaktadır (Atun ve Atun, 2007).

¹ KKTC yalnızca Türkiye tarafından tanınmaktadır.

Kıbrıs Adası'nın 1974 yılı sonrasında fiziksel, siyasal, sosyo-kültürel, ekonomik ve yönetsel olarak ikiye bölünmesinden, ülkenin planlama sistemi doğrudan etkilenmiştir. Başta mülkiyet sorunu olmakla birlikte, yaşanan belirsizlikler karşısında Kuzey Kıbrıs'ta bulunan kırsal ve kentsel yerleşmeler yeterince gelişim gösterememiştir. 1974 yılından 2000'li yıllara gelinceye kadar, yerel, ulusal ve uluslararası etmenler Kuzey Kıbrıs'ta birçok şeyi değişime uğratmıştır. Elbette, bütün bunlar, ekonomik, çevresel ve planlamayla ilgili birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Bugün de yerel, ulusal ve uluslararası kimi etmenler KKTC planlama sistemini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu nedenle, KKTC planlama sisteminin analiz edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda da belirtildiği üzere, Kıbrıs Türk ve Rum toplumlarının 1960'da oluşturduğu Kıbrıs Cumhuriyeti 1974 yılına kadar varlığını koruyabilmiştir. 1974 Barış Harekâtı ile çizilen bugünkü sınırların ve oluşturulan coğrafyanın bir gereği olarak, iki taraf arasında 2 Ağustos 1975 tarihinde imzalanan ve BM gözetiminde uygulanan "Nüfus Mübadele Antlaşması" uyarınca Güney Kıbrıs'ta kalan Kıbrıslı Türkler Kuzey Kıbrıs'a göç ettiler ve böylece bugünkü iki devletli oluşumun önemli bir adımı atılmış oldu (DPÖ, 1999; xiii). Kıbrıslı Türkler, 1983 yılında Ada'nın kuzeyinde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ni (KKTC) ilan ettikten sonra, KKTC'nin karşılaştığı en önemli sorunlardan biri, hızlı nüfus artışına bağlı olarak yaşanan düzensiz yapılaşma ve imar sorunudur. Bunun nedeni, KKTC'de, Devlet Planlama Örgütü'nün (DPÖ) nüfus tahminlerinin çok üzerinde bir nüfus artışı olması ve yıllardır durağan olan inşaat sektörünün beklenmedik bir zamanda büyük bir sıçramaya sahne olmasıdır. Bunun sonucu olarak, 2008 yılına gelindiği zaman, Kuzey Kıbrıs'ta beklenenin çok üzerinde bir nüfus ve düzensiz bir yapılaşma ile karşılaşmıştır.

KKTC'de nüfus sayımını gerçekleştirme görevi Devlet Planlama Örgütü'ne verilmiştir². KKTC'nin ilanından sonra ilk resmi nüfus sayımı 1996 yılında gerçekleşmiştir. KKTC tarihi boyunca iki kez (1996 ve 2006) nüfus sayımı yapılmıştır. Yapılan nüfus sayımları dışında, DPÖ tarafından her yıl tahmini nüfus büyüklüğü açıklanmıştır. DPÖ'nün tahmin ettiği rakamlarla gerçek rakamlar arasında normal olarak bir farklılık olmaması gerekmektedir. Fakat yukarıda da belirtildiği üzere, tahmin edilerek belirlenen rakamlar ile sayımlarda elde edilen gerçek rakamlar arasında büyük farklılıklar olduğu, nüfusun beklenenden çok daha fazla arttığı görülmektedir.

² "Değiştirilmiş şekliyle 33/1976 sayılı Devlet Planlama Örgütü (DPÖ) Yasası'nın 3'üncü maddesinin (8.) fıkrası gereğince, Devlet Planlama Örgütü'ne verilmiş olan Nüfus Sayımı yapma görevi, 17 Nisan 1996 tarih ve A-494-96 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla fiilen başlatıldı."

1977 yılından sonra nüfus hareketleri hızlanmıştır. 1996 ile 2006 yılları arasındaki nüfus artış oranı % 32.2 olarak hesaplanmıştır. 1977 ile 2006 yılları arasında ise, nüfusun % 82.2'lik bir artış göstermiş olduğu görülmektedir. DPÖ, Resmi Nüfus Sayımı'nın yapıldığı yıllar dışında, yılda ortalama olarak %1.1 oranında nüfus artışı görüleceğini öngörmekteydi. Fakat, Resmi Nüfus Sayımı'nın yapıldığı yıllarda (1996 ve 2006), tahminlerin tersine, nüfusun beklenenin çok üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Devlet Planlama Örgütü'nce yıllık nüfus artışı 1996 yılında %10.2, 2006 yılında ise %18.8 olarak hesaplanmıştır. Beklenmeyen hızlı nüfus artışı, KKTC'de planlama çalışmalarını, doğal olarak, olumsuz yönde etkilemiştir. Nüfus hareketlerine koşut olarak, konut sayısında da artış meydana gelmesi kaçınılmazdır.

Toplam konut sayısı 1975 yılı öncesinde yalnızca 31.504 iken, 1975-2006 yılları arasında yapımı tamamlanan konut sayısı 32.122'yi bulmuştur. Hakkında bilgi edinilemeyen konutlar hesaba katılmaz ise toplam konut sayısı 63.626'dır. 1975 yılı öncesinde ve 1975 yılı sonrasında yapımı tamamlanan konutlar karşılaştırıldığında, konutların sayısında %102'lik bir artış olduğu görülmektedir.

Konut ve Nüfus Sayımı sonuçları birlikte incelendiğinde, KKTC'deki konut sayısının, nüfus artışından daha hızlı artış gösterdiği görülmektedir. Böyle bir durum, KKTC'deki imar ve planlama çalışmalarını daha da zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, imar ve planlama önemli bir toplumsal, ekonomik ve siyasal sorun durumuna gelmektedir. Elbette tüm bunlar, KKTC'deki kentsel ve çevresel değerlerin korunmasını da ciddi şekilde zorlaştırmaktadır.

3. KKTC'DE KENT PLANLAMA SİSTEMİ

KKTC Anayasası'nda kentsel ve çevresel değerleri korumak için bazı düzenlemeler yer almaktadır. 1985 tarihli KKTC Anayasası'nın 22. maddesine göre, "tarımsal gelişmeyi ve sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirmek" amacıyla, yerleşme özgürlüğüne yasa ile sınır getirilebilecektir. Anayasa'nın 36. maddesi ise, "kent ve ülke planlaması" gibi amaçlarla, mülkiyet hakkının yasa ile sınırlandırılabilmesini" öngörmektedir. Çevrenin korunmasına ilişkin 40. madde ve konut hakkı ile ilgili 44. madde, kentsel, çevresel değerlerin korunmasında ve sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirmenin güvenceleri olarak KKTC Anayasası'nda yer almaktadır (Keleş, 2001a).

Genel olarak KKTC'deki planlama sistemi incelendiği zaman, planlama yetkisinin "planlama makamına" verilmiş olduğu görülmektedir. Planlama makamı, planlama yetkilerini elinde bulunduran, merkezi yönetim kuruluşu olan, Şehir Planlama Dairesi'dir. KKTC'de planlama sistemi merkezi yönetim ağırlıklıdır. Küçük bir coğrafi alanı kapsamakta olan KKTC'de, merkeziyetçi

planlama sistemi, İngiliz Yönetimi'nden (1878-1960) kalma planlama geleneği ile devam etmektedir. 1946 yılında kabul edilen, "Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'nın" büyük bir bölümü – "Fasıl 96" halen yürürlüktedir.

Bu denli küçük bir ülkede, planlamanın tek elden ve bir bütünlük içinde yapılması doğaldır. Ayrıca, imar planlama yetkisinin tek elde olması teknik bir zorunluluk olarak da görülebilir. "Plan yapma ve uygulama işi her birimin özgür iradesine bırakıldığı takdirde, bu durum belki o yöredeki rant paylaşım beklentileri açısından bir yarar sağlayabilir; ama hiçbir zaman, kentin, kentlinin ve toplumun geleceği açısından optimal sonuçlar doğurmaz" (Keleş, 2000a). Yine de, KKTC'de "Planlama Makamı, imar planlarını yaparken, ilgili yerleşme birimlerinin belediye ya da muhtarlıklarının program, istem ve beklentilerini dikkate alır" (Keleş, 2000b). Bu durum, 55/89 İmar Yasası'nda şu şekilde açıklanmaktadır; imar planları yapılırken imar planı yapılan ilgili yerleşme birimi veya birimlerinin (Başkent Lefkoşa İmar Planı, Cilt 2 Katılım Raporu, 2000) "belediyesinin veya muhtarlığının program ve/veya istemleri ile beklentilerini de dikkate alarak ve sorunların önceliklerini göz önünde bulundurarak, bu yasa kuralları uyarınca planlama makamı imar planı yapmakla yükümlüdür". Ayrıca, Planlama makamı, imar planlarının hazırlanması veya değişikliklerinin yapılması sırasında, değiştirme veya onaylama işleminden önce, ilgili odalar, meslek kuruluşları ve plan ile getirilecek kurallardan etkilenebilecek gerçek ve tüzel kişilerin görüş ve önerilerini sunmaları ve bildirmeleri için halkın katılımını gerçekleştirecek bir süreç başlatır (Başkent Lefkoşa İmar Planı, Cilt 2 Katılım Raporu, 2000:2).

Planlama görevinin tek bir otoriteye verilmesini gerektiren en önemli nedenlerden biri de, "daha çok siyasi bir nitelik taşımaktadır. Kendilerine daha önce doğru ya da yanlış olarak belediye statüsü verilmiş olan irili ufaklı yerleşim yerlerindeki toplulukları temsil eden yerel yönetimler, bu siyasi güçlerine dayanarak, kentin yönetiminde, imarında ve planlamasında son sözü söyleyecek durumda olma arzusu içindedirler. Bu isteğin meşru siyasi, yasal, ekonomik ve toplumsal nedenleri olduğu açıktır. Zaten Belediye Yasasının 16/17 maddesi de, İmar Yasası ve Binalar Düzenleme Yasası ile belediyelere verilen görevleri yerine getirmeyi, belediyelerin görevleri arasında saymıştır" (Keleş, 2000a). Tüm bunlar kentlerin geleceğinin planlanmasında yeni arayışlara girilmesine neden olmuştur.

Böyle bir durumda, imar planlarının hazırlanmasında, merkezi yönetimle yerel yönetimler arasında bir işbirliği ve dayanışmanın sağlanması beklenmektedir. Bu nedenle, plan, bir merkezi yönetim kuruluşu olan "şehir planlama" makamı tarafından, yerel yönetimlerin istem ve ihtiyaçları hesaba katılarak hazırlanmalıdır. Fakat bu noktada önemli olan, şehir planlama makamının yerel yönetimlerin istem ve beklentilerini ne ölçüde önemseydiğidir.

Yukarıda da belirtilmiş olduğu gibi, hem merkezi yönetim, hem de yerel yönetimler imarla ilgili yetkilerin kendi ellerinde olmasını istemektedirler. "Kuşku

yok ki, ideal olan çözüm, hem hizmetin etkinliği, yani sağlıklı kentleşme ve yapılaşma, hem de demokrasi ve katılım açısından en optimal kurumsal yapının oluşturulmasıdır. Bir başka deyişle, hedeflerle ilgili bu iki değişkeni bağdaştırabilecek bir yönetim ve planlama modelinin ortaya konması gerekmektedir. Bu amaçla, tek ve değişmez bir yapısal model üzerinde ısrarlı olmak yerine; alması önerilerin oluşturulması, yürütme organına, bunlar arasında seçim yapabilmek açısından esneklik kazandırabilir”(Keleş, 2000b).

KKTC'deki imar kuralları incelenecek olursa, imar kurallarının, 1959, 1963, 1971, 1976, 1984, 1989 yıllarında revizyondan geçmiş olarak varlığını sürdürdüren Fasıllık 96 kurallarına bağlı olarak yürütülmekte olduğu görülmektedir. KKTC'de geçerli olan İmar Yasası, 1989 yılında, kent planlaması için daha kapsamlı bir temel oluşturmak amacıyla yürürlüğe konmuştur. 55/89 İmar Yasası'nın 8. maddesine göre “ İmar Planı, herhangi bir kentin veya daha küçük bir yerleşme biriminin veya birden fazla yerleşme birimini içine alan bir alanın düzenli gelişmesini sağlamak; yaşayanlarına sağlık, huzur, rahatlık, sosyal refah sağlayacak şekilde yaşanabilir bir çevre yaratmak ve bunun için gelişmeleri denetlemek ve yönlendirmek; belirli amaç ve kullanımlar için bölgeler ayırmak; sosyal, kültürel, tarihi, mimari önemi ve özelliği olan yapı ve bölgeleri korumak; gelişmelerin aşama ve sınırlarını belirlemek amacı ile hazırlanır.” Bu amaçlara uygun olarak, “bir bölgede yaşayanların gereksinmelerinin karşılanması için her türlü altyapı, bina, park, yeşil alan, dinlenme, eğlence yerleri, açık alanlar, liman, uçak alanları ile konut, tarım, ticaret, sanayi, turizm ve diğer kullanımlara ayrılan bölgeler ve bunlarla ilgili olarak geliştirilmiş önerileri” kapsamaktadır.

İmar yasası uyarınca, imar planları, her büyüklükteki yerleşim yerleri için, yine planlama makamı adını taşıyan Şehir Planlama Dairesi tarafından, 20 yıllık süreler için yapılır. Yukarıda da belirtildiği üzere, yasaya göre, imar planlarının hazırlık aşamalarında resmi ve resmi olmayan tüm ilgili kurum ve kuruluşların planlama sürecine katılmalarına, görüş ve eğilimlerini bildirmelerine önem verilmeli ve özen gösterilmelidir. “Planları onaylayacak makam, planın yapıldığı yerleşme birimlerindeki belediyeler ile bu yerleşmelerin bağlı olduğu kaymakamlığın temsilcilerinden oluşan “Birleşik Kurul”dur” (Hoşkara ve Hoşkara, 2007). Kısaca, “bugün yürürlükte olan model, planlama makamınca hazırlanan imar planının kesinlik kazanması, “Birleşik Kurul” adını taşıyan, türü kendine özgü bir kurulun onayına bağlı tutulmaktadır. Birleşik Kurul, hem ilgili yerel yönetimlerin, hem de merkezi yönetimin temsilcilerinden oluşan karma yapılı bir kuruluştur. Birleşik Kurul'un kuruluş ve çalışma esasları ile planların oylanmasına ilişkin ayrıntılar, iki ayrı Tüzük ile düzenlenmiştir. Bunlar, Birleşik Kurul ve Planlama Onayı adlı tüzüklerdir. Yasa, Birleşik Kurul'da temsil edilen yerel ve merkezi yönetimlerin hangi ağırlıkta oy kullanacaklarının takdirini Bakanlar Kurulu'na bırakmıştır (İmar Yasası, m.15, fıkra 3). Bu, kuşkusuz, merkezi yönetime, yerel yönetimler karşısında, yerel özerklik ilkesine ters bir üstünlük

sağlayabilecek niteliktedir. Kurul'daki onaylamada eşitlik durumunda merkezi yönetimin oyu ağırlık taşır" (Keleş, 2000b).

İmar yasası hiyerarşik mekansal bir planlama sistemi kurmaktadır. Bu hiyerarşi içerisindeki planlar, "Ülkesel Fizik Plan", "İmar Planı", "Öncelikli Alan Planı" ve "Çevre Planı"dır. Planlama aracı olan "emirnameler" plan hiyerarşisi içerisinde yer almamaktadır. Ülkesel Fizik Plan, Kalkınma Planının genel amaç ve hedeflerine uygun olarak yapılır. İmar planına gelişme planı da denilmektedir (development plan). Öncelikli Alan Planları, eyleme yönelik (action area plan), çevre planları ise, belli konuları içeren (subject plan) planlardır. Çevre planları, sosyo-ekonomik ve fiziksel konuları içine alır. Gelişme planları, içerik olarak hangi bölgede ne yapılacağını belirlemenin ötesinde, bu işin ne oranda yapılacağını da belirlemektedir. Yani sınırları çizilmiş bir bölgede hangi tür gelişmelerin (konut, ticaret, sanayi, vb.) yer alacağı ve yapılaşmanın teknik ayrıntılarının yanı sıra kat yüksekliklerinin ne olacağını belirlemektedir (Öztek, 2007; 12). Tagwell'e göre, gelişme planlarında, yalnızca teknik ayrıntıların yer alması yeterli değildir. Gelişme planları gelecekteki akçal durumu da içermelidir (Tagwell, 1954). Fakat, KKTC'deki imar planları yalnızca, teknik ayrıntıları kapsamaktadır.

Yasa, düzenli gelişmeyi özendirmek ve denetlemek, nüfusun yerleşim ve dağılımını belirlemek amacıyla "ülkesel fizik plan" adı verilen bir planın hazırlanmasını gerektirmektedir. "Ülkesel fizik plan"ın, kent planlamasının genel çerçevesini belirleyen, teknik ve hukuki nitelikler taşıyan bir belge olması gerekmektedir. İmar Yasası'nın 3/1 maddesinde, "ülkesel fizik plan"ı hazırlama görevi, ilgili Planlama Makamına (Şehir Planlama Dairesi) verilmiştir (Hoşkara ve Hoşkara, 2007). "Planlama makamı" diye adlandırılan Şehir Planlama Dairesi'nce hazırlanması gereken "ülkesel fizik plan", ancak Bakanlar Kurulu'na onaylandıktan sonra yürürlüğe girebilmektedir. Plan henüz hazırlanmamıştır. KKTC'de Planın hazırlıkları 2000 yılında başlamıştır. Ancak, bu planın ne zaman tamamlanacağına dair herhangi bir belirti görülmemektedir. 55/1989 sayılı İmar Yasasının 7/1 maddesinin, imar planlarının "ülkesel fiziki planın veya ülkesel fizik planın olmadığı hallerde, kalkınma planının amaç ve hedeflerine uygun olarak" yapılması gerekmektedir. Halen KKTC'de, "ülkesel fizik plan"ı bulunmadığı için, kent imar planlarının hazırlanmasında uyulması gereken genel çerçeveyi kalkınma planı oluşturur. Ne var ki, 1993-1997 dönemini kapsayan planın süresi bittiği halde, IV. Plan hazırlıkları tamamlanmamıştır (Keleş, 2001b). KKTC tarihinde, sonuncusu 1993-1997 yıllarını kapsayan, toplam üç tane kalkınma planı hazırlanmıştır. 11 yıldır, KKTC'nin kalkınma planı yoktur. Geçiş yılı programları ile idare edilmektedir.

İmar Yasasının, 11/4 maddesi, "imar planının olmadığı ya da hazırlanmakta olduğu, gelişmenin yaygın ve hızlı olduğu yerlerde plan onaylanmadan önce ya da imar planı olup olmadığına bakılmaksızın," bir "emirname" ile "ön imar sınırları" çizmek ve bu alanlarda özel imar ve yapılaşma

kurallarını geçerli kılmak üzere ilgili Bakanlığa yetki vermiştir. “Bu yetkiye dayanarak, Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı, Kasım 1999’da, Lefkoşa ve yakın çevresindeki Gönyeli, Hamitköy, Haspolat, Alayköy ve Kanlıköy belediyelerini içine alan alanda, bir yandan bir Emirname ile geçici yapılaşma kurallarını belirlemiş; bir yandan da, Lefkoşa Anakent Alanı için imar planı hazırlatmıştır. Şehir Planlama Dairesi yetkilileri planın hazırlanması sürecinde yalnızca ilgili tüm tarafların katılmalarını sağlamakla kalmamış; aynı zamanda, yasadaki ve ilgili Tüzük’teki yetkisini kullanarak, iyi niyetli bireylerin zarara uğramalarını önlemek amacıyla, “kazanılmış hak” kavramını esnek sayılabilecek bir yoruma konu yapmıştır” (Keleş, 2001a; 19).

“Planlama Makamı, teknik verilerin ışığında, teknik gerekçelerle ve başka ülkelerin uygulamalarını da dikkate alarak birtakım kurallar belirlemiştir. Bunlara göre, a) İmar Yasası ve Emirname uyarınca “kazanılmış hak” olarak kabul edilen gelişmeler kapsamında olmayan, b) ya da herhangi bir biçimde başka herhangi bir yasaya aykırı olan, c) ya da kaçak olarak yapılmış ya da yapılmakta olan yapıların sahipleri kazanılmış hak iddiasında bulunamayacaklardır. Genel yarar ve kamu düzeni amacıyla konmuş olan Emirname kurallarının, Planlama makamınca tek yanlı olarak başka herhangi bir yasaya aykırı olan, ç) ya da kaçak olarak yapılmış ya da yapılmakta olan yapıların sahipleri kazanılmış hak iddiasında bulunamayacaklardır. Genel yarar ve kamu düzeni amacıyla getirilen Emirname kurallarının, planlama makamınca tek yanlı olarak değiştirilmiş olması sonunda mağdur olduklarını öne sürenlerin ise, duruma göre, yalnızca tazminat istemiyle mahkemelere başvurabilecekleri açıktır” (Keleş, 2000a).

Başkent Lefkoşa İmar Planı, Planlama Makamı tarafından, Anayasa’nın 22 (Gezi ve Yerleşme Özgürlüğü), 36 (Mülkiyet Hakkına Ait Genel Kural), 39 (Tarih, Kültür ve Doğa Varlıklarının Korunması) ve 40 (Çevrenin Korunması) maddelerinde yer alan erklere ulaşmak amacıyla, 55/1989 tarihli imar Yasasının 7. maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak hazırlanmıştır (Keleş, 2001b). Ülkede sadece Lefkoşa kentine ait bir imar planı vardır. Girne ve Karpaz bölgelerinin kentleşme ve yapılaşması emirnamelerle denetim altında tutulmaya çalışılmakta; Gazimağusa kenti için imar planı çalışmaları ise halen sürmektedir.

Ada’nın bölünmüşlüğü ve Kuzey Kıbrıs’ın (KKTC’nin) uluslararası toplum tarafından tanınmamış oluşu, KKTC’deki planlama sistemi üzerinde olumsuz etki yapmaktadır. Ülkenin uluslararası alanda tanınmamış olması, ekonominin istikrarsız oluşu ve konut konusunda devlete güven duyulmaması gibi nedenler yüzünden insanlar birikimlerini toprağa veya konuta yatırmayı tercih etmektedirler. Böylece, bir anlamda bireyler kendi konut sorunlarını kendileri çözmüş olmaktadır.

Avrupa Birliği ve özellikle Birleşmiş Milletler, Ada’nın yeniden birleştirilmesi için çeşitli planlar hazırlamakta ve toplumlara önerilerde

bulunmaktadır. Bu planlardan sonuncusu, BM denetiminde hazırlanmış olan Ada'nın yeniden birleşmesini öngören 2004 Annan Planı diye bilinen plandır. 24 Nisan 2004 yılında yapılan referandum sonucunda, toplumlar ortak bir noktada buluşmamışlardır. Böylece, 1 Mayıs 2004 tarihinde, Kıbrıs Adası bölünmüş biçimiyle Avrupa Birliği'ne üye olmuştur. Özellikle, 2004 yılında Annan Planı'nın hazırlanması ve onu izleyen Referandum ile birlikte KKTC'de konuta ve toprağa yapılan yatırımlar artmıştır. Annan Planı'nın özünü oluşturan mülkiyet sorunu çözülemediği için, özellikle Kuzey Kıbrıs'ta bulunan Rum taşınmaz mallarına yatırım yapma eğilimleri artmıştır. Yatırımcılar yalnızca Kıbrıslı Türkler değildir. Aralarında birçok yabancı şirket ve özellikle Yahudi yatırımcılar da vardır. Yatırımlar, büyük oranda, turizm bölgeleri olan Girne ve Mağusa'ya yapılmıştır. Yapılan yatırımlar, KKTC ekonomisinde yapısal dengesizliklerin artmasına yol açmıştır. Ekonomik dengesizliklerle birlikte, özellikle kent planlaması gözardı edilmiştir. Bugüne kadar, KKTC'de kent planlamasına ve çevrenin korunmasına gereken önemin verildiği söylenemez (Yorucu ve Keleş, 2007).

Kıbrıs Adası Avrupa Birliği toprağı olduğu halde, Ada'nın kuzeyinde bulunan KKTC, uluslararası alanda tanınmamakta ve her alanda uluslararası kuralların uygulanmasındaki aksamadan sorumlu tutulamamaktadır. Başka bir deyişle, Güney Kıbrıs Rum Yönetimi yasalarını ve planlarını AB'nin denetimi altında, AB kurallarına uygun olarak hazırlarken; KKTC bu zorunluluklara uyma gereğini duymamaktadır. Bu durum, planlama sisteminde sorunlara yol açmaktadır. Örneğin KKTC'nin "Avrupa Birliği çatısı altına girmesi durumunda, ya da salt Avrupa Konseyi üyesi olması halinde bile, Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı'na taraf olmaktan uzak kalamayacağı düşünülürse, yerel nitelikteki tüm kamu hizmetlerinin yerel yönetimlerin görev alanları içinde bulunması ilkesini (subsidiarity) kaçınılmaz olarak benimsemesi ve buna uygun hareket etmesi gerekecektir. Bu koşullar altında, Şehir Planlama Dairesi'nin tüm ülkede plan yapma tekeli elinde tutmayı sürdürmesinin güçleşeceğini tahmin etmek zor değildir" (Keleş, 2000a).

Ada'nın birleşmesi sonucunda yaşanabilecek karmaşa, iki bölge arasındaki farklılıklar ve uluslararası denetim mekanizmasına sahip olmayan Kuzey Kıbrıs'ın doğal değerlerini kaybetme riski de bu sorunlara eklenebilir. Uluslararası toplum Kuzey Kıbrıs'ın doğal değerlerini kaybetmesine veya doğaya zarar vermesine bilinçli olarak göz yummaktadır. Tüm bu etmenler göz önünde bulundurulduğu zaman, ortaya çıkan sonuç, KKTC planlama sisteminin kendine özgü farklılıklarının bulunduğudır. Planlama kuramları, normal koşullar altında varlığını sürdüren ülkeler için büyük ölçüde geçerli olabilmektedir. Fakat, yerel, ulusal ve uluslararası etmenler tarafından önemli ölçüde etkilenen Kuzey Kıbrıs'ın planlama sisteminin herhangi bir kentsel planlama kuramı çerçevesine sokulabilmesi bu noktada olanaklı görünmemektedir.

4. KKTC'DE KENT PLANLAMASININ SORUNLARI

Yerel, ulusal ve uluslararası kimi etmenler KKTC planlama sistemini olumsuz yönde etkilemektedir. KKTC verimli çalışan bir planlama sistemine sahip değildir. Planlama kurum olarak vardır, ama gerçekte yoktur. Planlama sürecinin her aşamasında sorunlar yaşanmaktadır. Planlama sistemine bütüncül bir planlama yaklaşımından çok, parçacıl bir planlama anlayışı yön vermektedir. Planlama yalnızca fiziki plan olarak anlaşılmakta; ekonomik ve toplumsal boyutları hesaba katılmamaktadır. Planlama süreci düzenli bir şekilde işlememektedir. Başarılı bir planlama sistemini çalıştıracak etkin bir örgütlenme de yoktur. Ülkedeki plancı sayısı yeterli değildir. Planlama sürecinin her aşamasında katılım sorunu vardır. Ayrıca, uygulama ve denetim sorunları da yaşanmaktadır.

Halkın ve siyaset adamlarının planlamaya bakış açıları olumsuz yöndedir. Siyasetçiler planlamanın yararına genellikle inanmamaktadırlar. Oy kaygısı taşıyor olmaları ve siyasi istenç eksikliği planlamayı olumsuz yönde etkilemektedir. Halkı karşısına almak istemeyen siyaset adamları genellikle planlamadan kaçınırlar. “Bütün çok partili parlamenter demokrasilerde olduğu gibi, KKTC’de de, siyasal partilerin imar ve kentleşme olgusunda çıkarı bulunan grupların etkisinden kendilerini uzakta tutmakta güçlük çektikleri görülmektedir. Hele de, geniş ölçüde siyasallaşmış belediyelerden bazılarının yandaşlarını kentsel rantlardan yararlandırma eğilimleri, toplumun uzun vadeli menfaatleriyle çelişen sonuçlar doğurmaktadır” (Keleş, 2001a). KKTC’de de, halk planlamaya kişisel mülkiyet haklarına getirilen bir kısıtlama gözüyle bakmakta ve planın yalnızca yasaklayıcı yanını görmektedir. Bireyler, çoğu kez planın neler içerdiğinden çok, mülküne getirilecek olan sınırlandırmalarla ilgilenirler. Planlamanın uzun erimde sağlayabileceği yararları gözardı ederek kısa erimli çıkarlarını koruma kaygısı taşırlar. Halk, planlamanın yaşamda ne denli önemli olduğunun tam anlamıyla bilincinde değildir. “Gerek Lefkoşa imar planı deneyimi; gerekse, Girne planlama deneyimleri ortaya şu gerçeği çıkarmıştır: Plancılar ya da planları üretmekle görevli teknisyenler politikacılar ile toplumun belirli etkili çıkar grupları ile ya da çıkarını kollayan etkili bireyleri ile uyumsuzluk içerisinde” (Keleş ve Mesutoğlu, 1999;164).

“İmar planlarının uygulanmasında karşılaşılan güçlükler, çoğu kez, planların hazırlanması sürecinde ortaya çıkan güçlüklerden daha büyüktür. Çünkü, bu aşamada, plan kararlarından etkilenmesi söz konusu olan baskı ve çıkar grupları uygulamayı kendi lehlerinde etkilemek ya da tümüyle engellemek için çaba göstermekten geri kalmazlar. Bu durum, planları uygulamakla görevli otoritenin kamu gücünden yararlanmasını zorunlu kılar. Bu bağlamda, plan uygulamalarını kolaylaştırmak amacıyla yönetimin elinde bulunan mali ve hukuki araçların sayısı, türü ve etkinliği, planın başarısına doğrudan etki yapar” (Keleş, 2001a;23).

KKTC'nin imar ve planlama mevzuatı incelendiği zaman, mevzuatın hem mali, hem de hukuki araçlarında önemli boşluk ve eksikliklerin olduğu görülmektedir.

Sonuç olarak, planın, yatırımcının kararlarına yön vermesi gerekirken, KKTC'de planlar yatırımcının karar ve uygulamalarını geriden izlemektedir. Planlama ve planlı çalışmalar istikrardan yoksundur. Planlamanın yasal dayanakları da eksik ve yetersizdir. Plan yapılıyor olsa bile, uygulama araçları yeterli olmadığı için uygulamada sorunlarla karşılaşmaktadır. Planlama için elverişli kaynak bulma zorluğuna ek olarak, çok önemli olan uygulama araçları sistemde yeterli ölçüde yer almamaktadır. Bazı durumlarda, altyapısı devlet tarafından hazırlanmış olan arsalar boş bırakılmakta; taşınmaz mal sahibi arsa spekülasyonu yapmayı yeğlemektedir. Yeterli planlama araçları var olmadığı için de, bu tür sorunlar engellenememektedir. Vergilendirme sisteminin yeterli olmayışı, "hamur"³ kuralının bulunmaması, özendirici ve caydırıcı nitelikteki araçların eksikliği planlamada önemli sorunlara yol açmaktadır. Plan uygulamasında karşılaşılan sorunlar, plan hazırlama aşamasında yaşanan sorunlardan daha büyüktür.

5. SONUÇ

Kıbrıs Adası'nın 1974 yılı sonrasında fiziksel, siyasal, sosyo-kültürel, ekonomik ve yönetsel olarak ikiye bölünmesi, ülkenin planlama sistemini doğrudan etkilemiştir. KKTC'deki konut ve nüfus sayımı sonuçları birlikte incelendiğinde, konut sayısının, nüfus artışından daha hızlı bir artış gösterdiği görülecektir. Doğal olarak tüm bunlar, KKTC'deki imar ve planlama çalışmalarını zorlaştırmaktadır. KKTC'de merkezîyetçi bir planlama sistemi bulunmakta, planlama yetkisi de "planlama makamına" verilmektedir. Planlama araçlarının incelenmesiyle, ülkede sadece Lefkoşa kentine ait bir imar planı bulunduğu, bazı bölgelerin emirnamelerle denetim altında tutulmaya çalışıldığı, bazı bölgelerin ise hiç bir şekilde denetim altında bulunmadığı ortaya çıkmıştır. KKTC planlama sisteminin ayrıntılı olarak incelenmesi sonucunda, KKTC'nin verimli çalışan bir planlama sistemine sahip

³ Hamur (İsteğe bağlı olmayan yerbölümleme). "İsteğe bağlı olmayan yerbölümlemeye, Kentbilim'de hamur adı da verilmektedir. Hamur kavramının, konusu olan işlemi daha iyi anlatabilmesi için, yerbölgülerin, yeni bir düzenleme yapmak amacıyla birleştirilip ayrılması anlamına gelen, 'düzenleyici birleştirim' terimiyle karşılanması daha uygun olabilir. Düzenleyici birleştirim, bir kent ya da kasabanın imar planını uygulamak amacıyla, özel ya da kamusal iyelikte bulunan taşınmazların, iyelik durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir 'düzenleme ortaklık payı' ayrıldıktan sonra, eski iyelerine yeniden dağıtılmasına olanak veren kentbilim kuralı olarak tanımlanabilir." (Keleş, 2008; 292).

olmadığı görülmüştür. Planlama sistemine bütüncül bir planlama yaklaşımından çok, parçacıl bir planlama anlayışının yön vermekte olduğu, planlama sürecinin düzenli bir şekilde işlemediği, planlama sistemini çalıştıracak etkin bir örgütlenme sisteminin olmadığı, ülkedeki planıcı sayısının yeterli bulunmadığı yine bu araştırma sonucunda ortaya çıkmıştır. Bir anlamda, KKTC’de planlama ve planlı çalışmalar istikrardan yoksundur.

Sonuç olarak, KKTC planlama sistemi etkin olarak çalışmamaktadır. KKTC mevzuatının AB mevzuatına uyum çalışmaları halen devam etmekte, fakat henüz kesin sonuçlar elde edilememektedir. KKTC planlama sistemini olumsuz olarak etkileyen çok sayıda etmenler bulunmaktadır. Ada’nın bölünmüşlüğünün sürmesi durumunda karşılaşılabilecek sorunlar, bugün de yaşanmakta olan sorunlardır. Fakat KKTC’nin tanınması ve KKTC mevzuatının AB mevzuatına uygun duruma getirilmesi, planlama sisteminin ve dolayısıyla Kıbrıs Türk toplumunun yararına olacaktır.

KAYNAKLAR

- ATUN, Resmiye Alpar ve ATUN, Hakkı. (2007). *Sustainability and the Role of Urban Governance within the Changing Political and Spatial Context of the Northern Cyprus*, 6. Uluslararası Kıbrıs Araştırmaları Kongresi, 24-26 Ekim, Kıbrıs Araştırmaları Merkezi, Doğu Akdeniz Üniversitesi, Kuzey Kıbrıs.
- Başkent Lefkoşa İmar Planı (2000). *Katılım Raporu*, Cilt 2, Şehir Planlama Dairesi, Ekim, Lefkoşa.
- HOŞKARA, Şebnem ve HOŞKARA, Ercan(2007). Kentleşme, Annan Planı Sonrasında Kuzey Kıbrıs’ta İnşaat Sektörüne, Mimarlık ve Planlamaya Eleştirel Bir Bakış, *Mimarlık*, Mart-Nisan, S.334
- KELEŞ, Ruşen (2008). *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 10. Baskı, Ankara.
- KELEŞ, Ruşen. (2001a). KKTC’de Kent, İmar ve Planlama, KKTC’de Kent, İmar ve Planlama, *Arkitekt*, S.484, Şubat.
- KELEŞ, Ruşen. (2001b). 28.02.2001 yılında KKTC Başsavcısı Sayın Akın Sait’e yazmış olduğu yazı.
- KELEŞ, Ruşen (2000a). Planlamada Haklar, Ödevler ve Sorumluluklar (Kamu Yararı ve Kazanılmış Hak Kavramları), Şehir Planlama Dairesi, *Lefkoşa İmar Planı Katılım Toplantısı Raporu*, Lefkoşa.

- KELEŞ, Ruşen. (2000b). “KKTC’nin İmar Politikasında Kurumsallaşma Modelleri (Birleşik Kurul’un Yeri ve Önemi)” KKTC Eski Başsavcısı, Akın Sait’e yazılmış olan rapor.
- KELEŞ Ruşen ve MESUTOĞLU, Layık. (1999), Yeni Kavramlar Işığında Gazimağusa’nın Geleceğini Planlamak, *Gazimağusa Sempozyumu*, 25-28 Ekim, Doğu Akdeniz Üniversitesi ve Gazimağusa Belediyesi.
- KKTC Başbakanlık DPÖ İstatistik ve Araştırma Dairesi (1999). 15 Aralık 1996 Genel Nüfus Sayımı Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası, Ankara.
- KKTC Cumhurbaşkanlığı, “Kısa Kıbrıs Tarihi” <http://www.kktcb.eu/index>.
- ÖZTEK, Ertan. (2007/1). Kuzey Kıbrıs’ta Şehir Plancıları ve Mimar İlişkileri *Planlama Dergisi*, Sayı. 39.
- TAGWELL, Rexford G. (1954). *The Place of Planning in Society*, Department of the Treasury Govt. Service Office- Printing Division San Juan. Puerto Rico.
- YORUCU, Vedat ve KELEŞ, Ruşen. (2007). The Construction Boom and Environmental Protection in Northern Cyprus as a Consequence of the Annan Plan, *Construction Management and Economics*, Ocak.