



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

1993 Girne Beyaz Bölge Emirnamesi
RG Sayı : 38
Tarih : 15.04.1993
EK III AE : 157

2003 Girne Beyaz Bölge Değişiklik Emirnamesi
RG Sayı : 67
Tarih : 18.06.2003
EK III AE : 419

2005 Girne Beyaz Bölge Değişiklik Emirnamesi
RG Sayı : 166
Tarih : 29.09.2005
EK III AE : 552

2010 Girne Beyaz Bölge (Değişiklik 3) Emirnamesi
RG Sayı : 36
Tarih : 01.03.2010
EK III AE : 128

2010 Girne Beyaz Bölge (Değişiklik 4) Emirnamesi
RG Sayı : 212
Tarih : 21.12.2010
EK III AE : 765

2011 Girne Beyaz Bölge (Değişiklik 5) Emirnamesi
RG Sayı : 73
Tarih : 09.05.2011
EK III AE : 247

2016 Girne Beyaz Bölge (Değişiklik 6) Emirnamesi
RG Sayı : 17
Tarih : 08.02.2016
EK III AE : 110

55/89 İMAR YASASI

ALTINDA

1993 Girne Beyaz Bölge (Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kurallar ve Koşullar) Emirnamesi

(8 Şubat 2016 Tarihine Kadar Yayınlanmış Değişiklikler Dahil Edilmiş, Konsolide Metin)

İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi Tarafından Konsolide Edilmiştir

Lefkoşa – Şubat 2016

AÇIKLAMA

Bu metin , 55/89 İmar Yasası Altında Yayınlanmış 1993 Girne Beyaz Bölge Emirnamesi'nin, 8 Şubat 2016 Tarihinde Kadar Yayınlanmış Değişiklikler İle Birlikte Konsolide Edilmiş Kopyasıdır. 1993 Girne Beyaz Bölge Emirnamesi'nin kullanılmasında kullanıcının, Esas Emirname ve Değişikliklerinin Birlikte okumasını kolaylaştırma amacı ile hazırlanmıştır. Yasal döküman için KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış olan Esas Emirname ve Değişiklik Metinleri Geçerlidir.

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

**Lefkoşa
Şubat 2016**

İMAR YASASI
(55/1989 Sayılı Yasa)

Madde 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) altında Emirname

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İskan Bakanı ile Planlama Makamı İmar Yasası'nın 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) maddelerinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak yapmış olduğu **1993 Girne Beyaz Bölge Emirnamesi'ni**, Resmi Gazetenin 15.04.1993 tarihli, 38 sayılı nüshasında Amme Enstrümanı 157 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

1993 Girne Beyaz Bölge (Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kurallar ve Koşullar) Emirnamesi

2003 Girne Beyaz Bölge Değişiklik Emirnamesi

RG Sayı : 67
Tarih : 18.06.2003
EK III AE : 419

2005 Girne Beyaz Bölge Değişiklik Emirnamesi

RG Sayı : 166
Tarih : 29 09.2005
EK III AE : 552

2010 Girne Beyaz Bölge (Değişiklik 3) Emirnamesi

RG Sayı : 36
Tarih : 01.03.2010
EK III AE : 128

2010 Girne Beyaz Bölge (Değişiklik 4) Emirnamesi

RG Sayı : 212
Tarih : 21.12.2010
EK III AE : 765

2011 Girne Beyaz Bölge (Değişiklik 5) Emirnamesi

RG Sayı : 73
Tarih : 09.05.2011
EK III AE : 247

2016 Girne Beyaz Bölge (Değişiklik 6) Emirnamesi

RG Sayı : 17
Tarih : 08.02.2016
EK III AE : 110

1993 Girne Beyaz Bölge (Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kurallar ve Koşullar) Emirnamesi

İÇ DÜZEN

Madde **Sayfa**

**I. KISIM
BAŞLANGIÇ KURALLARI**

1. Kısa İsim	6
2. Tanımlar	6
3. Amaç	12
3A.	12
4. Ön İmar Sınırı	12

II. KISIM

A, B, C BÖLGELERİNDE YAPILABİLECEK GELİŞMELER VE İLGİLİ KURAL VE KOŞULLAR

5. Yapılabilecek Gelişmeler	13
6. Bakım Onarım	14
7. Tadilat	14
8. Kat Ekleme	14
9. Bina Bölme Birden Fazla Bağımsız Birime Bölme ve Kullanım Değişikliğine Yönelik Tadilat	14
10. Yeni İnşaat	15
11. Toplumsal Hizmet ve Kamu Kullanımı Amaçlı Kamu Binaları İle İlgili Yeni İnşaat	18
12. Kıyı Bölgelerinde Yapılaşma	19
13. Nüfus Yoğunluğu Aile Büyüklüğü	19
14. Çatılarda Eğim ve Yükseklik	20
15. Merdiven Kulesi	20
16. Bina Toplam Alanı Oranı	21
17. Yardımcı Alanlar ve Binalar	21
18. Bina Cephe Uzunluğu ve Binalar Arası Uzaklık	21
19. Bina Yaklaşma Sınırı	22
20. Sende Katları	22
21. Bodrumlar	22

22. Yıkım	22
23. İstenmeyen Kullanımlar	23
24. Bölme ve Parsel Büyüklüğü	23
25. Parsel Birleştirilmesi	23
25A.	23
26. Otoparklar	24
27. Geçit Hakları İle Gelişme	27
28. Reklamlar	27
29. Altyapı İşleri ve Yol Yapımı	28
30. Yeşil Alanlar ve Yeşil Alan Amaçlı Çevre Düzenlemesi	28
31. Ağaçların Korunması İle İlgili Kurallar ve Koşullar	28
32. Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	28
33. Planlama Onayı ve Kazanılmış Haklar	29
34. Çevre Koruma Planı Alanı	29
35. Kullanım Değişikliği	29
36. Yürürlüğe Giriş	30

İMAR YASASI
(55/1989 Sayılı Yasa)

Madde 11 (4) ve 11 (5) (B), 32 (2) Altında Emirname

İskan Bakanı ve Planlama Makamı, İmar Yasası'nın 11(4), 11(5)(B) ve 32(2) maddelerinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak aşağıdaki Emirnameyi yapar.

I. KISIM

BAŞLANGIÇ KURALLARI

KISA İSİM

1. Bu Emirname "**1993 Girne Beyaz Bölge** (Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kurallar ve Koşullar) **Emirnamesi**" olarak isimlendirilir.

TANIMLAR

R.G.
SAYI: 19
5.3.1985
EK III SAYI: 104

2. Bu Emirnamede metin başka türlü gerektirmedikçe;

"Aile Büyüklüğü" Bu Emirname amaçları bakımından, Girne'de yapılan araştırmalar sonunda elde edilen, anne baba ve çocuklardan oluşan aile bireylerinin ortalama toplam sayısını anlatır.

"Altyapı" Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yol, su, elektrik, haberleşme ve çevresel altyapı ile bir yaşam alanının, sağlıklı, güvenli ve çağdaş gereksinimlerinin karşılanabilmesi için yer altı ve/veya yer üstünde yer alan her türlü benzeri donanımı anlatır.

"Arazi" Bu Emirname amaçları bakımından, alt yapısı bulunmayan, ve/veya bu Emirname kurallarına uygun olarak, birden fazla arsaya bölünebilecek parselleri anlatır.

"Arazi Kullanımı" Parselin, Konut, ticaret, büro, sanayi, toplumsal hizmet, kamu kullanımı, eğlence ve benzeri amaçlarla kullanım biçimini anlatır.

"Arsa" Bu Emirname amaçları bakımından, su, elektrik, yol, kanalizasyon ve benzeri her türlü alt yapısı mevcut, içine inşaat yapmaya uygun parselleri anlatır.

"Bakan" Şehir Planlama Dairesinin bağlı olduğu bakanı anlatır.

"Beyaz Bölge" 1974 öncesi, Girne Belediyesi Eski sınırlarını içeren ve "1992 Girne Beyaz Bölge (Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kurallar ve Koşulları) Emirnamesi"nden önce yürürlükte olan, Yollar ve Binaları Düzenleme Tüzüğü'nün 6'nci maddesinin (6)'nci fıkrası altındaki Bildiri kurallarının uygulandığı alanı anlatır.

"Bina" İmar Yasasının 2. maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

"Bina Taban Alanı" Parsel üzerine yapılabilecek inşaatın azami taban alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI: 33
3.4.1992
EK III
SAYI: 150

55/1989

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Bina Taban Alanı Oranı" Bu Emirname amaçları bakımından, parsel üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alanının arsa alanına oranını anlatır. Bu oran, arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Bina Toplam Alanı" Parsel üzerine yapılabilecek azami inşaat toplam alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"Bina Toplam Alanı Oranı" Her hangibir parselde, yapılabilecek Toplam İnşaat Alanının parsel alanına oranını anlatır. Bu oran, arazilerde, gerekli yeşil alan, yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"Bina Yaklaşma Sınırı" Bir parsel üzerinde yapılacak bina ile parsel sınırı arasındaki uzaklığı anlatır.

"Bina Yüksekliği" Sıfır kodundan, döşeme üst koduna ve/veya saçak seviyesine kadar olan uzaklığı anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Bodrum" Bu Emirname amaçları bakımından, binanın, zemin katı altında kalan ve sıfır kodu üzerinde azami 1.20 metreye kadar yükselebilen kısımlarını anlatır.

"Boş Parsel" Bu Emirname amaçları bakımından içerisinde herhangi bir bina ve/veya inşaat bulunmayan arsa ve arazileri anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Bölme" Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, tarımsal gelişme ve/veya herhangi bir arazinin ve/veya bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki herhangi bir başka yasa ve/veya tüzük ve/veya Bildiri altında izni alınmış mevcut herhangi binanın mal sahipleri ve/veya hissedarları arasında mülkiyetin paylaşılması ve/veya birden fazla olan kat ve/veya bina kısmının ayrı ayrı mülkiyetinin alınabilmesi amacı ile, yürürlükteki mevzuat uyarınca yapılan ve ilgili taşınmaz malın, Esas Yasada belirtilen tarımsal gelişme dışındaki gelişme tanımını kapsamına girmeyen, yapısında yapısal değişikliğe neden olmayan yapı dışı nedenlere bağlı işlemi anlatır.

"Büro Kullanımı" başka herhangi bir yasadaki ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu Emirname amaçları bakımından, herhangi bir binanın hizmet üretmek sunmak ve/veya satmak amacı ile kullanılmasını, anlatır. Belli bir ücret karşılığında, mimarlık, mühendislik, avukatlık ve benzeri mesleki hizmet üretmek, sunmak, bankacılık ve/veya benzeri parasal işler ve işlemler yürütmek, sigorta acentesi, amacıyla kullanılan binalar, yataksız muayehaneler ve/veya bu amaçlarla yapılan binalar, büro olarak kabul edilir. Merkez ve yerel yönetime ait, resmi işlerin yürütüldüğü merkezi ve yerel yönetim binaları veya bu amaçla yapılan binalar da bu tanım kapsamında değerlendirilir.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Büyük Araç" 26'ncı maddenin (10)'uncu fıkrasının (d) bendinde belirtilen tanımı anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Çevre" Canlıların yaşamları boyunca ilişkilerini sürdürdüğü fiziksel, biyolojik ve sosyo-kültürel ortamı anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Çevresel Etki Değerlendirme" Çevre Yasası'nın 2'inci maddesindeki

tanımı anlatır.

"Diğer Gıda Dışı Ürünlerin Satıldığı Yerler" Bu Emirname amaçları bakımından, kitapçı, kırtasiye, eczane, fotoğrafçı, kuyumcu, deri, ve spor malzemesi satış yeri, çiçekçi ve benzerlerini anlatır.

"Doğal Zemin" Bu Emirname amaçları bakımından herhangi bir arsanın veya arazinin, herhangi bir kazı (hafriyat) yapılmamış ve/veya doldurulmamış durumunu anlatır.

"Dört Yıldızlı Otel" 1997 "Oteller Tüzüğü" uyarınca belirtilen tanımı anlatır.

"Eğlence" Bu Emirname amaçları bakımından, insanların eğlenme, dinlenme ve kültürel gereksinimlerini karşılamak amacı ile kullanılan bina ve alanları anlatır. Lokanta, dışkotek, kahvehane, kafeterya, bar, kütüphane, müze, tiyatro, konser salonu, spor ve benzeri amaçlarla kullanılan bina ve/veya arsa veya araziler, eğlence kullanımı olarak kabul edilir.

"Ek Değerlendirme Raporu" Planlama Onayı Tüzüğü'nün 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Çevre Yasası uyarınca hazırlanan ve sonuçlandırılan Ön ÇED veya ÇED raporu olarak kabul edilir.

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128
R.G.SAYI:377
10.09.1990
EK III

21/1997
36/2001
2472004

"Esas Yasa" İmar Yasası'nı anlatır.

"Geçit Hakkı" Taşınmaz Mal (Tasaruf, Kayıt Kıymet Taktiri) Yasasının 11 A maddesinin birinci fıkrasında belirtilen tanımı anlatır.

"Gelişme" Esas Yasanın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

"Hizmet Ticareti" Kuaförler, berberler, tamirci dükkanları, kuru temizleyiciler, çamaşırhaneler, seyahat acenteleri, taksi yazıhaneleri ve benzerleri, hizmet ticareti olarak kabul edilir.

"Girne Beyaz Bölge" Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Planlama Makamı tarafından, Beyaz Bölge diye anılan, 1974 öncesi Girne Belediyesi Eski sınırlarını içeren alanı anlatır.

"İnsaat Faaliyeti" Esas Yasanın ikinci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

"Kamu Binası" Bu Emirname amaçları bakımından bu Emirnamenin 11'inci maddesinin (3)'üncü fıkrasında belirtilen tanımı anlatır.

"Kamu Kullanımı" Bu Emirname amaçları bakımından, yerel veya merkezi yönetim olmak üzere, kamu yönetimi tarafından sunulan, kentin güvenliği, uygun ve etkin işlerliğini sağlayan hizmetleri anlatır. Kamuya açık tuvaletler, otopark alanları, itfaiye, postahane, polis, askeri kuruluşlar, salhane, mezarlık, elektrik santrali, telefon santrali, radyo istasyonu, otobüs terminali, uçak alanı, liman, çöp dökme alanı, kanalizasyon arıtma tesisi ve benzeri amaçlarla bina ve/veya arsa veya arazinin kullanımı bu tanım kapsamında değerlendirilir.

FASIL 224
3/1960
7/1978

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Karışık Kullanım Alanları" Bu Emirname amaçları bakımından, Konut kullanımı ile birlikte Konut dışı kullanımın yer alabileceği, GBBK2 sayılı haritada mavi-kahverengi taralı olarak gösterilen alanları anlatır.

"Kat Eklemesi" Bu Emirname amaçları bakımından herhangi bir parsel üzerinde mevcut izin almış bir bina üzerine, bu Emirname kurallarına uygun olarak yapılacak hertürlü katı veya katları anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Kat Sayısı" Binaların bodrum haricindeki katlarının sayısını anlatır.

FASIL 59
22/1961

"Kıyı Çizgisi" Sahilleri Koruma Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtilen sahil tanımını anlatır.

"Konut Kullanımı" Bu Emirname amaçları bakımından, devamlı yaşamak, otürmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları anlatır.

"Konut Dışı Kullanımlar" Bu Emirname amaçları bakımından, Konut kullanımı ve bu amaçla inşa edilen binalar dışındaki, ticaret, büro, sanayi, depolama, eğlence, turizm, kamu kullanımı, toplumsal hizmet amacına yönelik olarak kullanılan ve/veya bu amaçla inşa edilen binaları ve/veya alanları anlatır.

"Kullanım Değişikliği" Bu Emirname amaçları bakımından herhangi bir bina ve/veya alandaki yürürlükteki yasa, tüzük ve/veya Emirname kurallarına göre izni ve/veya Planlama Onayı bulunan kullanım şeklinin, bu Emirname kurallarına göre değiştirilebilmesini anlatır. Yürürlükteki yasa, tüzük ve/veya Emirname kurallarına göre izni ve/veya Planlama Onayı bulunan boş dükkanın herhangi bir ticaret ve/veya eğlence ve/veya büro veya başka tür kullanım amacıyla kullanılması da kullanım değişikliği olarak kabul edilir.

"Mühendislik Faaliyeti" Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

"Net Nüfus Yoğunluğu" Bu Emirnamenin 13'üncü maddesinin (8)'inci fıkrasında belirtilen tanımı anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

"Otopark" Bu Emirname amaçları bakımından, Emirnamenin 26'ncı maddesinin (11)'inci fıkrasında belirtilen tanımı anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Ön İmar Sınırı" Bu Emirname amaçları bakımından, bu Emirnamenin 3'üncü maddesinin (1)'inci fıkrasında belirtilen ve Esas Yasa'nın 11'inci maddesinin (1)'inci fıkrası kuralları uyarınca çizilen sınırı anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Planlama Makamı" Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen makamı anlatır.

"Planlama Onayı" Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

"Parsel" Tapu haritalarında gösterilen, ve taşınmaz mal olan arsa ve arazileri anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Parselleme" Bu Emirname amaç ve kapsamı bakımından, herhangi bir başka yasa ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, herhangi bir arazinin, üzerine bina ve/veya yapı ve inşaat ve/veya Esas yasada tanımlanan ve bu Emirnamede belirlenen yapılabilecek diğer gelişme kapsamında olan gelişmeleri yapmak ve/veya bu amaçlarla kullanmak ve/veya üzerinde herhangi bir başka tasarrufta bulunmak üzere yol, su, elektrik ve benzeri türde altyapısı yapılarak, birden fazla arsaya bölünerek arazinin yapısında yapısal değişiklik yapılmasını anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Planlama Alanı" Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, bu Emirname'nin 4'üncü maddesinin (3)'üncü fıkrasında belirtilen haritalarda gösterilen, Planlama Makamı tarafından, Beyaz Bölge diye anılan, 1974 öncesi Girne Belediyesi Eski sınırlarını içeren alanı anlatır.

FASIL 50
15/1980

"Reklam" Reklamların Teşhiri (Denetimi) Yasası'nın 2.maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

"Sanayi" Bu Emirname amaçları bakımından, çamaşırhane, dökümhane, herhangi bir üretim için fabrika, içine eşya koymak için ambar ve diğer başka benzeri faaliyet için her türlü binanın yapımı ve bu amaçlarla herhangi bir binanın ve/veya arsanın veya arazinin kullanımını anlatır. Her türlü imalat sanayi, depolama ve toptan satış yeri, inşaat, sanayi olarak kabul edilir. Ancak, inşaat, inşaat halindeki binayı anlatmaz.

"Sende Katı" Zemin katta yardımcı ve zemin kata bağımlı alan olarak kullanılan alanları anlatır.

"Sıfır Kodu" Eğimli arsa ve arazilerde doğal zeminin her noktasını, düz arsalarda ve arazilerde ise cephe aldığı yolu anlatır. Eğimi yüzde beşe (%5) kadar olan arsa ve araziler düz olarak kabul edilir. Ancak binanın hiç bir noktası, doğal zeminden 1.20 metreden (4 ayaktan) fazla yükselemez.

FASIL 96
14/1959
67/1963
16/1971
31/1976
18/1979
47/1984

"Tadilat" Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

"Tarım" Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

"Taşınmaz Mal" Taşınmaz mal (Tasarruf, Kayıt, Kıymet Takdir) Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

"Ticaret Kullanımı" Başka herhangi bir Yasadaki ve Tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu Emirname amaçları bakımından, binanın, alım, satım yapmak, hizmet üretmek, sunmak, satmak amacı ile, kullanılmasını anlatır. Gıda, gazete bayi, giyim ve ayakkabı, ev eşyası, diğer gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler, supermarketler, hizmet ticareti, benzinci ticaret olarak kabul edilir. Boş dükkanlar, ticaret kullanımı amacı ile yapılmış bina olarak kabuledilir.

"Toplam İnşaat Alanı" Herhangi bir parselde sıfır kodu üzerinde yapılabilecek toplam inşaat Alanını anlatır. Arazilerde yapılabilecek toplam inşaat Alanı, gerekli yeşil alan ve yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"Toplumsal Hizmet Kullanımı" Bu Emirname amaçları bakımından, toplumsal yaşamın sürdürülebilmesini, toplumun refahını, sağlığını, ve eğitimini sağlamak amacı ile sunulan eğitim, sağlık, ibadet ve benzeri hizmetler için bina ve/veya arsa veya arazinin kullanılmasını anlatır.

"Turizm Kullanımı" Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen "Turizm Konaklama Tesisini" anlatır. Bu Emirname amaçları bakımından, otel-apartmanı, bangalovu ve tatil köyünü kapsamaz.

"Turistik Pansiyonlar" 2003 Oteller Tüzüğü'nde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Yardımcı Kullanım Alanları" bu Emirname'nin 17'inci maddesinin (2)'inci fıkrasında belirtilen tanımı, anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Yaya Yolu" Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, itfaiye, ambulans, polis aracı, çöp aracı ve benzeri hizmet araçlarının geçebilmesine olanak verecek genişliğe sahip ve en az 2.4 metre olan, yaya ve/veya bisiklet ulaşımının yapıldığı yolu anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Yol Boyu Otopark" yola paralel ve yola giriş çıkış noktalarının kontrollü olarak düzenlendiği, gelişmenin yapıldığı parsel içinde yoldan cephe alan yönde tasarlanan otoparkı anlatır.

R.G.SAYI:166
29.09.2005
EK III
AE:552

"Yeni İnşaat" boş ve/veya geçerli bir izin ve/veya Planlama Onayına bağlı olarak yıkım sonucunda boşalan herhangi bir parsel üzerinde, bu Emirname'nin GBBK2 sayılı haritada gösterilen kullanım amaçlarından herhangi biri veya bir kaçına yönelik, yapılan inşaat faaliyetleridir.

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

"Yeşil Alan" GBBK2 sayılı haritada koyu yeşil ve açık yeşil olarak gösterilen ve bu Emirname amaçları bakımından, toplumun yararlanmasına dinlenmesine, gezmesine, eğlenmesine, çocukların oynamasına ayrılan ve bu amaçlarla kullanılan ve/veya Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullarla, düzenlenebilen piknik alanları, park, kıyı alanlarını ve benzeri diğer alanları anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Yeterli Yol" Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, uzunluğu, malzemesi ile sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt aracı ve/veya yaya ulaşımını ve erişimini sağlayan, genişliği en az 6 metre olan ve altyapısı mevcut olan en az bir kamu yoluna bağlanan, kamuya ait yolu anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Yetkili Makam" Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

"Yıkım" Herhangi bir binanın bir kısmının veya tamamının, Planlama Makamının uygun görmesi halinde ortadan kaldırılmasını anlatır.

"Yükseklik", Yollar ve Binalar Tüzüğü'ndeki tanımı; anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

EKLI YASALAR
CILT I
SAYFA 307
VE R. G.
EK III
14.10.1954
20.1.1955
23.6.1955
2.6.1956
7.2.1957
14.3.1963
20.8.1982

"Zemin Kat" Yollar ve Binalar Tüzüğü'nün 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

AMAÇ

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

55/1989

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

3. Bu Emirnamenin amacı, kamu yararı için;

- (1) Çevrede var olan doğal ve insan yapısı kaynakların korunarak, yeniden kullanılmasını sağlamak, kaynakların tüketilmesini önleyerek, kaynakların ve kentin kaldırabileceği bir kentsel gelişmenin gerçekleştirilmesini sağlamak;
- (2) İmar Yasası uyarınca, yaygın ve hızlı gelişmeyi denetim altına alarak hedef ve ilkelerini belirlemek;
- (3) Konut alanlarının bütünlüğünü korumak, bunu tehlikeye sokan, tehdit eden, bozan, sanayi depolama, her türlü artık, radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemenin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik ve benzer diğer konut dışı kullanımların yayılmasını önlemek, denetlemek,
- (4) Bölgede İmar Planı hazırlanana kadar geçecek sürede, bölgedeki yaşam kalitesinin düşmesine engel olmak;
- (5) Girmelilerin yaşamlarını bölgelerinde sürdürmelerine olanak sağlamak;
- (6) Nüfus ve konut yoğunluğunu, kentin ve kaynakların kaldırabileceği makul bir seviyede tutmak;
- (7) Kentin silüetini, ölçeğini korumak.”
- (8) Yeşil alanların, bitki örtüsünün estetik değerlerin yok olmasını önlemek ve
- (9) Yukarıda belirtilenleri sağlamak için, "Gelişmeleri" düzenlemek ve denetlemektir.

RG SAYI 166
EK III
29.9.2005
AE:552

RG.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

- 3A.(1) Emirname Eski Girne Belediye sınırlarını kapsayan ve bu Emirnamemaksatları bakımından "Girne Beyaz Bölge" olarak adlandırılan alanda, sağlık, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli ve yaşanabilir yaşam alanları yaratılması ana hedefine yönelik olarak mevcut doğal kültürel kaynakları koruyarak gelecekteki gelişmelere genel bir planlama çerçevesi çizer. Emirname metni 1/5000 ölçekli **GBBK1, GBBK2 ve 1/500, 1/2500** ölçekli Tapu Haritaları ile birlikte anılıp bir bütün oluşturur.
- (2) Bu Emirname ile belirlenen Ön İmar Sınırı ile bu sınır içerisindeki bölgeleri gösteren ve Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü

GBBK1, GBBK2 olarak isimlendirilen haritalar, ile (3)'üncü fıkrada belirtilen haritalar, çalışma saatleri içerisinde, Girne Belediyesi ve Şehir Planlama Dairesi'nde ilgilenenlerin incelemesine açık bulundurulur.

ÖN İMAR SINIRI

4. (1) Planlama Makamı tarafından, Beyaz Bölge diye anılan 1974 öncesi, Girne Belediyesi Eski sınırlarını içeren ve aşağıdaki (3)'üncü fıkrada belirtilen haritalarda gösterilen alanı çevreleyen bir "Ön İmar Sınırı" çizilir.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca çizilen Ön İmar Sınırı içerisinde yapılabilecek gelişmeler ile ilgili olarak uygulanacak koşul ve kurallar bakımından, bu Emirname uyarınca A, B, C olarak isimlendirilen, farklı bölgeler belirlenir.
- (3) Bu Emirname ile belirlenen Ön İmar Sınırı ile bu sınır içerisindeki bölgeleri gösteren ve Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü GBBK1 VE GBBK2 olarak isimlendirilen haritalar, ile (4)'üncü fıkrada belirtilen haritalar, çalışma saatleri içerisinde, Girne Belediyesi ve Şehir Planlama Dairesi'nde ilgilenenlerin incelenmesine açık bulundurulur.
- (4) GBBK1, GBBK2 sayılı haritalar, herhangi bir ölçü ve/veya mülkiyet sınırları ile ilgili olarak esas alınmaz, bunlara dayanarak hak iddia edilemez. Mülkiyet sınırları ve ölçü ile ilgili olarak, bölgeleri gösteren Tapu haritalarına başvurulur.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

II. KISIM

A, B, C BÖLGELERİNDE YAPILABİLECEK "GELİŞMELER" VE İLGİLİ KURAL VE KOŞULLAR

YAPILABİLECEK GELİŞMELER

5. (1) Bu Emirname amaçları bakımından, 4'üncü maddenin (3)'üncü fıkrasında belirtilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, bu bölgelerin herbiri için belirlenmiş bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, tarımsal faaliyet, her türlü artık, radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemenin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik, sanayi ve/veya depolama amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğinden başka, Esas Yasada belirtilen tüm diğer gelişmeler yapılabilir.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen yapılabilecek gelişmeler, yukarıdaki 3'üncü maddede belirtilen amaçlara, gelişmenin ilgili olduğu parselin bulunduğu, GBBK1 sayılı haritada gösterilen bölgelerle ilgili, bu Emirnamenin kural ve koşullarına ve bu bölgelerde yer alabilecek, GBBK2 sayılı haritada gösterilen kullanım amacına aykırı olarak yapılamaz.
- (3) Yukarıdaki (2)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak, konut kullanımı amaçlı gelişmeler 10'uncu maddede belirtilen Bina Toplam Alanı Oranı ve Bina Taban Alanı Oranı ile 13'üncü madde kurallarına uygun olarak, her bölge için belirlenen net nüfus yoğunluğu esas alınarak düzenlenir.

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:67
18.6.2003

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

- (4) Yukarıdaki (2)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak, konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerde, Bina Toplam Alanı Oranı (B.TOP.O) ve Bina Taban Alan Oranı (B.TAB.O) esas alınır.
- (5) Karışık kullanım amaçlı gelişmelerde, Bina Toplam Alanı Oranı ve Bina Taban Alanı Oranı ile, nüfus yoğunluğunun birlikte uygulanması esastır.

BAKIM ÖNARIM

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

6. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, GBBK1 sayılı haritada gösterilen, B bölgesi hariç, diğer tüm Bölgelerdeki mevcut tüm binalarda,
 - (a) Çatı aktarma,
 - (b) Boya badana,
 - (c) Döşemenin iyileştirilmesi ve sağlamlaştırılması,
 - (d) Kapı ve pencerelerinin iyileştirilmesi,
 - (e) Genel olarak binanın taşıyıcı sisteminin sağlamlaştırılması, iyileştirilmesi, ve
 - (f) Benzeri, hertürlü bakım onarım yapılabilir.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

- (2) Yukardaki (1)'inci fıkrada belirtilen GBBK1 sayılı haritada B bölgesi olarak gösterilen alanlarda, mevcut malzeme kullanılarak veya mevcut özgün malzemenin şekil ebat ve cinsine uygun olarak yapmak koşulu ile yukardaki 6'ncı maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen her türlü bakım onarım yapılabilir. Bu Emirnamenin 14'üncü maddesi kuralları uygulanır.

TADİLAT

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

7. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, GBBK1 sayılı haritada gösterilen, B bölgesi hariç, diğer tüm bölgelerde binaya kat eklemeyen dış görünümünü değiştirmeden, bir binayı mevcudundan fazla bağımsız birime bölme ve kullanım değişikliğine bağlı olmaksızın her türlü tadilat yapılabilir. Birden fazla bağımsız birime bölme ve kullanım değişikliğine yönelik tadilatlarla ilgili olarak bu Emirnamenin 9'uncu maddesi kuralları uygulanır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

- (2) Yukardaki (1)'inci fıkrada belirtilen B bölgesinde binanın özgün iç ve dış mimarisini değiştirmemek koşulu ile yukardaki 7'inci maddenin (1)'inci fıkrası kurallarına uygun olarak tadilat yapılabilir. Emirnamenin 14'üncü maddesi kuralları uygulanır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

8. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, B bölgesi hariç, diğer tüm bölgelerde,mevcut bir binaya, aşağıdaki 10'uncu maddede, GBBK1 sayılı haritada gösterilen bölgelerin her biri için belirtilen Bina Toplam Alanı Oranına, bina kat sayısı ve bina yüksekliği ile ilgili kurallara ve gerekli görmesi halinde, Planlama Makamınca, binanın dış görünüşü ve estetiği ile ilgili belirlenecek koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılabilir.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

- (2) B bölgesinde ise 8'inci maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen koşullara ek olarak binanın mimari özelliği, özgün mimari planı, özgün mimari görünüşü, cephe özellikleri dikkate alınarak kat eklemesi yapıp yapılmayacağına karar verilir.

**BİNA BÖLME
BİRDEN FAZLA
BAĞIMSIZ
BİRİME BÖLME
VE KULLANIM
DEĞİŞİKLİĞİNE
YÖNELİK
TADİLAT**

RG.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

9. (1) Herhangi bir konutun bölünerek birden fazla konuta dönüştürülmesine yönelik tadilat ile ilgili gelişmenin yapıp yapılmayacağına,
(a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği;
(b) Gelişmenin ilgili olduğu parselin bulunduğu bölge ile ilgili öngörülen net nüfus ve net konut yoğunluğuna uygun olup olmadığı;
(c) Otopark alanları;
(d) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi;
(e) Ulaşılabilirlik olanakları;
(f) Diğer benzeri başka hususlarla ilgili değerlendirmeye göre karar verilir.
- (2) Herhangi bir işyerinin birden fazla işyerine bölünmesi; herhangi bir Konutun veya işyerinin tadil edilerek, işyeri veya konuta dönüştürülmesi şeklindeki kullanım değişikliği; herhangi bir konutun bir odasının veya tümünün tadil edilerek dükkan veya diğer başka konut dışı kullanım amacına yönelik kullanım değişikliği ile ilgili gelişmenin yapıp yapılmayacağına,
(a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği;
(b) Konut dışı kullanım değişikliği amacı ile bölme ve tadilat ile ilgili gelişmelerde, ilgili kullanıma olan gereksinim;
(c) Gürültü, kirlilik;
(d) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi;
(e) Otopark alanları; ve
(f) Diğer benzeri başka hususlarla ilgili değerlendirmeye göre karar verilir.
- (3) B bölgesinde, yukardaki (1)'inci fıkra kuralları uygulanır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

YENİ İNŞAAT

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:212
21.12..2010
EK III
AE:765

R.G.SAYI:73
09.05..2011
EK III
AE:247

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

- 10.(1) Emirnamenin yukarıdaki 4'üncü maddesi uyarınca çizilen "Ön İmar Sınırı" içerisindeki alanda, bu Emirnamenin maddelerinde ve bu maddenin aşağıdaki fıkralarında, GBBK1 sayılı haritada sınırları gösterilen bölgelerin herbiri için, GBBK2 sayılı haritada gösterilen, bu bölgelerde yer alabilecek arazi kullanımı amacına uygun olarak, ayrı ayrı belirlenen kural ve koşullar ile bunlara ek, bu Emirnamenin 32'inci maddesi uyarınca, Planlama Makamının uygun göreceği diğer başka kural ve koşullara uygun olarak, yeni inşaat yapılabilir.
- (2) Sınırları yukarıdaki 4'üncü maddesinin (3)'üncü fıkrasında belirtilen GBBK1 sayılı haritada gösterilen ve A Bölgesi olarak isimlendirilmiş bölgelerde, tarımsal faaliyet, her türlü artık, radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemenin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik sanayi ve/veya depolama amaçlı kullanımların dışındaki diğer arazi kullanımına yönelik yeni inşaat amaçlı gelişmeler yukardaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak,
(a) GBBK1 haritasında A bölgesi olarak belirlenmiş alanlarda bina taban alanı oranının %40'ı, bina toplam alanı oranının 1,60/1'i, aşmaması,
(b) Binanın herhangi bir noktasındaki yüksekliğinin, aşağıdaki (3)'üncü fıkranın (c) bendinde belirtilen yüksekliği aşmaması,

- (c) GBBK1 haritasında taralı olarak gösterilen kıyı bölgelerinde, Esas Emirnamenin 12'inci maddesi uyarınca belirlenecek koşullara uyulması,
- (d) Esas Emirnamenin 13'üncü maddesinin A bölgesi için belirlenen net nüfus ve net konut yoğunluğunu aşacak bir yapılaşma ve/veya nüfus yerleşmesine olanak sağlayacak şekilde olmaması, bu Emirnamenin diğer maddelerinde belirtilen diğer başka kural ve koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilir.

R.G.SAYI:73
09.05..2011
EK III
AE:247

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

- (3) Yukarıdaki (2)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen yapı açısı ile maksimum bina yüksekliği
- (a) Parselin yola olan cephesinde, cephe aldığı yol genişliği ile yapılacak binanın persel hududundan çekilişinin toplamının tanjant 55(1.42) ile çarpıla, **{1.42*(yol genişliği+bina çekilişi)}**
- (b) Parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde,
- (i) Yapılacak binanın persel hududundan 10 ayak (3 metre) çekiliş yapılarak tasarlanması durumunda cephe aldığı yol genişliği tanjant 55 (1.42) ile çarpılarak, **(1.42*yol genişliği)**
- (ii) 10 ayaktan fazla çekiliş yapılarak tasarlanması durumunda yol genişliği ile yapılacak binanın persel hududundan çekilişinin, 10 ayak (3 metre) çekiliş farkı ile toplamının tanjant 55 (1.42) ile çarpılarak **{1.42* (yol genişliği+bina çekilişi – 10 ayak(3 metre))}**
- (iii) Yukarıdaki (b) bendinin (i) ve (ii) paragraflarında belirtilen yol genişliği **her durumda 36 ayak (yaklaşık 11 metre)** olarak varsayılarak, hesaplanır.
- (c) Ancak A bölgesinde hiç bir durumda bina kat sayısı;
- (i) GBBK1 haritasında belirlenmiş ana caddelerden cephe alan arsalarda **7 katı (25,00 metreyi)**,
- (ii) GBBK1 haritasında belirlenmiş ana caddeler dışındaki diğer tüm yollardan cephe alan arsalarda **5 katı (20,00 metreyi)**, Aşamaz.

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

- (4) Sınırları yukardaki 4'üncü maddesinin (3)'üncü fıkrasında belirtilen GBBK1 sayılı haritada gösterilen ve B Bölgesi olarak isimlendirilmiş bölgelerde, tarımsal faaliyet, her türlü artık, radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemenin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik sanayi ve/veya depolama amaçlı kullanımların dışındaki diğer arazi kullanımına (karışık kullanım) yönelik yeni inşaat amaçlı gelişmeler yukardaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak,
- (a) Bölgede bulunan binaların, kütlesi, ölçeği, kat sayısı, yüksekliği, bina cephe genişliği, açıklıkları, kapı pencere oranları, bina cephe özellikleri , görünümü, malzemesi ve benzeri mimari karakter özellikleri dikkate alınarak belirlenecek özel kural ve koşullara uyulması,
- (b) Bina Taban Alanı Oranının %50'yi Bina Toplam Alanı Oranının

- 1.00/1'1 aşmaması,
(c) Bina kat sayısının 2(iki)'yi, bina yüksekliğinin 7.50 metreyi (25 ayak) aşmaması,
(d) Esas Emirnamenin 13'üncü maddesinde B bölgesi için belirten nüfus yoğunluğunu aşacak bir yapılaşma ve/veya nüfus yerleşmesine olanak sağlamaması,
bu Emirnamenin diğer maddelerinde belirtilen diğer başka kural ve koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilir;

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

- (5) Sınırları yukardaki 4'üncü maddesinin (3)'üncü fıkrasında belirtilen GBBK1 sayılı haritada gösterilen ve C Bölgesi olarak isimlendirilmiş bölgelerde, tarımsal faaliyet, her türlü artık, radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemenin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik sanayi ve/veya depolama amaçlı kullanımların dışındaki diğer arazi kullanımlara yönelik yeni inşaat amaçlı gelişmeler, yukardaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak,

R.G.SAYI:73
09.05..2011
EK III
AE:247

- (a) Bina Taban Alanı Oranının %40'i Bina Toplam Alanı Oranının 0.60/1'i aşmaması,
(b) GBBK1 haritasında taralı olarak gösterilen kıyı bölgeleri dışındaki alanlarında, Bina katsayısı 2 (iki)'yi, Bina yüksekliğinin 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması,
(c) GBBK1 haritasında taralı olarak gösterilen kıyı bölgelerinde, Esas Emirnamenin 12'inci maddesi uyarınca belirlenecek koşullara uyulması,

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

- (d) Esas Emirnamenin 13'üncü maddesinde, C bölgesi için belirlenen net nüfus ve net konut yoğunluğunu aşacak bir yapılaşma ve/veya nüfus ve konut yerleşmesine olanak sağlayacak şekilde olmaması,
(e) Turizm amaçlı gelişmelerde minimum parsel büyüklüğü 2000 metre kareden az olmaması ve

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

bu Emirnamenin diğer maddelerinde belirtilen diğer başka kural ve koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilir.

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

- (6) Yukarıdaki (2), (4) ve (5)'inci fıkralarda belirtilen, Bina Taban Alanı Oranı ve Bina Toplam Alan Oranı, Emirnamenin 13'üncü maddesine uygun olarak, bu bölge için belirlenecek, net nüfus ve net konut yoğunluğunu aşacak bir yapılaşmaya ve/veya nüfus ve konut yerleşmesine olanak sağlayacak şekilde kullanılamaz.

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

**TOPLUMSAL
HİZMET VE KAMU
KULLANIMI
AMAÇLI KAMU
BİNALARİ İLE
İLGİLİ YENİ
İNŞAAT**

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

- 11.(1) Okul, hastane, cami ve benzeri ibadet amaçlı toplumsal hizmet kullanımı; salhane, otopark ve benzeri kamu kullanımı; ve sinema, kütüphane ve benzeri eğlence kullanımı amaçlı, kamu binaları ile ilgili yeni inşaat, gelişmenin yapılacağı parselin bulunduğu, GBBK1 sayılı haritada gösterilen bölgeler için yukarıdaki 10'uncu maddede verilen, Bina Toplam Alanı Oranının altında, parsel büyüklüğüne bakılmaksızın, Planlama Makamınca belirlenecek her hangi bir orana uygun olarak yapılır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen amaçlarla yapılacak binanın yüksekliği, kullanım gereksinimine göre, Planlama Makamınca

belirlenir.

- (3) Bu madde amaçları bakımından "Kamu Binası", mülkiyetinin özel tüzel kişi ve kamu tüzel kişi veya gerçek kişiye ait olup olmadığına bakılmaksızın, kamu tarafından kullanılmaya açık, otopark, sinema, tiyatro, kültür merkezi, okul, ve benzeri eğitim kurumu, hastane, cami, ve benzeri ibadet yerleri ile bu gibi benzeri diğer binaları anlatır.

**KIYI
BÖLGELERİNDE
YAPILAŞMA**

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

- 12.(1) Bu Emirname amaçları bakımından, A ve/veya C olarak isimlendirilmiş bölgelerin, GBBK1 sayılı haritada taralı olarak gösterilen alanlarında yeni inşaata yönelik gelişmeler, Esas Emirnamenin 10'uncu maddesinin (2)'inci ve (5)'inci fıkralarında bu bölgeler için belirtilen kullanım amaçlarına uygun olarak yapılabilir.

- (2) Planlama Makamı, ekolojik, topografik yapıyı ve yapılaşma durumunu dikkate alarak, kıyı bölgelerinde bu bölgelerle ilgili Esas emirnamenin 10'uncu maddesinin (2)'inci ve(5)'inci fıkralarında belirtilen bina yüksekliği, bina kat sayısı, ile ilgili kurallardan daha az kurallardan daha az kurallar öngörülebilir ve/veya binanın, dış görünümü, parsel üzerindeki konumu ve kıyı çizgisinden uzaklığı ve benzeri başka hususlar ile ilgili özel koşul koyabilir.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

**NÜFUS
YOĞUNLUĞU
AİLE
BÜYÜKLÜĞÜ**

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

- 13.(1) Bu Emirname amaçları bakımından, konut kullanımı amaçlı yeni inşaata ve/veya tadilata ve/veya kat eklemesine ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde arsaya düşen kişi ve/veya konut sayısı aşağıdaki (2)'inci fıkrada, her bölge için belirlenen net nüfus ve net konut yoğunlukları esas alınarak, buna göre düzenlenir.

- (2) (a) Net Nüfus Yoğunluğu,
(i) **A bölgesinde, 460 kişi/hektardan,**
(ii) **B bölgesinde, 250 kişi/hektardan,**
(iii) **C bölgesinde, 150 kişi/hektardan fazla olamaz.**
(b) Net Konut Yoğunluğu,
(i) **A bölgesinde, GBBK1 haritasında belirlenmiş ana caddelerde 167 hane/hektardan,**
(ii) **B bölgesinde, 90 hane/hektardan,**
(iii) **C bölgesinde, 55 hane/hektardan fazla olamaz.**
(3) **Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,75 kişi/hane** olarak kabul edilir.
(4) Yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen net nüfus ve net konut yoğunluğu hesaplamalarında **A bölgesinde kişi başına brüt bina alanı 35 metre kare, B ve C bölgelerinde 40 metre kare** olarak varsayılmıştır.
(5) Bu emirname amaçları bakımından **asgari konut büyüklüğü brüt 60 metre kareden az olmaz.**

- (6) Yurt kullanımını amaçlı yeni inşaat ve/veya tadilata ve/veya kat eklemesine **ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde kullanım ihtiyacına bağlı olarak çevresindeki konut alanlarının bütünlüğünü etkilememesi, rahatsız etmemesi koşulu ile, yukarıdaki (2)'inci fıkranın (a) bendinde belirtilen net nüfus yoğunluklarının üzerinde bir yoğunluk değeri verilebilir.**
- (7) (a) Bu Emirname amaçları bakımından, Net Nüfus Yoğunluğu, net arsa alanındaki nüfus yoğunluğu ile ilgilidir. Buna göre, 10000 metre kareye eşit bir hektarlık bir alanda yaşaması gereken nüfusu anlatır. Tüm yollar, yeşil alanlar ve benzeri kamuya ayrılan alanlar, ve konut dışı kullanım alanları, boş alanlar, net nüfus yoğunluğu hesaplanmasında dikkate alınmaz.
- (b) Net nüfus yoğunluğu, arsalarda, birim arsa, arazilerde ise tüm yol yeşil alan ve benzeri kamuya ayrılacak alanlar ile yukarıdaki (a) bendinde belirtilen diğer alanlar ayrıldıktan sonra, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.
- (c) Net nüfus yoğunluğunda, hektara düşen kişi sayısı ve/veya arsaya düşen kişi sayısı esas alınır ve birlikte değerlendirilirler.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

**ÇATILARDA
EĞİM VE
YÜKSEKLİK**

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

14. (1) Eğimli çatı yapılması halinde çatı yüksekliği bina yüksekliği dışında kalır. Bu yükseklik, Esas Emirnamenin 10'uncu maddesinde, ilgili bölge için verilen bina yüksekliğini 2.20 metreden fazla aşamaz.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkraya uyarınca yapılacak çatıların eğimi, yüzde otuz üç (%33)'ü geçemez. Eğim saçak ucundan hesaplanır.
- (3) Eğimli çatılarda oluşacak çatı arası mekanı bağımsız, yaşanabilir hacim olarak düzenlenemez. Bu kısımlar ancak su deposu, ve benzeri amaçlar için kullanılabilir.
- (4) Çatı, bölgenin ve kentin genel karakterine ve binanın konumu ve gereksinimine uygun olarak yapılır.
- (5) Bu madde amaçları bakımından, Planlama Makamını, çatı seki ve yüksekliği ile ilgili olarak özel koşullara uyulmasını isteyebilir.

**MERDİVEN
KULESİ**

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

15. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, B bölgesi dışındaki diğer tüm bölgelerde yapılacak binalarda, merdiven kulesi merdivenin izdüşümünden daha büyük yapılamaz, yüksekliği 22'inci maddede verilen bina yüksekliklerini, su depolarının ve güneş ısıtıcılarının gizlenmesi için yapılacak düzenleme gereklerinin dışında 2.30 metreyi aşamaz. Su depolarının ve güneş ısıtıcılarının gizlenmesi için yapılacak düzenlemelerin, 2.30 metrenin üzerinde gerektirdiği yükseklik Planlama Makamınca belirlenir.
- (2) B bölgesinde merdiven kulesi yapılamaz.

BİNA TOPLAM ALANI ORANI

RG SAYI 166
EK III
29.9.2005
AE:552

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

16. (1) Bu Emirname amaçları bakımından, Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, yapılacak yeni inşaatlarda, sıfır kotu oranı üzerinde kalan ve 1.20 metre'den yüksek her türlü kullanım Alanı Bina Toplam Alanı Oranı ve Toplam İnşaat Alanı içerisinde hesaplanır.
- (2) Zemin katta boşluklu veya boşluksuz, duvarlarla oluşturulan alanların parsel toplam alanının %5'ini aşmayan kısmı Toplam İnşaat Alanından sayılmaz. Ancak ahsap pergolalarla aydınlıklar bu kuralın dışındadır.
- (3) 26'ncı madde uyarınca, 2.55 metre yüksekliğinde otopark amacı ile bina altında yapılan kapalı alanlar, Bina Toplam Alanı Oranı ve/veya Toplam İnşaat Alanından sayılmazlar.
- (4) Parsel toplam alanının %5'ini aşmayan alana sahip üstü kapalı balkonlar inşaat toplam alanından sayılmaz.

YARDIMCI ALANLAR VE BİNALAR

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

RG SAYI 166
EK III
29.9.2005
AE:552

17. (1) Yardımcı kullanım alanlarının esas bina kütlesi içinde, genellikle bodrum katlarında çözümlenmesi esastır. Ancak aşağıdaki (3)'üncü fıkra kuralına uygun olarak, yardımcı kullanım alanları düzenlenebilir..
- (2) Bu Emirname amaçları bakımından, "Yardımcı Kullanım Alanları", bir konut hanesi veya konutla birlikte konut dışı kullanımlara yönelik gelişmelerin yapılabildiği bölgelerde, konutla birlikte konut dışı bir kullanımın bulunduğu binalarda, esas binanın kullanımı ile ilişkili ve buna bağımlı, tuvalet, mutfak, depo, kiler, çamaşırılık, kömürlük, kalorifer odası ve benzeri alanları anlatır.
- (3) Planlama Makamının uygun görmesi halinde, yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen amaçlarla, Esas Emirname 10'uncu ve 20'inci madde kurallarına uygun olması koşulu ile yardımcı bina yapılabilir.
- (4) 18. madde (3) fıkra kapsamındaki alanlarda, bu emirnamenin 2'inci maddesinde belirtilen amaçlara yönelik yapılacak gelişmeler binanın dış cephelerine dayanamaz ve her konut ve/veya konut dışı kullanım için net alanı 2.5 metreyi aşamaz.
- (5) Çöp depolama odalarının yerleri Planlama Onayı aşamasında çözümlenecek ve Belediyenin göstereceği koşullara uygun olarak tasarlanıp inşaa edilecektir.

BİNA CEPHE UZUNLUĞU VE BİNALAR ARASI UZAKLIK

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

18. (1) Bu Emirnamenin amaçlarına uygun olarak, Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde birbirinin manzarasını havasını, güneşini, ışığını kesen, özel hayatın mahremiyetini olumsuz etkileyen, iç içe, bir birini tekrarlayan bina yerleşme düzeninden oluşan yaşam alanlarının oluşmasının engellenmesi için aşağıdaki fıkralarda belirtilen kurallara uygun olarak gerekli düzenlemeler yapılması esastır.
- (2) (i) Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, tan. 55 hesaplanırken her bir bina arasında çizilecek hayali çizgi, parsel hududu kapsamında değerlendirilir. Ve aradaki

mesafe Esas Emirnamenin 10'uncu maddesinin (3)'üncü fıkrasının (b) bendinde belirtildiği şekilde hesaplanır.

(ii) Ancak bu emirname yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış planlama onayına uygun olarak inşaat izni almış olan gelişmelerde iki bina arası mesafe hesaplanırken, bu emirname öncesi alınmış planlama onayına uygun olarak inşaat izni alan gelişmenin kat yüksekliğine bakılmaksızın hayali parsel çizgisine olan mesafesi **3,05 metre** olarak kabul edilir.

(iii) Zemin katın bitişik, üst katların ayrıık olduğu binalarda da mesafeler yukarıdaki (i) bendinde belirtildiği şekilde hesaplanır.

- (3) Bu emirnamenin 5'inci maddesinde belirtilen yapılabilecek gelişmeler, GBBK1 haritasında belirlenmiş ana caddelerden cephe alan parsellerde, binaların herhangi bir cephesinin uzunluğunun **35 metreyi**, ana caddeler dışında ise **25 metreyi** aşmaması esastır.
- (4) Ancak, Esas Emirnamenin 11'inci maddesinde belirtilen kamu binaları ve kullanım amacına uygun olarak daha geniş cephenin zaruri olduğu konut dışı kullanım türlerinde yukarıdaki (3)'üncü fıkrada belirtilen cephe uzunluklarından daha uzun bir cepheye izin verilebilir.
- (5) Parselin ebatlarına bağlı olarak yukarıdaki (3)'üncü fıkrada belirlenen asgari cephe genişlikleri nedeni ile taban alanı oranının veya toplam inşaat alanı oranının tamamının kullanılmadığı durumlarda arazi kullanım türüne bakılmaksızın, yakın çevredeki yapılaşmalar da dikkate alınarak daha uzun cephelere izin verilebilir.

BİNA YAKLAŞMA SINIRI

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

19. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde yapılacak binaların, parsel içerisindeki Bina Yaklaşma Sınırı, 3.05 metreden (10ayak) az olmaması koşulu ile Planlama Makamınca belirlenir.
- (2) Planlama Makamı, bina yaklaşma sınırını bina yüksekliğine göre Esas Emirnamenin 10'uncu maddesinin (3)'üncü fıkrası kurallarını esas alarak belirler.
- (3) Planlama Makamı konut dışı kullanımların yer alacağı bir parselde söz konusu bina yaklaşma sınırının yukarıdaki (2)'inci fıkra uyarınca belirtilenden fazla olmasını isteyebilir.

SENDE KATLARI

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

20. Bu Emirname amaçları bakımından, sendeli dükkan, bu Emirnamenin GBBK2 sayılı haritasında mavi-kahverengi taralı olarak gösterilen alanlarda konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerde yapılacak binalarda yer alabilecek ve Toplam İnşaat alanı dışında kalacaktır. Ancak sendeli dükkanları içeren binaların bulunduğu gelişmelerdeki söz konusu binaların cephelerinde, binanın durumuna göre iki katlı ise üç katlı olarak algılanmasını önleyecek şekilde estetik düzenlemeler yapılması koşuldur.

BODRUMLAR

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

21. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerdeki bodrumlar, cephe aldığı kamu yolundan 1.20 metre çekiliş yapmak koşulu ile parselin geriye

kalan kısmına yapılabilir. Bodrum katları sıfır kodu üzerinde 1.20 metreye kadar yükselebilir.

- (2) Bodrumlar, binanın yardımcı alanları ve/veya zemin ve/veya zemin üzerindeki diğer katlarda mevcut kullanımlarla ilişkili ve bunlara bağımlı olarak, depo, sığınak, otopark, turizm kullanım amaçlı binalarda, mutfak, diskotek v.b. amaçlarla kullanılabilir. Konut kullanımı ve/veya yaşama ve bu Emirnamede tanımlanmış konut dışı diğer kullanıma yönelik işyeri amacıyla, bağımsız olarak kullanılamazlar.

YIKIM

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

22. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, B bölgesi dışındaki diğer tüm bölgelerde, mevcut herhangi bir bina, yeni inşaata yönelik gelişme amacıyla yıkılabilir. Ancak, yıkımın yapılacağı parselde, çevresinde kirlilik ve tehlike meydana gelmemesi, için Planlama Makamı tarafından belirlenecek önlemler alınır.
- (2) (a) B bölgesinde mevcut herhangi bir binanın yıkılıp yıkılmayacağına, Planlama Makamınca, binanın yapısal durumu, mimari özellikleri, esas alınarak karar verilir.
- (b) Planlama Makamı yukarıdaki (a) bendinde belirtilen değerlendirmeyi yaparken, ilgili kuruluşlardan görüş alır.

İSTENMEYEN KULLANIMLAR

23. (1) (a) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde, konut alanı olup, olmadığına bakılmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girmesinden sonra, turistik amaçlı olmayan pansiyon, depolama, ambar, makinist ve her türlü ototamir atölyesi, mobilya imalatı, artıkların veya malzemenin depolanması amacı ile arsa veya arazinin kullanılması, v.b. her türlü faaliyet veya bu faaliyet amacı ile ilgili her türlü yapı ve inşaat ve bu amaçla kullanım değişikliği yapılamaz;
- (b) Pansiyonlar için Turizm Bakanlığından onay alma koşulu aranır. Bu tür mevcut güdültü, kirlilik yaratan kullanımlar genişletilemez, büyütülemez.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen istenmeyen kullanımların, bu Emirname'nin yürürlüğe girmesinden sonraki bir yıl içerisinde Ön İmar Sınırı dışında belirlenen veya belirlenebilecek başka bir alana çıkmalarını sağlamak için, bu gibi iş yerlerinin mevcut yerlerinde olmaları nedeniyle, caydırıcı nitelikte daha yüksek Belediye Meslek Vergisi veya İşletme Vergisi alınabilmesini sağlamak için, yürürlükteki mevzuatta gerekli düzenlemeler yapılabilir.

BÖLME VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

24. A, B veya C bölgelerinde 600 metre kare'den daha küçük alanı olan arsalarla böylece şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.

PARSEL BİRLEŞTİRMESİ

25. Bu Emirname amaçları bakımından, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği

tarihten sonra birden fazla parsel birleştirerek yapılacak gelişmelerde birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

- 25A. (1) Parselleme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, niteliği, yakın çevresi ile ilişkisi ve bütünlüğü dikkate alınarak,
- (a) Elektrik , haberleşme için trafo, su, atık su ,atık depolama ve benzeri kamusal altyapı amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya
- (b) Komşu parsellere ve/veya kamusal alanlara ve/veya sahil şeridinde ve/veya benzeri alanlara araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlantısı ve/veya otopark amaçları ile gerekli alanın ve/veya
- (c) Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak ve/veya bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan ihtiyacını için ve/veya ayırıcı yeşil bant oluşturmak ve/veya mevcut yeşil alanlarla bir bütünlük oluşturmak ve benzeri amaçlara yönelik parsel alanının %10'unun (yüzde on) yeşil alan olarak, kamuya devredilmek üzere ayrılması esastır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar çıktıktan sonra, kalan parsel alanının
- (a) 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (b) 6000 metre kareden az olduğu durumlarda, sadece dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarımı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (c) yukarıdaki (a) ve (b) bendlerine bakılmaksızın, parsel içerisinde ilk konut, telleme/taş duvar yapımına yönelik gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz. Ancak Parsel içerisine yapılacak 2 (iki)inci ve/veya daha fazla konuta ve/veya aşağıda (d) bendinde belirtilen kullanımlar dışındaki diğer kullanımlara yönelik gelişmelerde yukarıdaki (a) ve (b) bendleri uygulanır.
- (d) Yukarıdaki (a) ve (b) bendlerine bakılmaksızın, turizm, toplumsal hizmetler kullanım türlerinden sağlık dışındaki diğer kullanımlar ve kamu kullanımları amaçlı gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz.
- (3) Devletin merkezi veya yerel yönetim kurumları tarafından yapılacak yeni inşaatlarda, dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarımı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi için gerektirmedikçe, yukarıdaki (a) bendinin (iii)'üncü paragrafında belirtilen yeşil alan alınmaz.
- (4) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen kamusal alanların, nihayi tasvip almış arsadan alınması halinde, inşaat toplam alanı hesaplanırken, söz konusu alan ayrılmazdan önceki koçan alanı üzerinden hesaplanır.

R.G.SAYI:212
21.12..2010
EK III
AE:765

R.G.SAYI:212
21.12..2010
EK III
AE:765

OTOPARKLAR

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:166
29.09.2005
EK III
AE:552

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:166
29.09.2005
EK III
AE:552

26. (1) (a) Bu Emirname amaçları bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde geliştirilecek parseller içerisinde yapılacak binayı ve/veya parseli kullanacakların otopark gereksiniminin bina içinde ve/veya parselinde çözümlenmesi esastır.
- (b) Geliştirilecek parseller üzerinde yapılacak konut ve/veya konut dışı diğer kullanımlarla ilgili gerekli otopark alanı, kullanımın türü ve/veya alanı ve/veya kapasitesi aşağıdaki fıkralarda ilgili kullanım türlerine göre verilen kurallara göre belirlenir.
- (c) Ancak aşağıdaki fıkraların kurallarına uygun olarak, konut kullanımı amaçlı gelişmelerde otopark gereksiniminin tamamının, konut dışı kullanım amaçlarına yönelik gelişmelerde ise otopark gereksiniminin %80'inin kendi parselinde ve/veya kendi binası içinde çözümlenmesi esastır. Ancak gerekli otoparkın ayrılmadığı durumlarda ayrılmayan her otopark alanı için, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası uyarınca otopark harcı alınır. Parseldeki otopark ihtiyacının yarısı zeminde karşılanır.
- (2) (a) Ayrılacak otopark alanları, Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullara uygun olarak giriş, çıkış ve trafiği engellemeyecek şekilde düzenlenir ve çevresinde düzenleme yapılır.
- (b) Giriş çıkışlar ve dolaşım alanları dahil araba başına ayrılacak otopark alanı 20 metre kareden az olamaz
- (c) Büyük araçlar ve özürllülere ait araçlar için otopark yerinin yer ve alanı, Planlama Makamınca belirlenir.
- (d) Bu Emirname amaçları bakımından, "Büyük Araç", otobüs, kamyon ve benzeri motorlu veya motorsuz başka herhangi bir aracı anlatır.
- (3) Yukarıdaki (1)'inci ve (2)'inci fıkraların genelliğine uygun olarak. Konut kullanım amaçlı gelişmelerde, 140 metre kareye kadar alanı olan her konut için 1(bir) otoparklık alan, 140 metre kare ile 280 metre kare arasında değişen alanı olan her konut için 2(iki) otoparklık alan, 280 metre kareden büyük olan her konut için 3(üç) otoparklık alan ayrılır.
- (4) (a) Ticari kullanım amaçlı gelişmelerde, her 25 metre kare için 1araçlık otopark yeri, ayrıca 80 metre kareye kadar olan yardımcı depo için 1 otopark yeri ayrılır.
- (b) Ofis kullanımına yönelik gelişmelerde ise zemin katta her 25 metre kare için 1, üst katlarda ise her 35 metre kare için 1araçlık otopark yeri ayrılır.
- (c) Yukarıdaki (a) bendinde belirtilenlere bakılmaksızın, taksi, otobüs yazıhaneleri ve benzeri hizmet ticareti ile ilgili gelişmelerde, Planlama Makamınca uygun görüldüğü şekilde park yeri alınır. Ancak her halükarda ayrılacak otopark yeri kayıtlı araç sayısından az olamaz.
- (d) Ticari kullanım amaçlı gelişmelerde parsel içerisindeki otopark ihtiyacının en az %10'u kadar otopark "yol boyu otopark" şeklinde tasarlanır.
- (5) (a) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak eğlence kullanımı amaçlı gelişmelerle ilgili otopark alanı, eğlencenin türü, kapasitesi, yapılacak binanın alanı, gelişmenin yapılacağı arsanın

konumu, yollarla ilişkisi ve benzeri diğer hususlar dikkate alınarak belirlenir.

- (b) Ancak yukarıdaki (a) bendinin geneliğine uygun olarak ayrılacak otopark yerleri, lokanta, bar diskotek ve benzeri eğlence kullanımı amaçlı gelişmelerde, teras alanlar da dahil her 15 metre kare için 1(bir) otopark yerinden az olamaz.
- (c) Sinema, tiyatro amaçlı gelişmelerde her 5 seyirci sandalyesi için 1(bir) otoparklık alınır.
- (d) Stadyum, spor salonu ve benzeri eğlence kullanım amaçlı gelişmelerde, yukarıdaki (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, her 15 seyirci için 1(bir) otopark yeri ayrılır. Ancak otopark yerinin $\frac{1}{4}$ 'i (dörtte biri) büyük arabaların park etmesine ayrılır. Stadyum, spor salonu veya iki veya daha çok spor dalı için kullanılacak sahalarla ilgili gerekli otopark alanı, daha çok sayıda seyirci çekecek olan spor dalı esasına göre hesaplanır.
- (6) (a) Turizm kullanımı amaçlı gelişmelerle ilgili gerekli otopark alanı, tesisin yıldızı, yatak sayısı ve/veya oda sayısı, trafik yaratabilecek yan kullanım alanları ve gelişmenin yapılacağı parsellerin konumu, yollarla ilişkisi ve benzeri diğer hususlar dikkate alınarak, hesaplanarak ayrılır.
- (b) Yukarıdaki (a) bendinin geneliğine uygun olarak, ayrılacak otopark alanı, 5 yıldızlı oteller için oda sayısının %75'i ve/veya 4 oda için 3 otopark, 1 - 4 yıldızlı oteller için oda sayısının %50'si ve/veya 2 oda için 1 otopark, casino ve benzeri yan hizmet alanları için ise her 15 metre kareye 1 otopark yeri ayrılır.
- (c) Otellerde, lokanta, bar, kafeterya ve benzeri, otelin genel kullanımı için olan yerlerin, turizm konaklama tesisleri ile ilgili yürürlükteki mevzuatta, otellerin sınıfına göre belirlenen gereksinimden fazla olduğu durumlarda, bu tür kullanım alanları bağımsız gibi kabul edilerek, yatak ve/veya oda sayısına göre ayrılacak otopark alanına ek olarak, yukarıdaki (5)'inci fıkranın kurallarına göre otopark alanı ayrılır.
- (7) (a) İlk eğitim okullarında, her bir ders odası için 2 (iki) otoparklık alan, buna ek olarak büyük çaplı okul otobüslerinin yolcu alıp indirmesi için uygun bir yer ayrılır.
- (b) Orta veya yüksek eğitim kurumlarında her ders odası için 3(üç) otoparklık alan ve buna ek olarak okul veya kurumun büyüklüğüne göre otobüslerin yolcu alıp indirmesi için uygun bir yer ayrılır.
- (8) Hastahane ve yataklı kliniklerde tüm katların toplam alanlarının her 35 metre karesi için 1(bir) otoparklık alan ayrılır.
- (9) Bu maddenin kapsamadığı her hangi bir kullanım amaçlı gelişmeyle ilgili gerekli otopark yeri, benzeri kullanımlarla ilgili, bu madde kuralları dikkate alınarak belirlenir.
- (10) Planlama Onayı için Planlama Makamına yapılan başvuruya konu gelişmeyle ilgili parsel üzerine, bu maddenin yukarıdaki fıkralarında belirtilen kural ve/veya koşullara uyulmadıkça, yeni inşaat ve/veya mevcut binaya tadilat ve/veya kat eklemesi yapılamaz.

(11) Yürürlükteki diğer başka yasa veya tüzükteki kurallara bakılmaksızın, bu Emirname amaçları bakımından, “otopark” bir binayı ve/veya alanı, çeşitli amaçlar için kullanan gerçek ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için, ilgili binanın içinde ve/veya oturduğu parselde açık ve/veya kapalı olarak düzenlenen alanları anlatır.

(12) Bu madde kuralları uyarınca binanın bir kısmı olarak yapılan otoparklar bağımsız olarak, otopark amacı dışında kullanılamaz, devredilemez. Çözümünecek otoparklar anayola geri çıkış yapacak şekilde tasarlanamaz.

(13) Bu Emirname amaçları bakımından, bu Emirnamenin 10’uncu maddesinde belirtilen bina yüksekliklerini aşmamak koşulu ile bina altında yapılacak kapalı otoparklar toplam inşaat alanından sayılmaz. Bu tür otopark alanlarının doğal zemin üzerindeki yüksekliği 2.55 metreyi aşamaz.

(14) Öğrenciye yönelik yurtlarda her 4 (dört) yatağa bir otopark alanı ayrılır.

R.G.SAYI:166
29.09.2005
EK III
AE:552

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

R.G.SAYI:166
29.09.2005
EK III
AE:552

**GEÇİT HAKLARI
İLE GELİŞME
FASIL 224**

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

- 27.(1) Bu Emirnamenin amaçları ve ilkeleri bakımından, herhangi bir kamuyoluna bağlantısı bulunmayan ve Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında geçit hakkına sahip olan parseller üzerinde inşaata yönelik gelişmelerde, ambulans, itfaiye, polis aracı ve benzeri her türlü acil durum aracının parselde güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımının sağlanması esastır.
- (2) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, herhangi bir yeterli yola bağlantısı olmayan ve
- (a) (i) Uzunluğu 100 metreden fazla olan ve/veya
(ii) Genişliği 4 metreden daha dar olan ve/veya
(iii) 90 derece ve daha az köşe dönüşleri olan
- geçit hakkına sahip parseller üzerinde tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz
- (b) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, herhangi bir yeterli yola bağlantısı olan ve
- (i) Uzunluğu 100 metre veya daha az,
(ii) Genişliği 4 metre veya daha fazla,
(iii) 90 dereceden fazla köşe dönüşlerine sahip olan
- geçit hakkına sahip parseller üzerinde tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya tadilat yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (3) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış geçit hakları ile ilgili olarak, yukarıdaki (2)’inci fıkranın (b) bendinin (i), (ii) ve (iii) paragrafında belirtilen koşulların tümünün sağlanmasının mümkün olmadığı, ancak en az iki koşulun sağlandığı ve Planlama Makamının, yukarıdaki (1)’inci fıkra uyarınca parselde güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşım koşullarının yerine geldiğine kanat getirmediği durumlarda, sözkonusu parsel üzerinde, tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya tadilata yönelik gelişmeler yapılabilir. planlama onayı verilebilir.
- (4) Yukarıdaki (2)’inci fıkraya genelliğine bakılmaksızın ve bütünlüğünü bozmaksızın, Esas Emirname uyarınca tanınmış kazanılmış haklarda

dikkate alındığında tek haneli konut kullanımına yönelik olarak yapılması %70 ve üzerinde bir oranda geçit hakları ile tamamlanmış alanlarda, geçit hakları ile yapılaşmış parsellerin arasında kalmış parseller üzerinde , (2)'inci fıkrada belirtilen koşullar aranmaksızın, parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımın sağlanmasına yönelik olarak planlama makamı tarafından belirlenecek koşullarla, tek haneli konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.

REKLAMLAR

28. Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, reklamların ve tabellaların, yer alacağı binanın cephesi, yer alacağı parsel ve/veya binanın konumu 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 ve benzeri hususlarla ilgili özel koşullara göre düzenlenir ve yapılır.

ALTYAPI İŞLERİ VE YOL YAPIMI

29. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde, her türlü alt yapı işleri ve yol yapımı yapılabilir.

(2) Planlama Makamı, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen gelişmelerle ilgili olarak, ağaçlandırma, mevcut ağaçların korunması ve diğer başka uygun ve gerekli göreceği koşullara uyulmasını isteyebilir. Bu koşulları belirlerken Planlama Makamı ilgili kuruluşlardan görüş alabilir.

YEŞİL ALANLAR VE YEŞİL ALAN AMAÇLI ÇEVRE DÜZENLEMESİ

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:128

30. (1) Bu Emirname amaçları bakımından, Ön İmar Sınırının içerisindeki tüm bölgelerde GBBK2 sayılı haritada, açık ve koyu yeşil ile gösterilen yeşil alanlarda, yeşil alan kullanımı amacı ile Planlama Makamının uygun ve gerekli göreceği koşullarla çevre düzenlemesi yapılabilir.

(2) GBBK2 sayılı haritada açık yeşil olarak gösterilen kent parkı veya çocuk parkı olarak çevre düzenlemesi yapılacak alanlarda, bitki örtüsü ve/veya çocukların oynaması için gerekli araç gereçlerden, büfe, oturma ve dolaşım alanları, yüzme amaçlı olmayan havuz ve tuvaletten ve Planlama Makamınca belirlenecek benzeri başka bina yapılamaz.

(3) GBBK2 sayılı haritada koyu yeşil olarak gösterilen kıyı alanlarında, yeşil alan amacına uygun, yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca, Planlama Makamınca belirlenecek koşullarla gelişme yapılabilir.

AĞAÇLARIN KORUNMASI İLE İLGİLİ KURALLAR VE KOŞULLAR

31. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde geliştirilecek parseller ve/veya alanlar ve/veya yol kenarları üzerindeki mevcut ağaçlar kesilemez, ağaçları tahrip edici, kurumasına yol açabilecek faaliyet yapılamaz. Ancak mevcut ağaçlar, yapılacak gelişmeyi engellediğinin ve/veya tehlikeli veya kurumuş olduğunun, Planlama Makamınca Orman Dairesi'nin görüşlerinin de alınarak belirlenmesi halinde kesilebilir.

(2) Planlama Makamı, gelişmenin yapılacağı parselde ve/veya alanda

ve/veya yol kenarlarında hiç ağaç bulunmadığı ve/veya ağaç kesilmesine izin verildiği durumlarda, kesilenin yerine yeni ve/veya başka yeni ağaç dikilmesini isteyebilir.

**PLANLAMA
ONAYINDA
GELİŞMELERLE
İLGİLİ KURAL
VE KOŞULLAR**

R.G
EK III
SAYI: 377
10.9.1990

32. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde gelişmeler, GBBK2 sayılı haritada gösterilen kullanımlar ve bu Emirnamede belirtilmekte olan, gelişmelerle ilgili kurallara ve/veya buna ek olarak aşağıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen kurallar ile planlama onayı aşamasında Esas Yasa'nın 22'inci maddesi ve Planlama Onayı Tüzüğü'nün 25'inci maddesi kuralları uyarınca, Planlama Makamınca belirtilecek koşullara uygun olarak yapılır.
- (2) Planlama Makamı tarafından, yukarıdaki (1) fıkranın geneliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin, bunların bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirname'de belirtilmekte olan kurallara ve/veya koşullara, ek olarak, planlama onayı aşamasında, gelişmenin yapılacağı parselin konumuna, alanına, gelişmenin niteliğine ve benzeri diğer başka hususlara bağlı olarak gelişmelerle ilgili belirlenebilecek diğer başka genel ve/veya özel kural ve koşullara uyulması istenebilir.
- (3) Planlama Makamı, bu Emirnamenin 3'üncü maddesinde tanımlanan amaç ve kuralların genelliğini etkilemeksizin, bunların bütünlüğünü bozmaksızın, Emirnamenin amaçlarına bağlı olarak, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilenlere bağlı olarak Planlama Onayı aşamasında gelişmenin yapılacağı parselin konumu, çevresinin, sokağın, mahallenin özellikleri, yapılacak gelişmeye ilişkisi, gelişmenin niteliği ve benzeri diğer başka hususlara bağlı olarak, belirlenen kurallardan daha az veya daha çok bir deşerle ilgili kural ve koşula uyulmasını isteyebilir.

R.G.SAYI:67
18.6.2003
EK III
AE:419

**PLANLAMA
ONAYI VE
KAZANILMIŞ
HAKLAR**

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

33. (1) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren her türlü faaliyet planlama onayına bağlıdır.
- (2) Bu emirnamenin yürürlüğe giriş tarihinden önce Planlama Onayı ve buna uygun olarak inşaat izni almış, alınmış Planlama onayı süresi bitmeden önce planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaatla başlamış gelişmeler engellenemez.
- (3) Yukarıdaki (2)'inci fıkra uyarınca verilen süre içinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde bu süre uzatılabilir.
- (4) Bu emirnamenin yürürlüğe giriş tarihinden önce, planlama onayı ve/veya inşaat ruhsatı almış ve planlama onayı ve/veya inşaat ruhsatı süresi bu emirnamenin yürürlüğe giriş tarihinden önceki 3 ay veya sonraki altı ay içerisinde biten ve/veya bitecek olan planlama onayları, bu emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 2 ay içerisinde, planlama onayı süresinin uzatılması için planlama makamına başvurulması durumunda, planlama onayı bir defaya mahsus, 6 ay süre ile uzatılır.
- (5) Uzatılan planlama onayı süresi bitminden önce, inşaat iznine başvuruda bulunan gelişmelere 6 ay süreli inşaat ruhsatı verilir.

- (6) Yukarıdaki (2), (4) ve (5)'inci fıkraları uyarınca inşaat ruhsatı süresi bitmeden önce alınmış inşaat ruhsatına uygun olarak inşaat başlanmamış tasarı gelişmeler ile ilgili verilmiş planlama onayı ve inşaat izni iptal olur ve gelişme bu Emirname kural ve koşullarına tabii olur.

R.G.SAYI:17
08.02.2016
EK III
AE:110

- 33A.(1) Bu emirnamenin yürürlüğe giriş tarihinden önce, geçerli bir planlama onayı başvurusuna bağlı olarak Planlama Makamına yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp planlama onayı verilmemiş başvurular, Esas Emirname çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca Planlama Onayı almış ve planlama onayı süresi bitmeden önce alınmış planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaat başlanmış gelişmeler engellenemez.
- (3) Yukarıdaki (2)'inci fıkra uyarınca verilen süre içinde başlayan verilen süre içinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde bu süre uzatılabilir.
- (4) Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca Planlama Onayı almış ancak planlama onayı süresi bitmeden önce alınmış planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak inşaat başlanmamış tasarı gelişmeler ile ilgili verilmiş planlama onayı ve inşaat izni iptal olur ve gelişme bu Emirname kural ve koşullarına tabii olur.

ÇEVRE KORUMA
PLANI ALANI

R.G.
SAYI: 33
3.4.1992
EK III

34. GBBK1 ve GBBK2 sayılı haritalarda kırmızı ile gösterilen alanda gelişmeler "1992 Girne Beyaz Bölge (Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Geçici Kurallar ve Koşullar) Emirnamesi" kurallarına, veya bunu yürürlükten kaldıran Koruma Çevre Planına göre yapılır.

KULLANIM
DEĞİŞİKLİĞİ

35. Bu Emirname'nin yürürlüğe girmesi ile "1992 Girne Beyaz Bölge (Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Geçici Kurallar ve Koşullar) Emirnamesi" yürürlükten kalkar.

YÜRÜRLÜĞE
GİRİŞ

36. Bu Emirname, Resmi Gazete'de yayınlandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.