



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi
RG Sayı : 113
Tarih : 30.06.2006
EK III AE : 401

Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Değişiklik Emirnamesi
RG Sayı : 5
Tarih : 08.01.2008
EK III AE : 41

Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi
RG Sayı : 30
Tarih : 18.02.2010
EK III AE : 109

Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 3) Emirnamesi
RG Sayı : 85
Tarih : 16.05.2013
EK III AE : 269

55/89 İMAR YASASI

ALTINDA

Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi

(16 Mayıs 2013 Tarihine Kadar Yayınlanmış Değişiklikler
Dahil Edilmiş, Konsolide Metin)

İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi Tarafından Konsolide Edilmiştir

Lefkoşa – Mayıs 2013

AÇIKLAMA

Bu metin, 55/89 İmar Yasası Altında Yayınlanmış Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi'nin, 16 Mayıs 2013 Tarihinde Kadar Yayınlanmış Değişiklikler İle Birlikte Konsolide Edilmiş Kopyasıdır. Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap 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
Mayıs 2013**

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, İçişleri 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 **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi**'ni, Resmi Gazetenin 30.06.2006 tarihli, 113 sayılı nüshasında Amme Enstrümanı 401 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi

Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Değişiklik Emirnamesi

RG Sayı : 5
Tarih : 08.01.2008
EK III AE : 41

Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi

RG Sayı : 30
Tarih : 18.02.2010
EK III AE : 109

Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 3) Emirnamesi

RG Sayı : 85
Tarih : 16.05.2013
EK III AE : 269

Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi

İÇ DÜZEN

Madde

Sayfa

I. KISIM Başlangıç

1. Kısa İsim	4
2. Tanımlar	4
3. Yasal Dayanak, Amaç ve Kapsam	10
4. Plan Alanı Sınırı, Önimar Sınırları ve Bölgeler	12

II . KISIM

Ön İmar Sınırı İçerisinde ve Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Alanlarda yapılabilecek Gelişmeler ve İlgili Kural ve Koşullar

5. Yapılabilecek Gelişmeler	13
6. Arazı Kullanım, Yapılaşma Kural ve Koşulları	18
7. Kentsel Tasarım İle İlgili Kural ve Koşullar	23
8. Özürlüler İçin Mimari Engellerin Kaldırılması	24
9. Turizm Amaçlı Gelişmelerde Uygulanacak Kural ve Koşullar	24
10. Okullar, Hastaneler ve Devlete Ait Yönetim Binaları	25
11. Bölme, Parselleme ve Birleştirme	25
12. Bölme, Parselasyon ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları İle İlgili Kural Ve Koşullar	27
13. Bodrum	28
14. Mendireklerle İlgili Gelişme Kural ve Koşullar	28
15. Yol ve Altyapı İle İlgil Kural ve Koşullar	29
16. İnşaat Atıkları	30
17. Yıkım	30
18. Otopark	31
19. Geçit Hakları İle İlgili Gelişme	32
20. Siteler ve Toplu Gelişmelerleilgili Kural ve Koşullar	33
21. Yangınla Mücadeleye Yönelik Gelişmeler	33
22. Eski Eser Alanlarında Gelişmeler İle İlgili Kural ve Koşullar	33
23. Sulak Alanlar, Su Ortamları ve Bunların Çevrelerinde Yapılacak Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	33

24. Tarım Alanları İle İlgili Kural ve Koşullar	34
25. Zeytin ve Harup Alanları İle İlgili Kural ve Koşullar	34
26. Ağaçların Korunması İle İlgili Kural ve Koşullar	34
27. Tarımsal ve Hayvansal Ürünlere Dayalı İmalat Sanayi	35
28. Diğer Gelişmeler ve Arazi Kullanımları	35
29. Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	35
30. Kazanılmış Haklar	37
31. Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme	39
32. Yürürlüğe Giriş	39

TASLAK
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, İçişleri 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 aşağıdaki Emirnameyi yapar.

I KISIM

Başlangıç

- Kısa İsim** 1. Emirname "**Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi**" olarak isimlendirilir.
- Tanımlar** 2. **Bu Emirnamede metin başka türlü gerektirmedikçe:**
- "Alçak Orman"**, Bakanlar Kurulunun Orman Yasasının 3(2) maddesi uyarınca yapılan bir Emirnamesi ile alçak orman olarak ilan edilen herhangi bir orman veya sahayı anlatır.
- "Arazi kullanımı"**, parselin, konut, turizm, ticaret, büro, sanayi, toplumsal hizmet, kamu kullanımı, eğlence ve benzeri amaçlarla kullanım biçimini anlatır.
- "Arazi"**, bu Emirname amaçları bakımından alt yapısı bulunmayan ve/veya bu emirname kurallarına uygun olarak birden fazla arsaya bölünebilecek parselleri anlatır.
- "Arsa"**, bu Emirname amaçları bakımından, su, elektrik, yol kanalizasyon ve benzeri her türlü alt yapısı mevcut, içine inşaat yapmaya uygun parselleri anlatır.
- "Bina"**, Esas Yasasının 2. maddesindeki tanım olan taş, beton, çamur, demir, kereste, veya başka malzemelerden yapılmış herhangi bir yapıyı veya böyle bir yapının bir kısmını anlatır.
- "Bodrum"**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, binanın zemin katı altında kalan kısımları anlatır.
- "Çevre"**, canlıların yaşamları boyunca ilişkilerini sürdürdüğü fiziksel, biyolojik ve sosyo-kültürel ortamı anlatır.
- "Çevre Koruma"**, çevresel varlığın ve ekolojik dengenin yok olmasını, tahribini ve bozulmasını önlemeye, mevcut bozulmaları gidermeye, Çevre kalitesini iyileştirme ve geliştirmeye yönelik çalışmaların bütünüdür.

“**Dere**”, Bakanlar Kurulunca bir Emirname ile bu Yasa amaçları bakımından dere olarak ilan edilen bir kamu deresini veya bir kamudresinin herhangi bir kısmını anlatır.

“**Diğer gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler**”, kitapçı, kırtasiye, eczane, fotoğrafçı, kuyumcu, deri ve spor malzemesi satış yeri, çiçekçi ve benzerlerini anlatır.

“**Doğal Kaynak**”, bitki, hayvan ve mikroorganizma gibi canlı varlıkları ve bunların bağımlı olduğu hava, su ve toprak gibi cansız Çevre unsurlarını anlatır.

“**Doğal zemin**”, bu Emirname amaçları bakımından herhangi bir arsa veya arazinin, herhangi bir kazı yapılmamış ve/veya doldurulmamış durumunu anlatır.

“**Ek Değerlendirme Raporu**”, Planlama Onayı Tüzüğü'nün 2 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.
22 Aralık 1997
EK III
A.E. 145
Sayı 872

R.G 3 Ekim 2002
EK III
A:E. 97
Sayı 590

“**Ekolojik Denge**”, insan ve diğer canlıların varlık ve gelişmelerini sürdürebilmeleri için gerekli olan koşulların tümünü anlatır.

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

55/ 1989

“**Esas Yasa**”, 55/89 sayılı İmar Yasasını anlatır.

“**Flora ve Fauna**”, jeolojik bir dönemle ya da yöre ilgili olan hayvan ve/veya hayvanlar ile bitki ve/veya bitkileri anlatır.

Fasıl 224
3/ 1960
7/ 1978

“**Geçit Hakkı**”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt, Kıymet Takdiri) Yasasının 11(A) maddesinin birinci fıkrasında belirtilen tanımı anlatır.

“**Geleneksel Atelyeler**”, sandelyeci tenekeci, yorgancı ve benzeri el emeği yoğun geleneksel türdeki atelyeleri anlatır.

“**Gelişme**”, Esas Yasa'nın 2.maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“**Herhangi Bir Derenin Kenarı Veya Duvarı**”, herhangi bir derenin yatağında her iki tarafında dere yatağından altı ayağa kadar uzanır Bu uzaklık içinde kalan araziye anlatır.

“**Herhangi Bir Derenin Yatağı**”, herhangi bir derenin su yolunun en son sınırları arasında kalan ve tüm evet ve adacıkları da içine alan arazinin tümünü anlatır.

“Hizmet Ticaret”, kuaförler, berberler, tamirci dükkanları, kuru temizleyiciler, çamaşırhaneler, seyahat acenteleri, taksi yazahaneleri ve benzerleri, hizmet ticaret olarak kabul edilir.

“İnşaat faaliyeti”, Esas Yasanın 2.maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“İnşaat Taban Alanı”, arsa üzerine yapılabilecek inşaatın azami taban alanını anlatır. Arsa dışındaki arazilerde ise azami inşaat taban alanı gerekli yeşil alan ve yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“İnşaat taban alını oranı”, arsa üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alınının arsa alanına oranını anlatır. Arsa dışındaki arazilerde ise gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“İnşaat Toplam Alanı”, arsa üzerinde yapılabilecek azami inşaat toplam alanını anlatır. Arsa dışındaki arazilerde ise azami inşaat toplam alanı gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“Kamu kullanımı”, yerel veya merkezi yönetim olmak üzere, kamu yönetimi tarafından sunulan, kentin güvenliği, uygun ve etkin işlerliğini sağlayan hizmetleri anlatır. Kamuya açık tuvaletler, otopar 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.

“Kamusal Hizmet”, kamu kullanımını anlatır.

“Kat eklemesi”, bu plan amaçları bakımından herhangi bir parsel üzerinde mevcut, izin almış bir bina üzerine, bu plan kurallarına uygun olarak yapılacak hertürlü katı veya katları anlatır.

“Kat Sayısı”, binaların bodrum haricindeki katlarının sayısını anlatır.

“Kirli Atelyeler”, ölçeği ne olursa olsun ses, titreşim, koku, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz ve görsel kirlilik etkileri olan atelyeleri anlatır.

“Konut dışı kullanımlar”, 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.

“Konut kullanımı”, devamlı yaşamak, oturmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları anlatır.

“Kullanım değişikliği”, bu plan 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 plan 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.

“Küçük imalat ve tamir atelyeleri”, tatlı, ekmek, ve benzeri imalathaneler ile bisiklet, televizyon, ayakkabı ve benzeri türdeki tamir atelyeleri olup çevresini ve çevresindeki kullanımları rahatsız etmeyen küçük işletmelerdir.

“Küçük ölçekli sanayi kuruluşları, toptan ticaret ve depolama”, 300 metreküp hacmi geçmeyen ve bulunduğu çevreyi rahatsız etmeyen küçük işletmelerdir.

“Liman, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Gemilerin yolcu indirip-bindirme, yükleme-boşaltma, bağlama ve beklemlerine elverişli yeterli su derinliğine sahip, teknik ve sosyal altyapı tesisleri, yönetim, destek, bakım-onarım ve depolama birimleri bulunan tabi ve suni olarak rüzgar ve deniz tesirlerinden korunmuş kıyı yapılarıdır. ”

“Mendirek, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, kıyının kamu yararına kullanılmasını sağlayan dalgakıranla yapılmış limanı anlatır. ”

“Mühendislik faaliyeti”, Esas Yasanın 2.maddesine belirtilen tanımı anlatır.

“Ofis kullanımı”, başka herhangi bir Yasadaki ve/ veya Tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu plan 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 isimler yürütmek, sigorta acentesi, amacıyla kullanılan binalar, yataksız muayeneler ve/veya bu amaçlarla yapılan binalar, ofis 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.

“Orman Arazisi”, Ormandan açma suretiyle elde edilen ve üzerine konut veya ağıl inşaatı yapılan veya yapılacak yerleri anlatır.

“Orman”, 1985 K.K.T.C. Anayasası'nın ilan ve yürürlüğe girmesinden önce tapu kayıtlarında yüksek ve alçak orman alanı olarak kayıtlı bulunan orman sahaları ile 23 Kasım 1983 tarihli Resmi Gazete'nin EK IV 'ünde A.E. 48 altında yayınlanmış olan ve 5.10.1983 tarihli Ç(K-1) 880-83 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Orman Sahası kapsamına alınan alanları; anlatır.

“Ön imar sınırı”, bu Emirnamenin 4. maddesinde belirtilen Esas Yasanın 11(4) maddesi kuralları uyarınca çizilen ve 1 ve 2 nolu haritada gösterilen sınırı anlatır.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

21/ 1997
36/ 2001
24/ 2004

R.G
24.4.1998
EK III
A.E 229

“**Parsel**”, tapu haritalarında gösterilen ve taşınmaz mal olan arsa ve arazileri anlatır.

“**Planlama makamı**”, Esas Yasa'nın 2.maddesinde belirtilen makamı anlatır.

“**Planlama onayı**”, Esas Yasanın 2.maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“**Sahil şeridi**”, bu Emirname amaçları bakımından sahil şeridi, suyun karadan en çok yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere kara yönünde 100 metreden az olmayan, deniz yönünde ise 500 metreye kadar olan ve haritada işaret herhangi bir mesafe içindeki yeri anlatır.

“**Sanayi**”, 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.

“**Sıfır Kodu**”, Eğimli arsa ve arazilerde doğal zeminin her noktası, düz arsa 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 fazla yükselemez.

“**Sulak Alan**”, doğal veya yapay, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, denizlerin gelgit hareketlerinin çekilme devresinde altı metreyi geçmeyen derinlikleri kapsayan bütün sular, bataklık, sazlık veya benzeri alanları anlatır.

“**Taban alanı oranı**”, arsa üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alanının arsa alanına oranını anlatır. Arsa dışındaki arazilerde bu oran gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“**Tarım**”, Esas Yasanın 2.maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“**Taşınmaz Mal**”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Taktiri) Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“**Ticaret Kullanımı**”, başka herhangi bir Yasadaki ve Tüzükteki tanıma bakılmaksızın bu Plan kuralları 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, süpermarketler, hizmet ticareti, benzinci ticaret olarak kabul edilir. Boş dükkanlar, ticaret kullanımı amacı ile yapılmış bina olarak kabul edilir.

“**Tehlikeli Atık**”, insan sağlığına ve çevreye tehlikeleri olabilen atıkları anlatır.

“**Toplam İnşaat Alanı**”, arsa üzerinde yapılabilecek inşaat toplam alanını anlatır. Arsa dışındaki arazilerde ise gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“Toplumsal hizmet kullanımı”, 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.maddesinde belirtilen “turizm konaklama tesisini” anlatır. Bu plan amaçları bakımından, otel-apartmanı, bangalovu ve tatil köyünü kapsamaz.

“Uzun Vadeli İcar”, bu Yasa amaçları bakımından iki yıldan daha uzun bir süre için yapılan icarları anlatır.

“Yıkım”, bu Emirname amaçları bakımından herhangi bir binanın bir kısmını veya tamamının ortadan kaldırılmasını anlatır.

“Yol”, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“Yüksek Orman”, Bakanlar Kurulunun bu yasanın 3(1) maddesi uyarınca yapılan bir Emirnamesi ile yüksek orman olarak ilan edilen herhangi bir orman veya sahayı anlatır.

“Yükseklik”, Yollar ve Binalar Düzenleme Tüzüğü'ndeki tanımı anlatır.

Fasıl 96
14/ 1959
67/ 1963
16/ 1971
31/ 1976
18/ 1979
47/ 1984
48/ 1989
6/ 1992

Ekli Yasalar
Cilt I Sayfa: 307
R.G. Ek III
15. 08. 1946
03 . 03. 1949
05. 01. 1950
14. 10. 1954
20. 01. 1955
23. 06. 1955
02. 08. 1956
07. 02. 1957
14. 03. 1963
02. 09.1977
20. 08. 1982
19. 08. 1983
17. 04. 1987
26.6.1987
11.9.1987
27.11.1987
03. 07.1992
A.E 286
31.01.1994
A.E.44
05.05.1994
A.E.237
19.10.1994
A.E.520
25.01.1995
A.E.69
30.06.1995
A.E.451
03.01.1996
A.E 13
20.01.1996
A.E.71
R.G. EK III
29.01.1997
A.E.68
19. 12. 1997
A.E.848
16.12.1999
A.E.793
24. 12. 2002
A.E. 752

“Zemin kat”, Yollar ve Binalar Tüzüğü'nün 2.madde-sinde belirtilen tanımı anlatır.

Yasal
Dayanak,
Amaç ve
Kapsam

3. (1) Bu Emirnamenin amacı, kamu yararı için, Bafra köyü ve yakın çevresinde yer alan, sahil şeridi, orman alanları, tarım alanları, göçmen kuşların uğrak yeri olan dere ve lagun, kıyı kumulları, flora ve faunası ile doğal kaynaklar bakımından zenginliğe ve öneme sahip olan ve turizm gelişmelerinin baskısı nedeniyle potansiyel yaygın ve düzensiz gelişme tehdidi altına girmiştir. Bu bağlamda, yakın çevrede bulunan kendine has bölgelerde;
- (a) Anayasa'nın, Gezi ve Yerleşme Özgürlüğü ile ilgili 22'inci maddesi'nin (2)'inci fıkrası, Mülkiyet Hakkı ile ilgili 36'ıncı maddesinin (2)'inci fıkrası, Kıyıların Korunması ile ilgili 38'inci maddesinin (1), (2) ve (4) fıkraları, Çevrenin Korunması ile ilgili 40'inci maddesi (1),(2) ve (3)'üncü fıkraları, Devletin Mülkiyet Hakkı ile ilgili 159 'uncu maddesinin (1) ve (2)'inci fıkraları uyarınca;
- (i) Yurttaşların, dilediği yerde yerleşme özgürlüklerini kullanırken, kamu mallarını koruma, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi sağlama, sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğunu yerine getirme,
- (ii) Malvarlıklarının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunması,
- (iii) Kıyıların, Devletin hüküm ve tasarrufu altında, kamu yararı ve kent planlaması gereklerine uygun olarak kullanılmasını sağlama,
- (iv) Belediye sınırları dışındaki kıyıların yüz metrelik şeridi içinde kalan bölgede yalnız Devlete ait, çok gerekli ve kamu yararına olan tesisler kurulabilmesini sağlama,
- (v) Yurttaşların yüz metrelik kıyı şeridi içerisine girmesi kimse tarafından engellenememesini sağlama,
- (vi) Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlama,
- (vii) Hiçbir amaçla, insan sağlığını bozacak veya deniz varlıklarını tehlikeye düşürecek nitelikteki sıvı, gaz ve katı maddeleri denizlere, barajlara, göllere veya derelere akıtılama,
- (viii) Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin, gerçek ve tüzel kişilerin ödevini yerine getirme,
- (ix) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinin mülkiyetinde olan doğal servetler ve yeraltı kaynakları, ormanların korunması ve mülkiyetinin gerçek veya tüzel kişilere devredilemesi ve kamu yararı için belli sürelerle irtifak ve intifa hakkı gibi aynı haklar ile uzun vadeli icarlar edilerek kullanım biçim ve koşullarının düzenlenmesi, gereklerini yerine getirmek;

- (b) Çevre Yasası'nın 3'üncü maddesi uyarınca bütün insanlığın ortak varlığı olan Çevrenin korunması, iyileştirilmesi, arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde kullanılması ve korunmasını; insan sağlığını olumsuz etkileyen, su, toprak, hava ve gürültü kirliliğinin önlenmesini ve ülkenin bitkive hayvanvarlığı ile doğal zenginliklerinin korunarak, bugünkü ve gelecek kuşakların, sağlık, kültür ve yaşam düzeylerinin geliştirilmesi ve güvence altına alınması için ekonomik ve sosyal kalkınma hedefleri, sürdürülebilir kalkınma ilkeleri çerçevesinde gerekli düzenlemeleri yaparak,
- (i) Orman alanları ve verimli tarımsal toprakların yok olmasını önlemek,
- (ii) Doğal kaynakları koruyarak, yeniden kullanılmasını ve emirname alanın kaldırılabileceği ve kaynakların tüketilmesini önleyecek bir gelişmenin gerçekleştirilmesini sağlamak.
- (c) **Orman Yasası** uyarınca ormanlardaki gelişmelerin herhangi bir orman ürününe zarar verebilecek davranışları önleyecek şekilde yapılmasını sağlamak,
- (d) **Eski Eserler Yasası'nın** 10'uncu maddesinin (1)'inci fıkrası uyarınca, mülkiyetine bakılmaksızın Eski Eserler Yasası kapsamına giren taşınmaz eski eserler ve doğa varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli karar ve önlemleri almak,
- (e) **İmar Yasası'nın** 11'inci maddesinin (4)' üncü fıkrası uyarınca, bir imar planı veya çevre planı hazırlanıncaya kadar geçecek sürede, turizm gelişmelerinin baskısı nedeniyle potansiyel yaygın ve düzensiz gelişme tehdidi altındaki alanlarda,
- (i) Yeşil alanların bitki örtüsünün estetik değerlerin yok olmasını önlemek,
- (ii) Doğal özellikleri korunan, ve bu özellikleri ile var olan fırsat ve mukayeseli avantajlarının değerlendirilerek gelişmesine yön verilen bir turizm alanı oluşturmak, ve düzenli gelişmeyi sağlamak,
- (iii) Konut, turizm ve tarımsal gelişmelerin ve/veya faaliyetlerin, kamu yararına uygun olarak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kaynaklarını koruyarak, birbirini tamamlayacak ve destekleyecek, bölge halkının ekonomik ve sosyal kalkınmasına fırsat ve olanak yaratacak şekilde gerçekleştirilmesini ve sürdürülmesini sağlamak,
- (iv) Sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli, yerel ölçeği, özgün kimliği ve özellikleri korunmuş, yaşanabilir yaşam alanları yaratılmasını ve gelişmesini sağlamak için,
- İmar Yasasında tanımlanan bir plan yapılıncaya kadar geçecek sürede uygulanmak üzere, "Gelişmelerin" hedef, ilke ve sınırı ile kural ve koşullarını belirlemek, kullanımların akılcıl bir şekilde dağılımını sağlama gereğini yerine getirmek amacı ile hazırlanmıştır.

- (2) (a) Emirname, **Bafra Köyü** ve yakın çevresinde bulunan, flora ve faunası, habitat alanlarını ile sahil şeridini, orman alanlarını, tarım alanlarını, kıyı kumullarını, kapsayan alanda sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli ve yaşanabilir yaşam alanlarından oluşan bir turizm merkezi yaratılması ana hedefine yönelik olarak, doğal kaynaklar mevcut ekolojik yapıyı koruyarak gelecekteki gelişmelere genel bir planlama çerçevesi çizmekte ve mevcut durumu gösteren haritalar, gelişme kararlarının gösterildiği Bafra Değişiklik 2 Emirnamesi haritası ve Emirname'den oluşmaktadır.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- (b) Emirname metni ve yukarıdaki (a) bendinde belirtilen haritalar bu Emirname ile bir bütündür ve birbirini tamamlayacak şekilde birlikte değerlendirilerek uygulanırlar.

- (3) Bu Emirname ile belirlenen, aşağıdaki 4'üncü maddede belirtilen, **Planlama Alanı Sınırı, Ön İmar Sınırı**, bu sınır içerisindeki **Bölgeleri ve Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Alanları** gösteren, yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**, çalışma saatleri içerisinde **Şehir Planlama Dairesi ve İskele Kaymakamlığı'nda** halkın bilgi ve incelemesine açık bulundurulur.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- (4) Yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**, herhangi bir ölçü ve/veya mülkiyet sınırı ve/veya bölge sınırları ve/veya Ön İmar Sınırı ve/veya Planlama Alanı Sınırı ile ilgili olarak esas alınamaz, bunlara dayanarak hak iddia edilemez. Planlama Alanı Sınırı, Ön İmar Sınırı, bölge sınırları, mülkiyet sınırı ve/veya herhangi bir ölçü ile ilgili olarak, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarına başvurulur.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

Plan Alanı Sınırı, Ön İmar Sınırları ve Bölgeler

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

4. (1) Planlama Makamı tarafından, bu emirname maksatları bakımından "**Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi**" olarak adlandırılan, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen, Kuzeyde Orman Alanlarında başlayıp, batıda Zeytin ve Harup Alanları, doğuda ve güneyde Turizm gelişme Alanları ve deniz kıyısı ile sonlanan, Bafra köyü ve yakın çevresini içine alan bölgeyi çevreleyen bir "**Planlama Alanı Sınırı**" çizilir.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

(2) Planlama Makamı tarafından, Yukarıdaki (1)'inci fıkraya uyarınca çizilen "Plan Alanı Sınırı" içerisinde, aşağıda (3)'üncü fıkrada belirtilen ve bu Emirname'nin ekinde bulunan **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen ve içerisinde yapılabilecek gelişmeler ile ilgili olarak uygulanacak kural ve koşullar bakımından farklılıklara sahip alanları çevreleyen "Ön İmar Sınırları" çizilir.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

(3) Yukarıdaki (2)'inci fıkraya uyarınca çizilen **Ön İmar Sınırları** içerisinde, yapılabilecek gelişmeler ve bunlarla ilgili olarak uygulanacak kural ve koşullar bakımından farklılıklara sahip, bu Emirname'de, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen, "**Bafra Köyiçi Gelişme Alanı**", "**Bafra Köy Gelişme Alanı**" turizm konaklama alanlarından oluşan "**Turizm Gelişme Alanları**", Spor Alanı, piknik alanı ve Restorant alanından oluşan "**Eğlence Dinlenme Alanları**" ve "**Sahil Şeridi Alanı**", olarak isimlendirilen bölgeler belirlenir

II KISIM

Ön İmar Sınırı İçerisinde ve Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Alanlarda Yapılabilecek Gelişmeler ve İlgili Kural ve Koşullar

Yapılabilecek
Gelişmeler

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

5. (1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen Ön İmar Sınırları ile 4'üncü maddenin (1) fıkrasında belirtilen Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgede bulunan ve Emirnameye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen **Orman Alanları, Zeytin ve Harup Alanları, Sık Makilik Alanlar, Tarımsal Gelişme Alanları, Sahil Şeridi, Kumul Alanları, Lagun ve Mutlak Koruma Alanları**'nda aşağıdaki (b), (c), (d), (e), (f), (g) ve (h) bendlerinde, ayrı ayrı belirlenen gelişmeler ve/veya tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasa'da belirtilmiş hiçbir gelişme yapılamaz.

RG:85
16.05.2013
EK III
AE:269

- (b) (i) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak, **Orman Alanları'nda**, Orman Dairesi tarafından uygun ve gerekli görmedikçe ve/veya Orman Dairesi'nce belirlenen esaslar ve usullere aykırı olarak ağaç kesilemez, piknik alanlarında gelişmelere izin verilemez.
- (ii) Orman Dairesi'nce belirlenen esaslar ve usullere uygun olarak, ormanın doğal dokusuna ve peyzajına uygun ağaçlar dikilebilir ve Orman Dairesi'nce uygun görülmesi halinde piknik alanları, patikalar ve orman koruma ve yangınla mücadeleye yönelik yol, yangın şeridi, yangın kulesi, orman kulüpleri ve benzeri önlemlere yönelik yapı ve inşaat yapılabilir.

- (c) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak **Zeytin ve Harup**, plantasyonlarının korunması, geliştirilmesi ürün verimliliğinin artırılması ve/veya Tarım Dairesi tarafından uygun görülecek başka bir ürün türünün geliştirilmesi ve ürün kapasitesinin artırılmasına yönelik tarımsal faaliyetler yapılabilir. Bu alanlarda zeytin üretimi ve/veya Tarım Dairesi tarafından uygun görülen diğer ürün türleri için gerekli olan motor evi ve ulaşım için yol yapımı dışında hiçbir yeni inşaat, tadilat ve tamirat yapılamaz.
- (d) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak **Tarımsal Gelişme Alanları'nda**, Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji Maden Dairesi'nin, değerlendirme, görüş ve önerilerine uygun olarak, motor evi ve/veya tarımsal faaliyet için gerekli benzeri diğer amaçlara yönelik yapı ve inşaat ve/veya tarımsal bölmeler ve/veya tarımsal amaçlı diğer gelişmeler ve/veya Tarım Dairesi'nin uygun ve gerekli görmesi halinde yaya ve araç ulaşımını sağlayan yollar yapılabilir.
- (e) **Makilik Alanları'nda**, sık makilerin doğal durumunun değişmesine ve/veya zarar görmesine ve/veya yok olmasına neden olacak yapı ve inşaatla yönelik ve/veya hafriyat ve/veya benzeri diğer herhangi bir gelişme yapılamaz.
- (f) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak ve bunu etkilemeksizin, kumulların bulunmadığı **Sahil Şeridi'nde** yaya ulaşımı için yapılabilecek altyapı düzenlemeleri dışında hiçbir gelişme yapılamaz. Kumullar ile ilgili aşağıdaki (g) bendi kuralları uygulanır.
- (g) (i) **Kumul Alanları'nda**, kumulların doğal durumunun değişmesine ve/veya zarar görmesine ve/veya yok olmasına, ve/veya kumul hareketinin yayılmasına neden olacak yapı ve inşaatla yönelik ve/veya hafriyat ve/veya benzeri diğer herhangi bir gelişme yapılamaz.
- (ii) Ancak, yukarıdaki (i) paragrafın genelliğine uygun olarak ve bunu etkilemeksizin, Çevre Dairesi ve Orman Dairesi, Jeoloji Maden Dairesi ve Planlama Makamı'nın işbirliği çerçevesinde belirlenecek görüş ve esaslara göre, kumul alanlarının korunması, kontrol altına alınması ve/veya, bozulanların ve/veya zarar görenlerin iyileştirilmesi ve/veya islah edilmesi ve/veya kumul hareketini ve/veya toprak hareketini tamamen durdurmak için bitkilendirilmesi veya ağaçlandırılması ve benzeri önlemlere yönelik gelişmeler ile yukarıdaki (i) paragrafta belirlenen kurallar uygun olarak, Çevre Dairesi ve Planlama Makamı'nın işbirliği ile belirlenecek görüş, öneri ve esaslar çerçevesinde, kumullara doğrudan temas etmeden denize erişimi sağlayan, hafif malzemedir, tamamen temelsiz yürüyüş ve/veya oturma ve/veya plaj hizmet platformları yapılabilir.
- (h) (i) Sulak alanlar kapsamında yer alan ve biyolojik çeşitliliğin önemli yaşam alanlarından olan lagun ve mutlak koruma alanının korunması ve turizm ürünü olarak geliştirilmesi

esastır. Söz konusu alanda Emirname'nin 23'cü maddesinde belirtilen gelişmeler dışında hiçbir gelişme yapılamaz.

- (ii) Emirname'ye ekli, Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "Eğlence ve Dinlence Alanları" olarak isimlendirilmiş bölgelerden "Lagun ve Mutlak Koruma Alanı" içerisinde Emirname'nin 5'inci maddesinin (2)'ci fıkrasının yeni (ii) paragrafında belirtilen gelişmelerle ilgili kural ve koşullar Emirnamesinin 23'cü maddesinde belirtilmektedir.
 - (iii) Emirname'ye ekli, Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "Eğlence ve Dinlence Alanları" olarak isimlendirilmiş bölgelerden "Spor Alanı" içerisinde Emirname'nin 5'inci maddesinin (2)'ci fıkrasının (e) bendinin (iii) paragrafında belirtilen gelişmelerde tesise ait bina toplam ve taban alanı oranı, bina kat adedi ve kat yüksekliği gereksinime göre Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.
 - (iv) Emirname'ye ekli, Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "Eğlence ve Dinlence Alanları" olarak isimlendirilmiş bölgelerden "Restorant" içerisinde Emirname'nin 6'inci maddesinin (2)'ci fıkrasının (e) bendinin yeni (iv) paragrafında belirtilen gelişmeler, bina toplam alan oranı 0.40/1'i, bina taban alanı oranı %25'i, bina kat sayısı 2(iki)'yi, bina yüksekliği 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (2) Bu Emirname amaçları bakımından, 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** ile çevrelenmiş,

- (a) (i) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'**nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Bafra Köyiçi Gelişme Alanı**" olarak isimlendirilmiş alanda, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak; hayvancılıktan, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılmasından, madencilikten, turizme yönelik otel, apart otel, tatil köyü ve karma turizm konaklama, ticarete yönelik benzinci, showroom ve otogaleriler, bölgesel tarımsal ve hayvansal ürünlere dayalı gıda ve içeceğe yönelik küçük imalat sanayi, el sanatlarına yönelik küçük imalat sanayi ve geleneksel atölyeler dışındaki sanayi depolama ve/veya toptan satış, gece klübü, casino ve benzeri türdeki eğlence ve dinlence kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

kullanım değişikliği ile yıkımdan başka, bu Emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir ve bu tür gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 6 'ıncı maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendi, kuralları uygulanır.

(ii) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları**

Haritası'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Bafra Köyiçi Gelişme Alanı**" olarak isimlendirilmiş alanda, turizme yönelik, ev pansiyonculuğu, turistik pansiyonculuk, yöresel turdeki turizm kullanımı ve turizme hizmet edecek, lokanta, kahvehane, kafeterya, bar ve benzeri türdeki eğlence kullanımı amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler teşvik edilir ve bu tür gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 6 'ıncı maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinin, (ii) paragraf kuralları uygulanır.

(b) (i) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'**nda

gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Bafra Köy Gelişme Alanı**" olarak isimlendirilmiş alanda, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak; hayvancılıktan, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılmasından, madencilikten, turizme yönelik otel, apart otel, tatil köyü ve karma turizm konaklama, ticaret kullanımı, bölgesel tarımsal ve hayvansal ürünlere dayalı gıda ve içeceğe yönelik küçük imalat sanayi, el sanatlarına yönelik küçük imalat sanayi ve geleneksel atölyeler dışındaki sanayi, depolama ve/veya toptan satış, gece klübü, casino ve benzeri türdeki eğlence ve dinlence kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğinden başka, bu Emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir ve bu tür gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 6 'ıncı maddenin (2)'inci fıkrasının (b) bendi, kuralları uygulanır.

(ii) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'**nda

gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Bafra Köy Gelişme Alanı**" olarak isimlendirilmiş alanda, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, turistik pansiyonculuk, yöresel turdeki turizm kullanımı ve turizme hizmet edecek, lokanta, kahvehane, kafeterya, bar ve benzeri türdeki eğlence kullanımı amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler teşvik edilir ve bu gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 6

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

'ıncı maddenin (2)'inci fıkrasının (b) bendi, (ii) paragraf kuralları uygulanır.

- (c) (i) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından **"Bafra Kırsal Gelişme Alanı"** olarak isimlendirilmiş alanda, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak; hayvancılıktan, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılmasından, madencilikten, turizme yönelik otel, apart otel, tatil köyü ve karma turizm kullanımı, ofis kullanımı, ticaret kullanımı, sanayi depolama ve/veya toptan satış, gece kulübü, casino ve benzeri türdeki eğlence ve dinlence kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğinden başka, bu Emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir ve bu tür gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 6 'ıncı maddenin (2)'inci fıkrasının (c) bendi, kuralları uygulanır.
- (ii) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından **"Bafra Kırsal Gelişme Alanı"** olarak isimlendirilmiş alanda, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak turistik pansiyonculuk, yöresel turdeki turizm kullanımı ve turizme hizmet edecek, lokanta, kahvehane, kafeterya, bar ve benzeri türdeki eğlence kullanımı amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler teşvik edilir ve bu gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 6 'ıncı maddenin (2)'inci fıkrasının (c) bendi, (ii) paragraf kuralları uygulanır.
- (d) (i) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından **"Turizm Gelişme Alanı"** olarak isimlendirilmiş alanda, turizm gelişimine yönelik, Turizm Bakanlığının Denetleyeceği, Otel, Apart Otel, Tatil Köyü ve Karma Turizm Konaklama Kullanımı gibi gelişmeler dışında hiçbir gelişme yapılamaz.
- (ii) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından **"Turizm Gelişme Alanları"** olarak isimlendirilmiş alanda, turizm gelişimine yönelik tesislere ek olarak yapılabilecek Apart Otel gibi kullanımlar, tek başına, herhangi bir parsel içerisinde yapılamaz. Ancak bir otele bağlantılı olarak gelişme gösterebilir.

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41
RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- (e) (i) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Eğlence ve Dinlence Alanları**" olarak isimlendirilmiş bölgelerden "**Park Alanı**" içerisinde, botanik bahçesine uygun bitki yerleştirme ve bakım faaliyetleri yapılabilir. Ayrıca piknik kullanımlarına uygun spor oyun alanları yanında soyunma, duş, tuvalet ve benzeri birimlerin yer alacağı tesis binası ve benzeri gelişmeler de yapılabilir.
- (ii) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Eğlence ve Dinlence Alanları**" olarak isimlendirilmiş bölgelerden "**Yeşil Band**" içerisinde, kullanımları dış etkenlerden korumak için oluşturulan yeşil alanlardır.
- (iii) Emirname'ye ekli, 1/5000 ölçekli **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Eğlence ve Dinlence Alanları**" olarak isimlendirilmiş bölgelerden "Spor Alanı" içerisinde, Planlama Makamının uygun göreceği, Çevre Koruma Dairesi, Jeoloji Maden Dairesi ve Tarım Dairesi'nin kendi mevzuat ve yasalarına göre olumlu görüş vermesi halinde bölgedeki Turizm yatırımlarına katkı sağlayacak nitelikteki spor sahaları ve/veya tesisleri, kumulların bitki örtüsünün ve makilerin korunması şartı ile yapılabilir.
- (f) (i) Emirname'ye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Sahil Şeridi Alanı**" olarak isimlendirilmiş alanda, duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet verecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak hiçbir gelişme halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz.. Kamu kullanıma açık park alanları peyzaj düzenlemeleri ile bir bütün olarak tasarlanacak bu alanlarda havuz ve kanal gibi ıslak zeminler tasarlanabilir.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41
RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41
RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41
RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

Arazi Kullanım, Yapılaşma Kural ve Koşulları

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41
RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

6. (1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen Ön İmar Sınırları ile 4'üncü maddenin (1) fıkrasında belirtilen Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgede bulunan ve Emirnameye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen **Orman Alanı**'nda, yukarıdaki

5'inci maddenin (1)'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler, Çevre Dairesi, Orman Dairesi ve Planlama Makamı'nın uygun görmesi halinde, Orman Dairesi görüş ve önerileri çerçevesinde, **İnşaat Toplam Alanı Oranı 0,001/1, İnşaat Taban Alanı Oranı 0,001'i, Bina Kat Sayısı 1, Bina Toplam Yüksekliği 4,00 (Dört) metreyi** aşmamak koşulu ile yapılabilir.

- (b) **Zeytin ve Harup Alanlarında**, yukarıdaki 5'inci maddenin (1)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gelişmeler, Çevre Dairesi, Orman Dairesi ve Planlama Makamı'nın uygun görmesi halinde, Orman Dairesi görüş ve önerileri çerçevesinde, **İnşaat Toplam Alanı Oranı 0,01/1'i** aşmamak koşulu ile yapılabilir..
- (c) **Tarımsal Gelişme Alanlarında**, yukarıdaki 5'inci maddenin (1)'inci fıkrasının (d) bendinde belirtilen gelişmeler, Çevre Dairesi, Orman Dairesi ve Planlama Makamı'nın uygun görmesi halinde, Orman Dairesi görüş ve önerileri çerçevesinde, **İnşaat Toplam Alanı Oranı 0,01/1'i** aşmamak koşulu ile yapılabilir. Tarımsal amaçlı bölmeler ile ilgili olarak aşağıdaki 11'inci maddenin (1) fıkrası (b) bendi kuralları uygulanır.

(2) Bu Emirname amaçları bakımından, 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** ile çevrelenmiş,

- (a) (i) **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen, "**Bafra Köyiçi Alanı**", olarak isimlendirilen alanda, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen yapı ve inşaatla yönelik gelişmeler, malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köyiçi dokusuna uyumlu olması, **İnşaat Toplam Alan Oran'ının 0.60/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %40'ı, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi** (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (ii) Yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinin (ii) bendinde belirtilen ve teşvik kapsamı içindeki turizm, ve eğlence ve dinlenme kullanımının amaçlı yapı ve inşaat ve/veya restorasyona yönelik gelişmeler, yukarıdaki (i) paragrafta belirtilen yapılaşma kural ve koşullara ek olarak, Planlama Makamı'nın uygun görmesi koşulu ile **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.80/1'e** kadar artırılarak yapılabilir.
- (iii) Ancak bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş veya bölünmüş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **280 metre kare**'den (3000 ayak kare) küçük olan parseller ile ilgili aşağıdaki (3)'üncü fıkranın (a) bendi koşulları uygulanır.
- (b) (i) **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen,

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

“**Bafra Köy Gelişme Alanı**”, olarak isimlendirilen alanda, yukarıdaki 5’inci maddenin (2)’inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler, yol, su, elektrik ve benzeri altyapısı bulunan ve/veya bu gibi altyapının, aşağıdaki 11 ‘inci maddenin (2)’nci fıkrası kurallara uygun olarak, gelişme ile ilgili hazırlanmış bir proje ve/veya parselleme projesi çerçevesinde yapılacağı ve/veya tamamlanacağı arsalar üzerinde, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köy dokusuna uyumlu olması koşulunda **İnşaat Toplam Alan Oranının 0.20/1’i, İnşaat Taban Alanı Oranının %20’yi, Bina Kat Sayısının 2(iki)’yi, Bina Toplam Yüksekliğinin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması** koşulları ile yapılabilir.

(ii) Yukarıdaki 5’inci maddenin (2)’inci fıkrasının (b) bendinin (ii) bendinde belirtilen ve teşvik kapsamı içindeki turizm, eğlence ve dinlence kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya restorasyona yönelik gelişmeler, yukarıdaki (i) paragrafta belirtilen yapılaşma kural ve koşullara ek olarak, Planlama Makamı’nın uygun görmesi koşulu ile **İnşaat Toplam Alan Oranı’nın 0.25/1, İnşaat Taban Alanı Oranı’nın %25, Bina Kat Sayısı’nın 2(iki)’yi, Bina Toplam Yüksekliği’nin 8.20 metreye (27 ayak) kadar artırılarak** yapılabilir.

(iii) Ancak bu Emirname’nin yürürlüğe girdiği tarihinden önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş veya bölünmüş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **800 metre kare**’den (8600 ayak kare) küçük olan parseller ile ilgili aşağıdaki (3)’üncü fıkranın (b) bendi koşulları uygulanır.

- (c) (i) **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen, “**Bafra Kırsal Gelişme Alanı**”, olarak isimlendirilen alan içerisinde yukarıdaki 5’inci maddenin (2)’inci fıkrasının (c) bendinin (i) paragrafında belirtilen gelişmeler, yol, su, elektrik ve benzeri altyapısı bulunan ve/veya bu gibi altyapının, aşağıdaki 11’inci maddenin (2)’nci fıkrası kurallara uygun olarak, korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra, bu gibi altyapının getirileceği ve/veya tamamlanacağı parselin geri kalan parçası üzerinde; turizm kullanımında, **yatak kapasitesinin 40 (kırkı)’ı, İnşaat Toplam Alan Oranı’nın, 0.15/1’ini ve/veya her koşulda, korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra parselin geri kalan alanının 0.60/1’ini, İnşaat Taban Alanı Oranı’nın %10’unu, Bina Kat Sayısı’nın 2(iki)’yi, Bina Toplam Yüksekliği’nin 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması,**
- (ii) **Konut kullanımında hane sayısının 1 (bir)’i, ve parsel toplam alanı 1 dönümden, 2.5 dönüme kadar olan parsellerde İnşaat Toplam Alan Oranı’nın 0.10/1’ini, İnşaat Taban Alanı Oranı’nın %10’unu, parsel toplam alanı 2.5 dönümden büyük olan parsellerde Toplam İnşaat**

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

Alanı'nın 330 metre kareyi, Bina Kat Sayısının 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması,

(iii) Diğer tüm arazi kullanımı amaçlı binalarda, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın, 0.10/1'ini, **İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %10'unu, Bina Kat Sayısının 1(bir)'i, Bina Toplam Yüksekliği'nin 5.20 metreyi (17 ayak) aşmaması** koşulları ile yapılabilir.

(iii) Ancak bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihinden önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş veya bölünmüş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **1340 metre kare**'den (1 Dönüm) küçük olan parseller ile ilgili aşağıdaki (3)'üncü fıkranın (c) bendi koşulları uygulanır.

(d) (i) **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda, "Turizm Gelişme Alanı",** olarak isimlendirilen taralı olarak gösterilen bölgeler içerisinde, yol, su, elektrik, arıtma tesisi ve benzeri altyapısı bulunan, aşağıdaki 11'inci maddenin (2)'nci fıkrası (d) bendi kurallarına uygun olarak, gelişme ile ilgili hazırlanmış bir proje ve/veya parselleme projesi çerçevesinde yapılacağı ve/veya tamamlanacağı arsalar üzerinde, **Otel, Apart Otel ve Turistik Bangalov** tipi yapılardan oluşan **Karma Konaklama Tesisleri** amaçlı gelişmelerde; **30'uncu madde kurallarına uygun olmak koşulu ile bu emirname yürürlüğe girdiği tarihten önce İnşaat Ruhsatı** almış ve/veya Kıbrıs Türk Mimar Mühendisleri Odaları birliğinden vize almış projelere uygun olarak yapılabilir.

(ii) **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda, "Turizm Gelişme Alanı",** olarak isimlendirilen taralı olarak gösterilen bölgelerin dışında kalan alanlar içerisinde, yol, su, elektrik, arıtma tesisi ve benzeri altyapısı bulunan, aşağıdaki 11'inci maddenin (2)'nci fıkrası (d) bendi kurallara uygun olarak, gelişme ile ilgili hazırlanmış bir proje ve/veya parselleme projesi çerçevesinde yapılacağı ve/veya tamamlanacağı arsalar üzerinde, **Otel, Apart Otel ve Turistik Bangalov** tipi yapılardan oluşan **Karma Konaklama Tesisleri** amaçlı konaklama tesisi gelişmelerde; **İnşaat Toplam Alan Oranının 0.35/1'i ve İnşaat Taban Alanı Oranının %20'yi (37 ayak), Oteller ve Apart Otel binaları için Bina Kat Sayısı 3(üç)'ü, Bina Toplam Yüksekliğinin 11.10 metreyi (37 ayak), Bangalov binaları için Bina Kat Sayısı 1(bir)'i, Bina Toplam Yüksekliğinin 5.10 metreyi (17 ayak) aşmaması** koşulları ile yapılabilir.

(iii) Ancak bina katsayısı yapı aras oranı değişmemek koşulu ile, parsel içerisinde çevre açısından korunması gereken

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

değerler olması ve/veya alınması gereken önlemler durumunda ve/veya tesisin açık alan ihtiyacı olduğu durumunda binanın toplanarak yükselmesine izin verilebilir. Böyle bir durumda **Maksimum katsayısı 8'i (sekiz) aşmaması koşulu ile izin verilebilir.**

- (e) **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda, "Eğlence ve Dinlence Alanları"**, olarak isimlendirilen alanda, turizme yönelik eğlence-dinlence temelli kullanımlar **bina toplam alan oranı 0,15/1'i, bina taban alanı oranı % 15'i, Bina Kat Sayısı 1(bir)'i, Bina Toplam Yüksekliğinin 5.10 metreyi (17 ayak) aşmaması**, koşulları ile yapılabilir. Ancak 20 dönüm ve üzeri parsellerde **bina toplam alan oranı 0,01/1'i, bina taban alanı oranı % 1'i** aşmaması, koşulları ile yapılabilir. **Tesise ait bina kat adedi ve kat yüksekliği gereksinime göre Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.**

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

- (f) **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda, "Sahil Şeridi"**, olarak isimlendirilen alanda, bulunan kumulların, bitki örtüsünün korunması ve burada sadece eğlence-dinlenceye yönelik kullanım alanları, su sporları ve benzeri deniz faaliyetleri ile ilgili gelişmeler ve kamuya açık olarak kullanılacak alanla (büfe, wc gibi) **bina toplam alan oranı 0,01/1'i, bina taban alanı oranı %1'i Bina Kat Sayısı 1(bir)'i, Bina Toplam Yüksekliğinin 3 metreyi (10 ayak) aşmaması**, ahşap ve/veya geçici malzemeler içermesi koşulları ile yapılabilir.

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- (3) (a) **Bafra Köyiçi Gelişme Alanı** ile ilgili olarak, yukardaki (2)'nci fıkranın (a) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **280 metre kare**'den (3000 ayak kare) küçük olan parseller üzerindeki gelişmeler, **İnşaat Toplam Alanı 160 metre kareyi, Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması** koşulu ile yapılabilir. Alanı **800 (8600 ayak kare) metre kare** veya üzerinde olan açılmış arsalarda ise yukarıdaki (2)'inci fıkranın (a) bendi kuralları uygulanır.
- (b) **Bafra Köy Gelişme Alanı** ile ilgili olarak, yukardaki (2)'nci fıkranın (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **800 metre kare**'den (8600 ayak kare) küçük olan parseller üzerindeki gelişmeler, **İnşaat Toplam Alanı 160 metre kareyi, Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması** koşulu ile yapılabilir. Alanı **800 (8600 ayak kare) metre kare** veya üzerinde olan açılmış arsalarda ise yukarıdaki (2)'inci fıkranın (b) bendi kuralları uygulanır.

(c) **Bafra Kırsal Gelişme Alanı** ile ilgili olarak, yukardaki (2)'nci fıkranın (c) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı 1340 (1 dönüm)'den küçük arsalar arsalar üzerindeki gelişmeler, **İnşaat Toplam Alanı 160 metre kareyi, Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi** (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir. Alanı **1340** (1 Dönüm) **metre kare** veya üzerinde olan açılmış arsalarda ise yukarıdaki (2)'inci fıkranın (c) bendi, (i) paragrafı kuralları uygulanır.

- (4) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yapılacak yeni inşaatlarda, sıfır kodu üzerinde kalan ve **1.20 metreden** yüksek her türlü kullanım alanı, inşaat toplam alan oranı ve inşaat toplam alanı içerisinde hesaplanır.
- (5) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, yapılacak yeni inşaatlarda Boşluklu veya boşluksuz, duvarlarla oluşturulan alanlar, üstü açık olsa bile inşaat toplam alanından sayılırlar. Ancak ahşap pergolalar ve aydınlıklar bu kuralın dışındadır.

Kentsel
Tasarım ile
ilgili kural ve
koşullar

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

7. (1) Bu Emirname amaç ve kapsamı bakımından, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgeler içerisinde Yukarıdaki 5 maddenin belirtilen kullanım türleri amaçlı konut amaçlı ve veya turizm amaçlı veya ticaret kullanımı amaçlı veya bunların bir arada bulunduran, site, toplu konut, parselleme ve benzeri kapsamlı ve birden fazla kullanımı, binayı içeren yapı ve inşaata yönelik gelişmeler aşağıdaki (2) 'inci fıkrada belirtilen kentsel tasarım ilke ve esaslar çerçevesinde hazırlanacak bir kentsel tasarım projesine uygun olması koşulu ile yapılabilir.
- (2) Yukarıda belirtilen herhangi bir kentsel tasarım projesi
- (a) araç veya yaya ulaşım güzergahları, **akslar, sınırlar, bölgeler, mekanlar** ve **odak noktası** tasarlanmış alanın içerisinde belirtilmeli ve kullanımların **okunaklı** olması, bir **kimliği** ve **birlik** içinde **çeşitliliği** içerecek
- (b) Yapı yaklaşma sınırlarını, bina yönlerini, renklerini, çatı tipini, binada ve çevrede kullanılacak malzemeleri, çevre tasarımını, peyzajı, kent mobilyalarını, yaya akslarını ve kaldırımlarını, yapılacak olan alt ölçekli tasarım içerisinde tasarım kuralları adı altında listelenecek
- (c) İki bina arasındaki minimum mesafe en az yüksek olan binanın yüksekliği kadar olacak
- (d) Hiçbir binanın gölgesi plaja ve/veya bitişik parselde bulunan güneşlenme alanlarının üzerine düşmeyecek
- (e) Herdem yeşil ağaçlar ile iki parsel arasında birbirlerinin varlıklarını hissetmeyecek şekilde sık bir doku yaratacak

- (f) Peyzaj için kullanılan bitki türleri yerel bitkilerden oluşmalıdır ve doğal peyzaj olgusu tasarıma yansıtacak
- (g) Sık peyzaj ile saklanmış çöp toplama ara birimleri oluşturulacak
- (h) Plaj alanlarında, plajda günübirlik kullanım mekanları oluşturulacak
- (i) Kamunun kullanımına açık tüm sokak, yol, yaya, bahçe ve park aydınlatmaları alternatif enerji sistemleri kullanarak gerçekleştirilecek
- (j) Otoparklar bölgeye uygun ve tasarım kurallarında belirtilen peyzaj elemanları ve/veya ağaçlar kullanılarak gölgelendirilecek.
- (k) Bedensel engelliler için özel kural ve koşullar, yukarıda belirtilen Kentsel Tasarım disiplini içinde tasarlanan tüm yapılarda, çevre tasarımında, peyzajda ve otoparklarda ön planda tutulacak ve standartlar uygulanacak .

şekilde ve kapsamda hazırlanacaktır :

Özürülüler için
Mimari
Engellerin
Kaldırılması

8. Planlama alanında yapılacak tüm bedensel engellilerin hareketini olanaklı kılacak imkanlar sağlanmalıdır. A kullanımlarında aşağıda sıralananlar dikkate alınmalıdır.

- (1) Rampalar, en fazla %6 eğimli olmalıdır.
- (2) 50 park yerleşiminden biri özürülülere ayrılmalıdır.
- (3) Giriş kapıları en az 90 cm genişliğinde ve eşiksiz, yerden kumandalı otomatik kapılar olmalı.
- (4) İç kapılar eşiksiz ve 90 cm boşluklu, WC kapıları 80 cm boşluk olmalıdır.
- (5) Zemin kaplama çok kaygan olmayan zemin, tutucu olmayan halılar.
- (6) Asansör, 100X140 cm, asansör kabinleri olmalı.
- (7) Telefonlar bedensel engellileri düşünerek kurulmalıdır.
- (8) WC'ler tekerlekli sandalyeye ayarlanabilir olmalı, 10 tuvaletten biri özürülülere göre yapılmalıdır. Tuvalet sayısı 5 olsa bile, biri yine özürülülere göre yapılmalıdır. Hemiplejik hastalar düşünülerek sağ ve sola klozet yerleştirme unutulmamalıdır.

Turizm Amaçlı
Gelişmelerde
Uygulanacak
Kural ve
Koşullar

9. (1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen, "**Turizm Gelişme Alanı**" olarak isimlendirilen alanda, yapılacak konaklama tesisi amaçlı turizm gelişmelerinde;

- (a) "**Otel**" olarak isimlendirilmiş konaklama tesisi gelişmelerinin olduğu alanlarda, **Maksimum Yoğunluk hektar başına 70 Yatak**

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

ve Yatak Başına Minumum 40 Metrekare Kapalı Alandan az olmaması koşulları ile yapılabilir.

- (b) **“Tatil Köyleri”** olarak isimlendirilmiş konaklama tesisi gelişmelerinin olduğu alanlarda, **Maksimum Yoğunluk hektar başına 70 Yatak ve Yatak Başına Minumum 40 Metrekare Kapalı Alandan az olmaması koşulları ile yapılabilir.**
- (c) **“Karma Konaklama Tesisleri”** olarak isimlendirilmiş konaklama tesisi gelişmelerinde, **Maksimum Yoğunluk hektar başına 70 Yatak, Yatak Başına Minumum 40 Metrekare Kapalı Alandan az olmamak, Apart Otel binası toplam yatak kapasitesinin 0.20/1’sini, Bangalov binaları ise toplam yatak kapasitesinin 0.30/1’ünü sağlaması koşulları ile yapılabilir.**
- (d) **“Turizm Gelişme Alanı”** olarak isimlendirilmiş alanda, turizm gelişimine yönelik tesislere ek olarak yapılabilecek Apart Otel gibi kullanımlar, tek başına, herhangi bir parsel içerisinde yapılamaz. Ancak bir otele bağlantılı olarak gelişme gösterebilir.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- (2) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen, **Bafra Köyiçi Alanı** olarak isimlendirilen alanlarda, turizme yönelik yapılacak Pansiyon, Butik Hotel ve benzeri gelişmeler maximum yatak kapasitesi 50’yi aşmaması koşulu ile yapılabilir.

**Okullar,
Hastaneler ve
Devlete ait
Yönetim
Binaları**

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

10. Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen Ön imar sınırları içerisinde geniş alan gereksinimi olan okul, hastane ve devlete ait idari binalarda Bina Taban Alanı Oranı **0.20/1’i** aşamaz. Ancak parsellerin 1000 metrekare’den küçük olduğu merkezi bölgelerde Bina Taban Alanı Oranı **0.40/1’e** kadar çıkarılabilir. Bina Kat adedi ve bina toplam yüksekliği, binanın yer aldığı bölgenin karakteri ve diğer kullanımlara verilen katsayı ve yükseklikler gözönüne alınarak, gereksinime göre belirlenir.

**Bölme ve
Parselleme ve
Birleştirme**

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- 11.(1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 4’üncü maddenin (2)’inci fıkrasında belirtilen Ön İmar Sınırları ile 4’üncü maddenin (1) fıkrasında belirtilen Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgede bulunan ve Emirnameye ekli, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen **Orman Alanları, Zeytin ve Harup Alanları, Sık Makilik Alanlar, Tarımsal Gelişme Alanları, Sahil Şeridi, Kumul Alanları** içerisinde, **Tarım Alanları’ndaki** tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasa’da belirtilmiş hiçbir bölme ve/veya parselleme yapılamaz.
- (b) **Tarım alanlarında**, bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, arazinin mülkiyeti, hisse yapısı, verimliliğine ve/veya benzeri diğer hususlara bağlı olarak aşağıdaki 18’inci madde Tarım Dairesi’nin ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi’nin görüş ve

değerlendirmesi çerçevesinde, duruma göre, sulu tarım yapılabilecek araziler, veya kuru tarım yapılabilecek araziler ile ilgili olarak Tarım Dairesi'nin belirleyeceği alanlardan daha küçük tarımsal bölme yapılamaz.

- (c) Ancak bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce Ön imar sınırları dışında kalan ve herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş veya bölünmüş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre korunacak tarım toprağı olan ve **1340 metre kare**'den (1 Dönüm) küçük olan arsalar üzerindeki gelişmeler, **İnşaat Toplam Alanı 160 metre kareyi, Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi** (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir. Alanı **1340 metre kare**'den (1Dönüm) ve **2.5 dönüme** kadar olan arsalar **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.10/1'ini, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %10'unu**, parsel toplam alanı 2.5 dönümden büyük olan parsellerde **Toplam İnşaat Alanı'nın 330 metre kareyi, Bina Kat Sayısının 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi** (25 ayak) aşmaması koşulları ile yapılabilir.
- (2) (a) Bu Emirname amaçları bakımından, 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** ile çevrelenmiş, **Bafra Köyiçi Gelişme Alanı, Bafra Köy Gelişme Alanı ve Turizm Gelişme Alalarında**, yapı maksatları ve/veya diğer başka yapı dışı nedenlerle, aşağıdaki (b), (c), (d) bendlerinde belirtilen kurallara uygun olarak parselleme ve/veya bölme yapılabilir. **Bafra Kırsal Gelişme Alanı'nda** tarım alanlarını korumak esastır. Parselleme yapılamaz, ancak aşağıdaki fıkralarda belirtilen kurallara uygun olarak tarımsal gelişme amaçlı bölmeler yapılabilir. Bu alanda, aşağıdaki (c) bendi kuralları uyarınca korunması gereken tarım alanı ayrıldıktan sonra, parselin geri kalan parçasında yapılabilecek gelişmeler ile ilgili yukarıdaki 6'ncı maddenin (2)'inci fıkrasının (c) bendi kuralları uygulanır.
- (b) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen **Bafra Köyiçi Gelişme Alanında 280 metre kare** (3000 ayak kare)'den, **Bafra Köy Gelişme Alanları'nda** aşağıdaki 18'inci madde uyarınca Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi'nin farklı bir görüş ve önerisi olmadıkça, **800 metre kare** (8600 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalar bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.
- (c) (i) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen, **Bafra Kırsal Gelişme Alanı** içerisinde birinci veya ikinci sınıf tarım toprağı içeren parsellerde, bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, arazinin mülkiyetine, hisse yapısına, verimliliğine bağlı olarak aşağıdaki 18'inci madde uyarınca Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi'nin farklı bir görüş ve önerisi olmadıkça, yukarıdaki 5'inci madde'nin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen kullanım türleri amaçlı yapı ve inşaata yönelik bir gelişme olması durumunda, sulu tarım yapılabilecek arazilerde **2.5 (iki buçuk)** dönümden, kuru tarım yapılabilecek arazilerde **37.5**

(otuzyedü buçuk) dönümden daha küçük bölme yapılamaz.

- (ii) Ancak, yukarıdaki (i) paragrafının genelliğini etkilemeksizin ve buna bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki mevzuat uyarınca alınmış geçerli bir izine göre ve/veya bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonra, bu Emirname uyarınca turizm ve konut kullanımı amaçlı yapı ve inşaat dışında, bu Emirname'de tanımlanmış başka bir amaçla yapılmış bölmeden sonra ortaya çıkan ve alanı yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen alanlardan daha küçük alanı olan araziler üzerinde, yukarıdaki 6'ncı madde'nin (2)'inci fıkrası'nın (c) bendi kurallarını ve aşağıdaki (iii) fıkra kurallarını yerine getirmek koşulu ile yukarıdaki 5'inci madde'nin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirlenen kullanım türleri amaçlı gelişmeler yapılabilir.
- (iii) Yukarıdaki 5'inci madde'nin (2)'inci fıkrasının (c), bendinde belirlenen yapılabilecek gelişmeler, arazinin % 80'ine kadar olan kısmını ve/veya Tarım Dairesi'nin , duruma göre sulu tarım yapılabilecek araziler veya kuru tarım yapılabilecek araziler için korunması gerekli bir alan belirlemedikçe, sulu tarım yapılabilecek arazilerin en az 2 dönümünün, kuru tarım yapılabilecek arazilerin en az 30 dönümünün, tarım toprağı olarak ayrılması ve tarımsal faaliyetin sürdürülmesini sağlayacak önlemlerin alınması koşulu ile arazinin tarım toprağıını ayırdıktan sonra geri kalan kısmı üzerine yapılabilir.
- (d) Yukarıdaki 5. madde (2) fıkra (d) bendi (i) paragrafında belirtilen turizm kullanımlarına yönelik yapılacak inşaat ve/veya parselleme ve/veya yeni inşaatla yönelik gelişmelerde, Şehir Planlama Dairesi ve Turizm Dairesinin belirleyeceği tasarım ve projelendirmelerde belirlenen parselleme dışında hiçbir parselleme veya bölme işlemi yapılamaz. Ancak, Turizm Bakanlığı ve Planlama Makamı'nın uygun görmesi durumunda bazı parseller birleştirilebilir.
- (3) Bu Emirname amaçları bakımından, 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen Ön imar sınırları içerisindeki parseller birleştirilir, ön imar sınırı dışında kalan alan araziler ve/veya parseller ile ön imar sınır içerisindeki parseller birleştirilse bile imara açılmaz.
- (4) Parsellemelerde, aşağıdaki 12'inci maddede belirtilen kurallar çerçevesinde kamunun kullanımına yönelik alanlar ayrılır.

Bölme,
Parselasyon Ve
Yeni İnşaat
Amaçlı
Gelişmelerde
Ayrılacak Kamu
Kullanım
Alanları İle İlgili
Kural Ve
Koşullar

- 12.(1) (a) (i) Kamuya ait taşınmaz malların dışında kalan ve/veya bu emirname amaç ve kapsamında tanımlanmış turizm gelişme alanı dışında kalan taşınmaz mallar üzerinde yapılacak inşaat ve/veya Parselleme ve/veya yeni inşaatla yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, bütünlüğü, konumu, yakın çevresi ve yerleşim

birimi ile ilişkisi dikkate alınarak, uygun ve gerekli görülmesi halinde, parsel alanının %30 (yüzde otuz)una kadar, yol, otopark, yeşil alan ve/veya kaldırım ve benzeri kamu kullanımı amaçlı alan ve alınır.

- (ii) Kamuya ait taşınmaz malların ve/veya bu emirname amaç ve kapsamında tanımlanmış turizm gelişme alanında yapılacak inşaat ve/veya parselleme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, yol, otopark, yeşil alan ve/veya kaldırım ve benzeri kamunun kullanımına ayrılacak alanlar, yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen genel koşullara bakılmaksızın, kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde hazırlanacak tasarımın gerektirdiği şekilde ve oranda alınır.
- (b) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğini etkilemeksizin ve bunu bozmaksızın, Planlama Makamı, alanı **7500 metre kareden** küçük parsellerde, parselin büyüklüğünü, konumunu, çevresinde başka yeşil alan olup olmadığını ve/veya alınacak yeşil alanın , çevrede mevcut ve/veya tasarımı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturup oluşturmadığını dikkate alarak, duruma göre, gerekli görmemesi halinde, yeşil alan almayabilir.
- (2) **Tarımsal Gelişme Alanları'nda** bu tür kamu kullanımı amaçlı alanlar, yukarıdaki 11'inci maddenin (2) 'üncü fıkrası kuralları uyarınca korunması gereken tarım alanı ve/veya Narenciye Alanı ayrıldıktan sonra, parselin geri kalan parçasından alınır.

Bodrum

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

- 13.(1) Konut kullanımı amaçlı binalarda yapılacak otopark amaçlı bodrumlar dışındaki bodrumlar, giriş çıkış rampaları hariç binanın izdüşümü kadar olacak şekilde yapılabilir ve alanı inşaat taban alanını aşamaz. Konut dışı kullanım amaçlarına yönelik binalarda yapılacak bodrumlar ile tüm kullanım amaçlarına yönelik olarak otopark amaçlı yapılacak bodrumlar kamu yolundan 1.20 metre çekme mesafesinden sonra yapılabilir. Bodrum katları sıfır kodu üzerine 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.

Mendirekle re ilgili Gelişme Kural ve Koşullar

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

14. Planlama Makamı tarafından Limanlar Dairesi ve/veya Hayvancılık Dairesi ve/veya Çevre Dairesi , ilgili yasalar çerçevesinde diğer yetkili kurum ve kuruluşlar ile deniz bilimleri ve/veya deniz biyolojisi alanında yetkin ve uzman olan kurum veya akademik kuruluşlardan alınacak görüşler çerçevesinde belirlenecek, kıyının doğal ve morfolojik yapısının, kıyı topoğrafyasının, doğal yapısının ve ekolojisinin etkilenmemesini

sağlayacak önlemlerin alınması koşulu ile menderek, rıhtım ve benzeri tesisler için Planlama Onayı verilebilir.

- 15.(1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerdeki, kumul alanlar, tarım alanları ve zeytin ve harup alanları dışındaki tüm alanlarda aşadaki (b), (c) ve (d) bendlerinde belirten kural ve koşullara uygun olarak ulaşım her türlü altyapı işleri ve yol yapımı yapılabilir.
- (b) Altyapı işleri ve yol yapımında tarım ve narenciye alanlarının korunması esastır. Bunun için Tarım Dairesi'nin görüşleri alınır.
- (c) Planlama Makamı aşağıdaki maddelerde belirtien altyapı ile ilgili kural ve koşulların belirlenmesi aşamasında bu koşulları belirlerken Çevre Dairesi ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi ve/veya Suişleri Dairesi ve/veya ilgili Belediye ve/veya ilgili Kaymakamlık ve/veya ilgili diğer kuruluşlardan görüş alır
- (d) Planlama Makamı yukarıdaki 11. maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen gelişmelerle ilgili olarak ağaçlandırma, mevcut ağaçların korunması ve diğer başka uygun ve geçerli göreceği koşullara uyulmasını isteyebilir. Planlama Makamı bu koşulları belirlerken ilgili kuruluşlardan görüş alır.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41
RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- (2) Bu Emirname amaçları bakımından, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yukarıdaki 5 maddede belirten yapılabilecek gelişmeler;
- (a) Kullanma suyu için yeraltı suyu ve/veya akiferini kullanmamak,
- (b) İçme suyu için yeraltı ve/veya akiferi en az düzeyde kullanmak,
- (c) Yeraltı ve yüzey sularına zarar vermemek,
- (d) Gelişme için yeterli içme ve kullanma suyunu akifer dışındaki diğer kaynak ve/veya yöntemlerle karşılamak,
- (e) Yağmur suyunun ve atık suyun arıtılarak yeniden kullanımına olanak verecek gerekli altyapı dahil, alınacak önemlere uyulması,
- koşulları ile yapılabilir.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41
RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- (3) Bu Emirname amaçları bakımından, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgeler içerisinde Yukarıdaki 5 maddenin tüm fıkra ve bendlerinde belirtilen kullanım türleri amaçlı yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler;
- (a) Çevre daiesi ve planlama makamının belirleyeceği Bafra ve yakın çevresindeki yerleşimleri kapsayacak bir kanalizasyon sisteminin içermesi,
- (b) Avrupa standartlarına uygun, bugün ve 20 yıl ilerisi için kendisi ve Ekli harita gösterilen Bafra ve yakın çevresindeki yerleşimleri kapsayan alanın kullanabileceği kentsel atık su arıtma tesisini içermesi,

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41
RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- (c) Atık su arıtma tesisi ile kanalizasyon sisteminin inşası, işletilmesi ve bakımının yapılmasına yönelik sorumlulukların nasıl dağıtılacağı KKTC tarafından belirlenmesi ve bunların Bafra Turizm Gelişme Alanı ve Yakın Çevresi Gelişme Projesinde yer alması,
- (d) Sanayi atıklarının atık su arıtma tesisinde muamele görmeden kanalizasyon sistemine girmemesini sağlayacak etkin önlemleri içermesi, koşulları ile yapılabilir.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- (4) Bu Emirname amaçları bakımından, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Planlama alanı sınırı içerisinde yapılacak gelişmeler;
- (a) Belediye atıkların zararlı kısımları dahil olmak üzere, tüm zararlı atıkların ayrı ayrı olarak toplanması ve her birinin , bölgede mümkün olan en uygun bir zaman süresinde, yerinde güvenli bir şekilde depolanması,
 - (b) Mutfak ve bahçe atıkları gibi biyolojik olarak geridönüştürülebilecek tüm ticari atıkların ayrı olarak toplanması ve Bafra Turizm Gelişme Alanı ve Yakın Çevresi Gelişme Projesi alanındaki komposlaştırma tesisinde işlemden geçirilmesi,
 - (c) Üretilen ve geri dönüştüremeyen veya yeniden kullanılamayan evsel, ticari, veya sanayi kaynaklı atıkların, tercihen Bafra bölgesinin kendi çöp gömü alanında veya bunun yasal olarak mümkün olmadığı durumlarda, uygun olarak izinlendirilmiş diğer başka bir alanda işlemden geçirilmesi ve bertaraf edilmesi,
 - (d) Bafra bölgesinin kendi çöp gömü alanından çıkacak gazların toplanması ve enerji bakımından kendine yeterli olabilmesi için enerji kaynağı olarak kullanılması, koşulları ile yapılabilir.

İnşaat Atıkları

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

16. Bu Emirname amaçları bakımından, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgeler içerisinde Yukarıdaki 5 maddenin tüm fıkra ve bendlerinde belirtilen kullanım türleri amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaata ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler;
- (e) İnşaat kaynaklı tüm atıkların en aza indirilmesi,
 - (f) Çakıl, moloz ve uygun olan diğer benzeri tüm inşaat atıklarının, yol kaplama malzemesi ve benzeri şekilde kullanılmasına olanak verecek biçimde geri dönüştürülmesi ve/veya yeniden kullanılması,
 - (g) Tüm diğer inşaat atıklarının mümkün olan en pratik bir şekilde bölgeden uzaklaştırılması ve ilgili AB standartlarına uygun olarak halledilmesi / bertaraf edilmesi, koşulları ile yapılabilir.

Yıkım

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

- 17.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki Köyiçi Alanı dışındaki diğer bölgelerde, belirlenmiş olup olmadığına bakılmaksızın, Eski Eserler Yasası uyarınca Eski Eser olan binalar ve/veya kalıntılar dışındaki mevcut

60/1994
13/2001

binalar, Planlama Makamı'nın uygun görmesi koşuluyla yıkılabilir. Ancak yıkımın yapılacağı parselde, çevresinde kirlilik ve tehlike meydana gelmemesi için Planlama Makamı tarafından belirlenecek önlemler alınır.

- (2) (a) Köyiçi Alanlarında, mevcut herhangi bir binanın yıkılıp yıkılamayacağına, Planlama Makamı'nca binanın doku bütünlüğü, yapısal durumu, mimari özellikleri ve kültürel değerleri esas alınarak karar verilir.
- (b) Planlama Makamı yukarıda belirtilen değerlendirmeyi yaparken ilgili kuruluşlardan görüş alır.

Otopark

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

- 18.(1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yapılacak gelişmelerde, aşağıdaki fıkrada belirtilen kural ve koşullarla, farklı arazi kullanım ve türleri için belirlenen otopark yeri ayrılır.
- (2) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde geliştirilecek parseller içerisinde yapılacak binayı ve/veya parseli kullanacakların otopark gereksinimini bina içinde ve/veya parselinde çözümlemesi esastır.
- (3) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yapılacak gelişmelerden aşağıdaki tabloda belirtilen miktarda otopark yeri ayrılır.

Kullanım Türü	Otopark Miktarı
Konut	
160 metre kareye kadar her konut için;	1 otopark
160-280metre kare arası kadar her konut için;	2 otopark
280-.. metre kare üzerindeki her konut için;	3 otopark
Ticaret	
Her 35 metre kare ticaret alanı için;	1 otopark
Her 80 metre kare yardımcı depo alanı için;	1 otopark
Ofis	
Zemin Kat Her 35 metre kare ofis için;	1 otopark
Diğer Katlar Her 35 metre kare ofis için;	1 otopark
Eğlence,Lokanta, Bar, Disko, vb.	
Her 35 metre kare'ye veya her 2 koltuğa;	1 otopark
Sinema, Tiyatro, vb.	
Her 15 seyirciye;	1 otopark
Spor Salonu, vb.	
Her 15 seyirciye veya her 2 sporcuya;	1 otopark
Turizm	
Her 2 yatağa;	1 otopark

Kullanım Türü	Otopark Miktarı
Eğitim	
İlkokul Her 1 dersliğe;	2 otopark
Orta Dereceli Okul Her 1 dersliğe;	3 otopark
Yüksek Okul Her 1 dersliğe;	5 otopark
Sağlık	
Hastane ve yataklı klinikler için Her 35 metre kareye;	1 otopark
Sanayi	
Kirli olmayan küçük ölçekli atelyeler Her 35 metre kareye;	1 otopark
İbadet Yerleri	
Her on kişiye;	1 otopark
Kütüphane	
Her 10 koltuk için;	1 otopark

- (4) Yukarıdaki (1) ve (2)'nci fıkraların genelliğine bakılmaksızın taksi, otobüs yazıhanesi, oto galeri ve benzeri türde araçlarla ilgili kullanımlarda en az araç sayısı kadar ve Planlama Makamı tarafından uygun görüldüğü şekilde otopark istenir.
- (5) Stadyum, spor salonu yada 2 veya daha çok spor dalı için kullanılacak sahalarla ilgili gerekli otopark miktarı, daha çok sayıda seyirci çekecek olan spor dalına göre hesaplanır.
- (6) Otellerde, lokanta, bar, kafeterya ve benzeri otelin genel kullanımı için gerekli olan yerlerin, turizm konaklama tesisleri ile ilgili yürürlükteki mevzuattaki 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 (3)'üncü fıkrada bu gibi kullanımlar için belirlenmiş kurallara göre otopark alanı ayrılır.
- (7) Yukarıda (3)'üncü fıkrada belirtilen standartların altında olan birimlerde, her birim için bir otopark yeri ayrılır.
- (8) Konut amaçlı gelişmelerin zemin katında yapılacak kapalı otoparkların, 1 araba için olanının 11 metre karesi ve 2 araba için olanın 19 metre karesi inşaat toplam alanından sayılmaz. Ancak bu kural 3 ve daha fazla araba için arttırılarak kullanılamaz.
- (9) Kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde, kullanım değişikliğinden dolayı yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen otopark miktarının artması durumunda aradaki farkın karşılanması koşuldur.
- (10) Planlama Makamı Planlama Onayı aşamasında konu gelişmelerden ne türde (kapalı garaj, yeraltı otopark ve benzeri) otopark isteneceğine dair kural ve koşullar koyabilir.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

Fasıl 224
3/ 1960
7/ 1978

- (1) Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'na göre herhangi bir parsel üzerindeki mevcut veya alınacak ve uzunluğu 50 metreden fazla olan ve/veya genişliği 4.00 (dört) metreden dah az olan ve/veya birbirine eklenerek kullanılan geçit hakları ile tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.
- (2) Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasına göre mevcut veya alınacak ve uzunluğu 50 (elli) metreden az, genişliği 4.00 (dört) metreden fazla olan ve/veya birbirine eklenerek kullanılmayan geçit hakkına sahip bir parsel üzerinde, tek hanlei konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya tadilat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişme yapılabilir.

Siteler ve
Toplu
gelişmelerle
ilgili kural ve
Koşullar

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

20. Konut veya turizm amaçlı site ve/veya toplu gelişmelerde, gelişme ile ilgili projenin işlevsel, estetik bütünlüğü, gelişmeye konu taşınmaz malın çevresinde mevcut veya gelecekteki gelişmeler ve içinde yer aldığı yerleşim birimi ile ilişkisi, yakın çevresinde ve/veya içinde yer aldığı yerleşim biriminde mevcut ve/veya tasarımı ulaşım, alt yapı ve yeşil alan ve benzeri kamu kullanımları ile bütünlüğü dikkate alınarak, bu Emirname'nin 8'nci maddesi uyarınca gerekli yeşil alan ve/veya kamu kullanım alanları ayrılarak, kentsel tasarım ilkelerine uygun olarak hazırlanacak projeler çerçevesinde yapılabilir.

Yangınla
Mücadeleye
Yönelik
Gelişmeler

21. Yangınlar, özellikle de orman yangınları ile mücadele yönünde yol, yangın şeridi, yangın kulesi, ve benzeri tedbirler ile ilgili gelişmeler Emirnamenin amaçlarına uygun olacak şekilde yapılabilir.

Eski Eser
Alanlarında
gelişmelerle
ilgili kural ve
koşullar

RG Sayı:5
8.1.2008
FK III
RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

22. Listelenmiş ve listelenmemiş olup olmadığına bakılmaksızın, **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** ve 3'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen tapu haritalarında gösterilen ve/veya bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki herhangi bir tarihte, kazı ve/veya araştırma sonucu saptanmış eski eser alanlarının ve/veya binaların bulunduğu parseller ile bunları korunma sınırı içerisindeki parseller üzerindeki gelişmeler, Eski Eserler Yasası uyarınca belirlenecek kural ve koşullara göre yapılabilir.

60/ 1994
13/2001

Sulak Alanlar, Su
Ortamları ve
Bunların
Çevrelerinde
Yapılacak
Gelişmelerle
İlgili Kural ve
Koşullar

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- 23.(1) Yüzeysel sular, içme ve kullanma suyu veya içme ve kullanma suyu dışındaki amaçlarla yapılmış rezervuarlar çevresinde, Çevre Yasası ve/veya diğer ilgili yasalar uyarınca belirlenmiş ve/veya **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Mutlak Koruma Alanı, Kısa Mesafe Koruma Alanı ve Orta Mesafe Koruma Alanında**, Çevre Yasası ve/veya bu yasa altında yayınlanmış **Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü** uyarınca belirlenmiş gelişmeler,

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

bu Emirname kuralları ile Çevre Dairesi ve ilgili diğer Daire ve Kurumlarla görüş alışverişi çerçevesinde, Planlama onayı aşamasında belirlenecek koşullara uygun olarak yapılabilir.

RG
24 .04. 1998
EK III
A.E 229

- (2) Sulak alanlara 100 metreden daha yakın alan içerisine hayvan barınağı, hayvancılık tesisi yapılamaz. Sulak alan çevresindeki 100 metreden yakın mesafedeki parseller içerisine, turizm, tarımsal, sanayi ve/veya konut amaçlı gelişme yapılamaz.

**Tarım Alanları
ile ilgili kural
ve koşullar**

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

24. Planlama Makamı, **Bafra köy Gelişme Alanı ve Bafra Kırsal gelişme Alanı** ile ilgili olarak yukarıdaki 11'uncu maddenin (1), (2), (3) (4)'üncü fıkralarında belirtilenlerle ilgili olarak, ilgili parselin;

- (a) Toprağın tarımsal değeri, tarıma uygunluğu, yapılabilecek tarım türü, gelişmenin yaratacağı etki, koruma ve kullanma önlemlerine ve tarımsal alanın büyüklüğüne ilişkin Tarım Dairesi'nin,
(b) Su kaynağının durumu, yeterliliği ve hangi tür tarım yapmaya yeterli olduğu konusunda Jeoloji ve Maden Dairesi'nin görüşlerini alır ve gelişmeler ile ilgili Planlama Onayı başvurularını bu görüşler çerçevesinde sonuçlandırır .

**Zeytin ve
Harup Alanları
ile ilgili kural
ve koşullar**

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

25. Planlama Makamı, **Zeytin ve Harup Alanları** ile ilgili olarak yukarıdaki 11'uncu maddenin (1), (2),(3) (4)'üncü fıkralarında belirtilenlerle ilgili olarak, ilgili parselin;

- (a) Toprağın tarımsal değeri, tarıma uygunluğu, yapılabilecek tarım türü, gelişmenin yaratacağı etki, koruma ve kullanma önlemlerine ve tarımsal alanın büyüklüğüne ilişkin Tarım Dairesi'nin,
(b) Su kaynağının durumu, yeterliliği ve hangi tür tarım yapmaya yeterli olduğu konusunda Jeoloji ve Maden Dairesi'nin görüşlerini alır ve gelişmeler ile ilgili Planlama Onayı başvurularını bu görüşler çerçevesinde sonuçlandırır.

**Ağaçların
Korunması
ile ilgili
Kural ve
Koşullar**

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

26.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde geliştirilecek parseller ve/veya alanlar ve/veya yol kenarları üzerindeki mevcut ağaçlar kesilemez, ağaçları tahrip edici ve/veya kurumasına yol açabilecek faaliyet yapılamaz. Ancak mevcut ağaçların yapılacak gelişmeyi engellediğinin ve/veya tehlikeli veya kurumuş olduğunun, Planlama Makamı'nca Orman Dairesi'nin görüşleri 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 dikilmesi istenir.

Tarımsal ve
Hayvansal
Ürünlere
Dayalı İmalat
Sanayi

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

- 27.(1) **Bafra Köyiçi Gelişme, Bafra Köy Gelişme alanları üzerinde,** bölgede üretilen tarımsal ve hayvansal ürünlere imalat dayalı sanayi amaçlı gelişmeler, Çevre Dairesi, Sanayi Dairesi ve ilgili diğer kurumlar ile işbirliği çerçevesinde belirlenecek kıstaslara uygun olarak belirlenecek yerlerde, çevreyi kirletmemesi ve/veya zarar vermemesi ve/veya verebileceği zararları en aza indirilmesi ve/veya atıkları ile ilgili Çevre Dairesi'nin belirleyeceği önlemler alınması koşulu ile yapılabilir.
- (2) **Bafra Köyiçi Gelişme, Bafra Köy Gelişme alanları üzerinde,** bölgede üretilen tarımsal ve hayvansal ürünlere dayalı küçük imalat sanayi amaçlı gelişmeler, Çevre Dairesi, Sanayi Dairesi ve ilgili diğer kurumlar ile işbirliği çerçevesinde belirlenecek kıstaslara uygun olarak belirlenecek yerlerde, çevreyi kirletmemesi ve/veya zarar vermemesi ve/veya verebileceği zararları en aza indirilmesi ve/veya atıkları ile ilgili Çevre Dairesi'nin belirleyeceği önlemler alınması koşulu ile yapılabilir.

Diğer
Gelişmeler ve
Arazi
Kullanımları

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

28. Planlama Alanı Sınırı içerisinde, bu Emirname'de belirlenmemiş ve uygun yer seçimi politikaları saptanmamış olan yapılabilecek gelişme ve/veya arazi kullanımları ile ilgili Planlama Onayı başvuruları, Emirname amaçları doğrultusunda ve bu Emirname'nin genelliğini etkilemeksizin Planlama Makamı tarafından her başvurunun kendi durumu çerçevesinde sonuçlandırılır.

Planlama
Onayında
Gelişmelerle İlgili
Kural ve Koşullar

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

55/ 1989
21/ 1997
36/ 2001
24/ 2004

- 29.(1) Ön İmar Sınırı içerisinde ve Ön İmar Sınırı ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgelerde gelişmeler, bu Emirnamede belirtilen, gelişmelerle ilgili kurallara ve/veya buna ek olarak aşağıdaki (2)'nci, (3)'üncü ve (4)'üncü, fıkralarda belirtilen kurallar ile Planlama Onayı aşamasında Esas Yasa'nın 22'inci maddesi ve Planlama Onayı Tüzüğü'nün 25'inci maddesi kuralları uyarınca Planlama Makamı' nca belirtilecek koşullara uygun olarak yapılır.

R.G
22 Aralık 1997
EK III
A.E 145

R.G
3 Ekim 2002
EK III
A.E 97
Sayı 590

- (2) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamında bu Emirnamede tanımlanmış yapılabilecek gelişmelerden, **Planlama Onayı** Tüzüğü uyarınca **Ek Değerlendirme** Raporu istenebilecek özelliklere sahip olan ve **Çevre Yasası** ve **Çevre Etki Değerlendirme** Tüzüğü uyarınca **Ön ÇED** veya **ÇED** kapsamına giren gelişmeler, yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, İmar Yasası ile, ilgili Planlama Onayı Tüzüğü veya Çevre Yasası ile, ilgili ÇED Tüzüğünde belirtilen yetkili makam tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılan, duruma göre **Ek Değerlendirme** ve/veya **Ön ÇED** veya **ÇED** raporunda belirtilen koşulların yerine getirilmesi

R.G.
10. 09. 1990
EK III A.E: 377

ve alınması gereken önlemlerin alınması koşulu ile **Planlama Onayı** verilir.

- (b) Bu fıkra amaçları bakımından **Ek Değerlendirme** ve/veya **Ön ÇED** veya **ÇED** raporu hazırlanması istendiği durumlarda, duruma göre **Ön ÇED** veya **ÇED** raporu tek başına **Ek Değerlendirme** Raporunun yerini alır ve ÇED Tüzüğü'nün genelliğini etkilemeksizin , Planlama Onayı Tüzüğü gereğince Ek Değerlendirme Raporunun hazırlanması için belirtilen usuller ile süreler,Ön ÇED veya ÇED Raporu için uygulanır.
- (c) Planlama Makamı, Planlama Tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu ve Çevre Yasası ile ilgili tüzükler uyarınca **Ön ÇED** veya **ÇED** kapsamına giren gelişmeler ile ilgili olarak, yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, **Ek Değerlendirme** ve/veya duruma göre **Ön ÇED** veya **ÇED** raporunda belirtilen özel kural ve koşullara uyulması istenir..
- (d) Bu Emirname amaçları ve kapsamında, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önceki bir tarihte, hakkında ÇED Raporu hazırlanan ve onaylanan, haritada gösterilen Turizm Konaklama Tesisleri Alanı ile ilgili projede ve/veya projenin herhangi bir parselinde, bu Emirname'nin yürürlüğe girdikten sonra herhangi bir değişiklik olması halinde, değişikliğin yapıldığı projenin ilgili kısmı ve/veya ilgili parçası ve/veya değişikliğin yapıldığı parsel veya parseller üzerindeki proje veya projelere yönelik olarak hazırlanacak ve Çevre Yasası ve ilgili ÇED Tüzüğü uyarınca yetkili makam tarafından onaylanması ve ÇED raporuna belirtilen koşullara uyulması koşulu ile Planlama Onayı verilir.

R.G.
10. 09. 1990
EK III A.E: 377

R.G.
10. 09. 1990
EK III A.E: 377

- (3) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamında, bu Emirnamede tanımlanmış yapılabilecek gelişmeler arasından planlama onayı tüzüğüne göre B olarak sınıflanacak gelişmeler ve/veya turizm alanı içerisindeki tüm gelişmeler ile ilgili olarak yapılacak planlama onayı başvuruları planlama onayı tüzüğü uyarınca görüşüne başvurulması gereken Planlama Makamı ile birlikte Çevre Koruma Dairesi, Turizm Planlama Dairesi, Su İşleri Dairesi, Jeoloji Maden Dairesi, Tarım Dairesi, Orman Dairesi ve Iskele Kaymakamlığının katılımı ile oluşturulacak komitede (birlikte yapacakları toplantılarda) ortaklaşa belirleyeceği görüşler çerçevesinde değerlendirilir ve sonuçlandırılır.
- (b) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Tarım Alanlarında, Köyiçi Alanlarında, Sahil Şeridi Alanında ve Turizm Konak gelişme Alanındaki tüm gelişmeler ile konumuna bakılmaksızın hertürlü Turizm, Sanayi, Site ve/veya Toplu Konut ve benzeri büyük ölçekli, kapsamlı veya birden fazla arazi kullanımını içeren gelişmeler bu Emirnamenin amaç ve kapsamı bakımından "B" olarak sınıflandırılarak değerlendirilir ve sonuçlandırılır.

- (4) Planlama Makamı tarafından yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, bu Emirname'de belirtilmekte olan kurallara ve/veya koşullara ek olarak Planlama Onayı aşamasında gelişmenin, yapılacağı parselin konumuna, alanına, gelişmenin niteliğine, yaratacağı etkiye ve benzeri diğer hususlara bağlı olarak, gelişmelerle ilgili belirlenecek diğer başka genel ve/veya özel kural ve koşullara uyması istenebilir.

Kazanılmış Haklar

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

- 30.(1) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren her türlü faaliyet Planlama Onayı'na bağlıdır.
- (2) Bu Emirname'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir şekilde başka yasaya veya tüzüğe göre, izin alınmış ve
- (a) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 6 ay içerisinde, başlamamış ancak izni yenilenmiş veya
- (b) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 6 ay içerisinde, hali hazırda başlamış gelişme ile ilgili olarak daha önce izin alan ve/veya yenileyen kişinin Planlama Makamına, Planlama Onayı için, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 aylık süre içerisinde başvurması halinde bu gelişme engellenemez.
- (c) Ancak **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi Gelişme Kararları Haritası** uyarınca yapılabilecek gelişmeler kapsamında olmayan ve **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 2) Emirnamesi yürürlüğe girdikten sonraki 6 ay içerisinde Planlama Makamına yeni proje sunan yatırımcılara Ruhsat almış projedeki yapı arsa oranının değişmemesi ve/veya azaltılması, Bina taban alanının azaltılması, yeterli kamu yolu bağlantılarının sağlanması, binaların birbirlerinin veya sahilin güneşlenmesini veya havalanmasını engellememesi, ağaçlık alanların korunabilmesine yönelik düzenlemelere gidilmesi koşullarını sağlaması** halinde bu Emirname'nin kural ve koşullarına bakılmaksızın Planlama Onayı verilebilir.
- (d) Esas Emirname yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geçen 6 (altı) aylık sürede Planlama Onayı almak için Planlama Makamına başvurulmayan ancak **Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Değişiklik Emirnamesi yürürlüğe girdikten sonraki 6 ay içerisinde** Planlama Makamına Planlama Onayı için başvuruda bulunulması halinde bu Emirname'nin kural ve koşullarına bakılmaksızın Planlama Onayı verilebilir.
- (3) (a) Bu Emirname'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir yasa altında izin almak üzere yetkili makama yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş olan ve esas emirnamenin 5'inci maddesinin (1)'inci ve (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "Ön İmar Sınırları" içindeki ve/veya dışındaki alanlarda bulunan parseller üzerindeki, Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön Çed veya Çed'e tabi

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG:30
18.02.2010
EK III
AE:109

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

olmayan tüm gelişmelerle ilgili başvurulara yürürlükteki tüm diğer yasalara uygunluğun sağlanması koşulu ile esas emirname kurallarına bakılmaksızın Planlama Onayı verilebilir.

- (b) Bu Emirname'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir yasa altında izin almak üzere yetkili makama yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş olan ve esas emirnamenin 5'inci maddesinin (1)'inci ve (2)'inci fıkraları uyarınca belirlenmiş "Ön İmar Sınırları" içinde ve/veya dışındaki alanlarda bulunan parseller üzerindeki, Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön Çed veya Çed'e tabi olan tüm gelişmelerle ilgili başvurulara aşağıda belirtilen kurallara uygun olması koşulu ile bu emirnamenin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın **5'inci, 6'ncı ve 11'inci maddelerine bakılmaksızın Planlama Onayı verebilir.**
- (i) Gelişmenin kapsamına göre Planlama makamının uygun göreceği standartta kamu yolunun sağlanması,
- (ii) 20-100 arası konut içeren gelişmelerde, Gelişme yapılacak arazinin kamu yolu dışında kalan kısmının 10% undan az olmamak 15% ini aşmamak koşuluyla Planlama Makamının uygun göreceği yeşil alan, otopark alanı ve benzeri kamu kullanımı amacına yönelik olarak belirleyeceği alanı kamuya bedelsiz olarak devretmesi ve/veya konut sayısı ve/veya kat sayısında planlama makamınca uygun görülecek ve/veya uzlaşılacak düzenlemelere gidilmesi,
- (iii) 100-200 arası konut içeren gelişmelerde, Gelişme yapılacak arazinin kamu yolu dışında kalan kısmının 15% inden az olmamak 20% sini aşmamak koşuluyla Planlama Makamının uygun göreceği yeşil alan, otopark alanı ve benzeri kamu kullanımı amacına yönelik olarak belirleyeceği alanı kamuya bedelsiz olarak devretmesi ve/veya konut sayısı ve/veya kat sayısında planlama makamınca uygun görülecek ve/veya uzlaşılacak düzenlemelere gidilmesi, atık su arıtma tesislerinin yatırımcı tarafından yapılması ,
- (iv) 200-500 arası konut içeren gelişmelerde, Gelişme yapılacak arazinin kamu yolu dışında kalan kısmının 20% sinden az olmamak 25% ini aşmamak koşuluyla Planlama Makamının uygun göreceği yeşil alan, otopark alanı, anaokul ve benzeri kamu kullanımı amacına yönelik olarak belirleyeceği alanı kamuya bedelsiz olarak devretmesi ve/veya konut sayısı ve/veya kat sayısında planlama makamınca uygun görülecek ve/veya uzlaşılacak düzenlemelere gidilmesi ve atık su arıtma tesislerinin yatırımcı tarafından yapılması
- (v) 500 ve üzerinde konut içeren gelişmelerde, Gelişme yapılacak arazinin 25% inden az olmamak 30% unu aşmamak koşuluyla Planlama Makamının uygun göreceği yeşil alan, otopark alanı, anaokul, ilkököl ve benzeri kamu kullanımı amacına yönelik olarak belirleyeceği alanı

kamuya bedelsiz olarak devretmesi ve/veya konut sayısı ve/veya kat sayısında planlama makamınca uygun görülecek ve/veya uzlaşılacak düzenlemelere gidilmesi, kanalizasyon sistemi ve arıtma tesislerinin yatırımcı tarafından yapılması,

- (c) Ancak Turizm Konaklama Alanında gösterilen Turizmle ilgili yatırımlarda başvuru sahibinin bu emirnamenin yürürlüğe girmesinden önce teşvik belgesinde belirttiği taahütleri dikkate alınır.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme

31. Bu Emirname, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve yürürlükteki ilgili diğer yasalar ile birlikte değerlendirilir ve İmar Yasası uyarınca bu Emirname'ye göre Planlama Onayı almamış gelişmeler için, yürürlükteki diğer yasalara göre izin verilemez. Aksi davranılması durumunda Esas Yasası'nın 27'inci ve 29'uncu maddeleri uyarınca İmar Yasası'na aykırı davranılmış olunur ve konu maddeler altında gerekli yasal işlemler yapılır.

RG Sayı:5
8.1.2008
EK III
AE:41

55/89

Fasıl 96
14/ 1959
67/ 1963
16/ 1971
31/ 1976
18/ 1979
47/ 1984
48/ 1989
6/ 1992

Yürürlüğe Giriş

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