



## KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

2006 Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi

RG Sayı : 162

Tarih : 02.10.2006

EK III AE : 559

2006 Girne Boğaz Bölgesi Değişiklik Emirnamesi

RG Sayı : 5

Tarih : 11.01.2007

EK III AE : 10

2009 Girne Boğaz Bölgesi Değişiklik Emirnamesi

RG Sayı : 18

Tarih : 23.01.2009

EK III AE : 61

2010 Girne Boğaz Bölgesi (Değişiklik 3) Emirnamesi

RG Sayı : 36

Tarih : 01.03.2010

EK III AE : 126

2012 Girne Boğaz Bölgesi (Değişiklik 4) Emirnamesi

RG Sayı : 23

Tarih : 01.02.2012

EK III AE : 71

## 55/89 İMAR YASASI

### ALTINDA

**2006 Girne Boğaz Bölgesi** (Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen , Aşağı Taşkent, Yukarı Taşkent Ön İmar Sınırları ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**

(1 Şubat 2012 Tarihine Kadar Yayınlanmış Değişiklikler Dahil Edilmiş, Konsolide Metin )

İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı  
Şehir Planlama Dairesi Tarafından Konsolide Edilmiştir

Lefkoşa – Şubat 2012

## **AÇIKLAMA**

**Bu metin , 55/89 İmar Yasası Altında Yayınlanmış 2006 Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi'nin, 1 Şubat 2012 Tarihine Kadar Yayınlanmış Değişiklikler İle Birlikte Konsolide Edilmiş Kopyasıdır. 2006 Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi'nin kullanılmasında kullanıcının, Esas Emirname ve Değişikliklerinin Birlikte okumasını kolaylaştırma amacı ile hazırlanmıştır. Yasal döküman için KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış olan Esas Emirname ve Değişiklik Metinleri Geçerlidir.**

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

**Lefkoşa  
Şubat 2012**

**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 **2006 Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi**'ni, Resmi Gazetenin 02.10.2006 tarihli, 162 sayılı nüshasında Amme Enstrümanı 559 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

---

**2006 Girne Boğaz Bölgesi** (Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen , Aşağı Taşkent, Yukarı Taşkent Ön İmar Sınırları ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**

---

**2006 Girne Boğaz Bölgesi Değişiklik Emirnamesi**  
**RG Sayı : 5**  
**Tarih : 11.01.2007**  
**EK III AE : 10**

**2009 Girne Boğaz Bölgesi Değişiklik Emirnamesi**  
**RG Sayı : 18**  
**Tarih : 23 01.2009**  
**EK III AE : 61**

**2010 Girne Boğaz Bölgesi (Değişiklik 3) Emirnamesi**  
**RG Sayı : 36**  
**Tarih : 01.03.2010**  
**EK III AE : 126**

**2012 Girne Boğaz Bölgesi (Değişiklik 4) Emirnamesi**  
**RG Sayı : 23**  
**Tarih : 01.02.2012**  
**EK III AE : 71**

**2006 Girne Boğaz Bölgesi** (Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen , Aşağı Taşkent, Yukarı Taşkent Ön İmar Sınırları ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**

**İÇ DÜZEN**

<b>Madde</b>		<b>Sayfa</b>
<b>I. KISIM</b>		
<b>Başlangıç</b>		
1.	Kısa İsim	4
2.	Tanımlar	4
3.	Yasal Dayanak, Amaç ve Kapsam	11
4.	Planlama Sınırı, Ön İmar Sınırı ve Bölgeler	13
<b>II . KISIM</b>		
<b>Ön İmar Sınırı İçerisinde ve Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Alanlarda Yapılabilecek Gelişmeler Ve İlgili Kural Ve Koşullar</b>		
5.	Yapılabilecek Gelişmeler	14
6.	Arazi Kullanım, Yapılaşma Kural ve Koşulları	17
7.	Bölme, Parselleme ve Birleştirme ile ilgili Kural ve Koşullar	21
8.	Bölme, Parselasyon Ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları İle İlgili Kural Ve Koşullar	22
9.	Bodrum	24
9A.	Kentsel Tasarım İle İlgili Kural ve Koşullar	24
9B.	Bakım Onarım ve Tadilat İle İlgili Kural ve Koşullar	25
9C.	Bina Bölme Birden Fazla Bağımsız Birime Bölme ve Kullanım Değişikliğine Yönelik Tadilat İle İlgili Kural ve Koşullar	26
9D.	Kat Eklemesi	26
10.	Altyapı İşleri ve Yol Yapımı	27
11.	Yıkım	27
12.	Otopark	28
13.	Geçit Hakları	30
14.	Siteler ve Toplu Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	30
15.	Eski Eser Alanlarında Gelişmelerle İle İlgili Kural ve Koşullar	31
16.	Sulak Alanlar, Su Ortamları ve Bunların Çevrelerinde Yapılacak Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	31
17.	Tarım Alanları ile İlgili Kural ve Koşullar	31
18.		31

<b>19. Ağaçların Korunması İle İlgili Kural ve Koşullar</b>	<b>32</b>
<b>19A. Akiferin Korunması İle İlgili Kural ve Koşullar</b>	<b>32</b>
<b>20. Madencilik ve Taş Ocakları</b>	<b>32</b>
<b>21. Hayvancılık</b>	<b>32</b>
<b>22. Tarımsal ve Hayvansal Ürünlere Dayalı İmalat Sanayi</b>	<b>33</b>
<b>22A. Ön İmar Sınırı Dışında Mevcut Binalar İle İlgili Kural ve Koşullar</b>	
<b>23. Diğer Gelişmeler ve Arazi Kullanımları</b>	<b>33</b>
<b>24. Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar</b>	<b>33</b>
<b>25. Kazanılmış Haklar</b>	<b>34</b>
<b>25A. Yetkili Makama Yapılmış ve İşlemleri Sonuçlandırılmamış Başvurularla İlgili Kural ve Koşullar</b>	<b>34</b>
<b>25B. Bu Emirnameye Tabii Vize almış Gelişmeler İle İlgili Bir Defaya Mahsus Uygulanacak Kural ve Koşullar</b>	<b>37</b>
<b>25C. 25A ve 25B maddesine Tabii Olan Sonuçlanmamış Başvurular İle İlgili Uygulanacak Kurallar ve Koşullar</b>	<b>37</b>
<b>26. Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme</b>	<b>38</b>
<b>27. Yürürlüğe Giriş</b>	<b>38</b>

**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**

RG 162  
2.10.006  
EK III  
AE 559

1. Bu Emirname "**2006 Girne Boğaz Bölgesi** (Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen , Aşağı Taşkent, Yukarı Taşkent Ön İmar Sınırları ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**"olarak isimlendirilir.

**Tanımlar**

2. Bu Emirname'de metin başka türlü gerektirmedikçe;

"**Akifer**", Yeraltı suyu yataklarını, suyun yeraltında depolanıp hareket ettiği jeolojik bir formasyonunu anlatır.

"**Alışveriş Merkezi (AVM)**", Tüketicilere rahatlık ve kolaylık sağlamak amacıyla pek çok mağazanın ve pek çok ticari malın bir arada bulunduğu perakende satış kompleksidir.

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

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

"**Arazi Kullanımı**", Parselin konut, turizm, ticaret, ofis/büro, sanayi, toplumsal hizmet, kamu kullanımı, eğlence v.b. amaçlarla kullanım biçimini anlatır.

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

"**Bakım ve Onarım**", Bu Emirname amaç ve kapsamı bakımından, mevcut bir binanın iyileştirilmesi, taşıyıcı sisteminin sağlamlaştırılması ve güçlendirilmesi için yapılan her türlü tamirati anlatır ve çatı aktarmayı, boyayı, badanayı, döşemenin iyileştirilmesi ve sağlamlaştırılmasını ve kapı ve pencerelerinin iyileştirilmesini kapsar.

"**Bina**", Esas Yasa' nın 2. maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

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

RG Sayı 23  
1.02.2012  
EK III  
AE 71

RG Sayı.5  
11.1.2007  
EK III  
AE: 10

RG Sayı.5  
11.1.2007  
EK III  
AE: 10

“**Bodrum**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından binanın zemin katı altında kalan ve sıfır kodu üzerinde azami 1.20 metreye kadar yükselebilen kısımları; anlatır.

“**Boş Parsel**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından içerisinde herhangi bir bina ve/veya inşaat bulunmayan arsa ve arazileri anlatır.

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

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

“**Çevre Etki Değerlendirme**”, Çevre Yasası'nın 2'inci maddesindeki tanımını 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.

“**Çevresel Altyapı**”, Bu Emirname amaçları bakımından kanalizasyon ve/veya atık su arıtma, arıtma tesisi, katı atık toplama ve/veya depolama ve/veya bertaraf etme, yağmur suyu toplama ve/veya arıtma, ve benzeri altyapıyı anlatır.”

“**Dere**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Kamu Derelerinin Korunması Yasası uyarınca kamu deresi olarak ilan edilmediğine bakılmaksızın, aşağıdaki 16'ıncı madde'de belirtilen yüzeysel sular kapsamında olan ve Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli Haritada ve/veya tapu haritalarında gösterilen dere veya bir derenin herhangi bir kısmını ve/veya dere yatağını anlatır.

“**Dere yatağı**”, Herhangi bir derenin su yolunun en son sınırları arasında kalan ve tüm set ve adacıkları da içine alan arazinin tümünü anlatır.

“**Diğer Gıda Dışı Ürünlerin Satıldığı Yerler**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 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 ve kapsamı bakımından herhangi bir arsa veya arazinin, herhangi bir kazı (hafriyat) yapılmamış ve/veya doldurulmamış durumunu anlatır.

**“Ek Değerlendirme Raporu”**, Plnlama Onayı Tüzüğü'nün 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Çevre Yasası Uyarınca hazırlanan ve sonuçlandırılan Ön-ÇED veya ÇED Raporu olarak kabul edilir.

**“Ekolojik Denge”**, Çevre Yasası'nın 2'inci maddesinde tanımlandığı gibi, İnsan ve diğer canlıların varlık ve gelişmelerini sürdürebilmeleri için gerekli olan koşulların tümünü anlatır.

**“Eğlence ve Dinlenme”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı 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 v.b. amaçlarla kullanılan bina ve/veya arsa veya araziler, eğlence kullanımı olarak kabul edilir.

55/ 1989

**“Esas Yasa”**, İmar Yasası'nı anlatır.

60/ 1994  
13/ 2001

**“Eski Eser”**, Eski Eserler Yasası'nın 4'üncü maddesindeki tanım olan saptanmış ve/veya listelenmiş olup olmadığına bakılmaksızın, tarih öncesinden günümüze kadar gelen süreçte üretilmiş olup ilgili buldukları dönemin tarihi, sosyal, kültürel, teknik, mimari, sanatsal, ekonomik ve bilimsel düzey ve özelliklerini yansıtan yerüstündeki, yeraltındaki ve su altındaki her türlü taşınır ve taşınmaz tarih ve kültür varlıklarını ve/veya Eski Eserler Yasası metni içinde geçen kültür varlığı ifadesini anlatır.

Fasıl 224  
3/ 1960  
7/ 1978

**“Geçit Hakkı”**, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'nın 11A maddesinin (1)'inci fıkrasında belirtilen tanımı anlatır.

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

**“Girne Boğaz Bölgesi”**, Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen, Yukarı Taşkent, Aşağı Taşkent yerleşim birimleri idari sınırları içerisinde kalan bölgeyi anlatır.

**“Hafriyat”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, herhangi bir amaç için, taşınmaz malın üzerinde ve/veya altında yapısal değişikliğe yol açacak ve/veya üzerindeki doğal kaynağı ve/veya ekolojik dengeyi bozacak ve/veya zarar verecek şekilde kazma ve/veya doldurma ve/veya toprak ve/veya kum ve/veya çakıl ve/veya taş almayı ve/veya çıkarmayı anlatır.

**“Hayvancılık”**, Esas Yasa'nın 2'inci maddesindeki tarım tanımında belirtilen eti, yünü, kürkü veya tarımda kullanılmak için hayvan yetiştiriciliğini anlatır.

**“Hizmet Ticaret”**, Kuaförler, berberler, tamirci dükkanları, kuru temizleyiciler, çamaşırhaneler, seyahat acenteleri, taksi yazıhaneleri v.b. hizmet ticaret olarak kabul edilir.

**“İnşaat Faaliyeti”**, Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

**“İnşaat Taban Alanı”**, Parsel üzerine yapılabilecek inşaatın azami taban alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. **Kırsal Gelişme Alanı**'ndaki arazilerde, bu alan , gerekli yeşil alan ve yollar, 7'inci maddenin (3)'üncü fıkrası kurallarına uygun olarak korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra, parselin geriye kalan kısmından çıkarılarak hesaplanır .



“**İnşaat Taban Alanı Oranı**”, Parsel üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alanının arsa alanına oranını anlatır. Bu oran arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. **Kırsal Gelişme Alanı**’ndaki arazilerde, bu oran, gerekli yeşil alan ve yollar, 7’inci maddenin (3)’üncü fıkrası kurallarına uygun olarak korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra, parselin geriye kalan kısmından çıkarılarak hesaplanır .

“**İnşaat Toplam Alanı**”, Herhangi bir parselde sıfır kodu üzerinde yapılacak toplam azami inşaat alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. **Kırsal Gelişme Alanı**’ndaki arazilerde, bu alan, gerekli yeşil alan ve yollar, 7’inci maddenin (3)’üncü fıkrası kurallarına uygun olarak korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra, parselin geriye kalan kısmından çıkarılarak hesaplanır .

“**İnşaat Toplam Alanı Oranı**”, Herhangi bir parselde sıfır kodu üzerinde yapılacak toplam azami inşaat alanının arsa alanına oranını anlatır. Bu oran arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. **Kırsal Gelişme Alanı**’ndaki arazilerde, bu oran gerekli yeşil alan ve yollar, 7’inci maddenin (3)’üncü fıkrası kurallarına uygun olarak korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra, parselin geriye kalan kısmından çıkarılarak hesaplanır .

“**Kamu Kullanımı**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından yerel veya merkezi yönetim olmak üzere, kamu yönetimi tarafından sunulan, yerleşmelerin güvenliği, uygun ve etkin işlerliğini sağlayan hizmetleri anlatır. Kamuya açık tuvaletler, itfaiye, postahane, polis, askeri kuruluşlar, salhane, mezarlık, elektrik ve telefon hizmet binaları, 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 Ekleme**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından herhangi bir parsel üzerinde mevcut, izin almış bir bina üzerine, bu Emirname kurallarına uygun olarak yapılacak hertürlü katı veya katları anlatır.

“**Kat Sayısı**”, Binaların bodrum haricindeki katlarının sayısını anlatır.

“**Kırsal Gelişme Alanı**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen ve aşağıdaki 4’üncü maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan ve gelişmelerin tarım topraklarının korunmasına dayalı olarak sürdürüleceği **Ön İmar Sınırı** içindeki bölgeleri anlatır.

“**Kısa Mesafe Koruma Alanı**”, Çevre Yasa’sı altında yayınlanmış Su Ortamları ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü’nün 11’inci maddesinde belirtilen alanı anlatır.

“**Konut Kullanımı**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından yaşamak, oturmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları anlatır.

“**Konut Dışı Kullanım**”, Konut kullanımı ve bu amaçla inşa edilen binalar dışındaki ticaret, ofis, sanayi, depolama, eğlence, turizm, kamu kullanımı,

toplumsal hizmet amacına yönelik olarak kullanılan ve/ veya bu amaçla inşa edilen binaları ve/veya alanları anlatır.

“**Köy Gelişme Alanı**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen ve aşağıdaki 4’üncü maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan, **Ön İmar Sınırı** içindeki **Köyüçü Alanı** etrafındaki bölgeleri anlatır.

“**Köyüçü Alanı**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen ve aşağıdaki 4’üncü maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan, **Ön İmar Sınırı** içindeki 1/1250 ölçekli tapu haritalarında gösterilen köyün mevcut yapılaşmış bölgelerini anlatır.

“**Kullanım Değişikliği**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, herhangi bir bina ve/veya alandaki yürürlükteki yasa, tüzük, plan ve/veya Emirname kurallarına göre izni ve/veya Planlama Onayı bulunan kullanım şeklinin, bu Emirname kurallarına göre değiştirilebilmesini anlatır. Yürürlükteki yasa, tüzük, plan 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.

“**Mutlak Koruma Alanı**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından dere yataklarını ve/veya Çevre Yasası altında yayınlanmış **Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü’nün** 10’uncu maddesinde belirtilen alanları anlatır.

“**Nihayi Tasvip Belgesi**”, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 10’uncu maddesinin (2)’inci fıkrasında belirtilen “Onay Belgesini” anlatır.

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

“**Ofis Kullanımı**”, Başka herhangi bir yasadaki ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, herhangi bir binanın hizmet üretmek, sunmak ve/veya satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Belli bir ücret karşılığında mimarlık, mühendislik, avukatlık v.b. 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. Merkezi ve yerel yönetime ait resmi işlerin yürütüldüğü merkezi ve yerel yönetim binaları veya bu amaçla yapılan binalar da bu tanım kapsamında değerlendirilir.

“**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.

“**Orta Mesafe Koruma Alanı**”, Çevre Yasası altında yayınlanmış Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü’nün 12’nci maddesinde belirtilen alanı anlatır.

“**Otopark**”, Yürürlükteki diğer başka yasa veya tüzükteki kurallara bakılmaksızın, bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından bir binayı

ve/veya alanı, çeşitli amaçlar için kullanan gerçek ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için ilgili binanın içinde ve/veya oturduğu parselde, açık ve/veya kapalı, bodrumda ve/veya zemin katta ve/veya zemin kat altında düzenlenen alanları anlatır.

“**Ön İmar Sınırı**”, Bu Emirname'nin 4'üncü maddesinin (2)'inci fıkrasında belirtilen ve Esas Yasa'nın 11'inci maddesinin (4)'üncü fıkrasındaki kurallar uyarınca çizilen ve aşağıdaki .3'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen bu Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen sınırı anlatır.

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

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

“**Planlama Alanı Sınırı**”, Bu Emirname'nin amaçları bakımından, Emirname'nin 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları** haritasında gösterilen Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen, Yukarı Taşkent, Aşağı Taşkent Muhtarlıklarının yönetim alanlarını çevreleyen sınırı anlatır.

“**Planlama Makamı**”, Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımları anlatır.

“**Planlama Onayı**”, Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımları 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.

“**Su Ortamları**” Çevre Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtilen tanımları anlatır.

“**Sulak Alan**”, Çevre Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtilen tanımları anlatır.

“**Tadilat**”, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtilen tanımları anlatır.

“**Tarım**”, Tarımsal Gelişmeyi kapsar ve Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımları anlatır.

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

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

**“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'nci maddesinde belirtilen “Turizm Konaklama Tesisini” anlatır.

**“Yapı”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, bina tanımını anlatır.

**“Yapılaşma Kuralları”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yıkım dışındaki yapı ve inşaat maksatlı her türlü inşaat faaliyeti ile ilgili kural ve koşulu anlatır ve inşaat taban alanı, inşaat toplam alanı, inşaat taban ve toplam alanı oranı ile bina kat sayısı, bina yüksekliğini, çatı tipini, malzeme türünü ve binayı biçimlendiren benzeri diğer unsurları kapsar.

**“Yeni Gelişme Alanı”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen ve aşağıdaki 4'üncü maddenin (3)'üncü fıkrası uyarınca tanımlanan alanı anlatır.

**“Yeşil Alan”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, toplumun yararlanmasına, dinlenmesine, gezmesine, eğlenmesine, çocukların oynamasına ayrılan ve bu amaçlarla kullanılan ve/veya Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullarla düzenlenebilen piknik alanları, park, kıyı alanları ve benzeri diğer alanları anlatır.

**“Yaya Yolu”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, itfaiye, ambulans, polis aracı, çöp aracı ve benzeri hizmet araçlarının geçebilmesine olanak verecek genişliğe sahip ve en az 3 metre olan, yaya ve/veya bisiklet ulaşımının yapıldığı yolu anlatır.

**“Yeterli Yol”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, genişliği, uzunluğu, malzemesi ile sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt aracı ve/veya yaya ulaşımını ve erişimini sağlayan kamuya ait yolu anlatır ve tarla yolu, hayvan yolu, patika ve geçiti kapsamaz.

**“Yetkili Makam”**, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 2'inci maddesindeki tanımını anlatır.

**“Yıkım”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından herhangi bir binanın bir kısmının veya tamamının ortadan kaldırılmasını anlatır.

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

“**Yüzeysel Sular**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, suyun yüzeyden aktığı su ortamlarını, su yollarını anlatır ve dereleri, dere yataklarını kapsar.

“**Yükseklik**”, Tadil edilmiş şekli ile Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Tüzüğü’nün 2’nci maddesindeki tanımı anlatır.

“**Zemin Kat**”, Tadil edilmiş şekli ile Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Tüzüğü’nün 2’inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

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

Yasal  
Dayanak,  
Amaç ve  
Kapsam

3. (1) Bu Emirname, kamu yararı için Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen, Yukarı Taşkent, Aşağı Taşkent yerleşim birimlerini kapsayan, Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası’nda gösterilen ve orman alanları, harupluk/ zeytinlik alanlar, tarım alanları, doğal kaynaklar, tarihi ve kültürel kaynaklar bakımından zenginliğe sahip, turizm ve konut kullanım amaçlı gelişmeler nedeniyle yaygın, yoğun ve düzensiz yapılaşma tehdidi altında bulunan “**Girne Boğaz Bölgesi**”de
- (a) **Anayasa’nın** Gezi ve Yerleşme Özgürlüğü ile ilgili 22’inci maddesinin (2)’inci fıkrası, Mülkiyet Hakkı ile ilgili 36’ıncı maddesinin (2)’inci fıkrası, Çevrenin Korunması ile ilgili 40’inci maddesi (1), (2) ve (3)’üncü fıkraları, Toprağın Korunması ile ilgili 37’inci maddesi uyarınca
- (i) Yurttaşların, dilediği yerde yerleşme özgürlüklerini kullanırken, kamu mallarını korumak, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi sağlamak, sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğunu yerine getirme,

- (ii) Malvarlıklarının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunmasını sağlama,
- (iii) Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlama, gereklerini yerine getirmek;

21/ 1997  
36/ 2001  
24/ 2004

- (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 bitki ve hayvan varlığı 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, doğal kaynakları koruyarak, yeniden kullanılmasını ve Emirname alanının kaldırabileceği ve kaynakların tüketilmesini önleyecek bir gelişmenin gerçekleştirilmesini sağlamak,
- (c) **Orman Yasası** uyarınca orman alanlarındaki gelişmelerin bu alanların bütünlüğüne ve 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,
- (c) **İmar Yasası'nın** 11'inci maddesinin (4)'üncü fıkrası uyarınca, bir imar planı hazırlanıncaya kadar geçecek sürede, konut ve turizm gelişmelerinin baskısı nedeniyle potansiyel yaygın ve düzensiz gelişme tehdidi altındaki alanlarda,
  - (i) Ekolojik dengenin, zengin doğal kaynakların, tarihi ve kültürel mirasın korunmasını sağlamak,
  - (ii) Yeşil alanların, bitki örtüsünün, estetik değerlerin yok olmasını önlemek,
  - (iii) Turizm ve konut yatırımlarını denetim altına alarak, doğal özellikleri ile tarihi ve kültürel değerleri korumak, bu değer ve özellikleri ile düzenli gelişmeyi sağlamak,
  - (iv) 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,
  - (v) Sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli, yerel ölçeği, özgün kimliği ve özellikleri korunmuş, yaşanabilir yaşam alanları yaratılmasını ve gelişmesini sağlamak için,

Fasıl 60  
26/ 1995

60/ 1994  
13/2001

55/ 1989

İmar Yasası'nda tanımlanan bir plan yapılıncaya kadar geçecek sürede uygulanmak üzere, "Gelişmelerin" hedef, ilke ve sınırını, kural ve koşullarını belirlemek, kullanımların akılcı bir şekilde dağılımını sağlamak gereğini yerine getirmek amacı ile hazırlanmıştır.

- (2)(a) Emirname, **Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen, Yukarı Taşkent, Aşağı Taşkent** yerleşim birimlerini kapsayan ve bu Emirname maksatları bakımından "**Girne Boğaz Bölgesi**" olarak adlandırılan alanda, sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli ve yaşanabilir

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

yaşam alanları yaratılması ana hedefine yönelik olarak, mevcut doğal, tarihi ve kültürel kaynakları ve ekolojik dengeyi koruyarak gelecekteki gelişmelerin genel planlama çerçevesi belirleyen, gelişme hedef, ilke, sınır, kural ve koşullarını içeren Emirname metni ile aşağıdaki 4'üncü maddede belirtilen sınır ve bölgelerin gösterildiği, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası**, ile **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası** aşağıdaki (4)'üncü fıkrada belirtilen Tapu haritalarından oluşmaktadır.

RG  
2.10.2006  
EK III  
AE 559

(b) Esas Emirname'sinde, "1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası" olarak belirtilen tüm sözcükler kaldırılır yerine "1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası" sözcükleri konur ve bu Emirnamenin yürürlüğe giriş tarihinden itibaren, "1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası" olarak okunur.

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

(c) Emirname metni ve yukarıdaki (a) bendinde belirtilen haritalar beraber bir bütündür ve birbirini tamamlayacak şekilde birlikte değerlendirilerek uygulanırlar.

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

- (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 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası**, çalışma saatleri içerisinde **Şehir Planlama Dairesi** ve **Girne Kaymakamlığı'nda** halkın bilgi ve incelemesine açık bulundurulur.
- (4) Yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen 1/25000 ölçekli **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 alınmaz, 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.

Planlama  
Sınırı, Ön  
İmar Sınırı  
ve Bölgeler

4. (1) Planlama Makamı tarafından, **Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen, Yukarı Taşkent, Aşağı Taşkent** yerleşim birimlerini kapsayan ve bu Emirname maksatları bakımından "**Girne Boğaz Bölgesi**" olarak adlandırılan Emirname haritasında gösterilen, batıda Göçeri ve Dağyolu yerleşim birimlerinden başlayıp doğuda Yukarı Taşkent ve Aşağı Taşkent yerleşim birimlerinin yönetsel sınırları ile sonlanan bölgede, Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen, Yukarı Taşkent, Aşağı Taşkenten oluşan 8 (sekiz) yerleşim birimini içine alan bölgeyi çevreleyen bir "**Planlama Alanı Sınırı**" çizilir.
- (2) Planlama Makamı tarafından, yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca çizilen "**Planlama Alanı Sınırı**" içerisinde, aşağıdaki (3)'üncü fıkrada belirtilen ve bu Emirname'nin ekinde bulunan 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen alanları çevreleyen "**Ön İmar Sınırları**" çizilir.

- (3) Yukarıdaki (2)'nci fıkra uyarınca çizilen **Ön İmar Sınırları** içerisinde, yapılabilecek gelişmeler ve bunlarla ilgili uygulanacak kural ve koşullar bakımından farklılıklara sahip, bu Emirname'de "**Köyüçi Alanı**", "**Köy Gelişme Alanı**", "**Yeni Gelişme Alanı**", "**Orman Koruma Alanı**", "**Kırsal Gelişme 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 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

5. (1) (a)(i) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** ile 4'üncü maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen **Planlama Alanı Sınırı** arasında kalan bölgede bulunan ve Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Orman Alanı, Çöplük Alanı ve Tarımsal Gelişme Alanı**, , aşağıdaki (b), (c) ve (d) bendlerinde, Orman ve Tarımsal Gelişmelerin her biri için ayrı ayrı belirlenen gelişmeler ve/veya tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasa'da belirtilmiş hiçbir gelişme yapılamaz.
- (ii) Ancak özel mülk olup bu Emirnamede aksine kural bulunup bulunmadığına bakılmaksızın, 1/25000 Ölçekli Gelişme Kararları Haritasında ve/veya Gelişme kararlarının gösterildiği 1/2500 ölçekli tapu haritalarında sehven orman kapsamında gösterilen ancak içinde orman ağacı bulunan özel mülkiyete ait parseller, Orman Dairesi'nin olumlu görüşünün olması ve Orman Dairesi tarafından belirlenecek uyulması gerekli koşullara uyulması koşulu ile, hudut oldukları Ön İmar Sınırı içindeki bölge ile ilgili yapılaşma kural ve koşullarına tabi olurlar.
- (b) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak, **Orman Alanları'nda**, Orman Dairesi uygun ve gerekli görmedikçe ve/veya Orman Dairesi'nce belirlenen esaslar ve usullere ayrıklı olarak ağaç kesilemez, piknik alanlarında gelişmelere izin verilemez. 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 kulübeleri ve benzeri önlemlere yönelik yapı ve inşaat yapılabilir.
- (c) (i) Aşağıdaki (iii), (iv) ve (v)'inci paragrafta belirtilen özel durumların dışında, yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak, Tarımsal Gelişme Alanlar'ında, Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi'nin, değerlendirme, görüş ve önerilerine uygun olarak, aşağıdaki 6'nci maddenin (1)'inci fıkrasının (b) bendinin (i) paragrafında belirtilen kural ve koşullara göre, 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.
- (ii) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanının, dere yataklarının, vadilerin, birinci ve ikinci sınıf tarım topraklarının dışında kalan

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126



kısımlarında bulunan ve hale hazırda mevcut yeterli yolu olan ve bu Emirname'nin yürürlüğe girmesinden önce E-1970-2000 sayılı ve 6 Aralık 2000 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile Dikmen bölgesinde, Kırsal Kesim Arsası olarak parsellenmek amacı ile ayrılan arazilerde, Planlama Makamı ve Tarım Dairesi'nin de olumlu görüşünün olması koşuluyla parselleme yapılabilir.

- (iii) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanlarında bulunan, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasa ve/veya tüzük altında alınmış izne göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış arsalar ve aşağıdaki 25'inci madde, 25 A maddesi ve 25 B maddesi uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar ve yukarıdaki (ii)'inci paragraf gereği kırsal kesim arsası projesine uygun olarak açılacak arsalar üzerinde aşağıdaki 6'ncı maddenin (1)'inci fıkrasının (d) bendinde belirtilen kurallarına göre hane sayısı 3(üç)'ü aşmayacak konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.
- (iv) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanlarında bulunan, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasa ve/veya tüzük altında izni alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan binalarda ve aşağıdaki 25'inci madde 25 A maddesi ve 25 B maddesi uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalarda, hane sayısı 2(iki)'yi aşmayacak şekilde, aşağıdaki 22A maddesinde belirtilen kural ve koşullara uygun olarak ilave ve/veya tadilat ve/veya tamirat ve/veya bina taksimatı ve/veya restorasyon amaçlı yapı ve inşaaataya yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (v) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanının, yukarıdaki (iii) ve (iv)'üncü paragraflarda belirtilen tasvip olmuş arsaların, mevcut binaların, dere yataklarının, vadilerin, birinci ve ikinci sınıf tarım topraklarının dışında kalan kısımlarında bulunan ve hale hazırda mevcut yeterli yolu, su, elektrik, haberleşme ve benzeri altyapısı olan arazilerde, Tarım Dairesi'nin olumlu görüşünün olması, arazinin %80'nine kadar olan kısmının ve/veya Tarım Dairesi'nin duruma göre sulu veya kuru tarım yapılabilecek araziler için belirleyeceği gerekli alanın tarım toprağı olarak ayrılması ve tarımsal faaliyetin sürdürülmesini sağlayacak önlemlerin alınması koşulu ile arazinin tarım toprağı ayrıldıktan sonra geri kalan kısmı üzerinde, aşağıdaki 6'nci maddenin (1)'inci fıkrasının (b) bendinin (ii) paragrafında belirtilen kural ve koşullara uygun olarak, konut hane sayısı 2(iki)'yi aşmayacak konut kullanımı gelişmeler ve/veya aşağıdaki 6'nci maddenin (1)'inci fıkrasının (b) bendinin (iii) paragrafında belirtilen kural ve koşullara uygun olarak, Tarım Dairesi, Hayvancılık Dairesinin ve Sanayi Dairesi'nin belirleyeceği ve uygun göreceği türden tarım ürünlerine dayalı imalata yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (vi) Yukarıdaki i. paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanlarında Lefkoşa - Girne bölünmüş Anayolu güzergahı üzerinde yer alan, trafik ve yol güvenliği açısından güvenli ve yeterli yol bağlantısı sağlayabilecek konumda bulunan, Lefkoşa-Girne Bölünmüş Anayoluna en az 500 metre cephesi olan, Lefkoşa-Girne Bölünmüş Anayoluna erişimin, kontrollü ve mevcut servis yolu ile sağlanacağı veya projenin servis yolu ve/veya kavşak düzenlemelerini de içerecek şekilde olması

veya Lefkoşa-Girne Bölünmüş Anayoluna bağlanan diğer anayollara trafik ve yol güvenliği açısından uygun ve yeterli bir kamu yolu bağlantısı olması koşulu ile; emirname alanı içerisinde birbirine uzaklığı en az 10 kilometre olan parsellerde, arazi büyüklüğü en az 10 hektar ve asgari 40000 metre kare gıda, konfeksiyon, mobilya, eğlence, dinlence, kültürel faaliyetler ve benzer alışveriş, eğlence ve kültürel amaçlı kapalı kullanım alanlarının tümünü sağlayan, Büyük **Alış Veriş Merkezi (AVM)** amaçlı gelişmeler, ilgili kurumların görüşlerinin de uygun olması koşulu ile yapılabilir.

- (d) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak Çöplük Alanı'nda, Çevre Dairesi'nin, Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji Maden Dairesi'nin, değerlendirme, görüş ve önerilerine uygun olarak, atıkların imhasına veya depolanmasına olanak verecek tesis ve altyapıya yönelik yol ve gelişmeler yapılabilir.
- (2) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'nci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** içerisindeki;
- (a) "**Köyiçi Alanı**"nda, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, hayvancılık, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, benzinci, madencilik, sanayi ve/veya depolama, gece klübü, casino ve benzeri türdeki eğlence ve dinlence kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile yıkımdan başka, bu Emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir. Yıkım amaçlı gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 11'inci madde kuralları uygulanır.
- (b) Emirname'ye ekli, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Köy Gelişme Alanı**" olarak isimlendirilmiş alanlarda, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, hayvancılık, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, benzinci, madencilik, sanayi ve/veya depolama, gece klübü, casino ve benzeri türdeki eğlence ve dinlence kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğinden başka, bu Emirname'de tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir.
- (c) Emirname'ye ekli, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Yeni Gelişme Alanı**" olarak isimlendirilmiş alanlarda, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, hayvancılık, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, benzinci, madencilik, sanayi ve/veya depolama, gece klübü, casino ve benzeri türdeki eğlence ve dinlence kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğinden başka, bu Emirname'de tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir.
- (d) Emirname'ye ekli, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Orman Koruma Alanı**" olarak isimlendirilmiş alanlarda, her parselde tek hane konut, turizm tesisi ve/veya restoran yapılabilir. Yapılacak gelişmelerde ağaç dokusu, bitki örtüsü ve doğal peyzajın korunması esastır. Mevcut

ağaçlar kesilemez, bitki örtüsü ve ağaçları tahrip edici ve/veya kurumasına yol açabilecek faaliyet yapılamaz Planlama Makamı bu Emirname’de belirlenmiş yapılabilecek gelişmelerin, yapılabiliş yapılamayacağı ile ilgili Orman Dairesi ve Çevre Dairesi’nin görüşlerini alır ve gelişmelerle ilgili Planlama Onayı başvurularını bu görüşler çerçevesinde sonuçlandırır.

- (e) (i) Emirname’ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından “**Kırsal Gelişme Alanı**” olarak isimlendirilmiş alanda, bu Emirname’nin kural ve koşullarına uygun olarak bölgedeki tarımsal ve hayvansal ürünlere dayalı imalat sanayi, benzinci, her parselde üç hane konut, hayvancılık ve su tesisatı, kanalizasyon, haberleşme yapılabilir.
- (ii) Bölgedeki sözkonusu gelişmelerle ilgili aşağıdaki 17’inci ve 18’inci madde kuralları uygulanır.
- (iii) Hayvancılığa yönelik tarımsal gelişmelerle ilgili aşağıdaki 21’nci madde kuralları uygulanır.
- (iv) Bölgedeki tarımsal ve hayvansal ürünlere dayalı imalata yönelik sanayi kullanımı amaçlı gelişmelerle ilgili aşağıdaki 22’inci madde kuralları uygulanır.

- (3) Ön İmar Sınırı içinde kalan **Orman Alanları’nda** yukarıdaki (1)’inci fıkranın (b) bendi kuralları uygulanır.
- (4) Yukarıda (1)’inci ve (2)’nci fıkralarda belirtilen yapılabilecek gelişmeler, gelişmelerin ilgili olduğu parsellerin bulunduğu, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen bölgeler ile ilgili bu Emirnamenin kural ve koşullarına ve bu bölgelerde yer alabilecek 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 6’nci maddede belirtilen arazi kullanım amacına ve yapı ve inşaat kural ve koşullarına aykırı olarak yapılamaz.

6. (1) (a) **Orman Alanı’nda**, yukarıdaki 5’inci maddenin (1)’inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler, Çevre Dairesi, Orman Dairesi ve Planlama Makamı’nın uygun ve gerekli görmesi halinde, Orman Dairesi görüş ve önerileri çerçevesinde, **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.001/1, İnşaat Taban Alanı Oranı 0.001’i, Bina Kat Sayısı 1(bir)’i, Bina Toplam Yüksekliği 4.00 (dört) metreyi aşmamak** koşulu ile yapılabilir.
- (b) (i) Yukarıdaki 5’inci maddenin (1)’nci fıkrasının (c) bendinin (i) paragrafında belirtilen yapı ve inşaatla yönelik gelişmeler, Çevre Dairesi, Tarım Dairesi ve Planlama Makamı’nın uygun ve gerekli görmesi halinde, İnşaat Toplam Alan Oranı 0.03/1’i, Bina Toplam Yüksekliği 4.00 (dört) metreyi aşmamak koşulu ile yapılabilir. Tarımsal amaçlı bölmeler ile ilgili olarak aşağıdaki 7’inci maddenin (4)’üncü fıkrası kuralları uygulanır.
- (ii) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, yukarıdaki 5’inci maddenin (1)’inci fıkrasının (c) bendinin (v) paragrafında belirtilen hale hazırda mevcut yeterli yolu, su, elektrik, haberleşme ve benzeri altyapısı olan arazilerde yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmeler, korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra parselin geri kalan parçası üzerinde, hane sayısının 2 (iki)’yi, İnşaat Toplam Alan Oranı’nın 0.20/ 1, İnşaat Taban Alanı Oranı’nın %10’u, Bina Kat Sayısı’nın 2’yi ve Bina Toplam Yüksekliği’nin

7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir. Ancak her koşulda İnşaat Taban Alanı 150 (Yüzelli) metre kareyi, İnşaat Toplam Alanı 300 (Üçyüz) metrekareyi geçemez.

- (iii) Yukarıdaki 5'inci maddenin (1)'nci fıkrasının (c) bendinin (v)'üncü paragrafında belirtilen, hale hazırda yeterli yol, su, elektrik haberleşme ve benzeri altyapısı bulunan arazilerde yapılabilecek konut dışı diğer tüm arazi kullanımı amaçlı gelişmeler, aşağıdaki 7'inci maddenin (4)'üncü fıkrası kurallarına uygun olarak, korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra, parselin geri kalan parçası üzerinde, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın, 0.10/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %10'u, Bina Kat Sayısı'nın 1(biri)'i, Bina Toplam Yüksekliği'nin 5.20 metreyi (17 ayak) aşmaması koşulları ile yapılabilir.
- (iv) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya veya tüzüğe göre parselasyonu yapılmış ve nihayi tasvip almış arsalar ve aşağıdaki 25'inci madde uyarınca izini alınmış bir projeye uygun olarak ve yukarıdaki 5'nci maddenin (1)'inci fıkrasının (c) bendinin (ii) paragrafında belirtilen Kırsal Kesim Arsası projesine uygun olarak açılacak arsalar ile ilgili aşağıdaki (d) bendi kural ve koşulları uygulanır.
- (v) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasa ve/veya tüzük altında izini alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan binalar ve aşağıdaki 25'inci madde uyarınca izini alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalar ile ilgili aşağıdaki 22A kural ve koşulları uygulanır.
- (vi) Yukarıdaki i. paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanlarında Lefkoşa - Girne bölünmüş Anayolu güzergahı üzerinde yer alan, trafik ve yol güvenliği açısından güvenli ve yeterli yol bağlantısı sağlayabilecek konumda bulunan, Lefkoşa-Girne Bölünmüş Anayoluna en az 500 metre cephesi olan, Lefkoşa-Girne Bölünmüş Anayoluna erişimin, kontrollü ve mevcut servis yolu ile sağlanacağı veya projenin servis yolu ve/veya kavşak düzenlemelerini de içerecek şekilde olması veya Lefkoşa-Girne Bölünmüş Anayoluna bağlanan diğer anayollara trafik ve yol güvenliği açısından uygun ve yeterli bir kamu yolu bağlantısı olması koşulu ile; emirname alanı içerisinde birbirine uzaklığı en az 10 kilometre olan parsellerde, arazi büyüklüğü en az 10 hektar ve asgari 40000 metre kare (gıda, konfeksiyon, eğlence, dinlenme, kültürel faaliyetler vb.) amaçlı kapalı kullanım alanı sağlayan, otopark gereksiniminin tamamını kendi arazisinde (müşteri, çalışan ve servis için) sağlayan büyük Alış Veriş Merkezi (AVM) amaçlı gelişmeler, ilgili kurumların görüşlerinin de uygun olması koşulu ile yapılabilir. Büyük **Alış Veriş Merkezi (AVM)** amaçlı gelişmeler Toplam Yapı Arsa Oranı en fazla 0.50/1, maksimum taban Alan Oranı 0.30/1, ve katsayı en fazla 3 kat olması koşulu ile yapılabilecektir.

Büyük **Alış Veriş Merkezi (AVM) türü** gelişmelere planlama Onayı 2 yıllık süre ile verilir. Planlama onayı verildiği tarihten itibaren 2 yıl süre içerisinde Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve/veya yürürlükteki bir başka yasa uyarınca izin alması ve gerekli vergi ve harçları ilgili kurumlara ödemesi koşulu ile planlama onayı yenilenir. Ancak 2 yıllık süre içerisinde Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve/veya yürürlükteki bir başka yasa uyarınca izni alınmamış ve/veya

gerekli vergi ve harçları ödenmemiş ve planlama onayı süresinin bitiminden önce başlamamış tasarı gelişmeler ile ilgili verilmiş planlama onayı iptal olunur ve uzatılamaz.

- (c) **Çöplük Alanı'nda**, yukarıdaki 5'inci maddenin (1)'nci fıkrasının (d) bendinde belirtilen altyapı ve inşaatla yönelik gelişmeler, Çevre Dairesi, Jeoloji ve Maden Dairesi, Tarım Dairesi ve Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi halinde uygulanacak yapılaşma oran ve koşulları ile ilgili hükümler Çevre dairesi ve Tarım daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda, planlama onayı aşamasında planlama makamı tarafından belirlenir.
- (d) **Tarımsal Gelişme Alanı** ile ilgili yukarıdaki (1)'nci fıkranın (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihinden önce herhangi bir başka yasaya veya tüzüğe göre parselasyonu yapılmış ve nihayi tasvip alınmış mevcut arsalar üzerindeki konut kullanımlı gelişmeler **İnşaat Toplam Alanı Oranı'nın 0.50/1'yi, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %30'u, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.6 metreyi** (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

- (2) (a) (i) Köyiçi Alanı'nda, 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 geleneksel mimari karakter bütünlüğüne uyumlu olması ve mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış haklar dikkate alındığında, oluşumunu %70 ve üzeri oranda tamamlamış olan ve köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne sahip yapı adalarında, yapılaşmış parsellerdeki mevcut binalar ve/veya aşağıdaki 25'inci madde uyarınca kazanılmış haklara bağlı olarak yapılacak parsellerin İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasını, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (ii) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen İnşaat Toplam Alan ortalamasının 1.00/1 veya daha az olması halinde, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1, İnşaat Taban Alanı Oranı %50 esas alınır.
- (iii) Yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinin (ii) bendinde belirtilen ve teşvik kapsamı içindeki turizm ve eğlence ve dinlenme kullanımı ve kamu ve toplumsal hizmet kullanımları amaçlı yapı ve inşaat ve/veya restorasyona yönelik gelişmeler, yukarıdaki (i)'inci paragrafında belirtilen İnşaat Toplam Alan Oranları'nın ortalamasına bakılmaksızın, İnşaat Toplam Alan Oranı 1.20/1, İnşaat Taban Alanı Oranı %60 esas alınır.
- (iv) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne sahip olmayan yapı adalarında, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen yapı ve inşaatla yönelik gelişmeler, yukarıdaki (ii)'inci paragrafta belirtilen İnşaat Toplam Alan Oranları'nın ortalamasına bakılmaksızın, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.20/1, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %60'ı ve Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (b) 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Köy Gelişme Alanları'nda**, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler, yeterli yol, su, elektrik ve benzeri diğer altyapısı bulunan ve/veya bu gibi altyapının, aşağıdaki 7 'inci maddenin (2)'inci

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

fıkrası kurallara uygun olarak, gelişme ile ilgili hazırlanmış bir proje ve/veya parselleme projesi çerçevesinde yapılacağı ve/veya tamamlanacağı arsalar üzerinde, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.60/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %40'ı, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin turizm kullanımı amaçlı binalarda 8.20 metreyi (27 ayak ), diğer arazi kullanımı amaçlı binalarda 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması**, koşulu ile yapılabilir. 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 (a) bendi koşulları uygulanır.

(c) 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Yeni Gelişme Alanı'nda** yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler, yeterli yol, su, elektrik ve benzeri diğer altyapısı bulunan ve/veya bu gibi altyapının, aşağıdaki 7 'inci maddenin (2)'inci fıkrası kurallara uygun olarak, gelişme ile ilgili hazırlanmış bir proje ve/veya parselleme projesi çerçevesinde yapılacağı ve/veya tamamlanacağı arsalar üzerinde, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.50/1'yi, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %30'u, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin turizm kullanımı amaçlı binalarda 8.20 metreyi (27 ayak ), diğer arazi kullanımı amaçlı binalarda 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması**, koşulu ile yapılabilir. 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.

(d) 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Orman Koruma Alanı'nda**, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'nci fıkrasının (d) bendinde belirtilen yapılabilecek gelişmeler, yeterli yol, su, elektrik ve benzeri altyapısı bulunan mevcut arsalar üzerinde **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.05/1'yi, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %05'i, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği tüm binalarda 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması**, koşulu ile yapılabilir. 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 **2000 metre kare**'den (21520 ayak kare) küçük olan parseller ile ilgili aşağıdaki (3)'üncü fıkranın (c) bendi koşulları uygulanır.

(e) 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Kırsal Gelişme Alanı'nda**, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'nci fıkrasının (e) bendinde belirtilen yapılabilecek gelişmeler, yeterli yol, su, elektrik ve benzeri altyapısı bulunan mevcut arsalar üzerinde ve/veya 7'inci maddesinin (3)'üncü fıkrası kurallarına uygun olarak, korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra, bu gibi altyapının getirileceği ve/veya tamamlanacağı parselin geri kalan parçası üzerinde,

(i) **Konut kullanımında** parsel toplam alanı 1 dönümden 2 dönüme kadar olan parsellerde **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.30/1'ini, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın, %20'ünü**, parsel toplam alanı 2 dönümden büyük olan parsellerde **Toplam İnşaat Alanı'nın 750**

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

- metre kareyi, Bina Kat Sayısının 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması,**
- (ii) Diğer tüm arazi kullanımı amaçlı binalarda, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın, 0.20/1'ini, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın, %20'ünü, Bina Kat Sayısı'nın 1(biri)'i, Bina Toplam Yüksekliği'nin 5.20 metreyi (17 ayak) aşmaması** koşulları ile yapılabilir.

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

- (3) (a) **Köy Gelişme** ile ilgili 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 **605 metre kare**'den (6500 ayak kare) küçük olan parseller üzerindeki gelişmeler, **İnşaat Toplam Alanı 360 metre kareyi, İnşaat Taban Alanı 200 metre kareyi Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması** koşulu ile yapılabilir. Alanı **605 (6500 ayak kare) metre kare** veya üzerinde olan açılmış aralarda ise yukarıdaki (2)'inci fıkranın (b) ve (c) bendleri kuralları uygulanır.
- (b) **Yeni Gelişme Alanı** ile ilgili 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 **605 metre kare**'den (6500 ayak kare) küçük olan parseller üzerindeki gelişmeler, **İnşaat Toplam Alanı 300 metre kareyi, İnşaat Taban Alanı 200 metre kareyi Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması** koşulu ile yapılabilir. Alanı **605 (6500 ayak kare) metre kare** veya üzerinde olan açılmış aralarda ise yukarıdaki (2)'inci fıkranın (b) ve (c) bendleri kuralları uygulanır.
- (c) **Orman Koruma Alanı** ile ilgili yukardaki (2)'nci fıkranın (d) 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 **2000 metre kare**'den (21500 ayak kare) küçük olan parseller üzerindeki gelişmeler, **İnşaat Toplam Alanı 200 metre kareyi, İnşaat Taban Alanı 100 metre kareyi Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması** koşulu ile yapılabilir. Alanı **2000 (21500 ayak kare) metre kare** veya üzerinde olan açılmış aralarda ise yukarıdaki (2)'inci fıkranın (d) bendi kuralları uygulanır.

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

- (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) Parsel toplam alanının %5'ini aşan alana sahip olan boşluklu veya boşluksuz, duvarlarla oluşturulan alanlar, üstü açık olsa bile inşaat toplam alanından sayılırlar. Ancak ahşap pergolalar ve aydınlıklar bu kuralın dışındadır.
- (6) Yardımcı Binalar, esas binanın kullanımı ile ilgili ve buna bağlı tuvalet, depo, mutfak, kiler, çamaşırılık, kömürlük, odunluk, kalorifer odası ve benzeri binalardır. Esas binanın en fazla %10'u kadar komşu parsel hududunda 3.10

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

metre (10 ayak) yükseklikte yapılabilir. Kamu yolu hududunda yardımcı bina yapılamaz.

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

- (7) Konut kullanımı amaçlı binalarda, en az iki tarafı açık, üstü kapalı balkonların, bina toplam alanının %5'ine kadar olan kısmı inşaat toplam alanından sayılmaz

Bölme,  
Parselleme ve  
Birleştirme ile  
ilgili Kural ve  
Koşullar.

7. (1) Planlama Alanı içerisinde bulunan,
- (a) **Köyüçü Alanı, Köy Gelişme Alanı ve Yeni Gelişme Alanı'nda**, yapı maksatları ve/veya diğer başka yapı dışı nedenlerle, aşağıdaki (2)'inci ve (3)'üncü fıkralarda belirtilen kurallara uygun olarak parselleme ve/veya bölme yapılabilir.
- (b) **Orman Koruma Alanı'nda** orman ve ağaçlık alanlarını korumak esastır. Parselleme yapılamaz parselde yapılabilecek gelişmeler ile ilgili yukarıdaki 6'ncı maddenin (2)'inci fıkrasının (d) bendi kuralları uygulanır.
- (c) **Kırsal Gelişme Alanı'nda** tarım alanlarını korumak esastır. Parselleme yapılamaz, ancak aşağıdaki fıkralarda belirtilen kurallara uygun olarak bölme yapılabilir. Bu alanda, aşağıdaki (3) 'üncü fıkra kuralları uyarınca korunması gereken tarım alanı ayrıldıktan sonra, parselin geri kalan parçasında yapılabilecek gelişmeler ile ilgili yukarıdaki 6'ncı maddenin (2)'inci fıkrasının (e) bendi kuralları uygulanır.

- (2) **Köyüçü Alanı'nda 280 metre kare ( 3000 ayak kare)'den, Köy Gelişme Alanı ve Yeni Gelişme Alanı'nda** aşağıdaki 17'inci madde uyarınca Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi'nin farklı bir görüş ve önerisi olmadıkça, **605 metre kare (6500 ayak kare)'den** daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

- (3) **Kırsal Gelişme Alanı'nda**, bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, arazinin mülkiyeti, hisse yapısı, verimliliğine bağlı olarak aşağıdaki 17'inci madde uyarınca Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi'nin farklı bir görüş ve önerisi olmadıkça,
- (a) (i) İnşaatla yönelik bir gelişme ile ilgili olması durumunda, sulu tarım yapılabilecek arazilerde **2 (iki)** dönümden, kuru tarım yapılabilecek arazilerde **5 (beş)** dönümden daha küçük bölme yapılamaz.

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

- (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'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 fıkrasının (e) bendi kurallarını ve aşağıdaki (b) bendi kurallarını yerine getirmek koşulu ile gelişme yapılabilir .
- (b) Yukarıdaki 5'inci madde'nin (2)'inci fıkrasının (d) bendinde belirlenen gelişmeler, arazinin % 80 'ne kadar olan kısmını ve/veya Tarım Dairesi'nin , duruma göre sulu tarım yapılabilecek araziler veya kuru tarım yapılabilecek araziler için belirleyeceği gerekli alanın, tarım toprağı olarak ayrılması ve tarımsal faaliyetin sürdürülmesini sağlayacak



önlemlerin alınması koşulu ile arazinin tarım toprağını ayırdıktan sonra geri kalan kısmı üzerine yapılabilir

- (4) **Tarımsal Gelişme Alan'ında**, bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, arazinin mülkiyeti, hisse yapısı, verimliliğine ve/veya benzeri diğer hususlara bağlı olarak aşağıdaki 17'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 alandan daha küçük tarımsal bölme yapılamaz
- (5) **Köy Gelişme Alanı, Yeni Gelişme Alanı ve Kırsal Gelişme Alanları'nda** Parselleme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmeler, Emirname'ye ekli, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda, 2. Derece Anayol** olarak gösterilen yollara direk(doğrudan) bağlantılı yapılamaz. Yapılacak Parselleme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmeler Paralel Servis Yolu düşünülerek tasarlanacaktır. Tasarlanan Servis Yollarından **2. Derece Anayol'lara** çıkışlar 1.00 (bir) kilometreden daha sık olamaz.
- (6) Parsellemelerde, aşağıdaki 8'inci maddede belirtilen kurallar çerçevesinde kamu kullanımı amaçlı alanlar ayrılır.
- (7) (a) Yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "Ön İmar Sınırları" içerisindeki parseller birleştirilebilir. Birleştirerek yapılacak gelişmelerde birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.
- (b) Yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "Ön İmar Sınırları" dışındaki parseller ile "Ön İmar sınırı" içerisindeki parsellerin birleştirilmesi durumunda yapılacak gelişmelerde, birleştirmeden sonra oluşacak yeni parselin Ön İmar Sınırı içinde kalan kısmının alanı esas alınır.
8. (1) Parselleme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, niteliği, yakın çevresi ile ilişkisi ve bütünlüğü dikkate alınarak,
- (a) Elektrik, haberleşme için trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya
- (b) Komşu parsellere ve/veya kamusal alanlara ve/veya sahil şeridinde ve/veya benzeri alanlara araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlantısı ve/veya otopark amaçları ile gerekli alanın ve/veya
- (c) Dere yatağı ve/veya su arki ve çevresini korumak ve/veya bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan ihtiyacını için ve/veya ayırıcı yeşil bant oluşturmak ve/veya mevcut yeşil alanlarla bir bütünlük oluşturmak ve benzeri amaçlara yönelik parsel alanının %10(yüzde on)'unun yeşil alan olarak, kamuya devredilmek üzere ayrılması esastır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar çıktıktan sonra, kalan parsel alanının
- (a) 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (b) 6000 metre kareden az olduğu durumlarda, sadece dere yatağı ve/veya su arki çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarımı başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

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

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

- (c) Yukarıdaki (a) ve (b) bendlerine bakılmaksızın, parsel içerisinde ilk konut, telleme/taş duvar yapımına yönelik gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz. Ancak Parsel içerisinde yapılacak 2 (iki)'inci ve/veya daha fazla konuta ve/veya diğer kullanımlara yönelik gelişmelerde yukarıdaki (a) ve (b) bendleri uygulanır.
- (3) Devletin merkezi veya yerel yönetim kurumları tarafından yapılacak yeni inşaatlarda, dere yatağı ve/veya su arki çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi için gerektirmedikce, yukarıdaki (a) bendinin (iii)'üncü paragrafında belirtilen yeşil alan alınmaz.
- (4) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b)bendinde belirtilen kamusal alanların, nihayi tasvip almış arsadan alınması halinde, inşaat toplam alanı hesaplanırken, söz konusu alan ayrılmazdan önceki koçan alanı üzerinden hesaplanır.
- (5) Yeni inşaat amaçlı gelişmelerde, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların toplamının parsel alanının %30'unu aştığı durumlarda İnşaat taban alanı ve İnşaat toplam alanı, parsel alanının %70'i kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat alanı verilir.
- (6) (a) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 2 Ekim 2006 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve ruhsata uygun olarak yerinde tamamlanmış gelişmelerle ilgili projelere yönelik parselleme, bölme amaçlı gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğerde bir alan ayrılabilirdiği durumlarda, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.
- (b) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 2 Ekim 2006 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve başlamamış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelerde, metre karesini ve/veya kapasitesini arttırmayan nitelikte olan proje kapsamındaki binaların mimarisinde ve/veya tipinde değişikliği kapsayan proje tadilatını içeren gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya %10 oranı altında bir orana eşdeğer bir alan ayrılabilirdiği durumlarda, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.
- (c) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, esas Emirnamenin yürürlüğe girdiği 2 Ekim 2006 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve başlamamış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelerde, bu Emirname kurallarını uygun olarak metre karesini ve/veya kapasitesini ve/veya konut hane sayısını ve/veya işyeri birim sayısını arttıracak nitelikte olan proje kapsamındaki binaları mimarisinde ve/veya tipinde değişikliği kapsayan proje tadilatını ve/veya ilaveye yönelik gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların

bütünlüğünün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya %10 oranı altında bir orana eşdeğer bir alan ayrılabilirdiği durumlarda, aşağıdaki (d) bendi koşullarını yerine getirmek koşulu ile yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.

(d) Yukarıdaki (c) paragrafında kamuya ayrılması gereken %10 oranındaki yeşil alanın sağlanamadığı durumlarda, planlama onayı, ilgili tasarı gelişmenin bulunduğu bölge içerisinde; gösterilemeyen yeşil alan büyüklüğündeki bir parselin tapu rayiç bedeline eş değerde olan ve, planlama makamının ve/veya ilgili Belediyenin ve/veya kaymakamlığın belirleyeceği, yeşil alan, sahil şeridi ve benzeri kamusal alan düzenlemesinin kentsel tasarım ilkelerine göre hazırlanacak bir proje çerçevesinde tasarı gelişme ile ilgili başvuru sahip ve/veya sahipleri tarafından yapılması koşuluyla verilebilir.

#### Bodrum

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

9. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerdeki bodrumlar, köyüleri dışındaki alanlarda, cephe aldığı kamu yolundan 1.20 metre çekiliş yapmak koşulu ile parselin geriye kalan kısmına yapılabilir. Bodrum katları sıfır kodu üzerinde 1.20 metreye kadar yükselebilir.
- (2) Bodrumlar, binanın yardımcı alanları ve/veya zemin ve/veya zemin üzerindeki diğer katlarda mevcut kullanımlarla ilişkili ve bunlara bağımlı olarak, depo, sığınak, otopark, turizm kullanım amaçlı binalarda, mutfak, diskotek v.b. amaçlarla kullanılabilir. Konut kullanımı ve/veya yaşama ve bu Emirnamede tanımlanmış konut dışı diğer kullanıma yönelik işyeri amacıyla, bağımsız olarak kullanılamazlar.
- (3) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm köyü alanlarında bodrumlar binanın ön cephesi hizasından ve/veya Planlama Makamı'nın koyacağı koşullar çerçevesinde yapılabilir.

#### Kentsel Tasarım ile ilgili kural ve koşullar

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

- 9A.(1) Bu Emirname amaç ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgeler içerisinde bölgelerin her birinin ölçeğine, özelliğine uygun yerleşim düzeni ve binaların yapılabilmesinin sağlanabilmesi ve binaların birbirinin ışık, hava ve manzaradan yararlanma olanaklarını engellenmesinin önlenmesi için, yukarıdaki 5'inci maddede belirtilen kullanım türlerinden konut ve/veya turizm veya ticaret kullanımı amaçlı veya bunları bir arada bulduran, site, toplu konut, parselleme ve benzeri kapsamlı düzenleme ve birden fazla kullanımı, binayı içeren yapı ve inşaatla yönelik gelişmeler, aşağıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen kentsel tasarım ilke ve esasları çerçevesinde uygun olarak hazırlanacak bir kentsel tasarım projesine ve aşağıdaki (3), (4) ve (5)'inci fıkra kural ve koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilir.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen herhangi bir kentsel tasarım projesi,
- (a) Topoğrafik yapıyı, zemin özelliklerini, dere, yamaç, düzlük ve benzeri yeryüzü şekilleri ile ilişkisini,
- (b) Varsa sulak alanla ve akiferle ilişkisini,
- (c) Ana yol ve çevre yollarla bağlantıları, mevcut ve tasarı araç veya yayayolu güzergahlarını, yaya akşlarını ve kaldırımlarını, tasarlanan

- aksların, sınırların, bölgelerin, mekanların ve odak noktalarının kendine özgün bir kimliği olacak şekilde ve birlik içinde çeşitlendirilmesini,
- (d) Arsa büyüklüğünün ve ebatlarının çeşitlendirilmesini,
- (e) Yerel peyzaj özelliklerini, peyzaj oluşumlarını ve bitki örtüsünü,
- (f) Kanalizasyon, atık/çöp alanı, içme suyu, elektrik, aydınlatma, haberleşme ve benzeri altyapıyı,
- (g) Nüfus yoğunluğu ve dağılımı,
- (h) Açık ve kapalı alanlar dağılımını,
- (i) Yeşil alanları,
- (j) Ortak sosyal kullanım ve teknik hizmet alanlarını,
- (k) Bina yoğunluğu, yapı arsa oranı, bina ön bahçe yaklaşma sınırı, yan bahçe yaklaşma sınırı, binalar arası uzaklığı, bina yönlerini, parsel ana araç giriş, bina ana giriş, garaj ve/veya otoparkın konumu düzenlemesini,
- (l) Binada ve çevrede kullanılacak malzemeleri, çevre tasarımını, peyzajını, oturma elemanları, çöp kutuları ve benzeri kent mobilyalarını,
- (m) Mimari tarzı, bina katsayısı, bina yüksekliğini, bina formunu, bina kütesini, bina cephe özelliklerini, çatı tipi ve örtüsünü, ve yapı malzemesini,
- (n) Bedensel engelliler için alınan önlemleri ve
- (o) Gelişme ile ilgili benzeri diğer düzenlemeleri, gösterecek, açıklayacak şekilde ve kapsamda hazırlanacaktır.
- (3) Yukarıdaki (1)'inci ve (2)'inci, fıkranın genelliğine uygun olarak,
- (a) Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla binaya yönelik gelişmelerde, iki bina arasındaki uzaklık, 6.10 metreden (20 ayaktan) az olmaması koşulu ile yüksek olan binanın yüksekliği esas alınarak, Planlama Makamınca belirlenir.
- (b) Sık peyzaj ile saklanmış çöp toplama ara birimleri oluşturulur.
- (c) İki parsel arasında ayırıcı peyzaj dokusu oluşturulması amacı ile yerel bitki ve ağaç türlerinden oluşan sık ağaçlandırma ve bitkilendirme yapılır.
- (d) Otoparklar, bölgeye uygun peyzaj elemanları ve/veya ağaçlar kullanılarak gölgelendirilir.
- (e) Kamunun kullanımına açık bina tasarımlarında, çevre düzenlemelerinde, ve otoparklarda, bedensel engelliler için, Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullara ve özel standartlara uygun olarak düzenleme yapılır.
- (4) Planlama Makamı, Elektrik Kurumu ve/veya ilgili diğer kurumların görüş ve önerilerini alarak, kamunun kullanımına açık tüm sokak, araç ve yaya yolu, bahçe ve park aydınlatmalarının, alternatif enerji sistemleri kullanarak gerçekleştirilmesini isteyebilir.

- 9B.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen "**Köyiçi**" hariç diğer tüm bölgelerdeki mevcut tüm binalarda her türlü bakım ve onarım yapılabilir.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası'nda** gösterilen köyiçi alanında bakım ve onarım, tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı binanın mimari özelliği, özgün mimari görünüşünü ve özgün malzemesini dikkate alarak, mevcut malzeme kullanılması,

mevcut özgün malzemenin şekil, ebat ve cinsi ve benzeri diğer başka hususla ilgili koşullara uyulmasını isteyebilir.

Bina Bölme  
Birden Fazla  
Bağımsız  
Birime  
Bölme ve  
Kullanım  
Değişikliğine  
Yönelik  
Tadilat ile  
ilgili kural ve  
koşullar

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

- 9C.(1) Herhangi bir konutun bölünerek birden fazla konuta dönüştürülmesine Yönelik tadilat ile ilgili gelişmenin yapıp yapılmayacağına,  
(a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği,  
(b) Gelişmenin ilgili olduğu parselin bulunduğu bölgeyle ilgili öngörülen nüfus yoğunluğuna uygun olup olmadığı,  
(c) Otopark alanları,  
(d) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi,  
(e) Ulaşılabilirlik olanakları,  
(f) Diğer benzeri başka hususlarla ilgili değerlendirmeye, göre karar verilir.
- (2) Herhangi bir işyerinin birden fazla işyerine bölünmesi, herhangi bir konutun veya işyerinin tadil edilerek, işyeri veya konuta dönüştürülmesi şeklindeki kullanım değişikliği, herhangi bir konutun bir odasının veya tümünün tadil edilerek dükkan veya diğer başka konut dışı kullanım amacına yönelik kullanım değişikliği ile ilgili gelişmenin yapıp, yapılmayacağına,  
(a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği,  
(b) Konut dışı kullanım değişikliği amacı ile bölme ve tadilat ile ilgili gelişmelerde, ilgili kullanıma olan gereksinim,  
(c) Gürültü, kirlilik,  
(d) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi,  
(e) Otopark alanları,  
(f) Diğer benzeri başka hususlarla ilgili değerlendirmeye, göre karar verilir.
- (3) **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası'nda** gösterilen köyiçi alanında tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı, yukarıdaki (1)'inci ve (2)'inci fıkralarda belirtilenlere ek olarak binanın mimari özelliği, özgün mimari planı, özgün mimari görünüşünü, cephe özelliklerini dikkate alarak, mevcut malzeme kullanılması, mevcut özgün malzemenin şekil, ebat ve cinsi ve benzeri diğer başka hususla ilgili koşullara uyulmasını isteyebilir.

Kat  
Eklemesi

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

- 9D.(1) Ön İmar sınırı içerisindeki, **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası İle 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası'nda** gösterilen "**Köyiçi Bölgesi**" hariç, diğer tüm bölgelerde, mevcut bir binaya, bölgelerin her biri için yukarıdaki 6'ncı maddede belirtilen yapılaşma kuralları ve gerekli görmesi halinde, Planlama Makamınca, binanın dış görüntüsü ve estetiği ile ilgili belirlenecek koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılabilir.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen "**Köyiçi Bölge**"sinde kat eklemesi, binanın mimari özelliği, özgün mimari planı, özgün mimari görünüşü, cephe özellikleri dikkate alınarak belirlenecek koşullara uygun olarak yapılabilir.

Altyapı  
İşleri ve  
Yol Yapımı

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

- 10.(1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerdeki, tüm bölgelerde aşağıdaki (2)'inci (3)'üncü ve (4)'üncü

fıkralarda belirtilen kural ve koşullara uygun olarak, her türlü altyapı, ulaşım ve yol yapımı yapılabilir.

(b) Planlama Makamı yukarıdaki (a) bendinde 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.

(2) Bu Emirname amaçları bakımından, **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yukarıdaki 5'inci maddede belirtilen yapılabilecek gelişmeler;

(a) Kullanma suyu için yeraltı suyu ve/veya akiferini kullanmaması,

(b) İçme suyu için yeraltı ve/veya akiferi en az düzeyde kullanılması,

(c) Yeraltı ve yüzey sularına zarar vermemesi,

(d) Gelişme için yeterli içme ve kullanma suyunu akifer dışındaki diğer kaynak ve/veya yöntemlerle karşılaması,

(e) Yağmur suyunun ve atık suyun arıtılarak yeniden kullanımına olanak verecek, Çevre Koruma Dairesi'nin uygun göreceği ve belirleyeceği bir kanalizasyon veya atık su arıtma sistemini içermesi ve/veya böyle bir sisteme bağlanması ve/veya bağlamasını sağlayacak gerekli altyapı ve donanımı içermesi,

koşulu ile yapılabilir.

(3) Bu Emirname amaçları bakımından, **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgeler içerisinde yukarıdaki 5'inci maddenin tüm fıkra ve bendlerinde belirtilen kullanım türleri amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler;

(a) İnşaat kaynaklı tüm atıkların en aza indirilmesi,

(b) İnşaat atıklarının Çevre Koruma Dairesi'nin belirleyeceği mümkün olan en pratik bir şekilde bölgeden uzaklaştırılması ve Çevre Koruma Dairesi'nin belirleyeceği yöntemle bertaraf edilmesi koşulları, ile yapılabilir.

(4) Planlama Makamı yukarıdaki (2)'inci ve (3)'üncü fıkralarda belirtilen altyapı ile ilgili olarak Çevre Koruma Dairesi ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi ve/veya Su İşleri ve/veya ilgili Belediye ve/veya ilgili Kaymakamlık ve/veya ilgili diğer kuruluşlardan görüş alır.

#### Yıkım

60/1994  
13/2001

11.(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 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 yıkılmayacağına, 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**

- 12.(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.

<b><u>Kullanım Türü</u></b>	<b><u>Otopark Miktarı</u></b>
<b><u>Konut</u></b>	
140 metre kareye kadar her konut için;	1 otopark
140-280metre kare arası kadar her konut için;	2 otopark
280-.. metre kare üzerindeki her konut için;	3 otopark
<b><u>Ticaret</u></b>	
Her 25 metre kare ticaret alanı için;	1 otopark
Her 80 metre kare yardımcı depo alanı için;	1 otopark
<b><u>Ofis</u></b>	
Zemin Kat Her 25 metre kare ofis için;	1 otopark
Diğer Katlar Her 35 metre kare ofis için;	1 otopark
<b><u>Eğlence,Lokanta, Bar, Disko, vb.</u></b>	
Her 15 metre kare'ye veya her 2 koltuğa;	1 otopark
<b><u>Sinema, Tiyatro, vb.</u></b>	
Her 15 seyirciye;	1 otopark
<b><u>Spor Salonu, vb.</u></b>	
Her 15 seyirciye veya her 2 sporcuya;	1 otopark
<b><u>Turizm</u></b>	
Her 2 yatağa;	1 otopark
<b><u>Öğrenci Yurdu,vb.</u></b>	
Her 4 yatağa;	1 otopark
<b><u>Eğitim</u></b>	
İlkokul Her 1 dersliğe;	2 otopark
Orta Dereceli Okul Her 1 dersliğe;	3 otopark
Yüksek Okul Her 1 dersliğe;	5 otopark

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

<b><u>Kullanım Türü</u></b>	<b><u>Otopark Miktarı</u></b>
<b><u>Sağlık</u></b>	
Hastane ve yataklı klinikler için Her 35 metre kareye;	1 otopark
<b><u>Sanayi</u></b>	
Kirli olmayan küçük ölçekli atelyeler Her 35 metre kareye;	1 otopark
<b><u>İbadet Yerleri</u></b>	
Her on kişiye;	1 otopark
<b><u>Kütüphane</u></b>	
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 kurala göre otopark alanı ayrılır.
- (7) Yukarıda (3)'üncü fıkrada belirtilen standartların altında olan birimlerde, her birim için bir otopark yeri ayrılır.
- (8) Müstakil konut, ikiz veya sıra ev şeklindeki konut amaçlı gelişmelerde, her konut için yapılacak kapalı otoparkın 20 metre karesi inşaat toplam alanından sayılmaz.
- (9) Yukarıdaki otopark standardı belirlenmemiş arazi kullanımları için, benzer türdeki kullanımlar için belirlenmiş standartlar dikkate alınarak, söz konusu kullanımların gereksinimini karşılayacak miktarda otopark miktarı planlama onayı aşamasında belirlenir.
- (10) Kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde, kullanım değişikliğinden dolayı yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen otopark miktarının artması durumunda aradaki farkın karşılanması koşuldur.
- (11) Planlama Makamı Planlama Onayı aşamasında konu gelişmelerden ne türde (kapalı garaj, yeraltı otopark ve benzeri) otopark isteneceğine dair kural ve koşullar koyabilir.
- (12) Otopark çözümlerinde, konut dışı kullanımı amaçlı gelişmelerde her 10 otopark alanında bir tanesi, konut kullanımı amaçlı gelişmelerde her 20

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126



otopark alanından bir tanesi engelli otoparkı olarak ayrılacaktır. Engelliler için ayrılacak otopark alanı, otoparkın hizmet verdiği binaya yakın olarak çözümlenecek ve rampa, asansör ve benzeri türde engellilerin güvenli hareketini ve erişebilirliğini kolaylaştırıcı düzenlemeler yapılacaktır.

#### Geçit Hakları

Fasıl 224  
3/ 1960  
7/ 1978

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

13. (1) Bu Emirnamenin amaçları ve ilkeleri bakımından, herhangi bir kamuyoluna bağlantısı bulunmayan ve Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında geçit hakkına sahip olan parseller üzerinde inşaata yönelik gelişmelerde, ambulans, itfaiye, polis aracı ve benzeri her türlü acil durum aracının parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımının sağlanması esastır.
- (2) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, herhangi bir yeterli yola bağlantısı olmayan ve
- (a) (i) Uzunluğu 100 metreden fazla olan ve/veya  
(ii) Genişliği 4 metreden daha dar olan ve/veya  
(iii) 90 derece ve daha az köşe dönüşleri olan  
geçit hakkına sahip parseller üzerinde tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.
- (b) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, herhangi bir yeterli yola bağlantısı olan ve
- (i) Uzunluğu 100 metre veya daha az,  
(ii) Genişliği 4 metre veya daha fazla,  
(iii) 90 dereceden fazla köşe dönüşlerine sahip olan  
geçit hakkına sahip parseller üzerinde tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya tadilata yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (3) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış geçit hakları ile ilgili olarak, yukarıdaki (2)'inci fıkranın (b) bendinin (i), (ii) ve (iii) paragrafında belirtilen koşulların tümünün sağlanmasının mümkün olmadığı, ancak en az iki koşulun sağlandığı ve Planlama Makamının, yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca, parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşım koşullarının yerine geldiğine kanat getirmediği durumlarda, sözkonusu parsel üzerinde, tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya tadilata yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (4) Yukarıdaki (2)'inci fıkra genelliğine bakılmaksızın ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirname uyarınca tanınmış kazanılmış haklar da dikkate alındığında yapılaşması %70 ve üzerinde bir oranda geçit hakları ile tamamlanmış alanlarda, geçit hakları ile yapılaşmış parsellerin arasında kalmış parseller üzerinde, (2)'inci fıkrada belirtilen koşullar aranmaksızın, parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımın sağlanmasına yönelik olarak Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullarla, tek haneli konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.

#### Siteler ve Toplu Gelişmelerle İlgili Kural ve Kosullar

14. 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 ulaşım(yol) altyapı yeşil alan ve/veya kamu kullanım alanları ayrılarak, kentsel tasarım ilkelerine uygun olarak hazırlanacak projeler çerçevesinde yapılabilir.

Eski Eser Alanlarında gelişmelerle ilgili kural ve koşullar

60/ 1994  
13/2001

15. Listelenmiş ve listelenmemiş olup olmadığına bakılmaksızın, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası** 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.

Sulak Alanlar, Su ortamları ve bunların çevrelerinde Yapılacak Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar

21/ 1997  
36/ 2001  
24/ 2004

16. (1) Yüzeysel sular, içme ve kullanma suyu veya İçme ve kullanma suyu dışındaki amaçlarla yapılmış rezervuarlar çevresinde, Çevre Yasası ve/veya diğer ilgili yasalar uyarınca belirlenmiş ve/veya 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası** 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, 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

17. Planlama Makamı, **Köy Gelişme Alanı ve Tarımsal Gelişme Alanında** yukarıdaki 7'inci maddenin (2) ve (3)'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 gelişmelerle ilgili Planlama Onayı başvurularını bu görüşler çerçevesinde sonuçlandırır.

18. Bu Emirname'nin 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen akifer alanında, yeraltı sularının korunması ve kirlenmesinin önlenmesi, bu Emirname'de belirlenmiş yapılabilecek gelişmeler, Çevre Dairesi ve Jeoloji ve Maden Dairesi'nin belirleyeceği görüş ve öneriler çerçevesinde gerekli önlemler alınması koşulu ile yapılabilir.

Ağaçların Korunması ile ilgili Kural ve Koşullar

19. (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.
- (3) Planlama Makamı tarafından, gelişmenin yapılacağı parselde korunması gereken ağaçların inşaat faaliyeti ve benzeri gelişmelerden etkilenmesini önlemek için, Orman Dairesi ve/veya Çevre Koruma Dairesi ve/veya Planlama Makamının belirleyeceği gerekli önlemlerin alınması istenir.

Akiferin  
Korunması ile  
ilgili Kural ve  
Koşullar

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

- 19A. (1) Bu Emirname'nin **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası'nda** gösterilen Akifer alanı içinde, akiferi kirletecek hiçbir faaliyet yapılamaz, kirliliğe neden olacak hiçbir tarımsal amaçlı malzeme kullanılamaz.
- (2) Yeraltı sularının korunması ve kirlenmesinin önlenmesi için bu Emirname'de belirlenmiş yapılabilecek gelişmeler, Jeoloji ve Maden Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi'nin belirleyeceği görüş ve öneriler Çerçevesinde gerekli önlemler alınması koşulu ile yapılabilir.

Madencilik  
ve Taş  
Ocakları

20. Bu Emirname'nin amacı gereği, bu Emirname ile belirlenmiş olan alanlar içerisinde madencilığe ve/veya taş ocaklarına yönelik yeni gelişme yapılamaz. Yalnızca mevcut işletmelerin izinleri uzatılabilir. Ancak Planlama Makamı ve ilgili kurumların gerekli görmesi durumunda, bu işletme izinleri, Planlama Makamı ve/veya ilgili kurum tarafından gerekleri yerine getirilerek iptal edilebilir.

Hayvancılık

21. **Tarımsal Gelişme Alanı'nda**; sulak alanlardan **en az 100 metre** uzaklıkta ve en son yerleşim alanından **500 metre** uzaklıkta olması koşulu ile konu arazilerde hayvancılık yapılmasına izin verilebilir. Buna ek olarak Planlama Makamı, konu arazideki, rüzgarın yönü, olması durumunda su akiferi, yeraltı su kaynakları, bunların beslenme havzası ile ilişkisini ve eğim yönünü dikkate alarak, uygun görmesi durumunda hayvancılık yapılmasına planlama onayı verebilir.

Tarımsal ve  
Hayvansal  
Ürünlere  
Dayalı İmalat  
Sanayi

22. **Kırsal Gelişme Alanı'nda**, bölgede üretilen tarımsal ve hayvansal ürünlere dayalı sanayi amaçlı gelişmeler, Çevre Dairesi, Sanayi Dairesi ve ilgili diğer kurumlar ile işbirliği çerçevesinde belirlenecek kıstaslara uygun olarak belirlenecek yerlerde, çevreyi kirliletmemesi 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.

Ön İmar  
Sınırı Dışında  
Mevcut  
Binalar ile  
ilgili Kural ve  
Koşullar

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

RG Sayı 36  
01.03.2010  
Ek III  
AE: 126

- 22A. Yukarıda 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "**Ön İmar Sınırı**" dışındaki alanlarda bulunan ve bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce izni alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan binalarda, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, konut kullanım amaçlarına yönelik olarak mevcut binanın kapasitesi ve/veya hane sayısı arttırılmamak, ve/veya konut hane sayısı 2(iki)'yi aşmamak mevcut binanın toplam inşaat

alanının % 20'sine kadar bir alanı aşmamak ve/veya yukarıdaki 6'ncı maddenin (1)'inci fıkrasının (d) bendinde belirtilen inşaat toplam alanını aşmamak ve yukarıdaki 9D maddesi kurallarına uygun olması koşulları ile tadilat ve/veya tamirat ve/veya ilaveye yönelik türden yapı ve inşaat yapılabilir.

Diğer  
Gelişmeler ve  
Arazi  
Kullanımları

23. 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

55/ 1989

24. (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 fıkarda 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.  
22.12.1997  
Ek III A.E 145  
Sayı 872

R.G.  
3.10.2002  
Ek III A.E 97  
Sayı 590

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

R.G.  
10.09.1990  
Ek III A.E 377

- (2) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, bu Emirname'de tanımlanmış yapılabilecek gelişmeler arasından, Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca **Ek Değerlendirme Raporu** istenebilecek özelliklere sahip olan **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 Tüzüğü'nde belirtilen yetkili makam tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılan, duruma göre **Ek Değerlendirme** ve/veya **Ön ÇED** veya **ÇED** raporunda belirtilen koşulların yerine getirilmesi 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 Raporu'nun** yerini alır ve ÇED Tüzüğü'nün genelliğini etkilemeksizin, Planlama Onayı Tüzüğü gereğince Ek Değerlendirme Raporu'nun hazırlanması için belirtilen usuller ile süreler, Ön ÇED veya ÇED Raporu için uygulanır.
- (c) Planlama Makamı tarafından, 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) (i) Aynı parsel üzerinde olan ve aynı veya farklı tarihte yapılan birden fazla başvuruya konu olan ve birlikte bir bütün oluşturan,
- (ii) Komşu parseller üzerinde aynı mal sahibi ve/veya aynı yatırımcı ve/veya aynı başvuru sahibi tarafından başvuruya konu olan ve birlikte bir bütün oluşturan,
- ve bu şekilde ÇED mevzuat kapsamına giren tasarı gelişmelerle ilgili başvurular bir bütün olarak değerlendirilerek birleştirilerek

sonuçlandırılır ve yukarıdaki (a), (b) ve (c) bendleri kuralları uygulanır.

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

- (3) 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 koşullara ek olarak, Planlama Onayı aşamasında, gelişmenin, yapılacağı parselin konumuna, alanına, gelişmenin niteliğine, yaratacağı etkiye ve benzeri diğer hususlara bağlı olarak, gelişmelerle ilgili yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilenlerden başka belirlenecek diğer başka genel ve/veya özel kural ve koşullara uyulması istenebilir.

Kazanılmış  
Haklar

25. (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, izni 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.
- (3) Bu Emirname'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir yasa altında herhangi bir gelişme için izin almak üzere yetkili makamlara yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş başvurular ile ilgili aşağıdaki 25A maddesi kuralları uygulanır.

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

Yetkili  
Makama  
Yapılmış ve  
İşlemleri  
Sonuçlandırılmamış  
Başvurularla  
İlgili Kural ve  
Kosullar

- 25A. (1) 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 yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "**Ön İmar Sınırları**" dışındaki alanlarda bulunan parseller üzerindeki, Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca, **Ön ÇED** veya **ÇED'e** tabii olup olmadığına bakılmaksızın, akifer üzerindeki tüm gelişmeler ile ilgili başvurular bu Emirnamenin kural ve koşullarına tabidir.
- (2) 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 yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "**Ön İmar Sınırları**" dışındaki alanlarda bulunan parseller üzerindeki Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca **Ön ÇED** veya **ÇED'e tabii olmayan tüm** gelişmelerle ilgili başvurulara, yürürlükteki tüm diğer yasalara uygunluğun sağlanması koşulu ile bu Emirname kurallarına bakılmaksızın Planlama Onayı verilebilir.
- (3) 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 yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "**Ön İmar Sınırları**" dışındaki alanlarda bulunan parseller üzerindeki, Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca **Ön ÇED** veya **ÇED'e tabii olan tüm gelişmelerle** ilgili başvurulara aşağıdaki (4)'üncü

RG Sayı.5  
11.1.2007  
Ek III  
AE: 10

fıkra da belirtilen kurallara uygun olması koşulu ile bu Emirnamenin amaç ve kurallarını etkilememeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, yukarıdaki 5'inci, 6'ıncı ve 7'inci maddelere bakılmaksızın Planlama Onayı verilebilir. Kısmen Akifer üzerindeki parseller ile ilgili aşağıdaki (6)'ıncı fıkra kuralları uygulanır.

- (4) (a) Yukarıdaki (3)'üncü fıkra da belirtildiği gibi, Ön İmar Sınırı dışındaki parseller üzerindeki Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED'e veya ÇED'e tabii olan gelişmeler ile ilgili başvurulara,
- (i) Aşağıdaki (b) bendi kural ve koşullarına uygun olması,
  - (ii) Duruma göre hangisi ise "**ÇED Önemsiz**" veya "**Çevresel Etkileri Önemsiz**" veya "**ÇED Olumlu**" görüşü olması,
  - (iii) Yeraltı su kaynaklarının olanakları çerçevesinde Su İşleri Dairesi'nin olumlu görüşü olması,
- aşağıdaki (b) bendi uyarınca gereklerin yerine getirilmesi ve/veya Ön ÇED veya ÇED'e tabi bir gelişme olması halinde Ön ÇED raporu veya ÇED raporunda belirlenen önlemlerin alınması ve koşulların yerine getirilmesi, ağaçların korunması ve yürürlükteki tüm diğer yasalara uygunluğun sağlanması koşulu ile, bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilememeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, bu Emirname'nin 5'inci, 6'ıncı ve 7'inci maddeleri kurallar ve koşullarına bakılmaksızın Planlama Onayı verilebilir.
- (b) Planlama Makamı yukarıdaki (2)'inci fıkra da belirtildiği gibi, Ön İmar Sınırı dışındaki parseller üzerindeki Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED'e veya ÇED'e tabii olan gelişmeler ile ilgili başvurular ile ilgili aşağıdaki koşullara uyulmasını ister.
- (i) en az 11 metre (36 ayak) genişliğinde asfaltlanmış yeterli kamu yolunun sağlanması,
  - (ii) 20-100 arası konut içeren gelişmelerde, Gelişme yapılacak arazinin 25% inden az olmamak 30% unu aşmamak koşuluyla yol, yeşil alan, otopark amaçlı alanını 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 30% undan az olmamak 35% ini aşmamak koşuluyla yol, yeşil alan, otopark, amaçlı alanını 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 35% inden az olmamak 40% ını aşmamak koşuluyla yol, yeşil alan, otopark, anaokul amaçlı alanların kamuya bedelsiz olarak devretmesi, atık su arıtma tesislerinin yatırımcı tarafından yapılması,
  - (v) 500 ve üzerinde konut içeren gelişmelerde, Gelişme yapılacak arazinin 35% inden az olmamak 40% ını aşmamak koşuluyla yol, yeşil alan, otopark, ilköğretim amaçlı alanını kamuya bedelsiz olarak devretmesi, kanalizasyon sistemi ve arıtma tesislerinin yatırımcı tarafından yapılması,
- (5) Yukarıdaki (4)'üncü fıkra da belirtildiği gibi, Ön İmar Sınırı içindeki parseller üzerindeki Çevre Etki Değerlendirme tüzüğü uyarınca Ön ÇED'e veya ÇED'e tabii olan gelişmeler ile ilgili başvurulara,

- (a) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce Şehir Planlama Dairesi tarafından verilmiş, olumlu görüşü bulunması ve
- (b) Duruma göre hangisi ise “ÇED Önemsiz” veya “Çevresel Etkileri Önemsiz” veya “ÇED Olumlu” görüşü olması,

ve Şehir Planlama Dairesi'nin ve/veya Ön ÇED veya ÇED'e tabii bir gelişme olması halinde Ön ÇED raporu veya ÇED raporunda belirlenen önlemlerin alınması ve koşulların yerine getirilmesi, ağaçların korunması ve yürürlükteki tüm diğer yasalara uygunluğun sağlanması koşulu ile bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, bu Emirname'nin kurallar ve koşullarına bakılmaksızın Planlama Onayı verilebilir. Akifer üzerindeki parseller ile ilgili aşağıdaki (6)'inci fıkra kuralları uygulanır.

- (6) 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 yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş “Ön İmar sınırları” içindeki alanlarda bulunan ve kısmen akifer üzerinde olan parseller üzerindeki gelişmeler ile ilgili başvurulara, yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen koşullara ek olarak, Jeoloji ve Maden Dairesi'nin belirlediği önlemlerin alınması ve koşulların yerine getirilmesi koşulu ile bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, bu Emirname'nin kurallar ve koşullarına bakılmaksızın Planlama Oayı verilebilir.
- (7) (a) yukarıdaki (2)'inci ve (3)'üncü fıkra uyarınca Ön İmar Sınırı dışarısındaki parseller üzerindeki Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca, Ön ÇED veya ÇED'e tabii olup olmadığına bakılmaksızın, tüm tasarı gelişmelere, yukarıdaki 25A maddesinin (4)'üncü fıkrasının (b) bendinin (i) paragrafında belirtilen altyapı tamamlanıp, planlama onayı verildiği tarihten sonra 8(sekiz) ay içerisinde Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve/veya yürürlükteki bir başka yasa uyarınca izin alması ve gerekli vergi ve harçları ilgili kurumlara ödmesi koşulu ile 1(bir) yıl süreli planlama onayı verilir.
- (b) Yukarıdaki (4)'üncü, (5)'inci ve (6)'ıncı fıkraları gereği olarak, Ön İmar Sınırı içerisindeki Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED'e veya ÇED'e tabii olan tasarı gelişmelere, yukarıdaki 25A maddesinin (4).fıkrasının (b) bendinin (i) inci paragrafında belirtilen altyapı tamamlanıp, planlama onayı verildiği tarihten sonra 8(sekiz) ay içerisinde Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve/veya yürürlükteki bir başka yasa uyarınca izin alması ve gerekli vergi ve harçları ilgili kurumlara ödemesi koşulu ile 1(bir) yıl süreli planlama onayı verilir.
- (c) 8(sekiz) aylık süre içerisinde Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve/veya yürürlükteki bir başka yasa uyarınca izni alınmamış ve/veya gerekli vergi ve harçları ödenmemiş ve planlama onayı süresinin bitiminden önce başlamamış tasarı gelişmeler ile ilgili verilmiş planlama onayı iptal olunur, uzatılamaz ve gelişme bu Emirnamenin kural ve koşullarına tabii olur.

25B. (1) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce K.T.M.M.O.Birliği Ortak Vize Bürosu tarafından vizelenmiş olan projeler yeni Emirname'nin yukarıdaki 25A maddesinin (5)'inci fıkrasının (b) bendine bakılmaksızın yukarıdaki 25A maddesindeki kural ve koşullara tabidir.

- 25C. (1) (a) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir yasa altında izin almak üzere yetkili makama yapılan ve henüz işlemleri sonuçlanıp izni verilmemiş olan ve yukarıdaki 25 A maddesinin (2)'inci, (3)'üncü, (4)'üncü, (5)'inci ve (6)'ıncı fıkralarına tabii olan veya
- (b) Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Ortak Vize Bürosu tarafından vizelenmiş olan ancak, herhangi bir yasa altında izin almak üzere yetkili makama başvuru yapılmamış olan ve yukarıdaki 25 B maddesine tabii olan
- ve bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Planlama Onayı işlemleri hale hazırda sonuçlanmamış ve/veya başvuru sahibi tarafından aranmamış ve/veya Planlama Makamının uyarılarına rağmen gerekli eksik belge ve/veya bilgiyi getirmemiş ve/veya yukarıdaki 25A maddesinin (4)'üncü fıkrası gereği olarak başvuruya konu proje üzerinde gerekli düzenlemeleri yapmamış başvurular ile ilgili aşağıdaki (2)'inci fıkra kuralları uygulanır
- (2) (a) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen başvurular ile ilgili olarak, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra, Planlama Makamı tarafından başvuru sahibine, başvurusunun sonuçlandırılması için yapılması gerekenler ve/veya sunulması gereken eksik bilgi ve belgeler ve/veya projede yapılması istenen düzenlemeler ve/veya proje ile ilgili yapılacak toplantıya katılım daveti ve Planlama Makamına sunulması istenilen tarih ve/veya toplantı tarihi ile ilgili bilgilerin belirtildiği iadeli taahhütlü bir bildirim gönderilir.
- (b) Yukarıdaki (a) bendinde belirtilen bildirimde belirtilen tarihe ve/veya her hal ve koşulda bu bildirim gönderildiği tarihten sonraki 6 ay içinde, bildirimde belirtilen bilgi ve belgelerin sunulması ve/veya yapılması gerekenlerin yapılması ve/veya proje üzerinde gerekli düzenlemelerin yapılması ve/veya toplantıya belirtilen tarihte katılımı halinde, başvuru bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki bir yıl içinde sonuçlandırılır.
- (c) Yukarıdaki (a) bendinde belirtilen bildirimde belirtilen tarihe ve/veya her hal ve koşulda bu bildirim gönderildiği tarihten sonraki 6 ay içinde, bildirimde belirtilen bilgi ve belgelerin sunulmaması ve/veya yapılması gerekenlerin yapılmaması ve/veya proje üzerinde gerekli düzenlemelerin yapılmaması ve/veya toplantıya belirtilen tarihte mazeretsiz olarak katılımı halinde, 6 aylık sürenin dolmasından sonra başvuruya konu tasarı gelişmeden vazgeçildiği kabul edilerek işlemten kaldırılır ve başvuru sahibine iadeli taahhütlü bir bildirim ile geri gönderilir. Bildirim birer kopyası ilgili sektörel kuruma, yetkili makama ve duruma göre Çevresel Etki Değerlendirmeye tabii bir gelişme olması halinde, Çevre Koruma
- (d) Yukarıdaki (c) bendinde belirtilen durumlarda tasarı gelişme Emirnamenin genel kural ve koşullarına tabii olur.



26. 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.

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