



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

2005 Girne Birinci Bölge Emirnamesi

RG Sayı : 142

Tarih : 19.08.2005

EK III AE : 479

2010 Girne Birinci Bölge (Değişiklik 1) Emirnamesi

RG Sayı : 36

Tarih : 01.03.2010

EK III AE : 125

55/89 İMAR YASASI

ALTINDA

2005 Girne Birinci Bölge (Sadrazamköy, Koruçam, Akdeniz, Tepebaşı, Çamlıbel, Geçitköy, Kayalar Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**

(1 Mart 2010 Tarihine Kadar Yayınlanmış Değişiklikler Dahil Edilmiş, Konsolide Metin)

İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi Tarafından Konsolide Edilmiştir

Lefkoşa – Mayıs 2011

AÇIKLAMA

Bu metin , 55/89 İmar Yasası Altında Yayınlanmış 2005 Girne Birinci Bölge Emirnamesi'nin, 1 Mart 2010 Tarihinde Kadar Yayınlanmış Değişiklikler İle Birlikte Konsolide Edilmiş Kopyasıdır. 2005 Girne Birinci Bölge Emirnamesi'nin kullanılmasında kullanıcının, Esas Emirname ve Değişikliklerinin Birlikte okumasını kolaylaştırma amacı ile hazırlanmıştır. Yasal döküman İçin KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış olan Esas Emirname ve Değişiklik Metinleri Geçerlidir.

İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi

Lefkoşa
Mayıs 2011

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 **2005 Girne Birinci Bölge Emirnamesi'ni**, Resmi Gazetenin 19.08.2005 tarihli, 142 sayılı nüshasında Amme Enstrümanı 479 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

2005 Girne Birinci Bölge (Sadrazamköy, Koruçam, Akdeniz, Tepebaşı, Çamlıbel, Geçitköy, Kayalar Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**

2010 Girne Birinci Bölge (Değişiklik 1) Emirnamesi

RG Sayı : 36

Tarih : 01.03.2010

EK III AE : 125

2005 Girne Birinci Bölge (Sadrazamköy, Koruçam, Akdeniz, Tepebaşı, Çamlıbel, Geçitköy, Kayalar Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**

İÇ DÜZEN

Madde		Sayfa
I. KISIM		
Başlangıç		
1.	Kısa İsim	4
2.	Tanımlar	4
3.	Yasal Dayanak, Amaç ve Kapsam	12
4.	Planlama Sınırı, Ön İmar Sınırı ve Bölgeler	14
II . KISIM		
Ön İmar Sınırı İçerisinde ve Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Alanlarda Yapılabilecek Gelişmeler Ve İlgili Kural Ve Koşullar		
5.	Yapılabilecek Gelişmeler	15
6.	Arazi Kullanım, Yapılaşma Kural ve Koşulları	19
7.	Bölme, Parselleme	22
8.	Bölme, Parselasyon Ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları İle İlgili Kural Ve Koşullar	24
8A.	Kentsel Tasarım	25
8B.	Bakım Onarım ve Tadilat	26
8C.	Binayı Birden Fazla Bağımsız Birime Bölme ve Kullanım Değişikliğine Yönelik Tadilat ile İlgili Kural ve Koşullar	26
8D.	Kat Eklemesi	27
9.	Bodrum	27
10.	Altyapı İşleri ve Yol Yapımı	27
11.	Yıkım	28
12.	Otopark	29
13.	Geçit Hakları İle Gelişme	30
14.	Siteler ve Toplu Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	31
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	32
17.	Tarım Alanları İle İlgili Kural ve Koşullar	32
18.	Akifer İle İlgili Kural ve Koşullar	32

19. Ağaçların Korunması İle İlgili Kural ve Koşullar	32
20. Madencilik ve Taş Ocakları	33
21. Hayvancılık	33
22. Tarımsal ve Hayvansal Ürünlere Dayalı İmalat Sanayi	33
23. Diğer Gelişmeler ve Arazi Kullanımları	33
24. Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	33
25. Kazanılmış Haklar	34
26. Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme	35
27. Yürürlüğe Giriş	35

İMAR YASASI
(55/1989 Sayılı Yasa)

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

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İçişleri Bakanı ile Planlama Makamı İmar Yasası'nın 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) maddelerinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak aşağıdaki Emirnameyi yapar.

I. KISIM

Başlangıç

Kısa İsim

1. Bu Emirname "**2005 Girne I. Bölge** (Sadrazamköy, Koruçam, Akdeniz, Tepebaşı, Çamlıbel, Geçitköy, Kayalar Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar 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.

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

"**Arazi**", Bu Emirname amaçları 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 sağlamaştırılması ve güçlendirilmesi için yapılan her türlü tamirati anlatır ve çatı aktarmayı, sıvayı, boyayı, badanayı, kapı ve pencereler ile döşemenin iyileştirilmesini ve sağlamaştırılmasını 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.

"**Bodrum**", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından binanın zemin katı altında kalan ve sıfır kodu üzerinde azami 1.20 metreye kadar yükslebilen 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

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

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.

“**Çevresel Etki Değerlendirme**”, Çevre Yasası'nın 2'inci maddesindeki tanımı anlatır.

21/1997
36/2001
24/2004
R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

“**Çevre Koruma**”, Çevresel varlığın ve ekolojik dengenin yok olmasını, tahribini ve bozulmasını önlemeye, mevcut bozulmaları gidermeye, çevre kalitesini iyileştirme ve geliştirmeye yönelik çalışmaların bütünü; anlatır.

“**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, deniz suyu arıtma ve benzeri altyapıyı anlatır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

Fasıl 82

“**Dere**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından , Kamu Derelerinin Korunması Yasası uyarınca kamu deresi olarak ilan edilip 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**”, Planlama Onayı Tüzüğü'nün 2. maddesinde belirtilen tanımı anlatır ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Çevre Yasası uyarınca hazırlanan ve sonuçlandırılan Ön ÇED veya ÇED raporu olarak kabul edilir.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

“**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

karşılama 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 kullanımını 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 I. Bölge**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Sadrazamköy, Koruçam, Akdeniz, Tepebaşı, Çamlıbel, Geçitköy, Kayalar 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.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

“**İnşaat Faaliyeti**”, Esas Yasa’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanım olan; yeni inşaat, yıkım ile bakım, onarım, tadilat, ekleme, kat eklemesi ve/veya binanın ve/veya parselin durumunu ve/veya niteliğini değiştirecek benzeri her türlü faaliyeti 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 Eklemesi**”, 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.

“Kumullar”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, sahil şeridinde ve/veya sahil şeridinin dışında yer alan, rüzgar ve/veya su hareketleri ile oluşmuş kumluk alanları anlatır.

“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 Ocak 2007 tarihli Resmi Gazetenin Ek IV’ünde yayınlanmış olan “S(K-II) 133-07 Sayılı 17 Ocak 2007 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile tadil edilmiş şekli ile 23 Kasım 1983 tarihli Resmi Gazete’nin EK IV ‘ünde A.E. 48 altında yayınlanmış olan 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.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

“**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.

“**Özel Çevre Koruma Alanı**”, Çevre Yasası’nın 11’inci maddesinde belirtilen alanları 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 Sadrazamköy, Koruçam, Akdeniz, Tepebaşı, Çamlıbel, Geçitköy ve Kayalar Muhtarlıklarının yönetim alanlarını çevreleyen sınırı anlatır.

“**Planlama Makamı**”, Esas Yasa’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

“**Planlama Onayı**”, Esas Yasa’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

“**Restorasyon**”, Eski Eserler Yasası’nın 4’üncü maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“**Sahil Şeridi**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından sahil şeridi, suyun karadan en çok yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere kara yönünde 100 metreden az olmayan ve bu Emirname’nin 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve/veya İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası uyarınca, 30 Eylül 1992 tarihli Resmi Gazete’nin Ek IV’ünde yayınlanan, 23 Eylül 1992 tarihli ve E- 967-92 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen ve karara ekli haritadaki yeşil renkle boyalı kısım ile deniz yönünde 500 metreye kadar olan herhangi bir mesafe içindeki yeri anlatır.

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

“**Sıfır Kodu**”, Eğimli arsa ve arazilerde doğal zeminin her noktası, düz arsa ve arazilerde ise cephe aldığı yolu anlatır. Eğimi yüzde beşe (%5) kadar olan arsa ve araziler düz olarak kabul edilir.

60/94
13/2001

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

41/77
5/81/27/82
23/85
3/88
12/89
44/90
24/91
53/91
17/92
6/94
52/95
39/98

“**Su Ortamları**” Çevre Yasası’nın 2’nci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“**Sulak Alan**”, Çevre Yasası’nın 2’nci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“**Tadilat**”, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 2’nci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

“**Tarım**”, Tarımsal Gelişmeyi kapsar ve Esas Yasa’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımı; 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.

“**Yapı Adası**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, köyiçi alanlarında, etrafı yollarla çevrili parsellerin oluşturduğu alanı 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.

“**Yaya Yolu**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, itfaiye, ambulans, polis aracı, çöp aracı ve benzeri hizmet araçlarının geçebilmesine olanak verecek genişliğe sahip ve/veya en az 2,40 metre olan, yaya ve/veya bisiklet ulaşımının yapıldığı yolu anlatır.

“**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.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

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

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

“Yetkili Makam”, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı; 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 tanımı; anlatır.

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

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

“Yükseklik”, Tadil edilmiş şekli ile Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Tüzüğü'nün 2'nci maddesindeki 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

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

Yasal
Dayanak,
Amaç ve
Kapsam

3. (1) Bu Emirname, kamu yararı için Sadrazamköy, Koruçam, Akdeniz, Tepebaşı, Çamlıbel, Geçitköy ve Kayalar yerleşim birimlerini kapsayan, Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası’nda gösterilen ve orman alanları, harupluk/ zeytinlik alanlar, tarım alanları, sahil şeridi, kumul 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 I. Bölge”** 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, Kıyıların Korunması ile ilgili 38’inci maddesinin (1), (2) ve (4)’üncü fıkraları, Çevrenin Korunması ile ilgili 40’ıncı 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) Kıyıların, Devlet'in hüküm ve tasarrufu altında, kamu yararı ve kent planlaması gereklerine uygun olarak kullanılmasını sağlama,
- (iv) Belediye sınırları dışındaki kıyıların **100 metrelik** şeridi içinde kalan bölgede yalnız Devlet'e ait, çok gerekli ve kamu yararına olan tesisler kurulabilmesini ve yurttaşların **100 metrelik** kıyı şeridi içerisine girmesinin kimse tarafından engellenememesini sağlama,
- (v) Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlama,
gereklerini yerine getirmek;

(b) **Çevre Yasası'nın** 3'üncü maddesi uyarınca bütün insanlığın ortak varlığı olan çevrenin korunması, iyileştirilmesi, arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde kullanılması ve korunmasını; insan sağlığını olumsuz etkileyen su, toprak, hava ve gürültü kirliliğinin önlenmesini ve ülkenin 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,

İmar Yasası'nda tanımlanan bir plan yapılıncaya kadar geçecek sürede uygulanmak üzere, "Gelişmelerin" hedef, ilke ve sınırını, kural ve koşullarını belirlemek, kullanımların akılcıl bir şekilde

21/ 1997
36/ 2001
24/ 2004

Fasıl 60
26/ 1995

60/ 1994
13/2001

55/ 1989

dağılımını sağlamak gereğini yerine getirmek amacı ile hazırlanmıştır.

- (2) (a) Emirname, **Sadrazamköy, Koruçam, Akdeniz, Tepebaşı, Çamlıbel, Geçitköy ve Kayalar** yerleşim birimlerini kapsayan ve bu Emirname maksatları bakımından **“Girne I. Bölge”** olarak adlandırılan alanda, sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli ve yaşanabilir 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**, aşağıdaki (4)’üncü fıkrada belirtilen Tapu Haritaları ile mevcut duruma ilişkin bilgi ve verilerin gösterildiği haritalardan oluşmaktadır.
- (b) Emirname metni ve yukarıdaki (a) bendinde belirtilen haritalar beraber bir bütündür ve birbirini tamamlayacak şekilde birlikte değerlendirilerek uygulanırlar.
- (3) Bu Emirname ile belirlenen, aşağıdaki 4’üncü maddede belirtilen, **Planlama Alanı Sınırı, Ön İmar Sınırı**, bu sınır içerisindeki **Bölgeleri ve Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Alanları** gösteren, yukarıdaki (2)’inci fıkrada belirtilen, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü 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, bu Emirname maksatları bakımından **“Girne I. Bölge”** olarak adlandırılan, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen, batıda Koruçam Burnu ve Akdeniz köyünden başlayıp, doğuda Kayalar, Geçitköy ve Çamlıbel yerleşim birimlerinin yönetsel sınırları ile sonlanan, **Sadrazamköy, Koruçam, Akdeniz, Tepebaşı, Çamlıbel, Geçitköy ve Kayalar’dan oluşan 7 (yedi)** yerleşim biriminin yönetsel sınırlarını 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”, “Kırsal Gelişme Alanı” ve “Sahil Şeridi” 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

5. (1) (a) 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, Tarımsal Gelişme Alanı, Öneri Özel Çevre Koruma, Sahil Şeridi ve Kumul Alanları'nda**, aşağıdaki (b), (c), (d), (e) ve (f) bendlerinde, Orman, Tarımsal Gelişme, Öneri Özel Çevre Koruma, Sahil Şeridi ve Kumul alanların her biri için ayrı ayrı belirlenen gelişmeler ve/veya tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasa'da belirtilmiş hiçbir gelişme yapılamaz.
- (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 (ii)'inci ve (iii)'üncü paragrafta belirtilen özel durumların dışında, yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak, S(K-II) 860-2008 sayılı ve 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Özel Çevre Koruma Alanı sınırları dışında kalan tüm Tarımsal Gelişme Alanlar'ında, Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi'nin, değerlendirme, görüş ve önerilerine uygun olarak, motor evi ve/veya tarımsal faaliyet için gerekli benzeri diğer amaçlara yönelik yapı ve inşaat ve/veya tarımsal bölmeler ve/veya tarımsal amaçlı diğer gelişmeler ve/veya Tarım Dairesi'nin uygun ve gerekli görmesi halinde yaya ve araç ulaşımını sağlayan yollar yapılabilir.
- (ii) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, S(K-II) 860-2008 sayılı ve 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Özel Çevre Koruma Alanı sınırları dışında kalan Tarımsal Gelişme Alanlar'ında, bulunan ve Esas 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 uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerinde aşağıdaki 6'ıncı maddenin (1)'inci fıkrasının (c) bendinin

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

- (i) paragrafında belirtilen kurallarına göre hane sayısı 1(bir)'i aşmayacak konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.
- (iii) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, S(K-II) 860-2008 sayılı ve 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Özel Çevre Koruma Alanı sınırları dışında kalan Tarımsal Gelişme Alanları'nda bulunan, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında izini alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan binalarda ve aşağıdaki 25'inci madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalarda, mevcut binanın kapasitesi ve/veya hane sayısı arttırılmaması ve aşağıdaki 6'ıncı maddenin (1)'inci fıkrasının (c) bendinin (ii) paragrafında belirtilen inşaat toplam alanını aşmaması koşulları ile ilave ve/veya tadilat ve/veya tamirat ve/veya restorasyon amaçlı yapı ve inşaaataya yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (d) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak ve bunu etkilemeksizin, kumulların bulunmadığı **Sahil Şeridi'nde** yaya ulaşımı için yapılabilecek altyapı düzenlemeleri dışında hiçbir gelişme yapılamaz. Kumullar ile ilgili aşağıdaki (f) bendi kuralları uygulanır.
- (e) Yukarıdaki (c) bendinin (i)'inci,(ii)'inci (iii)'üncü paragraflarında belirtilen 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş Özel Çevre Koruma Alanı sınırları içinde, doğal kaynakların, ekolojik dengenin ve yaşam ortamlarının korunması esastır. Bu alanlarda, Çevre Koruma Dairesi'nin görüş, öneri ve kararları ve Çevre Yasası esasları ve kuralları uygulanır.
- (f) (i) **Kumul Alanları'**nda, kumulların doğal durumun değişmesine ve/veya zarar görmesine ve/veya yok olmasına, ve/veya kumul hareketinin yayılmasına neden olacak yapı ve inşaaataya yönelik ve/veya hafriyat ve/veya benzeri diğer herhangi bir gelişme yapılamaz.
- (ii) Ancak, yukarıdaki (i) paragrafın genelliğine uygun olarak ve bunu etkilemeksizin, Çevre Dairesi ve Orman Dairesi, Jeoloji Maden Dairesi ve Planlama Makamı'nın işbirliği çerçevesinde belirlenecek görüş ve esaslara göre, kumul alanlarının korunması, kontrol altına alınması ve/veya, bozulanların ve/veya zarar görenlerin iyileştirilmesi ve/veya islah edilmesi ve/veya kumul hareketini ve/veya toprak hareketini tamamen durdurmak için bitkilendirilmesi veya ağaçlandırılması ve benzeri önlemlere yönelik gelişmeler ile yukarıdaki (i) paragrafta belirlenen kurallar uygun olarak, Çevre Dairesi ve Planlama Makamı'nın işbirliği ile belirlenecek görüş, öneri ve esaslar çerçevesinde, kumullara doğrudan temas etmeden denize erişimi sağlayan, hafif malzemedir, tamamen temelsiz yürüyüş ve/veya oturma ve/veya plaj hizmet platformları yapılabilir.
- (2) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'nci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** içerisindeki
- (a) (i) **"Köyüçü 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, madencilik, sanayi ve/veya depolama, gece klübü, casino ve benzeri türdeki eğlence ve dinlenme kullanımı amaçlı yapı ve inşaaat

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.

- (ii) **“Köyüçi Alanı”**nda, turizm ve turizme hizmet edecek, lokanta, kahvehane, kafeterya, bar ve benzeri türdeki eğlence kullanımı amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaata ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler ile konut kullanımı amaçlı restorasyona yönelik gelişmeler teşvik edilir ve bu tür gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 6 'ıncı maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendi, kuralları uygulanır.
- (b) (i) Emirname'ye ekli, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından **“Köy Gelişme Alanı”** ve **“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, madencilik, sanayi ve/veya depolama, gece klubü, 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.
- (ii) Ancak, yukardaki (i) paragrafın genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve **Turizmin Teşvik Alanı** kapsamında bulunan **Akdeniz Köy Gelişme Alanı'nda**, yukarıdaki (i) paragrafta belirtilen yapılabilecek gelişmeler kapsamında olan turizm amaçlı gelişmeler teşvik edilir ve bu gelişmelerle ilgili aşağıdaki 6'ıncı maddenin (2)'inci fıkrası'nın (c) bendi kuralları uygulanır.
- (c) (i) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından **“Kırsal Gelişme Alanı”** olarak isimlendirilmiş alanların S(K-II) 860-2008 sayılı ve 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Özel Çevre Koruma Alanı sınırları dışında kalan ve birinci ve ikinci sınıf tarım toprakları olmayan kısımlarında bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik, parselleme, bölgedeki tarımsal ve hayvansal ürünlere dayalı imalat sanayi dışındaki diğer sanayi ve/veya depolama kullanımı, benzinci dışındaki diğer ticaret kullanımı, gece klubü, diskotek, bar, casino, kütüphane, müze, tiyatro, konser salonu, spor ve benzeri türdeki eğlence ve dinlence kullanımı, toplumsal hizmet kullanımı, su tesisatı, kanalizasyon, haberleşme, araç park yeri ve benzeri kamu kullanımları dışındaki diğer kamu kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğinden başka, bu Emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir.

- (ii) Ancak, yukardaki (i) paragrafın genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Turizmin Teşvik Alanı** kapsamında bulunan **Akdeniz Kırsal Gelişme Alanı'nda**, yukarıdaki (i) paragrafta belirtilen yapılabilecek gelişmeler kapsamında olan turizm amaçlı gelişmeler teşvik edilir ve bu gelişmelerle ilgili olarak aşağıdaki 6'ncı maddenin (2)'inci fıkrasının (f) bendi kuralları ve 7'inci madde'nin (3)'üncü fıkrasının 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.
- (v) Yukarıdaki (i)'inci paragrafta belirtilen S(K-II) 860-2008 sayılı ve 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Özel Çevre Koruma Alanı sınırları içinde kalan, Kırsal Gelişme Alanlarında aşağıdaki (4)'üncü fıkra kuralları uygulanır.
- (vi) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen Kırsal Gelişme Alanları'nın birinci ve ikinci sınıf tarım topraklarının bulunduğu kısımlarında Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi'nin, değerlendirme, görüş ve önerilerine uygun olarak, motor evi ve/veya tarımsal faaliyet için gerekli benzeri diğer amaçlara yönelik yapı ve inşaat ve/veya tarımsal bölmeler ve/veya tarımsal amaçlı diğer gelişmeler ve/veya Tarım Dairesi'nin uygun ve gerekli görmesi halinde yaya ve araç ulaşımını sağlayan yollar yapılabilir.
- (d) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve "**Sahil Şeridi**" olarak tanımlanan bölgede, kamu yararına, Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi halinde, bu Emirnamenin kural ve koşullarına uygun olarak, duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet verecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak hiçbir gelişme halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz.

- (3) Ön İmar Sınırı içinde kalan **Orman Alanları'nda** yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendi kuralları uygulanır.
- (4) Ön İmar Sınırı içinde bulunan ve yukarıdaki (2)'inci fıkranın (c) bendinin (i) paragrafında belirtilen S(K-II) 860-2008 sayılı ve 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Özel Çevre Koruma Alanı sınırları içinde kalan, Kırsal Gelişme Alanları'nda, yukarıdaki (2)'inci fıkranın (d) bendinde belirtilen Sahil Şeridi bölgelerinde ve yukarıdaki (3)'üncü fıkrada belirtilen Orman Alanları'nda, Çevre Koruma Dairesi'nin görüş, öneri ve kararları ve Çevre Yasası esasları ve kurallarına göre uygun görülecek gelişmeler, Çevre Koruma Dairesi'nin Çevre Yasası çerçevesinde belirleyeceği kural ve koşullara göre yapılabilir.
- (5) Yukarıda (1)'inci ve (2)'inci 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'ncı maddede belirtilen

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

arazi kullanım amacına ve yapı ve inşaat kural ve koşullarına aykırı olarak yapılamaz.

Arazi
Kullanım,
Yapılaşma
Kural ve
Koşulları

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) **Tarımsal Gelişme Alanı'nda**, yukarıdaki 5'inci maddenin (1)'inci fıkrasının (c) bendinde 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** aşmamak koşullu yapılabilir. Tarımsal amaçlı bölmeler ile ilgili olarak aşağıdaki 7'inci maddenin (4)'üncü fıkrası kuralları uygulanır.
- (c) Yukarıdaki (b) bendinin genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Özel Çevre Koruma Alanı sınırları dışında kalan Tarımsal Gelişme Alanlar'ında bulunan ve
- (i) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında alınmış izne göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış arsalar ve aşağıdaki 25'inci madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerinde, konut kullanımı amaçlı gelişmeler, konut hane sayısı 2(iki)'i, İnşaat Toplam Alanı Oranı 0.20/1 İnşaat Taban Alanı Oranı % 20'yi ve/veya İnşaat Toplam Alanı 150 metre kareyi, Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (ii) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasa ve/veya tüzük altında izini alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan binalarda ve aşağıdaki 25'inci madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalarda, ilave ve/veya tadilat ve/veya tamirat ve/veya restorasyon amaçlı yapı ve inşaatla yönelik gelişmeler mevcut binanın kapasitesi ve/veya hane sayısının arttırılmaması, mevcut binanın toplam inşaat alanının %20'sine kadar bir alanı aşmaması ve/veya yukarıdaki (i)'inci paragrafta belirtilen inşaat toplam alanını aşmaması ve aşağıdaki 8B ve 8D maddeleri kurallarına uygun olması koşulu ile yapılabilir.
- (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

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

uyarınca kazanılmış haklara bağlı olarak yapılacaktır
parsellerin İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasını, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak)

- (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 Oranlarının ortalamasına bakılmaksızın, İnşaat Toplam Alan Oranı 1.20/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı %60 olarak 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 Oranlarının ortalamasına bakılmaksızın, inşaat toplam alan oranının 1.20/ 1, inşaat taban alanı oranının %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, **Turizm Teşvik Alanı** kapsamında bulunan Akdeniz Köy Gelişme Alanı dışındaki diğer **Köy Gelişme Alanları'nda**, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler, 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, **turizm kullanımında, yatak kapasitesinin 40 (kırk)'ı, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, 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 **605 metre kare**'den (6500 ayak kare) küçük olan parseller ile ilgili aşağıdaki (3)'üncü fıkranın (a) bendi koşulları uygulanır
- (c) **Akdeniz Köy Gelişme Alanı'nda**, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler, yol, su, elektrik ve benzeri 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,
- (i) turizm kullanımında **yatak kapasitesinin 60(altmış)'ı, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.40/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %25'i, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması**

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(ii) Diğer tüm arazi kullanımlarında **İnşaat Toplam Alan Oranının 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranının %20'yi, Bina Kat Sayısının 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliğinin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması** koşulları ile yapılabilir.

(iii) Ancak bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş veya bölünmüş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **605 metre kare**'den (6500 ayak kare) küçük olan parseller ile ilgili aşağıdaki (3)'üncü fıkranın (a) bendi koşulları uygulanır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(d) 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Turizm Teşvik Alanı** kapsamında bulunan ve aşağıdaki (f) bendinde yapılaşma kural ve koşulları belirtilen Akdeniz Kırsal Gelişme Alanı dışındaki **Kırsal Gelişme Alanı'nın** diğer kısımlarında, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'nci fıkrasının (c) bendinde belirtilen yapılabilecek gelişmeler, 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,

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(i) Turizm kullanımında, yatak kapasitesinin 35(otuz beş)'i, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması,

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(ii) Konut kullanımında hane sayısının 2(iki)'yi İnşaat Toplam Alan Oranının 0.35/1'i, ve/veya inşaat toplam alanı 330 metre kareyi, İnşaat Taban Alanı Oranının %20'yi, Bina Kat Sayısının 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliğinin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması,

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(iii) Diğer tüm kullanımlarda, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması,

(e) 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda**, gösterilen Turizm Teşvik Alanı kapsamında bulunan **Akdeniz Kırsal Gelişme Alanında**, 5'inci maddenin (2)'nci fıkrasının (c) bendinde belirtilen yapılabilecek gelişmeler, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan ve yol, su, elektrik ve benzeri altyapısı bulunan arsalar üzerinde ve/veya aşağıdaki 7'inci maddenin (3)'üncü fıkrası kurallarına uygun olarak, korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra, bu gibi altyapının getirileceği ve/veya tamamlanacağı parselin geri kalan parçası üzerinde,

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(i) Turizm kullanımında, yatak kapasitesinin 40 (kırk)'ı, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.40/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması,

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(ii) Konut kullanımında hane sayısının 2(iki)'yi İnşaat Toplam Alan Oranının 0.35/1'i, ve/veya inşaat toplam alanı 330 metre kareyi İnşaat Taban Alanı Oranının %20'yi, Bina Kat Sayısının 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliğinin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması,

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(iii) Diğer tüm kullanımlarda, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması, koşulları ile yapılabilir.

(f) **Sahil Şeridi'nde**, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'nci fıkrasının (d) bendinde belirtilen gelişmeler, Planlama Makamı'nın uygun görmesi ve **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.01/1'i** aşmaması koşulu ile yapılabilir.

(3) (a) **Köy Gelişme** ile ilgili yukarıdaki (2)'nci fıkranın (b) bendi ve (c) bendi kurallara 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 210 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.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(b) Tüm Kırsal Gelişme Alanında, parselasyonu yapılmamış arazilerde ise yukarıdaki (2)'nci fıkranın (e) ve (f) bendleri kuralları uygulanır.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(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.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

(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.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

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

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

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

Bölme ve
Parselleme

7. (1) Planlama Alanı içerisinde bulunan,

(a) **Köyiçi Alanı, Köy Gelişme Alanı ve Yeni Gelişme Alan'ında**, 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) **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'nci maddenin (2)'inci fıkrasının (e) ve (f) bendleri kuralları uygulanır. .

(2) **Köyiçi 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, **600 metre kare (6500 ayak kare)**'den daha küçük alanı olan arsalar bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.

- (3) **Kırsal Gelişme Alan'ında**, 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) turizm kullanımı amaçlı yapı ve inşaatla yönelik bir gelişme ile ilgili olması durumunda, sulu tarım yapılabilecek arazilerde **2.5 (iki buçuk)** dönümden, kuru tarım yapılabilecek arazilerde **37.5 (otuzyedibuçuk)** dönümden daha küçük bölme yapılamaz.
- (ii) Ancak, yukarıdaki (i) paragrafının genelliğini etkilemeksizin ve buna bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki mevzuat uyarınca alınmış geçerli bir izine göre ve/veya bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonra, bu Emirname uyarınca turizm kullanımı amaçlı yapı ve inşaat dışında, bu Emirname'de tanımlanmış başka bir amaçla yapılmış bölmeden sonra ortaya çıkan ve alanı yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen alanlardan daha küçük alanı olan araziler üzerinde, yukarıdaki 6'ncı madde'nin (2)'inci fıkrasının (e) ve (f) bendleri kurallarını ve aşağıdaki (b) bendi kurallarını yerine getirmek koşulu ile turizm kullanımı amaçlı gelişme yapılabilir .
- (b) Yukarıdaki 5'inci madde'nin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirlenen yapılabilecek gelişmelerden, turizm kullanımı amaçlı gelişmeler, arazinin % 80 'ne kadar olan kısmını ve/veya Tarım Dairesi'nin , duruma göre sulu tarım yapılabilecek araziler veya kuru tarım yapılabilecek araziler için korunması gerekli bir alan belirlemedikçe, sulu tarım yapılabilecek arazilerin en az 2 dönümünün, kuru tarım yapılabilecek arazilerin en az 30 dönümünün, tarım toprağı olarak ayrılması ve tarımsal faaliyetin sürdürülmesini sağlayacak önlemlerin alınması koşulu ile arazinin tarım toprağını ayırdıktan sonra geri kalan kısmı üzerine yapılabilir.
- (c) Yukarıdaki 5'inci madde'nin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirlenen, turizm kullanımı dışındaki arazi kullanım amaçlı yapı ve inşaatla yönelik 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) Parsellemelerde, aşağıdaki 8'inci maddede belirtilen kurallar çerçevesinde kamu kullanımı amaçlı alanlar ayrılır.

8. (1) (a) Parselleme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, niteliği, yakın çevresi ile ilişkisi dikkate alınarak,
- (i) Elektrik , haberleşme için trafo, su, atık su ,atık depolama ve benzeri kamusal altyapı amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya
- (ii) Komşu parsellere ve/veya kamusal alanlara ve/veya sahil şeridine ve/veya benzeri alanlara araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlanlantısının ve/veya otopark amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya
- (iii) Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak ve/veya bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan ihtiyacı 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.
- (b) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (a) bendinde belirtilen kamusal alanlar çıktıktan sonra, kalan parsel alanının
- (i) 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (ii) 6000 metre kareden az olduğu durumlarda, sadece dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (iii) Yukarıdaki (i) ve (ii) paragraflarına bakılmaksızın, parsel içerisinde ilk konut, telleme/taş duvar yapımına yönelik gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz. Ancak Parsel içerisine yapılacak 2 (iki)'inci ve/veya daha fazla konuta ve/veya diğer kullanımlara yönelik gelişmelerde yukarıdaki (i) ve (ii) paragrafları uygulanır.
- (c) Devletin merkezi veya yerel yönetim kurumları tarafından yapılacak yeni inşaatlarda, dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi için gerektirmedikce, yukarıdaki (a) bendinin (iii)'üncü paragrafında belirtilen yeşil alan alınmaz.
- (d) 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.
- (e) 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.
- (f) (i) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 19 Ağustos 2005 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.

- (ii) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emimamenin yürürlüğe girdiği 19 Ağustos 2005 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.
- (iii) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, esas Emimamenin yürürlüğe girdiği 19 Ağustos 2005 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve başlamamış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelerde, Emimame kurallarına 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 bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğer bir alan ayrılabilirdiği durumlarda, aşağıdaki (iv) paragrafı koşullarını yerine getirmek koşulu ile yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın Planlama Onayı verilebilir.
- (iv) Ancak, yukarıdaki (i) 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.

- (2) Kırsal Gelişme Alanları'nda bu tür kamu kullanımı amaçlı alanlar, yukarıdaki 7'inci maddenin (3) 'üncü fıkrası kuralları uyarınca korunması gereken tarım alanı ayrıldıktan sonra, parselin geri kalan parçasında ayrılır.

yararlanma olanaklarının engellenmesinin önlenmesi için, yukarıdaki 10'uncu maddede belirtilen kullanım türlerinden konut ve/veya turizm veya ticaret kullanımı amaçlı veya bunları bir arada bulunduran, site, toplu konut, parselleme ve benzeri kapsamlı düzenleme ve birden fazla kullanımı, binayı içeren yapı ve inşaaata yönelik gelişmeler, aşağıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen kentsel tasarım ilke ve esasları çerçevesinde uygun olarak hazırlanacak bir kentsel tasarım projesine ve aşağıdaki (2) ve (3)'üncü fıkra kural ve koşullara uygun

- (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) ana yol ve çevre yollarla bağlantıları, mevcut ve tasarı araç veya yaya yolu güzergahlarını, yaya akslarını ve kaldırımlarını, tasarlanan akslarını, sınırlarını,
 - (c) arsa büyüklüğünün ve ebatlarının çeşitlendirilmesini,
 - (d) Binaların, kat sayısı, bina yükseklik, bina formunun birlikte bir bütünsellik oluşturacak şekilde çeşitlendirilmesini,
 - (e) kanalizasyon, atık/çöp alanı, içme suyu, elektrik, aydınlatma, trafo, haberleşme ve benzeri altyapıyı,
 - (f) yeşil alanları,
 - (g) ortak sosyal kullanım ve teknik hizmet alanlarını,
 - (h) 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 konumunun düzenlemesini,
 - (i) bedensel engelliler için alınan önlemleri ve
 - (j) gelişme ile ilgili benzeri diğer düzenlemelerigösterecek, açıklayacak şekilde ve kapsamda hazırlanacaktır.
- (3) Yukarıdaki (1)'inci ve (2)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak
 - (a) Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, iki bina arasındaki uzaklık 6.10 metreden (20 ayaktan) az olamaz.
 - (b) Sık peyzaj ile saklanmış çöp toplama ara birimleri oluşturulur.
 - (c) Kamunun kullanımına açık bina tasarımlarında, çevre düzenlemelerinde ve otoparklarda, bedensel engelliler için, standartlara uygun olarak düzenleme yapılır.

**Bakım
Onarım ve
Tadilat**

- 8B.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, köyiçi alanları hariç diğer tüm bölgelerdeki mevcut tüm binalarda her türlü bakım ve onarım yapılabilir. Köyiçi alanlarında bakım onarım ile ilgili aşağıdaki kurallar uygulanır.
- (2) Köyiçi alanında bakım, onarım ve tadilata yönelik gelişmeler, köyün özgün dokusunun ve binanın özgün mimarisi, kütlesi, mimari eleman ve malzemesi ve benzeri diğer özgün mimari özelliklere uygun olarak yapılır.

**Binayı Birden
fazla
Bağımsız
birime Bölme
ve Kullanım
Değişikliğine
yönelik
Tadilat ile
İlgili Kural ve
Koşullar**

- 8C.(1) Herhangi bir konutun bölünerek birden fazla konuta dönüştürülmesine yönelik tadilat ile ilgili gelişmenin yapıp yapılmayacağına, aşağıdaki değerlendirmelere göre karar verilir.
 - (a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği;
 - (b) Otopark gereksinimi;

- (c) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi;
(d) Ulaşılabilirlik olanakları;
- (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 yapılıp yapılmayacağına, aşağıdaki değerlendirmelere göre karar verilir.
(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
- (3) Köyiçi alanında, tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı, yukarıdaki (1)'inci ve (2)'inci fıkralarda belirtilenlere ek olarak, binanın özgün mimarisi, eleman ve malzemesi ve benzeri diğer başka hususlarla ilgili koşullara uyulmasını isteyebilir.

**Kat
Eklemesi**

- 8D.(1) Köyiçi alanı hariç, diğer tüm bölgelerde, mevcut bir binaya, bölgelerin her biri için yukarıdaki 6'ncı maddede belirtilen yapılaşma kural ve koşullarına ve gerekli görmesi halinde Planlama Makamınca binanın dış görüntüsü ve estetiği ile ilgili belirlenecek koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılabilir. Köyiçi alanlarda aşağıdaki kurallar uygulanır.
- (2) Köyiçi alanlarında kat eklemesi, binanın mimari özelliği, özgün mimari planı, özgün mimari görünüşü, cephe özellikleri dikkate alınarak belirlenecek koşullara uygun olarak yapılabilir.

Bodrum

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

**Altyapı İşleri ve
Yol Yapımı**

- 10.(1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki kumul alanlar hariç tüm bölgelerde aşağıdaki (2) ve (3)'üncü fıkralarda belirten kural ve koşullara uygun olarak, her türlü altyapı, ulaşım ve yol yapımı yapılabilir. Ancak altyapı, ulaşım

ve yol yapımında tarım alanlarının korunması esastır. Bunun için Tarım Dairesi'nin görüşleri alınır.

- (b) Planlama Makamı aşağıdaki maddelerde belirtilen altyapı ile ilgili kural ve koşulların belirlenmesi aşamasında bu koşulları belirlerken Çevre Dairesi ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi ve/veya Su İşleri Dairesi ve/veya ilgili Belediye ve/veya ilgili Kaymakamlık ve/veya ilgili diğer kuruluşlardan görüş alabilir.
 - (c) 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 alabilir.
- (2) Bu Emirname amaçları bakımından, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yukarıdaki 5'inci maddede belirtilen yapılabilecek gelişmeler;
- (a) Kullanma suyu için yeraltı suyunun ve/veya akiferin kullanılmaması,
 - (b) İçme suyu için yeraltı suyunun ve/veya akiferin en az düzeyde kullanılması,
 - (c) Yeraltı ve yüzey sularına zarar verilmemesi,
 - (d) Gelişme için yeterli içme ve kullanma suyunun akifer dışındaki diğer kaynak ve/veya yöntemlerle karşılanması,
 - (e) Deniz suyunun, yağmur suyunun ve atık suyun arıtılarak yeniden kullanımına olanak verecek gerekli altyapı dahil, alınacak öneme uyulması
- koşulları ile yapılabilir.
- (3) Bu Emirname amaçları bakımından, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgeler içerisinde yukarıdaki 9'uncu 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) Tüm diğer inşaat atıklarının Çevre Dairesi'nin belirleyeceği mümkün olan en pratik bir şekilde bölgeden uzaklaştırılması ve Çevre Dairesi'nin belirleyeceği yöntemle bertaraf edilmesi,
- koşulları ile yapılabilir.

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.

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 çözümü esastır.
- (3) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yapılacak gelişmelerden aşağıdaki tabloda belirtilen miktarda otopark yeri ayrılır.

<u>Kullanım Türü</u>	<u>Otopark Miktarı</u>
<u>Konut</u>	
160 metre kareye kadar her konut için;	1 otopark
160-280 metre kare arası kadar her konut için;	2 otopark
280-.. metre kare üzerindeki her konut için;	3 otopark
<u>Ticaret</u>	
Her 35 metre kare ticaret alanı için;	1 otopark
Her 80 metre kare yardımcı depo alanı için;	1 otopark
<u>Ofis</u>	
Zemin Kat Her 35 metre kare ofis için;	1 otopark
Diğer Katlar Her 35 metre kare ofis için;	1 otopark
<u>Eğlence,Lokanta, Bar, Disko, vb.</u>	
Her 35 metre kare'ye veya her 2 koltuğa;	1 otopark
<u>Sinema, Tiyatro, vb.</u>	
Her 15 seyirciye;	1 otopark
<u>Spor Salonu, vb.</u>	
Her 15 seyirciye veya her 2 sporcuya;	1 otopark
<u>Turizm</u>	
Her 2 yatağa;	1 otopark
<u>Eğitim</u>	
İlkokul Her 1 dersliğe;	2 otopark
Orta Dereceli Okul Her 1 dersliğe;	3 otopark
Yüksek Okul Her 1 dersliğe;	5 otopark
<u>Sağlık</u>	
Hastane ve yataklı klinikler için Her 35 metre kareye;	1 otopark
<u>Sanayi</u>	
Kirli olmayan küçük ölçekli atelyeler Her 35 metre kareye;	1 otopark

<u>Kullanım Türü</u>	<u>Otopark Miktarı</u>
<u>İbadet Yerleri</u>	
Her on kişiye;	1 otopark
<u>Kütüphane</u>	
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 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.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

**Geçit Hakları
ile Gelişme**

3/ 1960
7/ 1978

13. Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Ön İmar Sınırı içindeki

- (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 inşaatla 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 ve/veya geçit hakkına sahip parseller üzerinde tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz
- (b) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, her hangi bir yeterli yola bağlantısı olan
- (i) uzunluğu 100 metre veya daha az olan,
(ii) genişliği en az 4 metre ve daha fazla olan,
(iii) 90 dereceden daha fazla köşe dönüşleri olan geçit hakkına sahip parseller üzerinde tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya tadilata yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (3) Yukardaki (2)'inci fıkra genelliğine bakılmaksızın ve bütünlüğünü bozmaksızın, 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 getirirdiği durumlarda, sözkonusu parsel üzerinde, tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya tadilata yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (4) Yukardaki (2)'inci fıkra genelliğine bakılmaksızın ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu hale hazırda mevcut yapılaşmış ve/veya aşağıdaki 25'inci madde uyarınca tanınmış kazanılmış haklar dikkate alındığında yapılaşması %70 ve üzerinde bir oranda geçit hakları ile tamamlanmış alanlarda, geçit hakları ile yapılaşmış parsellerin arasında kalmış parseller üzerinde, yukarıdaki (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
ilgili kural ve
Koşullar

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'inci maddesi uyarınca gerekli 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

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

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

16.(1) Yüzeysel sular, içme ve kullanma suyu veya içme ve kullanma suyu dışındaki amaçlarla yapılmış rezervuarlar çevresinde, Çevre Yasası ve/veya diğer ilgili yasalar uyarınca belirlenmiş ve/veya 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.

(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, Kırsal Gelişme Alanı ve Tarımsal Gelişme Alanında** yukarıdaki 7'inci maddenin (2), (3) ve (4)'üncü fıkralarında belirtilenlerle ilgili olarak, ilgili parselin

- (a) Toprağın tarımsal değeri, tarıma uygunluğu, yapılabilecek tarım türü, gelişmenin yaratacağı etki, koruma ve kullanma önlemlerine ve tarımsal alanın büyüklüğüne ilişkin Tarım Dairesi'nin,
- (b) Su kaynağının durumu, yeterliliği ve hangi tür tarım yapmaya yeterli olduğu konusunda Jeoloji ve Maden Dairesi'nin

görüşlerini alır ve gelişmelerle ilgili Planlama Onayı başvurularını bu görüşler çerçevesinde sonuçlandırır .

Akifer ile ilgili
Kural ve
Koşullar

18. Bu Emirname'nin 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen akifer alanında, yeraltı sularının korunması ve kirlenmesinin önlenmesi için, 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.

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

21. **Kırsal Gelişme Alanı'nda**, sulak alanlardan **100 metreden** uzaklıkta ve en son yerleşim alanından **500 metre** uzaklıkta olması koşuluyla, Planlama Makamı'nın, rüzgarın yönü, varsa akifer, yeraltı su kaynakları ve bunların beslenme havzası ile ilişkisini, eğim yönünü dikkate alarak, uygun gördüğü yerlerde hayvancılık yapılmasına izin verilebilir.

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 kistaslara uygun olarak belirlenecek yerlerde, çevreyi kirletmemesi ve/veya zarar vermemesi ve/veya verebileceği zararları en aza indirilmesi ve/veya atıkları ile ilgili Çevre Dairesi'nin belirleyeceği önlemler alınması koşulu ile yapılabilir.

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.

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 fıkrada 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.

(2) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, bu Emirnamede tanımlanmış yapılabilecek gelişmeler arasından, Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu istenebilecek özelliklere sahip olan ve Çevre Yasası ve bu yasa altındaki 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 Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğünde 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 Raporunun yerini alır ve Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü'nün genelliğini etkilemeksizin, Planlama Onayı Tüzüğü gereğince Ek Değerlendirme Raporunun hazırlanması için belirtilen usuller ile süreler, Ön ÇED veya ÇED Raporu için uygulanır.
- (c) Planlama Makamı, Planlama Tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu ve Çevre Yasası ile ilgili tüzükler uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren gelişmeler ile ilgili olarak, yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, Ek Değerlendirme ve/veya duruma göre Ön ÇED veya ÇED raporunda belirtilen özel kural ve koşullara uyulması istenir.
- (d) (i) Aynı parsel üzerinde olan ve aynı mal sahibi ve/veya aynı yatırımcı ve/veya aynı başvuru sahibi tarafından aynı veya farklı tarihte yapılan birden fazla başvuruya konu olan ve birlikte bir bütün oluşturan,
(ii) komşu parseller üzerinde olan ve aynı mal sahibi ve/veya aynı yatırımcı ve/veya aynı başvuru sahibi tarafından aynı veya farklı tarihte yapılan başvuruya konu olan ve birlikte bir bütün oluşturan, ve bu şekilde Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren tasarı gelişmelerle ilgili başvurular birleştirilerek bir bütün olarak değerlendirilerek sonuçlandırılır ve yukarıdaki (a), (b) ve (c) bendi kuralları uygulanır.

- (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/veya 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 belirlenenden başka belirlenecek diğer başka genel ve/veya özel kural ve koşullara uyması istenebilir.

R.G.SAYI:36
1.3.2010
EK III
AE:125

**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, izin alınmış ve
(a) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 6 ay içerisinde, başlamamış ancak izni yenilenmiş veya
(b) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 6 ay içerisinde, hali hazırda başlamış gelişme ile ilgili olarak daha önce izin alan ve/veya yenileyen kişinin Planlama Makamına, Planlama Onayı için, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 aylık süre içerisinde başvurması halinde bu gelişme engellenemez.
- (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 da Planlama Onayı'na bağlıdır.

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.