



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

2007 Girne İkinci Bölge Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 17
Tarih : 30.01.2007
EK III AE : 69

2007 Girne İkinci Bölge (Değişiklik) Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 84
Tarih : 15.05.2007
EK III AE : 357

Düzeltilme
RG Sayı : 116
Tarih : 27.06.2007
EK III

2007 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 1) Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 213
Tarih : 30.11.2007
EK III AE : 846

2009 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 2) Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 6
Tarih : 12.01.2009
EK III AE : 28

2010 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 3) Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 36
Tarih : 01.03.2010
EK III AE : 127

2010 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 4) Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 199
Tarih : 29.11.2010
EK III AE : 698

2013 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 1) Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 88
Tarih : 23.05.2013
EK III AE : 277

2016 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 1) Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 67
Tarih : 26.05.2016
EK III AE : 340

55/89 İMAR YASASI

ALTINDA

(26 Mayıs 2016 Tarihine Kadar Yayınlanmış Değişiklikler
Dahil Edilmiş, Konsolide Metin)

İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi Tarafından Konsolide Edilmiştir

Lefkoşa – Mayıs 2016

AÇIKLAMA

Bu metin, 55/89 İmar Yasası Altında Yayınlanmış 2007 Girne İkinci Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nin, 26 Mayıs 2016 Tarihinde Kadar Yayınlanmış Değişiklikler İle Birlikte Konsolide Edilmiş Kopyasıdır. 2007 Girne İkinci Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nin kullanılmasında kullanıcının, Esas Emirname ve Değişikliklerinin Birlikte okumasını kolaylaştırma amacı ile hazırlanmıştır. Yasal döküman için KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış olan Esas Emirname ve Değişiklik Metinleri Geçerlidir.

**Turizm ve Çevre Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi**

**Lefkoşa
Mayıs 2016**

İMAR YASASI
(55/1989 Sayılı Yasa)

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

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, 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 **2007 Girne İkinci Bölge Kapsamlı Emirnamesi**'ni, Resmi Gazetenin 30.01.2007 tarihli, 17 sayılı nüshasında Amme Enstrümanı 69 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

2007 Girne İkinci Bölge(Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe, Bahçeli Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Kapsamlı Emirnamesi**

2007 Girne İkinci Bölge (Değişiklik) Kapsamlı Emirnamesi

RG EK III
Sayı : 84
AE : 357
Tarih : 15.05.2007

Düzeltilme

RG EK III
Sayı : 116
Tarih : 27 06.2007

2007 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 1) Kapsamlı Emirnamesi

RG EK III
Sayı : 213
AE : 846
Tarih : 30.11.2007

2009 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 2) Kapsamlı Emirnamesi

RG EK III
Sayı : 6
AE : 28
Tarih : 12.01.2009

2010 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 3) Kapsamlı Emirnamesi

RG EK III
Sayı : 36
AE : 127
Tarih : 01.03.2010

2010 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 4) Kapsamlı Emirnamesi

RG EK III
Sayı : 199
AE : 698
Tarih : 29.11.2010

2013 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 1) Kapsamlı Emirnamesi

RG EK III
Sayı : 88
AE : 277
Tarih : 23.05.2013

2016 Girne İkinci Bölge (Değişiklik 1) Kapsamlı Emirnamesi

RG EK III
Sayı : 67
AE : 340
Tarih : 26.05.2016

İÇİNDEKİLER

I. KISIM Başlangıç

1. Madde	Kısa İsim	5
2. Madde	Tanımlar	5
3. Madde	Planlama Alanı ve Konumu	15
4. Madde	Amaç	15
5. Madde	Yasal Dayanak	16
6. Madde	Planlama İlkeleri	17
7. Madde	Kapsam	18
8. Madde	Planlama Sınırı, Ön İmar Sınırı ve Bölgeler	19

II . KISIM

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

9. Madde	Planlama Alanı İle Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Bölgede Arazi Kullanımı ve Yapılabilecek Gelişmeler	19
10. Madde	Ön İmar Sınırı İçindeki Bölgelerde Arazi Kullanımı ve Yapılabilecek Gelişmeler	21
11. Madde	Planlama Alanı Sınırı İle Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Bölgede Arazi Kullanım, Yapılaşma Kural ve Koşulları	27
12. Madde	Ön İmar Sınırı İçindeki Bölgelerde Arazi Kullanım, Yapılaşma Kural ve Koşulları	28
13. Madde	Bölme, Parselleme ve Birleştirme	36
14. Madde	Bölme, Parselleme ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları İle İlgili Kural Ve Koşullar	37
15. Madde	Kentsel Tasarım İle İlgili Kural ve Koşullar	39
16. Madde	Bakım, Onarım ve Tadilatla İlgili Kural ve Koşullar	40
17. Madde	Binayı Birden Fazla Bağımsız Birime Bölme ve Kullanım Değişikliğine Yönelik Tadilat İle İlgili Kural ve Koşullar	40
18. Madde	Kat Eklemesi	40
19. Madde	Yıkım	41
20. Madde	Yol ve Altyapı İle İlgili Kural ve Koşullar	41

21. Madde	Otopark	42
22. Madde	Siteler ve Toplu Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	44
23. Madde	Yurt Amaçlı Gelişmelerde Uygulanacak Kural ve Koşullar	45
24. Madde	Küçük Ölçekli Sanayi Kullanımı Amaçlı Gelişmelerde Uygulanacak Kural ve Koşullar	45

III. KISIM
Çevresel ve Kültürel Değere Sahip Alanlarda
Uyulacak Kural ve Koşullar

25. Madde	Akifer ile İlgili Kural ve Koşulla	46
26. Madde	Eski Eser Alanlarında Yapılacak gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	46
27. Madde	Sulak Alanlar, Su Ortamları, Dereler ve Bunların Çevrelerinde Yapılacak Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	46
28. Madde	Orman Alanları ve Ağaçların Korunması İle İlgili Kural ve Koşullar	47
29. Madde	Eğimli Araziler İle İlgili Kural ve Koşullar	47

IV. KISIM
Çeşitli Kurallar

30. Madde	İskele İle İlgili Kural ve Koşullar	47
31. Madde	Madencilik ve Taş Ocakları İle İlgili Kural ve Koşullar	47
32. Madde	Teknecik Elektrik Santralı Koruma Alanında Uygulanacak Kural ve Koşullar	47
33. Madde	Ön İmar Sınırı Dışındaki Bölgede Mevcut Arsalar İle İlgili Kural ve Koşullar	48
34. Madde	Ön İmar Sınırı Dışındaki Bölgede Mevcut Binalar İle İlgili Kural ve Koşullar	48
35. Madde	Diğer Gelişmeler ve Arazi Kullanımları İle İlgili Kural ve Koşullar	48
36. Madde	Reklamlar İle İlgili Kural ve Koşullar	48
37. Madde	Kazı ve Dolgu İle İlgili Kural ve Koşullar	48
38. Madde	Geçit Hakları İle Gelişme	48
39. Madde	Yardımcı Alanlar ve Binalar İle İlgili Kural ve Koşullar	49
40. Madde	Bodrum İle İlgili Kural ve Koşullar	49
41. Madde	Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Uyulacak Kural ve Koşullar	50

42. Madde	Kazanılmış Haklar	50
43. Madde	Girne 2'inci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesinden Önce Yetkili Makama Yapılmış ve İşlemleri Sonuçlandırılmamış Başvurularla İlgili Kural ve Koşullar	52
44. Madde	Bu Emirnameye Tabii Vize Almış gelişmeler İle İlgili Bir Defaya Mahsus Uygulanacak Esaslar	52
45. Madde	Girne 2'inci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin 22'inci Maddesine Tabii Gelişmeler İle İlgili Uygulanacak Esaslar	53
46. Madde	Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme	54
47. Madde	Yürürlükte Olan Emirname ve Plan Alanlar'ındaki Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	55
48. Madde	Yürürlükten Kaldırma	55
Geçici Madde 1		56
Geçici Madde 2		56
Geçici Madde 3		56
Geçici Madde 4		57
49. Madde	Yürürlüğe Giriş	58

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

R.G.
Sayı :116
27.06.2007
Ek.III

1. Bu Emirname "**2007 Girne İkinci Bölge** (Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe, Bahçeli Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Kapsamlı Emirnamesi**" olarak isimlendirilir.

Tanımlar

R.G.
Sayı: 19
5.3.1985
EkIII sayı: 104
R.G.
Sayı: 33
3.4.1992
EK III
Sayı : 150

2. Bu Emirname'de metin başka türlü gerektirmedikçe;

"Açık Yeşil Bölge", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 5 Mart 1985 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 14(1) altından yayınlanmış bildiri ile 3 Mayıs 1985 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 14(1) altından yayınlanmış bildirinin 1'inci maddesinde anılan ve bu Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen, aşağıdaki 8'inci maddenin (3)'üncü fıkrası uyarınca tanımlanan, **Ön İmar Sınırı** içindeki, alanları anlatır.

"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.

"Apart Otel", İmar Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtilen ve 2003 Oteller Tüzüğü'nde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

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

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

55/1989
4.12.2003
A.E 822
8.11.2004
A.E 616
27.7.2005
A.E 51

“Arazi Kullanımı”, Parselin konut, turizm, ticaret, ofis, sanayi, toplumsal hizmet, kamu kullanımı, eğlence ve benzeri amaçlarla kullanım biçimini anlatır.

“Arsa”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, su, elektrik, yol ve benzeri her türlü alt yapısı mevcut, içine inşaat yapmaya uygun parseli anlatır.

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

“Belediye Atıkları”, Çevre Yasası’ndaki tanımı anlatır.

“Bina”, Esas Yasa’ nın 2’nci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“Bina Yüksekliği”, Sıfır kodundan, döşeme üst koduna ve/veya saçak seviyesine kadar olan uzaklığı anlatır.Çatı bina yüksekliği dışında kalır.

“Bodrum”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından binanın zemin katı altında kalan kısımları anlatır.

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

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

“Butik Otel”, 2003 Oteller Tüzüğü’nde tanımlanan ve bu Emirname amaç ve kapsamı bakımından yatak kapasitesi 130’u aşmayan konaklama tesisini anlatır.

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

“Çevre Etki Değerlendirme” Çevre Yasası’ının 2’inci maddesindeki tanımı anlatır.

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

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

“Dere”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Kamu Derelerinin Korunması Yasası uyarınca kamu deresi olarak ilan edilen, Emirname’ye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritada ve/veya tapu haritalarında gösterilen dere veya bir derenin herhangi bir kısmını 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”, Anıt ağaç, nesli tükenme tehlikesi arzeden hayvan 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) ve/veya dolgu yapılmamış durumunu anlatır.

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

R.G.
22 Aralık 1997
EK III
A.E. 145
Sayı 872

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

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

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

“Esas Yasa”, İmar Yasası'nı anlatır.

“Eski Eser”, Eski Eserler Yasası'nın 8'inci maddesinde tanımlanan, 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.

60/ 1994
13/ 2001

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

Fasıl 224
3/ 1960
7/ 1978

“Geleneksel Atölyeler”, sandalyeci, tenekeci, yorgancı ve benzeri el emeği yoğun geleneksel türdeki atölyeleri anlatır.

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

“Girne İkinci Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çataköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe ve Bahçeli yerleşim birimlerinin idari sınırları içerisinde kalan bölgeyi 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 ve benzeri kullanımlar hizmet ticareti olarak kabul edilir.

“İnşaat Faaliyeti”, Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımlanan, 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 yeşil alan ve kamu yolları hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“İnşaat Taban Alanı Oranı”, Parsel üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alanının arsa alanına oranını anlatır. Bu oran arazilerde yeşil alan ve kamu yolları hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. Ancak bu Emirname amaçları bakımından, 14'üncü maddenin (1)'inci fıkrasının (d) bendinin belirtildiği şekilde hesaplanan oranıda kapsar.

“İnşaat Toplam Alanı”, Herhangi bir parselde sıfır kodu üzerinde yapılacak sende kat alanları hariç toplam azami inşaat alanını anlatır. Bu alan, arazilerde yeşil alan ve kamu yolları hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. Sıfır kodu üzerinde kalan ve 1.20 metreden yüksek her türlü kullanım alanı ve parsel alanının yüzde 5 (beş)'ini aşan boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan üstü açık alanlar inşaat toplam alanı oranı ve inşaat toplam alanı içinde hesaplanır.

“İnşaat Toplam Alanı Oranı”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından herhangi bir parselde sıfır kodu üzerinde yapılacak toplam azami inşaat alanının parsel alanına oranını anlatır. Bu oran arazilerde yeşil alan ve kamu yolları hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. Ancak bu Emirname amaçları bakımından, 14'üncü maddenin (1)'inci fıkrasının (d) bendinin belirtildiği şekilde hesaplanan oranıda kapsar.

“İskele”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, bir tesise bağlı ve onun bir parçası olarak deniz taşıtlarının yanaştığı, ahşap veya beton malzemedен yapılmış denize doğru uzanan alanı anlatır.

“Kahverengi Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 5 Mart 1985 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 14(1) altından yayınlanmış bildiri ile 3 Mayıs 1985 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 14(1) altından yayınlanmış bildirinin 1'inci maddesinde anılan ve 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve aşağıdaki 8'inci maddenin (3)'üncü fıkrası uyarınca tanımlanan, **Ön İmar Sınırı** içindeki alanları anlatır.

“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 deniz suyu arıtma tesisi ve benzeri amaçlarla bina ve/veya arsa veya arazinin kullanımı bu tanım kapsamında değerlendirilir.

“Kamusal Hizmet”, Kamu kullanımını anlatır.

“Karma Turizm Konaklama”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, aynı parsel içinde ve/veya aynı tesis içinde yer alan ve otel,

bangalov, hizmet binaları, diğer binalar, ve apart otelin bir arada bulunduğu turizm alanını 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.

“Kazanılmış Hak”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından aşağıdaki 42’inci madde kapsamındaki hakları anlatır.

“Kazı ve Dolgu”, 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.

“Kırmızı Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Beylerbeyi Köyü İmar ve Denetim Geliştirme Emirnamesi’nin 8’inci maddesinde tanımlanan, **“A Bölgesi”**, **“B Bölgesi”** ve **“C Bölgesi”**nden oluşan, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 8’inci maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan **Ön İmar Sınırı** içindeki alanı 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.

“Koyu Yeşil Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 5 Mart 1985 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 14(1) altından yayınlanmış bildiri ile 3 Mayıs 1985 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 14(1) altından yayınlanmış bildirinin 1’inci maddesinde anılan, Karşıyaka, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe ve Bahçeli yerleşim birimlerinin 1/1250 ve/veya 1/2500 ölçekli tapu haritalarında gösterilen köyiçi alanlarını ve/veya duruma göre etrafındaki yakın çevresini kapsayan ve bu emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 8’inci maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan, **Ön İmar Sınırı** içindeki alanları anlatır.

“Küçük İmalat ve Tamir Atölyeleri”, tatlı, ekmek, ve benzeri imalathaneler ile bisiklet, televizyon, ayakkabı ve benzeri türdeki çevresini ve çevresindeki kullanımları rahatsız etmeyen tamir atölyelerini ve küçük işletmeleri anlatır .

“Küçük Ölçekli Sanayi ”, 600 metreküp hacmi geçmeyen ve bulunduğu çevreyi rahatsız etmeyen ve kalitesini düşürmeyen oto kaportacısı, oto elektrikçisi, makinist ve benzeri araba tamir ve bakım atölyeleri, marangoz, dülger ve benzeri mobilya üretim atölyeleri, aliminyum ve torna atölyeleri,

R.G
Sayı :57
13.2.1992
EK.III
A.E 59

R.G
24.4.1998
EK III
A.E 229

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

matbaacılık ve baskı atölyeleri ve benzeri türdeki diğer küçük ölçekli imalata yönelik işletmeleri 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.

“Mavi Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 5 Mart 1985 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 14(1) altından yayınlanmış bildiri ile 3 Mayıs 1985 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 14(1) altından yayınlanmış bildirinin 1’inci maddesinde anılan ve bu Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 8’inci maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan, **Ön İmar Sınırı** içindeki alanları anlatır.

“Menekşe Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 5 Mart 1985 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 14(1) altından yayınlanmış bildiri ile 3 Mayıs 1985 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 14(1) altından yayınlanmış bildirinin 1’inci maddesinde anılan, Lapta ve Alsancak yerleşim birimlerinin 1/1250 ölçekli tapu haritalarından oluşan köyüçlerini ve 1/2500 ölçekli tapu haritalarından oluşan köyüçi etrafındaki yakın çevresindeki alanları kapsayan ve bu emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 8’inci maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan, **Ön İmar Sınırı** içindeki alanı 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.

“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 iş ve işlemleri yürütmek, sigorta acentesi amacıyla kullanılan binalar, yataksız muayenehaneler ve/veya bu amaçlarla yapılan binalar ofis olarak kabul edilir. Merkezi ve yerel yönetime ait resmi işlerin yürütüldüğü merkezi ve yerel yönetim binaları veya bu amaçla yapılan binalar da bu tanım kapsamında değerlendirilir.

“Orman”, 1985 K.K.T.C. Anayasası’nın ilan ve yürürlüğe girmesinden önce tapu kayıtlarında yüksek ve alçak orman alanı olarak kayıtlı bulunan orman sahaları ile 23 Kasım 1983 tarihli Resmi Gazete’nin EK IV ‘ünde A.E. 48 altında yayınlanmış olan ve 5.10.1983 tarihli Ç(K-1) 880-83 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Orman Sahası kapsamına alınan alanlar ve bu alanları tadil eden S(K-11) 133-07 B.K.K ile 23 Ocak,2007 tarihli Resmi Gazetenin EK IV ‘ünde yayınlanmış olan 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 binanın içinde ve/veya oturduğu parselde, açık ve/veya kapalı, bodrumda ve/veya diğer katlarda düzenlenen alanları anlatır.

“Ön İmar Sınırı”, Bu Emirname’nin 8’inci maddesinin (2)’inci fıkrasında belirtilen ve Esas Yasa’nın 11’inci maddesinin (4)’üncü fıkrasındaki kurallar uyarınca çizilen ve aşağıdaki 7’inci maddenin (1)’inci fıkrasında belirtilen bu Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen sınırı anlatır.

“Parsel”, Tapu haritalarında gösterilen ve taşınmaz mal olan arsa ve araziye 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 tasarrufla bulunmak üzere yol, su, elektrik ve benzeri türde altyapısı yapılarak, birden fazla arsaya bölünerek arazinin yapısında yapısal değişiklik yapılmasını anlatır.

“Planlama Alanı”, Bu Emirname’nin amaçları bakımından, Emirname’nin 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları** haritasında gösterilen Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe ve Bahçeli yerleşimlerinin yönetim alanlarının kapsadığı alanı anlatır.

“Planlama Alanı Sınırı”, Bu Emirname’nin amaçları bakımından, Emirname’nin 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları** haritasında gösterilen Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe ve Bahçeli yerleşimlerinin 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.

“Reklam”, Reklamların Teşhiri (Denetimi) Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır ve binaların dış kısımları dahil olmak üzere, herhangi bir taşınmaz malın, herhangi bir reklamın sergilenmesi için kullanılmasını kapsar.

“Restorasyon”, Eski Eserler Yasası’nın 8’inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

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

“Sahil Şeridi”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından sahil şeridi, 1985 KKTC Anayasasının 38’inci maddesindeki tanımı ile eşdeğer mal yasası uyarınca 30 Eylül 1992 tarihli resmi gazetenin Ek IV’ünde yayınlanan,23 Eylül 1992 tarihli, ve E-967-92 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen 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.

“Sarı Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 5 Mart 1985 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 14(1) altından yayınlanmış bildiri ile 3 Mayıs 1985 tarihli resmi gazetede yayınlanan Yollar ve Binaları düzenleme yarasasının 14(1) altından yayınlanmış bildirinin 1’inci maddesinde anılan ve bu emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 8’inci maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan, **Ön İmar Sınırı** içindeki alanı anlatır.

“Sende Katı”, Binanın herhangi bir katında o kata ve/veya binaya yardımcı ve bağımlı olarak kullanılan alanları anlatır.

“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.

“Site”, **Fasıl 224 Madde 6 değişiklik Yasasındaki (Siteler Yasası) tanımı** anlatır.

“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.

“Tampon Gelişme Alanı”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen ve aşağıdaki 8’inci maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan ve gelişmelerin doğal ve kültürel değerler ile çevre kaynaklarının korunması esasına dayalı olarak, parselleme, bölme, birleştirme ve alt yapıya yönelik gelişmeleri yapılabileceği **Ön İmar Sınırı** içindeki bölgeleri 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.

“Tatil Köyü”, 2003 Oteller Tüzüğü’nde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

Fasıl 224
3/1960
7/1978

“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.

“Turistik Bangalovlar”, 2003 Oteller Tüzüğü’nde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“Turistik Pansiyonlar”, 2003 Oteller Tüzüğü’nde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“Turizm Kullanımı”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Esas Yasa’nın 2’inci maddesinde belirtilen “turizm konaklama tesislerini” anlatır ve otel, apart hotel, karma konaklama alanı, yöresel turistik konaklama, butik hotel, ev pansiyonculuğu, turistik pansiyon, turistik bangalov ve tatil köyünü kapsar.

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

“Yapı Adası”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Koyu Yeşil Bölge’nin Köyiçi Alanları ile Menekşe Bölge’nin köyiçi alanlarında ve Kırmızı Bölgenin “B Bölgesinde, 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 alanı oranı ve inşaat toplam alanı oranı ile binanın kütlesi, formu, ölçeği, bina kat sayısını, 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 en az 2.40 metre olan, yaya ve/veya bisiklet ulaşımının yapıldığı yolu anlatır. Köyiçi bölgelerinde genişliği 2.40 metreden az olan kamuya ait yaya yolları ve geçitlerde yaya yolları kapsamında kabul edilir.

“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, parselleri veya parselle yol arasını ayırıcı ağaçlandırılmış alanları ve benzeri diğer alanları anlatır.

“Yeterli Yol ”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, uzunluğu, malzemesi ile sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt aracı ve/veya yaya ulaşımını ve erişimini sağlayan, genişliği en az 6 metre olan ve altyapısı mevcut olan en az bir kamu yoluna bağlanan, kamuya ait mevcut yolu anlatır ve 12’inci maddenin (11)’inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen nitelikteki yollar da yeterli yol olarak kabul edilir.

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

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

“Yol”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtilen, yol tanımını anlatır.

“Yöresel Evler”, 2003 Oteller Tüzüğü'nde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“Yöresel Turistik Konaklama”, 2003 Oteller Tüzüğü'nde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“Yurt”, Eğitim Ortak Hizmetler Dairesi (Kuruluş, Görev ve Çalışma Esasları) Yasası'nın 5(7) maddesi altında yayınlanan “Yüksek Öğrenim Yurt Tüzüğü'nün” ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak, öğrencilere hizmet veren binaları anlatır.

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

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

RG Sayı:67
26 .05. 2016
EK III
A.E 340

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.

Planlama
Alanı ve
Konumu

3. Bu Emirname, Girne Kazası sınırları içinde bulunan, Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman,

Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe ve Bahçeli yerleşim birimlerinin yönetsel sınırlarının içerisinde kalan, Emirnameye ekli **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaç ve kapsamı bakımından **“Girne İkinci Bölge”** olarak isimlendirilen bölgeyi kapsamaktadır.

Amaç

4. Bu Emirname, orman alanları, harup ve zeytin ağaçları, tarım alanları, sahil şeridi, doğal kaynaklar, tarihi ve kültürel kaynaklar bakımından zenginliğe sahip olan ve turizm ve konut kullanım amaçlı gelişmeler nedeniyle hızlı , yaygın, yoğun ve düzensiz yapılaşma tehdidi altında bulunan **“Girne 2inci Bölge”** de, kamu yararı için, İmar Yasası uyarınca bir plan yapılandırma kadar geçecek sürede uygulanmak üzere,
- (1) Ekolojik dengenin, zengin doğal kaynakların, tarihi ve kültürel mirasın korunmasını sağlamak,
 - (2) Yeşil alanların, bitki örtüsünün, topoğrafyanın, estetik değerlerin yok olmasını önlemek,
 - (3) Turizm ve konut yatırımlarını denetim altına alarak, doğal özellikleri ile tarihi ve kültürel değerleri korumak, bu değer ve özellikleri ile düzenli gelişmeyi sağlamak,
 - (4) 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,
 - (5) Sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli, yerel ölçeği, özgün kimliği ve özellikleri korunmuş, yaşanabilir yaşam alanları yaratılmasını ve gelişmesini sağlamak ve
 - (6) Gelecekteki gelişmelerin genel planlama çerçevesi ile “Gelişmelerin” hedef, ilke ve sınırını, kural ve koşullarını belirlemek, kullanımların akılcı bir şekilde dağılımını sağlamak
- amaçları ile hazırlanmıştır.

55/ 1989

Yasal
Dayanak,

5. Bu Emirname, yukarıdaki 4'üncü maddede belirtilen amaçlarla
- (1) **Anayasa'nın** Gezi ve Yerleşme Özgürlüğü ile ilgili 22'inci maddesinin (2)'inci fıkrası, Mülkiyet Hakkı ile ilgili 36'ıncı maddesinin (2)'inci fıkrası, Toprağın Korunması ile ilgili 37'inci maddesi, Kıyıların Korunması ile ilgili 38'inci maddesinin (1), (2) ve (4)'üncü fıkraları, Tarih, Kültür ve Doğal Varlıkların Korunması ile ilgili 39'uncu maddesi ve Çevrenin Korunması ile ilgili 40'inci maddesinin (1), (2) ve (3)'üncü fıkraları, Devletin Mülkiyet Hakkı ile ilgili 159'uncu maddesinin (1)'inci fıkrasının (a) bendi ve (2)'inci fıkrası uyarınca
 - (a) Yurttaşların, dilediği yerde yerleşme özgürlüklerini kullanırken, kamu mallarını korumak, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi sağlamak, sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğunu yerine getirme,
 - (b) Malvarlıklarının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunmasını sağlama,
 - (c) Kıyıların, Devlet'in hüküm ve tasarrufu altında, kamu yararı ve kent planlaması gereklerine uygun olarak kullanılmasını sağlama,

- (d) Belediye sınırları dışındaki kıyıların 100 metrelik şeridi içinde kalan bölgede yalnız Devlet'e ait, çok gerekli ve kamu yararına olan tesisler kurulabilmesini, bu gibi tesislerin, kıyıların doğal güzelliğini bozacak nitelikte olamamasını ve yurttaşların 100 metrelik kıyı şeridi içerisine girmesinin kimse tarafından engellenememesini sağlama,
- (e) Belediye sınırları içindeki kıyıların korunmasını ve yüz metrelik kıyı şeridi içinde kalan bölgede inşa edilebilecek yapı ve tesisler ile ilgili kamu yararı ve kent planlaması gereklerine uygun düzenlemeler yapılmasını sağlama,
- (f) Tarihi ve kültür değeri olan alan, eser ve anıtlar ile doğa varlıklarının korunmasını sağlama, bunun için düzenleyici önlemler alma,
- (g) Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlama,
- (h) Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek ve devletin, gerçek ve tüzel kişilerin ödevini yerine getirme,
- (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinin mülkiyetinde olan dere, göl yatakları, tarihi kent, bina ve kalıntılar ile kaleler ve bunların alanlarını, doğal servetler ve yeraltı kaynakları, ormanları, yeşil saha ve kamuya açık köy ve tarla yollarını koruma

gereklerini yerine getirmek;

(2) **Çevre Yasası'nın** 3'üncü maddesi ve 11'inci maddesinin (1)'inci fıkrası uyarınca

- (a) 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 taşıma kapasitesinin kaldırabileceği ve kaynakların tüketilmesini önleyecek bir gelişmenin gerçekleştirilmesini sağlamak;
- (b) Su ortamlarında, içme ve kullanma suyu rezervuarlarına ve bunları besleyen yeraltı ve yerüstü sularına atık atılmamasını, atık su boşaltılmamasını ve kirliliğe neden olabilecek hiçbir faaliyetin yapılmamasını sağlamak;

(3) **Orman Yasası** uyarınca orman alanlarındaki gelişmelerin bu alanların bütünlüğüne ve herhangi bir orman ürününe zarar verebilecek davranışları önleyecek şekilde yapılmasını sağlamak,

(4) **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,

(5) **İmar Yasası'nın** 11'inci maddesinin (4)'üncü fıkrası ve (5)'inci fıkrasının (B) bendi uyarınca, konut ve turizm gelişmelerinin baskısı nedeniyle, yaygın hızlı ve düzensiz gelişmenin tehdidi altındaki alanlarda, Ön İmar Sınırları çizmek ve bu sınırlar içerisinde imar planı hazırlanıncaya kadar geçecek sürede, uygulanacak kural ve koşulları belirlemek, üzere, Planlama Makamı tarafından, kamu yararı için İmar Yasası'nın 11'inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

21/ 1997
36/ 2001
24/ 2004

Fasıl 60
26/ 1995

60/ 1994
13/2001

55/ 1989

6. Bu Emirname, turizm ve konut kullanım amaçlı gelişmeler nedeniyle yaygın, yoğun ve düzensiz yapılaşma tehdidi altında bulunan Girne İkinci Bölgede,
- (1) (a) Orman alanlarının, ağaçlık alanların ve genel peyzajın,
 - (i) Kıyıların,
 - (ii) Göletlerin, dere yataklarının, su kaynaklarının ve akiferin,
 - (iii) İlan edilen özel çevre koruma alanlarının,
 - (iv) Tepelerin, vadilerin, yamaçların,
 - (v) Beşparmak Dağlarının,
 - (vi) Tarihi ve kültürel alanlar ile bölgenin özgün kimliğinin bir parçası olan köy yerleşmelerinin geleneksel dokularının,
 - (vii) Bölgenin doğal silüetinin korunmasına,
 - (2) Sağlıklı, işlevsel, yaşanabilir çevreler oluşturulabilmesi için,
 - (a) Gelişmesini tamamlamış, mevcut yapılaşmış alanların konsolide edilmesi, toparlanması, bunun için gelecekteki gelişmelerin aşağıdaki 8'inci maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca çizilen Ön İmar Sınırlarının dışına taşmasının önlenmesine,
 - (b) Gelişmekte olan ve henüz oluşmamış bölgelerde gelecekteki gelişmelerin, mevcut yapılaşmış alanlarla bütünleşecek ve birbirlerini tamamlayacak biçimde gerçekleşmesinin sağlanmasına,
 - (c) Gelişmelerin ve yapılaşmanın, yeterli yol ve altyapısı olan alanlarda gerçekleşmesinin sağlanmasına,
 - (3) Yapılaşmasının dağınık olarak gerçekleştiği, henüz oluşumunu tamamlamamış alanların, korunacak alanlarla yapılaşmış alanlar arasında tampon alan olarak ayrılması, böylece korunacak alanların üzerindeki baskının azaltılmasına,
 - (4) Turizme yönelik gelişmelerin bölgedeki yerleşim alanlarının özellikleri, hassasiyetleri ve mukayeseli üstünlükleri dikkate alınarak, kapasite, tür ve büyüklük bakımından çeşitlendirilmesinin teşvik edilmesine,
 - (5) Hale hazırda dağınık bir şekilde ana yollar üzerinde yayılmış olan ticaret, ofis, eğitim, sağlık gibi toplumsal hizmetler ile kamusal kullanımlar gibi bölgenin gereksinimlerini karşılamaya yönelik kullanımların bölgenin belirli alanlarında gerçekleşmesinin sağlanmasına,
 - (6) Bölgede, hale hazırda dağınık olarak faaliyet gösteren oto kaportacısı, oto elektrikçisi, makinist ve benzeri araba tamir ve bakım atölyeleri, marangoz, dülger ve benzeri mobilya üretim atölyeleri, alüminyum ve torna atölyeleri, matbaacılık ve baskı atölyeleri ve benzeri türdeki diğer küçük ölçekli sanayiye yönelik işletmelerin bölgenin gereksinimi karşılayacak erişimi kolay ve turizm faaliyetlerini olumsuz yönde etkilemeyecek konumlarda gerçekleşmesinin sağlanmasına,
 - (7) Gürültü yaratan türdeki eğlence yerlerinin konut alanlarını rahatsız etmeyecek konumlarda yer almasının sağlanmasına,
 - (8) Yapılaşma yoğunlukları ve imar hakları ile ilgili dengelerin korunmasına yönelik planlama ilkelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

7. (1) (a) Emirname, Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy,

Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe ve Bahçeli yerleşim birimlerini kapsayan ve bu Emirname maksatları bakımından “**Girne İkinci Bölge**” olarak adlandırılan alanda, gelecekteki gelişmelerin genel planlama çerçevesini belirleyen, gelişme hedef, ilke, sınır, kural ve koşullarını içeren Emirname metni ile aşağıdaki 8’inci maddede belirtilen sınır ve bölgelerin gösterildiği, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası**, aşağıdaki (3)’üncü fıkrada belirtilen Tapu Haritaları ile mevcut duruma ilişkin bilgi ve verilerin gösterildiği haritalardan oluşmaktadır.

(b) Emirname metni ve yukarıdaki (a) bendinde belirtilen haritalar, Emirname bölgesinin 1/2500, 1/1250 ve 1/1000 ölçekli haritaları ile birlikte bir bütündür ve birbirini tamamlayacak şekilde birlikte değerlendirilerek uygulanırlar. Ancak Emirname Metni ve haritalar arasında herhangi bir çelişkide Emirname Metni geçerlidir.

(2) Bu Emirname ile belirlenen, aşağıdaki 8’inci 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 (1)’inci fıkrada belirtilen, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası**, çalışma saatleri içerisinde **Şehir Planlama Dairesi, Girne Kaymakamlığı, Girne Belediyesi, Esentepe Belediyesi, Çatalköy Belediyesi, Alsancak Belediyesi ve Lapta Belediyesi**’nde halkın bilgi ve incelemesine açık bulundurulur.

(3) Yukarıdaki (1)’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 alınamaz, bunlara dayanarak hak iddia edilemez. Planlama Alanı Sınırı, Ön İmar Sınırı, bölge sınırları, mülkiyet sınırı ve/veya herhangi bir ölçü ile ilgili olarak, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarına başvurulur.

Planlama
Sınırı, Ön
İmar Sınırı ve
Bölgeler

8. (1) Planlama Makamı tarafından, bu Emirname maksatları bakımından “**Girne İkinci Bölge**” olarak adlandırılan, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası**’nda gösterilen, batıda Karşıyaka köyünden başlayıp, doğuda Bahçeli köyünün yönetsel sınırları ile sonlanan, **Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe ve Bahçeli**’den oluşan **22** (yirmiki) 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’ye ekli 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 “**Mavi Bölge**”, “**Kahverengi Bölge**”, “**Koyu Yeşil Bölge**”, “**Menekşe Bölge**”, “**Açık Yeşil Bölge**”, “**Sarı Bölge**”, “**Kırmızı Bölge**”, “**Küçük Ölçekli Sanayi**

Bölgesi”, “Girne - Karaoğlanoğlu Sanayi Bölgesi”, ve “Tampon Gelişme Alanı” olarak isimlendirilen bölgeler belirlenir.

II . KISIM

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

Planlama Alanı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Bölgede Arazi Kullanımı ve Yapılabilecek Gelişmeler

9. (1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yukarıdaki 8'inci maddenin (2)'nci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** ile 8'inci maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen **Planlama Alanı Sınırı** arasında kalan bölgede bulunan ve Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Orman Alanı, Tarımsal Gelişme Alanı ve Öneri Özel Çevre Koruma Alanı** aşağıdaki (2)'inci fıkranın (a), (b), (c) ve (d) bendlerinde, Orman, Tarımsal Gelişme ve Öneri Özel Çevre Koruma her biri için ayrı ayrı belirlenen gelişmeler ve/veya tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasa'da belirtilmiş hiçbir gelişme yapılamaz.
- (2) (a) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak, **Orman Alanları'nda**, Orman Dairesi tarafından uygun ve gerekli görülmedikçe ve/veya Orman Dairesi'nce belirlenen esaslar ve usullere aykırı olarak ağaç kesilemez, piknik alanlarında gelişmelere izin verilemez.
- (b) 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 ormancılık amaçları için benzeri önlemlere yönelik yapı ve inşaat yapılabilir.
- (c) Yukarıdaki (a) ve (b) bendlerinin kurallarına bakılmaksızın orman alanı içerisinde kalan özel mülklerle ilgili Orman Dairesinin olumlu görüşü alınarak 28'inci maddenin (2) 'inci fıkrası uygulanır.
- (d) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak, **Tarımsal Gelişme Alanı'nda**, Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji Maden Dairesi'nin değerlendirme, görüş ve önerilerine uygun olarak, motor evi ve/veya tarımsal faaliyet için gerekli benzeri diğer amaçlara yönelik yapı ve inşaat ve/veya tarımsal bölmeler ve/veya tarımsal amaçlı diğer gelişmeler ve/veya Tarım Dairesi'nin uygun ve gerekli görmesi halinde yaya ve araç ulaşımını sağlayan yollar yapılabilir.
- (e) Ancak, yukarıdaki (c) bendinin genelliğini etkilemeksizin, **Tarımsal Gelişme Alanı'nda**
- (i) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış ve nihayi tasvibi alınmış aralarda ve aşağıdaki 42'inci, 43'üncü ve 44'üncü maddeler uyarınca Planlama Onayı ve izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerinde aşağıdaki 33'üncü maddede belirtilen gelişmeler yapılır.
- (ii) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce izni alınmış ve/veya izin için yetkili makama müracaatta bulunulmuş bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan mevcut binalarla ve aşağıdaki 42'inci, 43,üncü ve 44'üncü maddeler uyarınca

RG Sayı:36
01.03.2010
EK III
AE:127

RG Sayı:213
30.11.2007
EK III
AE:846

Planlama Onayı ve/veya izni alınmış ve/veya Bakanlar Kurulu Kararları, Tapu Yasası, İtem Yasası'na uygun olarak yol, geçit izni verilerek imara dönük işlem yapılabilecek olan projeler ve/veya bir projeye uygun olarak yapılacak binalara yönelik aşağıdaki 34'üncü maddede belirtilen gelişmeler yapılır.

(f) **Öneri Özel Çevre Koruma Alanları'nda**, doğal kaynakları korumak esastır. Bu alanlarda Çevre Koruma Dairesi'nin görüşleri çerçevesinde Çevre Yasası esasları ve kuralları uygulanır.

21/ 1997
36/ 2001
24/ 2004

RG Sayı:199
29.11.2010
EK III
AE: 698

(3) Yukarıdaki (1)'inci ve (2)'inci fıkraların kurallarına bakılmaksızın Tarımsal Gelişme Alanı içerisinde ancak 1. ve 2. Derece tarım toprağı ve/veya Dere yatağı ve/veya Vadi ve/veya suyun doğal akış akarı ve/veya Beşparmak dağları Akiferi ve/veya Eski Eser Alanı ve/veya Sahil Şeridi ve/veya Özel Çevre Koruma Alanı dışında kalan ve arazi ortalama eğimi %35 in altında olan özel mülklerle ilgili Tarım Dairesinin, Jeoloji ve Maden Dairesinin, Eski Eserler Dairesinin, Çevre Koruma Dairesinin, olumlu görüşü alınarak Tampon Bölgelerle ilgili 10'uncu maddenin (9) 'uncu fıkrası kurallarına uygun olarak 12. Maddenin (9)'uncu fıkrası koşulları uygulanır.

Ön İmar Sınırı
İçindeki
Bölgelerde Arazi
Kullanımı ve
Yapılabilecek
Gelişmeler

10.(1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yukarıdaki 8'inci maddenin (2)'nci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** içindeki, Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Mavi Bölge**" olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, **otel, tatil köyü, karma turizm konaklama ve benzeri türdeki turizm kullanımı** ile casino, açık ve/veya kapalı diskotek, kafe, restaurant, bar ve benzeri türdeki eğlence kullanımı ve kamusal hizmet kullanımı amaçlarına yönelik yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir.

RG Sayı:213
30.11.2007
EK III
AE:846

RG Sayı:36
01.03.2010
EK III
AE:127

(2) (a) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Kahverengi Bölge**" olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname kural ve koşullarına uygun olarak,

RG Sayı:88
23.05.2013
EK III
AE:277

- (i) Konut kullanımı,
- (ii) Yurt kullanımı,
- (iii) Ticaret ve ofis kullanımı,
- (iv) Açık hava diskoteği ve benzeri gürültü yaratan türdeki eğlence kullanımı, gece kulübü ve benzeri türdeki eğlence kullanımı dışındaki diğer türdeki eğlence kullanımı,
- (v) Otel, tatil köyü, karma turizm konaklama, ve benzeri türdeki turizm kullanımı,
- (vi) Toplumsal hizmet kullanımı,
- (vii) Kamusal hizmet kullanımı,

amaçlarına yönelik yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılır.

(3) (a) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Koyu Yeşil Bölge**" olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak,

- (i) Konut kullanımı,

RG Sayı:67
26 .05. 2016
EK III
A.E 340

- (ii) Süpermarket, mobilya galerisi, araba galerisi ve benzeri büyük alan gerektiren ticaret kullanımı ile benzinci dışındaki ticaret kullanımı
 - (iii) Ofis kullanımı,
 - (iv) Köy turizmi ve/veya kültür turizmine yönelik, butik otel, ev pansiyonculuğu, turistik pansiyonculuk türü turizm kullanımı,
 - (v) Diskotek ve benzeri gürültü yaratan türdeki eğlence kullanımı ile casino, gece klübü ve benzeri türdeki eğlence kullanımı dışındaki eğlence ve dinlence kullanımı,
 - (vi) Küçük imalat ve tamir atölyesi ve geleneksel atölye kullanımı,
 - (vii) Toplumsal hizmet kullanımı ve
 - (viii) Kamusal hizmet kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Yıkım amaçlı gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 19'uncu madde kuralları uygulanır.
- (b) **“Koyu Yeşil Bölge”de**, köy turizmi ve/veya kültür turizmine yönelik, butik otel, ev pansiyonculuğu, turistik pansiyonculuk, yöresel türdeki turizm kullanımı ve turizme hizmet edecek, lokanta, kahvehane, kafeterya, bar ve benzeri türdeki eğlence kullanımı amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler teşvik edilir ve bu tür gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 12'inci maddenin (3)'üncü fıkrasının (c) bendi kuralları uygulanır.

- (4) (a) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** taralı olarak gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından **“Menekşe Bölge”** olarak isimlendirilen bölgenin **Köyiçi Alanları'nda**, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak,
- (i) Konut kullanımı,
 - (ii) Süpermarket, mobilya, galerisi, araba galerisi ve benzeri büyük alan gerektiren ticaret kullanımı ile benzinci dışındaki ticaret kullanımı,
 - (iii) Ofis kullanımı,
 - (iv) Yurt kullanımı,
 - (v) Köy turizmi ve/veya kültür turizmine yönelik, butik otel, ev pansiyonculuğu, turistik pansiyonculuk türü turizm kullanımı,
 - (vi) Diskotek ve benzeri gürültü yaratan türden eğlence kullanımı ile gece klübü, casino ve benzeri türdeki eğlence kullanımı dışındaki eğlence ve dinlence kullanımı,
 - (vii) Küçük imalat ve tamir atölyeleri ile geleneksel atölyeler,
 - (viii) Toplumsal hizmet kullanımı ve
 - (ix) Kamusal hizmet kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Yıkım amaçlı gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 19'uncu madde kuralları uygulanır.
- (b) Yukarıdaki (a) bendinde belirtilen **“Menekşe Bölge”** olarak isimlendirilen bölgenin, **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda taralı olarak gösterilen Köyiçi Alanları dışındaki alanlarında**,
- (i) Yukarıdaki (a) bendinin (ii) şıkkında belirtilen gelişmelerin dışındaki tüm gelişmeler,
 - (ii) Benzinci ile süpermarket, mobilya, galerisi, araba galerisi ve benzeri büyük alan gerektiren ticaret kullanımı amaçlı yapı ve

inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılır.

- (5) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Kırmızı Bölge**" olarak isimlendirilen bölgenin,
- (a) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve "**A Bölgesi**" olarak anılan alanlarında, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, konut kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılır.
- (b) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** taralı olarak gösterilen ve "**B Bölgesi**" olarak anılan köyiçi alanlarında, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak,
- (i) Konut kullanımı,
- (ii) Ofis kullanımı,
- (iii) Geleneksel atölye kullanımı,
- (iv) Süpermarket, mobilya galerisi, araba galerisi ve benzeri büyük alan gerektiren ticaret kullanımı ile benzinci dışındaki ticaret kullanımı,
- (v) Köy turizmi ve/veya kültür turizmine yönelik, butik otel, ev pansiyonculuğu, turistik pansiyonculuk türü turizm kullanımı,
- (vi) Diskotek ve benzeri gürültü yaratanlar, gece klübü, casino ve benzeri türdeki eğlence kullanımı dışındaki eğlence ve dinlence kullanımı,
- (vii) Toplumsal hizmet kullanımı ve
- (viii) Kamusal hizmet kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Yıkım amaçlı gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 19'uncu madde kuralları uygulanır.
- (c) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve "**C Bölgesi**" olarak anılan alanlarında,
- (i) Hayvancılık,
- (ii) Her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması,
- (iii) Madencilik,
- (iv) Sanayi ve/veya depolama kullanımı,
- (v) Otel, apart-otel, karma turizm konaklama tesisi, turistik bangalov ve tatil köyü ve benzeri türdeki turizm kullanımı,
- (vi) Yurt kullanımı,
- (vii) Ticaret kullanımı,
- (viii) Hastahane, yüksekokul ve benzeri türdeki toplumsal hizmet kullanımı,
- (ix) Ofis kullanımı ve
- (x) Diskotek ve benzeri gürültü yaratanlar ile sinema, casino, gece klübü ve benzeri türdeki eğlence kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği yapılamaz .
- (d) Yukardaki (c) bendinde belirtilen "**C Bölgesi**"de , bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, yukarıdaki (c) bendinde belirtilen arazi kullanımları amaçları dışındaki, bu Emirname'de tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir.

(6) (a) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Açık Yeşil Bölge**" olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak,

- (i) Hayvancılık,
- (ii) Her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması,
- (iii) Madencilik,
- (iv) Küçük imalat ve tamir atölyeleri, küçük ölçekli sanayi dışındaki sanayi ve/veya depolama kullanımı,
- (v) Diskotek ve diğer benzeri gürültü yaratan türdeki eğlence kullanımı ile casino, gece kulübü ve benzeri türdeki eğlence kullanımı,

amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişme yapılamaz.

(b) yukarıdaki (a) bendinde belirtilen alanlarda, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, yukarıdaki (a) bendinde belirtilen arazi kullanımları amaçları dışındaki, bu Emirname'de tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir.

(7) (a) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Sarı Bölge**" olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak,

- (i) Hayvancılık,
- (ii) Her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması,
- (iii) Madencilik,
- (iv) Küçük imalat ve tamir atölyeleri, küçük ölçekli sanayi dışındaki sanayi ve/veya depolama kullanımı,
- (v) Disko ve benzeri gürültü yaratan türdeki eğlence kullanımı ile casino, gece kulübü ve benzeri türdeki eğlence kullanımı,

(b) Yukarıdaki (a) bendinde belirtilen alanlarında, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, yukarıdaki (a) bendinde belirtilen arazi kullanımları amaçları dışındaki, bu Emirname'de tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılır.

(8) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Girne-Karaoğlanoğlu Sanayi Bölgesinde**" ve aşağıdaki 24'üncü madde uyarınca belirlenecek küçük ölçekli sanayi bölgesinde bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak oto kaportacısı, oto elektrikçisi, makinist ve benzeri araba tamir ve bakım atölyeleri, marangoz, dülger ve benzeri mobilya üretim atölyeleri, aliminyum ve torna atölyeleri, matbaacılık ve baskı atölyeleri ve benzeri türdeki diğer küçük ölçekli sanayi kullanımı ile bu bölgedeki ihtiyacı karşılayacak ve bu bölgeye hizmet verecek, kafe, restaurant ve benzeri türdeki eğlence kullanımı amaçlarına yönelik yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılır ve bu

gelişmelerle ilgili aşağıdaki 12'inci maddenin (7)'inci fıkrası kuralları uygulanır.

- (9) **“Tampon Gelişme Alanı”** olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak,
- (a) Konut kullanım amacı ile, mevcut binanın kapasitesi ve/veya hane sayısı, kullanım değişikliği ve/veya tadilat ve/veya tamirat ve/veya ilaveye yönelik türden yapı ve inşaat faaliyetleri için 12'inci maddenin 9'uncu fıkrası kuralları uygulanır.
 - (b) Yurt kullanımı amaçlı gelişmeler sadece eğimi %18'e kadar olan ve yeterli yolu bulunan parselerde, 12'inci maddenin (9)'uncu fıkrasının (a) bendi kurallarına uygun olarak yapılabilir.
 - (c) Girne 2'inci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce onayı alınmış ve/veya yetkili makama müracatta bulunmuş bir projeye uygun olarak açılmış altyapısı bulunan arsalar üzerinde veya aşağıdaki 42'inci, 43'üncü ve 44'üncü maddeler uyarınca Planlama Onayı almış bir parselleme projesine uygun olarak açılacak ve/veya tamamlanacak yeterli yola sahip mevcut arsalar ve/veya mevcut yeterli yolu olan araziler üzerinde aşağıdaki 12'inci maddenin (9)'uncu fıkrasının kurallarına uygun olarak konut kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ile bölme birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılır.
 - (d) Eğimi %18 ve %28'in arası olan ve yeterli yolu bulunan parselerde planlama makamının belirleyeceği koşullara ve aşağıdaki 12. Maddenin (9) fıkrasının (b) bendi koşullarına uygun olarak konut ve/veya turizm ve/veya toplumsal hizmet amaçlı gelişme.
 - (e) Tampon bölgelerde meyili %18'in altında olan kısımlarda imar yasalarına uygun gelişmeye yönelik her türlü parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir.
 - (f) Eğimi %28'in üzerinde olan ve yeterli yolu olan parselerde planlama makamının belirleyeceği koşullara uygun olarak ve yeterli yol, su elektrik, telefon ve benzeri tüm altyapı ihtiyaçlarının mal sahibi tarafından karşılanması koşuluyla tek hane konut amaçlı gelişme yapılabilir.
 - (g) Eğimin yüzdesi parselin tamamının ortalama eğimi üzerinden hesaplanır.
- (10) (a) Kısmen veya tamamen 1/25 000 Gelişme Kararları haritasında gösterilen **Mavi, Kahverengi ve Sarı Bölgelerin Sahil Şeridi** olarak belirlenen alanı içinde yer alan ve Belediyeler Yasasının 14/2008 Sayılı (Değişiklik) Yasası ile eklenen Geçici 5'inci Maddesi kurallarına dayanılarak Belediye hudutlarına dahil edilen yerleşim birimlerindeki parsel ve/veya arazilerde tesis, kulübe, çardak veya başka herhangi bir bina inşa edilemez
- (b) Kısmen veya tamamen 1/25 000 Gelişme Kararları haritasında gösterilen **Mavi, Kahverengi ve Sarı Bölgelerin Sahil Şeridi** olarak belirlenen alanı içinde yer alan ve 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girmesinden önce Belediye hudutları içerisinde bulunan bölgelerdeki yeterli yolu olan parsel ve/veya arazilerin, suyun karada en çok yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere, kara yönünde 50 metre olan alan içerisinde kalan kısımlarında, aşağıdaki (d) bendi uyarınca görüşü alınacak kurum

ve/veya kuruluşların uygun görmesi halinde, 12'inci maddenin (10)'uncu fıkrasının (a) bendi kurallar ve koşullarına uygun olarak, duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi, hertürlü su oyunları ve plajlara hizmet verecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılır. Ancak hiçbir gelişme halkın **Sahil Şeridi** içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz.

- (c) Yukarıdaki (b) bendinin genelliğine bakılmaksızın, bütünlüğünü bozmaksızın, kısmen veya tamamen 1/25 000 Gelişme Kararları haritasında gösterilen Mavi, Kahverengi ve Sarı Bölgelerin Sahil Şeridi olarak belirlenen alanı içinde yer alan 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girmesinden önce belediye hudutları içerisinde bulunan bölgelerdeki suyun karada en çok yükselebileceği noktadan ölçmek üzere, kara yönünde 50 metre olan alan içerisinde kalan kısımlarında, mevcut ruhsatlandırılmış otellere ilave ve tadilat amaçlı gelişmeler Çevre Koruma Dairesi, Limanlar Dairesi, Hayvancılık Dairesi, Turizm Planlama Dairesi ve İlgili Belediyeden olumlu görüş alınması koşulu ile yapılabilir.
- (d) Kısmen veya tamamen 1/25 000 Gelişme Kararları haritasında gösterilen Mavi, Kahverengi ve Sarı Bölgelerin Sahil Şeridi olarak belirlenen alanı içinde yer alan ve 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girmesinden önce Belediye hudutları içerisinde bulunan bölgelerdeki yeterli yolu olan parsel ve/veya arazilerin suyun karada en çok yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere, kara yönünde 50 metre olan alan dışında kalan kısımlarında **Sahil Şeridine** Turizm Planlama amaçlı gelişmeler komşu bölge kural ve koşullarına uygun olarak yapılabilir.
- (e) Kısmen veya tamamen, 1/25 000 Gelişme Kararları haritasında gösterilen Mavi, Kahverengi ve Sarı Bölgelerin Sahil Şeridi olarak belirlenen alanı içinde yer alan ve bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında alınmış izne göre parsellenmiş nihayi tasvip alınmış ve/veya tasvip olmuş özel mülkiyete ait arsalar üzerinde, yukarıdaki (a) ve (b) bendlerinin genelliğine bakılmaksızın, bütünlüğünü bozmaksızın, aşağıdaki 12'inci maddenin (10)'uncu fıkrasının (b) bendi kurallar ve koşullarına uygun olarak konut kullanımı ve/veya turizm kullanımı amaçlı ve/veya içinde yer aldığı bölgede yapılabilecek diğer gelişmeler yapılabilir.
- (f) Kısmen veya tamamen Sahil Şeridi olarak belirlenen alan içinde yer alan yukarıdaki (b) ve (c) bendlerinde belirtilen özel mülkiyete ait parseller üzerindeki gelişmeler, Çevre Koruma Dairesi ve/veya Limanlar Dairesi ve/veya Hayvancılık Dairesi ve/veya ilgili yerel yönetimler ve/veya ilgili yasalar çerçevesinde diğer yetkili kurum ve kuruluşlar ile deniz bilimleri ve/veya deniz biyolojisi alanında yetkin ve uzman olan kurum veya akademik kuruluşların uygun görmesi halinde yapılabilir.
- (g) Kısmen veya tamamen 1/25 000 Gelişme Kararları haritasında gösterilen 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girmesinden önce Belediye hudutları içerisinde bulunan bölgelerdeki Mavi, Kahverengi ve Sarı Bölgelerin Sahil Şeridi olarak belirlenen alanı içinde yer alan ve bu değişiklik Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce Planlanma Onayı almış ancak Planlama Onayı süresi

dolmuş gelişmelerin onayları, yürürlükteki diğer tüm yasalara uygun olması halinde sadece bir kereye mahsus olmak üzere yenilenebilir.

- (11) 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve yukarıdaki 8'inci maddenin (3)'üncü fıkrasında belirtilen bölgelerin herbirinde yukarıdaki (1)'inci, (2)'inci,(3)'üncü,(4)'üncü ,(5)'inci, (6)'inci, (7)'inci (8)'inci (9)'uncu ve (10)'uncu fıkralarda belirtilen yapılabilecek gelişmeler,
- (a) Bu bölgelerde yer alabilecek yukarıdaki (1)'inci, (2)'inci, (3)'üncü, (4)'üncü, (5)'inci, (6)'inci, (7)'inci (8)'inci (9)'uncu (10)'uncu ve (11)'inci fıkralarda her bir bölge için ayrı ayrı belirtilen arazi kullanım amacına,
- (b) Aşağıdaki 12'inci maddede her bir bölge ve arazi kullanım için belirtilen yapı ve inşaat kural ve koşullarına ve
- (c) Gelişmelerin ilgili olduğu parsellerin bulunduğu bölgeler ve bu bölgelerde yapılabilecek gelişmeler ile ilgili bu Emirname'nin diğer maddelerinde belirtilen kural ve koşullarına aykırı olarak yapılamaz.

RG Sayı:67
26.05.2016
EK III
A.E 340

Planlama Alanı
Sınırı ile Ön İmar
Sınırı Arasında
kalan Bölgede
Arazi Kullanım,
Yapılaşma Kural
ve Koşulları

11. (1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 8'inci maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen Ön İmar Sınırları ile 8'inci maddenin (1) fıkrasında belirtilen Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgede bulunan ve Emirnameye ekli **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Orman Alanı, Tarımsal Gelişme Alanı ve Öneri Özel Çevre Koruma Alanı** aşağıdaki (2) ve (3)'üncü fıkralarda Orman, Tarımsal Gelişme ve Öneri Özel Çevre Koruma her biri için ayrı ayrı belirlenen kurallar uygulanır.
- (2) **Orman Alanı'nda**, yukarıdaki 9'uncu maddenin (2)'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.
- (3) (a) **Tarımsal Gelişme Alanı'nda**, yukarıdaki 9'uncu maddenin (1)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen yapı ve inşaaataya yönelik gelişmeler, Tarım Dairesi ve Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi halinde, **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.03/1'i** aşmamak koşulu yapılabilir. Tarımsal amaçlı bölmeler ile ilgili olarak aşağıdaki 13'üncü maddenin (1)'inci fıkrasının (b) bendi kuralları uygulanır.
- (b) Tarımsal Gelişme Alanı'nda bulunan,
- (i) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış arsalarda ve aşağıdaki 42'inci, 43'üncü ve 44'üncü maddeler uyarınca Planlama Onayı alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerindeki gelişmeler aşağıdaki 33'üncü maddenin kurallarına göre yapılır.
- (ii) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onayı alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan mevcut binalarla ve aşağıdaki 42'inci, 43'üncü ve 44'üncü maddeler uyarınca Planlama Onayı ve izni alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalara yönelik gelişmeler aşağıdaki 34'üncü maddenin kurallarına göre yapılabilir.

- 12.(1) Bu Emirname amaçları bakımından, 8'inci maddenin (2)'nci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** içindeki Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Mavi Bölge**" lerde, yukarıdaki 10'uncu maddenin (1)'nci fıkrasında belirtilen gelişmeler, yeterli yol ile su, elektrik ve benzeri kentsel altyapısı bulunan ve/veya bu gibi yeterli yol ve altyapısının, aşağıdaki 13'üncü maddenin (2)'nci fıkrası kurallarına ve/veya 15'inci madde kurallarına uygun olarak, gelişme ile ilgili hazırlanmış bir proje ve/veya parselleme projesi çerçevesinde açılacak ve/veya tamamlanacak arsalar üzerinde,
- (a) 2003 Oteller Tüzüğü ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak Turizm Planlama Dairesinden olumlu görüş almış turizm konaklama amaçlı gelişmeler, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, bina Kat Sayısı'nın 5 (beş)'i, Bina Toplam Yüksekliği'nin 21.34 metreyi (70 ayak) aşmaması** koşulları ile yapılabilir.
- (b) Diğer tüm arazi kullanımı amaçlı gelişmeler, **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** koşulları ile yapılabilir.
- (2) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Kahverengi Bölge**"lerde, yukarıdaki 10'uncu maddenin (2)'nci fıkrasında belirtilen gelişmeler, yeterli yol ile su, elektrik ve benzeri kentsel altyapısı bulunan nihayi tasvip almış arsalar ve/veya bu gibi yeterli yol ve altyapısının, aşağıdaki 13'üncü maddenin (2)'nci fıkrası kurallarına ve/veya 15'inci madde kurallarına uygun olarak, gelişme ile ilgili hazırlanmış bir proje ve/veya parselleme projesi çerçevesinde açılacak ve/veya tamamlanacak arsalar üzerinde,
- (a) 2003 Oteller Tüzüğü ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak Turizm Planlama Dairesinden olumlu görüş almış turizm konaklama amaçlı gelişmeler, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.60/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, bina Kat Sayısı'nın 4 (dört)'i, Bina Toplam Yüksekliği'nin 15.24 metreyi (50 ayak) aşmaması** koşulları ile yapılabilir.
- (b) Diğer tüm arazi kullanımı amaçlı gelişmeler,
- (i) Araziler ve/veya planlama onayı ve/veya yürürlükteki herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre izin almış bir projeye uygun olarak parsellenerek aşağıdaki 14'üncü madde uyarınca kamu için yol ve/veya kaldırım ve/veya yeşil alan ve/veya altyapı ve/veya benzeri kamusal alan gereksinimleri için gerekli alan kamuya ayrılmamış ve/veya altyapısı tamamlanmamış ve/veya nihai tasvip almamış parseller üzerinde olması halinde, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.25/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %25'i, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak) veya
- (ii) Mevcut tasvip olmuş arsalar veya planlama onayı ve yürürlükteki bir başka mevzuat altında izin almış bir projeye uygun olarak parsellenmiş ve aşağıdaki 14'üncü madde uyarınca kamu için yol ve/veya kaldırım ve/veya yeşil alan ve/veya altyapı ve/veya benzeri kamusal alan gereksinimleri için gerekli alan kamuya ayrılmış, altyapıları tamamlanmış ve nihai tasvip belgesi almış arsalar üzerinde olması halinde, 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) ayağı

aşmaması veya koşulları ile yapılabilir.

- (c) 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 600 metre kare'den (6500 ayak kare) küçük olan arsalar üzerinde, turizm kullanımı amaçlı gelişmelerin dışında yapılabilecek gelişmeler ile ilgili aşağıdaki (11)'inci fıkranın (a) veya (b) bendleri koşulları uygulanır.
- (3) (a) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda "Koyu Yeşil Bölge"** lerin taralı olarak gösterilen köyiçi alanlarında,
- (i) Yukarıdaki 10'uncu maddenin (3)'ncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen yapı ve inşaatla yönelik gelişmeler, mevcut köyiçi dokusuna uyumlu olması ve mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış haklar dikkate alındığında, oluşumunu %70 ve üzeri oranda sağlamış doku bütünlüğüne sahip yapı adalarında, mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış hakların **İnşaat Toplam Alan Oranlarının** ortalamasını aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (ii) **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın** ortalamasının **1.00/1'i** ve altı olması halinde, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %50'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.2 metreyi (27 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (b) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** taralı olarak gösterilen **"Koyu Yeşil Bölge"**lerin köyiçi alanları dışındaki alanlarında gelişmeler, yeterli yol ile su, elektrik ve benzeri kentsel altyapısı bulunan nihayi tasvip almış arsalar ve/veya bu gibi yeterli yol ve altyapısının, aşağıdaki 13'üncü maddenin (2)'ncü fıkrası kurallarına ve/veya 15'inci madde kurallarına uygun olarak, gelişme ile ilgili hazırlanmış bir proje ve/veya parselleme projesi çerçevesinde açılacak ve/veya tamamlanacak arsalar üzerinde, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %50'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.2 metreyi (27 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (c) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **"Koyu Yeşil Bölge"** lerde yukarıdaki 10'uncu maddenin (3)'üncü fıkrasının (b) bendinin belirtilen ve teşvik kapsamı içindeki turizm ve eğlence ve dinlenme kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya restorasyona yönelik gelişmeler, Planlama Makamı'nın uygun görmesi koşulu ile yukarıdaki (a) bendinde belirtilen **İnşaat Toplam Alan Oranı** ile ilgili kurallara bakılmaksızın **İnşaat Toplam Alan Oranı'nı 1.20/1'e** kadar yapılabilir.
- (4) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından **"Menekşe Bölge"** olarak isimlendirilen bölgede, yukarıdaki 10'uncu maddenin (4)'ncü fıkrasının (a) ve (b) bendinlerinde belirtilen gelişmeler, malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köyiçi dokusuna uyumlu olması, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.90/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %45'i, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki) ve/veya 3(üç)'ü, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.2 metreyi (27 ayak) ve/veya 11.30 metreyi (37 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılabilir.

- (5) (a) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Kırmızı Bölge**" nin "**A Bölgesi**" olarak anılan alanlarında, yukarıdaki 10'uncu maddenin (5)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen gelişmeler, tüm binaların dış cepheleri beyaz renk ve çatıları eğimli kiremit olması, **İnşaat Toplam Alan Oran'ının 0.05/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %5'i, Bina Kat Sayısı'nın 1(bir)'i**, baca haricindeki tüm elemanları ve güneş ısıtıcıları dahil **Bina Toplam Yüksekliği'nin 5.20 metreyi (17 ayak)** aşmaması ve güneş enerjisi toplayıcıları dışında kalan elemanlarının gizlenmesi koşulları ile yapılabilir.
- (b) "**Kırmızı Bölge**" nin taralı olarak gösterilen ve "**B Bölgesi**" olarak anılan köyiçi alanlarında,
- (i) Yukarıdaki 10'uncu maddenin (5)'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler, malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından mevcut köyiçi dokusuna uyumlu olması, mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış haklar dikkate alındığında, oluşumunu %70 ve üzeri oranda tamamlamış doku bütünlüğüne sahip yapı adalarında, mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış hakların **İnşaat Toplam Alan Oranları'nın** ortalamasını aşmaması koşulu ile yapılır.
- (ii) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın** ortalamasının **0.80/1 ve altı** olması halinde, **İnşaat Toplam Alan Oran'ının 0.80/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %50'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi**, baca haricindeki tüm elemanları ve güneş ısıtıcıları dahil **Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak)** aşmaması ve güneş enerjisi toplayıcıları dışında kalan elemanlarının gizlenmesi koşulu ile yapılır.
- (iii) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen **İnşaat Toplam Alan Oranlarının** ortalamasının **1.20/1 ve üzeri** olması halinde, **İnşaat Toplam Alan Oran'ının 1.20/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %60'ı, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi**, baca haricindeki tüm elemanları ve güneş ısıtıcıları dahil **Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (iv) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen doku bütünlüğüne sahip olmayan yapı adalarında gelişmeler, **İnşaat Toplam Alan Oran'ının 0.80/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %50'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (c) "**Kırmızı Bölge**" nin "**C Bölgesi**" olarak anılan alanlarında, yukarıdaki 10'uncu maddenin (5)'inci fıkrasının (d) bendinde belirtilen gelişmeler, **İnşaat Toplam Alan Oran'ının 1.00/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %50'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi**, baca haricindeki tüm elemanları ve güneş ısıtıcıları dahil **Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak)** aşmaması ve güneş enerjisi toplayıcıları dışında kalan elemanlarının gizlenmesi koşulları ile yapılabilir.
- (6) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Açık Yeşil Bölge**" ve "**Sarı Bölge**", yukarıdaki 10'uncu maddenin (6)'inci ve (7)'nci fıkrasında belirtilen gelişmeler, yeterli yol ile

su, elektrik ve benzeri kentsel altyapısı bulunan nihai tasvip almış arsalar ve/veya bu gibi yeterli yol ve altyapısının, aşağıdaki 13'üncü maddenin (2)'nci fıkrası kurallarına ve/veya 15'inci madde kurallarına uygun olarak, gelişme ile ilgili hazırlanmış bir proje ve/veya parselleme projesi çerçevesinde açılacak ve/veya tamamlanacak arsalar üzerinde,

(a) 2003 Oteller Tüzüğü ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak Turizm Planlama Dairesinden olumlu görüş almış turizm konaklama amaçlı gelişmeler, ve diğer tüm arazi kullanımını amaçlı gelişmeler,

(i) Araziler ve/veya planlama onayı ve/veya yürürlükteki herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre izin almış bir projeye uygun olarak parsellenecek aşağıdaki 14'üncü madde uyarınca kamu için yol ve/veya kaldırım ve/veya yeşil alan ve/veya altyapı ve/veya benzeri kamusal alan gereksinimleri için gerekli alan kamuya ayrılmamış ve/veya altyapısı tamamlanmamış ve/veya nihai tasvip almamış parseller üzerinde olması halinde, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.20/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak) veya

(ii) Mevcut tasvip olmuş arsalar veya planlama onayı ve yürürlükteki bir başka mevzuat altında izin almış bir projeye uygun olarak parsellenenmiş ve aşağıdaki 14'üncü madde uyarınca kamu için yol ve/veya kaldırım ve/veya yeşil alan ve/veya altyapı ve/veya benzeri kamusal alan gereksinimleri için gerekli alan kamuya ayrılmış, altyapıları tamamlanmış ve nihai tasvip belgesi almış arsalar üzerinde olması halinde, 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) ayağı

(c) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihinden önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş veya bölünmüş ve nihai tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı 600 metre kare'den (6500 ayak kare) küçük olan arsalar üzerinde, turizm kullanımı amaçlı gelişmelerin dışında yapılabilecek gelişmeler ile ilgili aşağıdaki (11)'inci fıkranın (a) veya (b) bendleri koşulları uygulanı

(7) (a) Yukarıdaki 10'uncu maddenin (8)'inci fıkrasında belirtilen "**Girne-Karaoğlanoğlu Sanayi Bölgesinde**" küçük ölçekli sanayi kullanımı amaçlı gelişmeler, aşağıdaki 24'üncü maddenin kurallarına uygun olması **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.20/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %60, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak)** aşmaması ve bina çekilişinin parselin yol cephesinde en az **5 metre** olması.

(b) Yukarıdaki 10'uncu maddenin (6)'inci fıkrasında belirtilen "**Açık Yeşil**" bölgelerde ve aşağıdaki 24'üncü maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenecek küçük ölçekli sanayi bölgelerinde küçük ölçekli sanayi kullanımı amaçlı gelişmeler, aşağıdaki 24'üncü maddenin kurallarına uygun olması **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.80/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %40, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak)** aşmaması ve bina çekilişinin parselin yol cephesinde en az **5 metre** olması

koşulları ile yapılabilir.

- (8) (a) Okullar, hastahaneler ve benzeri toplumsal hizmet kullanımını amaçlı gelişmeler ile kamusal hizmet binaları ve yönetim binaları, yukarıdaki maddelerin kurallarına bakılmaksızın, inşaat taban alanı oranı **%20 yi** aşmamak koşulu ile kat yüksekliği ilgili bölge karakterine ve farklı kullanımlara verilen yükseklikler göz önüne alınarak, gereksinime göre Planlama Onayı aşamasında belirlenir. Ancak Koyu Yeşil Bölge ve Menekşe Bölgenin Köylerinde inşaat taban alanı oranı **% 40'a** kadar arttırılabilir.
- (b) Girne Belediyesi Sınırları içerisinde, Karaman köyü yönetsel sınırları içerisinde bulunan Girne Amerikan Üniversitesi yerleşke alanında ve/veya bu Emirname alanı sınırları içerisinde Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenecek yeni Üniversite yerleşke alanlarında ofis, derslik, anfi, konferans salonu, sosyal tesisler vb. üniversite kullanım ihtiyacına yönelik yapılacak gelişmeler,
- (i) İdari Sınırları içerisinde bulunduğu ilgili Belediyeden,
- (ii) Çevre Koruma Dairesinden,
- (iii) Eğitim Kurumlarının bağlı olduğu Bakanlıktan,
- Olumlu görüş alınması, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.50/1'yi, İnşaat Taban Alan Oranı'nın %20'yi, Bina Kat Sayısı'nın 4(dört)'ü, Bina Toplam Yüksekliği'nin 13.70 metreyi (45 ayak) aşmaması koşulları ile yapılabilir.
- (9) **Tampon Gelişme Alanı'nda**, yukarıdaki 10'uncu maddenin (9)'uncu fıkrasında belirtilen yapılabilecek gelişmeler
- (a) Eğimi %18'in altında olan arazi parçaları ve/veya parsellerde **İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'sini, İnşaat Toplam Alanı Oranı 0.20/1'i Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması,**
- (b) Eğimi ortalama olarak %18 ve %28 arası olan ve yeterli yolu bulunan eğimli arazi parçalarında ve/veya parsellerde,
- (i) **İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %10'sini, inşaat toplam alanı 0.10/1'i Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak)'yi aşmaması ve aşağıdaki 29'uncu maddede belirtilen önlemlerin alınması**
- (ii) Parsel alanı 2400 metre kare (25800 ayak kare)'den küçük olan parsellerde, İnşaat Toplam Alanı 240 metre kareyi aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (c) Eğimi ortalama olarak % 28 in üzerinde olan ve mevcut yeterli yolu bulunan eğimli parseller üzerinde, konut amaçlı gelişmeler,
- (i) Elektrik, su, haberleşme, atıksu ve benzeri her türlü altyapının gelişme ile ilgili mal sahibi tarafından, aşağıdaki 20'inci maddede belirtilen kural ve koşullar uygun olarak yapılması,
- (ii) Eğimli arazilerle ilgili aşağıdaki 29'uncu maddede belirtilen kural ve koşullara uyulması ve gerekli önlemlerin alınması,
- (iii) Konut hane sayısının 1(bir)'i aşmaması,
- (iv) Binanın arazinin en az eğimli yerinde konumlandırılması,
- (v) **Parsel toplam alanı 4000 metre kare (43040 - ayak kare) ve üzerinde olması halinde, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %5'sini, İnşaat Toplam Alanı Oranı 0.05/1 'i ve/veya ve/veya**

- İnşaat Toplam Alanı 800 metre kareyi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması,**
- (vi) **Parsel alanı 4000 metre kare (43040 ayak kare)'den küçük olan parsellerde, İnşaat Toplam Alanı 200 metre kareyi aşmaması,**
koşulları ile yapılabilir.
- (d) **Mevcut tasvip olmuş arsalar veya planlama onayı ve yürürlükteki bir başka mevzuat altında izin almış bir projeye uygun olarak parsellenmiş ve aşağıdaki 14'üncü madde uyarınca kamu için yol ve/veya kaldırım ve/veya yeşil alan ve/veya altyapı ve/veya benzeri kamusal alan gereksinimleri için gerekli alan kamuya ayrılmış, altyapıları tamamlanmış ve nihai tasvip belgesi almış arsalar üzerinde olması halinde, 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 koşulları ile yapılabilir.**
- (10) (a) **Sahil Şeridi'nde, yukarıdaki 10'uncu maddenin (10)'uncu fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.05/1, İnşaat Taban Alanı Oranı %5'i, bina kat sayısı 2(iki) yi, bina yüksekliği 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması, gelişme kapsamındaki herhangi bir binanın parselin deniz hududundan ve/veya denizin yükseldiği en üst noktadan en uzak mesafede konumlandırılması ve yukarıdaki 10 maddenin(10) fıkrasının (e) bendi uyarınca görüşüne başvurulmuş ilgili kurumların uygun görmesi ve alınacak önlemlere uyulması koşulu ile yapılabilir.**
- (b) Kısmen veya tamamen 1/25000 Gelişme Kararları haritasında gösterilen Mavi, Kahverengi ve Sarı Bölgelerin Sahil Şeridi olarak belirlenen alanı içinde yer alan ve bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında alınmış izne göre parsellenmiş nihayi tasvip alınmış ve/veya tasvip olmuş arsalar üzerinde, yukarıdaki (a) bendinin genelliğine bakılmaksızın, bütünlüğünü bozmaksızın, yukarıdaki 10'uncu maddenin (10)'uncu fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler, "İnşaat Toplam Alanı Oranı'nın 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, bina kat sayısı 2(iki)'yi, bina toplam yüksekliği 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması ve aşağıdaki (d) bendinde belirtilen koşulların yerine getirilmesi koşulu ile yapılabilir.
- (11) (a) Bu madde amaçları bakımından, Planlama Makamı tarafından uygun ve gerekli görülen konumda ve standartta olan ve uzunluğu, bağlanacağı mevcut yeterli bir kamu yolundan, 500 metreyi aşmayan, kamulaştırma ile ilgili yürürlükteki mevzuata uygun olarak Bakanlar Kurulu tarafından kamulaştırılan ve/veya yürürlükteki ilgili diğer mevzuatlara uygun olarak kamu yolu olarak belirlenen bir yolun, herhangi bir ihtilafının olmaması veya varsa ihtilaflarının giderilmiş olması ve alt yapısının Planlama Makamı tarafından çevredeki gelişmelerin bütünlüğü dikate alınarak belirlenecek bir zamanda yapılması kaydı ile Tapu Dairesi tarafından tapu vaziyet planının kroki olarak işlenmesi koşulu ile yeterli yol olarak işlem görür ve koşullu Planlama Onayı verilebilir.
- (b) Yukarıdaki (a) bendi uyarınca yeterli yol olarak işlem gören tasarımı bir yola bağlı gelişmeye, gelişmenin, Planlama Onayı ve İnşaat İznine

uygun olarak tamamlanması ile birlikte, uzunluğu ve malzemesi ile sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt araçları ve/veya yaya ulaşımını ve erişimini sağlayan, alt yapısı ile tamamlanmış ve Planlama Makamı tarafından tamamlandığı ve yeterli yol haline geldiği hususunda onaylanmadıkça Nihai Tasvip verilmez.

- (c) Tüm bölgelerde, konut kullanımı amaçlı binalarda, en az iki tarafı açık, üstü kapalı balkonların, bina toplam alanının %5'ine kadar olan kısmı inşaat toplam alanından sayılmaz.
- (c) (i) Yukarıdaki 10'uncu maddenin (4)'üncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen Menekşe Bölgesinin Köyiçi Alanları, yukarıdaki (3)'üncü fıkranın (a) bendinde belirtilen Koyu Yeşil Bölgenin Köyiçi Alanları ve yukarıdaki (5)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen Kırmızı Bölgenin Köyiçi alanındaki gelişmelerde, köyiçinin geleneksel dokusunun korunması amacı ve/veya
- (ii) Mevcut durumda geçerli bir izne uygun olarak yapılmış ve nihai tasvip almış mevcut bina ve/veya duvar ve/veya herhangi bir yapıya bağlı olarak yol genişliğinin 6 metreden az olması halinde, Planlama Makamı tarafından, malzemesi ile sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt araçları ve/veya yaya ulaşımını ve erişimini sağlayan, alt yapısı ile tamamlanmış olması koşulu ile böyle bir yol, genişliğinin 6 metreden az olup olmadığına bakılmaksızın, yeterli yol olarak kabul edilebilir.

- (12) (a) Girne Belediyesi sınırları içinde bulunan Karaoğlanoğlu, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karaman, Karakum ve Edremit yerleşim birimlerinin yönetsel sınırlarının içinde kalan **Kahverengi, Açık Yeşil ve Sarı Bölge'lerle** ilgili yukarıdaki (2)'inci ve (6)'ıncı fıkraların kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre

(i) alanı **600 metre kare** (6500 ayak kare)'den küçük olan parseller üzerindeki gelişmeler, **İnşaat Toplam Alanı Oranı'nın 0.60/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %35'i, Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması** koşulu ile yapılır.

(ii) alanı **250 metre kare** (2700 ayak kare)'den küçük olan parseller üzerindeki gelişmeler **İnşaat Toplam Alanı 160 (yüzaltmış) metre kareyi, Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması** koşulu ile yapılabilir.

- (b) Girne Kaymakamlığı sınırları içinde bulunan ve Girne Belediyesi sınırları dışında olan Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe ve Bahçeli yerleşim birimlerinin yönetsel sınırlarının içinde kalan **Kahverengi, Açık Yeşil ve Sarı Bölge'lerle** ilgili yukarıdaki (2)'inci ve (6)'ıncı fıkraların kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **600 metre kare**'den (6500 ayak kare) küçük olan parseller üzerindeki gelişmeler, **İnşaat Toplam Alanı 220 (ikiyüzyirmi) metre kareyi,**

Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.

- (13) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından ön imar 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.
- (b) Parsel toplam alanının % 5'ini aşan alana sahip olan, boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan alanlar, üstü açık olsa bile inşaat toplam alanından sayılırlar. Ancak pergolalar ve aydınlıklar bu kuralın dışındadır.
- (14) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Esas Emirnamede belirtilen **“Mavi Bölge”, “Kahverengi Bölge”, “Koyu Yeşil Bölge”, “Menekşe Bölge”, “Açık Yeşil Bölge”, “Sarı Bölge”, “Kırmızı Bölge”, “Küçük Ölçekli Sanayi Bölgesi”, “Girne - Karaoğlanoğlu Sanayi Bölgesi”, ve “Tampon Gelişme Alanı”** bölgelerin hiçbirinde konut, ticaret, ofis, imalathane vb yaşam ve çalışma mekanı amaçlı gelişmelerde hiçbir bağımsız birim **35 metrekareden** küçük olamaz.

Bölme,
Parselleme ve
Birleştirme

- 13.(1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Ön İmar Sınırları ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgede bulunan ve Emirnameye ekli, **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası**'nda gösterilen **Orman Alanları ve Tarımsal Gelişme Alanlarında**, tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasa'da belirtilmiş hiçbir bölme ve/veya parselleme yapılamaz.
- (b) **Tarımsal Gelişme Alanlarında**, bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, arazinin mülkiyeti, hisse yapısı, verimliliğine ve/veya benzeri diğer hususlara bağlı olarak sulu tarım yapılabilecek araziler veya kuru tarım yapılabilecek araziler ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro yasalarında belirlenen alanlardan daha küçük tarımsal bölme yapılamaz.
- (2) (a) Bu Emirname amaçları bakımından, 8'inci maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** ile çevrelenmiş, **Mavi, Kahverengi, Koyu Yeşil, Menekşe, Açık Yeşil, Sarı, Kırmızı, Girne-Karaoğlanoğlu Sanayi Bölgesinde ve aşağıdaki 24'üncü madde uyarınca belirlenecek Küçük Ölçekli Sanayi Bölgelerinde**, yapı maksatları ve/veya diğer başka yapı dışı nedenlerle, aşağıdaki (b), (c), (d), (e), (f) ve (g) bendlerinde belirtilen kurallara uygun olarak parselleme ve/veya bölme yapılır.
- (b) **Mavi Bölge'de**, 8000 metre kareden daha küçük alanı olan arsalar bölme şeklinde parselleme veya bölme yapılamaz .
- (c) Yukarıdaki (a) bendinde belirtilen **Kahverengi Bölge'de**,
- (i) Turizm kullanımlarına yönelik, gelişmeler ile ilgili **5000 metre kareden daha küçük alanı olan arsalar bölme şeklinde** parselleme veya bölme yapılamaz.
- (ii) Turizm kullanımı dışındaki diğer arazi kullanımlarına yönelik, gelişmeler ile ilgili **600 metre kare** (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalar bölme şeklinde parselleme veya bölme yapılamaz.
- (d) **Koyu Yeşil ve Menekşe Bölgeler'de**,

- (i) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** taralı olarak gösterilen **Köyüçi Alanlarında, 280 metre kare** (3000 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.
- (ii) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** taralı olarak gösterilen alanların dışındaki alanlarda, **600 metre kare** (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.
- (e) **Açık Yeşil Bölge ve Sarı Bölgeler'de,**
 - (i) Turizm kullanımlarına yönelik, gelişmeler ile ilgili **3000 metreden daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde** parselleme veya bölme yapılamaz.
 - (ii) Turizm kullanımı dışındaki diğer arazi kullanımlarına yönelik, gelişmeler ile ilgili **600 metre kare** (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.
- (f) **"Girne-Karaoğlanoğlu Sanayi Bölgesin'de,** (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.
- (g) Yukarıdaki (a) bendinde belirtilen **Kırmızı Bölge'nin,**
 - (i) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve **"A Bölgesi"** olarak anılan alanlarında, 2650 metre kare (2 dönüm)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.
 - (ii) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** taralı olarak gösterilen ve **"B Bölgesi"** olarak anılan köyüçi alanlarında, **280 metre kare** (3000 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.
 - (iii) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve **"C Bölgesi "** olarak anılan alanlarında, **600 metre kare** (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.
- (3) (a) Ön İmar Sınırları içerisindeki parseller birleştirilebilir ve birleştirmeden sonra oluşacak yeni parselde yapılacak gelişmelerde, birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.
 - (b) **Ön İmar Sınırları** ile **Planlama Alanı Sınırı** arasında kalan bölge içerisindeki parseller ile yukarıdaki Ön İmar Sınırları içerisindeki parsellerin birleştirilmesi durumunda yapılacak gelişmelerde, birleştirmeden sonra oluşacak yeni parselin Ön İmar Sınırı içinde kalan kısmının alanı esas alınır.
 - (c) **Ön İmar Sınırları** ile **Planlama Alanı Sınırı** arasında kalan bölgede bulunan parseller birleştirilebilir ve oluşacak yeni arazi ve/veya parselde yukarıdaki 9'uncu maddede belirtilen gelişmeler yapılabilir.
- (4) Parsellemelerde, aşağıdaki 14'üncü maddede belirtilen kurallar çerçevesinde kamunun kullanımına yönelik alanlar ayrılır.

14. (1) Parselleme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, niteliği, yakın çevresi ile ilişkisi ve bütünlüğü dikkate alınarak,
- (a) Elektrik , haberleşme için trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya
- (b) Komşu parsellere ve/veya kamusal alanlara ve/veya sahil şeridine ve/veya benzeri alanlara araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlantısı ve/veya otopark amaçları ile gerekli alanın ve/veya
- (c) Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak ve/veya bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan ihtiyacını için ve/veya ayırıcı yeşil bant oluşturmak ve/veya mevcut yeşil alanlarla bir bütünlük oluşturmak ve benzeri amaçlara yönelik parsel alanının %10'unun (yüzde on) yeşil alan olarak, kamuya devredilmek üzere ayrılması esastır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar çıktıktan sonra, kalan parsel alanının
- (a) 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (b) 6000 metre kareden az olduğu durumlarda, sadece dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (c) Yukarıdaki (a) ve (b) bendlerine bakılmaksızın, parsel içerisinde ilk konut, telleme/taş duvar yapımına yönelik gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz. Ancak Parsel içerisine yapılacak 2 (iki)inci ve/veya daha fazla konuta ve/veya diğer kullanımlara yönelik gelişmelerde yukarıdaki (a) ve (b) bendleri kuralları uygulanır
- (3) Devletin merkezi veya yerel yönetim kurumları tarafından yapılacak yeni inşaatlarda, dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi için gerektirmedikçe, yukarıdaki (a) bendinin (iii)'üncü paragrafında belirtilen yeşil alan alınmaz.
- (4) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen kamusal alanların, nihayi tasvip almış arsadan alınması halinde, inşaat toplam alanı hesaplanırken, söz konusu alan ayrılmazdan önceki koçan alanı üzerinden hesaplanır.
- (5) Yeni inşaat amaçlı gelişmelerde, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların toplamının parsel alanının %10'unu aştığı durumlarda İnşaat taban alanı ve İnşaat toplam alanı, parsel alanının %90 (yüzde doksan)'ı kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat alanı verilir.
- (6) (a) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, esas Emirnamenin yürürlüğe girdiği 31 Ocak 2007 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve ruhsata uygun olarak yerinde tamamlanmış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelere yönelik parselleme, bölme amaçlı gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğerde bir alan ayrılabilirdiği durumlarda,

- yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.
- (b) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, esas Emirnamenin yürürlüğe girdiği 31 Ocak 2007 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve başlamamış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelerde, metre karesini ve/veya kapasitesini arttırmayan nitelikte olan proje kapsamındaki binaların mimarisinde ve/veya tipinde değişikliği kapsayan proje tadilatını içeren gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğer bir alan ayrılabilirdiği durumlarda, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.
- (c) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 31 Ocak 2007 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve başlamamış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelerde, Emirname kurallarını uygun olarak metre karesini ve/veya kapasitesini ve/veya konut hane sayısını ve/veya işyeri birim sayısını arttıracak nitelikte olan proje kapsamındaki binaları mimarisinde ve/veya tipinde değişikliği kapsayan proje tadilatını ve/veya ilaveye yönelik gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğer bir alan ayrılabilirdiği durumlarda, aşağıdaki (d) bendi koşullarını yerine getirmek koşulu ile yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.
- (d) Yukarıdaki (c) bendlerinde belirtildiği gibi kamuya ayrılması gereken % 10 oranındaki yeşil alanı 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.

- 15.(1) Bu Emirnamenin amaç ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, bölgelerin her birinin ölçeğine, özelliğine uygun yerleşim düzeni ve binaların yapılabilmesinin sağlanabilmesi ve binaların birbirinin ışık, havadan yararlanma olanaklarını 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 inşaatla yönelik gelişmeler, aşağıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen ilke ve esasları dikkate alınmak koşulu ile yapılır.

- (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 güzergahlarını, yaya akslarını ve kaldırımlarını, tasarlanan akslarını, sınırlarını,
 - (c) Arsa büyüklüğünün ve ebatlarının çeşitlendirilmesi,
 - (d) Binaların, kendine özgün bina katsayısı, bina yüksekliği, bina formunu birlikte bir bütünlük 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,
- (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 camlı cephelerde 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 yapılacaktır.

Bakım,
Onarım ve
Tadilatla
ilgili kural
ve koşullar

- 16.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen “**Koyu Yeşil Bölge**”nin ve “**Menekşe Bölge**”nin taralı köyü alanları ile Kırmızı Bölge'nin taralı olarak gösterilen ve “**B Bölgesi**” olarak anılan köyü alanı hariç diğer tüm bölgelerdeki mevcut tüm binalarda her türlü bakım ve onarım yapılır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen ve 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen “**Koyu Yeşil Bölge**”nin ve “**Menekşe Bölge**”nin taralı köyü alanları ile Kırmızı Bölge'nin taralı olarak gösterilen ve “**B Bölgesi**” olarak anılan köyü alanında bakım, onarım ve tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı binanın özgün mimarisi, eleman ve malzemesi ve benzeri diğer başka hususlarla ilgili koşullara uyulmasını isteyebilir.

Binayı
Birden Fazla
Bağımsız
Birime Bölme
Ve Kullanım
Değişikliğine
Yönelik Tadilat
İle İlgili Kural
Ve Koşullar

- 17.(1) Herhangi bir konutun bölünerek birden fazla konuta dönüştürülmesine yönelik tadilat ile ilgili gelişmenin yapılıp yapılmayacağına,
 - (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,
 - (a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği;
 - (b) Konut dışı kullanım değişikliği amacı ile bölme ve tadilat ile ilgili gelişmelerde, ilgili kullanıma olan gereksinim;

- (c) Gürültü, kirlilik;
- (d) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi;
- (e) Otopark alanları ve

- (3) 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen “**Koyu Yeşil Bölge**”nin ve “**Menekşe Bölge**”nin taralı köyiçi alanları ile Kırmızı Bölge’nin taralı olarak gösterilen ve “**B Bölgesi**” olarak anılan 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 Ekleme

- 18.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen “**Koyu Yeşil Bölge**”nin ve “**Menekşe Bölge**”nin taralı köyiçi alanları ile Kırmızı Bölge’nin taralı olarak gösterilen ve “**B Bölgesi**” olarak anılan köyiçi alanı hariç, diğer tüm bölgelerde, mevcut bir binaya, bölgelerin her biri için yukarıdaki 12’inci 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 yapılır.
- (2) Yukarıdaki (1)’inci fıkrada belirtilen 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen “**Koyu Yeşil Bölge**”nin ve “**Menekşe Bölge**”nin taralı köyiçi alanları ile Kırmızı Bölge’nin taralı olarak gösterilen ve “**B Bölgesi**” olarak anılan köyiçi alanında kat eklemesi, binanın mimari özelliği, özgün mimari planı, özgün mimari görünüşü, cephe özellikleri dikkate alınarak yapılır.

Yıkım

60/1994
13/2001

- 19.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen “**Koyu Yeşil Bölge**”nin ve “**Menekşe Bölge**”nin taralı köyiçi alanları ile Kırmızı Bölge’nin taralı olarak gösterilen ve “**B Bölgesi**” olarak anılan köyiçi alanı **dışındaki diğer bölgelerde**, belirlenmiş olup olmadığına bakılmaksızın, Eski Eserler Yasası uyarınca Eski Eser olan binalar ve/veya kalıntılar dışındaki mevcut herhangi bir bina, Planlama Makamı’na bildirmek koşuluyla yıkılır. Ancak yıkımın yapılacağı parselde, çevresinde kirlilik ve tehlike meydana gelmemesi için Planlama Makamı tarafından belirlenecek önlemler alınır.
- (2) 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen “**Koyu Yeşil Bölge**”nin ve “**Menekşe Bölge**”nin taralı köyiçi alanları ile Kırmızı Bölge’nin taralı olarak gösterilen ve “**B Bölgesi**” olarak anılan köyiçi alanında mevcut herhangi bir binanın yıkılıp yıkılamayacağına, Planlama Makamı’nca binanın doku bütünlüğü, yapısal durumu, mimari özellikleri ve kültürel değeri dikkate alınarak karar verilir.

Yol ve
Altyapı ile
ilgili Kural
ve Koşullar

- 20.(1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde aşağıdaki (2) ve (3)’üncü fıkralarda belirten kural ve koşullara uygun olarak, her türlü altyapı, ulaşım ve yol yapımı yapılır.
- (b) Planlama Makamı aşağıdaki maddelerde belirtilen altyapı ile ilgili kural ve koşulların belirlenmesi aşamasında bu koşulları belirlerken Çevre Dairesi ve/veya Su İşleri Dairesi ve/veya ilgili Belediye ve/veya

ilgili Kaymakamlık ve/veya ilgili diğer kuruluşlardan ihtiyaç duyulduğu hallerde 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 ihtiyaç duyulduğu hallerde görüş alabilir.

- (2) Bu Emirname amaçları bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yukarıdaki 10'uncu 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 10'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 Dairesinin belirleyeceği mümkün olan en pratik bir şekilde bölgeden uzaklaştırılması ve Çevre Dairesinin belirleyeceği yöntemle bertaraf edilmesi, koşulları ile yapılabilir.

Otopark

RG Sayı:36
01.03.2010
EK III
AE:127

RG Sayı:88
23.05.2013
EK III
AE:277

- 21.(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 çözümlenmesi 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>	
140 metre kareye kadar her konut için;	1 otopark
140 - 280metre kare arası kadar her konut için;	2 otopark
280-... metre kare üzerindeki her konut için;	3 otopark

<u>Kullanım Türü</u>	<u>Otopark Miktarı</u>
<u>Ticaret</u>	
Her 50 metre kare ticaret alanı için;	1 otopark
Her 100 metre kare yardımcı depo alanı için;	1 otopark
<u>Ofis</u>	
Zemin Kat Her 50 metre kare ofis için;	1 otopark
Diğer Katlar Her 35 metre kare ofis için	1 otopark
<u>Eğlence, Lokanta, Bar, Disko, vb.</u>	
Her 15 metre kare'ye	1 otopark
<u>Sinema, Tiyatro, vb.</u>	
Her 15 seyirciye;	1 otopark
<u>Spor Salonu, vb.</u>	
Her 15 seyirciye	1 otopark
<u>Turizm</u>	
Otel 5 yıldızlılar için oda sayısının %75'i ve/veya 4 oda için	3 otopark
Diğer tür oteller için Oda sayısının % 50 si ve/veya 2 odaya	1 otopark
Tatil Köyü Birinci sınıf tatil köyleri için Oda sayısının % 75 ve/veya 4 oda için	1 otopark
İkinci sınıf tatil köyleri için Oda sayısının % 50 si ve/veya 2 oda için	1 otopark
Turistik Bangalov Her Bangalov için	1 otopark
Apart Otel Konutlarda uygulanan standartlar uygulanır	
Karma Turizm Konaklama Tesisi Her türü için istenen standart uygulanır	
<u>Eğitim</u>	
İlkokul Her 1 dersliğe;	2 otopark
Orta Dereceli Okul Her 1 dersliğe;	3 otopark
Yüksek Okul Her 1 dersliğe;	5 otopark
Yurt Her 4 yatağa;	1 otopark
<u>Sağlık</u>	
Hastane ve yataklı klinikler için, Her 35 metre kareye;	1 otopark
<u>Sanayi</u>	
Kirli olmayan küçük ölçekli atelyeler ve küçük ölçekli sanayi Her 35 metre kareye;	2 otopark
<u>İbadet Yerleri</u>	
Her 10 kişiye;	1 otopark

<u>Kullanım Türü</u>	<u>Otopark Miktarı</u>
<u>Kütüphane</u>	
Her 10 koltuk için;	1 otopark

- (4) Yukarıdaki (1) ve (2)'nci fıkraların genelliğine bakılmaksızın taksi, otobüs yazıhanesi, oto galeri ve araçlarla ilgili benzeri türde hizmet ticareti kullanımı ile ilgili gelişmelerde, Planlama Makamının uygun görüldüğü şekilde ve en az kayıtlı araç sayısı kadar otopark yeri ayrılır.
- (5) Stadyum, spor salonu veya iki veya daha çok spor dalı için kullanılacak sahalarla ilgili gerekli otopark alanı, daha çok sayıda seyirci çekecek olan spor dalına göre hesaplanır. Toplam otopark yerinin 1/4'i (dörte biri) büyük arabaların park etmesine ayrılır.
- (6) (a) Turizm kullanımı amaçlı gelişmelerle ilgili gerekli otopark alanı, tesisin yıldızı, yatak sayısı ve/veya oda sayısı, trafik yaratabilecek yan kullanım alanları ve gelişmenin yapılacağı parsellerin konumu, yollarla ilişkisi ve benzeri diğer hususlar dikkate alınarak, hesaplanarak ayrılır.
(b) Otellerde, lokanta, bar, kafeterya ve benzeri konaklama tesisinin 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 kurula göre otopark alanı ayrılır.
- (7) Yukarıda (3)'üncü fıkrada belirtilen standartların altında olan birimlerde, her birim için bir otopark yeri ayrılır.
- (8) Konut amaçlı gelişmelerin zemin katında yapılacak kapalı otoparkların, 2 arabaya kadar otopark alanının %50'si inşaat toplam alanından sayılmaz. Ancak bu kural 3 ve daha fazla araba için arttırılarak kullanılamaz.
- (10) Kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde, kullanım değişikliğinden dolayı yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen otopark miktarının artması durumunda aradaki farkın karşılanması koşuldur.
- (9) Müstakil konut, ikiz veya sıra ev şeklindeki konut amaçlı gelişmelerde, her konut için yapılacak kapalı otoparkın 20 metre karesi inşaat toplam alanından sayılmaz.
- (11) Planlama Makamı Planlama Onayı aşamasında konu gelişmelerden ne türde (kapalı garaj, yeraltı otopark ve benzeri) otopark isteneceğine dair kural ve koşullar koyabilir.
- (12) (a) Ayrılacak otopark alanları, Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullara uygun olarak giriş, çıkış ve trafiği engellemeyecek şekilde düzenlenir ve çevresinde düzenleme yapılır.
(b) Giriş çıkışlar ve dolaşım alanları dahil araba başına ayrılacak otopark alanı 20 metre kareden az olamaz.
(c) Büyük araçlar ve özürülere ait araçlar için otopark yerinin yer ve alanı, Planlama Makamınca belirlenir.
(d) Bu Emirname amaçları bakımından, "Büyük Araç", otobüs, kamyon ve benzeri motorlu veya motorsuz başka herhangi bir aracı anlatır
- (13) Bu madde kuralları uyarınca binanın bir kısmı olarak yapılan otoparklar bağımsız olarak, otopark amacı dışında kullanılamaz, devredilemez.

- (14) Yukarıdaki fıkraların kurallarına uygun olarak, ticaret kullanımına yönelik alanlarda her türlü gelişmeyle veya konut alanlarında mevcut herhangi bir binanın üzerine gelecek gelişmeyle ilgili gerekli otoparkın ayrılmadığı durumlarda ayrılmayan her otopark alanı için, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası uyarınca otopark harcı alınır.
- (15) Yukarıdaki fıkraların kurallarını bozmaksızın, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen “**Koyu Yeşil Bölge**”nin ve “**Menekşe Bölge**”nin taralı köyiçi alanları ile Kırmızı Bölge'nin taralı olarak gösterilen ve “**B Bölgesi**” olarak anılan köyiçi alanında, yukarıdaki (3)'üncü fıkrada belirtilen, **konut kullanımı dışındaki diğer kullanımlarda** otopark standartlarının **%50'si** istenir.

Siteler ve Toplu Gelişmelerle ilgili kural ve Koşullar

22. Konut veya turizm amaçlı site ve/veya toplu gelişmelerde, gelişmeye konu taşınmaz malın bulunduğu alanın topoğrafyası, 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, altyapı ve yeşil alan ve benzeri kamu kullanımları ile bütünlüğü ve gelişme ile ilgili projenin işlevsel, estetik bütünlüğü dikkate alınarak, bu Emirname'nin 14'üncü maddesi uyarınca gerekli yol ve/veya yeşil alan ve/veya trafo ve benzeri altyapı ve benzeri diğer kamu kullanım alanları ayrılarak, bu Emirname'nin 15'inci maddesinde belirtilen kurallara göre kentsel tasarım ilkelerine uygun olarak hazırlanacak projeler çerçevesinde yapılabilir. Konut amaçlı sitelerde kamu kullanım alanları siteler yarasındaki kurallara göre uygulanır.

Yurt Amaçlı Gelişmelerde Uygulanacak Kural ve Koşullar

23. (1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından yukarıdaki 12'inci maddede ve 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları haritasında gösterilen alanlarda yapılabilecek yurt amaçlı gelişmeler bu emirnamenin 2'inci maddesinde belirtilen “yurt” tanımına uygun olarak yapılabilir.
- (3) Yurt kullanımlarında, yukarıdaki 21'inci maddede belirlenmiş gerekli sayıda otopark alanının ayrılması esastır.

RG Sayı:67
26 .05. 2016
EK III
A.E 340

Küçük Ölçekli Sanayi Kullanımı Amaçlı Gelişmelerde Uygulanacak Kural ve Koşullar

24. (1) Bu Emirnameye ekli 1/25 000 ölçekli Gelişme Kararı Haritasında gösterilen “**Girne- Karaoğlanoğlu Sanayi Bölgesi**”inde” ve veya aşağıdaki (2)'inci fıkra uyarınca belirlenecek Küçük Sanayi Bölgelerinde ve bu bölgeler dışında , küçük ölçekli sanayiye yönelik gelişmelerin yapılabileceği “**Açık Yeşil**” bölgelerde, küçük ölçekli sanayiye yönelik gelişmeler, yukarıdaki, 12'inci maddenin (7)'inci fıkrasının kurallarına uygun olması koşulu ile yapılır.
- (2) (a) Bakanlar Kurulu, “**Planlama Alanı Sınırı**” içerisinde dağınık bir biçimde yer alan veya “**Ön İmar Sınırı**” içinde tek tek ve dağınık olarak yapılabilecek küçük ölçekli sanayi kullanımı amaçlı gelişmelerin, toplu olarak düzenlenmiş alanlarda yapılmasını sağlamak amacı ile, Ön İmar Sınırı içindeki , “**Açık Yeşil Bölgelerde**” ve/veya yukarıdaki 10'uncu maddenin (7)'inci fıkrasının genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, “**Sarı Bölgeler**” de bir veya birden fazla alanı Küçük Ölçekli Sanayi bölgesi olarak belirleyebilir.

- (b) Yukarıdaki (a) bende belirtilenen, küçük ölçekli sanayi bölgesi, parsel büyüklüğü 700 metre kare (7500 ayak kare)'den daha büyük olmayacak,
- (c) Bu bölgede, 10'uncu maddenin (8)'inci fıkrasında belirtilen gelişmeler, yukarıdaki 12'inci maddenin (7)'inci fıkrası kurallarına uygun olarak yapılabilir.

III. KISIM

Çevresel ve Kültürel Değere Sahip Alanlarda Uyulacak Kural ve Koşullar

Akifer ile
İlgili
Kural ve
Koşullar

25. Bu Emirname'nin 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Akifer Alanında, akiferi kirletecek veya bozacak hiçbir faaliyet yapılamaz, kirliliğe neden olacak hiçbir tarımsal amaçlı malzeme kullanılamaz. Yeraltı sularının korunması ve kirlenmesinin önlenmesi için, bu Emirname'de belirlenmiş yapılabilecek gelişmeler, Jeoloji ve Maden Dairesi ve Çevre Dairesi'nin belirleyeceği görüş ve öneriler çerçevesinde gerekli önlemler alınması koşulu ile yapılır.

Eski Eser
Alanlarında
Yapılacak
gelişmelerle
İlgili kural ve
koşullar

26. Listelenmiş ve listelenmemiş olup olmadığına bakılmaksızın, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası** ve 7'inci maddenin (1)'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 bunların korunma sınırı içerisindeki parseller üzerindeki gelişmeler, Eski Eserler Yasası uyarınca belirlenecek kural ve koşullara göre yapılır.

60/ 1994
13/2001

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

- 27.(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 Haritasında** 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 yapılır.
- (2) Sulak alanlara çevresindeki 100 metreden daha yakın mesafedeki alan ve parseller içerisine hayvan barınağı, hayvancılık tesisi dışındaki tarımsal gelişme yapılabilir . Ancak kirliliğe neden olacak hiçbir tarımsal amaçlı malzeme kullanılamaz. Sulak alanların kirlenmesinin önlenmesi için, bu Emirname'de belirlenmiş yapılabilecek gelişmeler, Çevre Dairesi'nin belirleyeceği görüş ve öneriler çerçevesinde gerekli önlemler alınması koşulu ile yapılır.
- (3) (a) Ön İmar Sınır içinde olup olmadığına bakılmaksızın Plan Alanı Sınırı İçinde bulunan ve 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen ve Tapu haritalarında işaretlenen dereler ve dere

21/ 1997
36/ 2001
24/ 2004

- yataklarının korunması esastır. Bu alanlarda parselleme ile yapı ve inşaata yönelik gelişme yapılamaz,
- (b) Ön İmar Sınırı içerisinde, bulunan ve 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen ancak Tapu haritalarında koruma alanları işaretlenmemiş olan derelerin çevresindeki parseller üzerinde, Planlama Makamının, parselin konumunu, çevresindeki yapılaşmanın durumunu, dere yatağı ile ilişkisini, dere yatağının ve vadisinin yapısını ve topoğrafyasını dikkate alarak belirleyeceği, dere yatağında suyun akışının engellenmesini ve/veya herhangi bir taşkın durumunda çevresindeki alanların etkilenmesini önleyecek önlemlerin alınması, gerekli düzenlemelerin yapılması ve yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca belirlenecek koşullara uyulması koşulu ile yukarıdaki 10'uncu maddede belirtilen gelişmeler yapılır.

Orman Alanları ve Ağaçların Korunması ile ilgili Kural ve Koşullar

- 28.(1) Orman alanlarındaki gelişmeler Orman Amenajman planlarına uygun olarak Orman Dairesinin belirleyeceği esaslara göre yapılabilir.
- (2) Özel Mülk olup bu Emirname'de aksine kural bulunup bulunmadığına bakılmaksızın hatalı olarak orman kapsamına alınan parseller hudut oldukları en yakın imar izni olan bölgenin imar kural ve koşullarına tabi olurla

Eğimli Araziler ile ilgili Kural ve Koşullar

- 29.(1) Kısmen veya tamamen eğimli parseller üzerindeki gelişmelerde, inşaat aşaması ve sonrasında olası toprak kaymasını, erozyonu ve/veya eğimin stabilizasyonu ve manzaranın bozulmasının önlenmesi veya eğimin değiştirilmesinden dolayı çevrenin ve doğal ortamın bozulmasını önleyecek, uygun drenajı sağlayacak önlemler alınması zorunludur .
- (2) Tepelikler bitkilendirilecek, bahçeler ihtiyaç duyulduğu durumlarda teraslandırılacak ve erozyonu önlemek için inşaat tamamlandıktan sonra toprak zemin bitkilendirilecektir.
- (3) Teraslamalar, istinat duvarlarının yüksekliği 2.5 metre'yi aşacak şekilde yapılamaz.

IV. KISIM

Çeşitli Kurallar

İskele ile ilgili Kural ve Koşullar

30. Bu Emirname kapsamındaki Sarı, Kahverengi ve Mavi bölgelerde iskeleler, bir tesisin parçası olarak iskeleler, denizdeki dalga hareketlerini ve/veya akıntıları, engellemeyecek, deniz yaşamını, ekolojisini etkilemeyecek şekilde, Planlama Makamının Çevre Dairesi ve/veya deniz bilimleri ile ilgili kuruluşlardan ve/veya bilirkişilerden alacağı görüşleri çerçevesinde gerekli önlemlerin alınması koşullu ile yapılır.

Madencilik ve Taş Ocakları ile ilgili Kural ve Koşullar

- 31.(1) Bu Emirname'nin amacı gereği, bu Emirname ile belirlenmiş olan alanlar içerisinde madencilığe ve/veya taş ocaklarına yönelik gelişme yapılamaz.
- (2) (a) Mevcut işletmelerin izinleri, Jeoloji ve Maden Dairesi'nin belirleyeceği önlemlerin alınması ve/veya koşullara uyulması koşulu ile uzatılabilir.

- (b) Ancak, Planlama Makamı, Jeoloji ve Maden Dairesi ve ilgili diğer kurumların gerekli görmesi durumunda, bu işletme izinleri, Planlama Makamı ve/veya ilgili kurum tarafından gerekleri yerine getirilerek iptal edilebilir.

Tekneçik Elektrik Santrali Koruma alanında uygulanacak kural ve koşullar

32. 1/25000 Ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen Tekneçik Elektrik Santrali Koruma alanında bulunan parseller üzerindeki yukarıdaki 10'uncu maddesinin (2)'inci fıkrasında belirtilen yapılabilecek gelişmeler, Kıbrıs Türk Elektrik Kurumunun uygun görmesi halinde, belirleyeceği koşullara uyulması koşulu ile yapılabilir.

Ön İmar Sınırı Dışındaki Bölgede Mevcut Arsalar ile ilgili Kural ve Koşullar

33. Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihinden önce Ön İmar Sınırları dışında kalan ve herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış arsalar ve aşağıdaki 42'inci, 43'üncü ve 44'üncü maddeler uyarınca Planlama Onayı ve izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerine, yapılacak gelişmeler Girne İkinci Bölge Geçici Geçiş Süreci Emirnamesi'nden önceki gelişme kurallarına tabidir.

Ön İmar Sınırı Dışındaki Bölgede Mevcut Binalar ile ilgili Kural ve Koşullar

34. Yukarıdaki 8'inci maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "Ön İmar Sınırı" dışındaki alanlarda bulunan ve bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce izin alınmış ve/veya ilgili makama izin için müracaat edilmiş bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş ve/veya inşa edilecek olan binalarda ve aşağıdaki 42'inci, 43'üncü ve 44'üncü maddeler uyarınca Planlama Onayı ve izni alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalarda, Girne 2'inci Bölge Geçici Geçiş Süreci Emirnamesi'nden önceki gelişme kurallarına tabidir.

Diğer Gelişmeler ve Arazi Kullanımları ile ilgili Kural ve Koşullar

35. 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 ve ilkeleri doğrultusunda ve bu Emirname'nin genelliğini etkilemeksizin Planlama Makamı tarafından her başvurunun kendi konumu ve durumu çerçevesinde sonuçlandırılır.

Reklamlar ile ilgili Kural ve Koşullar

36. Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, reklamların ve tabellaların, yer alacağı yol ve/veya parsel ve/veya binanın cephesi ve/veya binanın konumu dikkate alınarak çevreyi rahatsız etmeyecek, trafiği, görüşü ve görünüşü engellemeyecek, yer alacağı binanın özellik ve mimari elemanlarını kapamayacak şekilde, Planlama Makamı tarafından, Planlama Onayı aşamasında belirlenecek malzeme, ebat, biçim ve benzeri hususlarla ilgili özel koşullara göre düzenlenir ve yapılır.

Kazı ve Dolgu ile ilgili Kural ve Koşullar

37. Planlama Alanı içerisinde, hertürlü kazı ve dolguya yönelik gelişme, proje ihtilaçlarına göre yetkili makamın vereceği izin doğrultusunda gerçekleşecektir.

Geçit Hakları ile Gelişme

- 38.(1) Bu Emirnamenin amaçları ve ilkeleri bakımından, herhangi bir kamu yoluna bağlantısı bulunmayan ve Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında geçit hakkına sahip olan parseller üzerinde inşaata yönelik gelişmelerde, ambulans, itifaiye, polis aracı ve benzeri her

Fasıl 224
3/ 1960
7/ 1978

RG Sayı:36
01.03.2010
EK III
AE:127

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 ve
 - (a) (i) uzunluğu 100 metreden fazla olan ve/veya
 - (ii) Genişliği 4 metreden daha dar olan ve/veya
 - (iii) 90 derece ve daha az köşe dönüşleri olan geçit hakkına sahip parseller üzerinde tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz
 - (b) (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 tadilat yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (3) Yukardaki (2)'inci fıkraya genelliğine bakılmaksızın ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emimamenin 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 fıkraya genelliğine bakılmaksızın ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirname uyarınca tanınmış kazanılmış haklarda dikkate alındığında yapılaşması %70 ve üzerinde bir oranda geçit hakları ile tamamlanmış alanlarda, geçit hakları ile yapılaşmış parsellerin arasında kalmış parseller üzerinde , (2)'inci fıkarda belirtilen koşullar aranmaksızın, parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımın sağlanmasına yönelik olarak planlama makamı tarafından belirlenecek koşullarla, tek haneli konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.

Yardımcı Alanlar Ve Binalar ile ilgili Kural ve Koşullar

RG Sayı:88
23.05.2013
EK III
AE:277

39. 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 3.1m (10 ayak) yükseklikte yapılabilir. Ancak esas binanın 500 metrekareden küçük olması halinde yardımcı binalar 50 metrekare yapılabilir. Kamu yolu hududunda yardımcı bina yapılamaz.

Bodrum ile ilgili Kural ve Koşullar

RG Sayı:36
01.03.2010
EK III
AE:127

40. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerdeki bodrumlar, köyiçleri dışındaki alanlarda, cephe aldığı kamu yolundan 1.20 metre çekiliş yapmak koşulu ile parselin geriye kalan kısmına yapılabilir. Bodrum katları sıfır kodu üzerinde 1.20 metreye kadar yükselir.
- (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 hizasından ve/veya Planlama Makamı'nın koyacağı koşullar çerçevesinde yapılabilir.

Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Uygulacak Kural ve Koşullar

55/89

41.(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.

R.G
22 Aralık 1997
EK III
A.E 145
Sayı 872

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

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

22 Aralık 1997
EK III
A.E 145
Sayı 872

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

21/ 1997
36/ 2001
24/ 2004

- (2) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamında 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.

Kazanılmış Haklar

RG Sayı:213
30.11.2007
EK III
AE:846

42.(1) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, İmar Yasası'nın 16.,maddesinde belirtilen ve gelişme olarak tanımlanan her türlü faaliyet

Planlama Onayı'na bağlıdır. Planlama Onayı alınmadan hiçbir taşınmaz mal geliştirilemez. Ancak ,

- (a) Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği 16 Kasım 2006 tarihinden önce herhangi bir şekilde bir başka Yasaya veya Tüzüğe göre izin alınmış, Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği 16 Kasım 2006 tarihine kadar yenilenmiş ve başlamamış
 - (i) Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği 16 Kasım 2006 tarihinden sonraki 2 aylık süre içerisinde Planlama Makamına, Planlama Onayı almak üzere başvurulmuş gelişmeler ,
 - (ii) Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği 16 Kasım 2006 girdiği tarihinden sonraki 2 aylık süre içerisinde Planlama Makamına, Planlama Onayı almak üzere başvurulmamış ancak bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 6 aylık süre içerisinde Planlama Makamına, Planlama Onayı almak üzere başvurulmuş gelişmeler engellenmez.
 - (b) Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği 16 Kasım 2006 tarihinden önce herhangi bir şekilde bir başka Yasaya veya Tüzüğe göre izin alınmış, başlamış ve
 - (i) Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği 16 Kasım 2006 girdiği tarihinden sonraki 2 aylık süre içerisinde Planlama Makamına Planlama Onayı almak üzere başvurusu yapılmış ve mevcut izni uygun olarak başlamış ve devam eden gelişmeler
 - (ii) Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği 16 Kasım 2006 girdiği tarihinden sonraki 2 aylık süre içerisinde Planlama Makamına Planlama Onayı almak üzere başvurusu yapılmamış ancak, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 6 aylık süre içerisinde Planlama Makamına, Planlama Onayı almak üzere başvurulmuş gelişmeler engellenemez.
- (2) 16 Kasım 2006 tarihinde yürürlüğe giren Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'ne uygun olarak Planlama Onayı almış ve;
 - (a) Bu Planlama Onayına bağlı olarak bir başka Yasa veya Tüzük altında izni alınmış olup bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihte başlamamış veya,
 - (b) Bu Planlama Onayına bağlı olarak bir başka Yasa veya Tüzük altında izni alınmış olup , bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihte hali hazırda başlamış gelişmelerle engellenemez.
- (3) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce
 - (a) Geçerli bir Planlama Onayına bağlı olarak, herhangi bir Yasa veya Tüzük altında izin almak için yetkili makamlara yapılan ve işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş başvurular ve
 - (b) Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi altında Planlama Onayı almak için Planlama Makamına yapılan ve işlemleri sonuçlandırılıp Planlama Onayı verilmemiş başvurular.
- Bu Emirname nedeniyle başvuru sahibinin bu Emirnameden önceki herhangi bir hakkına hanel gelmemesi koşulu ile bu Emirname kural ve koşullarına tabidir.

Girne 2'inci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesinde n Önce Yetkili Makama Yapılmış ve İşlemleri Sonuçlandırılmış Başvurularla İlgili Kural ve Koşullar

43. (1) Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirname'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir yasa altında izin almak üzere yetkili makama yapılan ve Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihte henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş olan,
- (a) Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabii olmayan tüm gelişmeler ile ilgili başvurulara ve
- (b) Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabii gelişmeler ile ilgili başvurulara
- aşağıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen kurallara uygun olması koşulu ile bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, Planlama Onayı verilir.
- (2) (a) Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabii olmayan tüm gelişmeler ile ilgili başvurulara, yürürlükteki tüm diğer yasalara uygunluğun sağlanması koşulu ile
- (b) Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabii gelişmeler ile ilgili başvurulara,
- (i) "ÇED Önemsiz" veya "Çevresel Etkileri Önemsiz" veya "ÇED olumlu" görüşü olması,
- (ii) Şehir Planlama Dairesi'nin olumlu görüşü olması ve
- (iii) Şehir Planlama Dairesi tarafından belirlenen ve/veya ÇED raporunda belirtilen önlemlerin alınması ve koşulların yerine getirilmesi ve yürürlükteki tüm diğer yasalara uygunluğun sağlanması koşulu ile
- bu Emirnamenin kurallarına uygun olup olmadığına bakılmaksızın bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yetkili makama yapılan başvuru kapsamında Planlama Onayı verilebilir.

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

Bu Emirnameye Tabii Vize Almış gelişmeler ile ilgili Bir Defaya Mahsus Uygulanacak Esaslar

- 44.(1) Yukardaki 42'inci maddenin genelliğini ve bütünlüğünü bozmaksızın, **Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin** yürürlüğe girdiği 16 Kasım 2006 tarihinden önce Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Mimarlar Odası ve İnşaat Mühendisleri Odası Ortak Vize Bürosu tarafından vizenilmiş olan ve Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabii olan tüm gelişmeler ile ilgili Planlama Makamına yapılan başvurulara,
- (a) Yeterli yolun olması ,
- (b) Başvuru ile ilgili olduğu ve/veya etkilendiği durumda, yukardaki II'inci Kısımdaki 20'inci ve/veya 21'inci maddelerin, III'üncü Kısımdaki 25'inci , 26'ıncı, 27'inci, 28'inci maddelerin, ve IV'üncü Kısımdaki 32'inci, 37'inci 38'inci , 39'uncu ve 40'ıncı madde kural ve koşullarının , yerine getirilmesi,
- (c) Duruma göre hangisi ise, "ÇED Önemsiz " veya Çevresel Etkileri Önemsiz veya " ÇED Olumlu" görüşü olması ,
- (d) Ön ÇED veya ÇED raporunda belirlenen önemlerin alınması ve koşulların yerine getirilmesi,
- (e) Yürürlükteki tüm diğer yasalara uygunluğun sağlanması koşulu ile Planlama Onayı verilebilir.

A.E Sayı: 637

21/ 1997
36/ 2001
24/ 2004

R.G.
0. 09. 1990
Ek III A.E: 377

- (2) Yukardaki 45'inci maddenin genelliğini ve bütünlüğünü bozmaksızın, **Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin** yürürlüğe girdiği 16 Kasım 2006 tarihinden önce Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Mimarlar Odası ve İnşaat Mühendisleri Odası Ortak Vize

Bürosuna vize almak üzere başvuruda bulunulmuş ve 16 Kasım 2006 tarihinden sonra Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Mimarlar Odası ve İnşaat Mühendisleri Odası Ortak Vize Bürosu tarafından vizelenmiş olan, **Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin** kapsamı dışında olan,

- (a) Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED' e tabii olmayan tüm gelişmeler ile ilgili Planlama Makamına yapılan başvurulara,
- (i) Yeterli yolu olması ,
 - (ii) Başvuru ile ilgili olduğu ve/veya etkilendiği durumda, yukardaki II'inci Kısımdaki 20'inci ve/veya 21'inci maddelerin, III'üncü Kısımdaki 25'inci, 26'ıncı, 27'inci, 28'inci, maddelerin, ve IV'üncü Kısımdaki 32'inci, 37'inci 38'inci, 39'uncu ve 40'ıncı madde kural ve koşullarının, yerine getirilmesi,
 - (iii) Yürürlükteki tüm diğer yasalara uygunluğun sağlanması koşulu ile Planlama Onayı verilebilir.
- (b) Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED' e tabii olan tüm gelişmeler ile ilgili Planlama Makamına yapılan başvurulara,
- (i) Yeterli yolu olması ,
 - (ii) Başvuru ile ilgili olduğu ve/veya etkilendiği durumda, yukardaki II'inci Kısımdaki 20'inci ve/veya 21'inci maddelerin, III'üncü Kısımdaki 25'inci, 26'ıncı, 27'inci, 28'inci, maddelerin, ve IV'üncü Kısımdaki 32'inci, 37'inci 38'inci 39'uncu ve 40'ıncı madde kural ve koşullarının, yerine getirilmesi,
 - (iii) Duruma göre hangisi ise, "ÇED Önemsiz" veya Çevresel Etkileri Önemsiz veya "ÇED Olumlu" görüşü olması,
 - (iv) Ön ÇED veya ÇED raporunda belirlenen önemlerin alınması ve koşulların yerine getirilmesi,
 - (v) Yürürlükteki tüm diğer yasalara uygunluğun sağlanması koşulu ile Planlama Onayı verilir.

Girne 2'inci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesinin 22'inci Maddesine tabii gelişmeler ile ilgili uygulanacak esaslar

45. (1) Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin 22'inci maddesi kapsamında olan ve Yollar ve Binalar Düzenleme Yasasının 14'üncü maddesinin (1)'inci fıkrası altında yayınlanan bir Bildiriye aykırı ve/veya böyle bir Bildiri altında bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce verilen ruhsatın kurallarına uygun olmadan ve/veya yürürlükteki herhangi bir yasa ve/veya mevzuat uyarınca Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce izinlendirilmeden ve/ veya alınan izinde belirtilen kurallardan ve/ veya koşullardan farklı olarak, Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce başlamış ve Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce başlamış ve Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği tarihte hale hazırda inşaatı tamamlanmamış, turizm kullanımı ve yurt amaçlı gelişmeler ile ilgili Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 (iki) ay içerisinde planlama onayı almak için Planlama Makamına yapılan ve bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihte henüz işlemleri sonuçlandırılıp planlama onayı verilmemiş başvurulara ,
- (a) Yürürlükteki başka herhangi bir yasadaki kurallara aykırı olmaması ve/veya
 - (b) Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabii bir gelişme olması halinde, duruma göre hangisi ise, "**ÇED**

R.G: 192
16.11.2006
EK III
A.E Sayı: 637

Önemsiz” veya “ Çevresel Etkileri Önemsiz“ veya “ÇED Olumlu”
görüşü olması ve

(c) ÇED raporunda belirtilen koşul ve kuralların yerine getirilmesi ve/veya önlemlerin alınması koşuluyla,
Aşağıdaki (2)'inci fıkra kurallarına göre planlama onayı verilebilir.

- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkra kapsamındaki başvurulara yukarıdaki (1)'inci fıkranın (a), (b) ve (c) bendlerinde belirtilen koşullara uyması, Planlama Onayına yapılmış başvurudaki gelişmeyle ilgili parselin bulunduğu bölgeyle ilgili olan bu Emirnamenin yukarıdaki 12'inci maddesinin (6)'ıncı fıkranın (a) bendindeki koşullara uygun aşağıdaki başvuruya konu gelişmeye
- (a) (i) Mavi bölgede ise inşaat toplam alanı oranı 0.70/1'yi bina yüksekliği 22.25 metreyi (73 ayak)'ı aşmaması,
(ii) Kahverengi bölgede ise inşaat toplam alanı oranı 0.50/1'yi bina yüksekliği 16.20 metreyi (53 ayak)'ı aşmaması
(iii) Sarı ve Açık Yeşil bölgelerde ise inşaat toplam alanı oranı 0.35/1'yi bina yüksekliği 14.30 metreyi (47 ayak)'ı aşmaması koşulu ile planlama onayı verilebilir .
- (b) Ancak, başvuruya konu gelişmeyle ilgili projenin yukarıdaki (a) bendinde belirtilen İnşaat toplam alanı oranını ile ilgili koşulu, yukarıdaki (a) bendinde belirtilen gelişmenin bulunduğu bölgenin ilgili inşaat toplam alanı oranı ile elde edilecek maksimum inşaat toplam alanını aşması halinde,
- (i) Gelişmenin bulunduğu bölgede, planlama makamının ve/veya ilgili Belediyenin ve/veya kaymakamlığın belirleyeceği sokak, otopark, yeşil alan, sahil şeridi ve benzeri kamusal alanın kentsel tasarım ilkelerine göre hazırlayacağı bir proje çerçevesinde düzenlemesi ve/veya
(ii) Gelişmenin bulunduğu yerleşim alanının Belediye tarafından belirlenecek gerekli altyapısının yapılması koşulu ile planlama onayı verilebilir.
- (3) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin 22'inci maddesi kapsamında olan ve yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 2 (iki) aylık süre içinde, planlama onayı almak için Planlama Makamına başvurmamış gelişmeler bu Emirname kurallarına tabidir.

Yollar ve
Binaları
Düzenleme
Yasası ve
Diğer İlgili
Yasalarla
Birlikte
Değerlen-
dirme

46. 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 maddesi uyarınca İmar Yasası'na aykırı davranılmış olunur ve konu maddeler altında gerekli yasal işlemler yapılır.

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

Yürürlükte olan Emirname ve Plan Alanları'ndaki Gelişmelerle ilgili kural ve koşullar

R.G
Sayı:38
15.4.1993
Ek.III
A.E 157

R.G
Sayı:67
18.6.2003
A.E 419

R.G
Sayı:166
29.9.2005
Ek III
A.E 552

R.G
Sayı :81
3.7.1999
Ek.III
A.E 416

R.G
Sayı :77
3.8.1993
Ek.III
A.E 364

47.(1) 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda kırmızı renkle ile gösterilen alanda **gelişmeler "1993 Girne Beyaz Bölge (Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kurallar ve Koşullar) Emirnamesi"** ve **"Koruma Çevre Planı"** kural ve koşullarına göre yapılır.

(2) 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda turuncu renkle gösterilen alanda gelişmeler **"Alagadi Çevre Koruma Planı'nın"** kurallar ve koşullarına göre yapılır.

Yürürlükten Kaldırma

R.G
Sayı 172
18 .10. 2006
Ek.III
A.E 589

48.(1) Bu Emirname'nin yürürlüğe girmesi ile **"Beşparmak Dağları Akiferi Koruma Geçiş Süresi Emirnamesi"** nin, bu Emirnamenin kapsadığı ve yukarıdaki 8'inci maddenin (1)'inci fıkrasında tanımlanan Planlama Sınırı içinde kalan bölgelerindeki kuralları yürürlükten kalkar.

R.G.
16 11.2006
Sayı 192
EK III
A.E 637

(2) Bu Emirname'nin yürürlüğe girmesi ile **"2006 Girne İkinci Bölge Geçiş Süreci Geçici Emirnamesi"** yürürlükten kalkar.

R.G
Sayı :57
13.2.1992
Ek.III
A.E 59

(3) Bu Emirname'nin yürürlüğe girmesi ile **"Beylerbeyi Köyü İmar Denetimi ve Geliştirme Emirnamesi"** yürürlükten kalkar.

R.G
Sayı :37
12.4.1992
Ek.III
A.E 158

(4) Bu Emirname'nin yürürlüğe girmesi ile **" Girne - Karaoğlanoğlu Sanayi Bölgesi Emirnamesi"** yürürlükten kalkar.

R.G
Sayı :116
27.06.2007
Ek.III

(5) Bu Emirnamenin yürürlüğe girmesi ile Resmi Gazetenin 30.01.2007 tarihli Ek III'de 17 sayılı nüshasında Amme Enstürümanı 69 altında yayınlanan **2007 Girne İkinci Bölge** (Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe, Bahçeli Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Kapsamlı Emirnamesi** yürürlükten kaldırılır.

RG Sayı:213
30.11.2007
EK III
AE:846

Geçici Madde 1. 31 Ocak 2007 tarihinden önce, herhangi bir şekilde yürürlükteki mevzuat uyarınca adlarına geçit verilen herhangi bir taşınmaz mal üzerindeki gelişmeler ile ilgili 30 Aralık 2008 tarihine kadar Planlama Makamına planlama onayı için yapılan başvurular, geçit hakkının koçana yazılıp yazılmadığına bakılmaksızın, yukarıdaki 38'inci madde kurallar ve koşulları uygulanmaksızın, bu Emirname kural ve koşullarına tabiidir.

RG Sayı:213
30.11.2007
EK III
AE:846

Geçici Madde 2. (1) Ön İmar Sınırı bölgelerde yürürlükteki mevzuat uyarınca adına geçit hakkı verilen taşınmaz malların bulunduğu alanlarda, sağlıklı,güvenli ve konforlu taşıt araçları ve/veya yaya ulaşımını sağlamak ve/veya sağlıklı, güvenli, estetik yaşam alanları yaratmak amacı ile, Planlama Makamı tarafından yapılacak yaya ve araç yolu güzergah düzenlemeleri için, 31 Mart 2009 tarihine kadar, adına geçit hakkı kayıtlı olan taşınmaz mallar ile ilgili Planlama Makamına başvurulması halinde, bu geçit hakları düzenlemede dikkate alınacaktır.

(2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen geçit hakları, ilgili adına geçit hakkı olan taşınmaz mal sahibinin başvurup vurmadiğına bakılmaksızın, Planlama Makamı, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen amaçlarla bu geçit haklarının uygun ve gerekli görülen yerlerde kısmen veya tamamen yeterli kamu yoluna dönüştürülmek ve/veya adına geçit hakkı kayıtlı taşınmaz mala yeterli bir kamu yolu bağlantısı sağlanması ile iptal edilmek üzere ve/veya bir başka düzenleme yapmak üzere, gerekli yol güzergahı çalışmalarını bu değişiklik Emirnamesinin yayınlandığı tarihten sonraki 2 yıl içinde tamamlar.

RG Sayı:213
30.11.2007
EK III
AE:846

Geçici Madde 3. (1) 31 Ocak 2007 tarihinden önce herhangi bir şekilde, Bakanlar Kurulu tarafından, yürürlükteki ilgili mevzuata uygun olarak kamulaştırılmak ve/veya yürürlükteki ilgili mevzuata uygun olarak kamu yolu vermek suretiyle kamu yoluna bağlantısı sağlanan taşınmaz mal üzerindeki gelişme ile ilgili olarak 30 Aralık 2011 tarihine kadar Planlama Makamına planlama onayı için yapılan başvurular,

RG Sayı:199
29.11.2010
EK III
AE: 698

(a) Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen tasarı bir yolun, tapu belgesine ve/veya tapu haritalarına işlenip işlenmediğine bakılmaksızın, herhangi bir ihtilafının olmaması veya varsa ihtilaflarının giderilmiş olması ve alt yapısının Planlama Makamı tarafından çevredeki gelişmelerin bütünlüğü dikkate alınarak belirlenecek bir zamanda yapılması kaydı ile Tapu Dairesi tarafından tapu vaziyet planına kroki olarak işlenmesi ve

(b) Aşağıdaki (2)'inci fıkra koşullarını yerine getirmesi koşulu ile

16 Kasım 2006 tarihinden önce yürürlükte olan yapılaşma ve/veya gelişme ile ilgili mevzuatın kural ve koşullarına tabidirler.

(2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kapsamdaki tasarı bir yola bağlı gelişmeye, gelişmenin, planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak tamamlanması ile birlikte, uzunluğu ve malzemesi ile sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt araçları ve/veya yaya ulaşımını ve erişimini sağlayan, alt yapısı tamamlanan ve planlama makamı tarafından yeterli yol olarak tamamlandığı hususunda onaylanmadıkça, Nihai Tasvip verilmez.

RG Sayı:213
30.11.2007
EK III
AE:846

Geçici Madde 4.

- (1) Sahil Şeridi olarak belirlenen alanda, bu değişiklik Emirnamesinin yayınlandığı tarihten önce
- (a) Tapuda kaydı yapılmış ve koçanı ola taşınmaz mal ve/veya
- (b) Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde, Bakanlar Kurulu tarafından verilmiş bir karar uyarınca ve/veya İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası altında eşdeğere karşılık tahsis edilmiş, ve/veya yürürlükteki mevzuat uyarınca kiralanmış olan ve herhangi bir şekilde ihtilafı ve yürürlükteki herhangi bir mevzuat uyarınca yasal engeli bulunmayan, İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası'nın 4'üncü maddesi kapsamındaki Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti adına kayıtlı taşınmaz mal, hali arazi veya hazineye ait taşınmaz mal üzerinde, konut kullanımı ve/veya turizm kullanımı amaçlı gelişmelere, bu değişiklik emirnamesinin yayınlandığı tarihten sonraki 1(bir) yıl içinde, her halukarda, en geç 30 Aralık 2008 tarihine kadar Planlama Onayı almak üzere Planlama Makamına başvurulması halinde, 12'inci maddenin (10)'uncu fıkrasının (a) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emirnamede belirtilen ve içinde yer aldığı bölge kurallarına bağlı olarak aşağıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen koşullarla planlama onayı verilebilir.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen gelişmelere,
- (a) Planlama Makamı'nın Limanlar Dairesi ve/veya Hayvancılık Dairesi ve/veya ilgili yasalar çerçevesinde diğer yetkili kurum ve kuruluşlar ile deniz bilimleri ve/veya deniz biyolojisi alanında yetkin ve uzman olan kurum veya akademik kuruluşlardan alınacak görüşler çerçevesinde belirlenecek, deniz hareketlerinden etkilenmeyi önleyecek, kıyının doğal morfolojik yapısının, kıyı topoğrafyasının, doğal yapısının ve ekolojisinin etkilenmemesini sağlayacak önlemlerin alınması ve/veya
- (b) Halkın denize erişimini ve kıyının kamu tarafından kamu yararına kullanılmasını sağlamak amacı ile

gerekli düzenlemelerin yapılması ve önlemlerin alınması koşulları ile planlama onayı verilebilir.

Yürürlüğe
Giriş

49. Bu Değişiklik Emirnamesi 31.1.2007 tarihinde yürürlüğe girer.

R.G
Sayı :116
27.06.2007
Ek.III