



## KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi  
RG Sayı : 118  
Tarih : 12.08.2004  
EK III AE : 463

Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Değişiklik Emirnamesi  
RG Sayı : 142  
Tarih : 19.08.2005  
EK III AE : 478

2008 Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Değişiklik Emirnamesi  
RG Sayı : 11  
Tarih : 16.01.2008  
EK III AE : 55

2009 Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Değişiklik Emirnamesi  
RG Sayı : 17  
Tarih : 22.01.2009  
EK III AE : 52

2010 Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme (Değişiklik 4) Emirnamesi  
RG Sayı : 29  
Tarih : 17.02.2010  
EK III AE : 107

2011 Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme (Değişiklik 5) Emirnamesi  
RG Sayı : 222  
Tarih : 29.12.2011  
EK III AE : 714

## 55/89 İMAR YASASI

### ALTINDA

## Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi

(29 Aralık 2011 Tarihine Kadar Yayınlanmış Değişiklikler Dahil Edilmiş, Konsolide Metin )

İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı  
Şehir Planlama Dairesi Tarafından Konsolide Edilmiştir

Lefkoşa – Aralık 2011

## **AÇIKLAMA**

**Bu metin , 55/89 İmar Yasası Altında Yayınlanmış Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi'nin, 29 Aralık 2011 Tarihinde Kadar Yayınlanmış Değişiklikler İle Birlikte Konsolide Edilmiş Kopyasıdır. Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi'nin kullanılmasında kullanıcının, Esas Emirname ve Değişikliklerinin Birlikte okumasını kolaylaştırma amacı ile hazırlanmıştır. Yasal döküman için KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış olan Esas Emirname ve Değişiklik Metinleri Geçerlidir.**

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

**Lefkoşa  
Aralık 2011**

**İMAR YASASI**  
**(55/1989 Sayılı Yasa)**

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

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İçişleri Bakanı ile Planlama Makamı İmar Yasası'nın 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) maddelerinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak yapmış olduğu **Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi'ni**, Resmi Gazetenin 12.08.2004 tarihli, 118 sayılı nüshasında Amme Enstrümanı 463 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

---

**Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi**

---

**Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Değişiklik Emirnamesi**  
**RG Sayı : 142**  
**Tarih : 19.08.2005**  
**EK III AE : 478**

**2008 Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Değişiklik Emirnamesi**  
**RG Sayı : 11**  
**Tarih : 16.01.2008**  
**EK III AE : 55**

**2009 Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Değişiklik Emirnamesi**  
**RG Sayı : 17**  
**Tarih : 22.01.2009**  
**EK III AE : 52**

**2010 Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme (Değişiklik 4) Emirnamesi**  
**RG Sayı : 29**  
**Tarih : 17.02.2010**  
**EK III AE : 107**

**2011 Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme (Değişiklik 5) Emirnamesi**  
**RG Sayı : 222**  
**Tarih : 29.12.2011**  
**EK III AE : 714**

# Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi

## İÇ DÜZEN

Madde	Sayfa
<b>I. KISIM</b> <b>Başlangıç</b>	
1. Kısa İsim	4
2. Tanımlar	4
3. Yasal Dayanak, Amaç ve Kapsam	14
4. Emirnamenin İçeriği ve Kapsamı	16
5. Planlama Sınırı, Önimar Sınırları ve Bölgeler	17
<b>II . KISIM</b> <b>Planlama Sınırı İçerisinde Yapılabilecek Gelişmeler</b> <b>Ve İlgili Kural Ve Koşullar</b>	
6. Yapılabilecek Gelişmeler	18
7. Yapı – Arsa Oranı , Kat Sayısı ve Yükseklik	25
8. Diğer Arazi Kullanımları	30
9. Altyapı İşleri ve Yol Yapımı	30
10. Otopark	31
11. Yıkım	33
12. Bölme ve Parselasyonlar	33
12A. Üniversite Kampus Amaçlı Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	36
12B. Kentsel Tasarım	37
12C. Bakım Onarım ve Tadilat	38
12D. Binaların Birden fazla Bağımsız birime Bölme ve Kullanım Değişikliği	38
12E. Kat Ekleme	39
13. Geçit Hakları İle Gelişme Kural ve Koşulları	39
14. Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	40
15. Klavuz	41

**III . KISIM**  
**Özel Kural ve Koşullar**

<b>16. Yangınla MücadeleyeYönelik Gelişmeler</b>	<b>42</b>
<b>17. Bodrum</b>	<b>42</b>
<b>18. Ağaçların Korunması İle İlgili Kural ve Koşullar</b>	<b>42</b>
<b>19. Akifer, Sulak Alanlar, Su ortamları , Dereler ve bunların çevrelerinde Yapılacak Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar</b>	<b>43</b>
<b>20. Hayvancılık</b>	<b>44</b>
<b>20A. Hayvansal ve Tarımsal Ürünlere Dayalı İmalat Sanayi</b>	<b>44</b>
<b>21. Madencilik ve Taş Ocakları</b>	<b>44</b>
<b>Geçici 1.</b>	<b>45</b>
<b>22. Yapılaşma Koşulları</b>	<b>45</b>
<b>23. Kazanılmış Haklar</b>	<b>45</b>
<b>24. Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme</b>	<b>46</b>
<b>Geçici</b>	<b>46</b>
<b>25. Yürürlüğe Giriş</b>	<b>46</b>
<b>Ek:1 ARAZİ KULLANIM LİSTESİ (Emirname Madde 6.(1))</b>	
<b>1. Konut:</b>	<b>47</b>
<b>2. Turizm:</b>	<b>47</b>
<b>3. Ofis:</b>	<b>47</b>
<b>4. Perakende Ticaret:</b>	<b>47</b>
<b>5. Sanayi:</b>	<b>48</b>

## **İMAR YASASI (55/1989 Sayılı Yasa)**

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

### **I. KISIM**

#### **Başlangıç**

Kısa İsim

1. Bu Emirname "**Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi**" olarak isimlendirilir.

Tanımlar

2. Bu Emirname' de metin başka türlü gerektirmedikçe;

**"Akifer"**, Kısaca akiferler denen yeraltı suyu yatakları, suyun yeraltında depolanıp hareket ettiği jeolojik bir formasyondur.

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

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

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

**"Arkeolojik Sit Alanı"**, Eski Eserler Yasası'nın 4. maddesindeki tanım olan saptanmış veya saptanmamış olduğuna bakılmaksızın, tarih öncesi ve tarihi dönemlere ait çeşitli uygarlıkların yeraltında, yerüstünde ve su altındaki ürünlerini; yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini gösteren her türlü kültür kalıntılarının yer aldığı ve/ veya yer aldığı olası alanları; anlatır.

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

60/ 1994  
13/ 2001

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

55/ 1989

**“Bina”**, Esas Yasa'nın 2. maddesindeki tanım olan taş, beton, çamur, demir, kereste, veya başka malzemelerden yapılmış herhangi bir yapıyı veya böyle bir yapının bir kısmını; anlatır.

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

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

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

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

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

21/1997  
36/2001  
24/2004

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

**“Dere”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Kamu Derelerinin Korunması Yasası uyarınca kamu deresi olarak ilan edilip edilmediğine bakılmaksızın, aşağıdaki

Fasıl 82

19'uncu madde'de belirtilen yüzeysel sular kapsamında olan dere veya bir derenin herhangi bir kısmını ve/veya dere yatağını anlatır.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

**“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”**, Kitapçı, kırtasiye, eczane, fotoğrafçı, kuyumcu, deri ve spor malzemesi satış yeri, çiçekçi ve benzerlerini; anlatır.

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

**“Doğal Sit Alanı”**, Eski Eserler Yasası'nın 4. maddesindeki tanım olan doğa varlıklarının yoğun olarak bulunduğu ve sınırları tanımlanabilen alanları; anlatır.

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

R.G.10.09.1990  
EKIII  
A.E.377

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

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

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

60/1994  
13/2001

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



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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

Fasıl 224  
3/ 1960  
7/ 1978

**“Geleneksel Atelyeler”**, Sandalyeci, tenekeci, yorgancı ve benzeri el emeği yoğun geleneksel türdeki atölyeleri; anlatır.

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

RG Sayı:222  
29.12.2011  
EK III  
AE:714

**“Hayvansal ve Tarımsal Ürünlere Dayalı İmalat Sanayi”**, Süt ürünleri sanayi, zeytin işleme tesisleri, harup ve üzüm işleme tesisleri gibi hayvansal ve tarımsal ürünleri hammadde olarak kullanarak imalat yapan tesisleri anlatır.

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

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

**“İnşaat Taban Alanı Oranı”**, Arsa üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alanının arsa alanına oranını; anlatır. Arsa dışındaki arazilerde ise gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

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

**“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 gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. Sıfır kodu üzerinde kalan 1.20 metre’den yüksek her türlü kullanım alanı ve parsel alanının %5’ini aşan boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan üstü açık alanlar İnşaat Toplam Alanı Oranı ve İnşaat Toplam Alanı içerisinde hesaplanır.

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

**“Kamusal Hizmet”**, Kamu kullanımını; anlatır.

**“Karışık Kullanım Alanları”**, Konut kullanımı ile birlikte konut dışı kullanımın yer alabileceği ve bu Emirname’nin 6.(4).(c) ve (d) bölümlerinde anlatılan alanları; anlatır.

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

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

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

R.G 24.4.1998  
EK III A.E 229

**“Konut Alanları”**, Konut binalarının biraraya gelmesi ile oluşan ve bu Emirname’nin 6.(4).(a) ve (b) bölümlerinde anlatılan yerleşim alanlarını; anlatır.

**“Konut Dışı Kullanımlar”**, Konut kullanımı ve bu amaçla inşa edilen binalar dışındaki ticaret, büro, sanayi, depolama, eğlence, turizm, kamu kullanımı, toplumsal hizmet amacına yönelik olarak kullanılan ve/ veya bu amaçla inşa edilen binaları ve/ veya alanları; anlatır.

**“Konut Kullanımı”**, Yaşamak, oturmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları; anlatır.

**“Köyiçi Alanı”**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Ön İmar Sınırları içindeki 1/1250 ölçekli tapu haritalarında gösterilen köyün mevcut yapılaşmış bölgelerini anlatır.

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

**“Küçük İmalat ve Tamir Atölyeleri”**, Tatlı, ekmek, ve benzeri imalathaneler ile bisiklet, televizyon, ayakkabı ve benzeri türdeki tamir atölyeleri olup çevresini ve çevresindeki kullanımları rahatsız etmeyen küçük işletmelerdir.

**“Küçük ölçekli Yerel 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, dülgere ve benzeri mobilya üretim atölyeleri ve benzeri türdeki diğer küçük ölçekli imalata yönelik işletmeleri anlatır.

**“Kültürel Kaynak”**, Tarihi, arkeolojik, antropolojik, etnografik, sosyolojik olayları belgeleyen ve bu olayların izlerini taşıyan şitler ve yöreler ile tarihteki büyük olayların ve kişilerin izlerini ve hatıralarını taşıyan, mimarlık ve güzel sanatların örneklerini bünyesinde toplayan yerler, objeler ve kültürel mirasın olağanüstü örnekleri ve bunlarla ilgili bilimsel değerlerdir.

**“Milli Park”**, Bu Emirname amaçları doğrultusunda Milli Park; bilimsel ve estetik bakımından; Milli ve Milletler arası ender bulunan tabii ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip tabiat parçalarını; anlatır.

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

**“Ofis Kullanımı”**, Başka herhangi bir Yasadaki ve/ veya Tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu plan amaçları bakımından, herhangi bir binanın hizmet üretmek, sunmak ve/ veya satmak amacı ile kullanılmasını; anlatır. Belli bir ücret karşılığında, mimarlık, mühendislik, avukatlık ve benzeri mesleki hizmet üretmek, sunmak, bankacılık ve/ veya benzeri parasal işler ve isimler yürütmek, sigorta acentesi amacıyla kullanılan binalar, yataksız 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.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

**"Orman"**,1985 K.K.T.C. Anayasası'nın ilan ve yürürlüğe girmesinden önce tapu kayıtlarında yüksek ve alçak orman alanı olarak kayıtlı bulunan orman sahaları ile 23 Ocak 2007 tarihli Resmi Gazetenin Ek IV'ünde yayınlanmış olan S(K-II) 133-07 Sayılı, 17 Ocak 2007 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile tadil edilmiş şekli ile 23 Kasım 1983 tarihli Resmi Gazete'nin EK IV 'ünde A.E. 48 altında yayınlanmış olan, 5.10.1983 tarihli Ç( K-1) 880-83 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Orman Sahası kapsamına alınmış alanları anlatır.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

**"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 bakımından "otopark" bir binayı ve/ veya alanı, çeşitli amaçlar için kullanan gerçek ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için ilgili binanın içinde ve/ veya oturduğu parselde, açık ve/ veya kapalı, zemin katta ve/ veya zemin kat altında düzenlenen alanları; anlatır.

RG Sayı :11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

**"Ön İmar Sınırı"**, Bu Emirname'nin 5'inci maddesinin 2'inci bölümünde belirtilen Esas Yasa'nın 11.(4) maddesi kuralları uyarınca çizilen ve gelişme kararlarının gösterildiği değişiklik haritasında gösterilen sınırı; anlatır.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

**"Özel İlgil Turizm Aktiviteleri"**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yamaç paraşütü atlama, su altı sporları, at binme, zeytin, harup ve benzeri yöresel tarım ürünlerinin toplanması ve kuş gözleme, kaplumbağa izleme, hellim, ekmek ve benzeri yerel ve yöresel ürünlerin üretimini izleme, üretimine katılma ve benzeri yerel ve yöreye özgü doğal, kültürel özellikleri, yaşam biçimini izlemeyi, bunların yapılmasına katılmayı kapsayan, konaklama dışı özel ilgi faaliyetlerini anlatır.

**"Pansiyonculuk"**, Belediye veya Turizm Bakanlığı'nca işletme izin belgesi olan mevsimsel veya sürekli kullanımlardır.

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

**"Parselleme"**, Bu Emirname amaç ve kapsamı bakımından, herhangi bir başka yasa ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, herhangi bir arazinin, üzerine bina ve/veya yapı ve inşaat ve/veya Esas yasada tanımlanan ve bu Emirnamede

belirlenen yapılabilecek diğer gelişme kapsamında olan gelişmeleri yapmak ve/veya bu amaçlarla kullanmak ve/veya üzerinde herhangi bir başka tasarrufta bulunmak üzere yol, su, elektrik ve benzeri türde altyapısı yapılarak, birden fazla arsaya bölünerek arazinin yapısında yapısal değişiklik yapılmasını anlatır.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

**“Planlama Alanı”**, Bu Emirname’nin amaçları bakımından, Emirname’nin, değiştirilmiş şekli ile 1/ 25000 ölçekli Gelişme Kararları haritasında gösterilen, Dipkarpaz, Kaleburnu, Kuruova, Yeşilköy, Sipahi, Yenierenköy, Avtepe, Esenköy, Adaçayı, Gelincik, Ziyamet, Derince, Taşlıca, Boltaşlı ve Kumyalı yerleşmelerinin yönetim alanlarının kapsadığı alanı anlatır.

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

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

**“Sahil Şeridi”**, Bu Emirname amaçları bakımından sahil şeridi, suyun karadan en çok yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere kara yönünde 100 metreden az olmayan, deniz yönünde ise 500 metreye kadar olan ve bu Emirname’nin 1/25 000 ölçekli Gelişme Kararları haritasında gösterilen ve/ veya Bakanlar Kurulunun İTEM Yasası uyarınca 30 Eylül 1992 tarihli Resmi Gazete’nin Ek IV’ünde yayınlanan, 23 Eylül 1992 tarihli ve E- 967-92 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen ve karara ekli haritada yayınlanan yeşil renkle boyalı kısmı; anlatır.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

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

**“Sulak Alan”**, Doğal veya yapay, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, denizlerin

gelgit hareketlerinin çekilme devresinde 6 metreyi geçmeyen derinlikleri kapsayan bütün sular, bataklık, sazlık veya benzeri alanları; anlatır.

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

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

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

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

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

**“Ticaret Kullanımı”**, Başka herhangi bir yasadaki ve tüzükteki tanıma bakılmaksızın bu plan kuralları bakımından, binanın, alım satım yapmak, hizmet üretmek, sunmak, satmak amacı ile kullanılmasını; anlatır. Gıda, gazete bayii, 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.maddesinde belirtilen “turizm

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

Ekli Yasalar  
Cilt I Sayfa: 307  
R.G. Ek III  
14. 10. 1954  
20. 01. 1955  
23. 06. 1955  
02. 06. 1956  
07. 02. 1957  
14. 03. 1963  
20. 08. 1982  
19. 08. 1983

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

**“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.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

**“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.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

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

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

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

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

**“Zemin Kat”**, Yollar ve Binalar Tüzüğü'nün 2'inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

**Yasal Dayanak  
ve Amaç**

3. (1) Bu Emirname'nin amacı; kamu yararı için Dipkarpaz, Yenierenköy, Yeşilköy, Ziyamet, Kumyalı, Derince, Sipahi, Gelincik, Kaleburnu, Boltaşlı, Kuruova, Avtepe, Taşlıca, Adaçay, Esenköy yerleşim birimlerini kapsayan ve içerisinde sahil şeridi, orman alanları, tarım alanları, kumulları, yaban eşekleri, kaplumbağa yumurtlama alanları, flora ve faunası ile doğal kaynaklar, Apostolos Andreas Manastırı, Antik Karpasia Arkeolojik Sit Alanı, Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı, kilise, antik mezarlar ve benzeri birçok tarihi ve kültürel kaynaklar bakımından zenginliğe, ülkesel ve uluslararası öneme sahip ancak turizm gelişmelerinin baskısı nedeniyle potansiyel yaygın ve düzensiz gelişme tehdidi altında bulunan Karpaz Bölgesi'nde
- (a) **Anayasa'nın** Gezi ve Yerleşme Özgürlüğü ile ilgili 22'inci maddesi'nin (2)'inci fıkrası, Mülkiyet Hakkı ile ilgili 36'ıncı maddesinin (2)'inci fıkrası, Kıyıların Korunması ile ilgili 38'inci maddesinin (1), (2) ve (4)'üncü fıkraları, Çevrenin Korunması ile ilgili 40'ıncı maddesi (1), (2) ve (3)'üncü fıkraları, Devletin Mülkiyet Hakkı ile ilgili 159'uncu maddesinin (1) ve (2)'inci fıkraları uyarınca
- (i) Yurttaşların, dilediği yerde yerleşme özgürlüklerini kullanırken, kamu mallarını korumak, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi sağlamak, sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğunu yerine getirmek,
- (ii) Malvarlıklarının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunmasını sağlamak,
- (iii) Kıyıların, Devletin hüküm ve tasarrufu altında, kamu yararı ve kent planlaması gereklerine uygun olarak kullanılmasını sağlamak,



- (iv) Belediye sınırları dışındaki kıyıların 100 metrelik şeridi içinde kalan bölgede yalnız Devlete ait, çok gerekli ve kamu yararına olan tesisler kurulabilmesini sağlamak,
- (v) Yurttaşların 100 metrelik kıyı şeridi içerisine girmesi kimse tarafından engellenememesini sağlamak,
- (vi) Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlamak,
- (vii) Hiçbir amaçla, insan sağlığını bozacak veya deniz varlıklarını tehlikeye düşürecek nitelikteki sıvı, gaz ve katı maddeleri denizlere, barajlara, göllere veya derelere akıtılmamasını sağlamak,
- (viii) Çevreyi geliştirme, çevre sağlığını koruma ve çevre kirlenmesini önlemek,
- (ix) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinin mülkiyetinde olan doğal servetler ve yeraltı kaynakları, ormanların korunması ve mülkiyetinin gerçek veya tüzel kişilere devredilmesi ve kamu yararı için belli sürelerle irtifak ve intifa hakkı gibi aynı haklar ile uzun vadeli icarlar edilerek kullanım biçim ve koşullarının düzenlenmesi,

gereklerini yerine getirmek;

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

- (i) Orman alanları ve verimli tarımsal toprakların yok olmasını önlemek,
- (ii) Doğal kaynakların korunmasını ve yeniden kullanılmasını sağlayacak, Emirname alanın kaldırabileceği böylece kaynakların tüketilmesinin önleneceği bir gelişmenin gerçekleştirilmesini sağlamak,

- (c) **Orman Yasası** uyarınca ormanlardaki gelişmelerin herhangi bir orman ürününe zarar verebilecek davranışları önleyecek şekilde yapılmasını sağlamak,

- (d) **Eski Eserler Yasası'nın** 10'uncu maddesinin (1)'inci fıkrası uyarınca, mülkiyetine bakılmaksızın Eski Eserler Yasa'sı kapsamına giren taşınmaz

21/ 1997  
36/ 2001  
24/ 2004

Fasıl 60  
26/ 1995

60/ 1994  
13/ 2001

- (e) **İmar Yasası'nın** 11'inci maddesinin (4)'üncü fıkrası uyarınca, bir imar planı veya çevre planı hazırlanıncaya kadar geçecek sürede, turizm gelişmelerinin baskısı nedeniyle potansiyel yaygın ve düzensiz gelişme tehdidi altındaki alanlarda,
- (i) Ekolojik dengenin, zengin doğal kaynakların, tarihi ve kültürel mirasın korunmasını sağlamak,
  - (ii) Yeşil alanların, bitki örtüsünün ve estetik değerlerin yok olmasını önlemek,
  - (iii) Habitat alanlarını korumak,
  - (iv) Kaynakların kaldırabileceği, bölge halkının kalkınmasını sağlayabilecek kapasitede ve türde, bölgenin özgün kültürel, doğal ve tarihi yapısı ile uyumlu yatırımlara yön vermek ve sürdürülebilir gelişmenin gerçekleştirilmesini sağlamak,
  - (v) Turizm yatırımlarını denetim altına alarak, doğal özellikleri ile tarihi ve kültürel değerleri korunan, bu değer ve özellikleri ile var olan, fırsat ve mukayeseli avantajlarının değerlendirilerek gelişmesine yön verilen turizm alanı oluşturmak, ve düzenli gelişmeyi sağlamak,
  - (vi) Ormancılık, tarım ve turizm ile ilgili gelişmelerin bir biri ile uyum içinde, ülke ve kamu yararına uygun olarak gerçekleştirilmesi ve sürdürülmesini sağlamak,
  - (vii) Yerleşim alanlarının sağlıklı, yerel ölçeği ve özgün özellikleri ile gelişmesini sağlamak için,
- İmar Yasası'nda tanımlanan bir plan yapıncaya kadar geçecek sürede uygulanmak üzere, "gelişmelerin" hedef, ilke ve sınırını, kural ve koşullarını belirlemek, kullanımların akılcı bir şekilde dağılımını sağlamaktır.

4. (1) Emirname; **Çevre değerlerinin ön planda olduğu, mukayeseli avantajları, doğal, kültürel ve tarihi yapısı ile sosyal yaşamın özgün özelliklerinin korunduğu, gelir düzeyinin yükseldiği, yeni iş alanlarının açıldığı, yapılaşması doğa ile bütünleşmiş, turizmin bölge değerlerini ve yöresel kimliği ön plana çıkararak ve bölgenin kalkınması ve ekonomik gelişmesinde araç olarak kullanıldığı bir Karpaz Bölgesi'nin yaratılabilmesini sağlamak ve bölgede bulunan, flora ve faunasını, habitat alanlarını, sahil şeridini, orman alanlarını, tarım alanları ve kıyı**

kumullarını kapsayan alanda sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli ve yaşanabilir yaşam alanlarından oluşan turizm alanları yaratılması ana hedefine yönelik olarak, İmar Yasası uyarınca bir Plan yapılıncaya kadar geçecek sürede uygulanmak üzere,

(a) Doğal kaynakları ve mevcut yapıyı koruyarak gelecekteki gelişmelere genel bir planlama çerçevesi çizmekte ve

(b) Gelişmelere yön verecek ilke ve kuralları düzenlemektedir.

- (2) Bu Emirname, Şehir Planlama Dairesi ve İskele Kaymakamlığı'nda halkın bilgi ve incelemesine açık bulundurulan gelişme kararlarının gösterildiği 1/ 25 000 ölçekli Karpaz Bölgesi Değişiklik Emirnamesi Haritası ile 1/ 2 500 ölçekli tapu haritaları ve bu Emirname'den oluşmaktadır.

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

**Planlama Sınırı, Ön İmar Sınırları ve Bölgeler**

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

5. (1) Planlama Makamı tarafından, Karpaz Bölgesi Değişiklik Emirnamesi haritasında gösterilen, doğuda Zafer Burnu'ndan başlayıp, batıda Yeşilköy, Esenköy, Ziyamet ve Kumyalı yerleşimlerinin yönetsel sınırları ile sonlanan, Karpaz Bölgesi'ndeki 15 yerleşim birimini (Dipkarpaz, Kaleburnu, Kuruova, Yeşilköy, Sipahi, Yenierenköy, Avtepe, Esenköy, Adaçayı, Gelincik, Ziyamet, Derince, Taşlıca, Boltaşlı ve Kumyalı) içine alan bölgeyi çevreleyen bir "Planlama Sınırı" çizilir.
- (2) Planlama Makamı tarafından, yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca çizilen planlama sınırı içerisinde, bu Emirname'nin ekinde bulunan gelişme kararlarının belirtildiği Değişiklik Haritasında gösterilen ve içerisinde yapılabilecek gelişmeler ve bunlarla ilgili olarak uygulanacak kural ve koşullar bakımından farklılıklara sahip alanları çevreleyen "Ön İmar Sınırları" çizilir.
- (3) Yukarıdaki (2)'inci fıkra uyarınca çizilen Ön İmar Sınırı içerisinde, yapılabilecek gelişmeler ve bunlarla ilgili olarak uygulanacak kural ve koşullar bakımından farklılıklara sahip **Yerleşim Alanları, Turizm Alanları Küçük Ölçekli Yerel Sanayi** ve Ön İmar Sınırı dışında yer alan **Koruma Alanları** olmak üzere üç ana politika alanı belirlenmiştir.
- (4) Bu Emirname ile belirlenen Planlama Sınırı ve bu sınır içerisindeki bölgeleri gösteren ve Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü haritalar, çalışma saatleri içerisinde Şehir Planlama Dairesi ve İskele Kaymakamlığı'nda halkın bilgi ve incelemesine açık bulundurulur.

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

- (5) Yukarıdaki (2)'nci fıkrada belirtilen harita herhangi bir ölçü veya mülkiyet sınırı, kullanım sınırları ve/ veya bölge sınırları ve/ veya ön imar sınırı ile ilgili olarak esas alınmaz, bunlara dayanarak hak iddia edilemez. Ön İmar Sınırı, bölge sınırları, mülkiyet sınırı ve/ veya ölçü ile ilgili olarak, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarına başvurulur.

## II . KISIM

### Planlama Sınırı İçerisinde Yapılabilecek Gelişmeler Ve İlgili Kural Ve Koşullar

#### Yapılabilecek Gelişmeler

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

55/ 1989

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

6. (1) Bu Emirname amaçları bakımından, 4'üncü maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen Planlama Alanı' nda Ön İmar Sınırları içerisindeki Karpaz Bölgesi Değişiklik Emirnamesi haritasında gösterilen bölgelerde, bu bölgelerin her biri için belirlenmiş, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/ veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik, sanayi ve/ veya depolama amaçlı yapı ve inşaat ve/ veya kullanım değişikliğinden başka, Esas Yasa'da belirtilen diğer gelişmeler yapılabilir. Tüm gelişmelerin arazi kullanım listesi bu Emirname'nin ekinde Ek: 1'de sunulmaktadır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen yapılabilecek gelişmeler, gelişmelerin ilgili olduğu parselin bulunduğu, Karpaz Bölgesi Değişiklik Emirnamesi haritasında gösterilen bölgeler ile ilgili bu Emirnamenin kural ve koşullarına ve bu bölgelerde yer alabilecek haritada gösterilen ve aşağıdaki (3), (4) ve (5)'inci fıkralarda belirtilen kullanım amacına aykırı olarak yapılamaz.
- (3) **Koruma Alanları**
- (a) **Sahil Şeridi:** Sahil şeridinde bu Emirname'nin kural ve koşullarının genelliğini etkilemeksizin yörenin doğal yapısı, doğal peyzaj özellikleri dikkate alınarak ağaçlandırma ve peyzaj düzenlemeleri yapılabilir. Planlama aşamasında uygun görülmesi koşuluyla plaj, yaya ulaşımı için yol, patika ve benzeri altyapı hizmet ve faaliyetleri yapılabilir. Plajlara hizmet verecek büfe, wc ve benzeri gelişmeler sahil şeridinin gerisinde Karpaz Bölgesi Değişiklik Emirnamesi haritasında belirlenen ve plaj alanı olarak isimlendirilen yerlerde; Planlama Onayı aşamasında uygun görülmesi koşuluyla yapılabilir.

- (b) (i) Ön İmar Sınırları dışında, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritasında “Tarımsal Gelişme Alanı” olarak gösterilen alanlarda dere yataklarının vadilerin, verimli tarım topraklarının, korunması esasına dayanarak, temel kullanım türü tarım ve hayvancılıktır. S (K-II) 860-2008 sayılı ve 9 nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Güney Karpaz Sahilleri Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında kalan tüm Tarımsal Gelişme Alanları’nda, aşağıdaki (iii), (iv), (v) ve (vi)’nci paragraflarında belirtilen özel durumların dışında, Tarım Dairesi’nin değerlendirme, görüş ve önerilerine uygun olarak, aşağıdaki 7’inci maddenin (1)’inci fıkrasının (a) bendinin (i) paragrafında belirtilen kurallarına göre, motor evi ve/veya tarımsal faaliyet için gerekli benzeri diğer amaçlara yönelik yapı ve inşaat ve/veya tarımsal bölmeler ve/veya tarımsal amaçlı diğer gelişmeler ve/veya Tarım Dairesi’nin uygun ve gerekli görmesi halinde yaya ve araç ulaşımını sağlayan yollar, hayvansal ve tarımsal ürünlere dayalı imalat sanayi yapılabilir.

RG Sayı:222  
29.12.2011  
EK III  
AE:714

- (ii) İlan edilmiş Güney Karpaz Sahilleri Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içinde aşağıdaki (g) bendinin (ii)’inci paragrafı kuralları uygulanır. Doğal kaynakların, ekolojik dengenin ve yaşam ortamlarının korunması esastır. Bu alanlarda, Çevre Koruma Dairesi’nin görüş, öneri ve kararları ve Çevre Yasası esasları ve kuralları uygulanır.

- (iii) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, S (K-II) 860-2008 sayılı ve 9 nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Güney Karpaz Sahilleri Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında kalan “**Tarımsal Gelişme Alanları**”nda; dere yatakları, vadiler, karpaz akiferi, orman alanı, birinci ve ikinci sınıf tarım toprakları ve ilan edilmiş Özel Çevre Koruma Alanı sınırları dışında kalan alanlarda bulunan ve hale hazırda mevcut yeterli kamu yolu olan (a) Arazilerde Hayvansal ve Tarımsal ürünlere dayalı imalat sanayine yönelik gelişmeler aşağıdaki 20A maddesinde

RG Sayı:222  
29.12.2011  
EK III  
AE:714

belirlenecek koşullara uygun olarak yapılabilir

- (iv) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, S (K-II) 860-2008 sayılı ve 9 nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Güney Karpaz Sahilleri Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında kalan Tarımsal Gelişme Alanlarında bulunan, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasa ve/veya tüzük altında alınmış izne göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış arsalar ve aşağıdaki 23'üncü madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak ve yukarıdaki (iii)'üncü paragraf gereği kırsal kesim arsası projesine uygun olarak açılacak arsalar üzerinde, aşağıdaki 7'inci maddenin (1)'inci fıkrasının (a) bendinin (ii) paragrafında belirtilen kurallarına göre hane sayısı 2(iki)'yi aşmayacak konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.
- (v) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, S (K-II) 860-2008 sayılı ve 9 nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Güney Karpaz Sahilleri Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında kalan Tarımsal Gelişme Alanlarında bulunan, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında izini alınmış bir projeye uygun olarak inşa edilmiş olan binalarda ve aşağıdaki 23'üncü madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalarda, mevcut binanın kapasitesi ve/veya hane sayısını arttırılmaması ve/veya konut hane sayısı 2(iki)'yi aşmaması koşulu ile aşağıdaki 7'inci maddenin (1)'inci fıkrasının (a) bendinin (iv) kurallarına uygun olarak, ilave ve/veya tadilat ve /veya tamirat ve/veya restorasyon amaçlı yapı ve inşaata yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (vi) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, S (K-II) 860-2008 sayılı ve 9 nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Güney Karpaz Sahilleri Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında kalan Tarımsal Gelişme Alanın,

yukarıdaki (iv)'üncü ve (v)'inci paragraflarda belirtilen tasvip olmuş arsaların, mevcut binaların, dere yataklarının, vadilerin, birinci ve ikinci sınıf tarım topraklarının ve ilan edilmiş Özel Çevre Koruma Alanı sınırları dışında kalan kısımlarında bulunan ve hale hazırda mevcut yeterli yolu, su, elektrik, haberleşme ve benzeri altyapısı olan arazilerde, Tarım Dairesi'nin olumlu görüşünün olması, arazinin %80'nine kadar olan kısmının ve/veya Tarım Dairesi'nin duruma göre sulu veya kuru tarım yapılabilecek araziler için belirleyeceği gerekli alanın tarım toprağı olarak ayrılması ve tarımsal faaliyetin sürdürülmesini sağlayacak önlemlerin alınması koşulu ile arazinin tarım toprağı ayrıldıktan sonra geri kalan kısmı üzerine, aşağıdaki 7'nci maddenin (1)'inci fıkrasının (a) bendinin (v) paragrafında belirtilen kural ve koşullara uygun olarak, hane sayısı 2(iki)'yi aşmayacak konut kullanımı amaçlı gelişmeler ve/veya 7'nci maddenin (1)'inci fıkrasının (a) bendinin (vi) paragrafında belirtilen kural ve koşullara uygun olarak, konaklama dışında, Turizm Planlama Dairesinin belirleyeceği ve uygun göreceği türden özel ilgi turizm aktivitelerine yönelik gelişmeler yapılabilir.

- (c) **Orman Alanı:** Orman alanındaki gelişmeler herhangi bir orman ürününe zarar verebilecek davranışları önleyecek şekilde yapılmalıdır. Alanın doğal dokusuna ve peyzajına uygun ağaçlar ekilebilir. Orman alanına uygun gelişmelerden sadece sınırlı sayıda piknik alanları, yaya dolaşımını sağlayan yollar ayrıca yangın kulübeleri, yangınla mücadele yönünde yollar ve bekçi kulübeleri yapılabilir. Piknik alanlarında orman alanına zarar verebilecek faaliyetler içeren gelişmelere izin verilemez.
- (d) **Milli Park Alanı:** Bu alan içerisinde kırsal manzara dokusu, kültürel ve doğal kaynakların korunması açısından zıtlık teşkil etmeyen tarımsal gelişmelere izin verilebilir. Ağaç kesilemez ve ekilemez. Ancak;
- (i) Genel peyzajda göze çarpan bozulmaları gidermek üzere, yörenin doğal arazi yapısı, doğal bitki örtüsü ve doğal peyzaj özellikleri dikkate alınmak ve yörenin doğal türleri kullanılmak suretiyle ağaçlandırma, peyzaj

- restorasyonu ile yapıların çevre peyzaj düzenlemeleri yapılabilir.
- (ii) Bu alan içerisindeki tarihi ve arkeolojik sahalarda kazı, restorasyon ve bilimsel araştırmalar Eski Eserler Yasası kuralları çerçevesinde yapılabilir.
- (iii) Bu alan içerisinde sınırlı sayıda kafeterya, büfe, kır gazinosu ve benzeri tesis ile yol, otopark ve yaya dolaşımı, su, elektrik ve benzeri altyapı hizmet ve faaliyetlerinin yapılması Planlama Makamı; Anıtlar Yüksek Kurulu ve diğer ilgili dairelerin görüşleri doğrultusunda belirlenecek koşullara uygun olarak yapılır.
- (iv) Bu alan içerisinde bulunan mevcut yapı ve tesislerde yapılacak gelişmeler Anıtlar Yüksek Kurulu ile birlikte karar verilir. Bu tür gelişmeler sadece günümüz koşullarının ihtiyaçlarını karşılamak amaçlı olacaktır. Ancak yapılacak gelişmeler mevcut yapının %10'unu aşamaz.
- (d1) **Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı:** Milli Park Alanı sınırları içinde yer alıp 6 (3) (d) maddesindeki kural ve koşulları içermektedir.
- (d2) **Antik Karpasia Arkeolojik Sit Alanı:** Antik Karpasia Arkeolojik Sit alanında yapılabilecek gelişmeler, 18. 1. 1996 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Anıtlar Yüksek Kurulunca hazırlanan derecelendirme ve listeleme kararında belirlenen gelişme ve geliştirme ilkeleri doğrultusunda yapılabilir.
- (e) **Kaplumbağa Yumurtalama Alanı:** Bu alanlarda kaplumbağalara ve üremelerine zarar verebilecek hiçbir gelişmeye izin verilemez.
- (f) **Kumul Alan:** Kumul alanlarda yaya ulaşımı için yapılabilecek düzenlemeler dışında hiçbir gelişme yapılamaz.
- (g) **Özel Çevre Koruma Alanı :**
- (i) S (K-II) 1056-2007 sayılı ve 30 Mayıs 2007 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş olan ve değiştirilmiş şekli ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritasında "Milli Park Sınırı" olarak isimlendirilmiş sınır içindeki alanı kapsayan ve Bakanlar Kurulu kararına ekli haritada gösterilen Özel Çevre Koruma Alanı sınırları içinde, yukarıdaki (d), (d1), (d2), (e) ve (f) fıkrası kuralları çerçevesinde, arkeolojik alanların, doğal kaynakların, ekolojik dengenin ve yaşam ortamlarının korunması esastır. Bu alanlarda, Eski Eserler Dairesi'nin, Anıtlar



- Yüksek Kurulu'nun Çevre Koruma Dairesi'nin görüş, öneri ve kararları ile Eski Eserler Yasası ve Çevre Yasası esasları ve kuralları uygulanır.
- (ii) S (K-II) 860-2008 sayılı ve 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş olan ve Bakanlar Kurulu kararına ekli haritada gösterilen Güney Karpaz Sahilleri Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içinde, doğal kaynakların, ekolojik dengenin ve yaşam ortamlarının korunması esastır. Bu alanlarda, Çevre Koruma Dairesi'nin görüş, öneri ve kararları ile Çevre Yasası esasları ve kuralları uygulanır.

(4) **Yerleşim Alanları**

- (a) (i) **Köyü Konut Gelişme Alanı:** Bu alandaki temel kullanım türü konut ve turizm amaçlı pansiyonculuktur. Bu alanların günlük temel gereksinmelerini sağlayacak sınırlı sayıda küçük, yerel ticari kullanımlar, geleneksel atölyeler, toplumsal hizmetler, yönetim binaları, kamu kullanımları, ofisler ve eğlence dinlence kullanımları yer alabilir. Bu amaçla inşaat, tamirat, tadilat, restorasyon, altyapı, kullanım değişikliği, bölme, parselasyon ve yol yapımına yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (ii) Köyü Konut Gelişme Alanı'nda, turizm ve turizme hizmet edecek, lokanta, kahvehane, kafeterya, bar ve benzeri türdeki eğlence kullanımı amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler ile konut kullanımı amaçlı restorasyona yönelik gelişmeler teşvik edilir ve bu tür gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 7'nci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendi, kuralları uygulanır.
- (b) **Konut Gelişme Alanı:** Konut gelişme alanı olarak belirlenen alanlarda kullanım türü konut ve turizm amaçlı pansiyonculuktur. Bu alanların günlük temel gereksinimlerini sağlayacak sınırlı sayıda küçük, yerel ticari kullanımlar, toplumsal hizmet, yönetim ve kamu kullanımları ve ofis gibi kullanım alanları da yer alabilir. Bu amaçla konut gelişme alanında yeni inşaat, tamirat, tadilat, restorasyon, yıkım, bölme, parselasyon, altyapı ve yol yapımına yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (c) **Köyü Karışık Kullanım Alanı:** Bu alanda temel kullanım türü ticarettir. Ayrıca konut, ofis, küçük imalat ve atölyeler, eğlence ve dinlence, turizm

amaçlı pansiyonculuk, toplumsal hizmetler, yönetim binaları, kamu kullanımları yer alabilir. Bu amaçla yeni inşaat, tamirat, tadilat, yıkım, restorasyon, altyapı, kullanım değişikliği, bölme, parselasyon ve yol yapımına yönelik gelişmeler yapılabilir.

- (d) **Karışık Kullanım Alanı:** Bu alanda temel kullanım türü ticarettir. Ayrıca konut, ofis, küçük imalat ve atölyeler, eğlence ve dinlence, turizm amaçlı pansiyonculuk, toplumsal hizmetler, yönetim binaları, kamu kullanımları yer alabilir. Bu amaçla yeni inşaat, tamirat, tadilat, yıkım, restorasyon, altyapı, kullanım değişikliği, bölme, parselasyon ve yol yapımına yönelik gelişmeler yapılabilir.

(5) **Turizm Alanları:**

Yenierenköy ve Sipahi köylerinin kuzey sahilinde **Turizm Yerleşke Alanı**; Kumyalı ve Kaleburnu köylerinin güney, Dipkarpaz köyünün kuzey ve güney sahilinde **Turizm Gelişme Alanları** belirlenmiştir.

- (a) **Turizm Yerleşke Alanı:** Turizm Yerleşke Alanı olarak belirlenen bu alan içerisinde minimum 10 000 metre kare parsel büyüklüğünde turizm tesisi, tatil köyü ve bangalov türü gelişmeler yapılabilir. Ayrıca bar, restoran, kafeterya, diskotek, havuz, plaj, eğlence ve dinlence tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, tesisleri ve turizm hizmet alanları ayrıca seyahat acenteleri, taksi yazıhaneleri, kuaför, sigara ve gazete bayi ve benzeri hizmet ticareti gibi yan tesisler de yapılabilir.

- (b) **Turizm Gelişme Alanı:** Bu alanlar içerisinde minimum 5 000 metre kare parsel büyüklüğünde ve 200 yatak kapasitesini aşmayan büyüklükte otel, tatil köyü, bangalov, günübirlik tesis gibi benzeri turizm konaklama tesisleri, restoran, kafeterya ve benzeri eğlence dinlence kullanımı ve kamping alanları oluşturmaya yönelik gelişmeler yapılabilir.

(6) **Küçük Ölçekli Yerel Sanayi Alanı:**

Bu alanda 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, matbaacılık ve baskı atölyeleri ve benzeri türdeki diğer küçük ölçekli imalata yönelik işletmeler yer alabilir. Bu amaçla yeni inşaat, tamirat, tadilat, yıkım, restorasyon, alt yapı, kullanım değişikliği, bölme, parselasyon ve yol yapımına yönelik gelişmeler yapılabilir.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

7. (1) **Koruma Alanları:**

(a) **Tarımsal Gelişme Alanında,**

- (i) Yukarıdaki 6'ncı maddenin (3)'üncü fıkrasının (b) bendinin (i) paragrafında belirtilen tarımsal gelişmeler, inşaat toplam alan oranının 0.001/1, inşaat taban alanı oranının %0.1, bina kat sayısının 1(bir), bina toplam yüksekliğinin 4 metreyi aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (ii) Yukarıdaki (i) paragrafının geneliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, yukarıdaki 6'ncı maddenin (3)'üncü fıkrasının (b) bendinin (iv) paragrafında belirtilen, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında alınmış izne göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış arsalar ve aşağıdaki 23'üncü madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak ve yukarıdaki 6'ncı maddenin (3)'üncü fıkrasının (b) bendinin (iii) paragrafında belirtilen Kırsal Kesim Arsası projesine uygun olarak açılacak arsalar üzerinde, konut kullanımı amaçlı gelişmeler, konut hane sayısı 2(iki)'yi, İnşaat Toplam Alanı 300 metre kareyi ve/veya İnşaat Toplam Alanı Oranı 0.20/1'i, İnşaat Taban Alanı 150 metre kareyi ve/veya İnşaat Taban Alanı Oranı %20'yi, Bina Kat Sayısı 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (iv) Yukarıdaki (i) paragrafının geneliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, yukarıdaki 6'ncı maddenin (3)'üncü fıkrasının (b) bendinin (v) paragrafında belirtilen, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında izni alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan binalarda ve aşağıdaki 23 'üncü madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalarda, ilave ve/veya tadilat ve /veya tamirat ve/veya restorasyon amaçlı yapı ve inşaata yönelik gelişmeler mevcut binanın kapasitesi ve/veya hane sayısını arttırılmaması ve/veya yukarıdaki (ii)'inci paragrafta belirtilen konut hane sayısı 2 (iki)'yi aşmaması, mevcut binanın toplam inşaat alanının %20'sine kadar bir alanı ve/veya yukarıdaki (ii)'inci paragrafta belirtilen inşaat toplam alanını aşmaması ve aşağıdaki 12B ve 12D maddeleri kurallarına uygun olması koşulu ile yapılabilir.

- (v) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, yukarıdaki 6'ncı maddenin (3)'üncü fıkrasının (b) bendinin (vi) paragrafında belirtilen hale hazırda mevcut yeterli yolu, su, elektrik, haberleşme ve benzeri altyapısı olan arazilerde yapılabilecek konut kullanımı amaçlı gelişmeler, korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra parselin geri kalan parçası üzerinde, hane sayısının 2 (iki)'yi, inşaat toplam alan oranının 0.20/ 1, inşaat taban alanı oranının %10'nu, bina kat sayısının 2'yi ve bina toplam yüksekliğinin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir. Ancak her koşulda inşaat taban alanı 150 metre kareyi, inşaat toplam alanı 300 metrekareyi geçemez.
- (vi) Yukarıdaki 6'ncı maddenin (3)'üncü fıkrasının (b) bendinin (vi) paragrafında belirtilen, hale hazırda yeterli yol, su, elektrik, haberleşme ve benzeri altyapısı bulunan arazilerde yapılabilecek konut dışı diğer tüm arazi kullanımı amaçlı gelişmeler, aşağıdaki 7'inci maddenin (4)'üncü fıkrası kurallarına uygun olarak, korunması gereken tarım alanları ayrıldıktan sonra, parselin geri kalan parçası üzerinde, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın, 0.20/1'yi, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın, %20'yi, Bina Kat Sayısı'nın 1(biri)'i, Bina Toplam Yüksekliği'nin 5.20 metreyi (17 ayak) aşmaması koşulları ile yapılabilir.
- (b) **Orman Alanı:** Orman alanlarındaki yapılabilecek tüm gelişmelerin toplam alan oranı 0.001/ 1, taban alanı oranı 0.001 olup max. kat adedi 1 kat ve max. yükseklik 4 metredir. Ancak yapılacak tüm gelişmeler 20 metre kareyi geçemez.
- (c) **Milli Park Alanı:** Bu alanda yapılabilecek tüm gelişmelerin toplam alan oranı 0.005/ 1, taban alanı oranı 0.005 olup max. kat adedi 1 kat ve max. yükseklik de 4 metredir. Toplam inşaat alanı 100 metre kareyi geçemez.
- (d) **Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı:** Bu alanda yapılabilecek tüm gelişmelerin toplam alan oranı 0.005/1, taban alanı oranı 0.005 olup max. kat adedi 1 kat ve max. yükseklik de 4 metredir. Toplam inşaat alanı 100 metre kareyi geçemez.
- (e) **Antik Karpasia Arkeolojik Sit Alanı:** Bu alanda yapılabilecek gelişmelerle ilgili kural ve koşullar Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından belirlenir.

## (2) Yerleşim Alanları

- (a) (i) Köyiçi Konut Gelişme Alanı'nda, yukarıdaki 6'ncı maddenin (4)'üncü fıkrasının (a) bendinin (i) paragrafında belirtilen gelişmeler, malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından, mevcut köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne uyumlu olması ve mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış haklar dikkate alındığında, oluşumunu %70 ve üzeri oranda tamamlamış olan ve köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne sahip yapı adalarında, yapılaşmış parsellerdeki mevcut binalar ve/veya aşağıdaki 23'üncü madde uyarınca kazanılmış haklara bağlı olarak yapılaşacak parsellerin İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasını, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (ii) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen İnşaat Toplam Alan ortalamasının 1.00/1 veya daha az olması halinde, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1, İnşaat Taban Alanı Oranı %50 esas alınır.
- (iii) Yukarıdaki 6'ncı maddesinin (4)'üncü fıkrasının (a) bendinin (ii) paragrafında belirtilen ve teşvik kapsamı içindeki turizm ve eğlence ve dinlence kullanımı ve kamu ve toplumsal hizmet kullanımları amaçlı yapı ve inşaat ve/veya restorasyona yönelik gelişmeler, yukarıdaki (i)'inci paragrafında belirtilen İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasına bakılmaksızın, İnşaat Toplam Alan Oranı 1.20/1, İnşaat Taban Alanı Oranı %60 olarak esas alınır.
- (iv) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne sahip olmayan yapı adalarında, yukarıdaki 6'ncı maddenin (4)'üncü fıkrasının (a) bendinde gelişmeler, yukarıdaki (ii)'inci paragrafta belirtilen İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasına bakılmaksızın, inşaat toplam alan oranının 1.20/1, inşaat taban alanı oranının %60'ı ve Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.

- (b) **Konut Gelişme Alanı:** Bu alanda yapılabilecek tüm gelişmeler, inşaat toplam alan oranı 0.35/ 1, inşaat taban alanı oranı %20, bina kat sayısının 2'yi, bina toplam yüksekliğinin 8.50 metreyi aşmaması koşulu ile yapılabilir.

- (c) **Köyüçü Karışık Kullanım Alanı:** Bu alanda tüm gelişmeler yukarıdaki (a) bendi kurallar ve koşullarına göre yapılabilir.
- (d) **Karışık Kullanım Alanı:** Bu alanda yapılabilecek tüm gelişmelerin toplam alan oranı 0.40/ 1, taban alanı oranı %40 olup, max. kat adedi 2 kat, max. yükseklik de 8.50 metredir.

(3) **Turizm Alanları:**

- (a) **Turizm Yerleşke Alanı:** Turizm Yerleşke Alanı olarak belirlenen alanlarda yapılabilecek gelişmelerden bangalovlarda toplam alan oranı 0.20/ 1, taban alanı oranı %20 olup, max. kat adedi 1 kat, max. yükseklik de 5.20 metredir. Otellerde ise toplam alan oranı 0.30, taban alanı oranı %15, max. kat adedi 3 kat, max. yükseklik te 12 metredir. Bu alanda yapılabilecek diğer tüm gelişmelerin toplam alan oranı 0.20/ 1, taban alanı oranı %15, max. kat adedi 2 kat, max. yükseklik de 8.50 metredir.
- (b) **Turizm Gelişme Alanı:** Turizm Gelişme Alanı olarak belirlenen alanlarda yapılabilecek gelişmelerden bangalovlarda toplam alan oranı 0.20/1, taban alanı oranı %20 olup, max. kat adedi 1 kat, max. yükseklik de 5.20 metredir. Otellerde ise toplam alan oranı 0.30, taban alanı oranı %15, max. kat adedi 3 kat, max. yükseklik de 12 metredir. Bu alanda yapılabilecek diğer tüm gelişmelerin toplam alan oranı 0.20/ 1, taban alanı oranı %15, max. kat adedi 2 kat, max. yükseklik de 8.50 metredir. Turizm alanlarında sahil şeridi içindeki gelişmeler ve yapılaşmalar için Emirname'nin 6.(3).(a) bendindeki gelişme ve yapılaşma kural ve koşulları geçerlidir.
- (c) **Turizm alanlarında yapılacak turizm kullanımları,** Turizm Planlama Dairesi'nin bölgenin turizm yatak kapasitesi, turizm türü, niteliği ve benzeri kiterlere göre vereceği görüş ve öneriler çerçevesinde değerlendirilir.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

RG Sayı:142  
19.8.2005  
EK III  
AE:478

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

- (4) (a) (i) Esas Emirnamede 7inci maddesinin (1)'inci fıkrasının (a) bendi ve (2)'ci fıkrasının (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, Esas Emirnamenin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir şekilde başka Yasaya veya Tüzüğe göre bölünmüş ve nihai tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **605 metre kare (6500 ayak kare)**'den küçük olan parseller üzerindeki gelişmeler İnşaat Toplam Alanı **210 metre kareyi**, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği **8.20 metreyi (27 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılabilir. Alanı **605 metre kare**

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

**(6500 ayak kare)**'nin üzerinde olan açılmış arsalarda ise Esas Emirname'deki 7'inci maddenin (1)'inci fıkrasının (a) bendi ve (2)'inci fıkrasının (b) bendi kuralları uygulanır.

(ii) Turizm Gelişme Alanı olarak belirlenen alanlarda, bu Emirnamede 7'inci maddenin (3)'üncü fıkrasının (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, Esas Emirnamenin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir şekilde başka Yasaya veya Tüzüğe göre bölünmüş ve nihai tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **1000 metre kareden** küçük olan parseller üzerinde yapılabilecek olan eğlence ve dinlenme kullanımları İnşaat Toplam Alanı 200 metre kareyi, bina kat sayısı **2'yi**, bina toplam yüksekliği **8.50 metreyi** aşmaması koşulu ile yapılabilir. Alanı **1000 metre karenin** üzerinde olan açılmış arsalarda ise bu Emirnamenin 7'inci maddesinin (3)'üncü fıkrasının (b) bendi kuralları uygulanır.

- (b) Bu Emirname amaçları bakımından, Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, yapılacak yeni inşaatlarda, sıfır kotu üzerinde kalan ve **1.20 metreden** yüksek her türlü kullanım alanı, inşaat toplam alan oranı ve inşaat toplam alanı içerisinde hesaplanır.
- (c) Parsel toplam alanının %5'ini aşan alana sahip olan boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan alanlar üstü açık olsa bile inşaat toplam alanından sayılırlar. Ancak ahşap pergolalar ve aydınlıklar bu kuralın dışındadır.
- (d) Konut kullanımı amaçlı binalarda, en az iki tarafı açık, üstü kapalı balkonların, bina toplam alanının %5'ine kadar olan kısmı inşaat toplam alanından sayılmaz.
- (e) Yardımcı Binalar, esas binanın kullanımı ile ilgili ve buna bağlı tuvalet, depo, mutfak, kiler, çamaşırılık, kömürlük, odunluk, kalorifer odası ve benzeri binalardır. Esas binanın en fazla %10 u kadar komşu parsel hududunda 3.10 metre (10 ayak) yükseklikte yapılabilir. Kamu yolu hududunda yardımcı bina yapılamaz.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

**(5) Küçük Ölçekli Yerel Sanayi Alanı:**

Bu alanda yapılabilecek tüm gelişmelerin toplam alan oranı 0.40/1, taban alanı oranı %40 olup, maksimum Kat adedi 2 kat, maksimum yükseklik 7.60 metredir.

**Diğer Arazi  
Kullanımları**

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

**Altyapı İşleri  
ve Yol Yapımı**

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

9. (1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik 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 Jeoloji ve Maden Dairesi ve/veya Suişleri Dairesi ve/veya ilgili Belediye ve/veya ilgili Kaymakamlık ve/veya ilgili diğer kuruluşlardan görüş alabilir.
- (c) Planlama Makamı yukarıdaki (a) bendinde belirtilen gelişmelerle ilgili olarak ağaçlandırma, mevcut ağaçların korunması ve diğer başka uygun ve geçerli göreceği koşullara uyulmasını isteyebilir. Planlama Makamı bu koşulları belirlerken ilgili kuruluşlardan görüş alabilir.
- (2) Bu Emirname amaçları bakımından, değiştirilmiş şekli ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yukarıdaki 6'ncı 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 önemlere uyulması koşulları ile yapılabilir.
- (3) Bu Emirname amaçları bakımından, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yukarıdaki 6'ncı maddenin



tüm fıkra ve bendlerinde belirtilen kullanım türleri amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler;

- (a) İnşaat kaynaklı tüm atıkların en aza indirilmesi,
- (b) Tüm diğer inşaat atıklarının Çevre Dairesi'nin belirleyeceği mümkün olan en pratik bir şekilde bölgeden uzaklaştırılması ve Çevre Dairesi'nin belirleyeceği yöntemle bertaraf edilmesi, koşulları ile yapılabilir.

#### Otopark

10. Planlama Makamı, planlama aşamasında söz konusu gelişmelerde yeterli miktarda otopark ister. İstenecek olan otopark miktarı sözkonusu gelişmenin ihtiyacını sağlayacak sayıda olur.

- (1) Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi” amaçları bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yapılacak gelişmelerden aşağıdaki tabloda belirtilen miktarda otopark yeri ayrılır.

#### **Kullanım Türü** **Otopark Miktarı**

##### **Konut**

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

##### **Ticaret**

Her 25 metre kare ticaret alanı için;	1 otopark
Her 80 metre kare yardımcı depo alanı için;	1 otopark

##### **Ofis**

Zemin Kat	Her 15 metrekare ofis için;	1 otopark
Diğer Katlar	Her 35 metre kare ofis için;	1 otopark

##### **Eğlence, Lokanta, Bar, Disko ve benzeri**

Her 15 metre kare'ye veya her 2 koltuğa;	1 otopark
--	-----------

##### **Sinema, Tiyatro ve benzeri**

Her 15 seyirciye;	1 otopark
-------------------	-----------

##### **Spor Salonu ve benzeri**

Her 15 seyirciye veya Her 2 sporcuya;	1 otopark
---------------------------------------	-----------

##### **Turizm**

Her 2 yatağa;	1 otopark
---------------	-----------

##### **Eğitim**

İlkokul	Her 1 dersliğe;	2 otopark
---------	-----------------	-----------

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

Orta Dereceli Okul	Her 1 dersliğe;	3 otopark
Yüksek Okul	Her 1 dersliğe;	5 otopark

### **Sağlık**

Hastane ve Yataklı Klinikler için;	Her 35 metre kareye	1 otopark
---------------------------------------	---------------------	-----------

### **Sanayi**

Kirli olmayan küçük Ölçekli Atelyeler;	Her 35 metre kareye	1 otopark
---	---------------------	-----------

### **İbadet Yerleri**

Her on kişiye;		1 otopark
----------------	--	-----------

### **Kütüphane**

Her 10 koltuk için;		1 otopark
---------------------	--	-----------

- (2) Yukarıda yer alan alan 10(1) maddesinin genelliğine bakılmaksızın taksi, otobüs yazıhanesi, oto galeri ve benzeri türde araçlarla ilgili kullanımlarda en az araç sayısı kadar ve Planlama Makamı tarafından uygun görüldüğü şekilde otopark istenir.
- (3) Stadyum, spor salonu yada 2 veya daha çok spor dalı için kullanılacak sahalarla ilgili gerekli otopark miktarı, daha çok sayıda seyirci çekecek olan spor dalına göre hesaplanır.
- (4) Otellerde, lokanta, bar, kafeterya ve benzeri otelin genel kullanımı için gerekli olan yerlerin, turizm konaklama tesisleri ile ilgili yürürlükteki mevzuattaki otellerin sınıfına göre belirlenen gereksinimden fazla olduğu durumlarda, bu tür kullanım alanları bağımsız gibi kabul edilerek, yatak odası sayısına göre ayrılacak otopark alanına ek olarak, yukarıdaki 10(1) fıkrasının kurallarına göre ayrılır.
- (5) Yukarıda 10(1) fıkrasında belirtilen standartların altında olan birimlerde, her birim için bir otopark yeri ayrılır.
- (6) Müstakil konut, ikiz veya sıra ev şeklindeki konut amaçlı gelişmelerde, her konut için yapılacak kapalı otoparkın 20 metre karesi inşaat toplam alanından sayılmaz.
- (7) (1)'inci fıkrada belirtilmemiş gelişmeler için, Planlama Makamı, Planlama Onayı aşamasında söz konusu gelişmelerde yeterli miktarda otopark ister. İstenecek olan otopark miktarı söz konusu gelişmenin gereksinimini karşılayacak miktarda olmalıdır.
- (8) Kullanım değişikliği ile ilgili gelişmelerde, kullanım değişikliğinden dolayı yukarıdaki (1)' inci fıkrada belirtilen otopark miktarının artması durumunda bu farkın karşılanması koşuldur.

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

- (9) Otopark çözümlerinde, konut dışı kullanımı amaçlı gelişmelerde her 10 otopark alanında bir tanesi, konut kullanımı amaçlı gelişmelerde her 20 otopark alanından bir tanesi engelli otoparkı olarak ayrılacaktır. Engelliler için ayrılacak otopark alanı, otoparkın hizmet verdiği binaya yakın olarak çözümlenecek ve rampa, asansör ve benzeri türde engellilerin güvenli hareketini ve erişebilirliğini kolaylaştırıcı düzenlemeler yapılacaktır.
- (10) Planlama Makamı Planlama Onayı aşamasında konu gelişmelerden ne türde (kapalı garaj, yeraltı otopark ve benzeri) otopark isteneceğine dair kural ve koşullar koyabilir.

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

Ekli Yasalar  
Cilt I Sayfa:  
307  
R.G. Ek III  
14. 10. 1954  
20. 01. 1955  
23. 06. 1955  
02. 06. 1956  
07. 02. 1957  
14. 03. 1963  
20. 08. 1982  
19. 08. 1983

- (11) (a) 1/25 000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik haritasında gösterilen ve karışık kullanım alanı olarak isimlendirilen bölgelerin tümünde Yollar ve Binalar Tüzüğü'nde ön görülen otopark harcı alınır.
- (b) (i) Yukarıda belirtilen bölgeler dışındaki tüm bölgelerde otopark gereksinimini gelişmenin yapılacağı parselde çözülmesi esastır.
- (ii) Ancak bu Emirname'nin yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş binalara yapılacak ilave inşaatlarda otopark gereksiniminin karşılanmaması durumunda bu parsellerden de otopark harcı alınabilir.

#### Yıkım

11. Planlama Sınırı içinde hiçbir koşulda hiçbir tarihi eser yıkılamaz. Mevcut bir binanın yıkılıp yıkılamayacağına Planlama Makamınca binanın yapısal durumu, mimari özellikleri esas alınarak Planlama Onayı ile karar verilir. Yıkımın yapılacağı parselde, çevresinde kirlilik ve tehlike meydana gelmemesi için Planlama Makamı tarafından belirlenecek önlemler alınır. Planlama Makamı yukarıda belirtilen değerlendirmeyi yaparken ilgili kuruluşlardan görüş alır.

#### Bölme ve Parselasyonlar

- 12.(1) Planlama Sınırı içinde aşağıdaki fıkralarda belirtilen kurallara uygun olarak parselleme ve bölme yapılabilir.
- (2) Tarımsal gelişme alanlarında arsa parselasyonu yapılamaz. Bu alanlarda yapılacak tarımsal bölmelerde en küçük alan 25 dönümden küçük olamaz. Sulu arazilerde ise bölünen en küçük parça 2 dönümden büyük olmalıdır. Diğer koruma alanlarında ise bölme ve arsa parselasyonu yapılamaz. Köyiçi konut gelişme ve karışık kullanım alanlarında yapılacak olan bölme ve parselasyonlarda minimum parsel büyüklüğü 520 metre

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

karedir. Konut gelişme alanında ise minimum parsel büyüklüğü 605 metre karedir. Turizm alanlarında otel amaçlı gelişmeler için minimum parsel büyüklükleri turizm yerleşke alanlarında 10000, turizm gelişme alanlarında ise 5000 metre karedir. Bu alanlarda diğer kullanımlar için min. parsel büyüklüğü ise 1000 metre karedir. Küçük Ölçekli Yerel Sanayi alanında yapılacak olan bölme ve parselasyonlarda minimum parsel büyüklüğü 600 metre karedir.

- (3) (a) Parselleme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, niteliği, yakın çevresi ile ilişkisi dikkate alınarak,
- (i) Elektrik, haberleşme için trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya
- (ii) Komşu parsellere ve/veya kamusal alanlara ve/veya sahil şeridinde ve/veya benzeri alanlara araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlantısının ve/veya otopark amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya
- (iii) Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak ve/veya bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan 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.
- (b) Yukarıdaki (a) bendinin (ii) paragrafında belirtilen kamusal alanlar çıktıktan sonra, kalan parsel alanının
- (i) 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (ii) 6000 metre kareden az olduğu durumlarda, sadece dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarımı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (iii) Yukarıdaki (i) ve (ii) paragraflarına bakılmaksızın, parsel içerisinde ilk konut, telleme/taş duvar yapımına yönelik gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz. Ancak parsel içerisine yapılacak 2 (iki)inci ve/veya daha fazla konuta ve/veya diğer kullanımlara yönelik gelişmelerde yukarıdaki (i) ve (ii) paragrafları uygulanır.

- (c) Devletin merkezi veya yerel yönetim kurumları tarafından yapılacak yeni inşaatlarda, dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi için gerektirmedikçe, yukarıdaki (a) bendinin (iii)'üncü paragrafında belirtilen yeşil alan alınmaz.
- (d) Yukarıdaki (a) bendinin (ii) paragrafında belirtilen kamusal alanların, nihayi tasvip almış arsadan alınması halinde, inşaat toplam alanı hesaplanırken, söz konusu alan ayrılmazdan önceki koçan alanı üzerinden hesaplanır.
- (e) Yeni inşaat amaçlı gelişmelerde, yukarıdaki (a) bendinde belirtilen kamusal alanların toplamının parsel alanının %30'unu aştığı durumlarda İnşaat taban alanı ve İnşaat toplam alanı, parsel alanının %70'i kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat alanı verilir.
- (f) (i) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, esas Emirnamenin yürürlüğe girdiği 12 Ağustos 2004 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve ruhsata uygun olarak yerinde tamamlanmış gelişmelerle ilgili projelere yönelik parselleme, bölme amaçlı gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkroda 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 fıkroda belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.
- (ii) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 12 Ağustos 2004 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) fıkroda 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

- fıkırada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.
- (iii) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emimamenin yürürlüğe girdiği 12 Ağustos 2004 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve başlamamış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelerde, Emimame 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 yönelik gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğer bir alan ayrılabilirdiği durumlarda, aşağıdaki (iv) paragrafı koşullarını yerine getirmek koşulu ile yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.
- (iv) Yukarıdaki (iii) paragrafında kamuya ayrılması gereken % 10 oranındaki yeşil alanı sağlanmadığı 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.

**Üniversite Kampus  
Amaçlı Gelişmelerle  
İlgili Kural ve  
Koşullar**

38/2009

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

- 12A. (1) İstanbul Teknik Üniversitesi İTÜ-KKTC Eğitim–Araştırma Yerleşkeleri (Kuruluş, Görev, Çalışma ve Denetleme) Yasası uyarınca, İTÜ-KKTC yerleşkesi amaçlı kullanılacak parseller üzerinde, aşağıdaki (2)'inci fıkra kurallarına uygun olarak, bölme, parselleme, altyapı, yeni inşaat, ilave, restorasyon ve telleme ve benzeri yapı ve inşaat, peyzaj düzenlemesi ve kullanım değişikliği ve benzeri üniversitenin eğitim araştırma ve bunları tamamlayıcı türden amaçlarla gelişmeler yapılabilir.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen gelişmeler, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi aşmaması ve yürürlükteki

ilgili diğer mevzuat kuralları, gelişme ile ilgili taşınmaz malların bulunduğu bu Emirnamenin ilgili bölge kuralları ve bölge özellikleri esas alınarak, üniversitenin amaçlarına ve ihtiyaçlarına göre bu Emirnamenin kuralları ve koşulları çerçevesinde belirlenecek kural ve koşullar ile ilgili Bakanlık ve kurumların belirleyeceği kural ve koşullara göre İstanbul Teknik Üniversitesi İTÜ-KKTC Eğitim–Araştırma Yerleşkeleri (Kuruluş, Görev, Çalışma ve Denetleme) Yasası uyarınca alınacak Bakanlar Kurulu kararı doğrultusunda yapılabilir.

#### Kentsel Tasarım

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

- 12B. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, bölgelerin her birinin ölçeğine, özelliğine uygun yerleşim düzeni ve binaların yapılabilmesinin sağlanabilmesi ve binaların birbirinin ışık, hava ve manzaradan yararlanma olanaklarını engellenmesinin önlenmesi için, yukarıdaki 6'ncı 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 inşaata yönelik gelişmeler, aşağıdaki (2) 'inci fıkrada belirtilen kentsel tasarım ilke ve esasları çerçevesinde uygun olarak hazırlanacak bir kentsel tasarım projesine ve aşağıdaki (2) ve (3)'üncü fıkra kural ve koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilir.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen herhangi bir kentsel tasarım projesi,
- topoğrafik yapıyı, zemin özelliklerini, dere, yamaç, düzlük ve benzeri yeryüzü şekilleri ile ilişkisini
  - ana yol ve çevre yollarla bağlantıları, mevcut ve tasarım araç veya yaya yolu güzergahlarını, yaya akslarını ve kaldırımalarını, tasarlanan akslarını, sınırlarını
  - arsa büyüklüğünün ve ebatlarının çeşitlendirilmesini
  - Binaların, kat sayısı, bina yükseklik, bina formunun birlikte bir bütünsellik oluşturacak şekilde çeşitlendirilmesini
  - kanalizasyon, atık/ çöp alanı, içme suyu, elektrik, aydınlatma, trafo, haberleşme ve benzeri altyapıyı
  - yeşil alanları,
  - ortak sosyal kullanım ve teknik hizmet alanlarını,
  - bina yoğunluğu, yapı arsa oranı, bina ön bahçe yaklaşma sınırı, yan bahçe yaklaşma sınırı, binalar arası uzaklığı, bina yönlerini, parsel ana araç giriş, bina ana giriş, garaj ve/veya otoparkın konumunu düzenlemesini
  - bedensel engelliler için alınan önlemleri ve
  - gelişme ile ilgili benzeri diğer düzenlemeleri

gösterecek, açıklayacak şekilde ve kapsamda hazırlanacaktır.

- (3) Yukardaki (1)'inci ve (2)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak
- (a) Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, iki bina arasındaki uzaklık 6.10 metreden (20 ayaktan) az olamaz
  - (b) Sık peyzaj ile saklanmış çöp toplama ara birimleri oluşturulur.
  - (c) Kamunun kullanımına açık bina tasarımlarında, çevre düzenlemelerinde ve otoparklarda, bedensel engelliler için, standartlara uygun olarak düzenleme yapılır.

**Bakım  
Onarım ve  
Tadilat**

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

- 12C. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, köyiçi alanları hariç diğer tüm bölgelerdeki mevcut tüm binalarda her türlü bakım ve onarım yapılabilir. Köyiçi alanlarında bakım onarım ile ilgili aşağıdaki kurallar uygulanır.
- (2) Köyiçi alanında bakım, onarım ve tadilata yönelik gelişmeler, köyün özgün dokusunun ve binanın özgün mimarisi, eleman ve malzemesi ve benzeri diğer özgün mimari özelliklere uygun olarak yapılır.

**Binaların Birden  
fazla Bağımsız  
birime Bölme ve  
Kullanım Değişikliği**

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

- 12D. (1) Herhangi bir konutun bölünerek birden fazla konuta dönüştürülmesine yönelik tadilat ile ilgili gelişmenin yapıp yapılmayacağına, aşağıdaki değerlendirmelere göre karar verilir.
- (a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği
  - (b) Otopark gereksinimi;
  - (c) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi;
  - (d) Ulaşılabilirlik olanakları;
- (2) Herhangi bir işyerinin birden fazla işyerine bölünmesi; herhangi bir konutun veya işyerinin tadil edilerek, işyeri veya konuta dönüştürülmesi şeklindeki kullanım değişikliği; herhangi bir konutun bir odasının veya tümünün tadil edilerek dükkan veya diğer başka konut dışı kullanım amacına yönelik kullanım değişikliği ile ilgili gelişmenin yapıp yapılmayacağına, aşağıdaki değerlendirmelere göre karar verilir.
- (a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği;
  - (b) Konut dışı kullanım değişikliği amacı ile bölme ve tadilat ile ilgili gelişmelerde, ilgili kullanıma olan gereksinim;
  - (c) Gürültü, kirlilik;
  - (d) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi;



(e) Otopark alanları

- (3) Köyiçi alanında, tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı, yukarıdaki (1)'inci ve (2)'inci fıkralarda belirtilenlere ek olarak, binanın özgün mimarisi, eleman ve malzemesi ve benzeri diğer başka hususlarla ilgili koşullara uyulmasını isteyebilir.

**Kat Eklemesi**

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

- 12E. (1) Köyiçi alanı hariç, diğer tüm bölgelerde, mevcut bir binaya, bölgelerin her biri için yukarıdaki 7'nci maddede belirtilen yapılaşma kural ve koşullarına ve gerekli görmesi halinde Planlama Makamınca binanın dış görüntüsü ve estetiği ile ilgili belirlenecek koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılabilir. Köyiçi alanlarda aşağıdaki kurallar uygulanır.
- (2) Köyiçi alanlarında kat eklemesi, binanın mimari özelliği, özgün mimari planı, özgün mimari görünüşü, cephe özellikleri dikkate alınarak belirlenecek koşullara uygun olarak yapılabilir.

**Geçit Hakları  
ile Gelişme Kural  
ve Koşulları**

Fasıl 224  
3/ 1960  
7/ 1978

13. (1) Bu Emirnamenin amaçları ve ilkeleri bakımından, herhangi bir kamuyoluna bağlantısı bulunmayan ve Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında geçit hakkına sahip olan parseller üzerinde inşaata yönelik gelişmelerde, ambulans, itfaiye, polis aracı ve benzeri her türlü acil durum aracının parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımının sağlanması esastır.
- (2) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, herhangi bir yeterli yola bağlantısı olmayan ve
- (a) (i) uzunluğu 100 metreden fazla olan ve/veya  
(ii) Genişliği 4 metreden daha dar olan ve/veya  
(iii) 90 derece ve daha az köşe dönüşleri olan geçit hakkına sahip parseller üzerinde tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.
- (b) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, herhangi bir yeterli yola bağlantısı olmayan ve
- (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) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış geçit hakları ile ilgili olarak, yukarıdaki (2)'inci fıkranın (b) bendinin (i), (ii) ve (iii) paragrafında belirtilen koşulların tümünün

sağlanmasının mümkün olmadığı, ancak en az iki koşulun sağlandığı ve Planlama Makamının, yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca, parsel 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) Yukarıdaki (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, yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen koşullar aranmaksızın, parsel güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımın sağlanmasına yönelik olarak Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullarla, tek haneli konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.

**Planlama Onayında  
Gelişmelerle İlgili  
Kural ve Koşullar**

55/ 1989

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

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

R.G 3 Ekim2002  
EK III  
A.E 97  
Sayı 590

- 14.(1) Planlama Sınırı içerisinde bütün Ön İmar Sınırları ve koruma alanları içerisindeki kullanımlar ve bu Emirnamede de belirtilmekte olan gelişmelerle ilgili kurallara ve/ veya buna ek olarak (2). fıkrada belirtilen kurallar ile Planlama Onayı aşamasında Esas Yasa'nın 22. maddesi ve Planlama Onayı Tüzüğü'nün 25. maddesi kuralları uyarınca Planlama Makamı'nca belirtilecek koşullara uygun olarak yapılır.
- (2) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, bu Emirnamede tanımlanmış yapılabilecek gelişmeler arasından, Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu istenebilecek özelliklere sahip olan ve Çevre Yasası ve bu yasa altındaki Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren gelişmeler, yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, İmar Yasası ile, ilgili Planlama Onayı Tüzüğü veya Çevre Yasası ile, ilgili Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğünde belirtilen Yetkili Makam tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılan, duruma göre Ek Değerlendirme ve/veya Ön ÇED veya ÇED raporunda belirtilen koşulların yerine getirilmesi ve alınması gereken önlemlerin alınması koşulu ile Planlama Onayı verilir.
- (b) Bu fıkra amaçları bakımından Ek Değerlendirme ve/veya Ön ÇED veya ÇED raporu hazırlanması istendiği durumlarda, duruma göre Ön ÇED veya ÇED raporu tek başına Ek Değerlendirme Raporunun yerini

alır ve Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü'nün genelliğini etkilemeksizin, Planlama Onayı Tüzüğü gereğince Ek Değerlendirme Raporunun hazırlanması için belirtilen usuller ile süreler, Ön ÇED veya ÇED Raporu için uygulanır.

(c) Planlama Makamı, Planlama Tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu ve Çevre Yasası ile ilgili tüzükler uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren gelişmeler ile ilgili olarak, yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, Ek Değerlendirme ve/veya duruma göre Ön ÇED veya ÇED raporunda belirtilen özel kural ve koşullara uyulması istenir.

(d) (i) Aynı parsel üzerinde olan ve aynı mal sahibi ve/veya aynı yatırımcı ve/veya aynı başvuru sahibi tarafından aynı veya farklı tarihte yapılan birden fazla başvuruya konu olan ve birlikte bir bütün oluşturan,  
(ii) komşu parseller üzerinde olan ve aynı mal sahibi ve/veya aynı yatırımcı ve/veya aynı başvuru sahibi tarafından aynı veya farklı tarihte yapılan başvuruya konu olan ve birlikte bir bütün oluşturan,

ve bu şekilde Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren tasarı gelişmelerle ilgili başvurular birleştirilerek bir bütün olarak değerlendirilerek sonuçlandırılır ve yukarıdaki (a), (b) ve (c) bendi kuralları uygulanır.

(3) Planlama Makamı tarafından yukarıdaki (1). fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, bu Emirname'de belirtilmekte olan kurallara ve/veya koşullara ek olarak Planlama Onayı aşamasında gelişmenin yapılacağı parselin konumuna, alanına, gelişmenin niteliğine yaratacağı etkiye ve benzeri diğer hususlara bağlı olarak, yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirlenenden başka belirlenecek diğer başka genel ve koşullara uyulması istenebilir.

#### Kılavuz

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

15. Planlama Makamı gerekli görmesi halinde Planlama Onayı Tüzüğü'nün 30'uncu maddesinde belirtilen "yol gösterici düzenlemeler" olarak adlandırılan, Planlama Onayı vermede yardımcı ve başvuruda bulunan kişiye uyması gereken koşulları ve kuralları açıklayıcı, bu Emirname'nin 13'üncü maddesinde olan veya olmayan koşul ve kurallar ile ilgili kılavuz çıkarılabilir. Bu kılavuz Emirname'nin amacına uygun,

yörenin mimari ve çevresel özelliklerini ve gelişmenin niteliklerini dikkate alarak hazırlanır.

### III . KISIM

#### Özel Kural ve Koşullar

**Yangınla  
Mücadeleye  
Yönelik Gelişmeler**

16. Yangınlarla özellikle de orman yangınları ile mücadele yönünde yol, yangın şeridi, yangın kulesi ve benzeri tedbirler ile ilgili gelişmeler Emirname'nin amaçlarına uygun olacak şekilde yapılabilir.

**Bodrum**

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

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

**Ağaçların  
Korunması İle İlgili  
Kural ve Koşullar**

18. Planlama alanında gelişme amacıyla veya herhangi bir nedenle herhangi bir ağacın kesilmesine izin verilemez, ağaçları tahrip edici, kurummasına yol açabilecek faaliyet yapılamaz. Ancak gelişme amacıyla zorunluluk veya ömrünü dolduran ağaçların kesilmesi, Planlama Makamı ve ilgili Teknik Daire tarafından yerinde incelendikten sonra izin verilebilir. Planlama Makamı gerekli görmesi durumunda ağacın kesildiği arazide uygun görülecek türde ağaç dikilmesini isteyebilir.

- 19.(1) (a) 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 yapılabilir.
- (b) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak, Su Temini (Özel Tedbirler) Yasası'na göre Denetimli Bölge ilan edilen Yeşilköy Akiferi'nden beslenen bölgede
- (i) Yapılacak turizm gelişmelerinde turistik tesisler paket arıtma tesisi kurma gibi çözümlerle su ihtiyaçlarını kendilerinin üretmeleri ve/veya Çevre Koruma Dairesi ve Jeoloji ve Maden Dairesinin belirleyeceği kural ve koşullarla uygun göreceği önlemlerin alınması,
- (ii) Yapılacak tarımsal faaliyetlerde, mevcut kuyulardan, Jeoloji ve Maden Dairesi ve Tarım Dairesinin belirleyeceği kural ve koşullara uygun olarak programlı, bilinçli ve ülke ekonomisine hizmet edecek ekonomik sulama yöntemlerinin kullanılması,
- (iii) Akiferden yukarıdaki (ii)'inci paragrafta belirtilen amaçlar ve kamu ihtiyaçları dışında çekim yapılmaması
- (iv) Jeoloji ve Maden Dairesi tarafından uygun görülmedikçe, mevcut kuyuların dışında kuyu açılmaması
- esastır.
- (2) (a) Yüzeysel sular, içme ve kullanma suyu veya içme ve kullanma suyu dışındaki amaçlarla yapılmış rezervuarlar çevresinde ve/veya Çevre Yasası altında yayınlanmış Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü gereği Mutlak Koruma Alanı, Kısa Mesafe Koruma Alanı ve Orta Mesafe Koruma Alanında, Çevre Yasası ve/veya bu yasa altında yayınlanmış Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü uyarınca belirlenmiş gelişmeler, bu Emirname kuralları ile Çevre Dairesi ve ilgili diğer Daire ve Kurumlarla görüş alışverişi çerçevesinde, Planlama Onayı aşamasında belirlenecek koşullara uygun olarak yapılabilir.
- (b) Sulak alanlara çevresindeki 100 metreden daha yakın mesafedeki alan ve parseller içerisine hayvan

barınağı, hayvancılık tesisi, dışındaki tarımsal gelişmeler yapılabilir.

- (3) (a) Ön İmar Sınırları içinde olup olmadığına bakılmaksızın dereler ve dere yataklarının korunması esastır. Bu alanlarda parselleme ile yapı ve inşaat faaliyetine yönelik gelişme yapılamaz.
- (b) Derelerin çevresindeki parseller üzerinde gelişmeler, 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 Çevre Dairesi ile görüş alişverişi çerçevesinde, Planlama Onayı aşamasında belirlenecek koşullara uygun olarak yapılır.

#### Hayvancılık

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

20. Planlama sınırı içinde sadece tarımsal gelişme alanında (yerleşim alanlarından minimum 500 metre uzaklıkta olmak koşuluyla) Planlama Makamı'nın uygun gördüğü yerlerde Hayvancılık Dairesi ve Çevre Dairesi'nin görüş ve önerileri doğrultusunda değerlendirilerek hayvancılık yapılmasına izin verilir.

#### Hayvansal ve Tarımsal Ürönlere Dayalı İmalat Sanayi

RG Sayı:222  
29.12.2011  
EK III  
AE:714

- 20A. **Tarımsal Gelişme Alanı'nda**, bölgede üretilen tarımsal ve hayvansal ürönlere dayalı sanayi amaçlı gelişmeler, yerleşim alanlarını rahatsız etmeyecek uzaklıkta; Planlama Makamı, Çevre Koruma Dairesi, Jeoloji ve Maden Dairesi ve Tarım Dairelerinin olumlu görüşleri ve işbirliği çerçevesinde belirlenecek kıstaslara uygun olarak belirlenecek yerlerde; çevreyi kirletmemesi ve/veya zarar vermemesi ve/veya verebileceği zararları en aza indirilmesi ve/veya atıkları ile ilgili Çevre Dairesi'nin belirleyeceği önlemlerin alması koşulu ile; bu tür gelişmeler toplam alan oranı 0.40/1, taban alanı oranı %40'ı, maksimum Kat adedi 2 katı, maksimum yükseklik 7.60 metreyi aşmaması koşuluyla yapılabilir. Ancak yapılacak gelişmenin türüne ve gereksinimine bağlı olarak kat sayısı ve bina yüksekliği artırılabilir."

#### Madencilik ve Taş Ocakları

21. Bu Emirname'nin amacı gereği, bu Emirname ile belirlenmiş olan alanlar içerisinde yeni madencilik ve taş ocakları gelişmesi yapılamaz. Mevcut işletmelerin izinleri uzatılamaz. Planlama Makamı ve ilgili Dairelerin gerekli görmesi

durumunda bu işletme izinleri gerekenler yerine getirilerek iptal edilme yönüne gidilebilir.

**Geçici Madde**

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

1. (1) Esas Emirname yürürlüğe girdiği tarihten önce işletme izni olan Madencilik ve taş ocağı işletmelerinin izinleri,
  - (a) İşletme aşamasında Jeoloji ve Maden Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi'nin belirleyeceği önlemlerin alınması ve/veya koşullara uyulması,
  - (b) İşletme İzni sonrasında işletme sahiplerinin Jeoloji Maden Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi'nin belirleyeceği koşullara uygun olarak hazırlayacakları proje çerçevesinde bölgeyi rehabilite etmeleri,

Koşulları ile yukarıdaki 21'inci madde kuralları ve koşulları uygulanmaksızın, bu emirname yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl süre sonuna kadar uzatılabilir. Ancak Planlama Makamı, Jeoloji ve Maden Dairesi ve ilgili diğer kurumların gerekli görmesi durumunda, bu işletme izinleri, süresinden önce Planlama Makamı ve/veya ilgili kurumlar tarafından gerekleri yerine getirilerek iptal edilebilir.

RG Sayı:17  
22.1.2009  
EK III  
AE:52

**Yapılaşma Koşulları**

RG Sayı:11  
16.1.2008  
EK III  
AE:55

22. (1) Yerleşim alanlarında yapılacak gelişmeler mevcut dokuyla, malzeme, renk, ölçek gibi mimari özellikleri bakımından uyumlu olacak şekilde yapılmalıdır.
- (2) Turizm alanlarında ise Karpaz Bölgesi'nin doğal ve kültürel özellikleri ile uyum ve bütünlük oluşturacak mimari özelliklerde olması gerekmektedir.
- (3) Küçük Ölçekli Yerel Sanayi alanında yapılacak gelişmeler Bölgede yer alan mevcut konut dokusunun malzeme, renk ölçek gibi mimari özellikleri bakımından uyumlu olacak şekilde yapılmalıdır. Ayrıca söz konusu sanayi alanının etrafı görsel ve çevresel açıdan yerleşim alanlarına yaratacağı olumsuz etkileri en az düzeyde tutabilmek için perde ağaçlandırma ile ağaçlandırılacaktır.

**Kazanılmış Haklar**

- 23.(1) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren her türlü faaliyet Planlama Onayı'na bağlıdır.
- (2) Bu Emirname' nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir şekilde başka Yasaya veya Tüzüğe göre, gelişme için izin alınmışsa;
  - (a) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 6 ay içerisinde, başlamamış ancak izni yenilenmiş veya

- (b) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 6 ay içerisinde, hali hazırda başlamış gelişme ile ilgili olarak daha önce izin alan ve/ veya yenileyen kişinin Planlama Makamına, Planlama Onayı için 6 aylık süre içerisinde başvurması halinde bu gelişme engellenemez.
- (3) Bu Emirname'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir Yasa altında herhangi bir gelişme için izin almak üzere yetkili makamlara yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş başvurular da Planlama Onayı'na bağlıdır.

**Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme**

24. Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve yürürlükteki ilgili diğer Yasalar ile birlikte değerlendirilir ve İmar Yasası uyarınca bu plana göre Planlama Onayı almamış gelişme için yürürlükteki diğer yasalara göre izin verilemez. Aksi davranılması durumunda İmar Yasası'nın 27. ve 28. maddeleri uyarınca İmar Yasası'na aykırı davranılmış olunur ve konu maddeler altında işlemler yapılır.

14/ 1959  
67/ 1963  
16/ 1971  
31/ 1976  
18/ 1979  
47/ 1984  
48/ 1989  
6/ 1992  
55/ 1989

**Geçici Madde**

RG Sayı:29  
17.02.2010  
EK III  
AE:107

- (1) İşletme aşamasında Jeoloji ve Maden Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi'nin belirleyeceği önlemlerin alınması ve/veya koşullara uyulması,
- (2) İşletme İzni sonrasında işletme sahiplerinin Jeoloji Maden Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi'nin belirleyeceği koşullara uygun olarak hazırlayacakları proje çerçevesinde bölgeyi rehabilite etmeleri, koşulları ile Esas Emirname'nin 21'inci madde kuralları ve koşulları uygulanmaksızın, bu Değişiklik Emirnamesi yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 1 yıl süre sonuna kadar uzatılabilir. Ancak Planlama Makamı, Jeoloji ve Maden Dairesi ve ilgili diğer kurumların gerekli görmesi durumunda, bu işletme izinleri, süresinden önce Planlama Makamı ve/veya ilgili kurumlar tarafından gerekleri yerine getirilerek iptal edilebilir.

**Yürürlüğe Giriş**

25. Bu Emirname, Resmi Gazete'de yayınlandığı tarihten başlayarak, yürürlüğe girer.



## Emirname Madde 6.(1)

### Ek:1 ARAZİ KULLANIM LİSTESİ

#### 1. Konut:

Yaşamak, oturmak amacı ile kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları; anlatır.

- a) Müstakil Konut
- b) İkiz Konut
- c) Sıra Evler
- d) İç Avlulu Evler
- e) Apartman

#### 2. Turizm:

Esas Yasa'nın 2'nci maddesinde belirtilen "Turizm Konaklama Tesisi" ni; anlatır.

- a) Otel
- b) Otel Apartman
- c) Motel
- d) Bangalov
- e) Pansiyon
- f) Ve benzerleri

#### 3. Ofis:

Herhangi bir binanın hizmet üretmek, sunmak ve/veya satmak amacı ile kullanılmasını; anlatır.

- a) Sigorta, banka, finans
- b) Mesleki bürolar
- Yönetim Binaları
- c) Yönetim Binaları

#### 4. Perakende Ticaret:

Herhangi bir binanın alım satım yapmak, hizmet üretip sunmak ve satmak amacı ile kullanılmasını anlatır.

- a) Gıda
- b) Tatlıcı- sigara
- c) Giyim, ayakkabı
- d) Ev eşyası
- e) Diğer gıda dışı ürünler
- f) Supermarketler
- g) Hizmet Ticaret
- h) Benzinci
- i) Ve benzerleri

## 5. Sanayi:

Tamirhane, dökümhane, herhangi bir üretim için fabrika, içine eşya koymak için ambar ve benzeri faaliyetler için her türlü bina yapımı ve bu amaçla herhangi bir binanın ve/veya arazinin kullanımını anlatır.

### a) İmalat Sanayi:

- Gıda, içecek
- Kimyasal madde sanayi
- Metal sanayi
- Mühendislik ve elektrik ürünleri
- Gemi mühendisliği, gemicilik, tekne üretimi ve benzeri
- Taşıt üretimi
- Metal ürünleri
- Tekstil
- Deri, deri ürünleri ve kürk
- Giyim ve ayakkabı
- Tuğla, kiremit
- Ahşap mobilya ve benzerleri
- Matbaacılık, baskı, kağıt üretimi ve benzerleri
- Diğer imalat sanayileri

### b) İnşaat (inşaat halindeki yapıyı anlatmaz)

### c) Depolama ve toptan satış

### d) Ulaşım ve haberleşme