



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi

RG Sayı : 157

Tarih : 25.10.2004

EK III AE : 604

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Değişiklik Emirnamesi

RG Sayı : 10

Tarih : 19.01.2006

EK III AE : 27

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Değişiklik Emirnamesi

RG Sayı : 18

Tarih : 23.01.2009

EK III AE : 59

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Değişiklik 3) Kapsamlı Emirnamesi

RG Sayı : 26

Tarih : 15.02.2010

EK III AE : 90

2013 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Değişiklik 1) Emirnamesi

RG Sayı : 88

Tarih : 23.05.2013

EK III AE : 277

55/89 İMAR YASASI

ALTINDA

2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**

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

İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi Tarafından Konsolide Edilmiştir

Lefkoşa – Mayıs 2013

AÇIKLAMA

Bu metin , 55/89 İmar Yasası Altında Yayınlanmış 2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi'nin, 23 Mayıs 2013 Tarihinde Kadar Yayınlanmış Değişiklikler İle Birlikte Konsolide Edilmiş Kopyasıdır. 2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi'nin kullanılmasında kullanıcının, Esas Emirname ve Değişikliklerinin Birlikte okumasını kolaylaştırma amacı ile hazırlanmıştır. Yasal döküman için KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış olan Esas Emirname ve Değişiklik Metinleri Geçerlidir.

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

**Lefkoşa
Mayıs 2013**

İMAR YASASI
(55/1989 Sayılı Yasa)

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

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İçişleri Bakanı ile Planlama Makamı İmar Yasası'nın 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) maddelerinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak yapmış olduğu **2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi**'ni, Resmi Gazetenin 25.10.2004 tarihli, 157 sayılı nüshasında Amme Enstrümanı 604 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Değişiklik Emirnamesi
RG Sayı : 10
Tarih : 19.01.2006
EK III AE : 27

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Değişiklik Emirnamesi
RG Sayı : 18
Tarih : 23.01.2009
EK III AE : 59

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Değişiklik 3) Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 26
Tarih : 15.02.2010
EK III AE : 90

2013 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Değişiklik 1) Emirnamesi
RG Sayı : 88
Tarih : 23.03.2013
EK III AE : 275

2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Uygulanacak Kural ve Koşullar Emirnamesi

İÇ DÜZEN

Madde	Sayfa
I. KISIM Başlangıç	
1. Kısa İsim	4
2. Tanımlar	4
3. Yasal Dayanak, Amaç ve Kapsam	12
4. Plan Alanı Sınırı, Önimar Sınırları ve Bölgeler	13
II . KISIM Ön İmar Sınırı İçerisinde ve Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Alanlarda Yapılabilecek Gelişmeler ve İlgili Kural ve Koşullar	
5. Yapılabilecek Gelişmeler	14
6. Arazi Kullanım, Yapılaşma Kural ve Koşulları	16
7.	19
8. Bölme, Parselasyon Ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamusal Alanları İle İlgili Kural Ve Koşullar	19
8A. Kentsel Tasarım	21
8B. Bakım Onarım ve Tadilat	22
8C. Binaların Birden fazla Bağımsız birimr Bölme ve Kullanım Değişikliği	22
8D. Kat Eklemesi	22
9. Bodrum	22
10. Altyapı İşleri ve Yol Yapımı	23
11. Yıkım	24
12. Otopark	24
13. Geçit Hakları ile Gelişme Kural Ve Koşulları	26
14. Siteler ve Toplu Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	27
15. Eski Eser Alanlarında Gelişmeler İle İlgili Kural ve Koşullar	27
16. Akifer, Sulak Alanlar,Su Ortamları, Dereler ve bunların Çevrelerinde Yapılacak Gelişmeler ile ilgili Kural ve Koşullar	27
17. Ağaçların Korunması İle İlgili Kural ve Koşullar	28
17A. Eğimli Araziler İle İlgili Kural ve Koşullar	28
17B. İskeleler İle İlgili Kural ve Koşullar	29
18. Madencilik ve Taş Ocakları	29
19. Hayvancılık	29

20. Diğer Gelişmeler ve Arazi Kullanımları	29
21. Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	29
22. Kazanılmış Haklar	31
23. Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme	31
Geçici 1	31
24. Yürürlüğe Giriş	31

İMAR YASASI

(55/1989 Sayılı Yasa)

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

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

I. KISIM

Başlangıç

Kısa İsim

1. Bu Emirname "**2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi** (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**" olarak isimlendirilir.

RG Sayı: 10
19.1.2006
EK III
A.E 27

RG Sayı: 18
23.1.2009
EK III
A.E 59

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

RG Sayı: 88
23.05.2013
EK III
A.E 275

Tanımlar

2. Bu Emirname'de metin başka türlü gerektirmedikçe;

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

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

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

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

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

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

RG Sayı: 88
23.05.2013
EK III
A.E 275

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

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

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

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

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

“**Büro**”, Bu Emirname amaçları bakımından ofis kullanımını anlatır.

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

“**Çevresel Etki Değerlendirme**”, Çevre Yasası’nın 2. maddesi’ndeki tanımı anlatır.

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

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

“**Dere**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Kamu Derelerinin Korunması Yasası uyarınca kamu deresi olarak ilan edilmediğine bakılmaksızın, aşağıdaki 19’uncu madde’de belirtilen yüzeysel sular kapsamında olan dere veya bir derenin herhangi bir kısmını ve/veya dere yatağını anlatır.

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

“**Diğer Gıda Dışı Ürünlerin satıldığı yerler**”, Bu Emirname amaçları bakımından, kitapçı, kırtasiye, eczane, fotoğrafçı, kuyumcu, deri ve spor malzemesi satışı yeri, çiçekçi ve benzerlerini anlatır.

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

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

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

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

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

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

“Esas Yasa”, İmar Yasası’ nı; anlatır.

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

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

“Hayvancılık” Esas Yasa’sının 2’inci maddesindeki tanımında belirtilen, eti yünü, kürkü veya tarımda kullanılmak için hayvan yetiştiriciliğini anlatır.

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

“İnşaat Faaliyeti”, Esas Yasa’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

“İnşaat Taban Alanı”, Parsel üzerine yapılabilecek inşaatın azami taban alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“İnşaat Taban Alanı Oranı”, Parsel üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alanının arsa alanına oranını anlatır. Bu oran arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“İnşaat Toplam Alanı”, Herhangi bir parselde sıfır kodu üzerinde yapılacak toplam azami inşaat alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“İnşaat Toplam Alanı Oranı”, Herhangi bir parselde sıfır kodu üzerinde yapılacak toplam azami inşaat alanının parsel alanına oranını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“Kamu Kullanımı”, Bu Emirname amaçları bakımından Yerel veya merkezi yönetim olmak üzere, kamu yönetimi tarafından sunulan, kentin güvenliği, uygun ve etkin işlerliğini sağlayan hizmetleri anlatır. Kamuya açık tuvaletler, otogar 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 v.b. amaçlarla bina ve/veya arsa veya arazinin kullanımı bu tanım kapsamında değerlendirilir.

“Kamusal Hizmet”, Kamu kullanımını; anlatır.

“Kantara Yerleşkesi”, Bu Emirname amaçları bakımından “Kantara Building Site” isimli 1/500 ölçekli Tapu Haritalarındaki parsellerin tümünü anlatır.

“Karışık Kullanım Alanları”, Bu Emirname amaçları bakımından Konut kullanımı ile birlikte konut dışı kullanımın yer alabileceği alanları; anlatır.

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

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

“Kısa Mesafe Koruma Alanı” Çevre Yasası altında yayınlanmış Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü'nün 11'nci maddesinde belirtilen alanı anlatır

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

“Konut Kullanımı”, Bu Emirname amaçları bakımından yaşamak, oturmaya amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları; anlatır.

“Köyüçü 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 Emirname amaçları bakımından, herhangi bir bina ve/veya alandaki yürürlükteki yasa, tüzük, plan, ve/veya Emirname kurallarına göre izni ve/veya Planlama Onayı bulunan kullanım şeklinin, bu emirname kurallarına göre değiştirilebilmesini anlatır. Yürürlükteki yasa, tüzük, plan ve/veya emirname kurallarına göre izni ve/veya Planlama Onayı bulunan boş dükkanın herhangi bir

ticaret ve/ veya eğlence ve/ veya büro veya başka tür kullanım amacıyla kullanılması da kullanım değişikliği olarak kabul edilir.

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

“Mutlak Koruma Alanı” Çevre Yasası altında yayınlanmış Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü'nün 10'uncu maddesinde belirtilen alanı anlatır.

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

“Nihayi Tasvip Belgesi”, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 10'uncu maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen tanımı anlatır.

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

“Ofis Kullanımı”, Başka herhangi bir yasadaki ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu Emirname amaçları bakımından, herhangi bir binanın hizmet üretmek, sunmak ve/veya satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Belli bir ücret karşılığında, mimarlık, mühendislik, avukatlık v.b. mesleki hizmet üretmek, sunmak, bankacılık ve/ veya benzeri parasal işler ve isimler yürütmek, sigorta acentesi amacıyla kullanılan binalar, yataksız muayeneler ve/ veya bu amaçlarla yapılan binalar ofis olarak kabul edilir. Merkezi ve yerel yönetime ait resmi işlerin yürütüldüğü merkezi ve yerel yönetim binaları veya bu amaçla yapılan binalar da bu tanım kapsamında değerlendirilir.

“Organize Hayvancılık Bölgesi”, Bu Emirname amaçları bakımından tarımsal alanlarda hayvancılık faaliyetleri ve ağılları, bir bölgeye toparlamak için devlet tarafından altyapısı götürülen ve parsellenen araziye anlatır.

“Orman”, 1985 K.K.T.C. Anayasasının ilan ve yürürlüğe girmesinden önce tapu kayıtlarında yüksek ve alçak orman alanı olarak kayıtlı bulunan orman sahaları ile 23 Ocak 2007 tarihli Resmi Gazetenin Ek IV'ünde yayınlanmış olan “S(K-II) 133-07 sayılı 17 Ocak 2007 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile tadil edilmiş şekli ile 23 Kasım 1983 tarihli Resmi Gazete'nin EK IV 'ünde A.E. 48 altında yayınlanmış olan 5 .10.1983 tarihli Ç(K-1) 880-83 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Orman Sahası kapsamına alınan alanları anlatır.

“Orta Mesafe Koruma Alanı” Çevre Yasası altında yayınlanmış Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü'nün 12'inci maddesinde belirtilen alanı anlatır

“Otopark”, Yürürlükteki diğer başka yasa veya tüzükteki kurallara bakılmaksızın, bu Emirname amaçları bakımından bir binayı ve/ veya alanı, çeşitli amaçlar için kullanan gerçek ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için ilgili binanın içinde ve/veya oturduğu parselde, açık

ve/ veya kapalı, zemin katta ve/ veya zemin kat altında düzenlenen alanları; anlatır.

“Ön İmar Sınırı”, Bu Emirname’ nin 4’üncü maddesinin (2)’inci fıkrasında belirtilen ve Esas Yasa’ nın 11’inci maddenin (4)’üncü fıkrasındaki kurallar uyarınca çizilen ve 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasında gösterilen sınırı; anlatır.

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

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

“Planlama Alanı Sınırı”, Esas Yasanın 2’inci maddesinde tanımlanan bu Emirnamenin amaçları bakımından, Emirnamenin 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) haritasında gösterilen Tatlısu, Büyükkonuk Belediyeleri ile Kaplıca ve Mersinlik Muhtarlıklarının yönetim alanlarını çevreleyen sınırı anlatır.

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

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

“Restorasyon”, Eski Eserler Yasası’nın 8’inci 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 ve bu Emirname’ nin 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) haritasında gösterilen ve/veya İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal yasası uyarınca, 30 Eylül 1992 tarihli Resmi Gazete’nin Ek IV’ünde yayınlanan, 23 Eylül 1992 tarihli ve E- 967-92 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen ve karara ekli haritadaki yeşil renkle boyalı kısım ile deniz yönünde 500 metreye kadar olan herhangi bir mesafe içindeki yeri anlatır.

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

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

“**Site**”, Fasıll 224 Madde 6 Değişiklik Yasası’ndaki (Siteler Yasası) tanımı anlatır.

“**Su Ortamları**”, Çevre Yasası’nın 2’inci maddesindeki tanımı anlatır.

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

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

“**Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi**”, Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca ve Büyükkonuk yerleşim birimleri idari sınırları içerisinde kalan bölgeyi anlatır.

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

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

“**Ticaret Kullanımı**”, Başka herhangi bir yasadaki ve tüzükteki tanıma bakılmaksızın bu plan kuralları bakımından, binanın, alım satım yapmak, hizmet üretmek, sunmak, satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Gıda, gazete bayi, giyim ve ayakkabı, ev eşyası 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.

“**Turizm Kullanımı**”, Esas Yasanın 2’inci maddesinde belirtilen “Turizm Konaklama Tesisini” ; anlatır ve otel, apart hotel, karma konaklama alanı, yöresel turistik konaklama, butik hotel, ev pansiyonculuğu, turistik pansiyon, turistik bangalov ve tatil köyünü kapsar.

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

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

“**Yapılaşma Kuralları** “ Bu Emirname amaçları bakımından, yıkım dışındaki yapı ve inşaat maksatlı her türlü inşaat faaliyeti ile ilgili kural ve koşulu anlatır ve inşaat taban alanı, inşaat toplam alanı, inşaat taban alanı oranı ile bina kat sayısı bina yüksekliğini kapsar.

“**Yaya Yolu**”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, itfaiye, ambulans, polis aracı, çöp aracı ve benzeri hizmet araçlarının

geçebilmesine olanak verecek genişliğe sahip ve en az 2,40 metre olan, yaya ve/veya bisiklet ulaşımının yapıldığı yolu anlatır.

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

“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.

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

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

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

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

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

Ekli Yasalar
Cilt I Sayfa: 307
R.G. Ek III
15. 08. 1946
03 . 03. 1949
05. 01. 1950
14. 10. 1954
20. 01. 1955
23. 06. 1955
02. 08. 1956
07. 02. 1957
14. 03. 1963
02. 09. 1977
20. 08. 1982
19. 08. 1983
17. 04. 1987
26. 6. 1987
11. 9. 1987
27. 11. 1987
03. 07. 1992
A.E 286
31. 01. 1994
A.E. 44
05. 05. 1994
A.E. 237
19. 10. 1994
A.E. 520
25. 01. 1995
A.E. 69
30. 06. 1995
A.E. 451
03. 01. 1996
A.E 13
20. 01. 1996
A.E. 71
R.G. EK III
29. 01. 1997
A.E. 68
19. 12. 1997
A.E. 848
16. 12. 1999
A.E. 793
24. 12. 2002
A.E. 752

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

Yasal
Dayanak,
Amaç ve
Kapsam

RG Sayı: 88
23.05.2013
EK III
A.E 275

3. (1) Bu Emirname, kamu yararı için Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk yerleşim birimlerini kapsayan, Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Harita’sında gösterilen ve orman alanları, harupluk / zeytinlik alanlar, tarım alanları, sahil şeridi, kumul alanları, doğal kaynaklar, tarihi ve kültürel kaynaklar bakımından zenginliğe sahip, turizm ve konut kullanım amaçlı gelişmeler nedeniyle potansiyel yaygın, yoğun ve düzensiz yapılaşma tehdidi altında bulunan “**Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi**” inde

(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, Toprağın korunması ile ilgili 37’inci maddesi uyarınca

(i) Yurttaşların, dilediği yerde yerleşme özgürlüklerini kullanırken, kamu mallarını korumak, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi sağlamak, sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğunu yerine getirme,

(ii) Malvarlıklarının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunmasını sağlama,

(iii) Kıyıların, Devlet’ in hüküm ve tasarrufu altında, kamu yararı ve kent planlaması gereklerine uygun olarak kullanılmasını sağlama,

(iv) Belediye sınırları dışındaki kıyıların **100 metrelik** şeridi içinde kalan bölgede yalnız Devlet’e ait, çok gerekli ve kamu yararına olan tesisler kurulabilmesini ve yurttaşların **100 metrelik** kıyı şeridi içerisine girmesinin kimse tarafından engellenmemesini sağlama,

(v) Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlama,

gereklerini yerine getirmek;

(b) **Çevre Yasası’ nın** 3’üncü maddesi uyarınca bütün insanlığın ortak varlığı olan çevrenin korunması, iyileştirilmesi, arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde kullanılması ve korunmasını; insan sağlığını olumsuz etkileyen su, toprak, hava ve gürültü kirliliğinin önlenmesini ve ülkenin bitki ve hayvan varlığı ile doğal zenginliklerinin korunarak bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık, kültür ve yaşam düzeylerinin geliştirilmesi ve güvence altına alınması için ekonomik ve sosyal kalkınma hedefleri, sürdürülebilir kalkınma ilkeleri çerçevesinde gerekli düzenlemeleri yaparak, doğal kaynakları koruyarak, yeniden kullanılmasını ve Emirname alanının kaldırabileceği ve kaynakların tüketilmesini önleyecek bir gelişmenin gerçekleştirilmesini sağlamak.

(c) **İmar Yasası’ nın** 11’inci maddesinin (4)’üncü fıkrası uyarınca, bir imar planı hazırlanıncaya kadar geçecek sürede, konut ve

21/ 1997
36/ 2001
24/ 2004

55/ 1989

- 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) Turizm ve konut yatırımlarını denetim altına alarak, doğal özellikleri ile tarihi ve kültürel değerleri korumak, bu değer ve özellikleri ile düzenli gelişmeyi sağlamak,
 - (iv) Konut ve turizm ile ilgili gelişmelerin bir biri ile uyum içinde, ülke ve kamu yararına uygun olarak gerçekleştirilmesi ve sürdürülmesini sağlamak,
 - (v) 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 sağlamak gereğini yerine getirmek amacı ile hazırlanmıştır.

- (2) Emirname Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk yerleşim birimlerini kapsayan ve bu Emirname maksatları bakımından "**Tatlısu- Büyükkonuk Bölgesi**" olarak adlandırılan alanda, sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli ve yaşanabilir yaşam alanları yaratılması ana hedefine yönelik olarak mevcut doğal kültürel kaynakları koruyarak gelecekteki gelişmelere genel bir planlama çerçevesi çizmekte ve 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasından oluşmaktadır.

Planlama
Sınırı, Ön
İmar Sınırı ve
Bölgeler

4. (1) Planlama Makamı tarafından, Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk yerleşim birimlerini kapsayan ve bu Emirname maksatları bakımından "**Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi**" olarak adlandırılan Emirname haritasında gösterilen, batıda Tatlısu'dan başlayıp doğuda Büyükkonuk yerleşim birimlerinin yönetsel sınırları ile sonlanan bölgede, Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk'tan oluşan 4 (dört) yerleşim birimini içine alan bölgeyi çevreleyen bir "**Planlama Alanı Sınırı**" çizilir.
- (2) Planlama Makamı tarafından, yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca çizilen "**Planlama Alanı Sınırı**" içerisinde, aşağıdaki (3)'üncü fıkrada belirtilen ve bu Emirname'nin ekinde bulunan 1/25000 ölçekli haritada gösterilen alanları çevreleyen "**Ön İmar Sınırları**" çizilir.
- (3) Yukarıdaki (2)'inci uyarınca çizilen Ön İmar Sınırları içerisinde, yapılabilecek gelişmeler ve bunlarla ilgili olarak uygulanacak kural ve koşullar bakımından farklılıklara sahip, bu Emirnamede "**Köyiçi**", "**Sarı Bölge**", "**Sahil Şeridi**", "**Kumul Alanları**" olarak isimlendirilen bölgeler belirlenir.
- (4) Bu Emirname ile belirlenen Planlama Alanı Sınırı, Ön İmar Sınırı ve bu sınır içerisindeki bölgeleri gösteren ve Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü haritalar, çalışma saatleri içerisinde

Şehir Planlama Dairesi, Gazi Mağusa, İskele Kaymakamlık'larında ve Geçitkale Bucak Merkezi'nde halkın bilgi ve incelemesine açık bulundurulur.

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

II . KISIM

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

Yapılabilecek Gelişmeler

RG Sayı: 18
23.1.2009
EK III
A.E 59

55/ 1989

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

RG Sayı: 88
23.05.2013
EK III
A.E 275

5. (1) (a) Bu Emirname amaçları bakımından, 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırı** ile (1)'inci fıkrada belirtilen **Planlama Alanı Sınırı** arasında kalan bölgelerde bulunan, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasında gösterilen Orman ve Tarım alanlarından oluşan bölgelerde ve aşağıdaki (b) bendinde, Orman alanları için belirlenen gelişmeler ile tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasada belirtilmiş hiçbir gelişme yapılamaz.
- (b) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak ve bunu etkilemeksizin, Orman alanlarında ağaç kesilemez, alanın doğal dokusuna ve peyzajına uygun ağaçlar dikilebilir ve sadece piknik alanları, patikalar ve orman koruma ve yangınla mücadelede yönelik yol, yangın şeridi, yangın kulesi ve benzeri önlemlere yönelik yapı ve inşaat ile orman kulüpleri yapılabilir, piknik alanlarında, ormana zarar verebilecek faaliyetler içeren gelişmelere izin verilemez
- (c) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak ve bunu etkilemeksizin Tarım Alanlarında yaya ve araç dolaşımını sağlayan yollar, tarımsal amaçlı bölme ve motor evi yapılabilir.
- (d) Yukarıdaki (a) ve (c) bendlerinin genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanlarında bulunan ve
- (i) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında alınmış izne göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış arsalar ve aşağıdaki 22'inci madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerinde aşağıdaki 6'ıncı maddenin (3)'üncü fıkrasının (d) bendinde belirtilen kurallara uygun olarak konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.
- (ii) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanlarında bulunan, 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 22'inci

madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalarda mevcut binanın kapasitesi ve/veya hane sayısı arttırılmaması ve aşağıdaki 6'ncı maddenin (1)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen kurallara uygun olarak ilave ve/veya tadilat ve /veya tamirat ve/veya restorasyon amaçlı yapı ve inşaatla yönelik gelişmeler yapılabilir.

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

(a) Köyiçi Alanında,

- (i) Bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, hayvancılık, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik, sanayi ve/veya depolama, gece klübü, casino ve benzeri türdeki eğlence ve dinlenme kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile yıkımdan başka, bu Emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir. Yıkım amaçlı gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 11'inci madde kuralları uygulanır.
- (ii) 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 inşaatla ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler ile konut kullanımı amaçlı restorasyona yönelik gelişmeler teşvik edilir ve bu tür gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 6'ncı maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendi kuralları uygulanır.

(b) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasında sarı renkle gösterilen ve bu Emirname amaçları bakımından "**Sarı Bölge**" olarak isimlendirilmiş alanda , bu Emirnamenin kural ve koşullarına uygun olarak, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik, sanayi ve/veya depolama amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğinden başka, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir. Hayvancılığa yönelik tarımsal gelişmelerle ilgili 19'uncu madde kuralları uygulanır .

(c) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasında gösterilen ve "**Sahil Şeridi**"i olarak tanımlanan bölgede, kamu yararına Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görülmesi halinde, bu Emirnamenin kural ve koşullarına uygun olarak, duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet verecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak hiç bir gelişme halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz .

(d) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasında gösterilen ve "**Kumul Alan**" olarak tanımlanan bölgede, yaya ulaşımı için yapılabilecek altyapı düzenlemeleri dışında hiçbir gelişme yapılamaz.

- (3) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen yapılabilecek gelişmeler, gelişmelerin ilgili olduğu parselin bulunduğu, Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi haritasında gösterilen bölgeler ile ilgili bu Emirnamenin kural ve koşullarına ve bu bölgelerde yer alabilecek haritada gösterilen ve aşağıdaki 6'ncı maddede belirtilen arazi kullanım amacına ve yapı ve inşaat koşullarına aykırı olarak yapılamaz.

**Arazi
Kullanım,
Yapılaşma
Kural ve
Koşulları**

RG Sayı: 10
19.1.2006
EK III
A.E 27

RG Sayı: 18
23.1.2009
EK III
A.E 59

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

6. (1) (a) **Orman Alanında**, Yukarıdaki 5'inci maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen gelişmeler, planlama makamının uygun görmesi ve **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.001/1, İnşaat Taban Alanı Oranı 0.001'i, bina kat sayısı 1 (bir)'i, bina toplam yüksekliği 4.00 metreyi aşmamak** koşulu ile yapılabilir.
- (b) **Tarım Alanında** Yukarıdaki 5'inci maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen gelişmeler, planlama makamının uygun görmesi ve **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.03/1'i** aşmamak koşullu yapılabilir.
- (c) Yukarıdaki (b) bendinin genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanlarında bulunan ve Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında izini alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan binalarda ve aşağıdaki 22'inci 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 sayısı arttırılmaması, mevcut binanın toplam inşaat alanının %20'sine kadar bir alanı aşmaması ve/veya yukarıdaki (b) bendinde belirtilen inşaat toplam alanını aşmaması ve aşağıdaki 8A ve 8B maddeleri kurallarına uygun olması koşuluna yönelik yapılabilir.
- (2) (a) (i) Köyiçi Alanı'nda, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen yapı ve inşaata yönelik gelişmeler, malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından, mevcut köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne uyumlu olması ve mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış haklar dikkate alındığında, oluşumunu %70 ve üzeri oranda tamamlamış olan ve köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne sahip yapı adalarında, yapılaşmış parsellerdeki mevcut binalar ve/veya aşağıdaki 22'inci 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 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinin (ii) bendinde belirtilen ve teşvik kapsamı içindeki turizm ve eğlence

- ve dinlenme kullanımı ve kamu ve toplumsal hizmet kullanımları amaçlı yapı ve inşaat ve/veya restorasyona yönelik gelişmeler, yukarıdaki (i)'inci paragrafında belirtilen İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasına bakılmaksızın, İnşaat Toplam Alan Oranı 1.20/1, İnşaat Taban Alanı Oranı %60 olarak esas alınır.
- (iv) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne sahip olmayan yapı adalarında, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen yapı ve inşaatla yönelik gelişmeler, yukarıdaki (ii)'inci paragrafta belirtilen İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasına bakılmaksızın, inşaat toplam alan oranının 1.20/ 1, inşaat taban alanı oranının %60'ı ve Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (b) **Sarı Bölge:**Yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler,
- (i) Otel binalarında **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı %20'i, Bina Kat Sayısı 3'ü, Bina Toplam Yüksekliği 11.30 metreyi** (37 ayak) aşmaması,
- (ii) Bangalov binalarında **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.20/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı %20'yi, Bina Kat Sayısı 1'i, Bina Toplam Yüksekliği 5.20 metreyi** (17 ayak) aşmaması,
- (iii) Perakende Ticaret kullanımına yönelik gelişmeler, **Net Parsel Alanının en az 5000 metre kare ve üzerinde olması ve bürüt 25 metre karelik konut alanına, 1 metre kareyi aşmaması ve**
- (iv) Diğer tüm arazi kullanım amaçlarına yönelik bina türlerinde **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı %20'i, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 8.20 metreyi** (27 ayak) aşmaması, koşulu ile yapılabilir.
- (c) **Sahil Şeridinde**, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gelişmeler, Planlama makamının uygun görmesi ve **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.01/1** ini aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (3) (a) Yukarıdaki (2)'inci fıkranın (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir şekilde başka yasaya veya tüzüğe göre bölünmüş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **604 metre kare** (6500 ayak kare) 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 **604** (6500 ayak kare) **metre karenin** üzerinde olan açılmış arsalarda ise yukarıdaki (2)'inci fıkranın (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 ve parsel alanının %5'ini aşan boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan üstü açık alanlar inşaat toplam alan oranı ve inşaat toplam alanı içerisinde hesaplanır. Ancak ahşap pergolalar ve aydınlıklar bu kuralın dışındadır.

- (c) Konut kullanımı amaçlı binalarda, en az iki tarafı açık, üstü kapalı balkonların, bina toplam alanının %5'ine kadar olan kısmı inşaat toplam alanından sayılmaz.
- (d) **Tarım Alanı** ile ilgili yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya veya tüzüğe göre parselasyonu yapılmış ve nihayi tasvip alınmış mevcut arsalar aşağıdaki 22'inci madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerindeki konut kullanımı gelişmeler **İnşaat Toplam Alanı 210 metre kareyi, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.6 metreyi (25 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılır.
- (e) **Tarım Alanı** ile ilgili yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, Devlet tarafından **Tarım Alanlarında** oluşturulacak **Organize Hayvancılık Bölgelerinde** uygulanacak bölme ve/veya parselasyon ve yapılaşma oranı ve koşulları ile ilgili hükümler Hayvancılık Dairesi ve Tarım Daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda, Hayvancılıkla ilgili bu Emirname'nin ilgili 19'uncu maddesine uygun olarak, planlama onayı aşamasında planlama makamı tarafından belirlenir.
- (f) **Orman Alanı** içerisinde kalan Kaplıca Köyü idari hudutları dahilinde bulunan "**Kantara Yerleşkesinde**", **Orman Alanı** ile ilgili yukarıdaki (1)'inci fıkranın (a) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya veya tüzüğe göre parselasyonu yapılmış ve nihayi tasvip alınmış mevcut arsalar üzerindeki konut kullanımlı gelişmelerde **Toplam İnşaat Alanı, 150 metre kareyi aşmamak koşulu ile İnşaat Toplam Alan Oranı 0.20/1'i İnşaat Taban Alanı Oranı %15'i, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak)**, Turizm kullanımı amaçlı gelişmelerde **Toplam İnşaat Alanı, 150 metre kareyi aşmamak koşulu ile İnşaat Toplam Alan Oranı 0.25/1'i İnşaat Taban Alanı Oranı %15'i, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (g) Yukarıdaki (3)'üncü fıkranın, (d) bendinin (iii) paragrafında belirtilen, **Orman Alanı** içerisinde kalan Kaplıca Köyü idari hudutları dahilinde bulunan "**Kantara Yerleşkesinde**", yapılacak gelişmelerde ağaç dokusu, bitki örtüsü ve yeraltı/yerüstü su kaynaklarının korunması esastır. Mevcut ağaçlar kesilemez. Bitki örtüsü ve ağaçları tahrip edici ve/veya kurumasına yol açabilecek faaliyetler yapılamaz. Planlama Makamı bu Emirname'de belirlenmiş yapılabilecek gelişmelerin, yapılabiliyor yapılamayacağı ile ilgili Orman Dairesi, Çevre Dairesi ve Jeoloji ve Maden Dairesi'nin görüşlerini alır ve gelişmelerle ilgili Planlama Onayı başvurularını bu görüşler çerçevesinde sonuçlandırır.

7. (1) Ön İmar Sınırı içerisinde yapı maksatları ve/veya diğer başka yapı dışı nedenlerle aşağıdaki fıkralarda belirtilen kurallara uygun olarak parselleme ve bölme yapılabilir.
- (2) **Köyiçi Alan**'ında **280 metre kare** (3000 ayak kare), **Sarı bölge**'de **604 metre kare** (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalar bölme şeklinde parselleme veya bölme yapılamaz.
- (3) Parselleme ve bölmelerde , aşağıdaki 8'inci madde belirtilen kurallar çerçevesinde kamu kullanımı amaçlı alanlar ayrılır.

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

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

8. (1) Parselleme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, niteliği, yakın çevresi ile ilişkisi dikkate alınarak,
 - (a) Elektrik, haberleşme için trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya
 - (b) Komşu parsellere ve/veya kamusal alanlara ve/veya sahil şeridinde ve/veya benzeri alanlara araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlantısının ve/veya otopark amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya
 - (c) Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak ve/veya bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan ihtiyacını için ve/veya ayırıcı yeşil bant oluşturmak ve/veya mevcut yeşil alanlarla bir bütünlük oluşturmak ve benzeri amaçlara yönelik parsel alanının %10'unun (yüzde on) yeşil alan olarak, kamuya devredilmek üzere ayrılması esastır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar çıktıktan sonra, kalan parsel alanının
 - (a) 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
 - (b) 6000 metre kareden az olduğu durumlarda, sadece dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarımı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
 - (c) Yukarıdaki (a) ve (b) bendlerine bakılmaksızın, parsel içerisinde ilk konut, telleme/taş duvar yapımına yönelik gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz. Ancak parsel içerisine yapılacak 2 (iki)'nci ve/veya daha fazla konuta ve/veya diğer kullanımlara yönelik gelişmelerde yukarıdaki (a) ve (b) bendleri uygulanır.
- (3) Devletin merkezi veya yerel yönetim kurumları tarafından yapılacak yeni inşaatlarda, dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarımı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi için gerektirmedikçe, yukarıdaki (1)'inci fıkranın (c) bendinde belirtilen yeşil alan alınmaz.
- (4) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen kamusal alanların, nihayi tasvip almış arsadan alınması halinde, inşaat toplam alanı

hesaplanırken, söz konusu alan ayrılmazdan önceki koçan alanı üzerinden hesaplanır.

- (5) Yeni inşaat amaçlı gelişmelerde, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların toplamının parsel alanının %30'unu aştığı durumlarda İnşaat taban alanı ve İnşaat toplam alanı, parsel alanının %70'i kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat alanı verilir.
- (6) (a) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 2 Ekim 2006 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve ruhsata uygun olarak yerinde tamamlanmış projelere parselasyon, bölmeye yönelik gelişmelerde, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğerde bir alan ayrılabilirdiği durumlarda, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın Planlama Onayı verilebilir.
- (b) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 2 Ekim 2006 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve başlamamış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelerde, metre karesini ve/veya kapasitesini arttırmayan nitelikte olan proje kapsamındaki binaların mimarisinde ve/veya tipinde değişikliği kapsayan proje tadilatını içeren gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğer bir alan ayrılabilirdiği durumlarda, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.
- (c) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 2 Ekim 2006 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve başlamamış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelerde, Emirname kurallarını uygun olarak metre karesini ve/veya kapasitesini ve/veya konut hane sayısını ve/veya işyeri birim sayısını arttıracak nitelikte olan proje kapsamındaki binaları mimarisinde ve/veya tipinde değişikliği kapsayan proje tadilatını ve/veya ilaveye yönelik yönelik gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğer bir alan ayrılabilirdiği durumlarda, aşağıdaki (d) bendi koşullarını yerine getirmek koşulu ile yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.
- (d) Yukarıdaki (c) bendinde kamuya ayrılması gereken % 10 oranındaki yeşil alanı sağlamadığı 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.

**Kentsel
Tasarım**

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

- 8A.(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 5'inci maddede belirtilen kullanım türlerinden konut ve/veya turizm veya ticaret kullanımı amaçlı veya bunları bir arada bulandıran, 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,
- (a) Topoğrafik yapıyı, zemin özelliklerini, dere, yamaç, düzlük ve benzeri yeryüzü şekilleri ile ilişkisini
 - (b) Ana yol ve çevre yollarla bağlantıları, mevcut ve tasarı araç veya yaya yolu güzergahlarını, yaya akslarını ve kaldırımlarını, tasarlanan akslarını, sınırlarını
 - (c) Arsa büyüklüğünün ve ebatlarının çeşitlendirilmesini
 - (d) Binaların, kat sayısı, bina yükseklik, bina formunun birlikte bir bütünlük oluşturacak şekilde çeşitlendirilmesi çeşitlendirilmesini
 - (e) Kanalizasyon, atık/ çöp alanı, içme suyu, elektrik aydınlatma, trafo , haberleşme ve benzeri altyapıyı
 - (f) Yeşil alanları,
 - (g) Ortak sosyal kullanım ve teknik hizmet alanlarını,
 - (h) Bina yoğunluğu, yapı arsa oranı, bina ön bahçe yaklaşma sınırı, yan bahçe yaklaşma sınırı, binalar arası uzaklığı, bina yönlerini, parsel ana araç giriş, bina ana giriş, garaj ve/veya otoparkın konumunu düzenlemesini
 - (i) bedensel engelliler için alınan önlemleri ve
 - (j) Gelişme ile ilgili benzeri diğer düzenlemeleri gösterecek, açıklayacak şekilde ve kapsamda hazırlanacaktır.
- (3) Yukarıdaki (1)'inci ve (2)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak
- (a) Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla 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
Onarımve
Tadilat**

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

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

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

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

- 8C.(1) Herhangi bir konutun bölünerek birden fazla konuta dönüştürülmesine yönelik tadilat ile ilgili gelişmenin yapıлып 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 yapıлып 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)'nci fıkralarda belirtilenlere ek olarak, binanın özgün mimarisi, eleman ve malzemesi ve benzeri diğer başka hususlarla ilgili koşullara uyulmasını isteyebilir.

Kat Eklemesi

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

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

Bodrum

RG Sayı: 18
23.1.2009
EK III
A.E 59

9. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki köyiçleri dışındaki tüm bölgelerdeki bodrumlar, cephe aldığı kamu yolundan 1.20 metre çekiliş yapmak koşulu ile parselin geriye kalan kısmına yapılabilir. Bodrum katları sıfır kodu üzerinde 1.20 metreye kadar yükselebilir.

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

- (2) Bodrumlar, binanın yardımcı alanları ve/veya zemin ve/veya zemin üzerindeki diğer katlarda mevcut kullanımlarla ilişkili ve bunlara bağımlı olarak, konut kullanımı amaçlı gelişmelerde konuta yardımcı otopark, sığınak, depo, kiler, çamaşırılık, kömürlük, kalorifer odası, sauna ve benzeri, konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerde ise ana binanın gereksinimleri uyarınca konut kullanımı amaçlı gelişmelerdeki bodrum kullanımlarına ek olarak mutfak, diskotek, hizmet alanları ve benzeri amaçlarla kullanılabilir. Yaşama ve işyeri amacıyla, bağımsız olarak kullanılamazlar.
- (3) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm köyiçi alanlarında bodrumlar binanın ön cephesi hizasında ve/veya Planlama Makamı'nın belirleyeceği koşullar çerçevesinde yapılabilir.

**Altyapı İşleri
ve Yol Yapımı**

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

- 10.(1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde aşağıdaki (2) ve (3)'üncü fıkralarda belirten kural ve koşullara uygun olarak, her türlü altyapı, ulaşım ve yol yapımı yapılır.
 - (b) Planlama Makamı aşağıdaki maddelerde belirtilen altyapı ile ilgili kural ve koşulların belirlenmesi aşamasında bu koşulları belirlerken Çevre Dairesi ve/veya 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 Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yukarıdaki 5'inci maddede belirtilen yapılabilecek gelişmeler;
 - (a) Kullanma suyu için yeraltı suyunun ve/veya akiferin kullanılmaması
 - (b) İçme suyu için yeraltı suyunun ve/veya akiferin en az düzeyde kullanılması,
 - (c) Yeraltı ve yüzey sularına zarar verilmemesi,
 - (d) Gelişme için yeterli içme ve kullanma suyunun akifer dışındaki diğer kaynak ve/veya yöntemlerle karşılanması,
 - (e) Deniz suyunun, yağmur suyunun ve atık suyun arıtılarak yeniden kullanımına olanak verecek gerekli altyapı dahil, alınacak önemlere uyulmasıkoşulları ile yapılabilir.
- (3) Bu Emirname amaçları bakımından, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgeler içerisinde yukarıdaki 5'inci maddenin tüm fıkra ve bendlerinde belirtilen kullanım

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

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

Yıkım

60/1994
13/2001

- 11.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki Köyiçi Alanı dışındaki diğer bölgelerde, belirlenmiş olup olmadığına bakılmaksızın Eski Eserler Yasası uyarınca Eski Eser olan hiç bir bina veya kalıntı dışındaki mevcut binalar yıkılabilir. Ancak yıkımın yapılacağı parselde, çevresinde kirlilik ve tehlike meydana gelmemesi için Planlama Makamı tarafından belirlenecek önlemler alınır.
- (2).(a) Köyiçi Alanlarında, mevcut herhangi bir binanın yıkılıp yıkılmayacağına, Planlama Makamınca binanın, dokuya uygunluğu yapısal durumu, mimari özellikleri esas alınarak karar verilir.
(b) Planlama Makamı yukarıda belirtilen değerlendirmeyi yaparken ilgili kuruluşlardan görüş alır.

Otopark

RG Sayı: 18
23.1.2009
EK III
A.E 59

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

- 12.(1) Bu Emirname amaçları bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yapılacak gelişmelerde, aşağıdaki fıkra belirtilen kural ve koşullarla, farklı arazi kullanım ve türleri için belirlenen otopark yeri ayrılır .
- (2) Bu Emirname amaçları bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde geliştirilecek parseller içerisinde yapılacak binayı ve/veya parseli kullanacakların otopark gereksinimini bina içinde ve/veya parselinde çözümlemesi esastır .
- (3) Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Planlama Sınırı İçinde bu Emirname 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 25 metre kare ofis için;	1 otopark
Diğer Katlar	Her 35 metre kare ofis için;	1 otopark

Eğlence,Lokanta, Bar, Disko, vb.

Her 15 metre kare'ye;	1 otopark
-----------------------	-----------

Sinema, Tiyatro, vb.

Her 5 seyirciye;	1 otopark
------------------	-----------

Spor Salonu, vb.

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

Turizm

5 yıldızlı oteller için oda sayısının%75'i ve/veya 4 oda için;	3 otopark
1-4 yıldızlı oteller için oda sayısının %50'si ve/veya 2 oda için;	1 otopark
Yan hizmet alanları (casino ve benzeri) Her 15 metre kareye;	1 otopark

Eğitim

İlkokul	Her 1 dersliğe;	2 otopark
Orta Dereceli Okul	Her 1 dersliğe;	3 otopark
Yüksek Okul	Her 1 dersliğe;	5 otopark

Sağlık

Hastane ve yataklı klinikler için Her 35 metre kareye;	1 otopark
--	-----------

Sanayi

Kirli olmayan küçük ölçekli atelyeler Her 35 metre kareye;	1 otopark
---	-----------

İbadet Yerleri

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

Kütüphane

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

- (4) Yukarıdaki (1) ve (2)'nci fıkraların genelliğine bakılmaksızın taksi, otobüs yazıhanesi, oto galeri ve benzeri türde araçlarla ilgili kullanımlarda en az araç sayısı kadar ve Planlama Makamı tarafından uygun görüldüğü şekilde otopark istenir.
- (5) Stadyum, spor salonu yada 2 veya daha çok spor dalı için kullanılacak sahalarla ilgili gerekli otopark miktarı, daha çok sayıda seyirci çekecek olan spor dalına göre hesaplanır.
- (6) Otellerde, lokanta, bar, kafeterya ve benzeri otelin genel kullanımı için gerekli olan yerlerin, turizm konaklama tesisleri ile ilgili yürürlükteki mevzuattaki otellerin sınıfına göre belirlenen

gereksinimden fazla olduğu durumlarda, bu tür kullanım alanları bağımsız gibi kabul edilerek, yatak ve/veya oda sayısına göre ayrılacak otopark alanına ek olarak, yukarıdaki (3)'üncü fıkrada bu gibi kullanımlar için belirlenmiş kurala göre otopark alanı ayrılır.

- (7) Yukarıda (3)'üncü fıkrada belirtilen standartların altında olan birimlerde, her birim için bir otopark yeri ayrılır.
- (8) Müstakil konut, ikiz veya sıra ev şeklindeki konut amaçlı gelişmelerde, her konut için yapılacak kapalı otoparkın 20 metre karesi inşaat toplam alanından sayılmaz.
- (9) Yukarıdaki otopark standardı belirlenmemiş arazi kullanımları için, benzer türdeki kullanımlar için belirlenmiş standartlar dikkate alınarak, söz konusu kullanımların gereksinimini karşılayacak miktarda otopark miktarı planlama onayı aşamasında belirlenir.
- (10) Kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde, kullanım değişikliğinden dolayı yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen otopark miktarının artması durumunda bu farkın karşılanması koşuldur.
- (11) Planlama Makamı Planlama Onayı aşamasında konu gelişmelerden ne türde (kapalı garaj, yeraltı otopark ve benzeri) otopark isteneceğine dair kural ve koşullar koyabilir.
- (12) Otopark çözümlerinde otopark alanlarının, konut kulanımlarında her 20 otopark yerinden bir tanesi, konut dışı kullanımlarda ise her 10 otopark yerinden bir tanesi özörlölere yönelik olarak ayrılacaktır. Özörlölere yönelik olarak ayrılacak olan otoparklar, otoparkın hizmet verdiği binaya yakın olarak çözümlenmeli, bodrum katta bu türden otopark çözümlerinden kaçınılmalı ancak zorunlu kalınması durumunda özörlölelerin hareketi açısından rampa ve benzeri kolaylıklara ilaveten asansör muhakkak sağlanmalıdır.

**Geçit
Hakları ile
Gelişme
Kural Ve
Kosulları**

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

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 inşaaataya yönelik gelişmelerde, ambulans, itifaiye, polis aracı ve benzeri her türlü acil durum aracının parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımının sağlanması esastır.

- (2) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, herhangi bir yeterli yola bağlantısı olmayan ve
 - (a) (i) uzunluğu 100 metreden fazla olan ve/veya
 - (ii) Genişliği 4 metreden daha dar olan ve/veya
 - (iii) 90 derece ve daha az köşe dönüşleri olan geçit hakkına sahip parseller üzerinde tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.
 - (b) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, herhangi bir yeterli yola bağlantısı olan ve
 - (i) uzunluğu 100 metre veya daha az 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, parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşım koşullarının yerine geldiğine kanat getirirdiği durumlarda, sözkonusu parsel üzerinde, tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya tadilata yönelik gelişmeler yapılabilir. Planlama Onayı verilebilir.
- (4) Yukarıdaki (2)'inci fıkranın geneliğine 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, parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımın sağlanmasına yönelik olarak Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullarla, tek haneli konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.

Siteler ve Toplu gelişmelerle ilgili kural ve Koşullar

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

Eski Eser Alanlarında gelişmeler ile ilgili kural ve koşullar

15. Listelenmiş ve listelenmemiş olup olmadığına bakılmaksızın, 1/25000 ölçekli Emirname haritası ve 4'üncü maddenin (5)'inci fıkrasında belirtilen tabu haritalarında gösterilen ve/veya bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki herhangi bir tarihte, kazı ve/veya araştırma sonucu saptanmış eski eser alanlarının ve/veya binaların bulunduğu parseller ile bunları korunma sınırı içerisindeki parseller üzerindeki gelişmeler, Eski Eserler Yasası uyarınca belirlenecek kural ve koşullara göre yapılabilir.

Akifer, Sulak Alanlar, Su Ortamları, Dereler ve bunların Çevrelerinde Yapılacak Gelişmeler ile ilgili Kural ve Koşullar

- 16.(1). Yüzeysel sular, içme ve kullanma suyu veya İçme ve kullanma suyu dışındaki amaçlarla yapılmış rezervuarlar çevresinde Çevre Yasası ve /veya diğer ilgili yasalar uyarınca belirlenmiş ve /veya bu emirname haritasında gösterilen **Mutlak Koruma Alanı**, **Kısa Mesafe Koruma Alanı** ve **Orta Mesafe Koruma Alanında**, Çevre Yasası ve/veya bu yasa altında yayınlanmış **Su Ortamlarının ve Sulak Alanların**

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

- (2) Sulak alanlara 100 metreden daha yakın alan içerisine hayvan barınağı hayvancılık tesisi yapılamaz. Sulak alan çevresindeki 100 metreden yakın mesafedeki parseller içerisine turizm, tarımsal, sanayi ve/veya konut amaçlı gelişme yapılamaz.
- (3) (a) Yeraltı suların akiferleri ile beslenme havzalarına 50 metre uzaklıktaki ve/veya Çevre Yasası altında yayınlanmış olan Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü uyarınca belirlenmiş Koruma Alan içerisine yapı ve inşaat amaçlı hiçbir gelişme yapılamaz.
(b) 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.
- (4) (a) Ön İmar Sınırları içinde olup olmadığına bakılmaksızın dereler ve dere yataklarının korunması esastır. Bu alanlarda parselleme ile yapı ve inşaaata yönelik gelişmeler 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 ve ilgili diğer Daire ve Kurumlarla görüş alışverişi çerçevesinde, Planlama Onayı aşamasında belirlenecek koşullara uygun olarak yapılır.

- 17.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde geliştirilecek parseller ve/veya alanlar ve/veya yol kenarları üzerindeki mevcut ağaçlar kesilemez, ağaçları tahrip edici kurumasına yol açabilecek faaliyet yapılamaz. Ancak mevcut ağaçlar yapılacak gelişmeyi engellediğinin ve/veya tehlikeli veya kurumuş olduğunun, Planlama Makamınca Orman Dairesi'nin görüşleri de alınarak belirlenmesi halinde kesilebilir.
- (2) Planlama makamı gelişmenin yapılacağı parselde ve/veya alanda ve/veya yol kenarlarında hiç ağaç bulunmadığı ve/veya ağaç kesilmesine izin verildiği durumlarda, kesilenin yerine yeni ve/veya başka yeni ağaç dikilmesini isteyebilir.

- 17A. (1) Kısmen veya tamamen eğimli parseller üzerindeki gelişmelerde, inşaat aşaması ve sonrasında olası toprak kaymasını, erozyonu ve/veya eğimin stabilizasyonu ve manzaranın bozulmasının önlenmesi veya eğimin değiştirilmesinden dolayı çevrenin ve doğal

ortamın bozulmasını önleyecek, uygun drenajı sağlayacak önlemler alınması zorunludur.

- (2) Tepelikler bitkilendirilecek, bahçeler teraslandırılacak ve erozyonu önlemek için inşaat tamamlandıktan sonra toprak zemin bitkilendirilecektir.
- (3) Teraslamalar, istinat duvarlarının yüksekliği 2.50 metre'yi aşacak şekilde yapılamaz.

iskeleler ile ilgili Kural ve Koşullar

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

17B. Bu Emirname kapsamındaki bölgelerde bir tesisin parçası olarak iskeleler, denizdeki dalga hareketlerini ve/veya akıntıları, engellemeyecek, deniz yaşamını, ekolojisini etkilemeyecek şekilde, Planlama Makamının Çevre Dairesi ve/veya Kaymakamlık ve/veya Limanlar Dairesi ve/veya deniz bilimleri ile ilgili kuruluşlardan ve/veya bilirkişilerden alacağı görüşleri çerçevesinde gerekli önlemlerin alınması koşulu ile yapılabilir.

Madencilik ve Taş Ocakları

18. Bu Emirname'nin amacı gereği, bu Emirname ile belirlenmiş olan alanlar içerisinde madencilik ve/veya taş ocaklarına yönelik gelişmesi yapılamaz. Mevcut işletmelerin izinleri uzatılamaz. Planlama Makamı ve ilgili Kurumların gerekli görmesi durumunda, bu işletme izinleri, Planlama Makamı ve/veya ilgili Kurumu tarafından gerek yerine getirilerek iptal edilebilir.

Hayvancılık

19. Planlama Alanı Sınırı içerisinde, Sarı bölgede ve yerleşim birimlerinde, sulak alanlardan **100 metreden** uzaklıkta ve en son yerleşim alanından **500 metre** uzaklıkta olması koşuluyla, Planlama Makamı'nın, rüzgarın yönü, varsa akifer, yeraltı su kaynakları ve bunların beslenme havzası ile ilişkisi, eğim yönünü dikkate alarak, uygun gördüğü yerlerde hayvancılık yapılmasına izin verilebilir.

Diğer Gelişmeler ve Arazi Kullanımları

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

Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar

55/ 1989

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

21. (1) Ön İmar Sınırı içerisinde ve Ön İmar Sınırı ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgelerde gelişmeler bu Emirnamede de belirtilmekte olan, gelişmelerle ilgili kurallara ve/ veya buna ek olarak (2)'inci fıkrada belirtilen kurallar ile Planlama Onayı aşamasında Esas Yasa'nın 22'inci maddesi ve Planlama Onayı Tüzüğü'nün 25'inci maddesi kuralları uyarınca Planlama Makamı' nca belirtilecek koşullara uygun olarak yapılır.

- (2) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, bu Emirnamede tanımlanmış yapılabilecek gelişmeler arasından, Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu istenebilecek özelliklere sahip olan ve Çevre Yasası ve bu yasa altındaki Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren gelişmeler, yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, İmar Yasası ile, ilgili Planlama Onayı Tüzüğü veya Çevre Yasası ile, ilgili Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğünde belirtilen Yetkili Makam tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılan, duruma göre Ek Değerlendirme ve/veya Ön ÇED veya ÇED raporunda belirtilen koşulların yerine getirilmesi ve alınması gereken önlemlerin alınması koşulu ile Planlama Onayı verilir.
- (b) Bu fıkra amaçları bakımından Ek Değerlendirme ve/veya Ön ÇED veya ÇED raporu hazırlanması istendiği durumlarda, duruma göre Ön ÇED veya ÇED raporu tek başına Ek Değerlendirme Raporunun yerini alır ve Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü'nün genelliğini etkilemeksizin, Planlama Onayı Tüzüğü gereğince Ek Değerlendirme Raporunun hazırlanması için belirtilen usuller ile süreler, Ön ÇED veya ÇED Raporu için uygulanır.
- (c) Planlama Makamı, Planlama Tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu ve Çevre Yasası ile ilgili tüzükler uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren gelişmeler ile ilgili olarak, yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, Ek Değerlendirme ve/veya duruma göre Ön ÇED veya ÇED raporunda belirtilen özel kural ve koşullara uyulması istenir.
- (d) (i) Aynı parsel üzerinde olan ve aynı mal sahibi ve/veya aynı yatırımcı ve/veya aynı başvuru sahibi tarafından aynı veya farklı tarihte yapılan birden fazla başvuruya konu olan ve birlikte bir bütün oluşturan,
(ii) komşu parseller üzerinde olan ve aynı mal sahibi ve/veya aynı yatırımcı ve/veya aynı başvuru sahibi tarafından aynı veya farklı tarihte yapılan başvuruya konu olan ve birlikte bir bütün oluşturan,
ve bu şekilde Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren tasarı gelişmelerle ilgili başvurular birleştirilerek bir bütün olarak değerlendirilerek sonuçlandırılır ve yukarıdaki (a), (b) ve (c) bendi kuralları uygulanır.
- (3) Planlama Makamı tarafından yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname' nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, bu Emirname'de belirtilmekte olan kurallara ve/ veya koşullara ek olarak Planlama Onayı aşamasında gelişmenin, yapılacağı parselin konumuna, alanına, gelişmenin niteliğine ve benzeri diğer hususlara bağlı olarak, gelişmelerle ilgili **yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirlenenden başka** belirlenecek diğer başka genel ve/veya özel kural ve koşullara uyması istenebilir.

Kazanılmış Haklar

22. (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

55/89

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

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

Geçici Madde 1

R.G. Sayı 18
Tarih : 23.1.09
EK III
A.E. Sayı 59

- Esas Emirname yürürlüğe girdiği tarihten önce işletme izni olan madencilik ve taş ocağı işletmelerinin izinleri,
- (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 18inci 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.

Yürürlüğe Giriş

24. Bu Emirname Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.