

1. BAŞLANGIÇ

1.1 PLANLAMANIN AMACI

55/1989 İmar Yasası'nın 8(1) maddesi uyarınca İmar Planı, herhangi bir kentin veya daha küçük bir yerleşme biriminin veya birden fazla yerleşme birimini içine alan bir alanın;

- düzenli gelişmesini sağlamak;
- yaşayanlarına sağlık, huzur, rahatlık, sosyal refah sağlayacak şekilde yaşanabilir bir çevre yaratmak ve bunun için gelişmeleri denetlemek ve yönlendirmek;
- belirli amaç ve kullanımlar için bölgeler ayırmak;
- sosyal, kültürel, tarihi, mimari önemi ve özelliği olan yapı ve bölgeleri korumak;
- gelişmelerin aşama ve sınırını belirlemek amacı ile hazırlanır.

İmar Plânları, yukarıdaki paragrafta belirtilen genel amaçlara uygun olarak bir bölgede yaşayanların gereksinmelerinin karşılanması için her türlü alt yapı, bina, park, yeşil alan, dinlenme, eğlence yerleri, açık alanlar, liman, uçak alanları ile konut, tarım, ticaret, sanayi turizm ve diğer kullanımlara ayrılan bölgeler ve bunlarla ilgili olarak geliştirilmiş önerileri içeren raporlardır.

55/1989 İmar Yasası'nın 8(3) maddesi uyarınca İmar Planları aşağıdaki kuralları içerebilir;

- Binaların komşu binalarla , arsa sınırı ile ve yol orta noktası ile arasındaki uzaklıklar;
- Binanın arsaya oranı;
- Minimum parsel büyüklüğü;
- Binanın yüksekliği;
- Bina taban alanı;
- Kat sayısı;
- Estetik unsurları;
- Otopark alanları;
- Park alanları;
- Kamuya açık alanlar;
- Konut alanı yoğunluğu;
- Yeni yol, açık alan, otopark alanları için rezerve alanlar;
- Sanayi ve ticaret alanları;
- Eğitim alanları;
- Yönetmelik bina alanları;
- Sosyal ve kültürel tesislerin alanları; ve
- Diğer kullanım alanları.

1.2 PLANIN YASAL DAYANAĞI

Girne-Çatalköy İmar Planı Anayasanın 22(2)'inci, 36'ıncı, 38'inci, 39'uncu ve 40'ıncı maddelerinde;

a) Anayasa'nın "Gezi ve Yerleşme Özgürlüğü" başlıklı 22(2)'nci maddesinde belirtilen "her yurttaş dilediği yerde yerleşme özgürlüğüne sahiptir; bu özgürlük, ancak ulusal güvenliği sağlama, salgın hastalıkları önleme, kamu mallarını koruma, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi ve sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğu ile ve yasa ile sınırlanabilir."

b) Anayasa'nın "Mülkiyet Hakkına Ait Genel Kural" başlıklı 36(2)'nci maddesinde belirtilen "Mülkiyet hakkının kullanılmasına kamu güvenliği, genel sağlık, genel ahlak, kent ve ülke planlaması veya herhangi bir malvarlığının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunması için kesin olarak gerekli kısıntı ve sınırlamalar yasa ile konabilir."

c) Anayasa'nın "Kıyıların Korunması" başlıklı 38(3)'üncü maddesinde belirtilen "Belediye sınırları içindeki kıyıların korunması ve yüz metrelik kıyı şeridi içinde kalan bölgede inşa edilebilecek yapı ve tesisler ile mevcutların durumu, kamu yararının ve kent planlamasının gereklerine uygun olarak yasa ile düzenlenir."

d) Anayasa'nın "Tarih, Kültür ve Doğa Varlıklarının Korunması" başlıklı 39'uncu maddesinin ilk paragrafında belirtilen "Devlet, tarih ve kültür değeri olan eser ve anıtlar ile doğa varlıklarının korunmasını sağlar; bu amaçla düzenleyici, destekleyici ve özendirici önlemleri alır."

e) Anayasa'nın "Çevrenin Korunması başlıklı" 40(3)üncü maddesinde belirtilen "Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin, gerçek ve tüzel kişilerin ödevidir."

Hükümlerine ve 55/1989 sayılı İmar Yasasında yer alan 7. madde gereğince Ülkesel Fizik Planının genel ilke, amaç ve hedeflerine uygun olarak, ilgili Belediyelerin, Muhtarlıkların ve Kaymakamlığın ve Plandan etkilenebilecek diğer gerçek ve tüzel kişilerin beklenti ve istemleri dikkate alınarak, yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu hazırlanmış olup Yasanın 15(3) maddesi altında yapılan Birleşik Kurul Tüzüğü uyarınca Resmi gazetede ve en az iki yerel gazetede yayımlanarak ilan edilecektir.

1.3 PLANLAMA İLKELERİ

- a) **Sürdürülebilir Gelişmeyi Sağlama:** Doğal kaynakları, tarihi ve kültürel mirası koruyarak, gelecek kuşaklara aktarabilecek sosyal ve ekonomik bir gelişme sağlamak,
- b) **AB Politikaları ve Mevzuatları ile Uyum:** Avrupa Birliği'nin, su, atık su, doğa koruma, katı atık, enerji verimliliği, çevresel değerlendirme ve benzeri politika ve mevzuat gereklerine uyumlu olmak,
- c) **Sorumluluk Paylaşma ve Ortaklaşa Yönetim:** Planlama sistemine saygılı, ortaklığa dayalı çalışmayı ve sorumluluk paylaşımını içeren, planlama sürecinin her aşamasına, toplumun tüm kesimlerini (tüm paydaşları) dâhil eden, katılımcı, çeşitli sektörlerin ve farklı toplum kesimlerinin endişelerini, hassasiyetlerini, beklentilerini ve çıkarlarını dikkate alan ve uzlaştırılmasına dayanan, müzakereye açık, şeffaf ve hesap verilebilir bir planlama yaklaşımı benimsemek,
- d) **Etkili, Girişimci (Pro-Aktif) ve Dönüştürücü:** Çevreyi olumlu yönde dönüştürebilen, girişimci, planlamayı güçlendiren, yeni planlama araçları ile desteklenen, dinamik, değişimlere açık olmayı sağlayacak şekilde esnek olarak uygulanan kriter ve politikalara dayalı etkili planlama kararları geliştirmek.

1.4 PLANIN KAPSAMI VE HÜKÜMLERİ

1.4.1 Planın Kapsamı

Girne-Çatalköy İmar Planı, planlama alanının vizyonu, amaç ve stratejileri, Sektörel hedef ve politikaları, yapılaşma kural ve koşulları, detaylı planlama çalışması yapılacak alanları ve Uygulama İlkelerini içeren Plan Raporu, aşağıda belirtilen Plan Paftaları, 1/2500, 1/1250 köyiçi, 1/500 ölçekli tapu haritaları, Mevcut duruma ilişkin verileri içeren Mevcut Durum ve Analiz Raporu, Geleneksel Köyiçi Alanları Mevcut Durum ve Analiz Raporu, İşyeri-Konut Anketi ve Katılım Raporu ile beraber bir bütündür.

- a) 1/25000 ölçekli Yönetmelik Alanları ve Köy Merkezlerini gösteren 1 numaralı Harita
- b) 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kurallarını gösteren 2 numaralı Harita
- c) Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarını Gösteren Haritalar¹

1.4.2 Planın Uygulama Hükümleri

- a) Bu Plan, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası, Çevre Yasası ve yürürlükteki ilgili diğer yasalar ile birlikte değerlendirilir ve İmar Yasası uyarınca bu Plana göre Planlama Onayı almamış gelişmeler için, yürürlükteki diğer yasalara göre izin verilemez. Aksi davranılması durumunda Esas Yasası'nın 27'inci maddesi uyarınca İmar Yasası'na aykırı davranılmış olunur ve konu maddeler altında gerekli yasal işlemler yapılır.
- b) Girne-Çatalköy İmar Planı, bölgenin planlı gelişmesini sağlayacak ana bir rehber olup aynı zamanda planlama alanı içerisindeki tüm yerleşmeler ve alt bölgeler için yapılacak detaylı planları yönlendirecek ilkeler ve politikalar planıdır.
- c) İmar Planı Alanı içerisindeki farklı alanlar ve konularda, planın genel politika ve önerilerini daha ileriye götürerek geliştirmek için, İmar Yasası'nın 9 ve 10'uncu maddeleri uyarınca Öncelikli Alan Planları ve Çevre Planları hazırlanabilir. Ancak yapılacak olan Öncelikli Alan veya Çevre Planları İmar Yasası'nın 11(4) maddesi uyarınca hiçbir zaman **İmar Planının esas kararlarını değiştirecek veya etkileyecek şekilde olamaz.**
- d) Bu plan kararları çerçevesinde hazırlanacak olan Öncelikli Alan Planları ve Çevre Planlarında alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması zorunludur.

¹ Girne mahallesi dışında kalan diğer tüm mahallelerdeki Geleneksel Köylerine ait haritalar.

- e) Bu Plan, plan alanındaki yerleşim birimlerinin altyapı ve diğer hizmetlerle ilgili teknik planların hazırlanmasında da esas teşkil edip İmar Yasasının 13(4) maddesine göre bu planlar hiçbir zaman imar planının esas kararlarını değiştirecek veya etkileyecek şekilde hazırlanamazlar.
- f) 2017 – 2037 dönemini kapsamak üzere 20 yıllık bir süre için hazırlanan Plan, 55/89 İmar Yasasının 12.maddesi uyarınca, her beş yılda veya gerek duyulması durumunda, Yasanın 13.maddesi kuralları çerçevesinde, daha kısa sürede gözden geçirilerek, değişen koşullara göre güncellenip değiştirilir.
- g) 2 Numaralı 1/25.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterilmiş olup bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tesbiti ve uygulama yapılamaz. Planlama Alanı Sınırı, İmar Gelişme Sınırı, arazi kullanım sınırı, mülkiyet sınırı ve herhangi bir ölçü ile ilgili olarak, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarına başvurulur.
- h) 2 Numaralı 1/25.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında gösterilmiş olsun ya da olmasın Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarında gösterilen kamu yararı içeren toplumsal hizmet, kamusal hizmet ve altyapı alanlarına ilgili Kurumlar tarafından belirlenecek yeni bir gereksinim ortaya çıkması veya büyüme imkanı ve benzeri nedenlerle yer değişikliğine gerek duyulduğu durumlarda bu Planın amaç ve politikalarına uygun olması, Belediyelerden ve Girne Kaymakamlığından uygunluk görüşü alınması koşulları ile Plan değişikliğine gerek kalmaksızın bu tür alanları büyütme ve/veya artırmaya ve/veya yer değişikliğine ilişkin değişiklikler yapılabilir. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.
- i) Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten sonra Planlama alanı hudutları içerisinde yer alan kamuya ait olan parsellerle, hali araziler (Ulusal Güvenlik maksatları için kullanılan alanların boşaltılması durumunda buradaki kamuya ait parseller ve hali araziler dahil) sadece kamusal eğitim, sağlık, sosyal hizmet gibi toplumsal hizmet kullanımları, kültürel ve spor dinlenme kullanımları ile kamusal hizmet ve altyapı ihtiyacını karşılamak amacı ile kullanılabilir. Başkaca bir amaca tahsis edilemez.
- j) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen kullanım türlerinin hangisi olacağı 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında ve yukarıdaki (g) bendinde belirtilen imzalı ve mühürlü tapu haritalarında gösterilmektedir. Söz konusu kullanım türlerinin gösterilmediği durumlarda Planlama Makamı ilgili Belediyeler ve Girne Kaymakamlığı ile birlikte Planın amaç ve stratejilerine uygun olarak ihtiyaçlar doğrultusunda kullanım türünü belirleyecektir.

1.4.2.1 Planın Esas Kararları

- a) 1.3'de belirtilen Planlama İlkeleri,
- b) Bölüm 2'de belirtilen Vizyon, Amaç ve Stratejiler,
- c) Bölüm 3'de belirtilen Ana Politikalar
- d) Nüfus ve konut yoğunluğu dağılımı,
- e) Ana ulaşım ağı ile ilgili kararlar,
- f) Açık ve Yeşil alanlarla ilgili kararlar,
- g) Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritasında tanımlanan ve gösterilen arazi kullanım dağılımı,
- h) Geleneksel Köyiçi koruma alanlarında doku bütünlüğüne uygun yapılaşmanın sağlanmasına ilişkin genel politika ve kararlar,
- i) Afet risklerine karşı alınması gereken önlemlere ilişkin kararlar, Planın değiştirilemez esas kararlarıdır.

1.4.2.2 Detaylı Planlama Çalışmaları Yapılacak Alanlarda Bu Planlar Yürürlüğe Girinceye Kadar Geçecek Süredeki Uygulama Esasları

Plan dönemi içerisinde sonraki aşamalarda, hazırlanacak programlar çerçevesinde detaylı planlama çalışmaları yapılıncaya kadar geçecek sürede gelecek gelişme talepleri, 1.4.1 Planın Kapsamı maddesinde belirtilen Plan Raporu, 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritası, Geleneksel Köyiçi Koruma Alanlarını gösteren haritalar ve İmar Gelişme Sınırı, arazi kullanım dağılımı sınırları ve benzeri sınırların gösterildiği, tapu haritalarına bağlı olarak değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

1.5 KAZANILMIŞ HAKLAR ve İMAR GELİŞME SINIRLARI DIŞINDA KALAN ARSA VE BİNALARLA İLGİLİ KURAL VE KOŞULLAR

1.5.1 Kazanılmış Haklar

Bu Plan'ın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren her türlü gelişme planlama onayına bağlıdır

A. Bu Plan Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Almış Gelişmeler

1. Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce planlama onayı ve buna uygun olarak inşaat izni almış, alınmış planlama onayı süresi bitmeden önce planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaatla başlamış gelişmeler engellenemez.
2. Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca verilen süre içerisinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.
3. Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce planlama onayı ve buna uygun olarak inşaat izni almış, ancak inşaatla başlamamış gelişmeler için planlama onayı ve/veya inşaat ruhsatı süresi bitiminden en geç 3 ay içerisinde ve/veya Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 6 ay içerisinde Planlama Makamına başvurulması halinde planlama onayı bir defaya mahsus 1 yıl süre ile uzatılır. Süre sonunda inşaatla başlanmamışsa bu Plan kural ve koşulları geçerli olur. İnşaatla başlanmış ve 1 yıl içerisinde tamamlanmamış ise Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.

B. Bu Plan Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Başvurusunda Bulunmuş Ancak Henüz İşlemleri Sonuçlandırılmamış Gelişmeler

1. Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce, geçerli bir planlama onayı başvurusuna bağlı olarak Planlama Makamına yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp planlama onayı verilmemiş başvurular, ilgili Emirname çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılır.
2. Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca planlama onayı ve buna uygun olarak inşaat izni almış, alınmış planlama onayı süresi bitmeden önce planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaatla başlamış gelişmeler engellenemez.
3. Yukarıdaki (2)'inci fıkra uyarınca verilen süre içerisinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.

4. Yukarıdaki (1)'inci fıkraya uyarınca planlama onayı almış ancak, planlama onayı süresi bitmeden önce alınmış planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak inşaat başlanmamış tasarı gelişmeler bu Plan kural ve koşullarına tabi olur.

C. Bu Plan Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce İmar Emirleri Kapsamında “Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi” Almış Başvurular

Bu Plan Yürürlüğe girdiği tarihten önce yayınlanmış olan İmar Emirleri Kapsamında “Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi” almış başvuru kapsamındaki gelişmeler için, Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten önce KTMMOB Mimarlar Odasına geçerli vize başvurusunda bulunulmamış veya vize alınmamış ise Plan kuralları geçerli olur.

1.5.2 İmar Gelişme Sınırları Dışında Kalan Arsalar ve Binalarla İlgili Kural ve Koşullar

- 1) Bu Planla belirlenen İmar Gelişme Sınırları dışında kalan ve Planın yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış arsalar ve bu Planla tanımlanmış Kazanılmış Haklar kapsamında Planlama Onayı ve inşaat izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerine, yapı arsa oranı 0,35/1'i, taban alanı oranı %20'yi, kat adedi 2'yi, kat yüksekliği 8.20 metreyi aşmayacak konut ve gıda türü ürünlerin satıldığı dükkan kullanımına yönelik yapı, inşaat ve/veya kullanım değişikliği yapılabilir. Söz konusu arsalar üzerine yapılabilecek gıda türü ürünlerin satıldığı dükkan kullanımının çıkmaz sokakta yer almaması, bina toplam inşaat alanının %20'sini aşmaması, birim alanının asgari 30 m², azami 100 m² olması esastır. Konut kullanımına yönelik gelişmelerde net nüfus yoğunluğu 40 kişi/hektarı, net konut yoğunluğu 14 konut/hektarı aşamaz. 1900 m²'den küçük arsalar azami 2 konut, 1901 m²'den büyük arsalar ise hesaplama sonrası bulunacak kesirli sayının onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanacaktır.
- 2) Bu Planla belirlenen İmar Gelişme Sınırları dışında kalan ve Planın yürürlüğe girdiği tarihten önce izin alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş veya inşa edilecek olan binalarda ve bu Planla tanımlanmış Kazanılmış Haklar kapsamında alınacak Planlama Onayı ve inşaat iznine uygun olarak yapılacak binalar, Plan öncesi gelişme kurallarına tabidir. Ancak bu türden binalardaki kullanım değişikliği yukarıdaki 1 numaralı paragrafta yer alan kullanım türleri ile sınırlıdır.

1.6 TANIMLAR

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

“Apart Otel”, 2012 Oteller Tüzüğü'nün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 58'inci maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

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

“Arsa (Nihayi tasvip olmuş arsa)”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, su, elektrik, yol ve benzeri her türlü alt yapısı mevcut, içine inşaat yapmaya uygun parseli anlatır.

"Arazi Kullanımı" Parselin, Konut, ticaret, büro (ofis), sanayi, toplumsal hizmet, kamu kullanımı, eğlence ve benzeri amaçlarla kullanım biçimini anlatır.

"Ortalama Aile Büyüklüğü" Sürekli ikamet edilen konutlarda yaşayan kişi sayısı toplamının sürekli ikamet edilen konut toplamına bölünmesiyle elde edilir.

Bakım, Onarım Faaliyeti; Çatı aktarma, boya badana, döşemenin iyileştirilmesi ve sağlamlaştırılması, kapı ve pencerelerinin iyileştirilmesi, genel olarak binanın taşıyıcı sisteminin sağlamlaştırılması, iyileştirilmesi ve benzeri hertürlü bakım onarım faaliyetini kapsar.

“Bina (yapı)”, Esas Yasa' nın 2'nci maddesinde belirtildiği üzere taş , beton , çamur , demir , kereste veya diğer başka malzemeden yapılmış herhangi bir yapıyı veya böyle bir yapının bir kısmını anlatır.

“Bina Taban Alanı (İnşaat Taban Alanı)” Parsel üzerine yapılabilecek inşaatın azami taban alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli trafo ve benzeri kamusal altyapı, yeşil alan ve kamu yolları hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"Bina Taban Alanı Oranı (İnşaat Taban Alanı Oranı)" Parsel üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alanının arsa alanına oranını anlatır. Bu oran, arazilerde gerekli trafo ve benzeri kamusal altyapı, yeşil alan ve kamu yolları hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

“Bina Toplam Alanı (İnşaat Toplam Alanı)” Parsel üzerine yapılabilecek azami inşaat toplam alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli trafo ve benzeri kamusal altyapı, yeşil alan ve kamu yolları hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"Bina Toplam Alanı Oranı (yapı arsa oranı)" Herhangi bir parselde, yapılabilecek İnşaat Toplam Alanının parsel alanına oranını anlatır. Bu oran, arazilerde, gerekli yeşil alan, yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"Bina Yaklaşma Sınırı" Bir parsel üzerinde yapılacak bina ile parsel sınırı arasındaki uzaklığı anlatır.

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

“Birinci Sınıf Tatil Köyü”, 2012 Oteller Tüzüğü'nün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 56'ncı maddesinin 2'inci fıkrasında tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

"Bodrum" Bu Plan amaçları bakımından, binanın, zemin katı altında kalan ve sıfır kodu üzerinde azami 1.20 metreye kadar yükselebilen kısımlarını anlatır.

“Butik Otel”, 2012 Oteller Tüzüğü'nün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 59'uncu maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

"Büro (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 işlemler yürütmek, sigorta acentesi, amacıyla kullanılan binalar büro olarak kabul edilir. Merkez ve yerel yönetime ait, resmi işlerin yürütüldüğü merkezi ve yerel yönetim binaları, sivil toplum örgütleri ve siyasi partiler bu tanım kapsamında değerlendirilir.

“Çevre” 18-2012 Çevre Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtildiği üzere canlıların yaşamları boyunca ilişkilerini sürdürdüğü fiziksel, biyolojik ve sosyo-kültürel ortamı anlatır.

“Çevresel Altyapı”, Bu Plan 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”, Kamu Derelerinin Korunması Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtildiği üzere Bakanlar Kurulunca bir Emirname ile dere olarak ilan edilen bir kamu deresini veya bir kamu deresinin herhangi bir bölümünü anlatır.

“Dere Koruma Alanı” , Bu Planla Koruma Sınırları belirlenen dere ve su arklarının hemen çevresindeki vadi içerisinde kalan parselleri anlatır.

“Dere Yatağı”, Kamu Derelerinin Korunması Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtildiği üzere herhangi bir derenin su yolunun en son sınırları arasında kalan ve tüm set ve adacıkları da içine alan arazinin tümünü anlatır.

“Doğal Kaynak”, Anıt ağaç, nesli tükenme tehlikesi arzeden hayvan gibi canlı varlıkları ve bunların bağımlı olduğu hava, su ve toprak gibi cansız çevre unsurlarını anlatır.

"Doğal Zemin" Bu Plan amaçları bakımından herhangi bir arsanın veya arazinin, herhangi bir kazı (hafriyat) yapılmamış ve/veya doldurulmamış durumunu anlatır.

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

“Eğitim Kullanımı”, Toplumsal Hizmet kullanım türlerinden olup, kreş, okul öncesi eğitim, ilkökul, ortaokul, lise, meslek lisesi, özel eğitim, meslek yüksek okulu, üniversite, dersane ve benzeri eğitim verilen yerleri kapsar.

“Eğlence ve Dinlence”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, insanların eğlenme, dinlenme, spor ve kültürel gereksinimlerini karşılamak amacı ile kullanılan bina ve alanları anlatır.

“Eğlence Kullanımı”, Eğlence-Dinlence kullanım türlerinden olup restaurant, kafe, kahvehane, bar, meyhane, dans salonu, düğün salonu, festival alanı, disko, kumarhane, gece kulübü ve bet ofisi türü kullanımları kapsar.

“Esas Yasa”, 55/1989 İmar Yasası’nı anlatır.

“Eski Eser”, Eski Eserler Yasası’nın 2’inci maddesinde tanımlanan, saptanmış ve/veya listelenmiş olup olmadığına bakılmaksızın, tarih öncesinden günümüze kadar gelen süreçte üretilmiş olup ilgili buldukları dönemin tarihi, sosyal, kültürel, teknik, mimari, sanatsal, ekonomik ve bilimsel düzey ve özelliklerini yansıtan yerüstündeki, yeraltındaki ve su altındaki her türlü taşınır ve taşınmaz tarih ve kültür varlıklarını ve/veya Eski Eserler Yasası metni içinde geçen kültür varlığı ifadesini anlatır.

“Ev Eşyası”, Ticaret türlerinden olup, mobilya, perde, döşemelik, halı, yer kaplaması, eski eşya, elektrikli ev aleti, aksesuar, cam eşyası ve benzerlerinin satıldığı yerleri anlatır.

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

“Gelişme”, Esas Yasa’nın 16’ıncı maddesinde belirtildiği üzere başka bir Yasadaki herhangi bir diğer kurala bakılmaksızın, Esas Yasaya göre bir taşınmaz mal üzerinde veya altında veya içinde yer alan yapı ve inşaat, mühendislik, madencilik, tarım faaliyetleri veya üzerindeki binada yapılan herhangi bir nitelik ve kullanım değişikliği, yıkım, gelişme olarak kabul edilir.

“Gıda Dışı Ürünler”; Ticaret türlerinden olup ayakkabı, giyim eşyası satan dükkanlarla, telefoncu, kitapçı, kırtasiye, züccaciye, nalbur, eczane, fotoğrafçı, kuyumcu, oyuncakçı, spor malzemesi satış yeri, bilgisayarçı, çiçekçi ve benzeri gıda dışı mal satılan yerleri anlatır.

“Gıda Türü Ürünlerin Satıldığı Dükkanlar”, Ticaret türlerinden olup, manav, bakkal, kasap, balıkçı, süt ürünleri gibi evle ilgili ihtiyaç maddelerinin (dükkan dışında hazırlanan ve dükkanda satılan) satıldığı, ayrıca paket servisi veren pastahane, fırın, sandüviççi, dönerci, büfe ve benzeri gıda türü ürünlerin hazırlanıp satıldığı yerleri anlatır.

“1993 Girne Beyaz Bölge (Değiştirilmiş Şekli İle) Emirnamesi”, Beyaz Bölge diye anılan, 1974 öncesi Girne Belediyesi Eski sınırlarını içeren alanda Uygulanan Kural ve Koşulları kapsar. Bu Planın yürürlüğe girmesi ile söz konusu Emirname yürürlükten kalkar.

“2007 Girne İkinci Bölge Kapsamlı (Değiştirilmiş Şekli İle) Emirnamesi”, Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, İlgaç, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğançöy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe ve Bahçeli yerleşim birimlerinin idari sınırları içerisinde kalan bölgede Uygulanacak Kural ve Koşulları kapsar. Bu Planın yürürlüğe girmesi ile 2007 Girne II. Bölge Kapsamlı (Değiştirilmiş Şekli ile) Emirnamesi’nin Girne ve Çatalköy Belediye hudutları içerisinde giren kısımları yürürlükten kalkar.

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

“Hizmet Ticaret”, Bu Plan kapsamı bakımından Kuaförler, berberler, tamirci dükkanları, kuru temizleyiciler, çamaşırhaneler, seyahat acenteleri, taksi yazıhaneleri ve benzeri kullanımlarla, jimnastik salonu, plates salonu ve benzeri ticari amaçlı küçük salonlar hizmet ticareti olarak kabul edilir.

“İkinci Sınıf Tatil Köyü”, 2012 Oteller Tüzüğü’nün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 56(1) maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“İmar Gelişme Sınırı”, Esas Yasa’nın 11(2) maddesinde belirtildiği üzere, İmar planında, planın öngördüğü zaman süresi içinde, gelişmelerin sınırlandırılıp, denetlenebilmesi, kullanımların düzgün, planlı ve derli toplu olarak dağılımının sağlanması için çizilen ve 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları ve Plana ekli tapu haritalarında gösterilen sınırı anlatır.

“İmar Planı Sınırı (Plan Alanı Sınırı)”, Esas Yasa’nın 11(1) maddesinde belirtildiği üzere, İmar Planının kapsadığı alanı sınırlayan ve 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen sınırı anlatır.

“İnşaat Faaliyeti”, Esas Yasa’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımlanan, yıkım, yeniden (yeni) inşaat, onarım, tadilat, ekleme ve binayı değiştirecek her türlü faaliyeti anlatır.

“İskele”, Deniz taşıtlarının yanaştığı, ahşap veya beton malzemeden yapılmış denize doğru uzanan alanı anlatır.

“Kamu Kullanımı (Kamusal Hizmet Kullanımı)”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yerel veya merkezi yönetim olmak üzere, kamu yönetimi tarafından sunulan, yerleşmelerin güvenliği, uygun ve etkin işlerliğini sağlayan hizmetleri anlatır.

Kamuya açık tuvaletler, itfaiye, postahane, polis, askeri kuruluşlar, salhane, mezarlık, elektrik ve telefon hizmet binaları, radyo istasyonu, otobüs terminali, uçak alanı, liman, çöp dökme alanı, kanalizasyon arıtma tesisi, deniz suyu arıtma tesisi ve benzeri amaçlarla bina ve/veya arsa veya arazinin kullanımı bu tanım kapsamında değerlendirilir.

“Kamu Yolu”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası’nın 2 maddesinde belirtildiği üzere kamunun geçit hakkı olan herhangi bir yol, meydan, patika, açık yer veya alanı anlatır ve yetkili makam tarafından veya rızasıyla kamu yolu olarak ayrılan herhangi bir araziye de içerir.

“Kat Ekleme”, Herhangi bir parsel üzerinde mevcut, izin almış bir bina üzerine, bu Plan kurallarına uygun olarak yapılacak her türlü katı veya katları anlatır.

“Kat Sayısı (Kat Adedi)”, Binaların bodrum haricindeki katlarının sayısını anlatır.

“Kazanılmış Hak”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yukarıdaki 1.5.1 maddesi kapsamındaki hakları anlatır.

“Kazı ve Dolgu”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından herhangi bir amaç için, taşınmaz malın üzerinde ve/veya altında yapısal değişikliğe yol açacak ve/veya üzerindeki doğal kaynağı ve/veya ekolojik dengeyi bozacak ve/veya zarar verecek şekilde kazma

ve/veya doldurma ve/veya toprak ve/veya kum ve/veya çakıl ve/veya taş almayı ve/veya çıkarmayı anlatır.

“Konut Kullanımı”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yaşamak, oturmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan müstakil, ikiz, sıra, iç avlulu ve apartman türündeki binaları anlatır. Turistik tesisler , yurt ve benzeri konaklama birimlerini kapsamaz.

“Kıyı”, Kara yönünde kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanı, **Deniz yönünde** ise kıta sahanlığı ve/veya 500 metrelik mesafeye ve/veya 30 metre derinliğe kadar olan alanı anlatır.

“Kıyı Çizgisi”, Suyun taşkın durumları dışında kara parçasına değdiği noktaların birleşmesinden oluşan meteorolojik olaylara göre değişen doğal çizgiyi anlatır.

“Kıyı Kenar Çizgisi”, Bu Plan amaçları bakımından alçak basık kıyı özelliği gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonra kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumsal ve kıyı kullanımlarından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, sazlık ve benzeri alanların doğal sınırı; dar yüksek kıyı özelliği gösteren yerlerde ise şevin üst sınırını anlatır.

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

“Kültürel Kullanımlar”, Eğlence-Dinlence kullanım türlerinden olup, sinema, tiyatro, müze, sergi salonu, sanat galerisi, kütüphane, kongre salonu gibi kültürel faaliyetleri kapsar.

“Mesleki Ofisler”, Mimarlık ofisleri, mühendislik ofisleri, avukatlık ofisleri, yataksız doktor muayehaneleri, muhasebe büroları, laboratuvarlar, danışmanlık ofisleri, fizik tedavi merkezleri, diş klinikleri, diyetisyenler, veteriner, yataksız uyuşturucu veya sigara bırakma merkezi, müzik veya film kayıt stüdyoları, özel kurslar ve benzeri ofisleri kapsamaktadır.

“Orman”, 1985 K.K.T.C. Anayasası'nın ilan ve yürürlüğe girmesinden önce tapu kayıtlarında yüksek ve alçak orman alanı olarak kayıtlı bulunan orman sahaları ile 23 Kasım 1983 tarihli Resmi Gazete'nin EK IV 'ünde A.E. 48 altında yayınlanmış olan ve 5.10.1983 tarihli Ç(K-1) 880-83 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Orman Sahası kapsamına alınan alanlar ve bu alanları tadil eden S(K-11) 133-07 B.K.K ile 23 Ocak,2007 tarihli Resmi Gazetenin EK IV 'ünde yayınlanmış olan ve Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında ve tapu haritalarında gösterilen alanları anlatır.

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

parselde, açık ve/veya kapalı, bodrumda ve/veya diğer katlarda düzenlenen alanları anlatır.

“Özel Belgeli Otel”, 2012 Oteller Tüzüğü'nün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 60'ncü maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“Özel Eğitim”, Eğitim kullanım türlerinden olup fiziksel veya zihinsel engellilere eğitim verilen yerleri anlatır.

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

“Parselleme”, Bu Plan 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 yasa da tanımlanan ve bu Planda belirlenen yapılabilecek diğer gelişme kapsamında olan gelişmeleri yapmak ve/veya bu amaçlarla kullanmak ve/veya üzerinde herhangi bir başka tasarrufla bulunmak üzere yol, su, elektrik ve benzeri türde altyapısı yapılarak, birden fazla arsaya bölünerek arazinin yapısında yapısal değişiklik yapılmasını anlatır.

“Pazar Yeri”, Ticaret türlerinden olup, haftanın belli günlerinde kurulan pazar alanını kapsar. Kapalı Pazar yeri bunun dışındadır.

“Planlama Alanı”, Bu Plan kapsamı bakımından Girne ve Çatalköy Belediye hudutları içerisinde kalan Girne, Zeytinlik, Karaoğlanoğlu, Karaman, Edremit, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy ve Arapköy yerleşimlerinin yönetim alanlarının kapsadığı alanı anlatır.

“Planlama Makamı”, Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtildiği üzere Şehir Planlama Dairesini anlatır.

“Planlama Onayı”, Koşullu veya koşulsuz olarak verilen ve Esas Yasa'nın 17'ncü maddesinde belirtilen izni anlatır.

“Restorasyon”, Eski Eserler Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtildiği üzere taşınmaz eski eserin tarihi ve kültürel özellikleri, yapılış teknikleri gözönünde bulundurularak, röleve ve/veya restitüsyon projeleri dikkate alınarak, tümünün veya bir kısmının canlandırılarak yenilenmesi için, yapılan her türlü onarım işleri ile planlamaya uygun olarak günün koşullarına göre kullanım getirilmesini anlatır.

“Poliklinik”; Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından hastanın ön tanısının, ayakta veya kısa süreli yatılı tedavisinin yapıldığı, ileri tetkik ve tedavilerin gerektirdiği olguların ilgili hastanelere yönlendirildiği klinikleri anlatır.

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

“Servis Ticaret”, Ticaret türlerinden olup bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından oto elektrik, lastik tamir, oto döşeme, eksoz tamir, motosiklet tamir ve benzeri kullanımlardır.

“Sosyal Hizmet kullanımı”, Toplumsal Hizmet kullanım türlerinden olup, gençlik merkezi, yaşlı bakım evi, öksüzler yurdu ve benzeri sosyal amaçlı merkezlerle, hayvan barınağını anlatır.

“Site”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtildiği üzere aynı parsel veya parseller içerisine inşa edilmiş birden fazla binadan oluşan ve arazi ile müşterek kullanılan kısımların tüm bina sahiplerine ait olduğu ve seri planına göre her binanın ayrı ayrı kaydı yapılmış olan binalar topluluğunu anlatır.

“Spor-Dinlenme Kullanımı”, Eğlence-Dinlenme kullanım türlerinden olup park ve bahçeler, stadyum, açık spor alanı, kapalı spor alanı, yarış alanı, piknik alanı, kamp alanı ve benzeri kullanımları kapsar.

“Sulak Alan”, 18-2012 Çevre Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtildiği üzere, denizlerin gelgit hareketlerinin çekilme devresinde altı metreyi geçmeyen derinliklerdeki deniz suyu da dahil olmak üzere, doğal veya yapay, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, sular, bataklık, sazlık veya benzeri alanları anlatır.

“Tadilat, ilave veya “tamirat”, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 2’nci maddesinde belirtildiği üzere binalarla ilgili olarak kullanıldığında, binanın boyutlarını değiştiren herhangi bir yapısal tadilat, ilave veya tamirati anlatır.

“Tarım”, Bu plan amaçları bakımından bahçecilik, meyve, sebze ve tahıl yetiştiriciliği, toprağın otlak , mera , bostan, fidanlık veya başka tarımsal amaçlarla kullanıma bağlı olarak kullanılmasını ifade eder.

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

“Ticaret Kullanımı”, Başka herhangi bir yasadaki tüzükteki tanıma bakılmaksızın bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, binanın, alım satım yapmak, hizmet üretmek, sunmak, satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Perakende Ticaret (Gıda, gazete bayi, ev eşyası ve gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler), hizmet ticareti, servis ticareti, benzinci, süpermarketler, Pazar yeri, araç galerisi ve boş dükkanlar ticaret olarak kabul edilir.

“Toplumsal Hizmet Kullanımı”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından Toplumsal yaşamın sürdürülebilmesini, toplumun refahını, sağlığını ve eğitimini sağlamak amacı ile sunulan eğitim, sağlık, ibadet, sosyal hizmet ve benzeri hizmetler için bina ve/veya arsa veya arazinin kullanılmasını anlatır.

“Turistik Bangalov”, 2012 Oteller Tüzüğü’nün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 57’inci maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“Turistik Pansiyon”, 2012 Oteller Tüzüğü’nün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 63’üncü maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“Yapılaşma Kuralları”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, yıkım dışındaki yapı ve inşaat maksatlı her türlü inşaat faaliyeti ile ilgili kural ve koşulu anlatır ve arazi kullanım türü, inşaat taban alanı, inşaat toplam alanı, inşaat taban alanı oranı ve inşaat toplam

alanı oranı ile binanın kütlesi, formu, ölçeği, bina kat sayısını, bina yüksekliğini, çatı tipini, malzeme türünü ve binayı biçimlendiren benzeri diğer unsurları kapsar.

“Yeşil Alan”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, toplumun yararlanması, dinlenmesi, spor yapması ve benzeri amaçlar için ayrılan ve Planın 4.4.10 maddesinde belirtilen alanları kapsar.

“Yeterli Yol ”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, güvenli ve konforlu bir şekilde taşıt ve/veya yaya ulaşımını sağlayan ve altyapısı mevcut olan en az bir kamu yoluna bağlanan, kamuya ait mevcut yolu anlatır.

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

“Yöresel Ev”, 2012 Oteller Tüzüğü'nün (13.02.2014 Tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirmiş) 62'inci maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

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

“Yükseklik”, Tadil edilmiş şekli ile Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Tüzüğü'nün 2'nci maddesinde belirtildiği üzere bir bina ile ilgili olarak, yolun en yüksek yeri veya böyle bir yol olmadığı yerlerde bina cephesinin ortasının hemen önündeki arazinin tabiği seviyesinden dış duvarın tepesinin seviyesine kadar veya meyilli çatılı bir bina halinde, saçak seviyesine kadar ölçüldüğünde bulunan düşey mesafeyi anlatır.

“Zemin Kat”, Tadil edilmiş şekli ile Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Tüzüğü'nün 2'inci maddesinde belirtildiği üzere bitişindeki yer veya yol seviyesinden veya ona yakın bir yerden dış girişi olan bina katını ve bu gibi iki kat bulunması halinde bunlardan daha alçakta olanı anlatır.