



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

55/1989 İMAR YASASI

ALTINDA

Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Emirnamesi

**İçişleri Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi**

Lefkoşa – Kasım 2018

Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Emirnamesi

İÇ DÜZEN

Madde

Sayfa

I. KISIM Başlangıç

1. Kısa İsim
2. Tanımlar
3. Planlama Alanı ve Konumu
4. Amaç
5. Yasal Dayanak
6. Planlama İlkeleri
7. Kapsam
8. Planlama Sınırı, Ön İmar Sınırları ve Bölgeler

II . KISIM Planlama Sınırı İçerisinde Yapılabilecek Gelişmeler İle İlgili Kural Ve Koşullar

9. Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Bölgede Yapılabilecek Gelişmeler ve Yapılaşma Koşulları
10. Ön İmar Sınırı İçindeki Bölgelerde Yapılabilecek Gelişmeler
11. Ön İmar Sınırı İçindeki Bölgelerde Yapılaşma Koşulları
12. Bölme, Parselleme ve Birleştirme
13. Bölme, Parselleme ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları ile İlgili Kural ve Koşullar
14. Kat Ekleme
15. Yıkım
16. Bakım Onarım ve Tadilat
17. Bina Bölme Birden Fazla Bağımsız Birime Bölme ve Kullanım Değişikliğine Yönelik Tadilat ile İlgili Kural ve Koşullar
18. Yol ve Altyapı ile İlgili Kural ve Koşullar
19. Otopark
20. Siteler ve Toplu Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar

III . KISIM

Çevresel ve Kültürel Değere Sahip Alanlarda Uyulacak Kural ve Koşullar

- 21. Akifer ile İlgili Kural ve Koşullar**
- 22. Eski Eserler ile İlgili Kural ve Koşullar**
- 23. Sulak Alanlar, Su ortamları, Dereler ve Bunların Çevrelerinde Yapılacak Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar**
- 24. Orman Alanları İle İlgili Kural ve Koşullar**
- 25. Eğimli Alanlar ile İlgili Kural ve Koşullar**

IV . KISIM

Çeşitli Kurallar

- 26. İskele İle İlgili Kural ve Koşullar**
- 27. Tarımsal Gelişme Alanlarında Kalan Arsalar ve Binalarla İlgili Kural ve Koşullar**
- 28. Uygun Yer Seçimi Belirlenmemiş Arazi Kullanım Türleri**
- 29. Konut Edindirme Yasası Altında Yapılacak Toplu Konutlarla ilgili Kural ve Koşullar**
- 30. Potansiyel Risk Taşıyan Alanlar ile İlgili Kural ve Koşullar**
- 31. Kazı ve Dolgu**
- 32. Yardımcı Kullanım Alanları**
- 33. Bodrum**
- 34. Bina Yaklaşma Sınırı**
- 35. Bina Cephe Uzunluğu**
- 36. Diğer Kural ve Koşullar**
- 37. Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar**
- 38. Kazanılmış Haklar**
- 39. Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme**
- 40. Yürürlükten Kaldırma**
- 41. Yürürlüğe Giriş**

İMAR YASASI
(55/1989 Sayılı Yasa)

Madde 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 31, 32(2) ve 38(1) altında Emirname

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İç İşleri Bakanı ile Planlama Makamı İmar Yasası'nın 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 31, 32(2) ve 38(1) maddelerinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak aşağıdaki Emirnameyi, yapar.

I. KISIM

Başlangıç

Kısa İsim

1. Bu Emirname "**Gazimağusa, İskele, Yeniboğaziçi Bölgesi Emirnamesi**" olarak isimlendirilir.

Tanımlar

2. Bu Emirname' de metin başka türlü gerektirmedikçe;

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

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

"**Arazi**", 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.

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

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

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

"**Bodrum**", Bu Emirname amaçları bakımından binanın zemin katı altında kalan ve sıfır kodu üzerinden azami 1.20 metreye kadar yükselebilen kısımları anlatır.

"**Bölme**", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yürürlükteki herhangi bir başka yasa ve/veya tüzük altında izni alınmış mevcut herhangi bir binanın mal sahipleri ve/veya hissedarları arasında mülkiyetin paylaşılması ve/ veya birden fazla olan kat ve/veya bina kısmının ayrı ayrı mülkiyete ayrılabilmesi amacı ile, yürürlükteki mevzuat uyarınca yapılan ve ilgili taşınmaz malın, yapısında yapısal değişikliğe neden olmayan neden olmayan yapı dışı nedenlere bağlı işlemi anlatır. Aynı anlamı taşıyan "**Bina Bölme**" kavramı da buna göre tanımlanacaktır.

“Butik Otel” 2012 Oteller Tüzüğü'nün (13.02.14 tarihli Değişiklik Tüzüğü ile birleştirilmiş) 56'ncı maddesinin 2'inci fıkrasında tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

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

“Dere”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Kamu Derelerinin Korunması Yasası uyarınca kamu deresi olarak ilan edilip edilmediğine bakılmaksızın, aşağıdaki 23'üncü 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.

“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 yapılmamış ve/ veya doldurulmamış durumunu anlatır.

“Ekolojik Denge”, İnsan 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 ve benzeri amaçlarla kullanılan bina ve/ veya arsa veya araziler, eğlence kullanımını olarak kabul edilir.

“Esas Yasa”, İmar Yasası'nı anlatır.

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

“Gazimağusa, İskele, Yeniboğaziçi Bölgesi”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisindeki tüm yerleşim birimlerinin (Gazimağusa, Mutluyaka, İskele, Ötüken, Kuzucuk, Aygün, Sınırüstü, Boğaziçi, Boğaztepe, Kalecik, Yarköy, Turnalar, Kurtuluş, Ergazi, Ardahan, Ağıllar, Altınova, Topçuköy, Yeniboğaziçi, Mormenekşe, Akova, Yıldırım, Alaniçi, Muratağa, Sandallar ve Atlılar) yönetsel sınırlarının içerisinde kalan alanı anlatır.

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

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

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

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

“İnşaat Faaliyeti”, Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanım olan; yeni inşaat, yıkım ile bakım, onarım, tadilat, ekleme, kat eklemesi ve/veya binanın

ve/veya parselin durumunu ve/veya niteliğini değiştirecek benzeri her türlü faaliyeti anlatır.

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

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

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

“İnşaat Toplam Alanı Oranı”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından herhangi bir parselde sıfır kodu üzerinde yapılacak toplam azami inşaat alanının parsel alanına oranını anlatır. Bu oran arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır. Sıfır kodu üzerinde kalan 1.20 metre’den yüksek her türlü kullanım alanı ve parsel alanının %5’ini aşan boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan üstü açık alanlar İnşaat Toplam Alanı Oranı ve İnşaat Toplam Alanı içerisinde hesaplanır.

“Kahverengi Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 8’inci maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan **Ön İmar Sınırı** içindeki alanı anlatır.

“Kamu Kullanımı”, 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 ve benzeri amaçlarla bina ve/ veya arsa veya arazinin kullanımı bu tanım kapsamında değerlendirilir.

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

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

“Kırmızı Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 8’inci maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan **Ön İmar Sınırı** içindeki alanı anlatır.

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

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

“Köyiçi Alanı”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Ön İmar Sınırları içindeki 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritasında koyu kahverengi renkle gösterilen bu Emirname’nin 1/1250 ölçekli tapu haritaları sınırlarını anlatır.

“Kullanım Değişikliği”, Bu Emirname amaçları bakımından, herhangi bir bina ve/ veya alandaki yürürlükteki Yasa, Tüzük ve/ veya Emirname kurallarına göre izni ve/ veya Planlama Onayı bulunan kullanım şeklinin, bu Emirname kurallarına göre değiştirilebilmesini anlatır. Yürürlükteki Yasa, Tüzük, ve/ veya

Emirname kurallarına göre izni ve/ veya Planlama Onayı bulunan boş dükkanın herhangi bir ticaret ve/ veya eğlence ve/ veya büro veya başka tür kullanım amacıyla kullanılması da kullanım değişikliği olarak kabul edilir.

“Küçük Ölçekli Sanayi ”, 600 metreküp hacmi geçmeyen ve bulunduğu çevreyi rahatsız etmeyen ve kalitesini düşürmeyen oto kaportacısı, oto elektrikçisi, makinist ve benzeri araba tamir ve bakım atölyeleri, marangoz, dülger ve benzeri mobilya üretim atölyeleri, alüminyum ve torna atölyeleri, matbaacılık ve baskı atölyeleri ve benzeri türdeki diğer küçük ölçekli imalata yönelik işletmeleri anlatır.

“Mavi Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 8’inci maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan **Ön İmar Sınırı** içindeki alanı anlatır.

“Onay Belgesi”, Fasıllar ve Binalar Düzenleme Yasası’nın 10’uncu maddesi altında yetkili makamın inşaatın ruhsata uygun olarak tamamlandığından tatmin olması durumunda ruhsat sahibine vermiş olduğu belgeyi anlatır.

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

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

“Otopark”, Yürürlükteki diğer başka Yasa veya Tüzükteki kurallara bakılmaksızın, bu Emirname amaçları bakımından ”otopark” bir binayı ve/ veya alanı, çeşitli amaçlar için kullanan gerçek ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için ilgili binanın içinde ve/ veya oturduğu parselde, açık ve/ veya kapalı, zemin katta ve/ veya zemin kat altında düzenlenen alanları; anlatır.

“Ön İmar Sınırı”, Bu Emirname’nin 8’inci maddesinin 2’inci fıkrasında belirtilen Esas Yasa’nın 11.(4) maddesi kuralları uyarınca çizilen ve gelişme kararları haritasında gösterilen sınırı; anlatır.

“Özel Belgeli Otel”, 2012 oteller tüzüğü’nün (13.02.14 tarihli Değişiklik Tüzüğü ile birleştirilmiş) 60’ıncı maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“Özel Çevre Koruma Bölgesi”, Çevre Yasası’nın 42’inci maddesinde belirtilen kullanımı anlatır.

“Pansiyonculuk”, Belediye veya Turizm Bakanlığı’nca işletme izin belgesi olan mevsimsel veya sürekli kullanımlardır.

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

Fasıl 60
26/1995

723/2012

21/ 1997
18/ 2012

“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”, Bu Emirname'nin amaçları bakımından, Emirname'nin, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları haritasında gösterilen, Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisindeki tüm yerleşim birimlerinin (Gazimağusa, Mutluyaka, İskele, Ötüken, Kuzucuk, Aygün, Sınırüstü, Boğaziçi, Boğaztepe, Kalecik, Yarköy, Turnalar, Kurtuluş, Ergazi, Ardahan, Ağıllar, Altınova, Topçuköy, Yeniboğaziçi, Mormenekşe, Akova, Yıldırım, Alaniçi, Muratağa, Sandallar ve Atlılar) yönetsel sınırlarının içerisinde kalan alanı 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 4'üncü maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“Sahil Şeridi”, Bu Emirname amaçları bakımından sahil şeridi, suyun karadan en fazla yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere kara yönünde 100 metre, deniz yönünde kıta sahanlığı ve/veya 500 metreye ve/veya 30 metre derinliğe kadar olan herhangi bir mesafeyi anlatır.

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

“Sarı Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve aşağıdaki 8'inci maddenin (3)'üncü fıkrası uyarınca tanımlanan **Ön İmar Sınırı** içindeki alanı anlatır.

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

“Sulak Alan”, 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.

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

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

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

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

“Ticaret Kullanımı”, Başka herhangi bir yasadaki ve tüzükteki tanıma bakılmaksızın bu plan kuralları bakımından, binanın, alım satım yapmak, hizmet üretmek, sunmak, satmak amacı ile kullanılmasını; anlatır. Gıda, gazete bayii, giyim ve ayakkabı, ev eşyası ve diğer gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler, süpermarketler, hizmet ticareti ve benzinci ticaret olarak kabul edilir. Boş dükkanlar, ticaret kullanımı amacı ile yapılmış bina olarak kabul edilir.

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

“Turistik Pansiyonlar”, 2012 Oteller Tüzüğü'nün (13.02.14 tarihli Değişik Tüzüğü ile birleştirilmiş) 63'üncü maddesinde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

“Turizm Kullanımı”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Esas Yasa'nın 2.maddesinde belirtilen “turizm konaklama tesislerini” anlatır ve otel, apart hotel, 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.

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

“Yaya Yolu”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, iftaye, 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 ve kapsamı bakımından, toplumun yararlanmasına, dinlenmesine, gezmesine, eğlenmesine, çocukların oynamasına ayrılan ve bu amaçlarla kullanılan ve/veya Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullarla düzenlenebilen piknik alanları, park, kıyı alanları, parselleri veya parselle yol arasını ayırıcı ağaçlandırılmış alanları ve benzeri diğer alanları anlatır.

“Yeterli Yol”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, uzunluğu, malzemesi ile sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt aracı ve/veya yaya ulaşımını ve erişimini sağlayan, genişliği en az 5,5 metre (18 ayak) 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.

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

Ekli Yasalar Cilt

1 Sayfa 307

RG. 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

26.06.1987

11.09.1987

27.11.1987

03.07.1997

12.12.1992

31.01.1994

05.05.1994

19.10.1994

25.01.1995

30.06.1995

03.01.1996

20.01.1996

29.01.1997

19.12.1997

28.12.1998

16.12.1999

13.12.2000

30.11.2001

24.12.2002

19.03.2004

30.11.2004

14.12.2005

22.12.2006

24.12.2007

24.12.2008

17.12.2009

21.12.2010

15.07.2011

12.10.2011

27.12.2011

25.12.2012

11.02.2014

20.01.2015

21.01.2016

11.01.2017

28.02.2018

“Yükseklik”, Yollar ve Binalar Tüzüğü’ndeki tanımı anlatır.

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

**Planlama
Alanı ve
Konumu**

3. Bu Emirname, Gazimağusa ve İskele İlçeleri sınırları içerisinde bulunan, Gazimağusa Belediye hudutları içerisindeki Gazimağusa ve Mutluyaka İskele Belediye hudutları içerisindeki İskele, Ötüken, Kuzucuk, Aygün, Sınırüstü, Boğaziçi, Boğaztepe, Kalecik, Yarköy, Turnalar, Kurtuluş, Ergazi, Ardahan, Ağıllar, Altınova ve Topçuköy yerleşimleri ve Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisindeki

Yeniboğaziçi, Mormenekşe, Akova, Yıldırım, Alaniçi, Muratağa, Sandallar ve Atlılar yerleşim birimlerinin yönetsel sınırlarının içerisinde kalan, Emirnameye ekli **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaç ve kapsamı bakımından "**Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Emirnamesi**" olarak isimlendirilen bölgeyi kapsamaktadır.

Amaç

4. Bu Emirname, sahil şeridi, tarım alanları, orman alanları, sulak alanları ve akiferleri ile doğal kaynaklar, Gazimağusa Kentsel Sit Alanı, Salamis, Gastria Kalesi ve İskele/Bahçeler (Kavalloi) Arkeolojik Sit Alanları ile tarihi ve kültürel kaynaklar bakımından büyük zenginliğe sahip olan ve özellikle konut kullanım amaçlı gelişmeler nedeniyle hızlı, yaygın, yoğun ve düzensiz yapılaşma tehdidi altında bulunan "**Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Bölgesi**" nde, kamu yararı için, İmar Yasası uyarınca bir plan yapılıncaya kadar geçecek sürede uygulanmak üzere,
- (1) Ekolojik dengenin, zengin doğal kaynakların, tarihi ve kültürel mirasın korunmasını sağlamak,
 - (2) Yeşil alanların, bitki örtüsünün, topoğrafyanın, estetik değerlerin yok olmasını önlemek,
 - (3) Yerleşimlerin karakterini ve konut alanlarının bütünlüğünü korumak,
 - (4) Yaygın ve parçacıl yapılaşmayı önlemek
 - (5) Gelişmeleri denetim altına alarak, doğal özellikleri ile tarihi ve kültürel değerleri korumak, bu değer ve özellikleri ile düzenli gelişmeyi sağlamak,
 - (6) Gelişmelerin ve/veya faaliyetlerin, kamu yararına uygun olarak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kaynaklarını koruyarak, birbirini tamamlayacak ve destekleyecek, bölge halkının ekonomik ve sosyal kalkınmasına fırsat ve olanak yaratacak şekilde gerçekleştirilmesini ve sürdürülmesini sağlamak,
 - (7) Sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli, yerel ölçeği, özgün kimliği ve özellikleri korunmuş, yaşanabilir yaşam alanları yaratılmasını ve gelişmesini sağlamak ve
 - (8) Gelecekteki gelişmelerin genel planlama çerçevesi ile "Gelişmelerin" hedef, ilke ve sınırını, kural ve koşullarını belirlemek, kullanımların akılcı bir şekilde dağılımını sağlamak amaçları ile hazırlanmıştır.

Yasal Dayanak

5. Bu Emirname, yukarıdaki 4'üncü maddede belirtilen amaçlarla
- (1) **Anayasa'nın** 22(2)'inci, 36'ıncı, 38'inci, 39'uncu ve 40'ıncı maddelerinde, aşağıda belirtilen;
 - (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'inci maddesinin (1)'inci fıkrasında belirtilen "Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve yalnız kamu yararına kullanılabilir." ve (2)'inci fıkrasında belirtilen "Belediye sınırları dışındaki kıyıların yüz metrelik şeridi içinde kalan bölgede yalnız Devlete ait, çok gerekli ve kamu yararına olan tesisler kurulabilir. Ancak, bu gibi tesisler, kıyıların doğal güzelliğini bozacak nitelikte olamaz. Mevcut bina veya tesislerin gelecekteki durumu yasa ile düzenlenir." ve (3)'üncü fıkrasında 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." ve (4)'üncü fıkrasında belirtilen "Ulusal güvenlik, kamu düzeni, kamu yararı, genel sağlık ve çevre korunması amacıyla yasa ile sınırlama konmadıkça, yurttaşların yüz metrelik kıyı şeridi içerisine girmesi kimse tarafından engellenemez."
- (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." gereklerini yerine getirmek ve;
- (2) İmar Yasasının 11'inci maddesinin (4)'üncü fıkrası ve (5)'inci fıkrasının (B) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Planlama
İlkeleri**

6. Bu Emirname, özellikle konut kullanım amaçlı gelişmeler nedeniyle hızlı, yaygın, yoğun ve düzensiz yapılaşma tehdidi altında bulunan **"Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Bölgesi"** nde
- (1) Bölgedeki doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunması için
- (a) Kıyıların
- (b) Orman alanlarının, ağaçlık alanların ve genel peyzajın,
- (c) İlan edilen Özel Çevre Koruma Bölgelerinin,
- (d) Göletlerin, dere yataklarının, su kaynaklarının ve akiferlerin
- (e) Tepelerin, vadilerin, yamaçların,
- (f) Tarihi ve kültürel alanlar ile bölgenin özgün kimliğinin bir parçası olan köy yerleşmelerinin geleneksel dokularının korunmasına
- (2) Sağlıklı, işlevsel, yaşanabilir çevreler oluşturulabilmesi için,
- (a) Gelişmesini tamamlamış, mevcut yapılaşmış alanların konsolide edilmesi, toparlanması, bunun için gelecekteki gelişmelerin aşağıdaki 8'inci maddenin (2)inci fıkrası uyarınca çizilen Ön İmar Sınırlarının dışına taşmasının önlenmesine,
- (b) Gelişmekte olan ve henüz oluşmamış bölgelerde gelecekteki gelişmelerin, mevcut yapılaşmış alanlarla bütünleşecek ve birbirlerini tamamlayacak biçimde gerçekleşmesinin sağlanmasına,
- (c) Gelişmelerin ve yapılaşmanın, yeterli yol ve altyapısı olan alanlarda gerçekleşmesinin sağlanmasına,
- (3) Yapılaşma yoğunlukları ve imar hakları ile ilgili dengelerin korunmasına yönelik planlama ilkelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Kapsam

7. (1) (a) Emirname, gelecekteki gelişmelerin genel planlama çerçevesini belirleyen, gelişme hedef, ilke, sınır, kural ve koşullarını içeren Emirname metni ile Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/1000, 1/1250 ve 1/2500 ölçekli tapu haritalarından oluşmaktadır.
- (b) Emirname metni ve yukarıdaki (a) bendinde belirtilen haritalar ve dökümanlar bir bütündür ve birbirini tamamlayacak şekilde birlikte değerlendirilerek uygulanırlar. Ancak Emirname Metni ve haritalar arasında herhangi bir çelişki Emirname Metni geçerlidir.
- (2) Bu Emirname ile belirlenen, **Planlama Alanı Sınırı, Ön İmar Sınırı**, bu sınır içerisindeki **Bölgeleri ve Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Alanları** gösteren, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen, Emirname metni ile **Planlama Makamı** tarafından imzalı ve mühürlü 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası**, çalışma saatleri içerisinde **Şehir Planlama Dairesi ve Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Belediyeleri'nde** halkın bilgi ve incelemesine açık bulundurulur.
- (3) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası**, herhangi bir ölçü ve/veya mülkiyet sınırı ve/veya bölge sınırları ve/veya Ön İmar Sınırı ve/veya Planlama Alanı Sınırı ile ilgili olarak esas alınmaz, bunlara dayanarak hak iddia edilemez. Planlama Alanı Sınırı, Ön İmar Sınırı, bölge sınırları, mülkiyet sınırı ve/veya herhangi bir ölçü ile ilgili olarak, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarına başvurulur.

Planlama Sınırı, Ön İmar Sınırları ve Bölgeler

8. (1) Planlama Makamı tarafından, bu Emirname maksatları bakımından "**Gazimağusa, İskele, Yeniboğaziçi Bölgesi Emirnamesi**" olarak adlandırılan, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen, Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Belediyeleri'nin idari sınırları ile sonlanan bir "**Planlama Alanı Sınırı**" çizilir.
- (2) Planlama Makamı tarafından, yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca çizilen "**Planlama Alanı Sınırı**" içerisinde, aşağıdaki (3)'üncü fıkrada belirtilen ve bu Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen alanları çevreleyen "**Ön İmar Sınırları**" çizilir.
- (3) Yukarıdaki (2)'nci fıkra uyarınca çizilen **Ön İmar Sınırları** içerisinde, yapılabilecek gelişmeler ve bunlarla ilgili uygulanacak kural ve koşullar bakımından farklılıklara sahip, bu Emirname'de "**Köyiçi Alanı, Gazimağusa Suriçi, Sarı Bölge, Mavi Bölge, Kahverengi Bölge, Kırmızı Bölge, Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Sitesi, Kalecik Elektrik Santrali, Kalecik Petrol Dolum Tesisi, Kalecik Çimento Fabrikası, Gazimağusa Limanı ve Serbest Liman Bölgesi, Sahil Şeridi, Eski Eser Alanı, Dere Koruma Alanı, Orman Alanı ve Akifer Alanı**" olarak isimlendirilen bölgeler belirlenir.

II . KISIM

Planlama Sınırı İçerisinde Yapılabilecek Gelişmeler İle İlgili Kural Ve Koşullar

Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Bölgede Yapılabilecek Gelişmeler ve Yapılaşma Koşulları

9. (1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yukarıdaki 8'inci maddenin (2)'nci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** ile 8'inci maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen **Planlama Alanı Sınırı** arasında kalan bölgede bulunan ve Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Orman Alanı, Tarımsal Gelişme Alanı, Eski Eser Alanı, Dere Koruma Alanı, Sahil Şeridi, Özel Çevre Koruma Bölgesi, Sulak Alanlar, ve Akifer Alanı** bölgelerinde aşağıdaki (2)'inci fıkranın (a), (b), (c), (d), (e), (f) ve (g) bendlerinde her biri için ayrı ayrı belirlenen gelişmeler ve/veya tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasa'da belirtilmiş hiçbir gelişme yapılamaz.
- (2) (a) **Orman Alanları:** Emirnamenin 24. Maddesinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.
- (b) **Tarımsal Gelişme Alanı:**
- (i) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak, Emirnamenin 27. Maddesi saklı kalmak koşulu ile Tarım Dairesi'nin ve/veya Jeoloji Maden Dairesi'nin değerlendirme, görüş ve önerilerine uygun olarak, motor evi ve/veya tarımsal faaliyet için gerekli benzeri diğer amaçlara yönelik yapı ve inşaat ve/veya tarımsal bölmeler ve/veya tarımsal amaçlı diğer gelişmeler ve/veya Tarım Dairesi'nin uygun ve gerekli görmesi halinde yaya ve araç ulaşımını sağlayan yollar yapılabilir. Belirtilen bu tarımsal gelişmeler, inşaat toplam alan oranının 0.005/ 1, inşaat taban alanı oranının %0.5, bina kat sayısının 1(bir), bina toplam yüksekliğinin 4 metreyi aşmaması koşulu ile yapılabilir. Ancak yapılacak yapılar 50 metre kareyi geçemez.
- (ii) Yukarıdaki 2 (b) (i) paragrafında belirtilen kural ve koşullara bakılmaksızın Tarımsal Gelişme Alanlarında oluşturulacak Organize Ağıl Alanlarında uygulanacak bölme ve/veya parsellasyon ve yapılaşma kuralları ile ilgili hükümler Hayvancılık Dairesi ve Tarım Daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda, aşağıdaki 2 (b) (iii) paragrafına uygun olarak, Planlama Onayı aşamasında Planlama Makamı tarafından belirlenir.
- (iii) Tarımsal Gelişme Alanlarında 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 Organize Hayvancılık Bölgelerinin yapılmasına ve geliştirilmesine izin verilebilir.
- (c) **Eski Eser Alanı:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritasında gösterilen eski eser alanı sınırları içerisindeki parseller üzerindeki gelişmeler Eski Eserler Yasası uyarınca belirlenecek kural ve koşullara göre yapılır.
- (d) **Dere Koruma Alanı:** Emirname'nin 23'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasının (a) ve (b) bendi kuralları geçerlidir.

(e) **Sahil Şeridi:**

- (i) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve "**Sahil Şeridi**" olarak tanımlanan bölgede, kamu yararına, Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli 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 hiçbir gelişme halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz. **Sahil Şeridi'nde**, yukarıdaki belirtilen gelişmeler, Planlama Makamı'nın uygun görmesi ve **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.005/1'i** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (ii) Bu Emirname ile belirlenmiş yukarıdaki 9'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (e) bendinin (i) paragrafında belirtilen yapılabilecek kullanım türleri dışında, sahil şeridi içerisinde, bu Emirname'nin yürürlüğe girmesinden önce alınmış olan izinlere uygun olarak yapılmış veya kazanılmış haklar kapsamında yapılacak olan diğer tüm binalara mevcutların dışında ilave yapılamaz.
- (iii) Bu Emirname'nin yürürlüğe girmesinden önce sahil şeridi içerisinde kalan alanlarda açılmış olan arsalarda, bu Emirname ile belirlenmiş yapılabilecek kullanım türlerine ek olarak restaurant, cafe gibi gürültü yaratmayacak eğlence kullanımları ile konut kullanımı yapılabilir. Sahil şeridi içerisinde kalan açılmış arsalarda yapılacak olan gelişmelerde yapı arsa oranı 0.35/1'i, taban alanı oranı %20'yi, kat adedi 2'yi, kat yüksekliği ise 7.60 metreyi aşmayacak tek konut yapılabilir.
- (3) **Özel Çevre Koruma Bölgesi:** : Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen, S(K-II) 860- 2008 sayılı ve 9 Nisan 2008 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş Gazimağusa Sulak Alanlar ve E-620- 2003 sayılı ve 16 Nisan 2003 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Salamis -Kocareis Tesisleri- Park Otel Özel Çevre Koruma Bölgeleri sınırları içinde, doğal kaynakların, ekolojik dengenin ve yaşam ortamlarının korunması esastır. Bu alanlarda, Çevre Koruma Dairesi'nin görüş, öneri ve kararları ile Çevre Yasası esasları ve kuralları uygulanır.
- (4) **Sulak Alanlar:** Emirname'nin 23'üncü maddesinin 1 ve 2'inci fıkraları kuralları geçerlidir.
- (5) **Akifer Alanı:** Emirnamenin 21'inci madde kuralları geçerlidir.

Ön İmar Sınırı
İçindeki
Bölgelerde
Yapılabilecek
Gelişmeler

10. (1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yukarıdaki 8'inci maddenin (2)'nci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** içerisinde bulunan ve Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen **Köyiçi Alanı, Gazimağusa Suriçi, Sarı Bölge, Mavi Bölge, Kahverengi Bölge, Kırmızı Bölge, Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Sitesi, Elektrik Santrali, Petrol Dolum Tesisi, Kalecik Sanayi Alanı (Çimento Fabrikası) Gazimağusa Limanı ve Serbest Liman Bölgesi, Sahil Şeridi, Eski Eser Alanı, Dere Koruma Alanı, Orman Alanı ve Akifer Alanı** bölgelerinde, aşağıdaki (2)'inci fıkranın (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (p), (q) bendlerinde belirtilen gelişmeler yapılabilir.
- (2) (a) **Köyiçi:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı

bakımından “**Köyiçi Alanı**” olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, konut, butik otel turistik pansiyon, özel belgeli otel ve bunun gibi küçük ölçekli konaklama tesisleri ile bu alanların günlük temel gereksinimlerini sağlayacak sınırlı sayıda küçük, yerel ticari kullanımlar (benzin istasyonu dışında) ses ve benzeri çevre kirliliği yaratmayacak geleneksel atölyeler, ofisler ve eğlence dinlenme kullanımı, toplumsal hizmetler, kamu kullanımları amaçlarına yönelik yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir.

- (b) **Gazimağusa Suriçi:** Yukarıdaki 10'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen gelişmeler yapılabilir.
- (c) **Sarı Bölge:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından “**Sarı Bölge**” olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak **ashağıda belirtilen arazi kullanım amaçları dışındaki** bu emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik Esas Yasa'da belirtilen tüm gelişmeler yapılabilir.
- (i) Hayvancılık,
(ii) Her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması,
(iii) Madencilik,
(iv) Organize sanayi ve ilan edilmiş sanayi alanlarına yapılacak sanayi ve depolama dışındaki sanayi ve/veya depolama kullanımı,
(v) Disko ve benzeri gürültü yaratan türdeki eğlence kullanımı ile casino, gece kulübü ve benzeri türdeki eğlence kullanımı,
(vi) Yurt kullanımı
- (d) **Mavi Bölge:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından “**Mavi Bölge**” olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak **ashağıda belirtilen arazi kullanım amaçları dışındaki** bu emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik Esas Yasa'da belirtilen tüm gelişmeler yapılabilir.
- (i) Hayvancılık,
(ii) Her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması,
(iii) Madencilik,
(iv) Küçük esnaf sanayi sitesine yapılacak küçük ölçekli sanayi ve depolama dışındaki sanayi ve/veya depolama kullanımı,
(v) Disko ve benzeri gürültü yaratan eğlence kullanımı
(vi) Yurt kullanımı

- (e) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda Mavi Bölge'nin** taralı olarak gösterilen alanlarında, yukarıdaki (d) bendine bakılmaksızın, sadece turizm konaklama tesisi ve restoran, kafeterya ve benzeri eğlence dinlenme kullanımına yönelik gelişmeler yapılabilir.
- (f) **Kahverengi Bölge:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Kahverengi Bölge**" olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak **ashağıda belirtilen arazi kullanım amaçları dışındaki** bu emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik Esas Yasa'da belirtilen tüm gelişmeler yapılabilir.
- (i) Hayvancılık,
- (ii) Her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması,
- (iii) Madencilik,
- (iv) Küçük sanayi bölgesine yapılacak küçük ölçekli sanayi ve depolama dışındaki sanayi ve/veya depolama kullanımı,
- (v) Disko ve benzeri gürültü yaratan eğlence kullanımı
- (g) **Kırmızı Bölge:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Kırmızı Bölge**" olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak **ashağıda belirtilen arazi kullanım amaçları dışındaki** bu emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik Esas Yasa'da belirtilen tüm gelişmeler yapılabilir.
- (i) Hayvancılık,
- (ii) Her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması,
- (iii) Madencilik,
- (iv) Sanayi ve/veya depolama kullanımı,
- (v) Disko ve benzeri gürültü yaratan eğlence kullanımı
- (h) **Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Bölgesi:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Bölgesi'nde bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak oto kaportacısı, oto elektrikçisi, makinist ve benzeri araba tamir ve bakım atölyeleri, marangoz, dülgere ve benzeri mobilya üretim atölyeleri, alüminyum ve torna atölyeleri, matbaacılık ve baskı atölyeleri ve Sanayi Dairesi tarafından uygun görülecek benzeri türdeki diğer küçük ölçekli sanayi kullanımı ile bu bölgedeki ihtiyacı karşılayacak ve bu bölgeye hizmet verecek, kafe, restaurant ve benzeri türdeki eğlence kullanımı amaçlarına yönelik yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile parselleme, bölme, birleştirme ve altyapıya yönelik gelişmeler, yapılabilir.
- (i) **Elektrik Santrali:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Elektrik Santralinde** bu Emirname'nin kural ve

koşullarına uygun olarak yapılabilecek gelişmeler Kıbrıs Türk Elektrik Kurumu, Ekonomi ve Enerji Bakanlığı ve Çevre Daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda Planlama Onayı aşamasında Planlama Makamı tarafından belirlenir.

- (j) **Petrol Dolum Tesisi:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Petrol Dolum Tesisi'nde** bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak yapılabilecek gelişmeler Ekonomi ve Enerji Bakanlığı ve Çevre Daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda Planlama Onayı aşamasında Planlama Makamı tarafından belirlenir.
- (k) **Kalecik Sanayi Alanı (Çimento Fabrikası):** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Kalecik Sanayi Alanı'nda** bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak yapılabilecek gelişmeler için yukarıdaki 10' uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (n) bendi kuralları geçerlidir.
- (l) **Gazimağusa Limanı ve Serbest Liman Bölgesi:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Gazimağusa Limanı ve Serbest Liman Bölgesi'nde** bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak yapılabilecek gelişmeler Limanlar Dairesi, Ekonomi ve Enerji Bakanlığı, Eski Eserler ve Müzeler Dairesi ve Çevre Daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda Planlama Onayı aşamasında Planlama Makamı tarafından belirlenir.
- (m) **Sahil Şeridi:** Emirname'nin 9'uncu maddesinin (2)'inci fıkrasının (e) bendi kuralları geçerlidir.
- (n) **Eski Eser Alanı:** Bu Emirnamenin 9'uncu maddesinin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.
- (o) **Dere Koruma Alanı:** Emirnamenin 23'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasının (a) ve (b) bentleri kuralları geçerlidir.
- (p) **Orman Alanı:** Emirnamenin 24'üncü maddesinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.
- (q) **Akifer Alanı:** Emirnamenin 21'inci madde kuralları geçerlidir.

Ön İmar
Sınırı
İçindeki
Bölgelerde
Yapılaşma
Koşulları

11. (1) **Köyiçi Alanı:**

- (a) Köyiçi Alanı'nda, yukarıdaki 10'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen yapılabilecek tüm yeni gelişmeler, malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından, mevcut köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne uyumlu olması koşuluyla ve mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış haklar dikkate alındığında, oluşumunu %70 ve üzeri oranda sağlamış doku bütünlüğüne sahip yapı adalarında, mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış hakların **İnşaat Toplam**

ve Taban Alan Oranlarının, Bina kat sayısı ve toplam Yüksekliğinin ortalamasını aşmaması koşulu ile yapılabilir.

- (b) Mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış haklar dikkate alındığında, oluşumunu %70 ve üzeri alanda sağlamamış doku bütünlüğüne sahip olmayan alanlarda **İnşaat Toplam Alan Oran'ının 1.20/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %60'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılabilir.

(2) **Gazimağusa Suriçi:**

- (a) Gazimağusa Suriçi'nde yukarıdaki 10'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen yapılabilecek tüm yeni gelişmeler, malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından, mevcut köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne uyumlu olması koşuluyla ve mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış haklar dikkate alındığında, oluşumunu %70 ve üzeri oranda sağlamış doku bütünlüğüne sahip yapı adalarında, mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış hakların **İnşaat Toplam ve Taban Alan Oranlarının, Bina kat sayısı ve toplam Yüksekliğinin** ortalamasını aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (b) Mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış haklar dikkate alındığında, oluşumunu %70 ve üzeri alanda sağlamamış doku bütünlüğüne sahip olmayan alanlarda **İnşaat Toplam Alan Oran'ının 1.20/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %60'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılabilir.

- (3) Köyiçi ve Gazimağusa Suriçi içerisine yapılabilecek toplumsal hizmet ve kamu kullanımına yönelik gelişmelerde yapılaşma kural ve koşulları gelişmenin kullanım türüne ve bağlı bulunduğu bölgenin karakterine uygun olarak Planlama Onayı aşamasında belirlenir.

- (4) **Sarı Bölge:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Sarı Bölge**"de, yukarıdaki 10'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gelişmeler,

- (i) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen **Gazimağusa Organize Sanayi Bölgesi'nde ve İlan Edilmiş Sanayi Bölgelerinde İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %50'yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak),**
- (ii) Diğer tüm arazi kullanımı amaçlı binalarda, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'i, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak),** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (iii) Net nüfus yoğunluğu 47 kişi/ha, net konut yoğunluğu 17 konut/ha'ı aşamaz. 600 – 881 m² arası arsalara 1 konut, 882 – 1469m² arası arsalara 2 konut yapılabilecektir. 1470 m² üzeri parsellerde hesaplama

sonrası bulunacak kesirli sayının onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanacaktır.

- (5) **Mavi Bölge:** Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Mavi Bölge**"de, yukarıdaki 10'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (d) ve (e) bendlerinde belirtilen gelişmeler,
- (i) Otel binalarında **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.501'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %25'i, Bina Kat Sayısı'nın 3(üç)'ü, Bina Toplam Yüksekliği'nin 11.00 metreyi (36 ayak),**
- (ii) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen **İskele Küçük Esnaf Sanayi Sitesi'nde, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %50' yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak),**
- (iii) Diğer tüm arazi kullanımı amaçlı binalarda, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'i, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak),** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (iv) Net nüfus yoğunluğu 51 kişi/ha, net konut yoğunluğu 17 konut/ha'ı aşamaz. 600 – 881 m² arası arsalara 1 konut, 882 – 1469m² arası arsalara 2 konut yapılabilecektir. 1470 m² üzeri parsellerde hesaplama sonrası bulunacak kesirli sayının onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanacaktır.
- (6) **Kahverengi Bölge:** Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Kahverengi Bölge**"de, yukarıdaki 10'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (f) bendinde belirtilen gelişmeler,
- (i) Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen **Gazimağusa Küçük Sanayi Bölgesi, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %50' yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak),**
- (ii) Diğer tüm arazi kullanımı amaçlı binalarda, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.80/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %40'ı, Bina Kat Sayısı'nın 3(üç)'ü, Bina Toplam Yüksekliği'nin 10.50 metreyi (35 ayak),** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (iii) Net nüfus yoğunluğu 184 kişi/ha, net konut yoğunluğu 67 konut/ha'ı aşamaz. 600 – 677m² arası arsalara 4 konut, 671– 819 m² arası arsalara 5 konut yapılabilecektir. 820 m² üzeri parsellerde hesaplama sonrası bulunacak kesirli sayının onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanacaktır.
- (7) **Kırmızı Bölge:** Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Kırmızı Bölge**"de, yukarıdaki 10'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (g) bendinde belirtilen gelişmeler,

- (i) **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %40'i, Bina Kat Sayısı'nın 4(dört)'ü, Bina Toplam Yüksekliği'nin 13.70 metreyi (45 ayak),** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (ii) Net nüfus yoğunluğu 228 kişi/ha, net konut yoğunluğu 83 konut/ha'ı aşamaz. 600 – 661 m2 arası arsalara 5 konut, 662 – 782 m2 arası arsalara 6 konut yapılabilecektir. 783 m2 üzeri parsellerde hesaplama sonrası bulunacak kesirli sayının onda beş ve üzeri olduğu durumlarda konut sayısı bir üst tam sayıya tamamlanacaktır.
- (8)**Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Bölgesi:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Bölgesi'nde** yukarıdaki 10'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (h) bendinde **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1' i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %50' yi, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak)** aşmaması koşuluyla yapılabilir.
- (9)**Elektrik Santrali:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Elektrik Santralinde** bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak uygulanacak bölme ve/veya parselesyon ve yapılaşma kuralları ile ilgili hükümler Kıbrıs Türk Elektrik Kurumu, Ekonomi ve Enerji Bakanlığı ve Çevre Daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda planlama onayı aşamasında Planlama Makamı tarafından belirlenir.
- (10)**Petrol Dolum Tesisi:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Petrol Dolum Tesisi'nde** bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak uygulanacak bölme ve/veya parselesyon ve yapılaşma kuralları ile ilgili hükümler Ekonomi ve Enerji Bakanlığı ve Çevre Daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda planlama onayı aşamasında Planlama Makamı tarafından belirlenir.
- (11)**Kalecik Sanayi Alanı (Çimento Fabrikası):** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Kalecik Sanayi Alanı'nda** yukarıda 11'inci maddenin (10)'uncu fıkrasında belirtilen kural ve koşullar geçerlidir..
- (12)**Gazimağusa Limanı ve Serbest Liman Bölgesi:** Emirname'ye ekli 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Gazimağusa Limanı ve Serbest Liman Bölgesi'nde** bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak uygulanacak bölme ve/veya parselesyon ve yapılaşma kuralları ile ilgili hükümler Limanlar Dairesi, Ekonomi ve Enerji Bakanlığı, Eski Eserler ve Müzeler Dairesi ve Çevre Daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda Planlama Onayı aşamasında Planlama Makamı tarafından belirlenir.
- (13)**Sahil Şeridi:** Bu Emirname'nin 9'uncu maddesinin (2)'inci fıkrasının (e) bendinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.
- (14)**Eski Eser Alanı:** Bu Emirnamenin 9'uncu maddesinin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.
- (15)**Dere Koruma Alanı:** Emirnamenin 23'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasının (a) ve (b) bentleri kuralları geçerlidir.

(16) **Orman Alanı:** Emirnamenin 24'üncü maddesinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.

(17) **Akifer Alanı:** Emirnamenin 21'inci madde kuralları geçerlidir.

Bölme,
Parselleme
ve
Birleştirme

12. (1) Planlama Sınırı içinde aşağıdaki fıkralarda belirtilen kurallara uygun olarak parselleme ve bölme yapılabilir.
- (2) Tarımsal gelişme alanlarında arsa parselasyonu yapılamaz. Bu alanlarda yapılacak tarımsal bölmelerde arazinin mülkiyeti, hisse yapısı, verimliliğine ve/veya benzeri diğer hususlara bağlı olarak sulu tarım yapılabilecek araziler veya kuru tarım yapılabilecek araziler ile ilgili olarak Tarım Dairesinin belirleyeceği ve/veya Tapu ve Kadastro yasalarında belirlenen alanlardan daha küçük tarımsal bölme yapılamaz. Ön İmar Sınırı ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan diğer alanlarda bölme ve parselleme yapılamaz.
- (3) Köyiçi Alanı ve Gazimağusa Suriçi Alanı'nda yapılacak olan bölme ve parselasyonlarda minimum parsel büyüklüğü 280 metre kare, Sarı, Mavi, Kahverengi, Kırmızı Bölge'lerde ve Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Sitesi'nde ise minimum parsel büyüklüğü 600 metre karedir. Ön İmar Sınırı içerisinde kalan Orman, Eski Eser Alanı, Dere Koruma Alanı ve Sahil Şeridi'nde ise bölme ve parselleme yapılamaz.
- (4) (a) Yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "Ön İmar Sınırları" içerisindeki parseller birleştirilebilir. Birleştirerek yapılacak gelişmelerde birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.
- (b) Yukarıdaki 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "Ön İmar Sınırları" dışındaki parseller ile "Ön İmar sınırı" içerisindeki parsellerin birleştirilmesi durumunda yapılacak gelişmelerde, birleştirmeden sonra oluşacak yeni parselin Ön İmar Sınırı içinde kalan kısmının alanı esas alınır.

Bölme,
Parselleme
ve Yeni
İnşaat
Amaçlı
Gelişmelerde
Ayrılacak
Kamu
Kullanım
Alanları İle
İlgili Kural
ve Koşullar

13. (1) Parselleme, parsel birleştirme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, niteliği, yakın çevresi ile ilişkisi dikkate alınarak.
- (a) Trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı ve/veya,
- (b) Kamusal alanlara ve/veya benzeri alanlara araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlanlantısı ve/veya otopark 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 karşılamak ve/veya ayırıcı yeşil bant oluşturmak,
- Amaçlarına yönelik gerekli alanların kamuya devredilmek üzere ayrılması esastır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra,
- (a) Kalan parsel alanının büyüklüğüne, alınacak olan yeşil alanın %10 oranını aşp aşmadığına ve aşağıdaki (d) bendine bakılmaksızın derelerden cephe alan parsellerde komşu oldukları cephe boyunca

asgari 5 metre derinliğinde bir alan yeşil kuşak oluşturmak amacı ile kamuya terk edilir. Parsel alanın %10'unu aşması halinde inşaat taban alanı ve inşaat toplam alanı parsel alanının %90'ı (yüzde doksan) kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat alanı verilir.

- (b) Kalan parsel alanının Köyiçi Alanı ve Gazimağusa Suriçi Alanı içerisinde 2800 metrekare ve üzerinde, Sarı, Mavi, Kahverengi, Kırmızı Bölge'lerde ve Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Sitesi'nde ise 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (c) Kalan parsel alanının Yukarıdaki (b) bendinde belirtilen büyüklüklerin altında olması durumunda sadece çevrede mevcut veya tasarımı bir başka yeşil alanla bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- (d) Yukarıdaki (b) ve (c) bendlerine bakılmaksızın, parsel içerisinde ilk konut, telleme/taş duvar yapımına yönelik gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz. Ancak Parsel içerisine yapılacak 2 (iki)inci ve/veya daha fazla konuta ve/veya diğer kullanımlara yönelik gelişmelerde yukarıdaki (b) ve (c) bendleri kuralları uygulanır.

(3) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların, nihayi tasvip almış arsadan alınması halinde, inşaat toplam alanı hesaplanırken, söz konusu alan ayrılmadan önceki koçan alanı üzerinden hesaplanır.

(4) Yeni inşaat ve parsel birleştirme amaçlı gelişmelerde,

- (a) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (a), (b), ve (c) bendlerinde belirtilen alanların tamamının kamuya devredildiği durumlarda kamusal alanların toplamının parsel alanının %30'unu aşması halinde İnşaat taban alanı ve İnşaat toplam alanı, parsel alanının %70'ine (yüzde yetmiş),
 - (b) (1)'inci fıkranın sadece (a) ve (b) bendlerinde belirtilen alanların kamuya devredildiği durumlarda kamusal alanların toplamının parsel alanının %20'sini aşması halinde İnşaat taban alanı ve İnşaat toplam alanı, parsel alanının %80'ine (yüzde seksen),
- kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat alanı verilir.

Kat Eklemesi

14. (1) (a) Ön İmar Sınırı içerisindeki Köyiçi Alanı ve Gazimağusa Suriçi Alanında, Bu Emirnamenin 11'inci maddesinin (1)'inci, (2)'inci ve (3)'üncü fıkralarında belirtilen kural ve koşullara ve gerekli görmesi halinde Planlama Makamınca binanın dış görüntüsü ve estetiği ile ilgili belirlenecek koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılır.
- (2) Ön İmar Sınırı içerisindeki Sarı Bölgede, Bu Emirnamenin 11'inci maddesinin (4)'üncü fıkrasında belirtilen kural ve koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılır.
- (3) Ön İmar Sınırı içerisindeki Mavi Bölgede, Bu Emirnamenin 11'inci maddesinin (5)'inci fıkrasında belirtilen kural ve koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılır.
- (4) Ön İmar Sınırı içerisindeki Kahverengi Bölgede, Bu Emirnamenin 11'inci maddesinin (6)'inci fıkrasında belirtilen kural ve koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılır.

- (5) Ön İmar Sınırı içerisindeki Kırmızı Bölgede, Bu Emirnamenin 11'inci maddesinin (7)'inci fıkrasında belirtilen kural ve koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılır.
- (6) Ön İmar Sınırı içerisindeki Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Bölgesinde, Bu Emirnamenin 11'inci maddesinin (8)'inci fıkrasında belirtilen kural ve koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılır.

Yıkım

15. (1) Ön İmar Sınırları içerisindeki 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen Köyiçi Alanları ve Gazimağusa Suriçi Alanı dışında, listelenmiş olup olmadığına bakılmaksızın, Eski Eserler Yasası uyarınca Eski Eser niteliğinde olan binalar ve/veya kalıntılar dışındaki mevcut herhangi bir bina, Planlama Makamı'na bildirmek koşuluyla yıkılır. Ancak yıkımın yapılacağı parselde, çevresinde kirlilik ve tehlike meydana gelmemesi için Çevre Koruma Dairesi, Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Belediyeleri ve Planlama Makamı tarafından belirlenecek önlemler alınır.
- (2) Köyiçi Alanlarında ve Gazimağusa Suriçi Alanı'nda, mevcut herhangi bir binanın yıkılıp yıkılmayacağına, Planlama Makamı'nca binanın doku bütünlüğü, yapısal durumu, mimari özellikleri ve kültürel değeri dikkate alınarak, Eski Eserler ve Müzeler Dairesi'nin görüşü ile karar verilir.

Bakım
Onarım ve
Tadilat

16. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritasında gösterilen “**Köyiçi Alanları**” ve “**Gazimağusa Suriçi**” hariç diğer tüm bölgelerdeki mevcut tüm binalarda her türlü bakım ve onarım yapılabilir. Köyiçi alanlarında ve Gazimağusa Suriçi Alanı’nda bakım onarım ile ilgili aşağıdaki kurallar uygulanır.
- (2) Köyiçi alanında ve Gazimağusa Suriçi Alanı’nda bakım, onarım ve tadilata yönelik gelişmeler, yerleşimin özgün dokusunun ve binanın özgün mimarisi, eleman ve malzemesi ve benzeri diğer özgün mimari özelliklere uygun olarak yapılır.

Bina Bölme
Birden Fazla
Bağımsız
Birim
Bölme ve
Kullanım
Değişikliğine
Yönelik
Tadilat ile
ilgili kural ve
koşullar

17. (1) Herhangi bir konutun bölünerek birden fazla konuta dönüştürülmesine yönelik tadilat ile ilgili gelişmenin yapılıp yapılmayacağına,
- (a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği,
(b) Gelişmenin ilgili olduğu parselin bulunduğu bölgeyle ilgili öngörülen nüfus yoğunluğuna uygun olup olmadığı,
(c) Otopark alanları,
(d) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi,
(e) Ulaşılabilirlik olanakları,
(f) Diğer benzeri başka hususlarla ilgili değerlendirmeye, göre karar verilir.
- (2) Herhangi bir işyerinin birden fazla işyerine bölünmesi, herhangi bir konutun veya işyerinin tadil edilerek, işyeri veya konuta dönüştürülmesi şeklindeki kullanım değişikliği, herhangi bir konutun bir odasının veya tümünün tadil edilerek dükkan veya diğer başka konut dışı kullanım amacına yönelik kullanım değişikliği ile ilgili gelişmenin yapılıp yapılmayacağına,
- (a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği,
(b) Konut dışı kullanım değişikliği amacı ile bölme ve tadilat ile ilgili gelişmelerde, ilgili kullanıma olan gereksinim,
(c) Gürültü, kirlilik,
(d) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi,
(e) Otopark alanları,
(f) Diğer benzeri başka hususlarla ilgili değerlendirmeye, göre karar verilir.
- (3) **1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Değişiklik Haritası’nda** gösterilen köyiçi alanında tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı, yukarıdaki (1)’inci ve (2)’inci fıkralarda belirtilenlere ek olarak binanın mimari özelliği, özgün mimari planı, özgün mimari görünüşünü, cephe özelliklerini dikkate alarak, mevcut malzeme kullanılması, mevcut özgün malzemenin şekil, ebat ve cinsi ve benzeri diğer başka hususla ilgili koşullara uyulmasını isteyebilir.

18. (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 Karayolları Dairesi, Çevre Koruma Dairesi ve/veya Su İşleri Dairesi ve/veya ilgili Belediye ve/veya ilgili Kaymakamlık ve/veya ilgili diğer kuruluşlardan ihtiyaç duyulduğu hallerde görüş alabilir.
- (c) Planlama Makamı yukarıdaki (a) bendinde belirtilen gelişmelerle ilgili olarak ağaçlandırma, mevcut ağaçların korunması ve diğer başka uygun ve geçerli göreceği koşullara uyulmasını isteyebilir. Planlama Makamı bu koşulları belirlerken ilgili kuruluşlardan ihtiyaç duyulduğu hallerde görüş alabilir.
- (2) Bu Emirname amaçları bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yukarıdaki 10'uncu maddede belirtilen yapılabilecek gelişmeler;
- (a) Kullanma suyu için yeraltı suyunun ve/veya akiferin kullanılmaması,
- (b) İçme suyu için yeraltı suyunun ve/veya akiferin en az düzeyde kullanılması,
- (c) Yeraltı ve yüzey sularına zarar verilmemesi,
- (d) Gelişme için yeterli içme ve kullanma suyunun akifer dışındaki diğer kaynak ve/veya yöntemlerle karşılanması,
- (e) Deniz suyunun, yağmur suyunun ve atık suyun arıtılarak yeniden kullanımına olanak verecek gerekli altyapı dahil, alınacak önlemlere uyulması, koşulları ile yapılır.
- (3) Bu Emirname amaçları bakımından, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgeler içerisinde yukarıdaki 10'uncu maddenin tüm fıkra ve bendlerinde belirtilen kullanım türleri amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler;
- (a) İnşaat kaynaklı tüm atıkların en aza indirilmesi,
- (b) Tüm diğer inşaat atıklarının Çevre Koruma Dairesinin belirleyeceği mümkün olan en pratik bir şekilde bölgeden uzaklaştırılması ve Çevre Koruma Dairesinin belirleyeceği yöntemle bertaraf edilmesi, koşulları ile yapılabilir.

19. (1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde ve 27'inci madde kapsamında yapılacak gelişmelerde, aşağıdaki fıkrada belirtilen kural ve koşullarla, farklı arazi kullanım türleri için belirlenen otopark yeri ayrılır.
- (2) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından geliştirilecek parseller içerisinde yapılacak binayı ve/veya parseli kullanacakların otopark gereksinimini yeni inşaat ve ilaveye yönelik gelişmelerde otopark ihtiyacının tamamını, kullanım değişikliklerinde ise en az %50'sini kendi binası içinde ve/veya parselinde çözümülemesi esastır. Kendi parselinde karşılanmayan miktarı için Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası uyarınca otopark harcı alınır.
- (3) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından yapılacak gelişmelerden aşağıdaki tabloda belirtilen miktarda otopark yeri ayrılır.

<u>Kullanım Türü</u>	<i>Otopark Miktarı</i>
<u>Konut</u>	
140 metre kareye kadar her konut için;	1 otopark
140 - 280metre kare arası kadar her konut için;	2 otopark
280-... metre kare üzerindeki her konut için;	3 otopark
<u>Ticaret</u>	
Her 50 metre kare ticaret alanı için;	1 otopark
Her 100 metre kare depo alanı için;	1 otopark
<u>Geleneksel Atölye</u>	
Her 50 metre kare ticaret alanı için;	1 otopark
<u>Ofis</u>	
Her 35 metre kare ofis için	1 otopark
<u>Eğlence, Lokanta, Bar, Disko, vb.</u> (mutfak, tuvalet, vb. Yardımcı işlevler dışındaki iç mekan ve dış mekan oturma alanı dahil)	
Her 15 metre kare'ye	1 otopark
<u>Sinema, Tiyatro, vb</u>	
Her 3 koltuğa	1 otopark
<u>Müze, Sergi Salonu, vb</u>	
Her 100 metre kareye	3 otopark
<u>Kütüphane</u>	
Her 100 metre kareye	1 otopark
<u>Spor Salonu, vb.</u>	

<u>Kullanım Türü</u>		<i>Otopark Miktarı</i>
Her 15 seyirciye		1 otopark
<u>Turizm</u>		
Otel	5 yıldızlılar için oda sayısının %75'i kadar	
Diğer tür oteller için	Oda sayısının % 50 si kadar	
Tatil Köyü Birinci sınıf tatil köyleri için	Oda sayısının % 75'i kadar	
İkinci sınıf tatil köyleri	Oda sayısının % 50 si kadar	
Turistik Bangalov	Bangalov sayısının en az %50 si kadar	
Apart Otel	Konutlarda uygulanan standartlar uygulanır	
Yan Hizmet Alanları (Kumarhane, vb)	Her 15 metre kareye	1 otopark
<u>Küçük Ölçekli Sanayi</u>		
Küçük Ölçekli Sanayi	Her 125 metre kareye	1 otopark
Depolama	Her 100 metre kareye	1 otopark
<u>Eğitim</u>		
Kreş	Her 1 dersliğe;	1,5 otopark
İlkokul	Her 1 dersliğe;	2 otopark
Orta Dereceli Okul	Her 1 dersliğe;	3 otopark
Yüksek Okul	Her 1 dersliğe;	5 otopark
<u>Yurt</u>		
	Her 4 yatağa;	1 otopark
<u>Sağlık</u>		
Hastahane	Her 1 yatağa	1 otopark
Muayenehane, klinik, sosyal hizmet	Her 50 metre kareye	1 otopark
<u>İbadet Yerleri</u>		
	50 metre kareye;	1 otopark

(4) Yukarıdaki (1) ve (2)'nci fıkraların genelliğine bakılmaksızın taksi, otobüs yazıhanesi, oto galeri ve araçlarla ilgili benzeri türde hizmet ticareti kullanımı ile ilgili gelişmelerde, Planlama

Makamının uygun görüldüğü şekilde ve en az kayıtlı araç sayısı kadar otopark yeri ayrılır.

- (5) Stadyum, spor salonu veya iki veya daha çok spor dalı için kullanılacak sahalarla ilgili gerekli otopark alanı, daha çok sayıda seyirci çekecek olan spor dalına göre hesaplanır. Toplam otopark yerinin $\frac{1}{4}$ 'i (dörte biri) büyük arabaların park etmesine ayrılır.
- (6) (a) Turizm kullanımı amaçlı gelişmelerle ilgili gerekli otopark alanı, tesisin yıldızı, yatak sayısı ve/veya oda sayısı, trafik yaratabilecek yan kullanım alanları ve gelişmenin yapılacağı parsellerin konumu, yollarla ilişkisi ve benzeri diğer hususlar dikkate alınarak, hesaplanarak ayrılır.
(b) Otellerde, lokanta, bar, kafeterya ve benzeri konaklama tesisinin genel kullanımı için gerekli olan yerlerin, turizm konaklama tesisleri ile ilgili yürürlükteki mevzuattaki otellerin sınıfına göre belirlenen gereksinimden fazla olduğu durumlarda, bu tür kullanım alanları bağımsız gibi kabul edilerek, yatak ve/veya oda sayısına göre ayrılacak otopark alanına ek olarak, yukarıdaki (3)'üncü fıkrada bu gibi kullanımlar için belirlenmiş kurala göre otopark alanı ayrılır.
- (7) Yukarıda (3)'üncü fıkrada belirtilen standartların altında olan birimlerde, her birim için bir otopark yeri ayrılır.
- (8) Kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde, kullanım değişikliğinden dolayı yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen otopark miktarının artması durumunda aradaki farkın karşılanması koşuldur.
- (9) Planlama Makamı Planlama Onayı aşamasında konu gelişmelerden ne türde (kapalı garaj, yeraltı otopark ve benzeri) otopark isteneceğine dair kural ve koşullar koyabilir.
- (10) (a) Ayrılacak otopark alanları, Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullara uygun olarak giriş, çıkış ve trafiği engellemeyecek şekilde düzenlenir ve çevresinde düzenleme yapılır.
(b) Giriş çıkışlar ve dolaşım alanları dahil araba başına ayrılacak otopark alanı 20 metre kareden az olamaz.
(c) Büyük araçlar ve özürülere ait araçlar için otopark yerinin yer ve alanı, Planlama Makamınca belirlenir.
(d) Bu Emirname amaçları bakımından, "Büyük Araç", otobüs, kamyon ve benzeri motorlu veya motorsuz başka herhangi bir aracı anlatır.
- (11) Bu madde kuralları uyarınca binanın bir kısmı olarak yapılan otoparklar bağımsız olarak, otopark amacı dışında kullanılamaz, devredilemez.
- (12) Yukarıdaki fıkraların kurallarını bozmaksızın, 1/25000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen "**Köyüçi Alanı**" ve "**Gazimağusa Suriçi**" olarak gösterilen alanlarda,

yukarıdaki (3)'üncü fıkrada belirtilen konut kullanımı dışındaki diğer kullanımlarda otopark standartlarının %50'si istenir. Yeni inşaat, ilave ve kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde otopark ihtiyacının ne kadarının kendi parselinde karşılanacağı, mevcut dokuya zarar vermeyecek şekilde binanın ve parselin konumuna, büyüklüğüne, kullanımına ve gelişmenin çekeceği trafik yüküne göre Planlama Onayı aşamasında değerlendirilecek ve kendi parselinde karşılanmayan miktarı için Yollar ve Binalar Yasası uyarınca otopark harcı alınacaktır.

Siteler ve Toplu Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar

20. Konut veya turizm amaçlı site ve/veya toplu gelişmelerde, gelişmeye konu taşınmaz malın bulunduğu alanı topoğrafyası, çevresinde mevcut veya gelecekteki gelişmeler ve içinde yer aldığı yerleşim birimi ile ilişkisi, yakın çevresinde ve/veya içinde yer aldığı yerleşim biriminde mevcut ve/veya tasarı ulaşım, altyapı ve yeşil alan ve benzeri kamu kullanımları ile bütünlüğü ve gelişme ile ilgili projenin işlevsel, estetik bütünlüğü dikkate alınarak, bu Emirname'nin 13'üncü maddesi uyarınca gerekli yol ve/veya yeşil alan ve/veya trafo ve benzeri altyapı ve benzeri diğer kamu kullanım alanları ayrılarak hazırlanacak projeler çerçevesinde yapılabilir.

III. KISIM

Çevresel ve Kültürel Değere Sahip Alanlarda Uyulacak Kural ve Koşullar

Akifer ile İlgili Kural ve Koşullar

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

Eski Eserler ile İlgili Kural ve Koşullar

22. İlan edilmiş veya ilan edilmemiş olup olmadığına veya 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları haritasında ve Emirnamenin ekinde yer alan tapu haritalarında gösterilip gösterilmediğine bakılmaksızın 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 bunların korunma sınırı içerisindeki parseller üzerindeki gelişmeler, Eski Eserler Yasası uyarınca belirlenecek kural ve koşullara göre yapılır.

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

23. (1) Yüzeysel sular, içme ve kullanma suyu veya içme ve kullanma suyu dışındaki amaçlarla yapılmış rezervuar çevresinde, Çevre Yasası ve/veya diğer ilgili yasalar uyarınca belirlenmiş Çevre Yasası altında yayınlanmış Sulak Alanların Korunması ve

Yönetimi Tüzüğü uyarınca belirlenmiş gelişmeler, bu Emirname kuralları ile Çevre Koruma Dairesi ve ilgili diğer Daire ve Kurumlarla görüş alışverişi çerçevesinde, Planlama Onayı aşamasında belirlenecek koşullara uygun olarak yapılır.

- (2) Emirname hudutları içerisinde bulunan 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritasında gösterilen sulak alanların etrafından koruma seviyelerine göre yüksek, orta ve düşük olmak üzere 3 koruma bölgesi belirlenmiş ve genel koruma ilkeleri yanında herbir bölge için belirli kısıtlamalar ve yasaklar getirilmiştir. Söz konusu bölgelere giren parsellerdeki gelişme başvuruları Çevre Koruma Dairesi'nin görüşleri çerçevesinde sonuçlandırılır. Sulak Alanların Korunması ve Yönetimi Tüzüğü uyarınca koruma bölgesi çizilmemiş olan sulak alanlara çevresindeki 100 metreden daha yakın mesafedeki alan ve parseller içerisine hayvan barınağı, hayvancılık tesisi dışındaki tarımsal gelişme yapılabilir. Ancak kirliliğe neden olacak hiçbir tarımsal amaçlı malzeme kullanılamaz.
- (3) (a) Ön İmar Sınır içinde olup olmadığına bakılmaksızın Emirname Sınırı içinde bulunan dere, dere yatakları ve su arkalarının korunması esastır. Bu alanlarda parselleme ile yapı ve inşaatla yönelik gelişme yapılamaz. Suyun akışını engelleyebilecek hiçbir gelişme yapılamaz.
- (b) Ön İmar Sınırı içerisindeki derelerden cephe alan parsellerde yapılabilecek gelişmelerde suyun akışının engellenmemesi, herhangi bir taşkın durumunda çevresinin etkilenmemesi ve yeşil kuşak oluşturmak amacı ile Kaymakamlığın ve Su İşleri Daire'sinin görüşleri çerçevesinde 5 metre derinliğinden az olmamak üzere belirlenecek alan kamuya terk edilecektir.

Orman Alanları ile İlgili Kural ve Koşullar

24. (1) **Orman Alanları'nda**, Orman Dairesi'nce belirlenen esaslar ve usullere aykırı olarak ağaç kesilemez, Orman Dairesi'nce belirlenen esaslar ve usullere uygun olarak, ormanın doğal dokusuna ve peyzajına uygun ağaçlar dikilebilir.
- (2) Orman alanları içerisinde orman amenajman planlarına ve Orman Dairesi'nin belirleyeceği esaslara uygun olarak piknik alanları, patikalar, orman koruma ve yangınla mücadeleye yönelik yol, yangın şeridi, yangın kulesi ve ormancılık amaçları için benzeri yapı ve inşaat yapılabilir.
- (3) Yapılabilecek gelişmelerde **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.001/1, İnşaat Taban Alanı Oranı 0.001'i, Bina Kat Sayısı 1(bir)'i, Bina Toplam Yüksekliği 4.00 (dört) metreyi aşamaz.**

Eğimli Alanlarla İlgili Kural ve Koşullar

25. (1) Kısmen veya tamamen eğimli parseller üzerindeki gelişmelerde, inşaat aşaması ve sonrasında olası toprak kaymasını, erozyonu ve/veya eğimin stabilizasyonu ve manzaranın bozulmasının önlenmesi veya eğimin değiştirilmesinden dolayı çevrenin ve doğal ortamın bozulmasını önleyecek, uygun drenajı sağlayacak önlemler alınması zorunludur.

- (2) Tepelikler bitkilendirilecek, bahçeler ihtiyaç duyulduğu durumlarda teraslandırılacak ve erozyonu önlemek için inşaat tamamlandıktan sonra toprak zemin bitkilendirilecektir.
- (3) Teraslamalar, istinat duvarlarının yüksekliği 2.5 metre'yi aşacak şekilde yapılamaz.

IV. KISIM

Çeşitli Kurallar

iskele ile ilgili Kural ve Koşullar

26. Ön İmar Sınırları içerisindeki Sahil Şeridi'nde iskeleler denizdeki dalga hareketlerini ve/veya akıntıları, engellemeyecek, deniz yaşamını, ekolojisini etkilemeyecek şekilde, Planlama Makamının Çevre Dairesi, Limanlar Dairesi ve/veya deniz bilimleri ile ilgili kuruluşlardan ve/veya bilirkişilerden alacağı görüşleri çerçevesinde gerekli önlemlerin alınması koşullu ile yapılır.

Tarımsal Gelişme Alanlarında Kalan Arsalar ve Binalarla ilgili Kural ve Koşullar

27. (1) Bu Emirname ile belirlenen Tarımsal Gelişme Alanları'nda kalan ve Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce izin alınmış bir projeye uygun olarak açılmış veya 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 tek konut kullanımına yönelik yapı yapılabilir.
- (2) Bu Emirname ile belirlenen Tarımsal Gelişme Alanları'nda kalan ve Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce izin alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş veya inşa edilecek olan binalara ilave ve birim sayısını artırmaya yönelik tadilat yapılamaz. İnşaat izninde aksi belirtilmedikçe konut kullanımı dışında kullanılamaz.

Uygun yer seçimi belirlenmemiş arazi kullanım türleri

28. Bu Emirnamede tanımlanmamış ve/veya uygun yer seçimi politikaları belirlenmemiş olan arazi kullanım türleri ile ilgili gelişme önerileri, planlama onayı aşamasında, her başvurunun kendi durumu ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler çerçevesinde Emirnamenin Amaç ve İlkeleri göz önüne alınarak sonuçlandırılacaktır.

Konut Edindirme Yasası Altında Yapılacak Toplu Konutlarla ilgili Kural ve Koşullar

29. Konut Edindirme İdaresi tarafından Konut Edindirme Yasası'nın 3'üncü maddesinde belirtilen amaca ve 2'inci maddesinde yer alan "konut" ve toplu konut" tanımına uygun olarak yapılacak yapılara ait yapılaşma kuralları bu Emirnamenin amaç ve ilkeleri ve 20'inci maddede belirtilen kural ve koşullara uygun olarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

Potansiyel Risk Taşıyan Alanlar İle İlgili Kural ve Koşullar

30. (1) Bu Emirname ile belirlenen Ön İmar Sınırları içerisinde, aşağıdaki (2), (3), (4) ve (5)'inci fıkralarda belirtilen yerleşimlerin potansiyel zemin riski, potansiyel heyelan, potansiyel göçme

boşluğu ve erozyon riski taşıyan alanlarda her türlü gelişme, Jeoloji ve Maden Dairesi tarafından yapılacak zemin etüdünden sonra uygun görülmesi halinde gerekli önlemlerin alınması koşulu ile yapılabilir.

- (2) Potansiyel zemin riski taşıyan yerleşimler Gazimağusa, Yukarıderinya, Mutluyaka, Atlılar, Sandallar, Muratağa, Alaniçi, Yıldırım, Akova, Boğaziçi, Sınırüstü, Aygün, Ötüken, İskele, Ağıllar, Boğaz, Yarköy ve Kalecik;
- (3) Potansiyel heyelan riski taşıyan yerleşimler Altınova, Ardahan ve Turnalar;
- (4) Potansiyel göçme boşluğu riski taşıyan yerleşimler Kalecik, İskele, Boğaztepe, Akova ve Altınova;
- (5) Erozyon riski taşıyan yerleşimler Gazimağusa, Yeniboğaziçi, İskele, Ardahan, Topçuköy, Ağıllar ve Turnalar'da her türlü gelişme yapılacak zemin etüdünden sonra uygun görülmesi halinde gerekli önlemlerin alınması koşulu ile yapılabilir.

Kazı ve Dolgu

31. Planlama Alanı içerisinde, her türlü kazı ve dolguya yönelik gelişme, komşu parsellerle ve yol ile olan ilişkisi göz önünde bulundurularak proje ihtiyaçlarına göre yetkili makamın vereceği izin doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

Yardımcı Kullanım Alanları

32. (1) Yardımcı binalar, Esas binanın kullanımı ile ilgili ve buna bağlı kapalı garaj, tuvalet, depo mutfak, kiler, çamaşırılık, kömürlük, odunluk, kalorifer odası ve benzeri binalardır. Esas binanın en fazla %10'u kadar yapılabilir. Köyiçleri ve Gazimağusa Suriçi dışında esas binanın %10'u ve/veya esas binanın 500 m²'den büyük olması durumunda her halükarda en fazla 50 m²'si, 200 m²'den küçük olduğu durumlarda ise 20 m²'si toplam inşaat alanı ve taban alanı oranı hesaplamalarına dahil edilmez.
- (2) İnşaat alanı ve taban alanı hesaplarına dahil edilmeyen kapalı garaj olarak kullanılacak yardımcı binalar sadece müstakil ve tek haneli ikiz ve sıra evler için geçerlidir.
- (3) Komşu parsel hududuna yapılacak yardımcı binaların komşu parsel hududuna temas eden herhangi bir cephesinin uzunluğu 5.50 metreyi, yüksekliği ise 3.1 metreyi (10 ayak) aşamaz.
- (4) Komşu parsel hududuna cephesi olmayan yardımcı binalar esas binadan 1,5 metreden az, yüksekliği ise 3,6 metreden fazla olamaz.

Bodrum

33. (1) Bodrumlar, binanın yardımcı alanları ve/veya zemin ve/veya zemin üzerindeki diğer katlarda mevcut kullanımlarla ilişkili ve bunlara bağımlı olarak, depo, sığınak, otopark, turizm kullanım amaçlı binalarda mutfak, disko v.b. amaçlarla kullanılabilir. Konut kullanımı veya işyeri amacıyla, bağımsız olarak kullanılamazlar.
- (2) Bodrum katları sıfır kodu üzerinde en fazla 1.20 metreye kadar yüksek olabilir.
- (3) Bodrum, bina izdüşümüne kadar (havuz türü kullanımlar için gerekli olan teknik servis alanları dışında) yapılabilir.

Bina Yaklaşma
Sınırı

34. Köyiçi ve Gazimağusa Suriçi dışında aynı parsel içinde iki bina arasındaki uzaklık 6.10 metreden (20 ayak) az olamaz.

Bina Cephe
Uzunluğu

35. Binanın herhangi bir cephesinin uzunluğunun 25 metreyi aşmaması esastır. Ancak, kamu binaları, toplumsal hizmet kullanımları ve kullanım amacına uygun olarak daha geniş cephenin zaruri olduğu konut dışı kullanım türlerinde Planlama Onayı aşamasında cephe uzunluklarından daha uzun bir cepheye izin verilebilir.

Diğer Kural ve
Koşullar

36. (a) Emirname sınırları içerisinde tarım faaliyeti kapsamı dışında (hayvan yetiştiriciliği dışında) yapılabilecek yeni inşaat, ilave ve parselasyon amaçlı gelişmelerde yeterli yol, su, elektrik ve benzeri kentsel altyapının olması esastır.
- (b) Bu Emirname amaçları bakımından, Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, yapılacak yeni inşaatlarda, sıfır kotu üzerinde kalan ve **1.20 metreden** yüksek her türlü kullanım alanı, inşaat toplam alan oranı ve inşaat toplam alanı içerisinde hesaplanır.
- (c) 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) Köyiçi ve Gazimağusa Suriçi dışında parsel toplam alanının %5'ini aşan alana sahip olan boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan alanlar üstü açık olsa bile inşaat toplam alanından sayılırlar. Ancak ahşap pergolalar ve aydınlıklar bu kuralın dışındadır. Pergolalar bina taban alanının %20 si kadar yapılabilir.

Planlama
Onayında
Gelişmelerle
İlgili Kural ve
Koşullar

37. Planlama Makamı Planlama onayı aşamasında, gelişmenin yapılacağı parselin konumu, gelişmenin niteliği ve benzeri başka hususlara bağlı olarak, bu Emirnamenin amacı ve ilkelerine uygun, onları destekleyici ek kural koşul koyabilir.

Kazanılmış
Haklar

38. (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, inşaat izni alınmış gelişmelerde, inşaatla başlanmış olsun veya olmasın Planlama Makamına Planlama Onayı için bu emirname yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 1 yıl içerisinde başvurulması halinde bu gelişme engellenemez. Emirname yürürlüğe girdiği tarihten önce Fasil 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'nın 10'uncu maddesi altında onay

belgesi almış olanların Planlama Onayı için başvurması gerekmez.

- (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 Onayına bağlıdır.

Yollar ve Binaları
Düzenleme
Yasası ve Diğer
İlgili Yasalarla
Birlikte
Değerlendirme

39. Emirnamede aksi belirtilmedikçe bu Emirname Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve yürürlükteki ilgili diğer yasalar ile birlikte değerlendirilir ve İmar Yasası uyarınca bu Emirname'ye göre Planlama Onayı almamış gelişmeler için, yürürlükteki diğer yasalara göre izin verilemez. Aksi davranılması durumunda Esas Yasası'nın 27'inci maddesi uyarınca İmar Yasası'na aykırı davranılmış olunur ve konu maddeler altında gerekli yasal işlemler yapılır.

Yürürlükten
Kaldırma

40. Bu Emirname'nin yürürlüğe girmesi ile "**Gazimağusa Kıyı Şeridi Bildirisi**" yürürlükten kalkar.

Yürürlüğe
Giriş

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