



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi

RG Sayı : 183

Tarih : 10.12.2018

EK III AE : 1013

55/89 İMAR YASASI

ALTINDA

Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi

(10 Aralık 2018 Tarihine Resmî GazetedeYayınlanmış Metin)

İçişleri Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi

Lefkoşa – Aralık 2018

AÇIKLAMA

Bu metin, 55/89 İmar Yasası Altında Yayınlanmış “Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaiçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi’nin, 10 Aralık 2018 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanmış Şeklinin Kopyasıdır. Yasal Döküman İçin KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış Olan Esas Emirname Metni Geçerlidir.

**İçişleri Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi**

**Lefkoşa
Aralık 2018**

55/1989 İMAR YASASI
ALTINDA
“Gazimağusa, İskele, Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi”

İÇ DÜZENİ

Madde		Sayfa
I. KISIM		
Başlangıç		
1. Madde	Kısa İsim	5
2. Madde	Tanımlar	5
3. Madde	Planlama Alanı ve Konumu	12
4. Madde	Amaç	13
5. Madde	Yasal Dayanak	13
6. Madde	Kapsam	14
7. Madde	Planlama Sınırı, Ön İmar Sınırları ve Bölgeler	14
II . KISIM		
Planlama Sınırı İçerisinde Yapılabilecek Gelişmeler İle İlgili Kural Ve Koşullar		
8. Madde	Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Bölgede Yapılabilecek Gelişmeler ve Yapılaşma Koşulları	15
9. Madde	Ön İmar Sınırı İçindeki Bölgelerde Yapılabilecek Gelişmeler	17
10. Madde	Ön İmar Sınırı İçindeki Bölgelerde Yapılaşma Koşulları	20
11. Madde	Bölme, Parselleme ve Birleştirme	22
12. Madde	Bölme, Parselleme ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları ile İlgili Kural ve Koşullar	23
13. Madde	Otopark	24
14. Madde	Siteler ve Toplu Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	27
III . KISIM		
Çevresel ve Kültürel Değere Sahip Alanlarda Uyulacak Kural ve Koşullar		
15. Madde	Akifer ile İlgili Kural ve Koşullar	27
16. Madde	Eski Eserler ile İlgili Kural ve Koşullar	27
17. Madde	Sulak Alanlar, Su ortamları, Dereler ve Bunların Çevrelerinde Yapılacak Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar	27
18. Madde	Orman Alanları İle İlgili Kural ve Koşullar	28

IV . KISIM
Çeşitli Kurallar

19. Madde	İskele İle İlgili Kural ve Koşullar	28
20. Madde	Tarımsal Gelişme Alanlarında Kalan Arsalar ve Binalarla İlgili Kural ve Koşullar	28
21. Madde	Uygun Yer Seçimi Belirlenmemiş Arazi Kullanım Türleri	28
22. Madde	Konut Edindirme Yasası Altında Yapılacak Toplu Konutlarla ilgili Kural ve Koşullar	29
23. Madde	Potansiyel Risk Taşıyan Alanlar ile İlgili Kural ve Koşullar	29
24. Madde	Yarım Arsalarla İlgili Kural ve Koşullar	29
25. Madde	Okullar, Hastaneler, Kamusal Hizmet Binaları ve Yönetim Binaları ile İlgili Kural ve Koşullar	29
26. Madde	Bina Yaklaşma Sınırı	29
27. Madde	Kazanılmış Haklar	30
27.(A) Madde	19 Kasım 2018 Tarihinden Önce KTMMOB Mimarlar Odası Vize Bürosuna Başvuruda Bulunmuş ve/veya Vizelenmiş ve/veya İzin Almak Üzere Yetkili Makamlara Yapılmış ve Henüz İşlemleri Sonuçlandırılıp İzin Verilmemiş Başvurular	30
27.(B) Madde	20 Kasım 2018 Tarihinden Sonra KTMMOB Mimarlar Odası Vize Bürosuna Başvuruda Bulunmuş Projeler	31
28. Madde	Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme	32
29. Madde	Yürürlükten Kalkış	32
30. Madde	Yürürlüğe Giriş	32

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, İçişleri 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 Geçiş Süreci Emirnamesi**" olarak isimlendirilir.
- Tanımlar** 2. Bu Emirname'de metin başka türlü gerektirmedikçe;
- "Açık Kahverengi Bölge"**, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve aşağıdaki 7'inci maddenin (3)'üncü fıkrası uyarınca tanımlanan **Ön İmar Sınırı** içindeki alanı anlatır.
- "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 sağlamaştırılması ve güçlendirilmesi için yapılan her türlü tamirati anlatır ve çatı aktarmayı, sıvayı, boyayı, badanayı, kapı ve pencereler ile döşemenin iyileştirilmesini ve sağlamaştırılmasını 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 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 17’inci maddede 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 Dinlence**”, Bu Emirname amaçları bakımından, insanların eğlenme, dinlenme ve kültürel gereksinimlerini karşılamak amacı ile kullanılan bina ve alanları anlatır. Lokanta, diskotek, kahvehane, kafeterya, bar, kütüphane, müze, tiyatro, konser salonu, spor ve benzeri amaçlarla kullanılan bina ve/veya arsa veya araziler, eğlence kullanımı olarak kabul edilir.

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

“**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, Fasıl 96 altında yayınlanan 1989 Gazimağusa Kıyı Şeridi Bildirisi alanı dışındaki, Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisindeki tüm yerleşim birimlerinin (Gazimağusa, Mutluyaka, İskele, Ötüken, Kuzucuk, Aygün, Sınırüstü, Boğaziçi, Boğaztepe, Boğaz, Kalecik, Yarköy, Turnalar, Kurtuluş, Ergazi, Ardahan, Ağıllar, Altınova, Topçuköy, Yeniboğaziçi, Mormenekşe, Akova, Yıldırım, Alaniçi, Muratağa, Sandallar ve Atlılar) yönetsel sınırlarının içerisinde kalan alanı anlatır.

“**Gazimağusa Suriçi**”, Esas Yasa’nın 31. maddesi uyarınca Koruma Alanı olarak ilan edilen, 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen 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 yapılan 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.

“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.

“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.

“Koyu Kahverengi Bölge”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 7’inci maddenin (3)’üncü fıkrası uyarınca tanımlanan **Ön İmar Sınırı** içindeki alanı anlatır.

“Köyiçi Alanı”, Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Ön İmar Sınırları içindeki 1/30000 ölçekli Gelişme Kararları Haritasında koyu kahverengi renkle gösterilen alanları 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, dülgere 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, 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve aşağıdaki 7’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 7'inci maddesinin 2'inci fıkrasında belirtilen Esas Yasa'nın 11.(4) maddesi kuralları uyarınca çizilen ve gelişme kararları haritasında gösterilen sınırı anlatır.

723/2012

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

21/ 1997
18/ 2012

“Özel Çevre Koruma Bölgesi”, Çevre Yasası'nın 42'inci maddesi uyarınca ilan edilen alanları 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.

“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, 1/30000 ölçekli Gelişme Kararları haritasında gösterilen, Fasil 96 altında yayınlanan 1989 Gazimağusa Kıyı Şeridi Bildirisi alanı dışındaki, Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Belediye hudutları içerisindeki tüm yerleşim birimlerinin (Gazimağusa, Mutluyaka, İskele, Ötüken, Kuzucuk, Aygün, Sınırüstü, Boğaziçi, Boğaztepe, Boğaz, Kalecik, Yarköy, Turnalar, Kurtuluş, Ergazi, Ardahan, Ağıllar, Altınova, Topçuköy, Yeniboğaziçi, Mormenekşe, Akova, Yıldırım, Alaniçi, Muratağa, Sandallar ve Atlılar) yönetsel sınırlarının içerisinde kalan alanı anlatır.

“Gazimağusa Suriçi”, Esas Yasa'nın 31. maddesi uyarınca Koruma Alanı olarak ilan edilen, 1/30000 ölçekli Gelişme Kararları Haritasında koyu kahverengi renkle gösterilen alanları 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.

“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, 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve aşağıdaki

7'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.

18/ 2012
30/ 2014

“Sulak Alan”, denizlerin gelgit hareketlerinin çekilme devresinde 6 (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.

Oteller Tüzüğü
723/2012
25. 12. 2012

“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, itfaiye, ambulans, polis aracı, çöp aracı ve benzeri hizmet araçlarının geçebilmesine olanak verecek genişliğe sahip ve en az 3,00 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.

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

“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, Fasıllık 96 altında yayınlanan 1989 Gazimağusa Kıyı Şeridi Bildirisi alanı dışındaki, Gazimağusa Belediye hudutları içerisindeki Gazimağusa ve Mutluyaka, İskele Belediye hudutları içerisindeki İskele, Ötüken, Kuzucuk, Aygün, Sınırüstü, Boğaziçi, Boğaztepe, Boğaz, 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 **1/30000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası’nda** gösterilen ve bu Emirname amaç ve kapsamı

bakımından “**Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi**” olarak isimlendirilen bölgeyi kapsamaktadır.

Amaç

4. Bu Emirname, Ülkesel Fizik Plan hedef, strateji ve politikaları kapsamında hazırlanmakta olan Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi İmar Planı yürürlüğe girinceye kadar geçerli olacak sürede, özellikle konut kullanım amaçlı gelişmeler nedeniyle hızlı, yaygın, yoğun ve düzensiz yapılaşma tehdidi altında bulunan “**Gazimağusa, İskele ve Yeniboğaziçi Bölgesi**” nde, kamu yararı için,
- (1) Zengin doğal kaynakların, tarihi ve kültürel mirasın korunmasını sağlamak,
 - (2) Gelişmeleri denetim altına alarak yaygın ve parçalı yapılaşmayı önlemek,
 - (3) Yerleşimlerin karakterini ve konut alanlarının bütünlüğünü korumak,
 - (4) Gelişmelerin ve/veya faaliyetlerin, kamu yararına uygun olarak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kaynaklarını koruyarak, birbirini tamamlayacak ve destekleyecek şekilde gerçekleştirilmesini ve sürdürülmesini sağlamak,
 - (5) Sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli, yerel ölçeği, özgün kimliği ve özellikleri korunmuş, yaşanabilir yaşam alanları yaratılmasını ve gelişmesini sağlamak ve
 - (6) Gelecekteki gelişmelerin genel planlama çerçevesi ile “Gelişmelerin” hedef, ilke ve sınırını, kural ve koşullarını belirlemek, kullanımların akılcı bir şekilde dağılımını sağlamak
- amaçları ile hazırlanmıştır.

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’inci 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 içerisinde 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.

Kapsam

6. (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 1/30000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası ile 1/1000, 1/2000 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 çelişkide 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 1/30000 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 1/30000 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.

7. (1) Planlama Makamı tarafından, bu Emirname maksatları bakımından “**Gazimağusa, İskele, Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi**” olarak adlandırılan, 1/30000

ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen, Fasıl 96 altında yayınlanan 1989 Gazimağusa Kıyı Şeridi Bildirisi alanı dışında kalan 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 1/30000 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, Açık Kahverengi Bölge, Koyu Kahverengi 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

8. (1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yukarıdaki 7'inci maddenin (2)'nci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** ile 7'inci maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen **Planlama Alanı Sınırı** arasında kalan bölgede bulunan ve Emirnameye ekli 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen **Orman Alanı, Tarımsal Gelişme Alanı, Eski Eser Alanı, Dere Koruma Alanı, Özel Çevre Koruma Bölgesi, Sahil Şeridi, Sulak Alanlar, ve Akifer Alanı** bölgelerinde aşağıdaki (2)'inci fıkranın (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g) ve (h) 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 18'inci maddesinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.
- (b) **Tarımsal Gelişme Alanı:**
 - (i) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak, Emirnamenin 20'inci 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 (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanında, dere yataklarının, vadilerin, birinci ve ikinci sınıf tarım topraklarının, sulak alanların dışında kalan hale hazırda mevcut yeterli yolu olan arazilerde, bina toplam inşaat alanı 300 metre kareyi, kat adedi 2'yi, kat yüksekliği 8.20 metreyi aşmayan 2 konut, Planlama Makamı ve Tarım Dairesi'nin de olumlu görüşünün olması koşuluyla yapılabilir.
- (iii) Bu Emirname yürürlüğe girdiği tarihten sonra 11(2) maddesi uyarınca yapılacak tarımsal amaçlı bölmelerde sadece bir parselde yukarıdaki (ii) paragrafında belirtilen kurallara uygun olarak yapılır.
- (iv) Yukarıdaki 2 (b) (i) paragrafında belirtilen kural ve koşullara bakılmaksızın Tarımsal Gelişme Alanlarında oluşturulacak Organize Açıl Alanlarında uygulanacak bölme ve/veya parselasyon ve yapılaşma kuralları ile ilgili hükümler Hayvancılık Dairesi ve Tarım Daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda, aşağıdaki (v) paragrafına uygun olarak, Planlama Onayı aşamasında Planlama Makamı tarafından belirlenir.
- (v) 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:** Emirnamenin 16'ncı maddesinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.
- (d) **Dere Koruma Alanı:** Emirname'nin 17'inci maddesinin 3'üncü fıkrasının (a) ve (b) bendi kuralları geçerlidir.
- (e) **Özel Çevre Koruma Bölgesi:** : Emirname'ye ekli 1/30000 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.
- (f) **Sahil Şeridi:**
- (i) Emirname'ye ekli 1/30000 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 içerisinde 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 (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 0.50/1'i, taban alanı oranı %35'yi, kat adedi 2'yi, kat yüksekliği ise 7.60 metreyi aşmaması koşuluyla yapılabilir.
- (g) **Sulak Alanlar:** Emirname'nin 17'inci maddesinin 1 ve 2'inci fıkraları kuralları geçerlidir.
- (h) **Akifer Alanı:** Emirnamenin 15'inci madde kuralları geçerlidir.

Ön İmar Sınırı
İçindeki
Bölgelerde
Yapılabilecek
Gelişmeler

9. (1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yukarıdaki 8'inci maddenin (2)'nci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırları** içerisinde bulunan ve Emirnameye ekli 1/30000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen **Köyiçi Alanı, Gazimağusa Suriçi, Sarı Bölge, Mavi Bölge, Açık Kahverengi Bölge, Koyu Kahverengi 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), (h), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (p), (q) bendlerinde belirtilen gelişmeler yapılabilir.
- (2) (a) **Köyiçi:** Emirname'ye ekli 1/30000 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) gürültü ve benzeri çevre kirliliği yaratmayacak geleneksel atölyeler, ofisler ve eğlence dinlenme kullanımı (disko, gece klübü ve benzeri gürültü kirliliği yaratanlar dışında), 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 9'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen gelişmeler yapılabilir.
- (c) **Sarı Bölge:** Emirname'ye ekli 1/30000 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 **aşağıda 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
 - (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 1/30000 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 **aşağıda 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 türdeki eğlence kullanımı ile casino, gece kulübü ve benzeri türdeki eğlence kullanımı,
 - (vi) Yurt kullanımı
- (e) **Açık Kahverengi Bölge:** Emirname'ye ekli 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Açık Kahverengi Bölge**" olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak **aşağıda 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 türdeki eğlence kullanımı ile casino, gece kulübü ve benzeri türdeki eğlence kullanımı,
- (f) **Koyu Kahverengi Bölge:** Emirname'ye ekli 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından "**Koyu Kahverengi Bölge**" olarak isimlendirilen bölgede, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak **asağıda 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
 - (iii) Madencilik,
 - (iv) Sanayi ve/veya depolama kullanımı,
 - (v) Disko ve benzeri gürültü yaratan türdeki eğlence kullanımı ile casino, gece kulübü ve benzeri türdeki eğlence kullanımı,
- (h) **Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Bölgesi:** Emirname'ye ekli 1/30000 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, dülger ve benzeri mobilya üretim atölyeleri, aliminyum 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 1/30000 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 1/30000 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 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Kalecik Sanayi Alanı'nda** bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak yapılabilecek gelişmeler için yukarıdaki (j) bendi kuralları geçerlidir.
- (l) **Gazimağusa Limanı ve Serbest Liman Bölgesi:** Emirname'ye ekli 1/30000 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:** Bu Emirnamenin 8'inci maddesinin (2)'inci fıkrasının (f) bendinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.
- (n) **Eski Eser Alanı:** Bu Emirnamenin 8'inci maddesinin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.
- (o) **Dere Koruma Alanı:** Emirnamenin 17'inci maddesinin 3'üncü fıkrasının (a) ve (b) bentleri kuralları geçerlidir.
- (p) **Orman Alanı:** Emirnamenin 18'inci maddesinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.
- (q) **Akifer Alanı:** Emirnamenin 15'inci madde kuralları geçerlidir.

Ön İmar Sınırı
İçindeki
Bölgelerde
Yapılaşma
Koşulları

10. (1) Köyiçi Alanı:

- (a) Köyiçi Alanı'nda, yukarıdaki 9'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 **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 9'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen yapılabilecek tüm gelişmeler Anıtlar Yüksek Kurulu kararınca belirlenecek kural ve koşullar doğrultusunda yapılabilir.

(3) Sarı Bölge: Emirname'ye ekli 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Sarı Bölge**"de, yukarıdaki 9'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gelişmeler,

- (i) Emirname'ye ekli 1/30000 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 0.50/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %35'i, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak),** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (4) **Mavi Bölge:** Emirnameye ekli 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Mavi Bölge**"de, yukarıdaki 9'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (d) bendinde belirtilen gelişmeler,
- (i) Emirname'ye ekli 1/30000 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),**
- (ii) Diğer tüm arazi kullanımı amaçlı binalarda, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.70/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %40'i, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 8.20 metreyi (27 ayak),** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (5) **Açık Kahverengi Bölge:** Emirnameye ekli 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Açık Kahverengi Bölge**"de, yukarıdaki 9'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (e) bendinde belirtilen gelişmeler,
- (i) Emirname'ye ekli 1/30000 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 1.00/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %40'ı, Bina Kat Sayısı'nın 3(üç)'ü, Bina Toplam Yüksekliği'nin 12.20 metreyi (40 ayak),** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (6) **Koyu Kahverengi Bölge:** Emirnameye ekli 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritası'nda** gösterilen "**Koyu Kahverengi Bölge**"de, yukarıdaki 9'uncu maddenin (2)'inci fıkrasının (f) bendinde belirtilen gelişmeler, **İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.40/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı'nın %40'i, Bina Kat Sayısı'nın 4(dört)'ü, Bina Toplam Yüksekliği'nin 15.20 metreyi (50 ayak),** aşmaması koşulu ile yapılabilir.
- (7) **Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Bölgesi:** Emirname'ye ekli 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Bölgesi'nde** yukarıdaki 9'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.
- (8) **Elektrik Santrali:** Emirname'ye ekli 1/30000 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.

(9) Petrol Dolum Tesisi: Emirname'ye ekli 1/30000 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.

(10) Kalecik Sanayi Alanı (Çimento Fabrikası): Emirname'ye ekli 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen **Kalecik Sanayi Alanı'nda** yukarıdaki (9)'uncu fıkrada belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.

(11) Gazimağusa Limanı ve Serbest Liman Bölgesi: Emirname'ye ekli 1/30000 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.

(12) Sahil Şeridi: Bu Emirname'nin 8'inci maddesinin (2)'inci fıkrasının (f) bendinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.

(13) Eski Eser Alanı: Bu Emirnamenin 8'inci maddesinin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.

(14) Dere Koruma Alanı: Emirnamenin 17'inci maddesinin 3'üncü fıkrasının (a) ve (b) bentleri kuralları geçerlidir.

(15) Orman Alanı: Emirnamenin 18'inci maddesinde belirtilen kural ve koşullar geçerlidir.

(16) Akifer Alanı: Emirnamenin 15'inci madde kuralları geçerlidir.

**Bölme,
Parselleme ve
Birleştirme**

- 11. (1)** Planlama Sınırı içinde aşağıdaki fıkralarda belirtilen kurallara uygun olarak parselleme ve bölme yapılabilir.
- (2)** Tarımsal gelişme alanlarında arsa parselesyonu 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 parselasyonlar Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir. Sarı, Mavi, Açık Kahverengi, Koyu Kahverengi Bölge'lerde ve Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Sitesi'nde açılacak en küçük arsa büyüklüğü 600 metre kareden az olamaz. Ön İmar Sınırı içerisinde kalan Orman, Eski Eser Alanı, Dere Koruma Alanı ve Sahil Şeridi'nde ise bölme ve parselleme yapılamaz.
- (4) (a) Yukarıdaki 7'inci maddenin (2)'inci fıkrası uyarınca belirlenmiş "Ön İmar Sınırları" içerisindeki parseller birleştirilebilir. Birleştirerek yapılacak gelişmelerde birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.
- (b) Yukarıdaki 7'inci 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

12. (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 aşıp 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 Sarı, Mavi, Açık Kahverengi, Koyu Kahverengi Bölge'lerde ve Yeniboğaziçi Küçük Esnaf Sanayi Sitesi'nde ise 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır. Köyiçleri ve Gazimağusa Suriçi'nde yeşil alan olarak kamuya ayrılacak alan Planlama Onayı aşamasında belirlenir.
- (c) Kalan parsel alanının Yukarıdaki (b) bendinde belirtilen büyüklüklerin altında olması durumunda sadece çevrede mevcut

veya tasarı 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 3 (üç)üncü 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.

Otopark

13. (1) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından yapılabilecek 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 çözümlemesi 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>	Otopark Miktarı
<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>Kullanım Türü</u>		Otopark Miktarı
<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>		
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>Kullanım Türü</u>		Otopark Miktarı
<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 ¼'ü (dörtte biri) büyük araçların park etmesine ayrılır.
- (6) (a) Turizm kullanımı amaçlı gelişmelerle ilgili gerekli otopark alanı, tesisin yıldızı, yatak sayısı ve/veya oda sayısı, trafik yoğunluğu yaratabilecek yan kullanım alanları ve gelişmenin yapılacağı parsellerin konumu, yollarla ilişkisi ve benzeri diğer hususlar dikkate alınarak, hesaplanarak ayrılır.
(b) Otellerde, lokanta, bar, kafeterya ve benzeri konaklama tesisinin genel kullanımı için gerekli olan yerlerin, turizm konaklama tesisleri ile ilgili yürürlükteki mevzuattaki otellerin sınıfına göre belirlenen gereksinimden fazla olduğu durumlarda, bu tür kullanım alanları bağımsız gibi kabul edilerek, yatak ve/veya oda sayısına göre ayrılacak otopark alanına ek olarak, yukarıdaki (3)'üncü fıkrada bu gibi kullanımlar için belirlenmiş kurula göre otopark alanı ayrılır.
- (7) Yukarıda (3)'üncü fıkrada belirtilen standartların altında olan birimlerde, her birim için bir otopark yeri ayrılır.
- (8) 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 özürllülere 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) Müstakil konut ve apartman tipi olmayan ikiz konutlarda herbir konut için yapılacak kapalı garajlar inşaat taban ve toplam alan oranı hesaplamalarına dahil edilmez.

(13) Yukarıdaki fıkraların kurallarını bozmaksızın, 1/30000 ölçekli **Gelişme Kararları Haritasında** gösterilen “**Köyüçü 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

14. 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 tasarımı ulaşım, altyapı ve yeşil alan ve benzeri kamu kullanımları ile bütünlüğü ve gelişme ile ilgili projenin işlevsel, estetik bütünlüğü dikkate alınarak, bu Emirname'nin 12'inci 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 Uygulacak Kural ve Koşullar

Akifer ile İlgili Kural ve Koşullar

15. Bu Emirname'nin 1/30000 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 İle İlgili Kural ve Koşullar

16. İlan edilmiş veya ilan edilmemiş olup olmadığına veya 1/30000 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 İle İlgili Kural ve Koşullar

17. (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 1/30000 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. Sulak alanlar çevresindeki 100 metreden yakın alanlarda Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış arsalarda yapılaşma kuralları Çevre Koruma Dairesi'nin görüşlerine uygun olarak belirlenir.

- (3) (a) Ön İmar Sınır içinde olup olmadığına bakılmaksızın Emirname Sınırı içinde bulunan dere, dere yatakları ve su arklarının 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

18. (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.**

IV. KISIM Çeşitli Kurallar

İskele ile İlgili Kural ve Koşullar

19. 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 İlgili Kural ve Koşullar

20. (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 0,50/1'i, taban alanı oranı %35'i, kat adedi 2'yi, kat yüksekliği 8.20 metreyi aşmaması koşulu ile 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

21. 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 İlgili Kural ve Koşullar

22. 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 14'üncü maddede belirtilen kural ve koşullara uygun olarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

Potansiyel Risk Taşıyan Alanlar ile İlgili Kural ve Koşullar

23. Kuzucuk, Kurtuluş, Ergazi ve Mormenekşe dışında kalan tüm yerleşim birimlerinde yapılabilecek yeni inşaatla yönelik gelişmeler için potansiyel zemin riski taşıyıp taşımadığına ve zemin etüdü yapıp yapılmayacağına dair Jeoloji ve Maden Dairesi'nin görüşü doğrultusunda karar verilir.

Yarım Arsalar ile İlgili Kural ve Koşullar

24. Bu Emirname'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce açılmış 260 metre kareden (2800 ayakkare) küçük arsalarla, bağlı bulunduğu yapılaşma karakter bölgesinin kurallarına bakılmaksızın asgari 150 metre kare inşaat yapılabilir.

Okullar, Hastaneler, Kamusal Hizmet Binaları ve Yönetim Binaları ile İlgili Kural Ve Koşullar

25. Okullar, hastaneler, kamusal hizmet binaları ve yönetim binalarına ait yapılaşma kuralları, kullanım türünün gerektirdiği ihtiyaca, standartlara ve bulunduğu bölgenin karakterine uygun olarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri uyarınca Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

Bina Yaklaşma Sınırı ve Aynı Parsel İçinde Binalar Arası Uzaklık

26. (1) Köyiçi ve Gazimağusa Suriçi dışında yapılacak binaların, parsel içerisindeki bina yaklaşma sınırı, 3.05 metreden (10ayak) az olamaz.
(2) Bina yaklaşma sınırı bina yüksekliğine ve yol genişliğine göre tanjant 55 derecelik (1.42) açıya uygun olarak aşağıdaki (i) ,(ii) ve (iii) bendlerinde belirtilen yöntemle belirlenir.

(i) Parselin yola olan cephesinde;

Bina yaklaşma sınırı=bina yüksekliği/1.42 – yol genişliği
Bina yüksekliği=1.42*(yol genişliği+bina yaklaşma sınırı)

(ii) Parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde;

Bina yaklaşma sınırı=bina yüksekliği/1.42 – (yol genişliği-3 m (10 ayak))
Bina yüksekliği=1.42*(yol genişliği+bina yaklaşma sınırı-3 m(10 ayak))

Parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde bina yaklaşma sınırı ve/veya bina yüksekliği belirlenirken yol genişliği her durumda 36 ayak (yaklaşık 11 metre) olarak varsayılarak hesaplanır.

- (2) Köyiçi ve Gazimağusa Suriçi dışında tüm bölgelerde aynı parsel içinde iki bina arasındaki uzaklık 6.10 metreden (20 ayak) az olamaz.
(3) Köyiçi ve Gazimağusa Suriçi dışında tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, tan. 55 hesaplanırken her bir bina arasında çizilecek hayali çizgi, parsel hududu kapsamında değerlendirilir. Aradaki mesafe Bina Yaklaşma Sınırı maddesinde belirtildiği şekilde hesaplanır.
(4) Ancak bu Emirname yürürlüğe girdiği tarihten önce inşaat izni almış olan gelişmelerde aynı parsel içerisindeki iki bina arası mesafe hesaplanırken, gelişmenin kat yüksekliğine bakılmaksızın hayali parsel çizgisine olan mesafesi 3,05 metre olarak kabul edilir.

- (5) Zemin katın bitişik, üst katların ayrıık olduğu binalarda da mesafeler yukarıdaki (4)'üncü fıkrada belirtildiği şekilde hesaplanır.

Kazanılmış Haklar

27. (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, izin alınmış gelişmelerde, inşaata başlanmış olsun veya olmasın Planlama Makamına Planlama Onayı için bu emirname yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 6 ay içerisinde başvurulması halinde bu gelişme engellenemez.
- (3) 19 Kasım 2018 tarihinden önce KTMMOB Mimarlar Odası Vize Bürosuna giriş yapmış ve/veya vizelenmiş ve/veya izin almak üzere yetkili makamlara yapılmış ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş başvurular ile ilgili aşağıdaki 27(A) maddesi, 20 Kasım 2018 tarihinden sonra KTMMOB Mimarlar Odası Vize Bürosuna başvuruda bulunulmuş projeler için aşağıdaki 27(B) maddesi kuralları uygulanır.

19 Kasım 2018 Tarihinden Önce KTMMOB Mimarlar Odası Vize Bürosuna başvuruda bulunulmuş ve/veya vizelenmiş ve/veya izin almak üzere yetkili makamlara yapılmış ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş

- 27.(A) (1) 19 Kasım 2018 tarihinden önce (19 Kasım 2018 dahil);
- (a) KTMMOB Mimarlar Odası vize bürosuna başvuruda bulunulmuş projeler vizelendiği tarihten itibaren en geç 1 (bir) ay içerisinde ancak her halükarda Emirname yürürlüğe girdiği tarihten 3 (üç) ayı aşmayacak bir zaman dilimi içerisinde,
- (b) KTMMOB Mimarlar Odası vize bürosu tarafından vizelenmiş olan projeler Emirname yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 1 (bir) ay içerisinde,
- (c) Herhangi bir yasa altında izin almak üzere yetkili makamlara yapılmış ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabi olmayan gelişme başvuruları Emirname yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 1 (bir) ay içerisinde,
- (d) Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabi olan gelişme başvuruları Çevre Koruma Dairesi tarafından "Çevresel etkileri önemsiz" veya "ÇED olumlu" kararının başvuru sahibine bildirilmesinden sonra en geç 1 (bir) ay içerisinde ancak her halükarda Emirname yürürlüğe girdiği tarihten sonra 6 (altı) ayı aşmayacak bir zaman dilimi içerisinde,
- Planlama Makamına başvurulması halinde, yürürlükteki diğer tüm yasalarla birlikte aşağıdaki 3'üncü fıkrada belirtilen kurallara uygunluğun sağlanması koşulu ile işbu Emirname kurallarına bakılmaksızın 3 (üç) yıl süre ile planlama onayı verilir.
- (2) Yukarıdaki 1(a) ve 1(b) maddesi altında Planlama Makamına giriş yapan ve Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabi olan gelişme başvurularına; Çevre Koruma Dairesi tarafından "Çevresel etkileri önemsiz" veya "ÇED olumlu" kararının her halükarda 6 (altı) ayı aşmayacak bir zaman dilimi içerisinde Planlama Makamına bildirilmesi esastır. Bu süreyi aşması durumunda gelişmeler yürürlükteki mevzuatın kural ve koşullarına tabi olur.
- (3) İnşaat haklarının brüt alan üzerinden hesaplanması koşulu ile arazi alanın %30'una kadar olan kısmı ihtiyaca göre Planlama Makamı tarafından belirlenecek yol, otopark, yeşil alan, trafo ve benzeri altyapı ve toplumsal hizmet kullanımı ihtiyacı karşılamak üzere kamuya bedelsiz olarak terk edilir.

- (4) Yukarıdaki 1'inci fıkrada belirtilen 3 (üç) yıllık süre zarfında inşaat ruhsatı alınıp inşaatına başlanmayan tasarı gelişmelere ait Planlama Onaylarının süresi uzatılmaz ve gelişmeler o tarihte yürürlükte bulunan mevzuatın kural ve koşullarına tabi olur.
- (5) Başvuru sahibi tarafından Planlama Makamına yapılacak değişiklik başvurularında birim sayısı, kat adedi, bina adedi azaltılabilir. Bina cephesi, iç tadilat ve vaziyet planı üzerinde bina, havuz ve benzeri yer değişiklikleri yapılabilir.

20 Kasım 2018
Tarihinden
Sonra
KTMMOB
Mimarlar Odası
Vize Bürosuna
başvuruda
bulunulmuş
projeler

- 27.(B) (1)** 20 Kasım 2018 (20 Kasım 2018 dahil) tarihinden sonra,
- a) KTMMOB Mimarlar Odası vize bürosuna başvuruda bulunulmuş projeler, vizelendiği tarihten itibaren en geç 1 (bir) ay içerisinde ancak her halükarda Emirname yürürlüğe girdiği tarihten 3 (üç) ayı aşmayacak bir zaman dilimi içerisinde,
- b) KTMMOB Mimarlar Odası vize bürosuna başvuruda bulunulmuş, vizelenmiş ve herhangi bir yasa altında izin almak üzere yetkili makamlara yapılmış ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş,
- (i) Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabi olmayan gelişme başvurularına Emirname yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 1 (bir) ay içerisinde,
- (ii) Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabi olan gelişme başvurularına; Çevre Koruma Dairesi tarafından "Çevresel etkileri önemsiz" veya "ÇED olumlu" kararının başvuru sahibine bildirilmesinden sonra en geç 1 (bir) ay içerisinde ancak her halükarda Emirname yürürlüğe girdiği tarihten sonra 6 (altı) ayı aşmayacak bir zaman dilimi içerisinde,
- Planlama Makamına başvurulması halinde, yürürlükteki diğer tüm yasalarla birlikte aşağıdaki 3'üncü fıkrada belirtilen kurallara uygunluğun sağlanması koşulu ile Emirnamenin kurallarına bakılmaksızın 18 (on sekiz) ay süre ile Planlama Onayı verilir.
- İş bu Emirnamenin yürürlüğe girmesinden sonraki 3 (üç) gün içerisinde Mimarlar Odası tarafından Planlama Makamına bildirilen projeler bu madde kapsamındaki haklardan yararlanacaktır.
- (2) Yukarıdaki 1(a) maddesi altında Planlama Makamına giriş yapan ve Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED'e tabi olan gelişme başvurularına; Çevre Koruma Dairesi tarafından "Çevresel etkileri önemsiz" veya "ÇED olumlu" kararının her halükarda 6 (altı) ayı aşmayacak bir zaman dilimi içerisinde Planlama Makamına bildirilmesi esastır. Bu süreyi aşması durumunda gelişmeler yürürlükteki mevzuatın kural ve koşullarına tabi olur.
- (3) İnşaat haklarının brüt alan üzerinden hesaplanması koşulu ile arazi alanın %30'una kadar olan kısmı ihtiyaca göre Planlama Makamı tarafından belirlenecek yol, otopark, yeşil alan, trafo ve benzeri altyapı ve toplumsal hizmet kullanımı ihtiyacı karşılamak üzere kamuya bedelsiz olarak terk edilir.
- (4) Yukarıdaki 1'inci fıkrada belirtilen 18 (on sekiz) aylık süre zarfında inşaat ruhsatı alıp inşaatına başlanmayan tasarı gelişmelere ait Planlama Onaylarının süresi uzatılmaz ve gelişmeler yürürlükteki mevzuatın kural ve koşullarına tabi olur.
- (5) Başvuru sahibi tarafından Planlama Makamına yapılacak değişiklik başvurularında birim sayısı, kat adedi, bina adedi değiştirilemez. Bina cephesi, birim sayısını değiştirmeyecek iç tadilat ve vaziyet planı üzerinde bina, havuz ve benzeri yer değişiklikleri yapılabilir.

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

- 28.** 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
Kalkış**

- 29.** Bu Emirname, 31 Aralık 2019 tarihinde veya o tarihten önce Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi İmar Planının yürürlüğe girmesi halinde, adı geçen planın yürürlüğe giriş tarihinde yürürlükten kalkar.

**Yürürlüğe
Giriş**

- 30.** Bu Emirname, Resmi Gazete'de yayınlandığı tarihten başlayarak yürürlüğe girer.