



# Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti

## Özel İmar Emri

(Başkent Lefkoşa İmar Planı,  
Girne-Çatalköy İmar Planı,  
Girne Birinci Bölge Emirnamesi,  
Girne İkinci Bölge Kapsamlı Emirnamesi,  
Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi,  
Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi,  
Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde  
Denetim ve Geliştirme Emirnamesi,  
Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi  
Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci  
Emirnamesi  
Özel İmar Emri)

Resmi Gazete Sayı 21  
Tarih 19 Şubat 2019  
EK III – AE 114

Şehir Planlama Dairesi – Lefkoşa  
Şubat 2019

**İMAR YASASI**  
**(55/1989)**  
**19(2)(A) MADDESİ ALTINDA**

**İÇİNDEKİLER**

**KISIM I - BAŞLANGIÇ**

1.	Madde	Kısa İsim	3-4
2.	Madde	Uygulanacak Alanlar	5
3.	Madde	Tanımlar	6-11

**KISIM II - UYGULANACAK TAŞINMAZ MALLAR, ARAZİ KULLANIM TÜRLERİ  
VE PLANLAMA ONAYI VERİLMİŞ GELİŞMELER**

4.	Madde	Uygulanacak Taşınmaz Mallar	12
5.	Madde	Uygulanacak Kullanım Türleri	12-13
6.	Madde	Bu İmar Emri İle Planlama Onayı Verilen Gelişmeler	13-15
7.	Madde	Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Hakkına Bağlı Uygulama	15
8.	Madde	İmar Emrine Bağlı İnşaat İzinleri İle İlgili Bilgilendirme	16

**KISIM III - GEÇİCİ KURALLAR**

1.	Madde	Planlama Onayı İçin Planlama Makamına Yapılan ve İşlemleri Sonuçlanmamış Olan Gelişme Başvuruları	16
2.	Madde	Bu İmar Emri Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önceki "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme" Hakkına Sahip Gelişmelerle İlgili Düzenleme	16

**KISIM IV - SON KURALLAR**

9.	Madde	Yürürlükten Kaldırma	17
10.	Madde	Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Hakkının Süresi	17
11.	Madde	Yürürlüğe Giriş	17
12.	Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi ve ekleri		18-20

**İMAR YASASI**  
**(55/89 Sayılı Yasa)**  
**19(2)(A) Maddesi Altında, Özel İmar Emri**

İçişleri Bakanı, İmar Yasanın 32'inci Maddesinin (2)'inci fıkrasının kendisine verdiği yetkiyi kullanarak, Planlama Makamı, İmar Yasasının 19' uncu maddesinin kendisine verdiği yetkiye dayanarak, Başkent Lefkoşa İmar Planı, Girne-Çatalköy İmar Planı, Girne Birinci Bölge Emirnamesi, Girne İkinci Bölge Kapsamlı Emirnamesi, Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi, Tatlısu-Büyükkonuk Emirnamesi, Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi, Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi ve Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi alanlarında, belirli taşınmaz mallar üzerinde yapılacak belirli gelişmelere planlama onayı vermek üzere yaptığı aşağıdaki Özel İmar Emrini Yayınlar.

**KISIM I**  
**BAŞLANGIÇ**

**Kısa İsim**

1. Bu İmar Emri, **“Başkent Lefkoşa İmar Planı, Girne-Çatalköy İmar Planı, Girne Birinci Bölge Emirnamesi, Girne İkinci Bölge Kapsamlı Emirnamesi, Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi, Tatlısu-Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi, Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi, Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi ve Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi Özel İmar Emri”** olarak isimlendirilir.

R.G Sayı 120  
11 .04 2001  
EK III A.E 40

R.G Sayı 207  
29.11. 2005  
EK III A.E 704

R.G Sayı 152  
18.02. 2009  
EK III A.E 154

R.G Sayı 103  
04.06. 2012  
EK III A.E 323

R.G Sayı 17  
16.02.18  
Ek III AE 111

R.G Sayı 142  
19 .08. 2005  
EK III A.E 479

R.G Sayı 36  
01.03. 2010  
EK III A.E 704

R.G Sayı 17  
30 .01. 2007  
EK III A.E 69

R.G Sayı 84  
15.05. 2007  
EK III A.E 357

R.G Sayı 116  
27.06 2007  
EK III A.E 117

R.G: Sayı 213  
30.11. 2007  
EK III A.E 846

R.G: Sayı 6  
12.01. 2009  
EK III A.E 28

R.G Sayı 36  
01.03. 2010  
EK III A.E 127

R.G Sayı 199  
29.11. 2010  
EK III A.E 698

R.G Sayı 88  
23.05. 2013

EK III A.E 277  
R.G Sayı 67  
26.05. 2016  
EK III A.E 340  
R.G Sayı 162  
02.10.2006  
EK III A.E: 559  
R.G Sayı 5  
11. 01. 2007  
EK III A.E: 10  
R.G Sayı 18  
23.01. 2009  
EK III A.E 61  
R.G Sayı 36  
01.03. 2010  
EK III A.E 126  
R.G Sayı 23  
01.02. 2012  
EK III A.E 71  
R.G Sayı 157  
25.10. 2004  
EK III A.E 604  
R.G Sayı 10  
19.01.2006  
EK III A.E 27  
R.G: Sayı 18  
23.01. 2009  
EK III A.E 59  
R.G Sayı 26  
15.02. 2010  
EK III A.E 90  
R.G Sayı 88  
23.05. 2013  
EK III A.E 277  
R.G Sayı:118  
12.08.2004  
EK III A.E 463  
R.G Sayı 142  
19.08. 2005  
EK III A.E 478  
R.G Sayı 11  
16.01. 2008  
EK III A.E 55  
R.G Sayı 17  
22.01. 2009  
EK III A.E 52  
R.G Sayı 29  
17.02. 2010  
EK III A.E 107  
R.G Sayı 222  
29.12. 2011  
EK III A.E 714  
R.G Sayı 213  
30.06.2007  
EK III A.E 846  
R.G Sayı 5  
08.01. 2008  
EK III A.E 41  
R.G Sayı 30  
18.02.2010  
EK III A.E 109  
R.G Sayı 85  
16.05. 2013  
EK III A.E 269  
R.G Sayı 204  
11.12.2017  
Ek III A.E 795  
R.G Sayı 183  
10.12.2018  
Ek III A.E 1013

**Uygulanacak Alanlar**

2. (1) Bu İmar Emri,  
Başkent Lefkoşa İmar Planı, Girne-Çatalköy İmar Planı, Girne Birinci Bölge Emirnamesi, Girne İkinci Bölge Kapsamlı Emirnamesi, Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi, Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi, Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi, Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi ve Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi içerisinde geçerlidir.
- (2) Bu İmar Emri aşağıdaki 3'üncü maddede tanımlanan hizmet merkezleri ve konut alanları içerisinde uygulanır.
- (3) Bu İmar Emri aşağıdaki 6'ncı maddede aksi belirtilmedikçe aşağıda belirtilen alanlarda uygulanmaz:
- (a) Orman alanı, milli park alanı, özel çevre koruma alanı, sulak alan ve koruma bölgeleri içerisinde, sahil şeridi, kumul alanı, kaplumbağa yumurtlama alanı ve benzeri korunması gerekli hassas alanlarda,
- (b) Eski eser alanlarında,
- (c) Tarımsal gelişme alanlarında,
- (d) 1/2500 ölçekli köyiçi alanlarında ve ölçeğe bağlı kalmaksızın köyiçi nizamı olarak işlem gören yerlerde,
- (e) Başkent Lefkoşa İmar Planı hudutları içerisindeki Surlariçinde ve doku bütünlüğüne sahip karakter bölgelerinde (merkezi konut alanı doku koruma ve uyumlaştırma bölgesi, sosyal konut bölgesi, Dr. Küçük anıtı ön görünüm bölgesi),
- (f) Girne-Çatalköy İmar Planı sınırları içerisindeki bölgesel ana hizmet merkezi taralı alan içerisinde,
- (g) Girne-Çatalköy İmar Planı sınırları içerisindeki KA6 bölgesi ve KA5 Bölgesi içerisinde KA6 bölgesinden cephe alan parseller, Girne II. Bölge Emirnamesi sınırları içerisindeki Tampon Gelişme Alanı içerisinde,
- (h) Turizm alanı, sanayi alanı, toplumsal hizmet alanı ve kamusal hizmet ve altyapı alanlarında,
- (i) Açık ve yeşil alanlarda.
- (i) Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi sınırları içerisindeki Gazimağusa Suriçi alanında,

**Tanımlar**

3. Bu İmar Emrinde metin başka türlü gerektirmedikçe;
- “Açık ve Yeşil Alanlar”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, Başkent Lefkoşa İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli Gelişme Planı haritasında açık ve yeşil alanlar başlığı altında gösterilen tarımsal gelişme alanı dışındaki alanlar; Girne-Çatalköy İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme planı yapılaşma kuralları haritasında açık ve yeşil alanlar başlığı altında gösterilen alanlar ve Bafra ve Yakın Çevresi I. Etap Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen eğlence dinlence başlığı altındaki alanlar bu kapsamda değerlendirilir.

“**Akifer**”, Yeraltı suyu yataklarını, suyun yeraltında depolanıp hareket ettiği jeolojik bir formasyonunu anlatır.

“**Arazi Bölme**”, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, tarımsal gelişme ve/veya herhangi bir arazinin, mal sahipleri ve/veya hissedarları arasında mülkiyetin paylaşılması ve/veya ayrı ayrı mülkiyete ayrılabilmesi amacı ile, yürürlükteki mevzuat uyarınca yapılan ve ilgili taşınmaz malın, Esas Yasada belirtilen tarımsal gelişme dışındaki, gelişme tanımına girmeyen, yapısında yapısal değişikliğe neden olmayan yapı dışı nedenlere bağlı işlemi anlatır.

“**Arsa**”, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, su, elektrik, yol, kanalizasyon ve benzeri her türlü alt yapısı mevcut, içine inşaat yapmaya uygun parseli anlatır. Aynı anlamı taşıyan “**Tasvip Olunmuş Arsa**”, kavramı da buna göre tanımlanacaktır.

“**Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi**” Bafra köyü ve yakın çevresi alanını anlatır.

R.G Sayı 213  
30 Kasım 2007  
EK III A.E 846  
R.G Sayı 5  
08.01. 2008  
EK III A.E 41  
R.G Sayı 30  
18.02.2010  
EK III A.E 109  
R.G Sayı 85  
16.05. 2013  
EK III A.E 269

55/89

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

“**Bina Taksimatı**”, Bu İmar Emri 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.

21/1997  
36/2001  
24/2004

“**Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED veya ÖN-ÇED)**”, Çevre Yasası’nın 2’inci maddesindeki tanımı anlatır.

“**Eğlence-Dinlenme kullanımları**”, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, sinema, tiyatro, müze, sergi salonu, kütüphane, kongre salonu, arkeolojik alan ve benzeri kültürel kullanımları, restaurant, kafe, bar, meyhane, dans salonu, düğün salonu, festival alanı, disko, kumarhane, gece kulübü, bet ofisi ve benzeri eğlence kullanımlarını, açık ve kapalı spor alanı, yarış alanı, piknik alanı, kamp alanı, binicilik alanı ve benzeri spor dinlenme kullanımlarını anlatır.

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

R.G Sayı 183  
10.12.2018  
Ek III A.E 1013

“**Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi**” 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.

**“Gıda Türü Ticaret Kullanımı”** Bu İmar Emri kapsam ve amaçları bakımından, manav, bakkal, süt ürünleri satış yeri, fırın, pastahane, kasap, balıkçı, veya bunlardan bir veya birkaçı ile ilgili esas satış işlerinin yürütüldüğü bunun yanında evle ilgili diğer bazı ihtiyaç maddelerinin de satılabildiği mağazaları, küçük sandviççi, kebapçı dükkanı ve büfeleri anlatır.

**“Gelişme”** İmar Yasası'nın 2'inci maddesindeki tanımı anlatır.

R.G Sayı 162  
02.10.2006  
EK III A.E: 559

R.G Sayı 5  
11.01.2007  
EK III A.E: 10

R.G Sayı 18  
23.01.2009  
EK III A.E 61

R.G Sayı 36  
01.03.2010  
EK III A.E 126

R.G Sayı 23  
01.02.2012  
EK III A.E 71

**“2006 Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi”** Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaşı, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen, Aşağı Taşkent, Yukarı Taşkent yerleşim birimlerinin idari sınırları içerisinde kalan bölgeyi anlatır.

R.G Sayı 142  
19.08.2005  
EK III A.E 479

R.G Sayı 36  
01.03.2010  
EK III A.E 704

**“2005 Girne Birinci Bölge Emirnamesi”** Sadrazamköy, Koruçam, Akdeniz, Tepebaşı, Çamlıbel, Geçitköy, Kayalar yerleşim birimlerinin idari sınırları içerisinde kalan bölgeyi anlatır.

R.G Sayı 17  
30.01.2007  
EK III A.E 69

R.G Sayı 84  
15.05.2007  
EK III A.E 357

R.G Sayı 116  
27.06.2007  
EK III A.E 117

R.G: Sayı 213  
30.11.2007  
EK III A.E 846

R.G: Sayı 6  
12.01.2009  
EK III A.E 28

R.G Sayı 36  
01.03.2010  
EK III A.E 127

R.G Sayı 199  
29.11.2010  
EK III A.E 698

R.G Sayı 88  
23.05.2013  
EK III A.E 277

R.G Sayı 67  
26.05.2016  
EK III A.E 340

**“2007 Girne İkinci Bölge Emirnamesi”** Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe ve Bahçeli yerleşim birimlerinin idari sınırları içerisinde kalan bölgeyi anlatır.

**“Hizmet Merkezi”;** Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, Başkent Lefkoşa İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli Yapı arsa oranı yoğunluk kat sayısı haritasında gösterilen merkezi iş alanı, bölge merkezi, semt merkezi, kentsel faaliyet koridoru ve ülkesel faaliyet koridoru; Girne-Çatalköy İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen bölgesel ana hizmet merkezi, kentsel ana hizmet merkezi ve faaliyet koridorları; Karpaz Bölgesi Planlama Sınırları

İçerisinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen karışık kullanım alanı; ve Bafra ve Yakın Çevresi I. Etap Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen merkezi gelişme alanı bu kapsamda değerlendirilir.

**“Kamusal Hizmet Alanı”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, Başkent Lefkoşa İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli Gelişme Planı haritasında kamusal hizmet alanları başlığı altında gösterilen alanlar; Girne-Çatalköy İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme planı yapılaşma kuralları haritasında kamusal hizmet alanları başlığı altında gösterilen alanlar, Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen elektrik santrali ve çöp alanı ve Bafra ve Yakın Çevresi I. Etap Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen deniz suyu arıtma tesisi alanı bu kapsamda değerlendirilir.

**“Kamusal Hizmet ve Altyapı”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, İtfaiye, polis merkezi, cezaevi, sivil savunma, postane, radio/tv istasyonu, telekomünikasyon tesisleri, mezbaha, mezarlık, kamu tuvaleti, hava ve deniz limanlarındaki yolcu terminalleri, otobüs terminali, yük terminali, otopark, marina, balıkçı barınağı, su ve kanalizasyon arıtma tesisleri, katı atık tesisleri, elektrik santrali, telekomünikasyon amaçlı santraller, su pompa istasyonu, gaz dolun tesislerini anlatır.

**“Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi”** Dipkarpaz, Yenierenköy, Yeşilköy, Ziyamet, Kumyalı, Derince, Sipahi, Gelincik, Kaleburnu, Boltaşlı, Kuruova, Avtepe, Taşlıca, Adaçay, Esenköy yerleşim birimlerini kapsayan bölgeyi anlatır.

R.G Sayı:118  
12 .08 2004  
EK III A.E 463  
R.G Sayı 142  
19 .08. 2005  
EK III A.E 478  
R.G Sayı 11  
16.01. 2008  
EK III A.E 55  
R.G Sayı 17  
22.01. 2009  
EK III A.E 52  
R.G Sayı 29  
17.02. 2010  
EK III A.E 107  
R.G Sayı 222  
29.12. 2011  
EK III A.E 714

**“Konut alanı”**; Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, Başkent Lefkoşa İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli Yapı arsa oranı yoğunluk kat sayısı haritasında gösterilen Lefkoşa, Gönyeli, hamitköy kentsel ana yerleşmesi içerisindeki merkezi konut bölgesi, eski gelişme bölgesi, yeni gelişme bölgesi, gelecekteki gelişme iyileştirme bölgesi (GGA1), yeni gelişme bölgesi (GGA2), çevre yerleşmeler (Alayköy, Haspolat, Kanlıköy) içerisindeki yeni gelişme bölgesi, kırsal yerleşme öncelikli gelişme bölgesi, kırsal yerleşim bölgesi; Girne-Çatalköy İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme planı yapılaşma kuralları haritasında KA1, KA2, KA3, KA4, KA5 (KA6 Bölgesinden cephe almayan parseller), Beylerbeyi yerleşiminde yer alan A ve C bölgeleri; Girne I. Bölge Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen köy gelişme alanı, yeni gelişme alanı, kırsal gelişme alanı,; Girne II. Bölge Kapsamlı Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen sarı bölge, açık yeşil bölge ve menekşe bölge; Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen köy gelişme alanı, yeni gelişme alanı ve kırsal gelişme alanı; Tatlısu Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen sarı bölge, Karpaz



Bölgesi Planlama Sınırları İçerisinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen konut gelişme alanı ve Bafra ve Yakın Çevresi I. Etap Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen köy gelişme alanı, Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi uyarınca 1/30000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen Mavi bölge, Sarı Bölge, Koyu Kahverengi Bölge ve Açık Kahverengi Bölge bu kapsamda değerlendirilir.

**“Konut dışı kullanım”**, Konut kullanımı ve bu amaçla inşaa edilen binalar dışındaki ticaret, ofis, sanayi, depolama, eğlence, turizm, kamu kullanımı, toplumsal hizmet kullanımı olarak kullanılan ve/veya bu amaçla inşaa edilen bina veya binaları anlatır.

**“Konut Kullanımı”**, Bu İmar Emri amaçları bakımından sürekli veya geçici olarak yaşamak amacı ile kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları anlatır.

**“Köyüçü Alanı”**, Başkent Lefkoşa İmar Planı, Girne-Çatalköy İmar Planı, Girne 1’inci Bölge Emirnamesi’nde, Girne 2.Bölge Kapsamlı Emirnamesi’de, Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi’de, Tatlısu- Büyükkonuk Emirnamesi’nde, Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi’nde, Bafra ve Yakın çevresi Birinci Etap Emirnamesinde ve Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi’nde belirtilen alanları anlatır.

**“Kullanım Değişikliği”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, herhangi bir bina ve/veya alandaki kullanım şeklinin, bu İmar Emri kurallarına göre değiştirilebilmesini anlatır. Boş dükkanın herhangi bir ticaret ve/veya eğlence ve/veya büro veya başka tür kullanım amacıyla kullanılması da kullanım değişikliği olarak kabul edilir.

**“Madencilik faaliyetleri”**, maden ocakları ve taş ocaklarını anlatır.

**“Müstakil konut”**, Kendi parseli içindeki tek haneli evi anlatır. Tek kat olabileceği gibi, çift kat (duplex) veya üç kat (triplex) olabilir.

**“Özel Çevre Koruma Alanı”**, Bu İmar Emri amaç ve kapsamı bakımından, Çevre Yasasının 11’inci maddesi uyarınca ilan edilip edilmediğine bakılmaksızın, Özel Çevre Koruma Alanı olarak belirlenen alanları anlatır.

**“Planlama Makamı”**, İmar Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

**“Planlama Onayı”**, İmar Yasası’nın 2’inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

**“Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi”**, Bu İmar Emri ile tanımlanan gelişmeler için verilen Planlama Onayı Belgesini anlatır.

**“Sanayi alanı”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, Başkent Lefkoşa İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli Gelişme Planı haritasında sanayi alanları başlığı altında gösterilen alanlar ve otogaleri bölgesi; Girne-Çatalköy İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme planı yapılaşma kuralları haritasında gösterilen küçük esnaf sanayi sitesi ve Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi’nin 1/30000 ölçekli Gelişme Kararları haritasında Sanayi Alanları başlığı altında gösterilen alanlar bu kapsamda değerlendirilir.

21/1997  
36/2001  
24/2004  
51/2007

**“Sanayi ve depolama faaliyetleri”**, Gıda, kimyasal madde, metal, mühendislik ve elektrik ürünleri, gemicilik, tekne üretimi, tekstil, deri ürünleri, ayakkabı, tuğla, kiremit, cam, ahşap, matbaacılık ve benzeri her türlü İmalat sanayi ile, ulaşım ve haberleşme sanayi, inşaat sanayi, oto elektrik, lastik tamir, oto döşeme, eksoz tamir, ve benzeri servis ticaret türleri ile antrepo dahil her türlü depolama ve toptan satışı anlatır.

**“Surlariçi”**, Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın 6.12.6.1, 6.12.6.2, 6.12.6.3 ve 6.12.6.4 bölümlerinde belirtilen ve Plana ekli 7 ve 8'nolu Karar Haritasında gösterilen alanı ve Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi'nin 1/30000 ölçekli Gelişme Kararları haritasında gösterilen Gazimağusa Suriçi bölgesini anlatır.

**“Süpermarket”**, Bu imar emiri amaçları ve kapsamı bakımından giyim, ev eşyası, gıda olmak üzere birçok çeşidin satışının yapıldığı çok maksatlı mağazaları anlatır.

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

**“Tarım”**, İmar Yasası'nın 2'inci maddesindeki tanımı anlatır.

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

**“Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi”** Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk yerleşim birimlerinin idari sınırları içerisinde kalan bölgeyi anlatır.

**“Ticaret”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından her türlü mal ve hizmet satılan yeri anlatır. Gıda, gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler, kuaför, internet kafe, terzi ve benzeri hizmet ticaret türleri, benzinci, supermarket, pazar yeri, araç galerisi ve boş dükkan bu kapsamda değerlendirilir.

**“Toplumsal Hizmet Alanı”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, Başkent Lefkoşa İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli Gelişme Planı haritasında toplumsal hizmet alanları başlığı altında gösterilen alanlar; Girne-Çatalköy İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme planı yapılaşma kuralları haritasında eğitim alanları ve sağlık alanları başlıkları altında gösterilen alanlar; Gazimağusa İskele Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi uyarınca 1/30000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen Üniversite alanları bu kapsamda değerlendirilir.

**“Toplumsal Hizmet Kullanımı”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından hastane, dispanser, klinik, poliklinik, tıp veya kimya laboratuvarı ve benzeri sağlık tesisleri ile, eğitim kullanımları (kreş, okul öncesi eğitim, anaokulu, ilkokul, lise, fiziksel veya zihinsel engellilere eğitim veren özel eğitim merkezleri, dersane ve üniversite), cami, mescit ve benzeri ibadet

Fasıl 224  
3/1960  
7/1978

R.G Sayı 157  
25 10. 2004  
EK III A.E 604

R.G Sayı 10  
19 .01 2006  
EKIII A.E 27

R.G: Sayı 18  
23.01. 2009  
EK III A.E 59

R.G Sayı 26  
15.02. 2010  
EK III A.E 90

R.G Sayı 88  
23.05. 2013  
EK III A.E 277

kullanımları ile yaşlı bakım evi, öksüzler yurdu, sosyal merkez, hayvan barınağı ve benzeri sosyal hizmet kullanımlarını anlatır.

**“Turistik Tesis”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, 2012 Oteller Tüzüğü'nün (13.2.2014 tarihli Değişiklik Tüzüğü ile Birleştirilmiş) 4'üncü maddesinde yer alan konaklama tesisleri yanında hostel ve misafirhaneyi anlatır.

**“Turizm Alanı”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, Başkent Lefkoşa İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli Gelişme Planı haritasında Turizm Eğlence Dinlenme Alanları başlığı altında gösterilen alanlar; Girne-Çatalköy İmar Planı uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme planı yapılaşma kuralları haritasında gösterilen turizm eğlence alanı; Girne I. Bölge Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen turizm teşvik alanı, Girne II. Bölge Kapsamlı Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında gösterilen mavi bölge; Karpaz Bölgesi Planlama Sınırları İçerisinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında turizm alanları başlığı altında gösterilen alanlar ve Bafra ve Yakın Çevresi I. Etap Emirnamesi uyarınca 1/25000 ölçekli gelişme kararları haritasında turizm konaklama alanları başlığı altında gösterilen alanlar bu kapsamda değerlendirilir.

**“Yapılaşma Kuralları”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, yapı ve inşaat maksatlı her türlü inşaat faaliyeti ile ilgili kural ve koşulu anlatır ve arazi kullanım türü, inşaat taban alanı, inşaat toplam alanı, inşaat taban alanı oranı ve inşaat toplam alanı oranı ile binanın kütlesi, formu, ölçeği, bina kat sayısını, bina yüksekliğini, çatı tipini, malzeme türünü ve binayı biçimlendiren benzeri diğer unsurları kapsar.

**“Yardımcı Bina”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, müstakil konut binası bahçesinde, müstakil konut binasına yardımcı ve onun ayrılma bir parçası olan, depo, kiler, çamaşırılık, kalorifer odası ve benzeri amaçlarla kullanılan yardımcı kullanım amaçlı gelişmelerdir.

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

**“Yol”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtilen, yol tanımını anlatır.

**“Yönetim Binaları”**, Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, Meclis, mahkeme, belediye binası, elçilik, merkezi yönetim binaları, KİT'ler (Toprak ürünleri kurumu, süt endüstrisi kurumu, v.b) ve benzeri kamu, yerel yönetim ve idari anlamdaki (mali olmayan) kamu iktisadi teşebbüslerini anlatır.

## KISIM II

### UYGULANACAK TAŞINMAZ MALLAR VE PLANLAMA ONAYI VERİLMİŞ GELİŞMELER

#### Uygulanacak Taşınmaz Mallar

4. (1) Bu İmar Emri, aşağıdaki 6'ncı maddede aksi belirtilmedikçe yürürlükteki mevzuat altında alınmış bir Planlama Onayı ve/veya inşaat izni bulunan projeye uygun olarak tamamlanmış, yol, su, elektrik ve benzeri her türlü altyapısı mevcut, taşınmaz mal koçanında arsa ve/veya nihayi tasvip almış arsa olarak kaydedilmiş parsellerde uygulanır. Ancak;
- (a) Yürürlükteki Plan veya Emirname uyarınca koruma sınırları belirlenmemiş dere ve/veya su arklarına ve/veya dere yataklarına cephesi olan arsalarda,
  - (b) Eski Eserler Yasası'nın 8(1) maddesi uyarınca korunma sınırı çizilerek korunma alanı olarak belirlenen alan içerisinde kalan arsalarda ve/veya 8(2) maddesi uyarınca korunma alanının belirlenmediği durumlarda taşınmaz eski eserin bulunduğu arsa veya arazinin dört yanındaki, duruma göre yol varsa yol ötesindeki ilk parsel ve komşu parsellerinde,
  - (c) İçerisinden yüksek gerilim hattı geçen ve/veya yüksek gerilim hattının en dış iletkeninin izdüşümünden kısmen veya tamamen 30 ayak (9,15 metre) mesafe içerisinde kalan arsalarda, Uygulanmaz.

#### Uygulanacak Kullanım Türleri

5. (1) Aşağıdaki 6'ncı maddede aksi belirtilmedikçe "**Planlama Onayı Verilmiş Gelişme**" olarak kabul edilmeyen kullanım türleri;
- (a) Çevre Yasası altında yapılan "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü (Değiştirilmiş şekli ile) uyarınca Ek1 (ÇED Raporu hazırlanması gereken projelerin listesi) ve Ek2 (ÇED Ön Araştırma Raporu hazırlanması gereken projelerin listesi) kapsamına giren projeler,
  - (b) 60 hane ve üzeri konut kullanımı,
  - (c) Turistik tesisler,
  - (d) Yurt,
  - (e) Arsa alanı 1200 m<sup>2</sup>'yi, brüt bina alanı 1500 m<sup>2</sup>'yi aşan konut kullanımı ile birlikte veya konuttan bağımsız olarak yapılacak ofis ve/veya ticaret kullanımları,
  - (f) Pastane, fırın, dönerci ve benzeri baca ihtiyacı olan gıda türü ticaret kullanımlar ve her halükarda brüt bina alanı 200 m<sup>2</sup>'yi aşan diğer gıda türü ticaret kullanımları,
  - (g) Brüt bina alanı 200 m<sup>2</sup> üzerindeki supermarket kullanımı,
  - (h) Eğlence Dinlence kullanımları,
  - (i) Yönetim Binaları,
  - (j) Akaryakıt istasyonları,
  - (j) Sanayi ve depolama faaliyetleri,
  - (k) Kamusal hizmet ve altyapı faaliyetleri,

- (l) Toplumsal hizmet kullanımları,
- (m) Madencilik faaliyetleri,
- (n) Tarım ve hayvancılık faaliyetleri,

**Bu İmar Emri İle  
Planlama Onayı  
Verilen  
Gelişmeler**

**6. Bu İmar Emri, ilgili emirname veya İmar Planına ve her durumda aşağıda belirtilen sınırlama ve koşullara uygun** ve binanın ve/veya bulunduğu parselin birden fazla mal sahibinin olduğu durumlarda tüm mal sahiplerinin onayı olan;

- (1) Yukarıdaki 2'inci maddenin 3'üncü fıkrasının c bendine bakılmaksızın;
  - (a) Aşağıda belirtilen kural ve koşullara uygun **yeni inşaat** amaçlı gelişmelerde;
    - i) Emirname bölgelerinde; tarımsal gelişme alanlarında konut kullanımı diğer bölgelerde konut kullanımı ve sadece zemin katta olması koşulu ile yukarıdaki 5(1) maddesinde belirtilenler dışında kalan konut dışı kullanımlarda,
    - ii) İmar Planlarında konut kullanımı ve hizmet merkezlerinde ise sadece zemin katta olması koşulu ile yukarıdaki 5(1) maddesinde belirtilenler dışında kalan konut dışı kullanım ve konut kullanımlarında,
    - iii) Konut binasına yapılacak yardımcı bina ve pergola (sadece müstakil konutlar için geçerlidir.) amaçlı gelişmelerde,
    - iv) Bir tesisin veya bir konutun parçası olan, arsa alanının %10'undan büyük olmayan, arsa sınırına 1.50 metre mesafeden az olmayan **yüzme havuzu** amaçlı gelişmelerde,
    - v) Aşağıdaki (f) bendinde belirtilen sınırlama ve koşullara sahip küçük ölçekli güneş enerjisi panelleri kurulumuna yönelik gelişmelerde,
    - vi) Telleme, bahçe duvarı amaçlı gelişmelerde,
  - (b) İnşaat izni ve/veya kesin onay belgesi almış ve/veya taşınmaz mal koçanında kayıtlı **bir binaya birim sayısının değiştirilmemesi koşuluyla yapılacak tadilat ve/veya ilave ve/veya tamirat** amaçlı gelişmelerde,
  - (c) İnşaat izni ve/veya kesin onay belgesi almış ve/veya taşınmaz mal koçanında kayıtlı binalarda, aşağıda belirtilen kural ve koşullara uygun **kullanım değişikliği** amaçlı gelişmelerde,
    - i) Ticaret kullanımına yönelik değişikliklerin binanın zemin katında olduğu,
    - ii) Hizmet merkezleri olarak tanımlanmış alanlarda, konut dışı kullanımdan yukarıdaki 5(1) maddesinde belirtilenler dışında kalan konut dışı kullanıma veya konuttan sadece zemin katta olması koşulu ile 5(1) maddesinde belirtilenler dışında kalan konut dışı kullanıma olduğu,
    - iii) Konut alanlarında konut dışı kullanımdan konut kullanımına olduğu,
    - iv) Tarımsal gelişme alanlarında konut dışı kullanımdan konut kullanımına olduğu,
    - v) Kullanım değişikliklerinden kaynaklanacak otopark ihtiyacının karşılandığı gelişmelerde,
  - (d) İnşaat izni ve/veya kesin onay belgesi almış ve/veya taşınmaz mal

koçanında kayıtlı **konut binasına yapılacak yardımcı bina ve pergola** (sadece müstakil konutlar için geçerlidir.) amaçlı gelişmelerde,

- (e) İnşaat izni ve/veya kesin onay belgesi almış ve/veya taşınmaz mal koçanında kayıtlı bir binaya yapılacak bir tesisin veya bir konutun parçası olan, arsa alanının %10'undan büyük olmayan, arsa sınırına 1.50 metre mesafeden az olmayan **yüzme havuzu** amaçlı gelişmelerde;
- (f) İnşaat izni ve/veya kesin onay belgesi almış ve/veya taşınmaz mal koçanında kayıtlı binalarda yapılacak aşağıda belirtilen sınırlama ve koşullara sahip **küçük ölçekli güneş enerjisi panelleri** kurulumuna yönelik gelişmelerde,
- i) **Binanın ve/veya yardımcı binanın çatısında eğimli çatı ise;** üst çatı yüksekliği çatıya dik olarak ölçülmek üzere, çatıdan 20 cm'yi aşmayan; bacalar ve merdiven kuleleri dışında hiçbir kısmı çatının en yüksek kısmından daha yüksek olmayan, **düz çatı ise** kurum alanı çatının dış kenarından en az 1 metre içeride yer alan, bacalar ve merdiven kuleleri dışında en yüksek kısmı çatının zemininden hesaplanmak üzere 1.20 metreyi aşmayan;
  - ii) **Binanın cephesinde;** pencere, kapı, balkon ve benzeri açıklıklar kapanmayacak şekilde bina köşelerinden ve çatıdan en az 1 metre içeride, cephe aldığı duvardan uzaklığı dik ölçülmek üzere 20 cm'den fazla olmayan;
  - iii) **Binanın bahçesinde;** kurulumun parsel sınırından 3 metre mesafe içerisinde olması durumunda yüksekliği bahçe zemininden 1.20 metreyi, 3 metre mesafe dışında olması durumunda 2.50 metreyi aşmayan;
  - iv) **Pergola üzerinde;** Monte edileceği pergolaların parsel sınırından en az 3 metre geride olan, yüksekliğinin bahçe zemininden 4 metreyi aşmayan, pergola ile birlikte esas binanın taban alanının %20 sini aşmayan,
- (2) Yukarıdaki 2'inci maddenin 3'üncü fıkrasının (c) ve (h) bendine ve 5'inci maddede belirtilen arazi kullanım türlerine bakılmaksızın;
- (a) İnşaat izni ve/veya kesin onay belgesi almış ve/veya taşınmaz mal koçanında kayıtlı bir binaya veya boş arsaya yapılacak **telleme, bahçe duvarı** amaçlı gelişmelerde,
- (3) Yukarıdaki 2'inci maddenin 3'üncü fıkrasının (g) ve (h) bendine ve 5'inci maddeye bakılmaksızın;
- (a) Kıbrıs Türk Elektrik Kurumunun talep ettiği trafo binası veya binalarında,
- (4) Yukarıdaki 2'inci, 4'üncü ve 5'inci maddelere bakılmaksızın,
- (a) İnşaat izni ve/veya kesin onay belgesi almış bir binada alınmış iznine uygun olarak parsel bölmesini içermeyecek **bina taksimatı (bölmesi)** amaçlı gelişmelerde,
- (b) İnşaat izni olup halihazırda başlamış olan tüm gelişmelerin inşaat izinlerini yenileme amaçlı **Planlama Onayı yenilemelerinde,**

- (c) Eski ölçüm ve yeni ölçüm (sayısal ölçüm) arasındaki farklılıklardan kaynaklanan hudut ihlallerini gidermek için yapılacak tüm **hudut düzeltmeleri** amaçlı gelişmelerde,

Uygulanır. Ve Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından söz konusu gelişmeler 55/1989 İmar Yasası'nın 19'uncu maddesi uyarınca "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme" olarak kabul edilir.

- (5) Yukarıdaki (1), (2), (3) ve (4)'üncü fıkralarda tanımlanan gelişmelere bu İmar Emri ile verilmiş "planlama onayı verilmiş gelişme" hakkı aşağıdaki (a) ve (b) bendlerinde belirtilen durumlarda uygulanmaz.
- (a) Kısmen veya tamamen, yürürlükteki herhangi bir mevzuata ve/veya yürürlükteki mevzuata uygun olarak verilmiş bir planlama onayı ve/veya inşaat iznine aykırı olarak inşaa edilmiş mevcut bina ile ilgili olması durumunda,
- (b) Yürürlükteki herhangi bir mevzuata aykırı olarak yapılan mevcut bir arazi kullanım ile ilgili olması durumunda.

**Planlama Onayı Verilmiş Gelişme hakkına Bağlı Uygulama**

55/1989

Fasıl 96

14 / 1959

67/ 1963

31/ 1976

18/ 1979

47/ 1984

48/ 1989

6/ 1992

7. (1) (a) Yukarıdaki 6'ıncı madde kapsamına giren gelişmeler Bu İmar Emri uyarınca "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme" olarak kabul edilirler.
- (b) Yukarıdaki (a) fıkrası kapsamındaki gelişmelerle ilgili Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne (KTMMOB) bağlı odaların Vize Bürolarına Vize ve Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası altında yetkili makama inşaat izni almak için başvuru yapılır.
- (c) Yukarıdaki (b) fıkrasında belirtilen makamlara 6'ıncı maddenin 1'inci, 2'inci ve 3'üncü fıkralarında tanımlanan gelişmeler için Planlama Makamından alınacak İmar Emrine ekli "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi" ile başvurulması zorunludur. 6'ıncı maddenin 4'üncü fıkrasında tanımlanan gelişmeler için böyle bir belgenin olup olmadığına bakılmaksızın ilgili makamlara başvuru yapılabilir.
- (d) 6'ıncı maddenin 4'üncü fıkrasında tanımlanan gelişmeler için başvuru sahibinin istemesi halinde Planlama Makamı tarafından "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi" verilir.

**İmar Emrine Bağlı İnşaat İzinleri İle İlgili Bilgilendirme**

Fasıl 96

14 / 1959

67/ 1963

31/ 1976

18/ 1979

47/ 1984

48/ 1989

6/ 1992

8. (1) 6'ıncı madde uyarınca "**Planlama Onayı Verilmiş Gelişme**" kapsamındaki gelişmelere Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve/veya yürürlükteki mevzuatlar uyarınca verilmiş izin ve gelişme ile ilgili aşağıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeler, ilgili "İzin Makamı" tarafından Planlama Makamına İş bu İmar Emri yürürlüğe girdiği tarihten itibaren her 3 ayda bir gönderilir.
- (2) "**Planlama Onayı Verilmiş Gelişme**" hakkına sahip gelişme ile ilgili, Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası ve/veya yürürlükteki bir başka yasa uyarınca "İzin Makamı" tarafından verilmiş izin ve gelişme ile ilgili olarak,

- (a) İzin belgesinin bir kopyası,
  - (b) Tapu vaziyet planı,
  - (c) Proje vaziyet planı ve
  - (d) Taşınmaz mal koçan fotokopisi
- Planlama Makamına gönderilir.

### KISIM III GEÇİCİ KURALLAR

**Planlama Onayı İçin Planlama Makamına Yapılan ve İşlemleri Sonuçlanmamış Olan Gelişme Başvuruları**

1. Bu İmar Emrinin yürürlüğe girdiği tarihten önce Planlama Onayı için Planlama Makamına yapılmış ve halen işlemleri sonuçlanmamış, bu İmar Emri koşullarına ve yürürlükteki mevzuata uygun olan tüm başvurulara, 7(1)(d) maddesinde belirtilen başvuru sahibinin istemesine bakılmaksızın Planlama Makamı tarafından, **Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi** verilir.

**Bu İmar Emri Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önceki "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme" Hakkına Sahip Gelişmelerle İlgili Düzenleme**

2. (1) Bu İmar Emri ile bundan önceki İmar Emirleri arasında "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Haklarında" bir farklılık olmadığı durumlarda 10'uncu madde kuralları geçerli olur.
- (2) Bu İmar Emri ile bundan önceki İmar Emirleri arasında "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Haklarında" bir farklılık olduğu ve bu İmar Emri kapsamında olmayan "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Haklarında"
- a) Yürürlükteki mevzuatta (Plan veya Emirname) bir değişiklik yapılmışsa o değişikliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce KTMMOB Mimarlar Odası Vize Bürosu tarafından vizelenmiş olan tasarı gelişmelerin Bu İmar Emri yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 3 yıl içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaaata başlamış olanların hakkına hanel gelmez.
  - b) Yürürlükteki mevzuatta bir değişiklik yapılmamışsa Bu İmar Emri yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 3 yıl içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaaata başlamış olanların hakkına hanel gelmez.
- (3) Yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen koşul ve süre içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaaata başlanılmamışsa "planlama onayı verilmiş gelişme" hakkı iptal olur.

### KISIM IV SON KURALLAR

**Yürürlükten Kaldırma**

Rg Sayı 184  
07.11.2017  
Ek:III AE 707

Rg Sayı 196  
23.11.2017  
Ek:III

9. Bu İmar Emrinin yürürlüğe girdiği tarihte "**Başkent Lefkoşa İmar Planı, Girne 1'inci Bölge Emirnamesi, Girne 2'inci Bölge Kapsamlı Emirnamesi, Girne Beyaz Bölge Emirnamesi, Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi, Tatlısu- Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi, Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi, ve Bafra Emirnamesi Özel İmar Emri**" ve "**Düzeltilme**" yukarıdaki Geçici 2'inci



**maddede belirtilen düzenlemeler çerçevesinde hakları saklı kalmak ve bunlara hanel gelmeksiniz yürürlükten kaldırılırlar.**

**Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Hakkının Süresi**

- 10.** (1) Bu İmar Emrinin 6'ıncı maddesi uyarınca Planlama Onayı Verilmiş Gelişme hakkına sahip başvuruların; başvurunun yer aldığı bölgedeki yürürlükteki mevzuatta bir değışiklik olduğu durumlarda, ilgili değışikliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce KTMMOB Mimarlar Odası Vize bürosu tarafından vizelenmiş olması ve alınmış olan vize tarihinden en fazla 3 yıl içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaatla başlanmış olunması durumunda haklarına herhangi bir hanel gelmez.
- (2) Yukarıdaki 1'inci fıkrada belirtilen süre içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaatla başlanılmamışsa "planlama onayı verilmiş gelişme" hakkı iptal olur.
- (3) Geçici Kurallar 1 altında Planlama Onayı verilmiş gelişme belgesi verildikten sonra başvurunun yer aldığı bölgedeki yürürlükteki mevzuatta bir değışiklik olduğu durumlarda "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi" alındığı tarihten 3 yıl içerisinde inşaatla başlamış olanların hakkına herhangi bir hanel gelmez.
- (4) Yukarıdaki 3'üncü fıkrada belirtilen süre içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaatla başlanılmamışsa "planlama onayı verilmiş gelişme" hakkı iptal olur.
- (5) Bu İmar Emri yürürlüğe girdiği tarihten sonra başvurunun yer aldığı bölgedeki yürürlükteki mevzuatta bir değışiklik olmadığı durumlarda 6'ıncı madde yer alan Planlama Onayı Verilmiş Gelişme hakkına sahip başvurularla, Geçici Kurallar 1 altında Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi alanların haklarına herhangi bir hanel gelmez. Bir değışiklik olduğu durumlarda yukarıdaki (1), (2), (3) ve (4)'üncü fıkraya kuralları uygulanır.

**Yürürlüğe Giriş**

- 11.** Bu İmar Emri Resmi Gazetede yayınlandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.



## PLANLAMA ONAYI VERİLMİŞ GELİŞME BELGESİ

55/1989 İmar Yasası, 19'uncu maddesi altında,  
Başkent Lefkoşa İmar Planı, Girne-Çatalköy İmar Planı, Girne  
Birinci Bölge Emirnamesi, Girne İkinci Bölge Kapsamlı  
Emirnamesi, Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi, Tatlısu-  
Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi, Karpaz Bölgesi Planlama  
Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme Emirnamesi ve Bafra ve  
Yakın Çevresi Birinci Etap Emirnamesi ve Gazimağusa İskele  
Yeniboğaziçi Bölgesi Geçiş Süreci Emirnamesi Özel İmar Emri

## KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ

Şht Mehmet H.Tuna Sokak, Lekoşa, KKTC – Tel: (90) (392) 228  
5402 Tel/Faks: (90) (392)-228 3034 - E-mail:info.spd@gov.ct.tr  
www.spd.gov.ct.tr

**Sayın :**

**Adres :**

Planlama Makamı, yukarıda sözü edilen Yasanın kendisine verdiği yetkiyi kullanarak, aşağıda sözü edilen arazi ve/veya arsa üzerindeki gelişme ve/veya gelişmelere, aşağıdaki koşullarda KESİN ONAY verir.

<b>ONAY NO :</b>	<b>ONAY TARİHİ :</b>
<b>KAZA :</b>	<b>PAFTA NO :</b>
<b>KASABA VEYA KÖY :</b>	<b>HARİTA NO :</b>
<b>MAHALLE :</b>	<b>PARSEL NO :</b>
<b>MEVKİ :</b>	<b>ÖLÇEK :</b>
<b>BLOK :</b>	<b>KOÇAN NO :</b>

### **BAĞLI BULUNDUĞU İMAR PLANI VEYA EMİRNAME ADI**

**BU İMAR EMRİ İLE PLANLAMA ONAYI VERİLEN GELİŞME TÜRÜ / GEÇİCİ MADDE 1 ALTINDA VERİLMİŞ PLANLAMA ONAYI VERİLMİŞ GELİŞME HAKKI TÜRÜ:** Yeni İnşaat / Tadilat / İlave / Tamirat / Yardımcı Bina / Pergola / Havuz / Kullanım Değişikliği / Telleme (Bahçe Duvarı) / Küçük Ölçekli Güneş Enerji Panelleri / Yıkım / Trafo Binası / Bina Taksimatı / Planlama Onayı Yenilemesi / Hudut Düzeltmesi

**Müdür**

**Ek : (1) Yapılaşma Kuralları  
(2) İlgili Plan veya Emirname Alanı Otopark Standartları**

Bu belge, KTMMOB'ne bağlı odaların Vize Bürolarına Vize ve Fesil 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası altında yetkili makamdaki inşaat izni almak için düzenlenmiştir. Ancak İmar Emrinin 6'ncı maddesinin 4'üncü fıkrasında tanımlanan gelişmeler için böyle bir belgenin olup olmadığına bakılmaksızın ilgili makamlara başvuru yapılabilir.

## Ek (1) YAPILAŞMA KURALLARI

### YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI VEYA EMİRNAME UYARINCA BAĞLI BULUNDUĞU YAPILAŞMA KARAKTER BÖLGESİ:

#### 6.(1)(a) YENİ İNŞAAT

1. Arazi Kullanım Türü: Konut / Konut Dışı / Zemin kat konut dışı + Üst katlar konut / Toplam İnşaat Alanının en az %25'i konut dışı / diğer (belirtilsin)
2. Sıfır kodu:
3. Bina taban alanı oranı:
4. Bina toplam alanı oranı (Yapı arsa oranı):
5. Kat adedi:
6. Bina yüksekliği:
7. Parsele düşecek azami konut sayısı:
8. Asgari konut büyüklüğü:
9. Asgari birim büyüklüğü:
10. Bina yaklaşma sınırı:
11. Bina cephe uzunluğu:
12. Aynı parsel içerisinde yardımcı binalar hariç birden fazla bina olması durumunda binalar arası mesafe en az ..... metre.
13. Arsa alanının en az ..... si toprak zemin olarak düzenlenecektir.
14. Bodrum:
15. Sende Katı:
16. Çatılarda eğim ve yükseklik:
17. Merdiven Kulesi:
18. Sıfır kodu üzerinde kalan ve 1.20 metreden yüksek kullanım alanları;
  - a. Bina altı otoparkı:
  - b. Yardımcı Bina:
  - c. Pergola:
  - d. Esas bina toplam inşaat alanının %5'ini aşmayan alana sahip üstü kapalı balkonlar:
  - e. Parsel toplam alanının % 5'ini aşan alana sahip olan, boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan alanlar:
19. Yüzme havuzu:
20. Bahçe duvarı, telleme ve benzeri:
21. Parselinde karşılanması zorunlu olan otopark miktarı:
22. Arsanın giriş – çıkış yerleri:
23. Eğimli arazilerle ilgili kurallar:
24. Diğer Kurallar:

### **6.(1)(b) İLAVE / TADİLAT / TAMİRAT**

1. Arazi Kullanım Türü: Konut / Konut Dışı / Zemin kat konut dışı + Üst katlar konut / Toplam İnşaat Alanının en az %25'i konut dışı / diğer (belirtilsin)
2. İlave/tadilat yapılacak birimin mevcut kullanım türü:
3. Yapılacak ilave sonrası binanın/binaların;
  - a. Bina taban alanı oranı:
  - b. Bina toplam alanı oranı (Yapı arsa oranı):
  - c. Kat Adedi:
  - d. Bina Yüksekliği:
  - e. Parsele düşecek azami konut sayısı:
  - f. Asgari konut büyüklüğü:
  - g. Asgari birim büyüklüğü:
  - h. Bina Yaklaşma Sınırı:
  - i. Bina Cephe Uzunluğu:  
Aşamaz.
4. Gereksinim duyulan otopark ihtiyacı:
5. Parselinde karşılanması zorunlu olan otopark miktarı:
6. Diğer Kurallar

### **6.(1)(c) KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ KURALLAR**

1. Mevcut kullanımdan hangi kullanıma kullanım değişikliği olacağı;
2. Gereksinim duyulan otopark ihtiyacı:
3. Parselinde karşılanması zorunlu olan otopark miktarı:
4. Diğer Kurallar

### **6.(1)(d) YARDIMCI BİNA / PERGOLA İLE İLGİLİ KURALLAR**

### **6.(1)(e) YÜZME HAVUZLARI**

### **6.(1)(f) KÜÇÜK ÖLÇEKLİ GÜNEŞ PANELLERİ İLE İLGİLİ KURALLAR**

### **6.(2) TELLEME / BAHÇE DUVARI İLE İLGİLİ KURALLAR**

### **6.(3) TRAFİKO BİNASI İLE İLGİLİ KURALLAR**