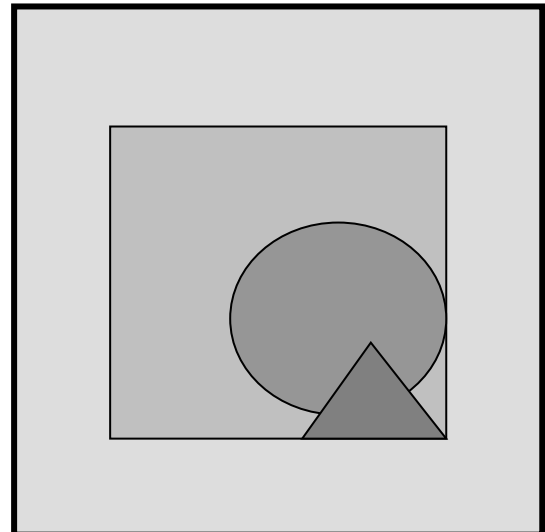


**1.0**

**BAŞLANGIÇ**



## 1.1 PLANLAMA ALANI

### 1.1.1 Plan Alanı Tanımı ve Konumu

Adanın ortasında yer alan Lefkoşa yüzyıllardır Kıbrıs adasına Başkentlik yapmış, geçmişten günümüze değin yönetim, ticaret, eğitim ve kültür merkezi olma kimliğini devam ettirmiştir.

Merkezi konumu ve ülkenin başkenti olması nedeniyle, bölgede ve tüm ülkede yönetim, eğitim, ticaret ve kültürel bakımdan bir çekim noktasıdır. Bu özelliği nedeniyle özellikle son 25 yılda Lefkoşa kenti kendi idari hudutları dışına taşarak kuzey batıya ve kuzey doğuya doğru dağınık bir biçimde yayılmıştır. Bu yayılma sonucunda, yakın çevresindeki yerleşme birimleri Gönyeli ve Hamitköy'le içiçe geçmiş bir kentsel çevre oluşmuştur.

Doğuda önemli bir iş ve istihdam alanı olan Organize Sanayi Bölgesi ile Haspolat, batıda ise Alayköy ile Lefkoşa etkileşim içerisinde. Tamamen kırsal özelliklere sahip faaliyetler ile Kanlıköy, Lefkoşa ve Gönyeli'nin yayılma eğilimleri nedeniyle tehdit altındadır.

Birbirinin içine geçmiş, Lefkoşa, Gönyeli, Hamitköy ve bunlarla eğitim, sağlık, kültür, istihdam ve iş olanaklarına bağlı nüfus hareketleri ile doğrudan etkileşim içinde olan Haspolat, Alayköy ve Kanlıköy plan alanını meydana getirmektedir (Bkz. Şekil 1).

Uluslararası hizmet sunan günümüzdeki tek havaalanı Ercan Havaalanı Lefkoşa'ya olan 12 km'lik mesafesi ile planlama alanının ülke bazındaki çekiciliğini artırmaktadır.

### 1.1.2 Kentin Yeri ve Bünyesi

#### 1.1.2.1 Nüfus

~~Toplam 165.6 km<sup>2</sup> alanı kapsayan Başkent İmar Planı Alanında yaklaşık 40 km<sup>2</sup> bir alan imara açılmıştır. Bu alan plan alanı toplamının % 25'ini oluşturmaktadır.~~

~~Tablo 1: Plan Alanındaki Yerleşim Birimlerine Göre İmara Açılan Alanlar ve Nüfus Dağılımı~~

YERLEŞME BİRİMLERİ	İDARİ ALAN		İMAR AÇILAN ALAN		NÜFUS(1996)		NÜFUS(2006)	
	Km <sup>2</sup>	%	Km <sup>2</sup>	%	ADET	%	ADET	%
LEFKOŞA	58.4	35.2	21.6	51.8	39176	76.0	49868	69.4
GÖNYELİ	23.6	14.2	7.1	17	6617	13.0	12186	17
HAMİTKÖY	17	10.2	3.7	8.9	1746	3.4	2898	4.0
ALAYKÖY	41.4	25	3.5	8.4	2171	4.2	2539	3.5
HASPOLAT	17.4	10.5	4.7	11.3	1343	3.0	4117	5.7
KANLIKÖY	7.8	4.7	1.1	2.6	181	0.4	207	0.3
TOPLAM	165.6	100	41.7	100	51234	100	71815	100

1996 nüfus sayımına göre Planlama Alanında % 75'i Lefkoşa'da olmak üzere, toplam 51234 kişi yaşamaktaydı. 2006 nüfus sayımına göre ise 49868 kişi Lefkoşa'da olmak üzere 71815 kişi yaşamaktadır. Lefkoşa'nın on yıllık bir süreç sonunda %27.3 oranında bir artış 39176'dan 49868'e, Gönyeli'nin nüfusu %84 oranında bir artış ile 6617'den 12816'ya, Hamitköy'ün nüfusu %66 oranında bir artış ile 1746'dan 2898'e, Haspolat'ın nüfusu %206 oranında bir artış ile 1343'den 4117'ye, Kanlıköy'ün nüfusu %0.3 oranında bir artış ile 181'den 207'ye ve Alayköy'ün nüfusu %16.9'luk artış ile 2539'a ulaşmıştır.

Buna ek olarak 2006 nüfusu sayımına göre 256644 olan KKTC nüfusu Devlet Planlama Örgütü tarafından 2010 yılı için yapılan tahmini nüfusu hesaplamalarına göre 287443 olduğu varsayılmaktadır. Bu bağlamda planlama alanında yaşayan nüfus, ülkedeki nüfus artışı ile aynı oranda olduğu varsayımında hareket edildiğinde; planlama alanının 2010 yılı için tahmin edilen nüfusu %12 artarak 80433'e ulaştığı varsayılmaktadır. Bu ise planlama alanı için ön görülen 2020 nüfusuna eşdeğerdır. Bir başka ifade ile 2020'de ulaşılması öngörülen nüfusa 2010 itibarı ile ulaşıldığı tahmin edilmektedir.

Toplam 165.6 km<sup>2</sup> alanı kapsayan Başkent İmar Planı Alanında yaklaşık 54,4 km<sup>2</sup> bir alan imara açılmıştır. Bu alan plan alanı toplamının %33'ünü oluşturmaktadır.

**Tablo1: Plan Alanındaki Yerleşim Birimlerine Göre İmara Açılan Alanlar ve Nüfus Dağılımı**

YERLEŞME BİRİMLERİ	İDARİ ALAN		MARA ACIK ALAN		NÜFUS (1996)		NÜFUS (2006)		NÜFUS (2011)		NÜFUS (2021) <sup>1</sup> PROJEKSİYON		NÜFUS (2041) <sup>2</sup> PROJEKSİYON	
	Km <sup>2</sup>	%	Km <sup>2</sup>	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%	ADET	%
LEFKOŞA	58,4	35,2	23,4	43	39176	76,0	49868	69,4	51836	63,7	69421	61	102347	58
GÖNYELİ	23,6	14,2	12,6	23	6617	13,0	12186	17	17045	20,9	26735	23	46006	26
HAMİTKÖY	17	10,2	4,2	8	1746	3,4	2898	4,0	5338	6,6	8749	7,6	15518	8,9
ALAYKÖY	41,4	25	5	9	2171	4,2	2539	3,5	2777	3,4	3716	3,3	5084	3
HASPOLAT	17,4	10,5	7	13	1343	3,0	4117	5,7	4204	5,2	5342	4,8	6863	3,9
KANLIKÖY	7,8	4,7	2,2	4	181	0,4	207	0,3	232	0,3	316	0,3	443	0,2
TOPLAM	165,6	100	54,4	100	51234	100	71815	100	81432	100	114279	100	176261	100

<sup>1</sup> İstatistik Kurumu tarafından 2021 yılı için hesaplanan projeksiyon nüfustur.

<sup>2</sup> İstatistik Kurumu tarafından 2041 yılı için hesaplanan projeksiyon nüfustur.

1996 nüfus sayımına göre Plan Alanında yaklaşık 51,200 kişi yaşamaktaydı. 1996 yılında nüfusun % 76'sı Lefkoşa'da, %13'ü Gönyeli'de, %4.2'si Alayköy'de, %3.4'ü Hamitköy'de, %3'ü Haspolat'ta ve %0.4'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

1996 ile 2006 yılı arası nüfus 51,200 kişiden 71,800 kişiye ulaşmıştır. 2006 yılında nüfusun % 69.4'ü Lefkoşa'da, %17'si Gönyeli'de, %5.7'si Haspolat'ta, %4'ü Hamitköy'de, %3.5'i Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

2006 ile 2011 arası nüfus, 71,800 kişiden 81,400 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında nüfusun % 63.7'si Lefkoşa'da, %20.9'u Gönyeli'de, %6.6'sı Hamitköy'de, %5.2'si Haspolat'ta, %3.4'ü Alayköy'de ve %0.3'ü Kanlıköy'de yaşamaktaydı.

İstatistik Kurumu 2011 ile 2021 arası nüfusun 82,000 kişiden 114,300 kişiye ulaşacağını öngörmektedir. Buna göre 2021 yılında nüfusun % 61'inin Lefkoşa'da, %22'sinin Gönyeli'de, %7,6'sının Hamitköy'de, %4.8'inin Haspolat'ta, %3.3'ünün Alayköy'de ve %0.3'ünün de Kanlıköy'de yaşadığı tahmin edilmektedir.

İstatistik Kurumu 2021 ile 2041 yılları arası nüfusun artarak yaklaşık 176,300 kişiye ulaşacağını öngörmektedir. Buna göre 2041 yılında nüfusun % 58'inin Lefkoşa'da, %26'sının Gönyeli'de, %8,9'unun Hamitköy'de, %3,9'unun Haspolat'da, %3'ünün Alayköy'de ve %0.2'sinin Kanlıköy'de yaşayacağı öngörülmektedir.

### 1.1.2.1 Ekonomik faaliyetler

Lefkoşa, politik durumuna, tarihi ve kültürel zenginliklerine, eğitim ve ticaret sektörünün olanaklarına bağlı olarak, mukayeseli üstünlüklere sahiptir. Bu durumda planda oluşturulmuş vizyon bağlamında ticaret, eğitim ve kültür gibi faaliyetlerin geliştirilerek devamı yanında K.K.T.C.'nin dış ülkelerle bağlantısını sağlayan mevcut ve potansiyel (Ercan-Lefkoşa Uluslararası Hava Alanı) hava alanı ve liman ulaşımının kentin etki alanı içerisinde yer alması, ayrıca Lefkoşa Surçi potansiyeli nedeniyle plan alanının turizmden pay alması öngörülmüştür.

Ülkenin ana ulaşım şebekesini oluşturan Girne-Lefkoşa, Güzelyurt-Gazi Mağusa ana arterlerinin plan alanından geçmesi ve günümüzde yapılan büyük ölçekli yatırımların (Sanayi bölgeleri, uluslararası fuar alanı, spor alanları v.s) özellikle Güzelyurt ve G. Mağusa ilçelerini bağlayan doğu-batı istikametinde konuşlandırılması ayrıca uluslararası mevcut ve potansiyel hava alanlarının da bu arterden giriş alması Lefkoşa ve plan alanındaki diğer yerleşmelerin ülke çapındaki çekiciliğini artırmaktadır.

Planda etkin hale getirilecek ulaşım sistemine bağlı olarak, günümüzde içerdiği ekonomik faaliyetler neticesinde birinci dereceli merkez niteliği taşıyan Başkent, turizm, ticaret, eğitim, kültür, idari ve benzeri faaliyetlerde daha da gelişme eğilimine sahip olacaktır.

### 1.1.2.2 Makroform

Mevcut durum itibariyle plan alanı farklı yoğunluklarda ve birbirine karışmış farklı arazi kullanımlarının yer aldığı, çok geniş bir coğrafi alana yayılmış durumdadır. Gelişmenin tarımsal rantın kentsel rantlardan daha düşük olmasından dolayı kentin çeperlerine doğru yayılması tarıma elverişli verimli tarım topraklarının yok olmasına, arazi niteliğine sahip toprakların arsa niteliğine dönüşümü neticesinde gerekli elektrik, su, telefon, yol ve benzeri altyapı donanımlarının, parselasyonu yapılan bölgelere aktarılmasına bağlı olarak ekonomik açıdan olumsuzlukların ortaya çıkmasına ve kentin yağ lekeli şeklinde gelişen bir forma sahip olmasına neden olmaktadır.

Tüm bu gelişmeler sonucunda kentin yayılmasını kontrol altında tutmak için 21 Kasım 1989 yılında fasıl 39/88 sayılı yasanın 14 (3) maddesi uyarınca yayınlanan tüzük ile "Büyük Lefkoşa İçme Suyu Su Sınırı " çizilmiş ve gelişmeler bu sınır içerisinde tutulmaya başlanmıştır.

Aradan geçen on yıllık sürede gelişmelerin tarım alanlarına doğru daha fazla yayılması önlenirken, belirlenmiş su sınırı içerisinde Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy içiçe geçmesi ile kentsel ana yerleşim alanı oluşmuştur.

### 1.1.3 Plan Alanının Geleceği ve Ülke Bölge İle Etkileşimi

Başkent Lefkoşa'yı oluşturan altı yerleşme birimini kapsayan alanda, Başkent Lefkoşa'nın bütünlüğünün sağlanması için, nüfus, yaşam ve yerleşme biçimleri bakımından benzerlikleri kadar farklılıklar da sahip bu yerleşme birimlerinin kimliklerini koruyarak, aralarındaki etkileşim ve ortak yaşam ilişkilerinin düzenlenmesi zorunluluğu vardır.

Planın temel amacı plan alanını oluşturan altı yerleşme biriminin kimliklerini koruyarak, aralarındaki etkileşim ve ortak yaşam ilişkilerini düzenlemek, yakın ve uzak yerleşme birimleri ile olan mevcut ve gelecekteki olası gelişmelere bağlı olarak artabilecek etkileşimleri dikkate alarak birincisi, olası bir anlaşmaya bağlı olarak kentin bütün olarak kuzey ve güneyinin birleşmesi, ikincisi, mevcut durumun devamı olmak üzere her iki politik senaryoya da uygun bir yaşam çevresi yaratmaktır.

Lefkoşa ve yakın çevresindeki yerleşme birimleri ile etkileşimin yanısıra bu alanların hemen dışında bulunan, batıda Türkeli, Yılmazköy, kuzeyde Boğaz, Dikmen ve doğuda Balıkesir, Demirhan ve çevresi ile etkileşimi vardır. Özellikle doğuda Ercan Hava alanı bu etkileşimi arttırmaktadır.

Batıda Kalkanlı çevresine konuşlandırılması planlanan Ortadoğu Teknik Üniversitesi - O.D.T.Ü'ne kampüs alanının gerçekleşmesi ile gelecekte plan alanı dışındaki bölgeler üzerinde bu etkileşimi artırması beklenmektedir. Planlama alanı ile bu yerleşmeler arası mevcut ve olası gelişmelere bağlı olarak artabilecek etkileşimler dikkate alınarak Plan Alanı dışında kalan yerleşme birimlerine oluşacak olan baskıya bağlı olarak meydana gelecek hızlı ve olumsuz gelişmeleri önlemek amacı ile bu alanlarda planlama çalışmaları yapılacaktır. Günümüzde etkileşimin en üst düzeyde olması beklenen Boğaz ve çevresinde başlatılan planlama çalışmaları da bir yıl içerisinde tamamlanacaktır.

Birleşmiş Milletlerin kontrolü altındaki tampon bölgede yer alan 1974'den beri hava trafiğine kapatılmış olan Lefkoşa Uluslararası Havaalanı (L:U:H.A) herhangi politik karar değişimi sonucunda trafiğe yeniden açılmasından, Lefkoşa ve plan alanı içerisindeki sosyo-ekonomik yaşamın etkilenirceği ve bunun da tüm ülkeye yansıtacağı açıktır. Hava alanının trafiğe açılması durumu göz önünde bulundurularak L.U.H.A ile yerleşim bölgeleri arası etkin bir ulaşım sistemi kurulmuştur.

80'li yılların ikinci yarısında tamamlanan Girne-Lefkoşa yolu ile sahil şeridi ve çevresinin turizm, eğlence, dinlenme yerleri olarak Lefkoşa halkına hizmet sunan Girne bölgesi yolun dört şeride çıkarılması ile birlikte daha da etkin bir kimliğe burünecektir.

İmar planı alanı bölgenin merkezinde yer almaktadır. Ülkenin doğu – batı yönündeki trafik akımı kent içerisinden geçen ülkesel çevre yolu üzerinden sağlanmaktadır. Bu artere olan baskıyı hafifletmek ve dolayısı ile işlevine uygun bir hale getirmek amacı ile arterin kuzeyinde ve güneyinde bölgeler arası ulaşım sistemi kurulması öngörülmüştür. Bunun neticesinde hem plan alanı içerisindeki yerleşme birimleri arası hem de plan alanı dışındaki yerleşmelerle olan ulaşım daha etkin bir hale gelecektir.

Planlama alanının yazın ve uzak çevresi ile etkileşimlerinin en üst seviyeye yükselmesini sağlamak aynı zamanda plan alanı dışında kalan yerleşme birimlerine oluşacak olan baskıyı önlemek amacı ile günümüzde yapımına devam eden ülkesel çevre yollarının kapasitesinin artırılması ve bölgeler arası yeni yol bağlantıları öngörülmüş ayrıca bu alanlar öneri plan alanı olarak belirlenmiştir.

## 1.2 PLANIN GEÇMİŞİ

Lefkoşa ile ilgili planlama çalışmaları yaklaşık 30 yıl öncesine dayanır. 1969 yılında Rum Yönetimi Nottingham Üniversitesi'yle birlikte bir çalışma başlattı. Plan ilk defa o zaman gündeme geldi. O dönemde planda Lefkoşa Türk kesimi yer almadı. Türk Yönetimi altında 1972 yılında ayrı bir Şehircilik Birimi kuruldu ve 1972'den 1974'e kadar Lefkoşa'nın Türk bölgesi için, Lefkoşa, Hamitköy ve Gönyeli Bölgesi'ni kapsayan bir plan hazırlığı yapıldı. Bu plan çalışması 1974 Barış Harekatı öncesinde hemen hemen tamamlanma aşamasındaydı.

Barış harekatı sonrasında değişen duruma bağlı olarak çok önemli kararlar vermek gerekliliğe bağlı olarak yeni bölgelerle iskan olayının ön plana çıktığı için ve plan bir süre beklemeye alınmıştı. Savaş sonrasında alan büyüdü, bugünkü sınırlar oluştu. Lefkoşa'yla bağlantısı kopan Güzelyurt ve Mağusa bölgesi için bir yol kararı alındı. Bu önemli karara göre, yol geçtikten sonra büyük arazilere gereksinim olan kullanımlar, yani spor sitesi, fuar alanı ve sanayi merkezi bu yolun kuzeyine alındı, güneyi ise konut bölgesi olarak belirlendi. Bu şekilde savaş öncesi hazırlanan ancak geçerliliğini yitirerek, sadece bir tarihi belge olan Plan yerine 1974'ten itibaren yeni bir plan çalışması başlatıldı. Ancak daha sonra 1979 yılında kanalizasyon konusunun gündeme gelmesi ile Lefkoşa Rum ve Türk Belediye başkanları'nın konuyla ilgili yapılan toplantıda oluşan yakınlaşma sonucunda Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) öncülüğünde Lefkoşa'ya ortak bir imar planı gündeme geldi.

1979 yılında imzalanan protokolla, birbiri ile içiçe geçmiş yerleşme birimleri Lefkoşa, Gönyeli, Alayköy, Hamitköy, Haspolat ve Kanlıköyü kapsayan alanda, LEFKOŞA İMAR PLANI adı altında 1979 yılında Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı UNDP öncülüğünde Kıbrıs Türk ve Kıbrıs Rum toplumlarının ortak çalışması olarak "Lefkoşa ve yakın çevresinde yaşayanların mevcut ve gelecekteki yaşam alanları ile insan yerleşmelerinin geliştirilmesi" amacı ile planlama çalışmaları başlatıldı. Ortak planın ilk aşaması 1984 yılında ikinci aşaması da 1986 yılında tamamlanmıştır. Planlama çalışmaları uluslararası düzeyde uzmanlık katkıları ile ülkemiz uzmanlarından oluşan ekipler tarafından hazırlanmıştır. Plan Kıbrısın gelecekteki politik şekillenmesine cevap verebilecek senaryolara dayalı kentsel gelişme seçeneklerini içeren, sadece fiziki düzenlemeleri değil, yasal, örgütsel düzenleme öneri ve politikaları ile uygulama projeleri ve yatırım programları ile bir bütün oluşturmaktadır.

1984 yılında son şekliyle teslim edilen ve 1984-1986 yılları arasında Lefkoşa suriçi merkezi için proje çalışması yapılan ortak plan tamamlandığında yürürlüğe girmesini sağlayacak yetkileri ve mekanizmayı düzenleyecek bir yasa bulunmadığından yürürlüğe konulamamıştı ancak yasallaşmamış olmasına karşın önemli bazı projeler uygulamaya başlandı

Arabahmet Mahallesi, Merkez Projesi, Girne Caddesi düzenlemesi, uygulamaya geçilmekte olan Selmiye Meydanı Yayalandırma Projesi, Lefkoşa İmar Planı'nın parçalarıdır.

**Yaklaşık on yıllık bir çalışma ve uğraşın sonunda 55/89 sayılı İmar Yasası 1989 yılında yürürlüğe girdi. Aradan geçen beş yıllık sürede değişen**

**koşullar nedeniyle 1984 yılında tamamlanan İmar planının gözden geçirilme gereği doğdu. Gözden geçirme sürecinde, İmar Yasa'nın gereği halkın katılımı aşamasında ilgili belediyelerle yapılan görüşme ve tartışmalar sonucunda, çeşitli konularda birbiri ile farklılıklar içeren yaklaşımlar, görüşler, istek ve öneriler ortaya çıktı. Gönyeli Belediyesi'nin de, "Gönyeli'nin Lefkoşa İmar Planı çerçevesinde değerlendirilmemesini ve kendi topraklarını kapsayan alanda ayrı bir "Gönyeli İmar Planı hazırlanması" nı istediği gündeme geldi.**

İmar Planı çalışması 11 Kasım 1999 da yayınlanan Emirname ile yeni bir aşamaya gelmiştir. Emirname'nin yürürlüğe girmesinden sonra, yürürlüğe konmak üzere yeniden Planı gözden geçirme ve bu arada da halkın görüş ve önerileri öğrenilerek plan geliştirme çalışmaları bir yıla yakın bir süredir devam etmektedir

Katılım sürecinde ortaya çıkan tüm görüşlerin farklılıkları ve ortak yanları dikkate alınarak, gözden geçirme çalışmaları, bir yandan Planlama alanı içerisindeki iç içe geçmiş yerleşme birimlerinin ayrı kimliklerine saygılı, öte yandan da iç içe geçmiş yaşam alanlarının ortaklaşa kullanımından doğan birlikte düşünme zorunluluğu çerçevesinde ve tüm planlama alanına ilişkin genel gelişme stratejisi olan "gelişmelerin bütünleştirilmesi ve toparlanmasına" uygun olarak sürdürülmüştür.

## **1979 –1986 DÖNEMİ DÖKÜMANLARI RAPOR VE HARİTALAR**

- Mevcut Durum Tesbit Raporu, LİP, Kasım 1981
- Kent Koruması, Danışman Raporu, LİP, Ocak 1981
- Peyzaj Raporu, Danışman Raporu, LİP, Şubat 1982
- Planlama Stratejileri Ön (Hazırlık) Raporu, Vol.1, LİP, Eylül 1982
- Mevcut Durum Analizi, Vol. II/1, LİP, Eylül 1982
- Trafik ve Ulaşım Analizi, Vol. II/2, LİP, Eylül 1982
- Tasarı Raporu, LİP, Mayıs 1983
- Afet Bölgelerindeki Binaların İnşaatı, Bakım, Onarım ve güçlendirme. Nizam Yorumları, Vol. II, Danışman Raporu, LİP, Haziran 1984
- Özel Alan Projeleri Raporu, Vol I
- Trafik ve Ulaşım, Vol II
- Lefkoşa Suriçi: Sosyo-ekonomik yapı, Vol III
- Lefkoşa Suriçi: Koruma politikaları, Vol IV
- Lefkoşa Suriçi Eski (Tarihi) Binaları güçlendirme, Bakım-Onarım Yöntem ve İlkeleri. Kural ve Prensipleri, Vol V
- Peyzaj Raporu: Açık Alanların Sistemi, Vol VI
- İmar Kontrol Önlemleri, Vol VII
- Yatırım Programı, Vol VIII
- Lefkoşa Suriçi: Özel Projeleri, Vol IX
- Merkezi İş Alanları (Kuzey): Özel Projeler, Vol X
- Peyzaj Özel Projeleri, Vol XI



- Doğal Afet Öncesi Planlaması: Lefkoşa Deprem Hasar Görebilirlik Tahmin, Vol XII
- Doğal Afet Öncesi Planlaması: Deprem ve Afet Değerlendirmeleri, gözden geçirilmesi, Bilgi Yüklenmesi ve Haritalandırılması, Vol XIII
- Özel Alan Projesi Raporu: Ana Özet, Vol XIV

### Planlar

- Yapısal Planı
- Fiziksel Gelişme Planı (Ara Bölge hariç) ölçek 1/25,000
- Fiziksel Gelişme Planı (Ara Bölge dahil), ölçek 1/25,000
- Lefkoşa Sur İçi Fiziksel Gelişme Planı (Ara Bölge hariç), ölçek 1/2,500
- Lefkoşa Suriçi Gelişme Planı (Ara Bölge dahil), ölçek 1/2,500
- Bölgeleme Planı, V

## Planın Geçmişinde Çalışanlar

### 1979 – 1999 Ekim döneminde çalışanlar

#### İdari

- Mustafa Akıncı – Belediye Başkanı
- Burhan Yetkili – Belediye Başkanı
- Şemi Bora – Belediye Başkanı
- Ayer Kaşif – Müsteşar
- Ahmet Savaş Örek – Müdür

#### Plan Ekibi

- Mehmet Ali Çelik – Ekip Sorumlusu 1979 - 1993
- Gülşen Özen – Şehir Plancısı
- Ertan Öztekin – Şehir Plancısı 1993 – 1999 Ekim
- Naciye Doratlı – Şehir Plancısı
- Ali Öznur – Şehir Plancısı
- Fatih Rıfki - Mimar
- Gül Öztekin – Mimar
- Ali Şemi - Mimar
- Ahmet Yücel Bahçeci – Mimar
- Gürkan Kara – Mimar
- Mehmet Tecer – Mimar
- Hülya Davulcu – Mimar
- Sema Uzunoğlu – Mimar
- Kemal Tatar – Teknisyen
- Dudu Azizoğlu – Teknisyen
- İdris Yenen – Teknisyen
- Kadriye Kasap – Teknisyen
- Şenol Tuncay – Teknisyen
- Ahmet Özgün – Teknisyen
- Mustafa Sucuoğlu – Teknisyen
- Ümit Karagözlü – Teknisyen

- Tüjen Yiğitcan – Bilgisayar Operatörü (Yazım)

#### **Danışmanlar**

- Hasan Ali Bıçak – Ekonomist
- Rasih Keskiner – Mimar
- İlkay Feridun – Mimar Restorator
- Engin Ekici – İnşaat Mühendisi
- İsmail Karas – İnşaat Mühendisi
- Taner Derviş - Ekonmist

### **1.3 PLANIN AMACI VE YASAL DAYANAĞI**

#### **1.3.1 Amacı**

**BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI**, Lefkoşa, Gönyeli, Alayköy, Hamitköy, Haspolat ve Kanlıköyü kapsayan, yer yer birbiri içine geçmiş ve biribiri ile yakın etkileşim içindeki alanı da,

- a) İnsanların daha sağlıklı bir çevrede yaşayacağı ve ülke içinde etkin öneme ve kimliğe sahip bir başkent yaratmak,
- b) Verimli tarımsal toprakların yok olmasını önlemek,
- c) Kentin dağınık bir şekilde büyümesini sınırlayıp, kademeli merkezler birliğine dayalı gelişmeyi sağlamak,
- d) Ana kentsel yerleşim alanları içinde ve çevre yerleşimler arasında ulaşımın daha sağlıklı gerçekleşmesini sağlayacak, düzenlemeler getirmek,
- e) Tarihi ve kültürel değerlerin korunarak gelecek kuşaklara taşınmasını sağlamak,
- f) Kullanımların akılcıl bir şekilde dağılımını sağlamak,
- g) İç içe geçmiş yerleşim birimlerinin kendi özgün kimliklerini geliştirmek ve uyumlu birlikteliklerini sağlamak,
- h) Yaygın ve düzensiz gelişmeyi toparlamak ve sağlıklı hale getirmek amacı ile hazırlanmıştır.

#### **1.3.2 Planın Yasal Dayanağı**

Başkent Lefkoşa İmar Planı, yukarıda belirtilen amaçlarla, Anayasanın 22(2)'inci, 36'ıncı, 39'uncu ve 40'inci maddeleri uyarınca,

- a) Yurttaşların, dilediği yerde yerleşme özgürlüklerini kullanırken, kamu mallarını korumak, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi sağlamak ve sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğunu yerine getirmek;
- b) Mülkiyet hakkı kullanılırken, kent ve ülke planlamasının gereği olarak mal varlıklarının kamu yararı için geliştirilmesi ve yararlı kılınmasını sağlamak ve başkalarının haklarını korumak;
- c) Tarihi ve kültür değeri olan eser ve anıtlar ile doğa varlıklarını korumak için düzenleyici önlemler almak

- d) Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlamak

55/89 İmar Yasasının 7'inci maddesi uyarınca

- a) Lefkoşa, Gönyeli, Alayköy, Hamitköy, Haspolat, ve Kanlıköy yerleşme birimlerini içine alan alanın düzenli gelişmesini sağlamak,  
 b) Bu yerleşim birimleri içerisinde yaşayanlara sağlık, huzur, rahatlık, sosyal refah sağlayacak şekilde yaşanabilir bir çevre yaratmak,  
 c) Bunun için gelişmeleri denetlemek ve yönlendirmek,  
 d) Belirli amaç ve kullanımlar için bölgeler ayırmak,  
 e) Sosyal, kültürel, tarihi, mimari önemi ve özelliği olan yapı ve bölgeleri korumak,  
 f) Gelişmelerin aşama ve sınırlarını belirlemek,

Üzere, İmar Yasası uyarınca Planlama Makamı olan Şehir Planlama Dairesi tarafından kamu yararı için İmar Yasası'nın 7'inci maddesine dayanılarak hazırlanmış ve İmar Yasası'nın 14'üncü maddesi ile 15'inci maddesi uyarınca 23 Şubat 2001 tarihinde Birleşik Kurul tarafından onaylanmıştır. Bu İmar Planı Planlama Alanı içerisindeki yerleşme birimleri belediyelerinin, yalnızca kendi Belediye Meclisleri organları tarafından onaylanacak detaylı plan çalışmalarına ilgili şehirselleştirme konularına ve kentsel alt alanlara plan ve proje çalışmaları temel oluşturacaktır.

## 1.4 PLANLAMA GENEL İLKELERİ

### 1.4.1 Planlama İlkeleri

1. Yorum, karar, uygulama ve gözden geçirme, revizyon aşamalarında katılımcı olması,
2. Değişken koşullara göre, planlama alanının tümündeki sorunlar ile her bölge ve yerleşme biriminin kendi durumuna göre ilgili sorunlarına cevap verebilecek şekilde uyarlanabilecek **esnek bir plan** olması,
3. Politika, plan, program, proje ve para olmak üzere, planlama uygulama, gözden geçirmeye sürdürülebilir katılımcı olması her aşamada tesbit, konu ve sorun tanımı, ve güncelleştirmeye olanak veren **sürekli planlama sürecinin olması**,
4. Planın her yönden uygulanmasını sağlayacak detaylı planların uygulama projelerinin ve getirilecek önlemlere ilişkin **sonraki aşamalara ilişkin program ve eylem planlarının** hazırlanması

### 1.4.2 Planın İlkeleri

1. Planlama Alanı bütününde İmar Planının uygulanması ve genel stratejisi "**mevcut yapılaşmış alan içerisinde gelecekteki gelişmelerin bütünleştirilmesi ve toparlanması**"nın gerçekleştirilmesi ve gelişmelerin belirlenmiş **Öncelikli Gelişme Alanları**"

- içerisinde yer almasının sağlanması için, **ilgili kamu kurum ve kuruluşların ile görüş alış veriş içinde, danışma halinde olunması ve koordinasyonunun sağlanması,**
2. Plan, insanları, çalışma alanları, konutları, geçmişte ve halen etkili olan özel ve kamu faaliyetleri ile oluşan fiziki alt yapısının dağılımı ile birlikte **mevcut yerleşme birimlerinin,** birbirlerini tamamlayacak biçimde, **gelecekteki büyümesi** ile ilgilidir. Planlama alanındaki yaşam **çevrelerinin şekillenmesinde** çok önemli rol oynamayan **bireysel özel aktivitelerin,** gelecekte de, **kamu sektörünün sağlayacağı hizmetler ve çeşitli özendirici ve caydırıcı önlemlerle devam etmesi,**
  3. Gelişmelerin bütünleştirilmesi ve toparlanması stratejisinin en önemli yanı olarak, yaşam alanlarının gelecekteki gelişmesinin **İmar Gelişme Sınırlarının** dışına taşmasının önlenmesi ve **Öncelikli Gelişme Alanları** içerisinde toparlanmasının özendirilmesi.
  4. Başkent Lefkoşa'ya oluşturan kentsel bütünün gelişmesinde; **bölgesel, ülkesel denge ve kentin kuzey ve güneyi arasındaki ilişkilerin** ve Kıbrısın gelecekteki polititik geleceğinde **üstleneceği rolü** göz önünde bulundurması.
  5. Plan alanında, sağlıklı, işlevsel, yaşanabilir çevreler oluşturulabilmesi için, **gelişmesini tamamlamış, gelişmekte olan ve henüz oluşmamış bölgelerde uygulamadaki tutumun faklılaştırılması** ve **yapılaşması biçimlenmiş alanlarda** mülküyet deseninin, dönüştürülmesi, yeniden düzenlenmesi bunun gerçekleştirilebilmesini ve yeni gelişme alanlarının oluşturulabilmesini özendirmek amacı ile örgütsel ve parasal konularda yasal düzenlemelerin planlanması ve programlanması,
  6. Güvenli bir kent için, afete karşı, oluşmuş ve yapılaşmış alanlarda sağliıklaştırmaların özendirilmesi, henüz yapılaşmamış yeni gelişme alanlarında **Plan kararlarının uygulanmasında zemin nitelikleri ve taşıdıkları afet riskinin dikkate alınması ve riski en aza indirecek şekilde uygulanması,**
  7. Başkent Lefkoşa'yı oluşturan kentsel bütünün kimliğini tanımlayıcı parçası olarak çok önemli yeri tutan, **Lefkoşa Suriçi ile eski mahalle dokuları, eski köy yerleşmelerinin mevcut değerleri korunması, ve birbirleriyle ilişkileri ile özel rolleri belirlenmesi,**
  8. Surlar içi ve dışı yakın çevresinin, MİA (Merkezi İş Alanı) olarak işlerini geliştirerek sürdürmesi ve dış bölgelerde gelişecek bölgesel alt merkezlerle yürütülmesi hafifletilmesi,

## 1.5 PLANIN KAPSAMI VE HÜKÜMLERİ

### 1.5.1 Planın Kapsamı

Başkent İmar Planı, planlama alanının vizyonu, gelişme hedefleri, Planlama ve Uygulama İlkeleri, politika ve esaslarını içeren Karar Raporu ve 1'den **8'e-6'ya** kadar numaralandırılmış aşağıda belirtilen,

**Plan Paftaları, Mevcut duruma ilişkin verileri içeren Mevcut Durum Raporu ve Katılım Raporu ile beraber bir bütündür**

**1/50 000 ölçekli Kentin Yeri ve İlişkileri'ni gösteren 1 numaralı Harita**

**1/25 000 ölçekli Yönetmel Alanları' ı gösteren 2 numaralı Harita**

**1/25 000 ölçekli Yapısal Plan'ı gösteren 3 numaralı Harita**

**1/25 000 ölçekli Gelişme Planı'nı gösteren 4 numaralı Harita**

**1/25 000 ölçekli Öncelikli Alanlar'ı gösteren 5 numaralı Harita**

**1/25 000 ölçekli Yapı/Arsa Oran ve Yoğunluk, Kat Sayısı'nı gösteren 6 numaralı Harita**

**1/2 500 ölçekli Lefkoşa Sur içi Gelişme Planı ve Lefkoşa Sur içi Yapı/Arsa Oranı ve Kat Adedi'ni gösteren 7,8 numaralı Haritalar**

## **1.5.2 Plan Uygulama Hükümleri**

Başkent İmar Planı, Lefkoşa ve yakın çevresinin planlı gelişmesini sağlayacak bir ana rehberdir ve planlama alanı içinde tüm yerleşmeler ve alt bölgeler için yapılacak detaylı planları yönlendirecek ilkeler ve politikalar planıdır.

4 Numaralı 1/25.000 ölçekli Gelişme Planı Haritasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tesbiti ve uygulama yapılamaz. İşlevsel sınırlar ve detaylar alt ölçekli Harita ve planlarda belirlenecektir.

2000—2020 dönemini kapsamak üzere 20 yıllık bir süre için hazırlanan Plan, sürekli planlama ilkesi çerçevesinde, 55/89 İmar Yasasının 12.maddesi uyarınca, her beş yılda veya gerek duyulması durumunda, Yasanın 13.maddesi kuralları çerçevesinde, daha kısa sürede gözden geçirilerek, değişen koşullara göre güncelleştirilip değiştirilecektir.

Nisan 2001 tarihinde yürürlüğe giren ve 2001 – 2021 dönemini kapsamak üzere 20 yıllık bir süre için hazırlanan Plan, sürekli planlama ilkesi çerçevesinde, Şubat 2009 ve Haziran 2012 tarihlerinde olmak üzere iki kez 55/89 İmar Yasasının 12.maddesi uyarınca, bir kez de Kasım 2005 tarihinde Yasanın 13.maddesi kuralları çerçevesinde değişen koşullara göre güncelleştirilip değiştirilmiştir.

20 yıllık sürenin dolmuş olması nedeni ile Yasanın 12'inci maddesi altında hazırlanan bu değişiklik 2021-2041 yılları arasında kapsayacak şekilde 20 yıllık bir süre için hazırlanmıştır. Yukarıdaki paragraflarda da yer aldığı üzere sürekli planlama ilkesi çerçevesinde, 55/89 İmar Yasasının 12.maddesi uyarınca, her beş yılda veya gerek duyulması

durumunda, Yasanın 13.maddesi kuralları çerçevesinde, daha kısa sürede gözden geçirilerek, değişen koşullara göre güncelleştirilip değiştirilecektir.

Gelişme Planı esasları çerçevesinde, "İmar Planı Alanı içerisindeki farklı alanlar ve konularda, planın genel politika ve önerileri daha ileriye götürerek geliştirmek için, Öncelikli Alan Planları hazırlanmak üzere, öncelikli alanlar ile İmar Yasası'nın 10 uncu maddesi uyarınca Çevre Planları hazırlanmak üzere sektörel konular belirlenmiştir.

Planlama sürecinin, bu İmar Planı yürürlüğe girdikten sonraki aşamasında öncelik sırasına göre belirlenecek program çerçevesinde hazırlanacak olan bu planlara konu alanlar ve konular, 5 numaralı 1/25,000 ölçekli Öncelik Alan haritalarında gösterilmekte ve bu Raporun Yapısal Plan ve Gelişme Planı bölümünde belirtilmektedir

Bu Plan, plan alanındaki yerleşim birimlerinin altyapı ve diğer hizmetlerle ilgili teknik planların hazırlanmasında da esastır ve İmar Yasasının 13.madde (4).fıkrasına göre ancak bu planlar hiçbir zaman imar planının esas kararlarını değiştirecek veya etkileyecek şekilde hazırlanmazlar.

4 Numaralı 1/25.000 ölçekli Gelişme Planı Haritasında gösterilmiş olsun ya da olmasın Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarında gösterilen kamu yararı içeren toplumsal hizmet, kamusal hizmet ve altyapı alanlarına ilgili Kurumlar tarafından belirlenecek yeni bir gereksinim ortaya çıkması veya büyüme imkanı ve benzeri nedenlerle yer değişikliğine veya daha küçük parselde gerek duyulduğu durumlarda bu Planın amaç ve politikalarına uygun olması, Belediyelerden ve Lefkoşa Kaymakamlığından uygunluk görüşü alınması koşulları ile Plan değişikliğine gerek kalmaksızın değişiklikler yapılabilir. Değişiklik yapılması durumunda mevcut parselde kamusal amaçlı olmak kaydı ile sadece yeşil alan, eğitim, sağlık, sosyal hizmet gibi toplumsal hizmet kullanımları yer alabilecektir. Hangi kullanımın yer alacağına Planlama Makamı ilgili Belediye ve Kaymakamlık ile birlikte Planın amaç ve stratejilerine ve parselin yer aldığı konuma bağlı olarak karar verecektir.

Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten sonra imar gelişme sınırı içerisinde yer alan kamuya ait olan parsellerle, hali araziler (Ulusal Güvenlik maksatları için kullanılan alanların boşaltılması durumunda buradaki kamuya ait parseller ve hali araziler dahil) sadece kamuya ait eğitim, sağlık, sosyal hizmet gibi toplumsal hizmet kullanımları, kültürel ve spor dinlenme kullanımları, düşük ve orta gelir grubuna yönelik yapılacak olan sosyal konut, kamusal hizmet ve altyapı ihtiyacını karşılamak amacı ile kullanılabilir. Başka bir amaca tahsis edilemez.

Yukarıdaki paragrafta belirtilen kullanım türlerinin hangisi olacağı 1/25000 ölçekli Gelişme Planı Haritasında ve Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarında gösterilmektedir. Söz konusu kullanım türlerinin gösterilmediği durumlarda Planlama Makamı ilgili Belediyeler ve Lefkoşa Kaymakamlığı ile birlikte Planın amaç ve

stratejilerine ve mülkün yer aldığı konuma uygun olarak ihtiyaçlar doğrultusunda kullanım türünü belirleyecektir.

Planda gösterilen orman alanı, sit alanı ve benzeri alanlar kapsamı dışında olduğu ilgili Kurumlarca tespit edilmiş olan alanlarda dere yatağı, sulak alan, eski eser alanı ve benzeri korunması gereken alanlar olmadığı durumlarda komşu bölge kuralları uygulanacaktır.

Planda gösterilen park alanları, eğitim alanları, kamu kullanım alanları, sosyal hizmet kurumu, hastane alanı ve benzeri kamu yararına olan alanların mülkiyeti kamu ve/veya hali arazi ve/veya belediyeye ait olup özel mülke ait olanlar sevhen gösterilmiştir. Bu parsellerde de yukarıdaki paragrafta belirtildiği üzere parselin niteliğine bağlı olarak korunması gereken alanlar olmadığı durumlarda komşu bölge kuralları uygulanacaktır. Ancak dört bir tarafı veya büyük bir çoğunluğu kamu mülkü ve/veya hali arazi ve/veya belediye mülkü ile çevrili olan özel mülkler buna tabii olmayıp bu gibi parseller istimlak edilerek Planda gösterilen kullanım amacına uygun olarak kullanılacaktır.

Planda gösterilen üniversite alanlarının sınırlarında da sevhen hata yapılmış ise özel mülke ait olan parsellerde komşu bölge kuralları geçerli olacaktır.

%15 ve üzeri eğimli parsellerde ve/veya dere hudutlarında ve/veya taşkın riski olan bölgelerde planlama onayı aşamasında Belediyelerin görüş ve önerileri alınacaktır.

### 1.5.2.1 Planın Esas kararları

- a) Bölüm 4.0'da belirtilen Stratejileri,
  - b) Bölüm 5.0'da tanımlanan işlevsel yapı ve bu yapıya ulaşabilmek için öngörülen politikalar,
  - c) Gelişme Planında tanımlanan ve gösterilen genel arazi kullanım dağılımı,
  - d) Merkezlerin hiyerarşik dağılımını sağlamaya yönelik politikalar ve kararlar
  - e) 6.13 belirtilen nüfus yoğunluğu, konut yoğunluğu dağılımı,
  - f) Ana ulaşım ağı ile ilgili kararlar,
  - g) Surlar içinin korunması, belirlenmiş doku bütünlüğü olan alanların doku bütünlüğüne uygun yapılaşmanın sağlanmasına ilişkin genel politika ve kararlar,
  - h) Afet risklerine karşı alınması gereken önlemlere ilişkin kararlar,
  - i) Yeşil alanlar ile ilgili kararlar
  - j) Sürekli katılımcı ve paylaşımcı bir uygulamanın gerçekleştirilmesi ile ilgili genel politika ve kararlar
- Planın değiştirilemez esas kararlarıdır

### 1.5.2.2 Detaylı Planlama Çalışmaları Yapılacak Alanlarda Bu Planlar Yürürlüğe Girinceye Kadar Gececek Süredeki Uygulama Esasları

Plan dönemi içerisinde sonraki aşamalarda, hazırlanacak programlar çerçevesinde detaylı planlama çalışmaları yapılacak ülkesel faaliyet koridoru, trafik erişimi denetimi politikası uygulanacak kentsel faaliyet koridorlarında ve alanlarda bu planlar yapılıncaya kadar geçecek sürede gelecek gelişme talepleri, parsellerin birleştirilmiş büyüklüğüne, hisseleme oranına, yatırım büyüklüğüne, tasarlanan gelişmenin konumuna, bu alanla ilgili planda öngörülen politika ve kararlara, planın stratejisi, ilkeleri hedeflerine bağlı olarak değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır. Bu gibi durumlarda planlama onayı tüzüğünün 23. ve 24.maddesi uyarınca hazırlanacak Etki Değerlendirme Raporuna ve kentsel tasarım ölçeğinde hazırlanacak projeler çerçevesinde belirlenecek kentsel tasarım ilkelerine göre uygulama yapılabilecektir.

### 1.5.2.3 Planda Belirtilen Kuralların Uygulanmasında Afetle İlgili Uygulanması Gereken Esaslar

Bu planın 6.0 Bölümünde belirtilen politika ve kuralların, 7.0 bölümünde belirtilen afet risklerini hafifletmeye yönelik önlemler dikkate alınarak uygulanması esastır.



#### 1.5.2.4 Bu Plan Amaçları Bakımından Planlama Onayı Tüzüğü Uyarınca B Olarak Sınıflanacak Gelişmelerle ilgili Uyulacak Esaslar

Bu plan amaç bakımından, bu Raporun 6.13 bölümünde belirtildiği gibi, parsel birleştirilerek gerçekleştirilecek gelişmeler, Merkezi İş Alanındaki kentsel tasarım gerektiren gelişmeler, yüksek bina politikası esaslarının uygulanacağı gelişmeler, ülkesel faaliyet koridoru üzerindeki gelişmeler, erişimi sınırlı yollar üzerindeki konut dışı kullanım amaçlı gelişmeler, toplu konut gelişmeleri gelişme sınırları dışındaki her türlü gelişme, koruma alanlarındaki kapsamlı gelişmeler, doku bütünlüğü olan alanlardaki kapsamlı gelişmeler ve Planlama Onayı Tüzüğü'nün 8(1)(b) maddesinde tanımlanan özelliklere sahip, karmaşık, gerçekleştirileceği alanın çevresini, bölgesini, etkileyen, birden fazla tarafı ilgilendiren, çok taraflı müzakere gerektiren benzeri gelişmeler, Planlama Onayı Tüzüğü gereği B olarak sınıflanır.

Bu tür gelişmelerin planlama onayı tüzüğü'nün 14(2) maddesi uyarınca, görüşüne ihtiyaç duyulacak tüm taraflar ile ilgili belediye ve Planlama Makamının bu Raporun 8.3 bölümünde belirtilen mekanizma çerçevesinde gerçekleştirecekleri danışma ve tartışma ve müzakere toplantılarında geliştirilecek görüşler ve öneriler ışığında, planda öngörülen politika ve kararlara, planın stratejisi, ilkeleri hedeflerine bağlı olarak değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

#### 1.5.2.5 Tanımlar

Bu plan amaçları bakımından rapor ve ilgili haritalarda başka türlü ifade edilmedikçe;

**“Alt merkez”**, 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ile 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen, bu raporun bölüm 5.0 deki Gelişme Planı 5.7.2 kısmında ve 6.11 kısmında politikaları tanımlanan alanları anlatır.

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

**“Alışveriş Merkezi (AVM)”**, Tüketicilere rahatlık ve kolaylık sağlamak amacıyla pek çok mağazanın ve pek çok ticari malın bir arada bulunduğu perakende satış kompleksidir.”

**“Ana ulaşım ağı”**, 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ile 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen ve raporun 6.4 ulaşım kısmında tanımlanan ulaşım sistemini anlatır.

RG Ek:III  
Sayı:120  
AE:40  
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III  
Sayı:207  
AE:704  
Tarih:29.11.2005

RG Ek:III  
Sayı:152  
AE:154  
Tarih:  
18.02.2009

RG Ek:III  
Sayı:103  
AE:323  
Tarih:  
04.0262012

**“Arazi kullanımı”**, Parselin, konut, turizm, ticaret, büro, sanayi, toplumsal hizmet, kamu kullanımı, eğlence ve benzeri amaçlarla kullanım biçimini anlatır.

**“Arazi”**, bu Plan amaçları bakımından alt yapısı bulunmayan ve/veya bu planın kurallarına uygun olarak birden fazla arsaya bölünebilecek parselleri anlatır.

**“Arsa”**, su, elektrik, yol kanalizasyon ve benzeri her türlü alt yapısı mevcut, içine inşaat yapmaya uygun parselleri anlatır.

**“Bina”**, [Esas Yasasının 2. maddesindeki tanım olan](#) taş, beton, çamur, demir, kereste, [konteyner](#) veya başka malzemelerden yapılmış herhangi bir yapıyı veya böyle bir yapının bir kısmını anlatır. [Herhangi bir parselin duvar, çevre teli, vb malzeme ile etrafının çevrilmesi de bu kapsamda değerlendirilir.](#)

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

**“Bodrum”**, bu plan amaçları bakımından binanın zemin katı altında kalan konut kullanımı amaçlı gelişmelerde konuta yardımcı otopark, sığınak, depo, kiler, çamaşırılık, kömürlük, kalorifer odası, sauna ve benzeri, konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerde ise ana binanın gereksinimleri uyarınca konut kullanımı amaçlı gelişmelerdeki bodrum kullanımlarına ek olarak mutfak , diskotek, hizmet alanları ve benzeri diğer amaçlarla kullanılabilen alanları anlatır. Bodrumlar, 5 numaralı Gelişme Planı haritasında “Eğlence Yerleri Bölgesi” olarak isimlendirilen alan, Tarımsal Gelişme alanı, Tarihi Surlarıçi, Eski köyiçleri ve doku bütünlüğü olan alanlar hariç cephe aldıkları yollardan asgari 1.20 metre çekiliş yapmak koşulu ile parselin geriye kalan kısmına yapılabilir. 5 numaralı Gelişme Planı haritasında “Eğlence Yerleri Bölgesi” olarak isimlendirilen alanda ve Tarımsal Gelişme alanında, yapılacak bodrumlar giriş çıkış rampaları hariç parsel alanının %10’una kadar olacak şekilde yapılabilir. Tarihi Surlarıçi, Eski köyiçleri ve doku bütünlüğü olan alanlarda yapılacak olan bodrumlar bölgenin karakter ve dokusuna uygun olarak planlama onayı aşamasında belirlenecektir.

**“Boş Parsel”**, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından içerisinde herhangi bir bina ve/veya inşaat bulunmayan arsa ve araziye anlatır.

**“Bölme”**, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından, tarımsal gelişme ve/veya herhangi bir arazinin ve/veya bu Plan’ın yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki herhangi bir başka yasa ve/veya tüzük ve/veya bildiri 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, Esas Yasada belirtilen tarımsal gelişme dışındaki, gelişme tanımına girmeyen, yapısında yapısal değişikliğe neden olmayan yapı dışı nedenlere bağlı işlemi anlatır.

**“Büyük ölçekli turistik konaklama tesisi”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yatak sayısı 200 ve üzerinde olan konaklama tesislerini anlatır.**

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

**“Çevre Etki Değerlendirme”**, Çevre Yasası'nın 2'inci maddesindeki tanımı anlatır.

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

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

**“Çevre Yerleşimler”**, Kentsel Ana Yerleşim alanı dışındaki yerleşim birimleri Alayköy, Haspolat ve Kanlıköyü anlatır

**“Çok maksatlı mağazalar”**, Gıda, ev eşyası, giyim ve ayakkabı, diğer gıda dışı ürünler ve benzeri diğer perakente ticaret türünde olan ve/veya perakente ticaret türündeki kullanımlara ek olarak sinema, tiyatro, restaurant, cafe gibi eğlence dinlenme kullanımlarını ve/veya ofis kullanımlarını içeren birden fazla ürünün ve/veya hizmetin aynı binada farklı mekan ve/veya katlarda satışının yapıldığı mağazaları anlatır.

**“Dere”**, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, Kamu Derelerinin Korunması Yasası uyarınca kamu deresi olarak ilan edilen ve Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın 1/25000 ölçekli Gelişme Planı haritasında ve/veya tapu haritalarında gösterilen dere veya bir derenin herhangi bir kısmını anlatır.

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

**“Diğer gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler”**, kitapçı, kırtasiye, eczane, fotoğrafçı, kuyumcu, deri ve spor malzemesi satış yeri, çiçekçi ve benzerlerini anlatır.

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

**“Doğal zemin”**, bu Plan amaçları bakımından herhangi bir arsa veya arazinin, herhangi bir kazı yapılmamış ve/veya doldurulmamış durumunu anlatır

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

**“Eğlence”**, bu plan 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.

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

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

**“Esas Yasa”**, 55/89 İmar Yasası'nı anlatır.

**“Eski Eser”**, Eski Eserler Yasası'nın 8'inci maddesinde tanımlanan, saptanmış ve/veya listelenmiş olup olmadığına bakılmaksızın, tarih öncesinden günümüze kadar gelen süreçte üretilmiş olup ilgili buldukları dönemin tarihi, sosyal, kültürel, teknik, mimari, sanatsal, ekonomik ve bilimsel düzey ve özelliklerini yansıtan yerüstündeki, yeraltındaki ve su altındaki her türlü taşınır ve taşınmaz tarih ve kültür varlıklarını ve/veya Eski Eserler Yasası metni içinde geçen kültür varlığı ifadesini anlatır.

**“Etki Değerlendirme Raporu”**, Planlama Onayı Tüzüğü'nün 23 maddesinde belirtilen Raporu anlatır.

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

**“Faaliyet Koridoru”**, 3 numaralı Yapısal Plan Haritası İle 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen, bu raporun bölüm 5.0 deki Gelişme Planı 5.7.2 kısmında ve 6.11 kısmında tanımlanan alanları anlatır

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

**“Geleneksel Atelyeler”**, sandelyeci tenekeci, yorgancı ve benzeri el emeği yoğun geleneksel türdeki atelyeleri anlatır.

~~**“Geleneksel Yurt”**, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, ortak bir mekan etrafında yan yana dizilmiş sadece yatak ve çalışma alanından oluşan odalarına, yurt yönetim bölümüne, her katta banyo, tuvalet ve benzeri ortak kullanım alanlarına, oturma ve benzeri ortak eğlence dinlenme ve sosyal kullanım alanlarına, mutfak, çamaşır odası, depo, yemekhane, çalışma salonu, revir ve benzeri ortak kullanım ve servis alanlarına sahip, öğrenciler için, yaşamak, oturmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan yurt türünü anlatır.~~

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

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

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

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

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

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

**“İmar Gelişme Sınırı”**, Bu Planın 5 numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen ve Esas Yasanın 11.maddesinin (2)'inci fıkrası uyarınca, sınırlayan çizgiyi anlatır.

**“İmar Planı Sınırı”**, harita 2'de gösterilen ve hazırlanmakta olan İmar Planının kapsadığı alanı oluşturan Lefkoşa Türk Belediyesi, Gönyeli Belediyesi ve Alayköy Belediyesi ile Hamitköy Muhtarlığı, Haspolat Muhtarlığı ve Kanlıköy Muhtarlığının yönetim alanlarının tümünü içeren

alanı, Esas Yasanın 11.maddesinin (1)'inci fıkrası uyarınca, sınırlayan çizgiyi anlatır.

**“İnşaat faaliyeti”**, Esas Yasanın 2.maddesinde belirtilen tanımı 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. Ancak bu plan amaçları bakımından 6.13.4.5 maddesinde belirtildiği şekilde hesaplanan oranı da kapsar.

**“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. Ancak bu plan amaçları bakımından 6.13.4.5 maddesinde belirtildiği şekilde hesaplanan oranı da kapsar. Sıfır kodu üzerinde kalan ve 1.20 metreden yüksek her türlü kullanım alanı ve parsel alanının %5'ini aşan boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan üstü açık alanlar inşaat toplam alanı oranı ve inşaat toplam alanı içinde 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, otopar alanları, itfaiye, postahane, polis, askeri kuruluşlar, salhane, mezarlık elektrik santrali, telefon santrali, 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.

**“Kamusal Hizmet”**, kamu kullanımını anlatır.

**“Karışık Kullanım Alanları”**, konut kullanımı ile birlikte konut dışı kullanımın yer alabileceği, 4 numaralı Gelişme Planı haritasında gösterilen alanları anlatır.

**“Kat eklemesi”**, bu plan 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.

**“Kazı ve Dolgu”**, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından herhangi bir amaç için, taşınmaz malın üzerinde ve/veya altında yapısal değişikliğe yol açacak ve/veya üzerindeki doğal kaynağı ve/veya ekolojik dengeyi bozacak ve/veya zarar verecek şekilde kazma ve/veya doldurma ve/veya toprak ve/veya kum ve/veya çakıl ve/veya taş almayı ve/veya çıkarmayı anlatır.

**“Kentsel Ana Yerleşme”**, Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy’ün oluşturduğu, birleşerek içiçe geçmiş, yerleşim alanını anlatır.

**“Kentsel Koruma alanı”**, Esas Yasanın 31.madde-sinde tanımlanan, 3 numaralı Yapısal Plan Haritasında gösterilen ve bu Raporun 5.0’deki Gelişme Planı bölümünün 5.8 kısmında belirtilen alanları anlatır.

**“Kirli Atelyeler”**, ölçeği ne olursa olsun ses, titreşim, koku, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz ve görsel kirlilik etkileri olan atelyeleri anlatır.

**“Kirli sanayi”**, bu Raporun 5.0 deki Gelişme Planı bölümünün 5.5.1.2 paragrafında ve 6.5 kısmında tanımlanan sanayi türlerini anlatır.

**“Komşuluk birimi”**, bu Raporun 5.0 deki Gelişme Planı bölümünün 5.4.3.1 paragrafında anlatılan alanları anlatır.

**“Konut alanları”**, konut binalarının biraraya gelmesi ile oluşan ve 3 numaralı Yapısal Plan haritası ve 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen, bu raporun 5.0 bölümündeki Gelişme Planının 5.4 kısmı ile 6.3 kısmında anlatılan yerleşim alanlarını 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”**, devamlı yaşamak, oturmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları anlatır.

**“Konut yoğunluğu”**, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından trafo, yollar, otopark vb altyapı ve/veya yeşil alan ve/veya okul, hastane ve benzeri toplumsal hizmet kullanımları kamuya devredildikten sonra kalan parsel alanı üzerine düşen konut sayısını yani net konut yoğunluğunu anlatır. Bir başka deyişle nihayi tasvip almış arsalar üzerine düşen konut sayısını anlatır.

**“Kullanım değişikliği”**, bu plan 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 plan 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 İmalat ve Tamir Atölye/Atelye”**, Bu Plan kapsamı bakımından küçük imalat, tamir veya el sanatlarının

yapıldığı küçük işletmeleri ifade eder. Bu işletmeler; küçük ölçekli ve aynı zamanda bulunduğu çevreyi rahatsız etmeyecek, kirlilik yaratmayacak (ses, titreşim, çöp, buhar, duman, kurum, toz, iri taneli toz ve görsel kirlilik etkileri olmayan) ve kalitesini düşürmeyecek aktivitelerdir. Tatlı imalathaneleri, bisiklet, elektronik, ayakkabı tamiri, kuyumcu, el işi endüstrileri, v.b. türdeki kullanımlar küçük atölyeler tanımına girer.

“Küçük imalat ve tamir atelyeleri”, tatlı, ekmek, ve benzeri imalathaneler ile bisiklet, televizyon, ayakkabı ve benzeri türdeki tamir atelyeleri olup çevresini ve çevresindeki kullanımları rahatsız etmeyen küçük işletmelerdir.

**“Küçük ölçekli sanayi kuruluşları, toptan ticaret ve depolama”**, 300 metreküp hacmi geçmeyen ve bulunduğu çevreyi rahatsız etmeyen kirlilik yaratabilen küçük işletmelerdir.

“Küçük ölçekli turistik konaklama tesisi”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yatak sayısı 40 ve altında olan konaklama tesislerini anlatır.

**“Küçük ölçekli yerel sanayi”**, 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ve 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen ve Raporun 5.0 bölümündeki Gelişme Planının 5.5.1.3 paragrafında anlatılan ve 6.5 kısmında politikaları tanımlanan alanları anlatır.

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

“Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı”, 55/89 İmar Yasası'nın 9'uncu maddesi ve Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın 4.2.3. maddesi uyarınca hazırlanan ilk Öncelikli Alan Planıdır. Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırı, Lefkoşa'nın idari, ekonomik ve kültürel merkezlerini içine alacak şekilde Sur içinin (Arap Ahmet, Mahmut Paşa, İbrahim Paşa, İplik Pazarı, Abdi Çavuş, Akkavuk, Ayyıldız, Selimiye, Haydarpaşa, Yenicami, Karamanzade, Kafesli mahalleleri) tamamını, Köşklüçiftlik, Çağlayan, Yenişehir, Kumsal ve Ortaköy, Kızılbaz ve Küçük Kaymaklı mahallelerinin bir kısmını kapsar (bkz Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı Planlama Alanı Sınır Haritası). Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırları içerisinde yer alan parsellerde, söz konusu planın vizyon, hedef, stratejik politikaları ve yapılaşma kural koşulları geçerlidir.

“Merkezi İş Alanı” 55/89 İmar Yasası'nın 9'uncu maddesi uyarınca ve Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın 4.2.3. maddesi uyarınca hazırlanan Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırı içerisinde yer alan ve yoğunlaştırılmış bir



ekonomi, idari ve toplumsal merkez oluşturulabilmesi için farklı gelişme bölgelerinden oluşan bir alandır. “Merkezi İş Alanı”, 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ile 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen, bu Raporun bölüm 5.0’deki Gelişme Planı 5.7.1 kısmında ve 6.11 kısmında anlatılan alanları anlatır.

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

**“Mühendislik faaliyeti”,** Esas Yasanın 2.maddesine belirtilen tanımı anlatır.

**“Nihayi Tasvip Belgesi”,** Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası’nın 10’uncu maddesinin (2)’inci fıkrasında belirtilen “Onay Belgesini” anlatır.

“Nüfus yoğunluğu”, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından trafo, yollar, otopark vb altyapı ve/veya yeşil alan ve/veya okul, hastane ve benzeri toplumsal hizmet kullanımları kamuya devredildikten sonra kalan parsel alanı üzerine düşen kişi sayısını yani net nüfus yoğunluğunu anlatır. Bir başka deyişle nihayi tasvip almış arsalar üzerine düşen kişi sayısını anlatır.

**“Ofis (büro) Kullanımı”** Başka herhangi bir yasadaki ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu Plan amaçları bakımından, herhangi bir binanın hizmet üretmek sunmak ve/veya satmak amacı ile kullanılmasını anlatır.

Belli bir ücret karşılığında, mimarlık, mühendislik, avukatlık ve benzeri mesleki hizmet üretmek, sunmak, bankacılık ve/veya benzeri parasal işler ve işlemler yürütmek, sigorta acentesi, amacıyla kullanılan binalar büro olarak kabul edilir. Merkez ve yerel yönetime ait, resmi işlerin yürütüldüğü merkezi ve yerel yönetim binaları, sivil toplum örgütleri ve siyasi partiler bu tanım kapsamında değerlendirilir.

~~“Ofis kullanımı”, başka herhangi bir yasadaki ve/veya Tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu plan amaçları bakımından, herhangi bir binanın hizmet üretmek, sunmak ve/veya satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Belli bir ücret karşılığında, mimarlık, mühendislik, avukatlık ve benzeri mesleki hizmet üretmek, sunmak, bankacılık ve/veya benzeri parasal işler ve işlemler yürütmek, sigorta acentesi, amacıyla kullanılan binalar, yataksız muayeneler ve/veya bu amaçlarla yapılan binalar, ofis olarak kabul edilir. Merkez ve yerel yönetime ait, resmi işlerin yürütüldüğü merkezi ve yerel yönetim binaları,~~

~~veya bu amaçla yapılan binalar da bu tanım kapsamında değerlendirilir.~~

“Orta ölçekli turistik konaklama tesisi”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yatak sayısı 41 ile 199 arasında olan konaklama tesislerini anlatır.

“**Otogaleri**”, Bu Plan amaçları bakımından, gümrüğü ödenmiş ve/veya ödenmemiş olan motorlu taşıtların açık alanda sergilendiği, alım ve satımının yapıldığı işyerini anlatır.

“**Otopark**”, Yürürlükteki diğer başka yasa veya tüzükteki kurallara bakılmaksızın, bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından bir binayı ve/veya alanı, çeşitli amaçlar için kullanan gerçek ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için ilgili binanın içinde ve/veya oturduğu parselde, açık ve/veya kapalı, bodrumda ve/veya diğer katlarda düzenlenen alanları anlatır.

“Oto Sanayi”, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından araç satış, bakım, kaporta, boya, tamir, yedek parça satış, servis ticaret, yıkama ve benzeri araç ile ilgili tüm hizmetlerdir.

~~“**Öğrenci Sitesi**”, Bu Plan amaç ve kapsamı bakımından, oturma, çalışma, yatak mekanları ile mutfak, banyo, tuvalet ve benzeri kullanım alanları ile kendine yeterli konut birimlerinden ve/veya konut dairelerinden oluşan ve yönetim bölümü, revir, depo, eğlence dinlenme alanları ve benzeri ortak kullanım veya servis alanlarını içeren bina veya bina gruplarından oluşan yurt türlerini anlatır.~~

“**Özel Eğitim**”, Körler, sağır ve benzeri özürsüzler için eğitim verilen yerleri anlatır.

“**Öncelikli alan planı**”, Esas Yasa'nın 8.maddesinde belirtilen alanları anlatır.

“**Öncelikli alan**”, Esas Yasanın 8. ve 9. maddesinde belirtilen alanları anlatır.

“**Öncelikli gelişme alanı**”, 3 numaralı Yapısal Plan Haritası ve 4 numaralı Gelişme Planı Haritasında gösterilen ve Raporun 4.0 bölümünde belirtilen alanları anlatır.

“**Parsel**”, tapu haritalarında gösterilen ve taşınmaz mal olan arsa ve arazileri anlatır.

“Perakende Ticaret”, Gıda türü ürünlerin satıldığı dükkanlar, Sigara, gazete bayi, off licence dükkanları, Gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler ve Ev eşyası satılan mağazaları kapsar.

“**Planlama makamı**”, Esas Yasa'nın 2.maddesinde belirtilen makamı anlatır.

**“Planlama onayı”**, Esas Yasanın 2.maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

**“Prestij binaları”** , Bu Plan amaç ve kapsamı bakımından, kendi içinde bir bütün olan, birden fazla işletmeyi barındırmayan bir marka veya işletmenin simgesi olan binaları ifade eder.

**“Reklam”**, Reklamların Teşhiri (Denetimi) Yasası'nın 2.maddesinde belirtilen tanımı anlatır ve binaların dış kısımları dahil olmak üzere, herhangi bir taşınmaz malın, herhangi bir reklamın sergilenmesi için kullanılmasını kapsar.

**“Restorasyon”**, Eski Eserler Yasası'nın 8'inci 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.

**“Servis Ticaret”**, Otoelektrik, lastik tamir, oto döşeme, eksoz tamir, motosiklet tamir ve benzeri kullanımlardır.

**“Sende katı”**, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, sadece konut dışı kullanımlarda yer alabilen zemin kata yardımcı ve zemin kata bağımlı alan olarak kullanılan alanları anlatır.

**“Sıfır Kodu”** Bu Plan kapsamında doğal zeminin her noktası “sıfır kodu” olarak kabul edilir. Ancak çukur arsa ve araziler bu kuralın dışında olup bu tür parsellerin sıfır kodu, yakın çevresinde yer alan bina ve/veya parsellerin gelişmesine göre Planlama Onayı aşamasında belirlenir. Çukur parseller, cephe aldıkları yol ve/veya yollardan daha düşük kotta olan parselleri 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. Ancak çukur arsa ve araziler bu kuralın dışında olup bu tür parsellerin sıfır kodu, yakın çevresinde yer alan bina ve/veya parsellerin gelişmesine göre Planlama Onayı aşamasında belirlenir. Çukur parseller, cephe aldıkları yol ve/veya yollardan daha düşük kotta olan parselleri anlatır.~~

**“Site”**, Fasıllık 224 madde 6 değişiklik yarasındaki (Sitelere Yasası) tanımı anlatır.

**“Spor-Dinlenme Kullanımı”**, Eğlence-Dinlenme kullanım türlerinden olup park ve bahçeler, stadyum, açık spor

alanı, kapalı spor alanı, yarış alanı, piknik alanı, kamp alanı ve benzeri kullanımları kapsar.”

“**Sosyal Donatı**”, Plan Raporunun 6.8, 6.9 ve 6.10 Bölümünde politika ve kuralları belirlenmiş olan kullanımlarını kapsar.

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

“Sosyal Hizmet kurumları”, Gençlik merkezleri, yaşlılar evi, kreş, öksüzler yurdu v.b. kullanımlar.

“Suit Yurt”, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından yatma, çalışma ve tuvalet, banyo gibi kullanım alanları bulunan odalar ile, bu odaların kullanacağı, mutfak, çamaşır odası, depo, yemekhane, çalışma salonu, revir ve benzeri ortak kullanım ve servis alanlarına, yurt yönetim bölümüne, oturma salonuna ve benzeri ortak sosyal ve eğlence dinlence alanlarına sahip, öğrenciler için yaşamak, oturma amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan yurt türünü 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'nci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

“**Tarım**”, Esas Yasanın 2.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 tüzükteki tanıma bakılmaksızın bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, binanın, alım satım yapmak, hizmet üretmek, sunmak, satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Ticaret 8 alt başlığa ayrılmıştır; 1) Perakende Ticaret 2) Hizmet ticaret 3) Servis ticaret 4) Benzinci 5) Mağaza/Süpermarket 6) Pazar yeri 7) Araç galerisi ve showroom 8) Boş dükkan

“Ticaret kullanımı”, başka herhangi bir Yasadaki ve Tüzükteki tanıma bakılmaksızın bu Plan kuralları bakımından, binanın, alım, satım yapmak, hizmet üretmek, sunmak, satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Gıda, gazete bayi, giyim ve ayakkabı, ev eşyası, diğer gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler, süpermarketler, hizmet ticareti, benzinci ticaret olarak kabul

edilir. Boş dükkanlar, ticaret kullanımı amacı ile yapılmış bina olarak kabul edilir.

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

~~“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.~~

**“Turizm kullanımı”,** Esas Yasa'nın 2.maddesinde belirtilen “turizm konaklama tesisini” anlatır. Bu plan amaçları bakımından, otel-apartmanı, bangalovu ve tatil köyünü kapsamaz.

**“Yapı adası”,** her karakter bölgesinde bulunan ve dört tarafından yolla sınırlanan ve/veya en az 1 tarafı yolla sınırlanmış olup diğer tarafları ise hastahane, ilköğretim, ortaöğretim, yüksek eğitim gibi toplumsal hizmet kullanımları ile mezarlık, otobüs terminali, yeşil alan ve dere yatağı gibi kamusal alanlarla sınırlanan arsa topluluğunu anlatır. Ancak Faaliyet Koridorlarında ve/veya ana ulaşım arterlerinden cephe alan parsellerde yapı adası bir kavşaktan diğer kavşağa kadar olan alan içerisindeki parseller grubunu anlatır.

**“Yapılaşma Kuralları”,** Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, yıkım dışındaki yapı ve inşaat maksatlı her türlü inşaat faaliyeti ile ilgili kural ve koşulu anlatır ve 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 kullanım alanları”,** Konut binası ile ilişkili ve ona bağımlı amaçlarla kullanılan, depo, kiler, çamaşırılık, kalorifer odası ve benzeri kullanımları anlatır.

“Yaşam-Çalışma Birimleri veya Yaşam-Üretim Birimleri (Harmanlanmış Kullanımlar)”, Konut ile paket servisi veren kullanımlar, sigara, offlidence gibi kullanımların dışında perakende ticaret kullanımlarının, hizmet ticaret veya mesleki ofis kullanımlarının aynı birimde yapıldığı, geleneksel arazi kullanım sınıfı tanımlarının dışındaki esnek çalışma birimleri.

**“Yerleşim bölgesi”,** bu Raporun 5.0 deki Gelişme Planı bölümünün 5.4.3.3 paragrafında anlatılan alanları anlatır.

**“Yerleşim grubu”**, bu Raporun 5.0 deki Gelişme Planı bölümünün 5.4.3.2 paragrafında anlatılan alanları anlatır.

**“Yeşil Alan”**, Bu Plan 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 veya parselle yol arasını ayırıcı ağaçlandırılmış alanları ve benzeri diğer alanları anlatır.

**“Yeterli Yol ”**, Bu plan amaçları ve kapsamı bakımından, her türlü altyapısı tamamlanmış bir kamu yolu ile gelişme başvurusu yapılan parseli birbirine bağlayan kamu yolunun kesintisiz bir şekilde malzemesi ile sağlıklı güvenli taşıt aracı ve/veya yaya erişimini sağlayacak şekilde genişliğinin de en az 5,5 metre olması durumunda bahse konu yol “yeterli yol” olarak kabul edilir. ~~uzunluğu, malzemesi ile sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt aracı ve/veya yaya ulaşımını ve erişimini sağlayan, altyapısı mevcut kamu yoluna bağlanan, kamuya ait mevcut yolu anlatır ve 5,5 metrenin altındaki kamu yolu ile~~ tarla yolu, hayvan yolu, patika ve geçiti kapsamaz.

**“Yetkili Makam”**, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 2 'nci maddesindeki tanımı anlatır.

**“Yönetim Alanları”**, Devletin merkezi ve yerel yönetimine ait ofis binalarının bulunduğu ve 3 numaralı Yapısal Plan ile 4 numaralı Gelişme Planında gösterilen alanları anlatır.

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

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

~~**“Yurt”**, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, “Geleneksel Yurt”, “Suit Yurt”, ve “Öğrenci Sitesi'ni” kapsayan ve öğrenciler için, yaşamak, oturmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları anlatır.~~

**“Yüzeysel Sular”**, Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, suyun yüzeyden aktığı su ortamlarını, su yollarını anlatır ve dereleri, dere yataklarını kapsar.

**“Zemin kat”**, Yollar ve Binalar Tüzüğü'nün 2.maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

RG Ek:III  
Sayı:120  
AE:40  
Tarih:11.04.2001

## 1.5.2.6 Genel kurallar

### 1.5.2.6A Geçit hakları ile gelişme

Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, İmar Gelişme Sınırları içindeki,

(1) Taşınmaz Mal (Tasarruf Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasına göre herhangi bir parsel üzerindeki mevcut veya alınacak ve uzunluğu 100 metreden fazla olan ve/veya genişliği 4 (dört) metreden az olan ve herhangi bir yeterli yola bağlantısı olmayan geçit hakkı ile tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.

(2) Taşınmaz Mal (Tasarruf Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasına göre mevcut veya alınacak ve uzunluğu 100 metreye kadar, genişliği 4 (dört) metre veya daha fazla olan ve herhangi bir yeterli yola bağlantısı olan geçit hakkına sahip herhangi bir parsel üzerinde, tek haneli konut kullanımı amaçlı yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya kullanım değişikliği ve/veya tadilata yönelik gelişme yapılabilir.

(3) “Planlama Makamı, İmar Gelişme Sınırları içerisinde yürürlükteki mevzuat uyarınca adına geçit hakkı verilen taşınmaz malların bulunduğu alanlarda, sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt araçları ve/veya yaya ulaşımını sağlamak amacı ile, geçit haklarını uygun ve gerekli görülen yerlerde kısmen veya tamamen yeterli kamu yoluna dönüştürebilir.

### 1.5.2.6B Birden Fazla Hissedar Arasında Mülkiyetin Paylaşılmasına Yönelik Bölmelere İlişkin Düzenleme

B.L.İ.P yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki mevzuat uyarınca izni alınmış bir proje çerçevesinde yapılmış ve nihayi tasvip alınmış bir parselleme sonucunda oluşmuş ve her iki yönde kamu yoluna cephesi olan mevcut boş arsalar, hisselenmeye göre birden fazla hissedar arasında mülkiyetinin paylaşılmasına yönelik bölmelerde, planda belirlenen minimum parsel alanına bakılmaksızın, bölme sonucunda oluşacak arsaların herbirinin alanı 5600 ayak kare ( 520 metrekare)'den küçük olmaması ve böyle bir arsanın herbirinin yola cephesi olması koşulu ile hissedarlar arasında bölünebilir.

RG Ek:III  
Sayı:152  
AE:154  
Tarih:  
18.02.2009

### 1.5.2.6C Planlama Onayında gelişmelerle ilgili kural ve koşullar

- a) İmar Planı Sınırı içerisindeki bölgelerde 4 numaralı Gelişme Planı ve 7 numaralı Sur içi Gelişme Planı haritalarında gösterilen kullanımlar ve bu Planda belirtilmekte olan gelişmelerle ilgili kurallara ve/veya buna ek olarak aşağıdaki b paragrafında belirtilen kurallar ile planlama onayı aşamasında Esas Yasanın 22'inci maddesi ve Planlama Onayı Tüzüğü'nün 25'inci maddesi kuralları uyarınca, Planlama Makamınca belirtilecek koşullara uygun olarak yapılır.
- b) Planlama Makamı tarafından, yukarıdaki a paragrafının genelliğine uygun olarak ve bu Planın amaç, ilke, ve kurallarını etkilemeksizin, bunların bütünlüğünü bozmaksızın, bu Planda belirtilmekte olan kurallar ve/veya koşullara ek olarak, planlama onayı aşamasında, gelişmenin niteliğine ve benzeri diğer başka hususlara bağlı olarak, gelişmelerle ilgili belirlenebilecek diğer başka genel ve/veya özel kural ve koşullara uyulması istenebilir.
- c) Planlama Makamı, bu Planın amacı, ilkeleri ve kurallarının genelliğini etkilemeksizin, bunların bütünlüğünü bozmaksızın yukarıdaki a paragrafında belirtilenlere bağlı olarak, planlama onayı aşamasında, gelişmenin yapılacağı parselin konumu, gelişmenin niteliği ve benzeri diğer başka hususlara bağlı olarak, belirlenen kurallardan daha az veya daha çok bir değerle ilgili kural ve koşula uyulmasını isteyebilir.



RG Ek:III  
Sayı:120  
AE:40  
Tarih:11.04.2001

## 1.5.2.7 Kazanılmış haklar

### 1.5.2.7A 55/89 İmar Yasası uyarınca Kazanılmış Hak

RG Ek:III  
Sayı:207  
AE:704  
Tarih:29.11.2005

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

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

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

## **B. İş Bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Başvurusunda Bulunmuş (İmar Emri Kapsamında olmayan) Ancak Henüz İşlemleri Sonuçlandırılmamış Gelişmeler**

1. İş Bu Plan Değişikliğinin yürürlüğe giriş tarihinden önce, geçerli bir planlama onayı başvurusuna bağlı olarak Planlama Makamına yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp planlama onayı verilmemiş başvurularda, önceden sunulan projede esasa ilişkin değişiklik yapılmaması ve/veya başvuru sahibinin başvurusu ile ilgili yasal süre içerisinde gerekli işlemleri yapmış olması koşulu ile İş Bu değişiklik öncesi kural ve koşullara bağlı olarak sonuçlandırılır.
2. Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca planlama onayı ve buna uygun olarak inşaat izni almış, alınmış planlama onayı süresi bitmeden önce planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaaata başlamış gelişmeler engellenemez.
3. Yukarıdaki (2)'inci fıkra uyarınca verilen süre içerisinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.
4. Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca planlama onayı almış ancak, planlama onayı süresi bitmeden önce alınmış planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak inşaaata başlanmamış tasarı gelişmeler bu Plan Değişikliğinin kural ve koşullarına tabi olur.

## **C. İş Bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Başvurusunda Bulunmuş (İmar Emri Kapsamında olan) Ancak Henüz İşlemleri Sonuçlandırılmamış Gelişmeler**

1. Başvuru sahibinin istemesine bakılmaksızın Planlama Makamı tarafından, Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi verilir.
2. "Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi" alındığı tarihten 3 yıl içerisinde inşaat izni alıp, inşaaata başlamış olanların hakkına herhangi bir halel gelmez.

3. Belirtilen süre içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaata başlanılmamışsa “planlama onayı verilmiş gelişme” hakkı iptal olur.

#### **D. İş Bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce İmar Emirleri Kapsamında “Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi” Almış Gelişmeler**

1. İş Bu Plan Değişikliği Yürürlüğe girdiği tarihten önce yayınlanmış olan İmar Emirleri Kapsamında “Planlama Onayı Verilmiş Gelişme Belgesi” almış gelişmeler için, Bu Plan değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce KTMMOB Mimarlar Odası tarafından vize almış başvurular İş Bu değişiklik öncesi kural ve koşullara tabi olur.

2. Alınmış olan vize tarihinden en fazla 3 yıl içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaata başlanmış olunması durumunda haklarına herhangi bir hanel gelmez.

3. Belirtilen süre içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaata başlanılmamışsa “planlama onayı verilmiş gelişme” hakkı iptal olur.

#### **E. İş Bu Plan Değişikliğinin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Konut Alanları İçerisinde Konut Dışı Kullanım İzni Almış Gelişmeler**

1. İş Bu Plan Yürürlüğe girdiği tarihten önce (Nisan 2001) konut alanları içerisinde koçanı “dükkan” olan taşınmaz mallarda ses, hava kalitesi ve benzeri çevre kirliliği yaratmayan ticari ve/veya ofis türü gelişmeler yapılabilir. Bunun dışındaki kullanımların işletme izinleri yenilenmeyecektir.

2. İş Bu Plan Değişikliği Yürürlüğe girdiği tarihten önce konut alanları içerisinde, bu Planla belirlenmiş kural ve koşullara uygun olarak yapılmış ve/veya kullanım değişikliği yolu ile konut dışı kullanım olarak izinlendirilen kullanımların izinleri mevcut şekli (işletme izninin verilmiş olduğu kullanım türü) ile yenilenebilir.

~~Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir şekilde bir başka Yasaya veya Tüzüğe göre izni alınmış ve~~

~~a) Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden sonraki altı ay içerisinde, başlamamış ancak izni yenilenmiş; veya~~

- ~~b) Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten sonraki altı ay içerisinde, hali hazırda başlamış gelişme ile ilgili olarak daha önce izni alan ve/veya yenileyen kişinin Planlama Makamına planlama onayı için altı aylık süre içerisinde başvurması halinde bu gelişme engellenemez.~~
- ~~c) Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir Yasa altında herhangi bir gelişme için izin almak üzere yetkili makamlara yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izni verilmemiş başvurular da planlama onayına bağlıdır.~~

#### **1.5.2.7B Bu Plan için bir defaya mahsus uygulanmak üzere tanınan haklar**

- a) 11 kasım 1999 Emirnamesi yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki mevzuata göre izini alınmış bir projeye uygun olarak temeli 4 kata göre atılmış bodrumu bulunmayan veya sivil savunma mevzuatı uyarınca sığınak olarak belirlenmemiş bodrumlu binalar ( L.İ.P' nda yapılaşma bölgelerine göre öngörülen ve Planın 6 numaralı Yapı arsa oranı, Yoğunluk, kat sayısı haritasında gösterilen yapı arsa oranlarına bakılmaksızın sadece kat yükseklikleri baz alınarak 3 kat ve üzeri yapılaşmanın öngörüldüğü bölgelerde 4 ) 3 kata kadar tamamlanabilir. ( L.İ.P' ina göre 2 katla sınırlandırılan bölgelerde ise Planın 6.13.4.2f Oluşumunu Tamamlamış alanlar kısmında belirlenen kriterlere uygun olmaması durumunda bu gibi binalar 3 kata kadar tamamlanabilir.)
- b) 11 kasım 1999 Emirnamesi yürürlüğe girmeden önce, yürürlükteki mevzuata uygun olarak, sivil savunma mevzuatı uyarınca izini almış sığınak amaçlı bodrumu ve 4 katlı temele göre izni alınarak, bu izinlere göre 4 katlı olarak temeli atılmış ve bodrumu yapılmış binalar 4 kata kadar tamamlanabilir
- c) Birden fazla mal sahibine ait olup, 11 kasım 1999 Emirnamesi yürürlüğe girmeden önce yürürlükteki mevzuata uygun olarak yarı hissesi için izni alınmış ve bu izne uygun olarak yapılmış herhangi bir binanın geri kalan kısımları ve/veya diğer yarı hisse, binanın diğer yarısı için alınmış izin koşullarına uygun olarak tamamlanabilir.

RG Ek:III  
Sayı:120  
AE:40  
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III  
Sayı:207  
AE:704  
Tarih:29.11.2005

### 1.5.2.8 Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı

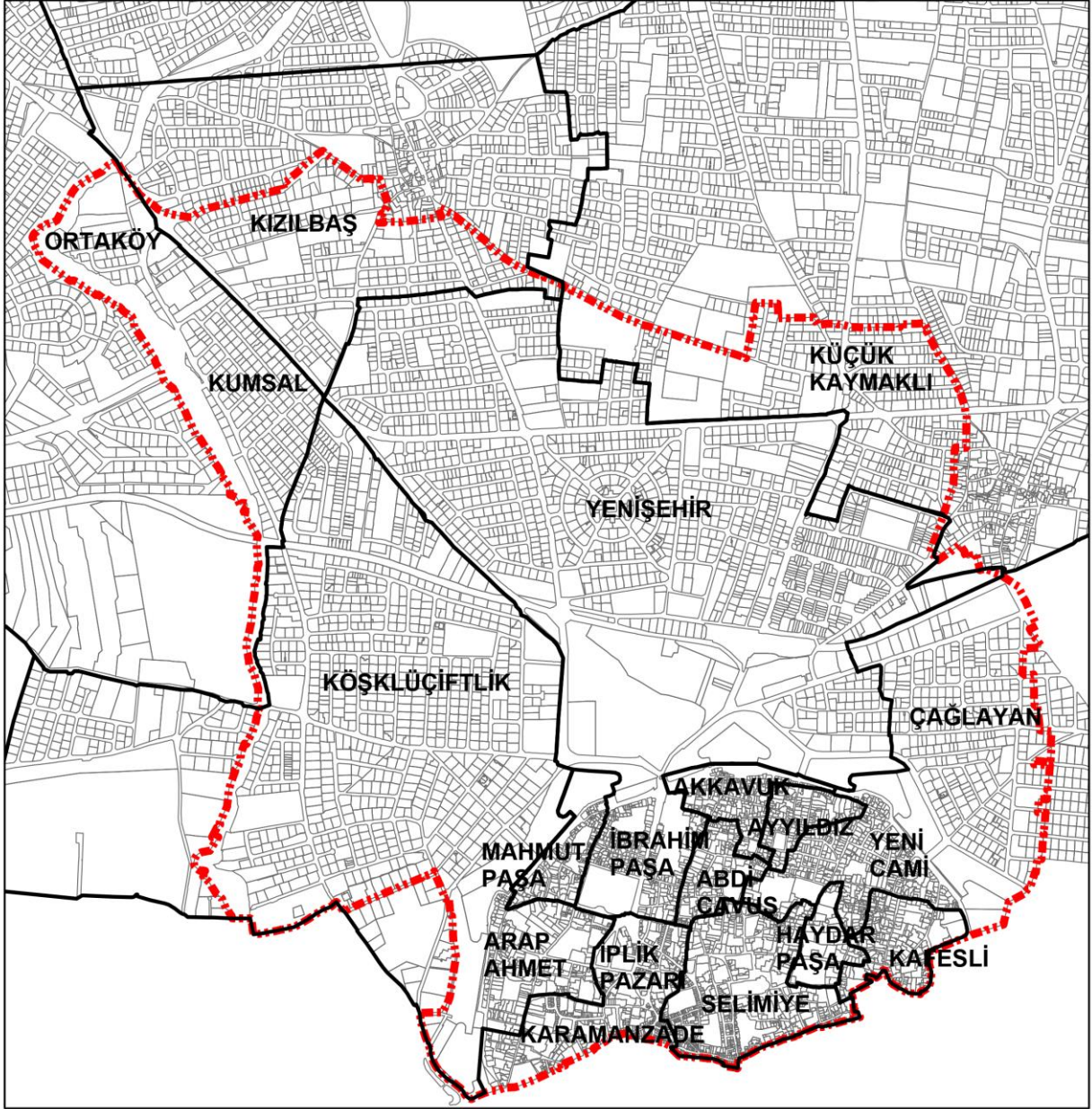
55/89 İmar Yasası'nın 9'uncu maddesi uyarınca İmar Planı kapsamı içinde yoğun sorunları olan ve ivedilik arz eden alanlarda gelişmeleri sınırlamak, yönlendirmek, denetlemek ve düzenli gelişmeyi sağlamak amacı ile "Öncelikli Alanlar" belirlenebilir ve İmar Yasası altında "Öncelikli Alan Planı" olarak tanımlanan planlar hazırlanabilir. Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı, Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın 4.2.3. maddesi uyarınca hazırlanan ilk Öncelikli Alan Planıdır.

Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı sınırı, Lefkoşa'nın idari, ekonomik ve kültürel merkezlerini içine alacak şekilde Sur içinin (Arabahmet, Mahmut Paşa, İbrahim Paşa, İplik Pazarı, Abdi Çavuş, Akkavuk, Ayyıldız, Selimiye, Haydarpaşa, Yenicami, Karamanzade, Kafesli mahalleleri) tamamını ve Köşklüçiftlik, Çağlayan, Yenişehir, Kumsal, Ortaköy, Kızılbaş ve Küçük Kaymaklı mahallelerinin bir kısmını kapsar.

Başkent Lefkoşa İmar Planı'nın vizyon, hedef ve politikalarına uygun olarak hazırlanan Öncelikli Alan Planı sınırları içerisinde "Lefkoşa Kent Merkezi Öncelikli Alan Planı Raporu" nda belirtilen Vizyon, Amaç, Ana Stratejik Hedefler, Politika Planı, Uygulama Planı ve 1/3500 ölçekli Gelişme Planı ve 1/1000 ölçekli Tapu Haritaları uygulanır.



 **BAŞKENT LEFKOŞA İMAR PLANI**  
**LEFKOŞA KENT MERKEZİ ÖNCELİKLİ ALAN PLANI**

**SINIRLAR**

-  Mahalle
-  Planlama Alanı Sınırı
-  Parsel

**PLANLAMA ALANI SINIRI HARİTASI**

ÖLÇEK: 1:15.000

1

300 150 0 300 Meters



**ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ**  
**LEFKOŞA**  
**ARALIK 2021**

|





