

Sayı : 452

55/1989 SAYILI İMAR YASASI

7'inci Maddesi Altında Hazırlanan ve 14'üncü Maddesi ile 15'inci Maddesi Uyarınca 06 Aralık 2021 Tarihinde Birleşik Kurul Tarafından Onaylanan

“MEHMETÇİK İMAR PLANI”

Planın Adı ve
Onaylanması

55/1989

1. Bu İmar Planı, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Planlama Makamı tarafından, İmar Yasası'nın 7'inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak hazırlanan ve İmar Yasası'nın 14'üncü ve 15'inci maddelerinin verdiği yetkiye dayanılarak Birleşik Kurul tarafından 06 Aralık 2021 tarihinde onaylanan **“MEHMETÇİK İMAR PLANI”** olarak isimlendirilir.

Plan Alanı

2. Mehmetçik İmar Planı; Mehmetçik belediye hudutları içerisinde kalan Çayırova, Bafra, Pamuklu, Mehmetçik, Balalan ve Kumyalı yerleşimlerini kapsamaktadır.

Planın
Vizyonu

3. Mehmetçik İmar Planı Vizyonu; “Turizm potansiyelini bütüncül bir yaklaşım içinde çeşitlendirerek geliştiren, üretim hacmini ve kalitesini kooperatifleşme ve üreticiler arası dayanışma yoluyla yükselten, sakin yaşam felsefesi ile uyumlu gelişen teknik altyapısı sayesinde yerel kimlik ve doğal zenginliklerini koruyarak sürdürülebilir kılan, sosyal refahın sağlanması yönünde turizm ve üretimde nitelikli ve kapsayıcı istihdam fırsatları sunan bir bölge” olarak belirlenmiştir.

Planın Amacı
ve Yasal
Dayanağı

4. (1) Mehmetçik İmar Planı;
 - a) Düzenli gelişmeyi sağlamak, yaşayanlarına sağlık, huzur, rahatlık, sosyal refah sağlayacak şekilde yaşanabilir bir çevre yaratmak ve bunun için gelişmeleri denetlemek ve yönlendirmek;
 - o Sektörler arası eşgüdümün sağlanması ve olası çatışmaların ortadan kaldırıldığı bir ekonomik gelişmeyi yönlendirmek,
 - o Toplumsal çatışmaları asgariye indirgeyecek mekansal politikaları oluşturmak,
 - o Herkesin yeterli ve güvenli konuta ve hizmetlere erişimini sağlamak,
 - o Mekanlar arası ulaşım sürelerini azaltmak, erişilebilirliği ve yol güvenliğini artırmak,
 - o Altyapı yatırımlarının sosyal, ekonomik ve kültürel gelişimle koordineli ve çevresel değerlere duyarlı bir şekilde oluşturulmasını yönlendirmek,
 - o Potansiyel risk ve tehlikeleri önlemek.
 - b) Belirli amaç ve kullanımlar için bölgeler ayırmak;

- c) Orman alanları, Özel Çevre Koruma Alanları, verimli tarım toprakları, sulak alanlar, kıyılar ve benzeri hassas ve korunması gereken alanları korumak,
 - d) Sosyal, kültürel, tarihi, mimari önemi ve özelliği olan yapı ve bölgeleri korumak;
 - o Yerleşim birimlerinin özgün kimliklerini korumak,
 - o Korunması gerekli alanlarda kentsel gelişme baskılarını azaltacak önlemler almak,
 - e) Gelişmelerin aşama ve sınırını belirlemek
- amaçları ile hazırlanmıştır.

(2) Mehmetçik İmar Planı (MİP) Anayasanın 22(2)'inci, 36'ıncı, 38'inci, 39'uncu ve 40'ıncı maddelerinde;

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

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

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

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

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

hükümlerine ve 55/1989 sayılı İmar Yasasında yer alan 7'nci madde gereğince Ülkesel Fiziki Planın genel ilke, amaç ve hedeflerine uygun olarak, ilgili Belediyelerin, Muhtarlıkların ve Kaymakamlığın ve Plandan

etkilenebilecek diğer gerçek ve tüzel kişilerin beklenti ve istemleri dikkate alınarak, yapılan araştırmalar ve çalışmalara dayanılarak hazırlanmıştır.

Planın
Kapsamı

5.

- (1) Mehmetçik İmar Planı; Çayırova, Bafra, Pamuklu, Mehmetçik, Balalan ve Kumyalı yerleşimlerini kapsayan alanda düzenli gelişmeyi sağlamak, yaşayanlarına sağlık, huzur, rahatlık, sosyal refah sağlayacak şekilde yaşanabilir bir çevre yaratmak, sosyal, kültürel, tarihi, mimari önemi ve özelliği olan yapı ve bölgelerle, doğal çevreyi korumak, belirli kullanımlar için bölgeler ayırmak ana amacına yönelik olarak gelişmelere genel bir planlama çerçevesi çizmektedir.
- (2) Mehmetçik İmar Planı; sektörel hedef ve politikaları, yapılaşma kural ve koşulları, detaylı planlama çalışması yapılacak alanları ve uygulama ilkelerini içeren Plan Raporu, 1/25.000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları Haritası, 1/2000 ve 1/1000 ölçekli tapu haritaları, mevcut duruma ilişkin verileri içeren Mevcut Durum ve Analiz Raporu ve Vizyon ve Stratejiler Raporu ile beraber bir bütündür.

Planı Oluşturan
Rapor ve
Haritalar

6. Planlama Makamı tarafından imza edilip mühürlenene plan raporu ve haritaları, mesai saatleri içerisinde Mehmetçik Belediyesi, İskele Kaymakamlığı ve Şehir Planlama Dairesi'nde, ilgililerin ve ilgilenenlerin incelemesine açık bulundurulur.

Kazanılmış
Haklar

55/1989

7. Bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren her türlü gelişme, planlama onayına bağlıdır.
 - A. İş Bu Planın Yürürlüğe Girdiği tarihten Önce İnşaat İzni Almış Gelişmeler
 1. İnşaata başlanmış olsun veya olmasın Planlama Makamına Planlama Onayı için bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 6 ay içerisinde başvurulması halinde bu gelişme engellenemez.
 - B. İş Bu Planın Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Almış Gelişmeler
 1. İş Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce planlama onayı almış ve planlama onayı süresi bitmeden önce buna uygun olarak inşaat izni alarak 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 Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce planlama onayı almış ve planlama onayı süresi bitmeden önce buna uygun olarak inşaat izni alarak, planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak yerinde inşaatla başlamamış gelişmeler için planlama onayı ve/veya inşaat ruhsatı süresi bitiminden en geç 3 ay içerisinde ve/veya Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 6 ay içerisinde, Planlama Makamına başvurulması halinde planlama onayı bir defaya mahsus 1 yıl süre ile uzatılır. Süre sonunda inşaatla başlanmamışsa, bu Plan kural ve koşulları geçerli olur. İnşaatla başlanmış ve 1 yıl içerisinde tamamlanmamış ise Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.

C. İş Bu Plan Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Başvurusunda Bulunulmuş (İmar Emri Kapsamında olmayan) Ancak Henüz İşlemleri Sonuçlandırılmamış Gelişmeler

1. İş Bu Planın yürürlüğe giriş tarihinden önce, geçerli bir planlama onayı başvurusuna bağlı olarak Planlama Makamına yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp planlama onayı verilmemiş başvurular, İş Bu Plan 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 inşaatla başlamış gelişmeler engellenemez.
3. Yukarıdaki (2)'inci fıkra uyarınca verilen süre içerisinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına başvurulması halinde İmar Yasası'nın 24'üncü madde kuralları uyarınca bu süre uzatılabilir.
4. Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca planlama onayı almış ancak, planlama onayı süresi bitmeden önce alınmış planlama onayı ve inşaat iznine uygun olarak inşaatla başlanmamış tasarı gelişmeler bu Plan kural ve koşullarına tabi olur.

D. İş Bu Planın Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Planlama Onayı Başvurusunda Bulunulmuş (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, inşaatla başlamış olanların hakkına herhangi bir halel gelmez.
3. Belirtilen süre içerisinde inşaat ruhsatı alıp inşaatla başlanılmamışsa "planlama onayı verilmiş gelişme" hakkı iptal olur.

Yetkili Makamlara Yapılan ve Henüz İşlemleri Sonuçlandırılıp İzin Verilmemiş Başvurular

- (1) Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir gelişme için izin almak üzere yetkili makamlara (ruhsat makamına) yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin almamış Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca ÇED veya Ön ÇED'e tabi olan başvurular;
 - a. Yoğunluk (birim sayısı) azaltılması ve/veya
 - b. Kat sayısı azaltılması ve/veya
 - c. Metrekare azaltılması durumunda , her halükarda konut sayısı 199'u ve kat sayısı 2'yi aşmayan bir proje sunulması halinde Planlama Makamı, Mehmetçik belediyesi ve ruhsat makamı tarafından birlikte değerlendirilip sonuçlandırılacaktır. Ancak müracaatçının, Planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren Planlama Makamına planlama onayı için 6 ay içerisinde başvuru yapması ve 1 yıl içerisinde inşaat izni alması şarttır. İnşaat izin tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde başlamaması durumunda Planlama Onayı ve inşaat izni yenilenmesi yapılmayacaktır.
- (2) Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir gelişme için izin almak üzere yetkili makamlara (ruhsat makamına) yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin almamış Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Tüzüğü uyarınca ÇED veya Ön ÇED'e tabi olmayan başvurular, Planın yürürlüğe girdiği tarihten sonra en geç 6 ay içerisinde Planlama Makamına başvurulması halinde;
 - a. projenin 4 kat ve/veya üzerinde bina/binalar içermediği durumda, bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuat kapsamında değerlendirilerek Planlama Onayı verilir.
 - b. projenin 4 kat ve/veya üzerinde bina/binalar içerdiği durumda, başvuru tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde kat sayısının 2'yi aşmayacak şekilde düzenleme yapılarak yeni proje sunulması koşuluyla bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuat kapsamında değerlendirilerek Planlama Onayı verilir.

Yollar ve Binalar
Düzenleme
Yasası ve diğer
İlgili yasalarla
birlikte
değerlendirme
55/1989

8. Mehmetçik İmar Planı, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası, Çevre Yasası ve yürürlükteki ilgili diğer yasalar ile birlikte değerlendirilir ve İmar Yasası Uyarınca, bu plana göre planlama onayı almamış gelişme için, yürürlükteki diğer yasalara göre izin verilemez. Aksi davranılması durumunda, İmar Yasasının 27 ve 29'uncu maddeleri uyarınca İmar Yasası'na aykırı davranılmış olunur.

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

Yürürlükten
Kaldırma
Karpaz Bölgesi
Planlama Sınırı
İçinde Denetim ve
Geliştirme
Emirnamesi

RG Sayı:118
12.08.2004
Ek III
A.E 463

RG Sayı:142
19.08.2005
Ek III
A.E 478

RG Sayı:11
16.01.2008
Ek III
A.E 55

RG Sayı:17
22.01.2009
Ek III
A.E 52

RG Sayı:29
17.02.2010
Ek III
A.E 107

RG Sayı:222
29.12.2011
Ek III
A.E 714

Bafra ve Yakın Çevresi
Birinci Etap Emirnamesi

RG Sayı:113
30.06.2006
Ek III
A.E 401

RG Sayı:5
08.01.2008
Ek III
A.E 41

RG Sayı:30
18.02.2010
Ek III
A.E 109

RG Sayı:85
16.05.2013
Ek III
A.E 269

RG Sayı:204
11.12.2017
Ek III
A.E 795

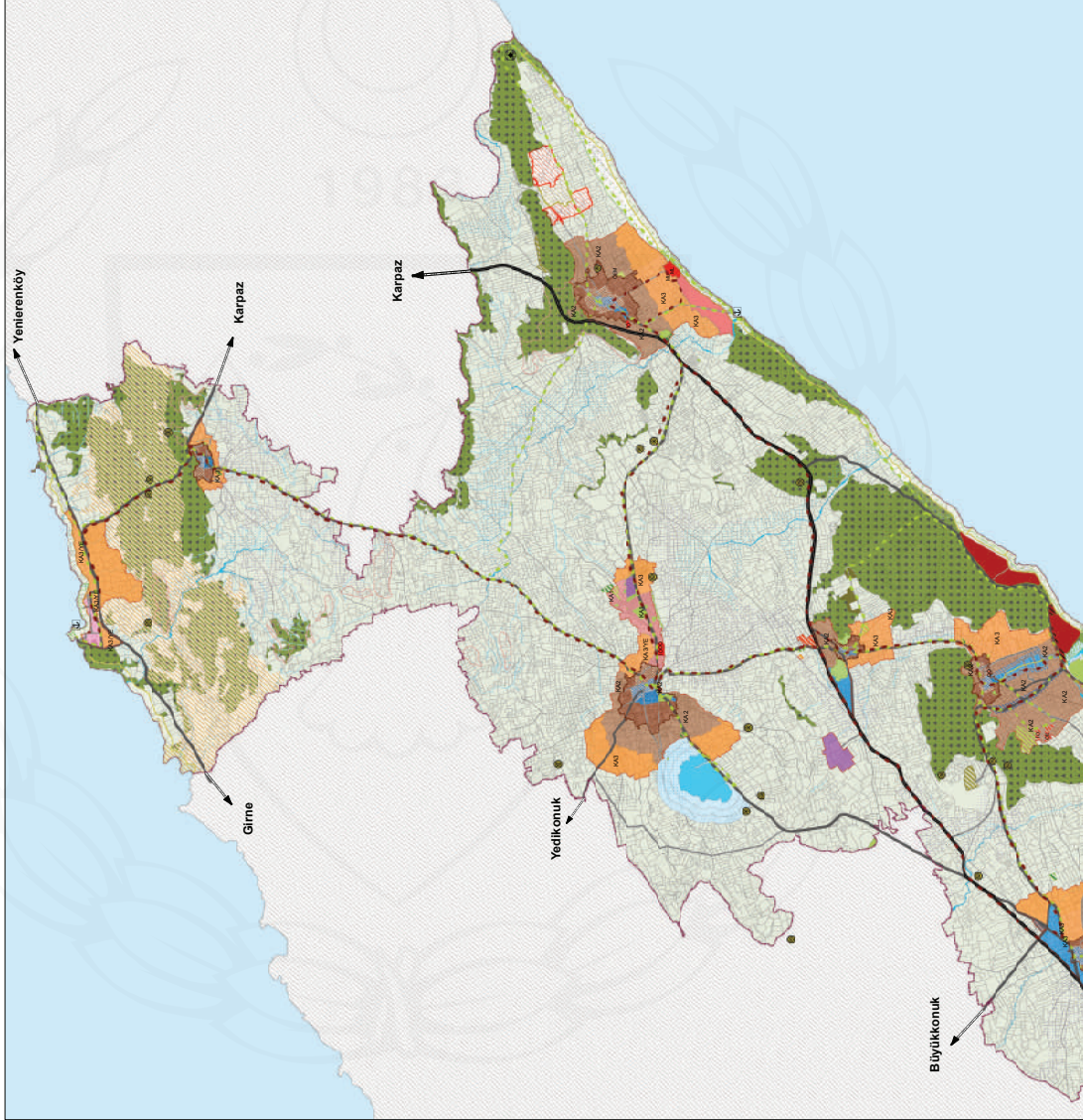
Yürürlüğe
Giris

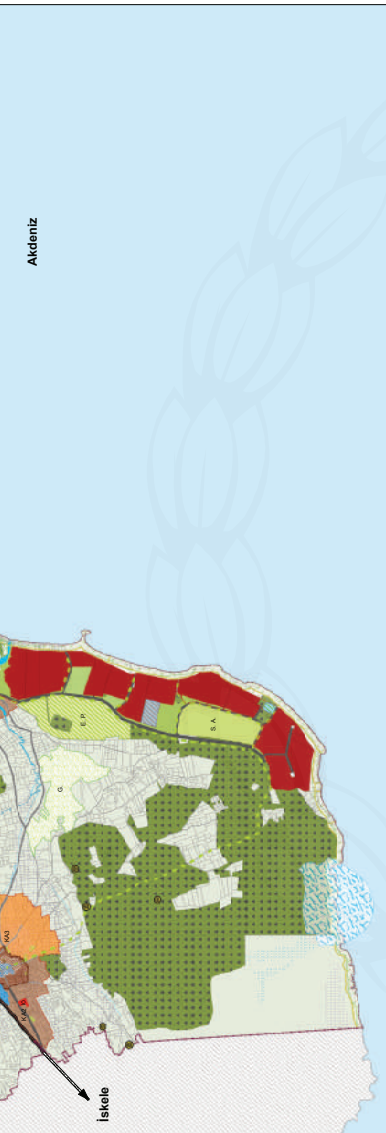
9. Mehmetçik İmar Planının yürürlüğe girmesi ile Plan Alanında uygulanmakta olan **“Karpaz Bölgesi Planlama Sınırı İçinde Denetim ve Geliştirme (Değişiklik 5) Emirnamesi ve Bafra ve Yakın Çevresi Birinci Etap (Değişiklik 4) Emirnamesi’nin Mehmetçik Belediye hudutları içerisine giren kısımları”** söz konusu Emirnameler tahtında alınan kararlara ve yapılan işlemlere hael gelmeksizin yürürlükten kalkar.

10. Mehmetçik İmar Planı **Resmi Gazete’de** yayınlandığı tarihte yürürlüğe girer.

MEHMETÇİK İMAR PLANI

Birleşik Kurul Tarafından Onaylanan





SINILAR

Planlama Alanı Sınırı

İmar Gelişime Sınırı

Plan Alanı Dışı

Kıyıcı Koruma Alanı Sınırı

ULUŞIM

Geliştirilecek Bölgesel Yollar

Geliştirilecek Ana Dağıtıcı Yollar

Geliştirilecek Toplayıcı Yollar

Otari Toplayıcı Yollar

Yeşil Yollar

Yayalaştırılacak Yol

Otari Toplu Taşıma Güzergahı

Tematik Rota

Otari Terminal

KONUT ALANLARI

Konut Alanı

Yapı-Arsa Oranı

Taban Alanı Oranı

Bina Kat Sayısı

Geliştirilecek Köyü Alanı

Yeni Gelişim Alanı

KAT1

KAT2

KAT3

KAT3YE (Yorsene Ev)

Yapı-Arsa Oranı

0.80/1

0.50/1

0.50/1

0.50/1

0.35/1

0.35/1

Taban Alanı Oranı

%40

%35

%35

%35

%20

%20

Bina Kat Sayısı

2

2

2

2

2

2

EĞİTİM

Konut Alanı

Yapı-Arsa Oranı

Taban Alanı Oranı

Bina Kat Sayısı

İBO

GOO

ME

ÖÖ

ÖÖ

Yapı-Arsa Oranı

0.20/1

0.30/1

0.40/1

0.20/1

0.30/1

0.40/1

Taban Alanı Oranı

%15

%20

%15

%40

%20

%15

Bina Kat Sayısı

2

2

2

1

2

2

SSOSVAL VE KAMUSAL HİZMETLER

Kamusal Hizmetleri

Yapı-Arsa Oranı

Taban Alanı Oranı

Bina Kat Sayısı

Mezarlıklar

Mezhalha

Yapı-Arsa Oranı

-

-

-

-

Bina Kat Sayısı

-

-

-

-

SAĞLIK

Sağlık Hizmetleri

Yapı-Arsa Oranı

Taban Alanı Oranı

Bina Kat Sayısı

Sağlık Dağı

Hastane

Yapı-Arsa Oranı

-

-

-

-

Bina Kat Sayısı

-

-

-

-

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

Potansiyel Riskler	Zemin Problemi	Dere Yatağı Problemi	Göçme Başlığı	Enizasyon Sahası

POTANSİYEL RİSKLER

**GELİŞME PLANI VE YAPILAŞMA
KURALLARI HARİTASI**

ÖLÇEK: 1/25.000



ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ
LEFKOŞA
06 ARALIK 2021