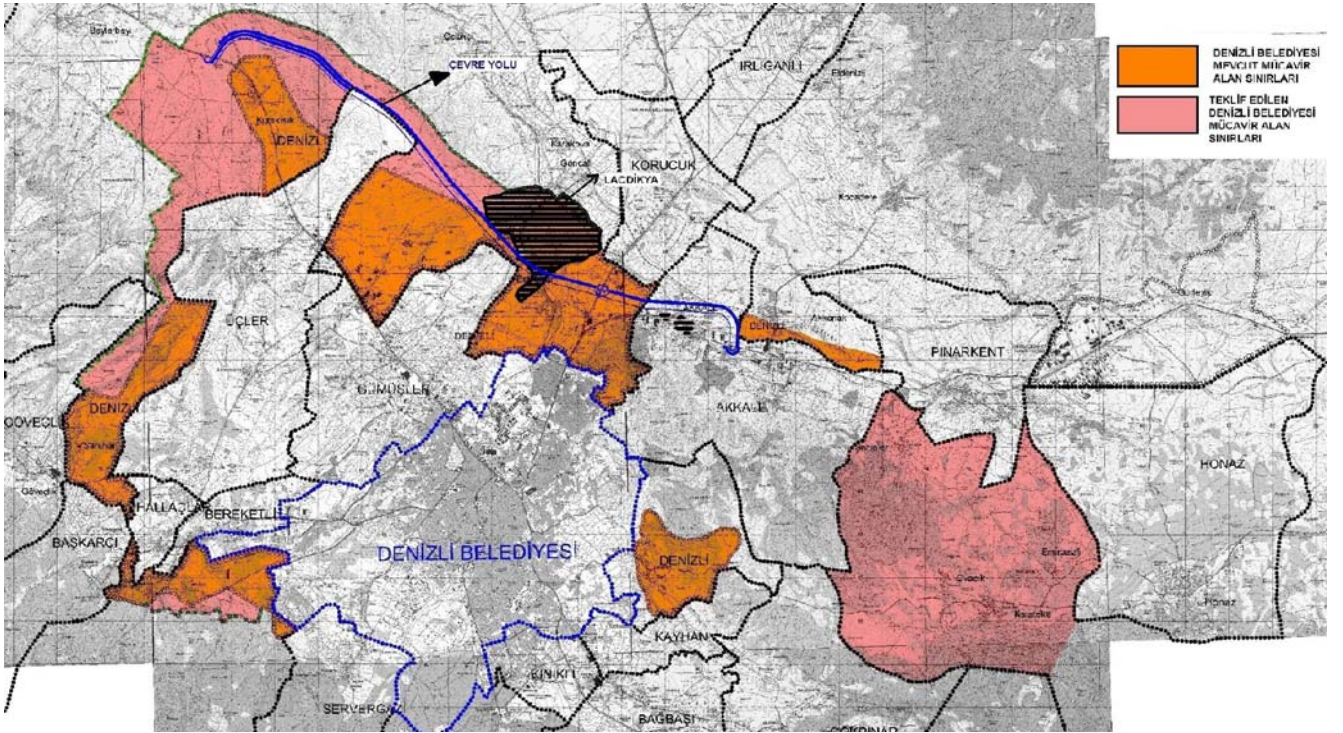


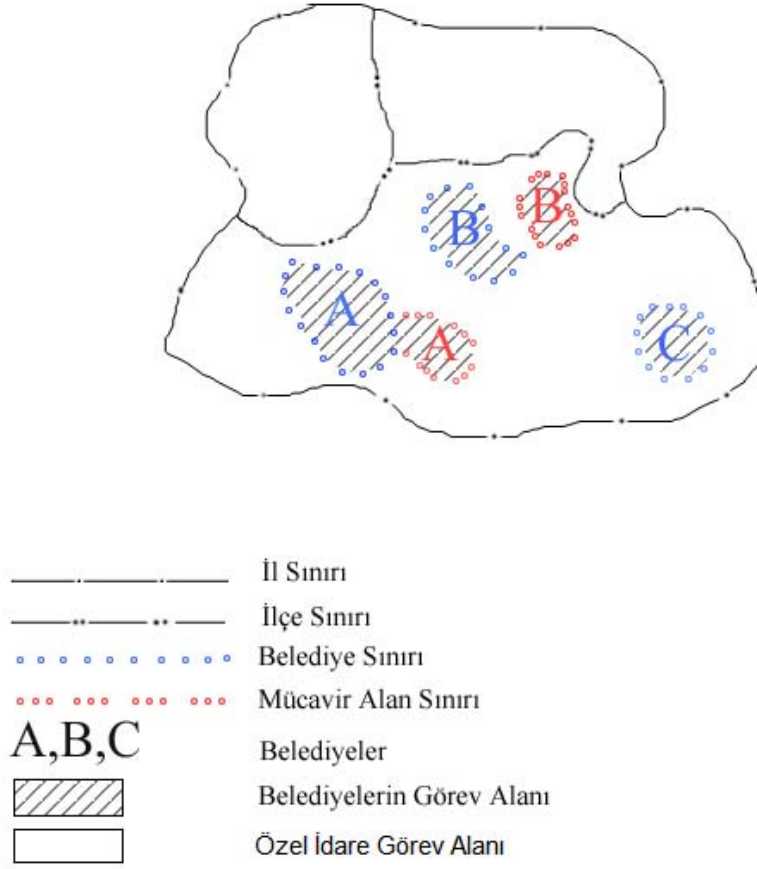
MÜCAVİR ALAN TEKLİFLERİNE İLİŞKİN KILAVUZ



MÜCAVİR ALAN KAVRAMI

Mücvir alan; sözcük anlamı “komşu alan” anlamına gelmektedir. Mevzuatımızda belediye sınırı dışında yer alan bir kısım alanların imar denetiminin koruma ve geliştirme amaçlı olarak belediyelerin denetimine verilmesi olarak ele alınmaktadır.

Mücvir alanların belediye sınırına bitişik olması gerekmez ve bu alanlar köyleri de kapsayabilir. 1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 45. maddesinde mücvir alan kavramı son halini almıştır.



3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 45. Maddesi;

“Mücvir alan sınırları, belediye meclisi ve il idare kurulu kararına dayanarak vilayetlerce Bakanlığa gönderilir. Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek tasdik etmeye veya değiştirilmek üzere iadeye yetkilidir.

Mücvir Alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Mücvir alandan çıkarılma da aynı usule tabidir. Bakanlık gerekli gördüğü hallerde mücvir alana alma ve çıkarma hususunda re'sen karar verebilir.” Şeklinde hükme bağlanmıştır.

MÜCAVİR ALAN KAVRAMI TARİHÇESİ

İmar mevzuatında "mücvir alan" kavramının kırk yılı aşan bir geçmişi vardır. Belediyelere imar ile sınırlı olarak ve istisnai haller için verilen bir yetki ve görev, zamanla büyük değişiklikler göstermiş, yönetsel ve mali faaliyetleri de kapsar hale gelmiştir. Bir anlamda iki tür belediye görev alanı oluşmuştur.. "Mücvir alan" kavramı ilk olarak 1956 tarihli ve 6785 sayılı imar Kanununun 47. maddesinde yer almıştır. Bundan önce imar faaliyetlerini düzenleyen 1933 tarihli ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar kanununda benzer bir düzenleme yer almamaktadır. 6785 sayılı kanunun 47.maddesinde "belediye hudutlarına mücvir bulunan ve beldenin müstakbel inkişafı bakımından lüzumlu görülen ve belediyenin teklifi üzerine vilayet idare heyetinin kararı ve Nafia Vekâletinin tasdiki ile kabul edilen sahalarda da bu kanun hükümleri uygulanır" denilmektedir.

Belediye sınırlarından farklı olarak yeni bir sınır getirilmesi ihtiyacına neden gerek duyulduğu üzerinde durulması gerekmektedir. 47. maddenin gerekçesinden anlaşıldığı üzere, belediye sınırları dışında kalan ve kanunun çıktığı tarihlerde özellikle büyük şehirlerin çevrelerinde görülen gecekondulaşmaya maruz kalan alanlara hızlı bir şekilde müdahale etme amacı taşınmaktadır.

Bilindiği gibi, 6785 sayılı kanunda sadece belediye sınırları içerisindeki imar faaliyetlerinin düzenlenmesine amir hükümlere yer verilmiştir (Md.1). Belediye sınırları dışında kalan alanlarda uygulanabilecek imar ile ilgili hükümler bulunmamaktadır. Bunun sonucunda şehirlerin çevresinde her türlü denetimden uzak bir şekilde gelişebilecek yapılaşmanın önlenmesi gereği ortaya çıkmaktadır. 6785 sayılı kanun ile bu görev, mücvir alan kavramı getirilerek belediyelere verilmiştir. Böylece, belediye sınırları civarında kalan ve o gün için belediye sınırları içerisine alınmasında yarar görülmeyen alanlarda düzensiz ve yasalara aykırı yapılaşma ve arsa spekülasyonunun önlenmesi mümkün olabilecektir.

6785 sayılı imar Kanununun kabul edildiği dönemin kentleşme açısından ortaya çıkardığı özel sorunlar göz önüne alındığında ve kanunun bütünü yorumlandığında, mücvir alanlarla ilgili olarak yapılan düzenlemenin yalnızca bir "tedbir" olarak düşünüldüğü ortaya çıkmaktadır. Dönemin özellikleri kısaca tekrarlanırsa, kentleşmenin ve büyük kentler etrafında gecekondu yapımının büyük bir ivme kazandığı ve özellikle İstanbul'da kapsamlı bir imar hareketinin hükümet politikası haline geldiği vurgulanabilir. Böyle bir ortamda, belediye sınırları dışında kentsel gelişmeyi ya da yapılaşmayı denetleyebilecek, planlayabilecek herhangi bir kamu otoritesi de mevcut değildir.

1972 yılında 20.7.1970 tarihli ve 1605 sayılı kanun ile 6785 sayılı imar Kanununun pek çok maddesi değiştirilmiş bu arada dokuz ek madde getirilmiştir. Mücvir alanlar ile ilgili 47. madde'ye, bu alanların belediye sınırlarına bitişik olmasının gerekmediği ve köyleri de ihtiva edebileceği hakkında bir fıkra daha eklenmiştir. Bununla birlikte, imar Nizamnamesi yürürlükte kaldığından, uygulamada önemli bir değişiklik ortaya çıkmamıştır. Ek fıkra, daha çok, 5442 sayılı İl İdaresi Kanununun 2. maddesine dayalı olarak yapılan, köylerin mücvir saha içerisinde yer alamayacağı yönündeki itirazları ortadan kaldırmak amacıyla getirilmiştir.1605 sayılı kanun ile yapılan değişikliklerle, 7116 sayılı Kanun ile kurulmuş bulunan imar ve İskân Bakanlığı, imar ile ilgili pek çok yetki ve göreve

sahip kılınırken, Ek.7. ve Ek 8. maddeler ve bu maddelere göre çıkarılan ve 18 Ocak 1975 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan yönetmelik ile de imar faaliyeti belediye ve mücavir alan sınırlarının dışına çıkarılmakta ve bu faaliyetler için de İmar ve İskân Bakanlığı ve Valilikler görevlendirilmekteydi.

9.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı imar Kanunu, 1605 sayılı Kanun ile değişik 6785 sayılı kanunun yerini almıştır. 3194 sayılı Kanun ile ön örülen imar düzeni, yerini aldığı kanundan önemli farklılıklar göstermektedir. Bunlardan, mücavir alan ile ilgili olanlar şöyle sıralanabilir:

- 1- 6785 sayılı kanunun 1. maddesi, kanunun kapsadığı alanı belediye sınırları ile sınırlarken, 3194 sayılı Kanunu 2. maddesinde "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir" denilerek kanunun yürürlük alanında sınırlama yapılmasına son verilmektedir.
- 2- 6785 sayılı Kanunda mücavir alan tanımlanmazken, 3194 sayılı Kanunda 5.maddede mücavir alan, "imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş alan" olarak tanımlanmaktadır. Yine aynı 5. Madde 'de "ilgili idare" tanımı altında, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye, dışında da valilikler zikredilerek, imar açısından sorumlu iki ayrı idarenin varlığı kabul edilmektedir.
- 3- 3194 sayılı Kanununun 45. maddesinde mücavir alanların saptanması esas ve usulleri, 6785 sayılı Kanuna göre temelden değiştirilmiştir. 6785 sayılı kanunda yer alan, 'belediye hudutlarına mücavir bulunan ve beldenin müstakbel inkişafı bakımından lüzumlu görülen' ifadesi tümünden kaldırılmıştır. Böylece, mücavir alanların saptanmasında esas alınacak hiç bir ölçüt kalmamıştır. Ayrıca, 6785 sayılı kanunda tasdik ile sınırlı olan Bakanlık yetkisi, değiştirerek tasdik etmeyi veya değiştirilmek üzere iadeyi de kapsamak üzere genişletilmiştir.
- 4- Bundan başka, 6785 sayılı kanunda mücavir alandan çıkma konusu özel olarak düzenlenmemişken, 3194 sayılı Kanunda çıkma işleminin aynı usullere tabi olduğu belirtilmiştir. Bununla da, mücavir alanların saptanmasında herhangi bir ölçüt bulunmaması bir kez daha vurgulanmaktadır. Çünkü "beldenin müstakbel inkişaf sahası içinde bulunmak" gibi bir ölçütün var olması halinde, mücavir alandan çıkma gibi bir durumun geçerli olmaması gerekecektir. Daha da önemli olarak 3194 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemelerin bütünü ve ayrıca "Bakanlık gerekli gördüğü hallerde mücavir alana alma ve çıkarma hususunda re'sen karar verebilir" hükmü ile Bakanlığa bu konuda yetki verilmiştir.

Mücavir alan tanımı imar Kanunları ile getirilmekle birlikte, giderek başka yasalarda da yer almaktadır.

Onama Türleri

- 1) 6785 sayılı Kanununun 47. maddesi uyarınca İmar ve İskân Bakanlığınca yapılan onamalar,
- 2) 6785 sayılı Kanunu 47. ve Ek 7-8 maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan onamalar,
- 3) 3194 sayılı Kanununun 45. maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca yapılan onamalar,

- 4) 3194 sayılı Kanununun 45. ve 9. maddesi uyarınca çevre düzeni planı ile birlikte Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca yapılan onamalar.

MÜCAVİR ALAN BELİRLEME İLKELERİ

Mücvir alanlar belirlenirken belediyelerin olası gelişme alanlarını denetim ve kontrol altında tutmak, bu bölgelerde imar mevzuatı açısından ortaya çıkabilecek sorunlara önlem almak, planlama ve altyapı hizmetleri gibi belediye hizmetlerinin gerçekleştirilebilmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda, mücvir alan sınırları saptanırken, kamu yararı ve kamu hizmeti gerekleri esas alınmalıdır. Bu nedenle mücvir alan belirlenirken öncelikle, belediyenin olası gelişme alanındaki yapılanmanın denetim altına alınması, belediye sınırları kapsamındaki ve çevresindeki planlama bütünlüğünün sağlanması amaçlanmalıdır.

Her şeyden önce mücvir alan büyüklüğünün belediyenin bu çerçevede görevlerini ve sorumluluklarını yerine getirebileceği bir fiziksel ölçekte olması gereklidir. Aksi durumda, belediye mücvir alanını kontrol edemeyip, görevini yerine getiremeyecektir.

Belediyenin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesinin ön şartlarından birisi ulaşılabilirliktir. Mücvir alana ulaşılabilirliğin sağlanması yani yol bağlantılarının etkin bir biçimde kurulmuş olması mücvir alanın denetlenmesi için bir ön şart olmaktadır.

Aynı biçimde belediyelerin olanakları da mücvir alanın belirlenmesinde önemli girdilerden birisi olmaktadır. Belediyenin eleman, araç ve gereç durumu, gelir ve giderlerinin düzeyi mücvir alanın denetlenmesi ve bu alanda belediyelere verilen sorumlulukların yerine getirilebilmesi açısından önemlidir. Araç, gereç ve eleman açısından sınırlı olanakları olan, bütçesi sınırlı olan bir belediyenin mücvir alanda kendisi için tanımlanan sorumlulukları etkin ve verimli bir biçimde yerine getirmesi beklenemez.

Şehircilik ilkeleri açısından son olarak üzerinde durulması gereken nokta ise mücvir alan sınırlarının belirlenmesinde, ilgili belediyenin sorumluluğu altındaki şehrin gelişme eğilimleriyle ilişkilendirilmesidir. Yukarıda da tanımladığımız gibi mücvir alanın önemi bu sınırlar içindeki yapılaşmanın kontrol edilmesi yönlendirilmesi ve benzeri gibi hedeflerle yakından ilgilidir. Bu nedenle bir belediyenin mücvir alanının tespitinde kentin gelişme eğilimlerinin dikkate alınması gerekmektedir. Bu nedenle ilgili yerleşmelerin, eğer varsa, nazım imar planlarının ve bu planların temel kararlarının da mücvir alanların belirlenmesinde temel veri olarak alınması gereklidir.

Bakanlığımız mücvir alan taleplerinin incelenmesinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun belirlediği kural ve ölçülerde uygulama yapılmasına özen göstermektedir. Bakanlıkça, mücvir alan tespitlerinde, belediyenin kentsel gelişme, planlama, planlama ile bağlantılı altyapı hizmetleri, kaçak yapılaşma kontrolü, köylerde yapılaşma denetimi zorunluluğu vb. nedenler üzerinde ağırlıklı olarak durmaktadır. Bu hususlar mücvir alan belirlenmesinde önemle dikkate alınmalıdır.

Belediyeler;

- 1) Kentsel gelişme amaçlı,
 - 2) Kaçak yapılaşmayı önleme amaçlı,
 - 3) Kent ve köye yönelik hizmetlerin sağlanması veya altyapı yatırımlarının yapılması amaçlı,
 - 4) Koruma amaçlı (tarım toprağı, su kaynakları, sit alanları vb.)
 - 5) Ulusal ve bölgesel nitelikli yatırımların yapılması veya bu türden yatırımlara hizmet verilmesi amaçlı,
- gereğçelerden biri veya birden fazlası için mücavir alan teklifinde bulunabilir.



“MÜCAVİR ALAN SINIRI” İLE “BELEDİYE SINIRI” ARASINDAKİ FARK NEDİR?

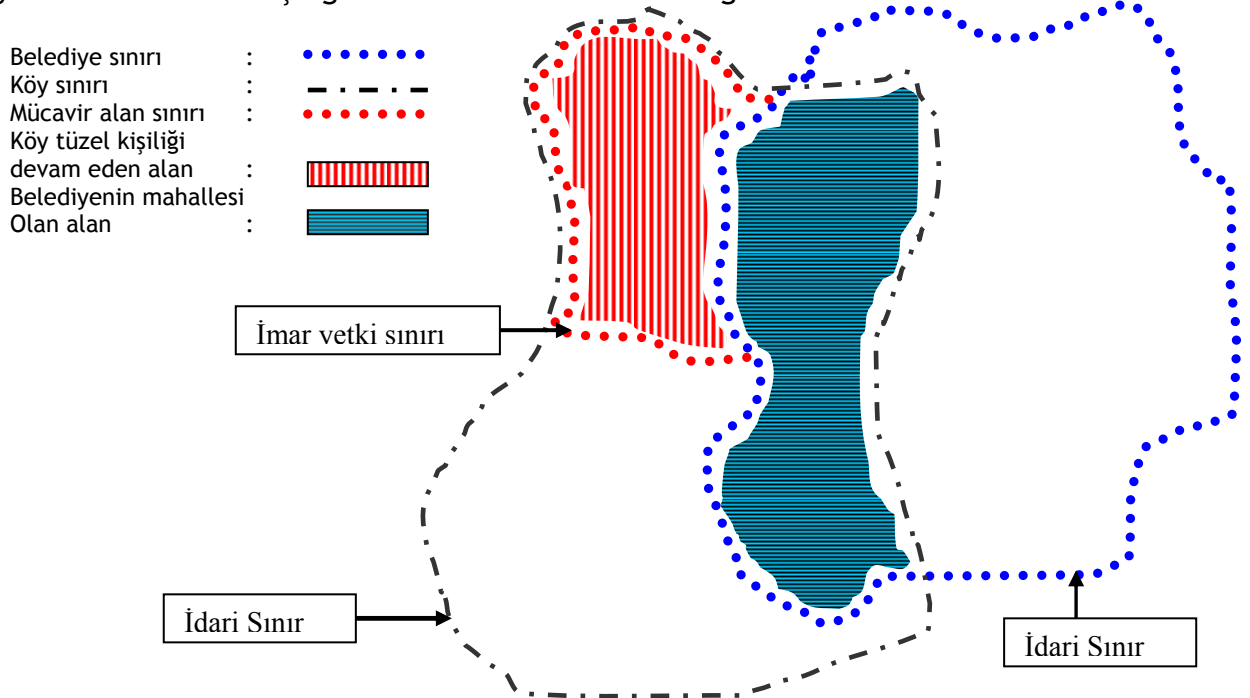
“Belediye”, Belde halkının ortak yerel gereksinmelerini karşılayan ve belde hizmetlerini gören kamu tüzel kişiliğine sahip yerel yönetim kuruluşudur. “Belediye Sınırı”, bir belediyenin Yasa kurallarına göre belirlenen sınırlarıdır.

İl ve ilçe merkezlerinde zorunlu olmak üzere, nüfusu 5000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulmaktadır. Belediyesi bulunan yerleşim yerlerine belde denilmektedir. Belediye, mahalli yöneticisi olan idari birimlerdir. Belediyeler, o çevre halkı tarafından seçilen bir belediye Meclisi ile bir **Belediye** başkanı tarafından yönetilir. Gerek idari, gerekse mali bakımdan bağımsız olan bir teşekküldür.

Köy, mahalli idare teşkilatının en küçük yerleşim yeri, muhtar ile tüzel kişiliğe sahiptir. 5442 sayılı İl İdare Kanunu'na göre yapılan idari teşkilatta köyler, kasabalara bağlıdır. Köy kanunu ile merkezi idareyle olan münasebetleri düzenlenmiştir. Bu kanuna göre, nüfusu 5000'den aşağı olan yerler köydür. Köyü, muhtar ve köy ihtiyar meclisi idare eder. Bunlar, seçmenler tarafından beş senede bir seçilir. Köyün öğretmeni ile imamı köy ihtiyar heyetinin tabii üyesidir.

MÜCAVİR ALAN SINIRI ise belediye sınırlarının dışında, imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti adına verilmiş olan sınırdır.

Belediye ya da il, ilçe ve köy sınırları birer idari sınırdırlar. Mücavir alan idari sınır değildir. Örneğin, bir alanda belediye kurulup, belediyenin seçilmiş organlarının iş başına gelmesi bu alan içindeki köylerin idari varlığı ve tüzel kişiliğinin sona ermesine yol açar. Oysa bir köyün mücavir alan sınırlarına alınması, köyün idari ve tüzel kişiliğinin sona ermesi anlamına gelmez.



MÜCAVİR ALAN TEKLİFLERİ HAZIRLANIRKEN İZLENECEK YOL:

5393 Sayılı Kanun Kapsamındaki Belediyeler; mücavir alan sınırına almak istedikleri alanları kendi olanakları ve ihtiyaçları kapsamında belirler ve talebe ilişkin belediye meclis kararı alırlar. Önerilen alanda kalan gerekli tüm sınırlar (belediye, öneri alan, varsa diğer belediye, mevcut mücavir, köy, il ve ilçe sınırları) 1/25.000 ölçekli hali hazır harita üzerine işlenerek, mücavir taleplerinin gerekçelerini açıklayan ayrıntılı rapor, Genelgelerde belirtilen başkanlıkça onaylı formlar ve varsa köy ihtiyar kararları ile birlikte Valiliğe (Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü) iletir.

Büyükşehir Belediyeleri, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 27. Maddesinin 3. fıkrası uyarınca mücavir alanların, ilçe ve ilk kademe belediyeleri arasında büyükşehir belediye meclisince bölüştürüleceği, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin kendilerine münhasır mücavir alanları olamayacağı, dikkate alındığında mücavir alana alma ve çıkarma veya mücavir alanda değişiklik yapma konusunda belediye düzeyinde işlem yapma veya tasarrufta bulunma yetkisi, Büyükşehir belediye meclisine aittir. Diğer bir ifadeyle, mücavir alan tekliflerinde sadece Büyükşehir Belediye Meclis Kararı alınması yeterlidir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 2 nci maddesi uyarınca belirlenen Büyükşehir belediye sınırları dışında kalan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 45.maddesi uyarınca 5216 sayılı Kanunun kabulü tarihinden önce Bakanlığımızca onaylanan ve Büyükşehir belediyesi kapsamında kalan ilçe ve ilk kademe belediyelerine ait mücavir alan sınırları ise halen geçerliliklerini korumakla birlikte; anılan kanun kapsamında kalan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin Büyükşehir belediye sınırları dışında kendine ait yetki alanı olamayacağı hususu dikkate alındığında, hiçbir işleme gerek kalmaksızın Büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılacaktır.

Ayrıca, 5216 sayılı Yasanın Geçici 2. Maddesinde Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan köylerin tüzel kişiliğinin sona ererek mahalleye dönüşeceği, ancak Orman köylerinin tüzel kişiliğinin devam edeceği ve bu köylerin imar bakımından Büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu köyler yasa koyucu tarafından özel statüye sahip alanlar olarak değerlendirildiğinden bu köyleri içeren mücavir alan tekliflerine ilişkin Bakanlığımızca yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Valilik, taleple ilgili olarak, belgelerin tamamının hazırlanıp hazırlanmadığını, sınırların haritaya doğru işlenip işlenmediğini ve formlarda yazılı bilgilerin doğru olup olmadığını kontrol ettikten sonra, yerinde inceleme yapar. Konuya ilişkin gerekçeli raporunu hazırlar, İl Özel İdaresinden idarenin yetkili teknik birimi koordinasyonu sağlanarak, teklif mücavir alanda idarenin yatırım, plan, proje ve yürütülen hizmetleri kapsamında görüşü alır, harita ve formların gerçeğe uygunluğunu ve doğruluğunu onaylar, uymayanları düzeltilmek üzere belediyeye iade eder ve onaylı bilgileri gerekçe raporunu da ekleyerek bir üst yazı eşliğinde 2 takım halinde Bakanlığa gönderir.

Bakanlık, talebi, belgelerin tam olup olmadığı ve belgelerin onaylanıp onaylanmadığına bakmak suretiyle ön incelemeye alır. Eksik veya onaysız belge

gönderilmiş ise belgeler tamamlanmak üzere Valiliğine iade edilir. Belgeler tam ise esas inceleme yapar. Bu incelemede sınırlar kontrol edilir, daha önce yapılan onamalarla karşılaştırılır, yürürlükte bulunan her tür ve ölçekte planlar çerçevesinde belediye ve valilik gerekçe raporları değerlendirilir, gerekli görülürse yerinde inceleme yapar.

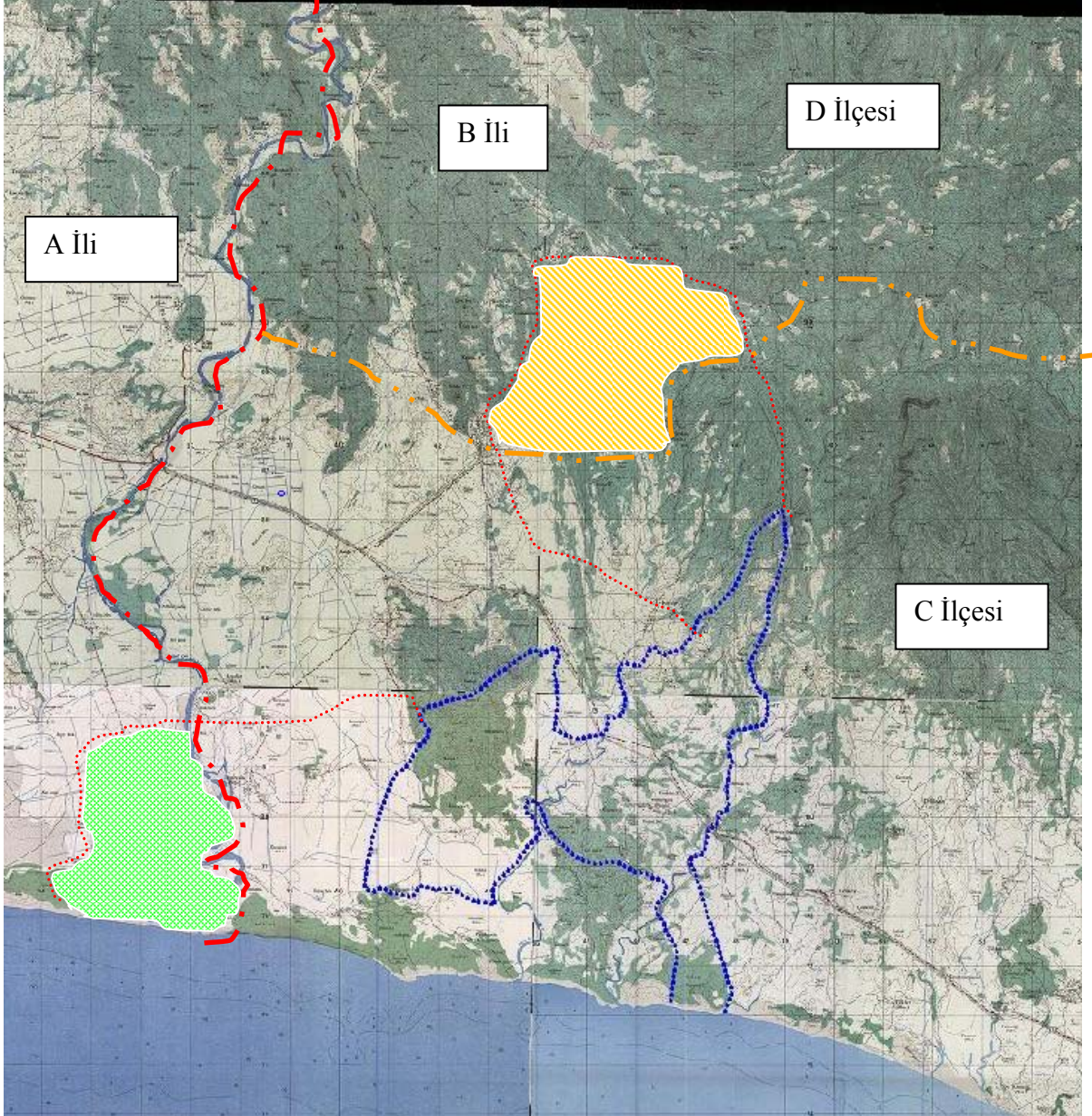
Bakanlık, yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda, prensipte uygun gördüğü takdirde aynen veya düzeltmeler yapılmak kaydı ile talebe ilişkin il idare kurulu kararı alınmasını valilikten ister. Eğer teklif uygun bulunmuyor ise talebin değerlendirilemediği Valiliğe iletilir

Valilikçe, il idare kurulu kararı alınarak Bakanlığa iletilir. Ancak, Valiliklerce İl İdare Kurulu Kararı yerine İl Genel Meclisi Kararı gönderildiği de gözlenmektedir. Bilindiği üzere, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanununda mücavir alanlara ilişkin olarak İl Genel Meclisine özel bir görev verilmemiştir. Ayrıca 5442 sayılı İl İdaresi Kanununun 60. maddesinde “İdare kurulları, idari, istişare ve kazai olmak üzere türlü karar alırlar. İdare kurullarının idari yetkileri kanun ve tüzüklerle kendilerine verilen vazifelerdir” denilmektedir. Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde, mücavir alanlar; imar denetimi bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğuna verilen alanlar olarak tanımlanmakta, 45. maddesinde ise Belediye Meclis Kararı ve İl İdare Kurulu Kararını müteakip Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onaylanacağı belirtilmektedir. 5302 sayılı İl Özel İdareleri Kanunu’nda ise imara ilişkin hizmetlerin belediye sınırları dışında İl Özel İdaresince yerine getirileceği belirtilmekle birlikte mücavir alanlar ile ilgili açık ve ayrıntılı bir hüküm yer almamıştır. Bu nedenle mücavir alan işlemleri Bakanlığımızca mevcut işleyiş içerisinde devam etmektedir.

Bakanlık, Bütün işlemlerin tamamlanması ve İl İdare Kurulu Kararının alınması sonucu Bakanlık mücavir alan onayını gerçekleştirerek onaylı mücavir alanın işlendiği 1/25.000 ölçekli haritaları Valiliğe ve İller Bankasına ve İçişleri Bakanlığına gönderir. Valilik onaylı bir takım haritayı bir yazı ile ilgili belediyelere gönderir.

MÜCAVİR ALAN TEKLİFİ HAZIRLANIRKEN DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR:

- Mücavir alan tekliflerinde yazışmalarının valilik kanalı ile yapılması ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 45. maddesi uyarınca Bakanlığımıza gönderilmesi gerekmektedir.
- Mücavir alan sınırı belediyenin bağlı olduğu il, sınırının dışına taşmamalıdır. Mücavir alan sınırıyla idari sınır farklı olmalarına rağmen, uygulamalarda belli bir bütünlük sağlamak gerekmektedir. Bu nedenle, mücavir alanın belediyenin bağlı olduğu ilçe sınırların dışına taşmaması da temel ilkeler arasındadır. Farklı bir ilçenin sınırında kalan bir alanın belediyeye mücavir alan olarak verilmesi durumunda vatandaşların farklı ilçe birimlerinde işlerini yürütmek zorunda kalacağı dikkate alınmalıdır.



Belediye sınırı

İl sınırı

İlçe Sınırı

Mücavir alan teklif sınırı

Mücavir alan teklif edilemeyecek alan

Mücavir teklif edilmesi uygulamada uygun olmayan alan

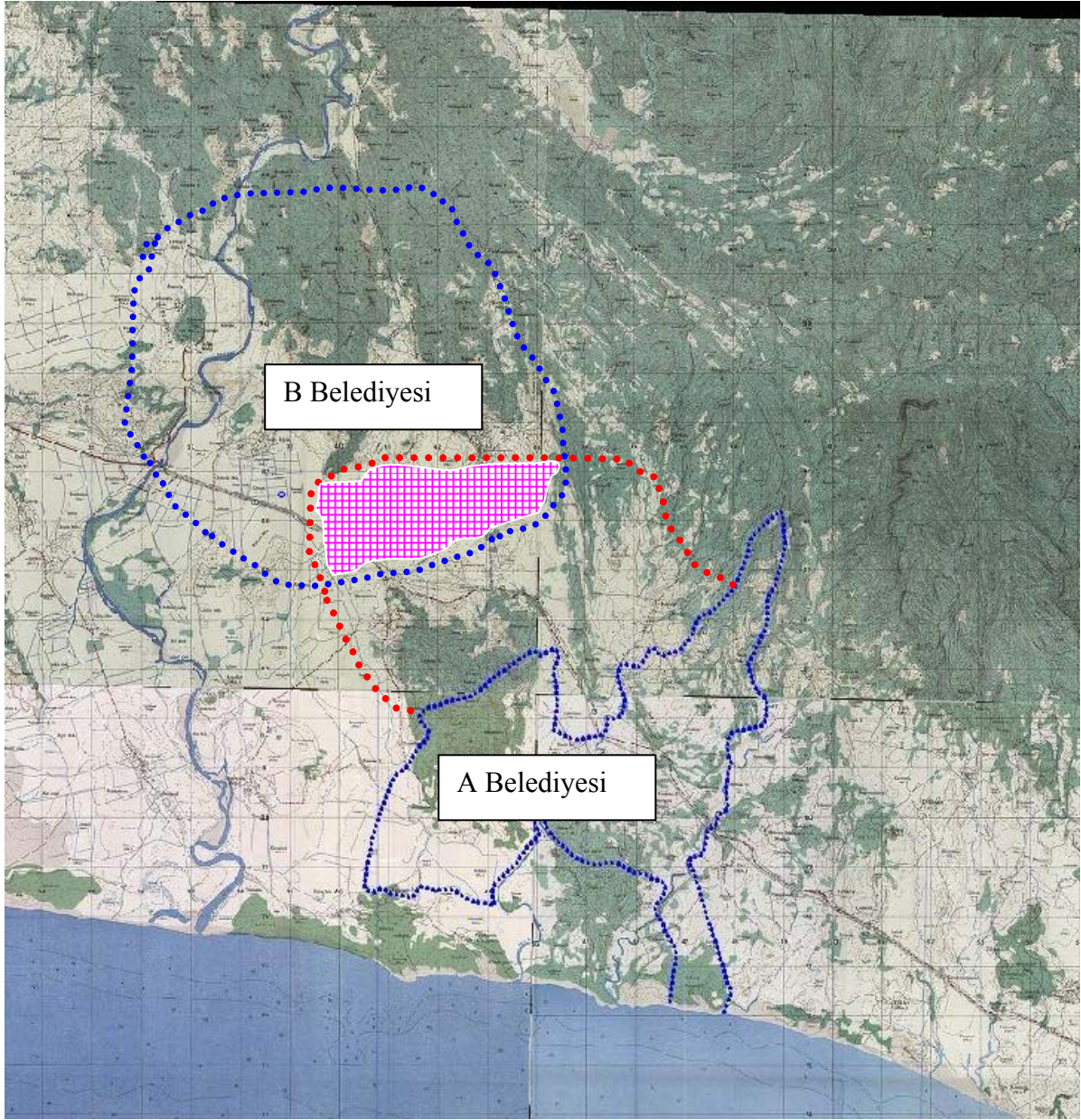
.....

.....

.....

.....

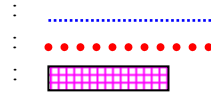
- Mucavir alan bir başka belediyenin belediye sınırına taşmamalıdır. Bir başka belediyenin belediye sınırları içinde mucavir alan onaylansa dahi bu onaylamanın hükümsüz onama olacaktır.



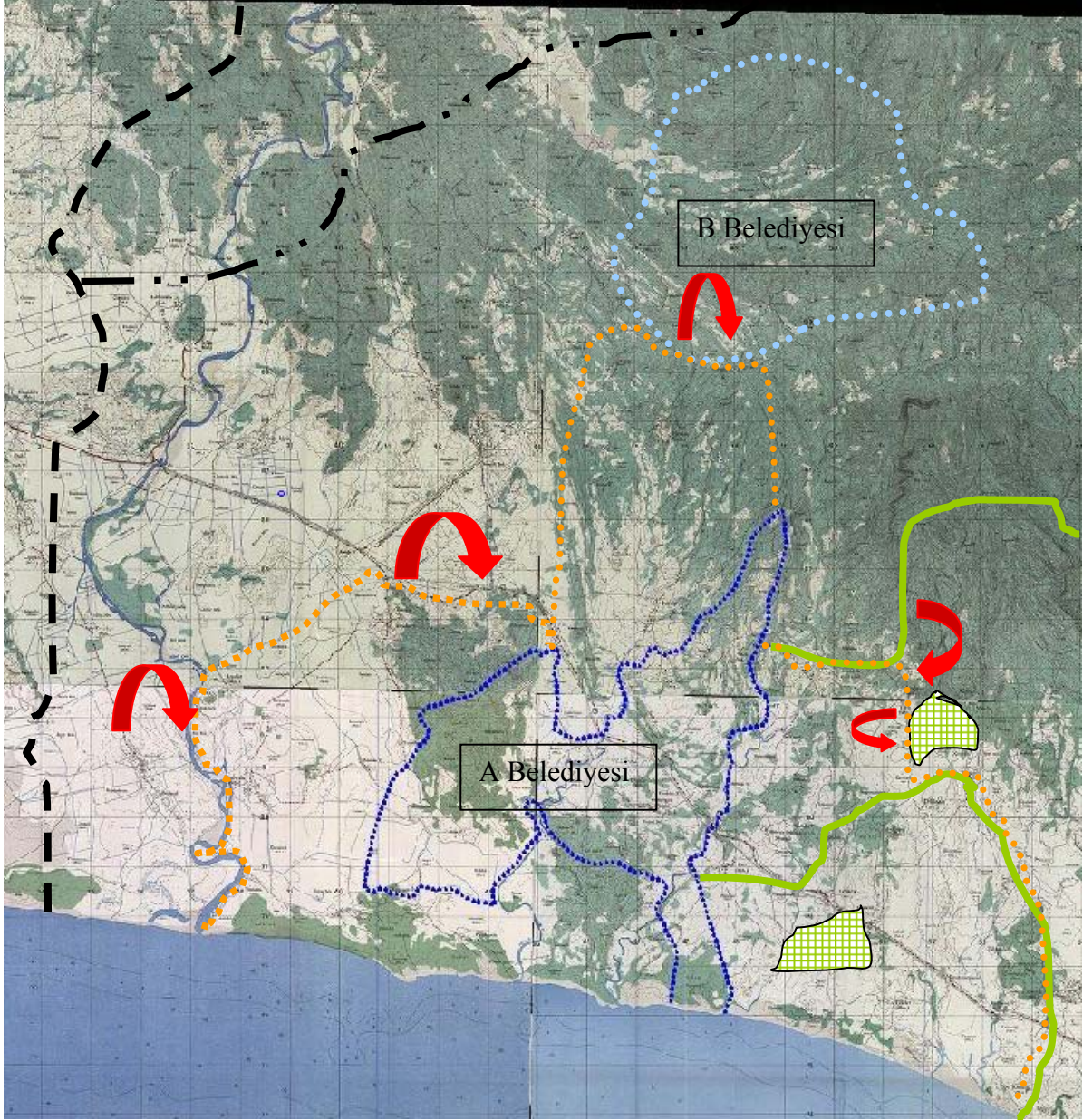
Belediye sınırı

Mucavir alan teklif sınırı

Mucavir sınırı teklif edilemeyecek alan

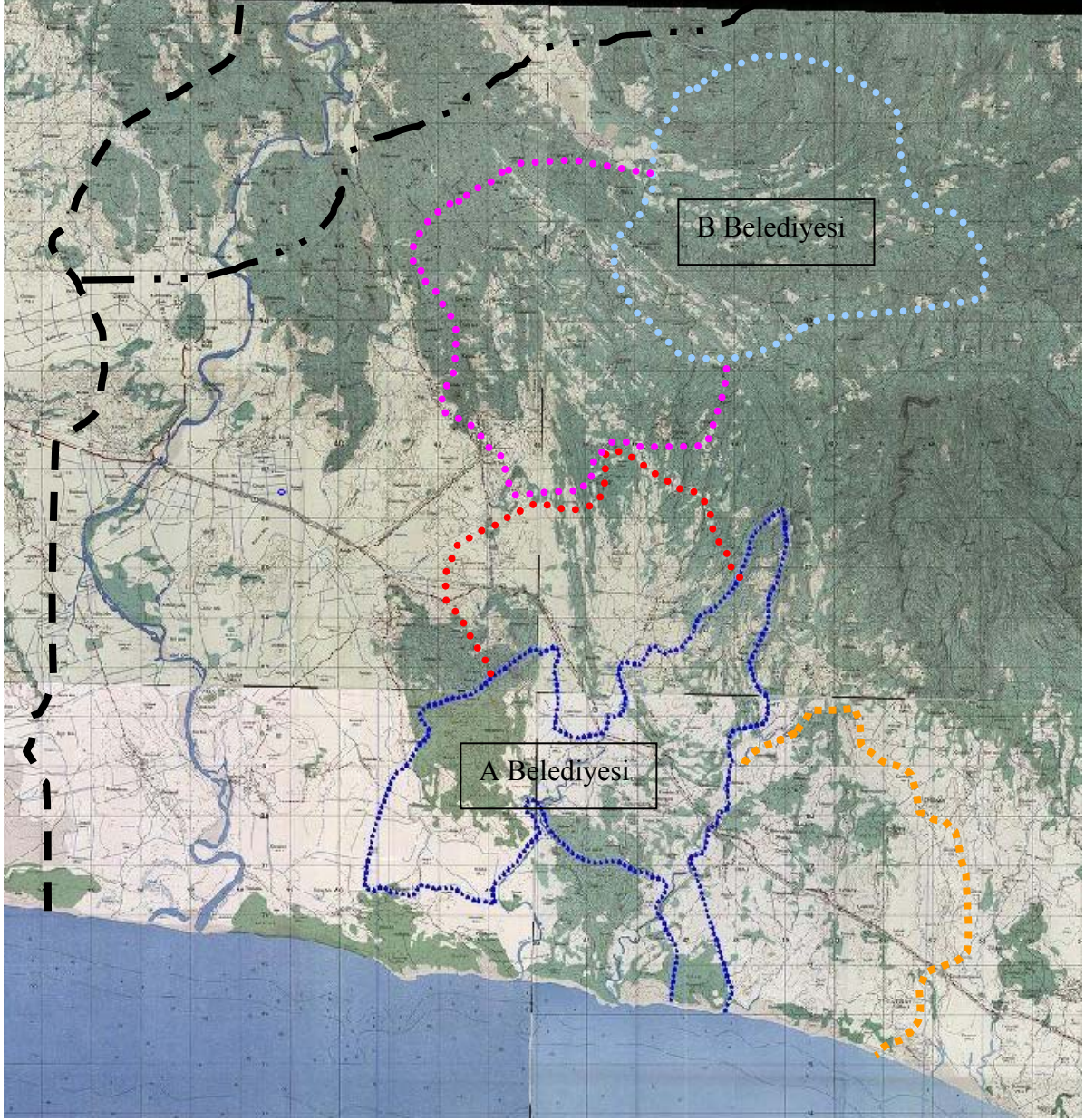


- Teklif, gerekçe de göz önüne alınarak, sırasıyla doğal (ırmak, göl, dağ sırtları, orman vb.) ve yapay (yol, su kanalı, vb.) eşikler, idarî sınırlar (köy, belediye, ilçe, il, ülke), özel kanunlarla belirlenen alan sınırları (özel çevre koruma alanı, turizm alan ve merkez sınırı, vb.) ve parsel sınırları dikkate alınmalıdır.



İl sınırı	:	---
İlçe sınırı	:	- . - . - . - .
Belediye sınırı	:::	.....
Diğer belediye sınırı	:	.....
Teklif mücavir alan sınırı	:	.....
Köy tapulama sınırı (köy sınırı)	:	—————
Köy yerleşik alanı	:	▨

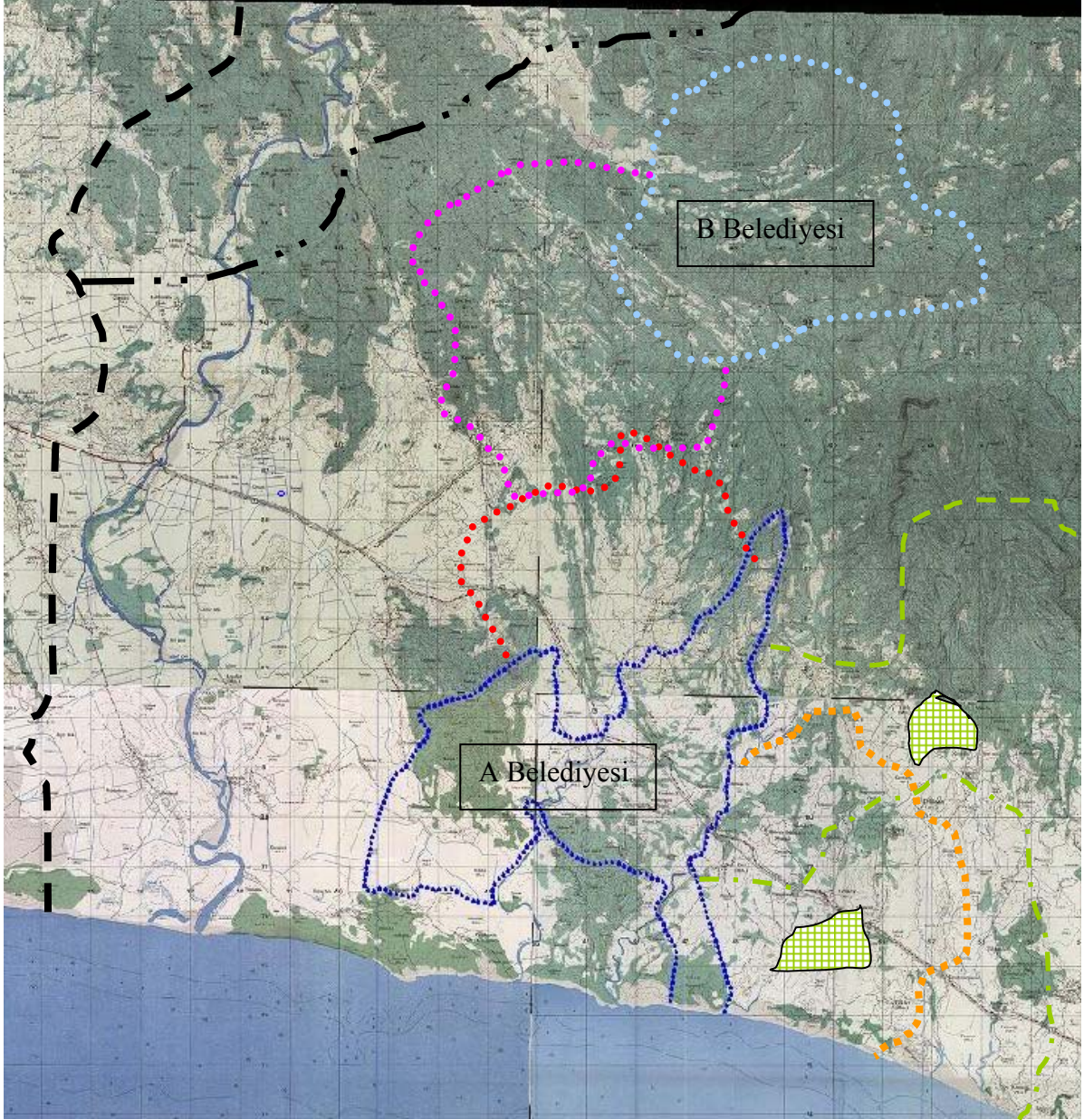
- Mücavir tekliflerinin yer aldığı pafta içinde varsa Ülke, il, ilçe, belediye ve mevcut mücavir alan sınırları ile diğer belediyelere ait mücavir alan sınırlarının gösterilmesi gerekmektedir.



İl sınırı	:	— — — — —
İlçe sınırı	:	— · — · — · —
Belediye sınırı	:	· · · · ·
Diğer belediye sınırı	:	· · · · ·
Mevcut mücavir alan sınırı	:	· · · · ·
Teklif mücavir alan sınırı	:	· · · · ·
Diğer belediyenin mücavir alan sınırı	:	· · · · ·

- Teklif; Sınırlı bir amaca yönelik olmamalıdır. (Kamulaştırma bedelinin arttırılması, benzin istasyonu açabilmek için v.b.)

- Teklif; köy içeriyorsa, köy tapulama sınırları ve köy yerleşik alan sınırları 1/25.000 ölçekli haritada belirtilmeli, alınabiliyor ise köy ihtiyar heyeti kararı alınmalıdır. Alınamıyor ise alınamama gerekçeleri belirtilmelidir



İl sınırı	:	— — — — —
İlçe sınırı	:	— — — — —
Belediye sınırı	::	•••••
Diğer belediye sınırı	:	•••••
Mevcut mücavir alan sınırı	:	•••••
Teklif mücavir alan sınırı	:	•••••
Diğer belediyenin mücavir alan sınırı	:	•••••
Köy tapulama sınırı (köy sınırı)	:	— — — — —
Köy yerleşik alanı	:	■ ■ ■ ■ ■

- Belediyelerin onaylı imar plan sınırlarının 1/25.000 ölçekli haritalara işlenmesi gerekmektedir.

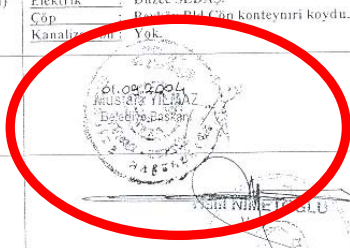


Belediye sınırı
Mücvir alan teklif sınırı
Onaylı İmar Planı Sınırı


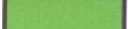



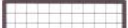



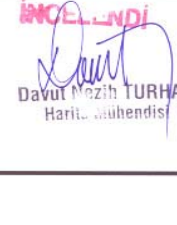
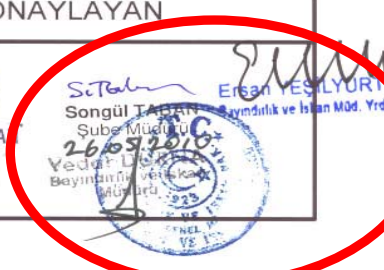
- Teklif edilen alanların çok parçalı ve ilgili belediyenin hizmet götüremeyeceği kadar geniş ve büyük ya da parsel ölçeğinde küçük olmamasına dikkat edilmelidir.
- Teklif alana ilişkin gerekçe raporunda; Öneri alan ile ilgili olarak ;
 - Mücvir alan isteme gerekçesi; ne amaçla istendiği ve bu amacı gerçekleştirecek tedbirler,
 - Önerilen alanın hektar cinsinden büyüklüğü,
 - Önerilen alanın diğer bir belediyenin mücvir alanında veya gelişme alanında olup olmadığı,

- Önerilen alandaki hizmetlerin (içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, arıtma, ulaşım, çöp toplama vb.) hangi idare tarafından yapıldığı,
- Önerilen alanda gerçekleştirilmesi amaçlanan yatırımlar (toplu konut, sanayi, küçük sanayi, altyapı vb.),
- Önerilen alanın belediye ve bağlı olduğu il merkezine km olarak uzaklığı,
- Önerilen alanın, arazi kullanımını, mülkiyet yapısı, özel statülü (sit, tabiatı koruma ve milli park vb.) alan gibi niteliklerine ilişkin bilgiler, belirtilir.
- Mücavir alan tekliflerine ilişkin Bakanlığımızın görüşü alınmadan İl İdare Kurulu Kararı alınmamalıdır.
- Valilikçe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) hazırlanan teknik gerekçe raporu, rapor formatına uygun ve idari yetkili tarafından da onaylı olmalıdır. Ayrıca raporda mücavir teklifine ilişkin Valilik görüşü net bir şekilde belirtilmelidir.
- Genelgede belirtilen evraklar, tam olarak hazırlanmalı ve bilgi ve belgelerin doğruluğu Valiliklerce onaylanmalıdır.

ALAN DEĞERLENDİRME FORMU		ASLININ AYNIDIR
ÖNERİLEN MÜCAVİR ALAN İL İLGİLİ		
YÖRENİN DOĞAL TARİHİ VE EKONOMİK DEĞERLERİ	Doğal ve Tarihi özelliği yoktur. Ekonomik yönden tarım amaçlı kullanılmaktadır.	
KÖY, MAHALLE OLUP OLMADIĞI VARSA KÖY İHTİYAR HEYETİ KARARI: TESBİTLİ İSE, KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRLARI İŞARETLENİP İŞARETLENMEDİĞİ	Köy sınırları içinde bulunup, köy yerleşik alan sınırları içerisinde ve dışında kalan alan.	
YENİ KURULMUŞ BELEDİYE VE İLÇE VARSA, RESMİ GAZETEDE YAYIMLANMIŞ TARİHİ VE SINIRLARI	Yok	
ONAYLI İMAR PLANI OLUP OLMADIĞI VARSA SINIRLARININ İŞARETLENİP İŞARETLENMEDİĞİ	Yok	
ÖNERİ ALANININ BELEDİYE VE BAĞLI OLDUĞU İL MERKEZİNE "KİLOMETRE" OLARAK MESAFESİ	İl merkezine olan mesafe : Develik Köyü = 8 km	
ÖNERİ ALANININ DIĞER BİR BELEDİYENİN MÜCAVİR SAHASINDA VEYA GELİŞME ALANINDA OLUP OLMADIĞI (VALİLİKÇE CEVAPLANACAK)		
ÖNERİLEN ALANIN HEKTAR OLARAK BÜYÜKLÜĞÜ	118 hektar.	
TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİNİN (SU, ELEKTRİK, ÇÖP, KANALİZASYON, ULAŞIM) HANGİ İDARE TARAFINDAN YAPILDIĞI:	Ulaşım : Köy Otobüsleri(Pazar günü ve akşam 8'den sonra yok). Elektrik : Düzce SEDAS. Çöp : Belediye Çöp konteyneri koydu. Kanalizasyon : Yok.	
DEĞERLENDİRME FORMUNA İLİŞKİN, BELEDİYE ONAYI VE TARİHİ : (İMZA-MÜHÜR-KAŞE)		
DEĞERLENDİRME FORMUNA İLİŞKİN, VALİLİK ONAYI VE TARİHİ : (İMZA-MÜHÜR-KAŞE)		

- Harita bilgileri yeterli olmalı, mutlaka lejant bulunmalı ve paftalar Valiliklerce onaylanmalı.

	YENİ HAMİDİYE
	ESKİHAMİDİYE
	KÖY SINIRLARI
	İLÇE SINIRI
	ONAYLI İMAR PLANI ALANI
	TEKLİF MÜCAVİR ALAN







<p>BARTIN İLİ MERKEZ İLÇE KOZCAĞIZ BELDESİ MÜCAVİR ALAN TEKLİF KROKİSİ</p>	
HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
 <p>TURMAP HARİTA İMAR İNŞ. FAALİyetLERİ VE TİC. LTD. ŞTİ. Harita Mühendisi</p>	<p>İNCELENDİ</p>  <p>Songül Tapan Sube Müdürü 26/09/2016 Vedat Lütfi Velikocak Bayındırlık ve İmar MÜD. Yrd.</p> 

- Mücavir Alan sınır çizimlerinde, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te belirtilen çizim teknikleri kullanılacaktır.

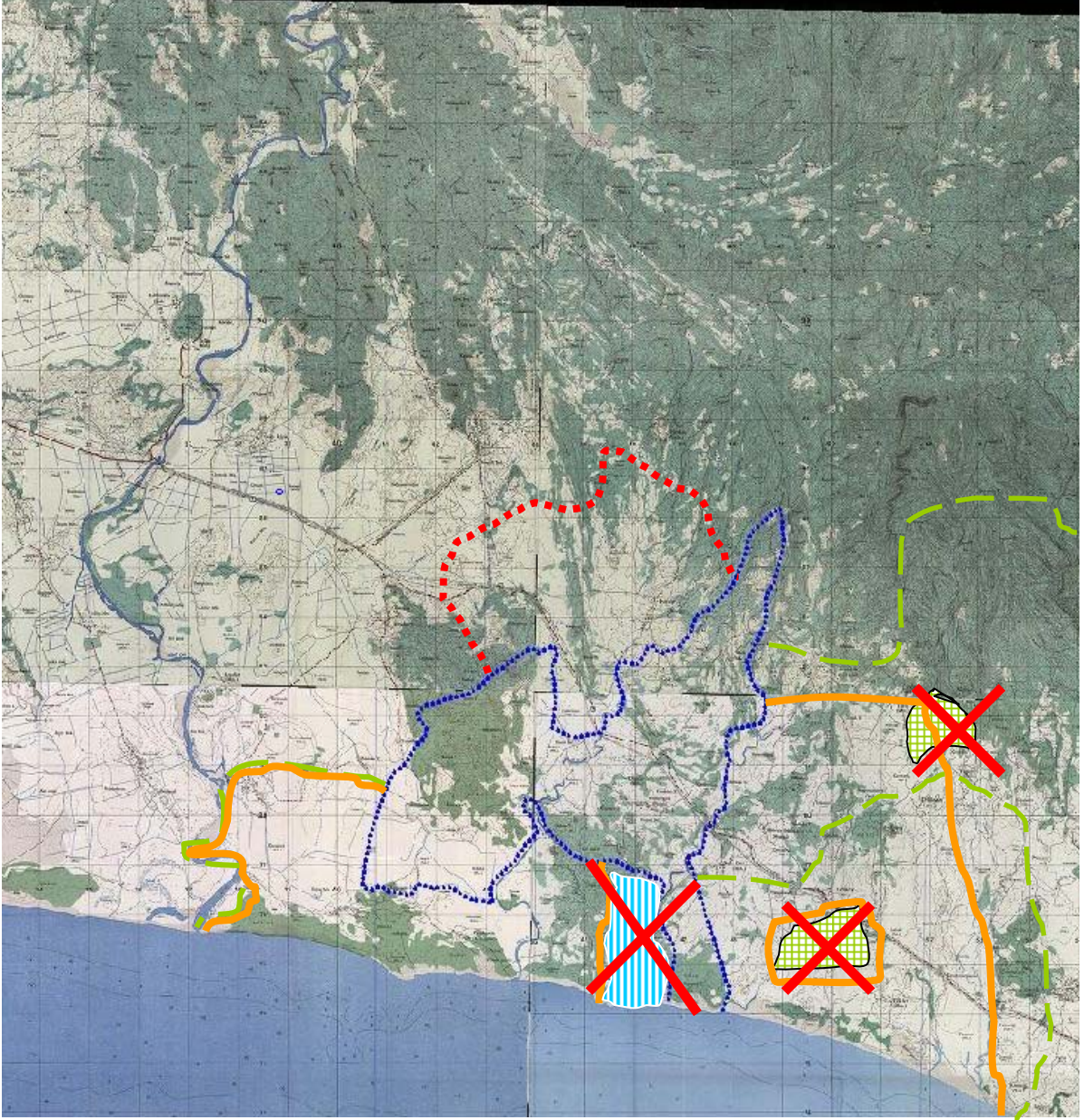
LEJAND 1:25.000
Ek: 2-c

SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR

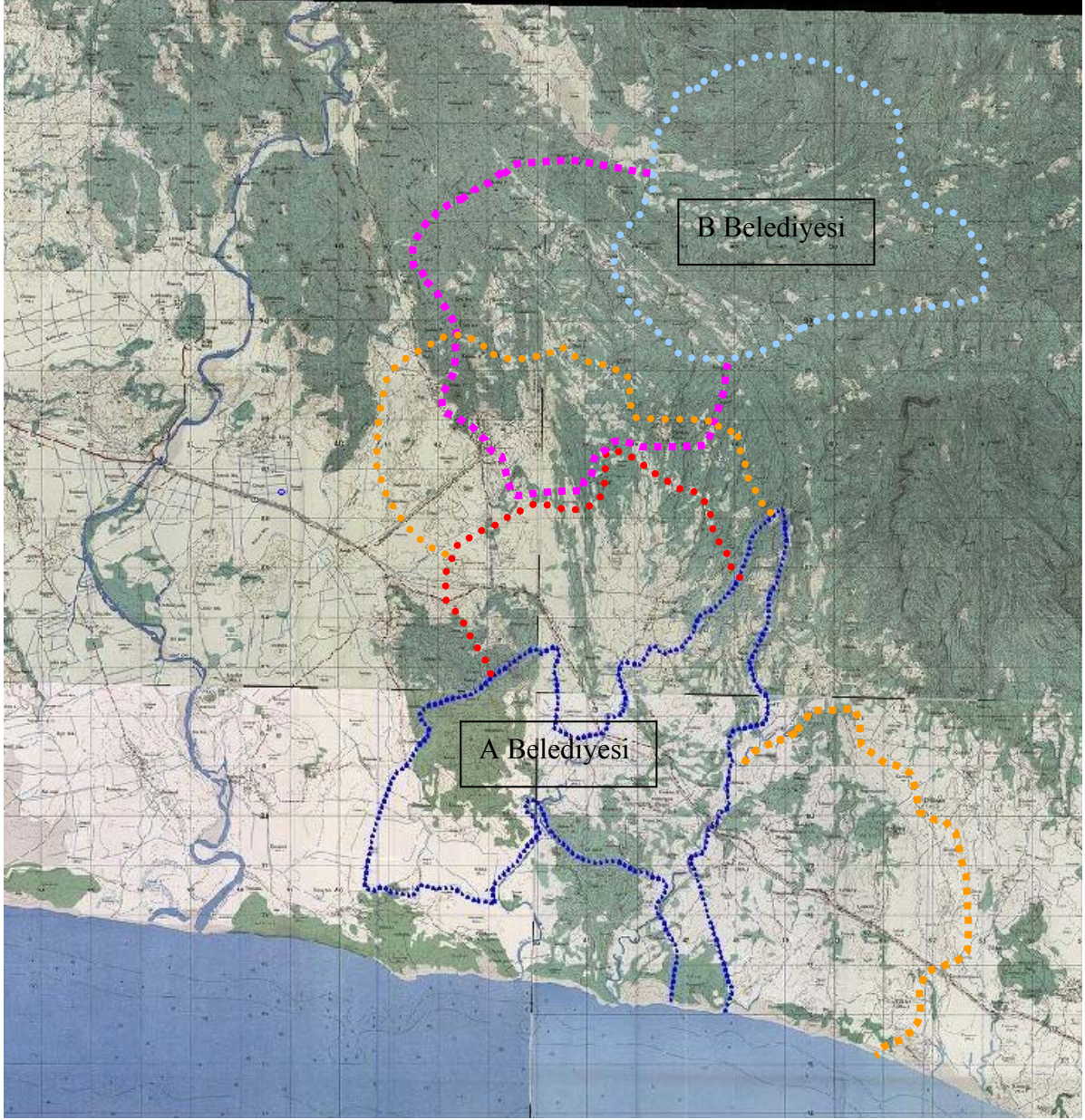
	DEVLET SINIRI (12 uç 1cm boy 3mm ara)
	İL SINIRI (12 uç 1cm boy 3mm ara)
	İLÇE SINIRI (10 uç 8mm boy 4mm ara)
	BELEDİYE SINIRI (0.3 uç 3mm caplı)
	MÜCAVİR SAHA SINIRI (0.3 uç 3mm caplı)
	KÖY SINIRI (0.3 uç 2mm caplı)

- Teklif köyleri kapsıyor ise, köy yerleşik alanının tamamının, mümkün olan yerlerde ise köy idarî sınırının tamamının, öneri alanın içinde ya da dışında kalması sağlanır. Öneri olarak tespit edilen mücavir alan sınırı içinde başka bir ilgili idarenin yetkisine bırakılmak üzere herhangi bir alan tanımlanmamalı.



Belediye sınırı	::	.....
Mevcut mücavir alan sınırı	:	.....
Teklif mücavir alan sınırı	:	.....
Köy tapulama sınırı (köy sınırı)	:	.....
Köy yerleşik alanı	:	.....
Özel İdarenin yetkisine bırakılan alan	:	.....

- Teklif alan; bir başka belediyenin mücavir alanını kapsıyorsa, diğer belediyenin görüşü ve Belediye Meclis Kararı istenmelidir. Ancak karar olumsuz olsa bile değerlendirme yetkisi bakanlığımızdadır.



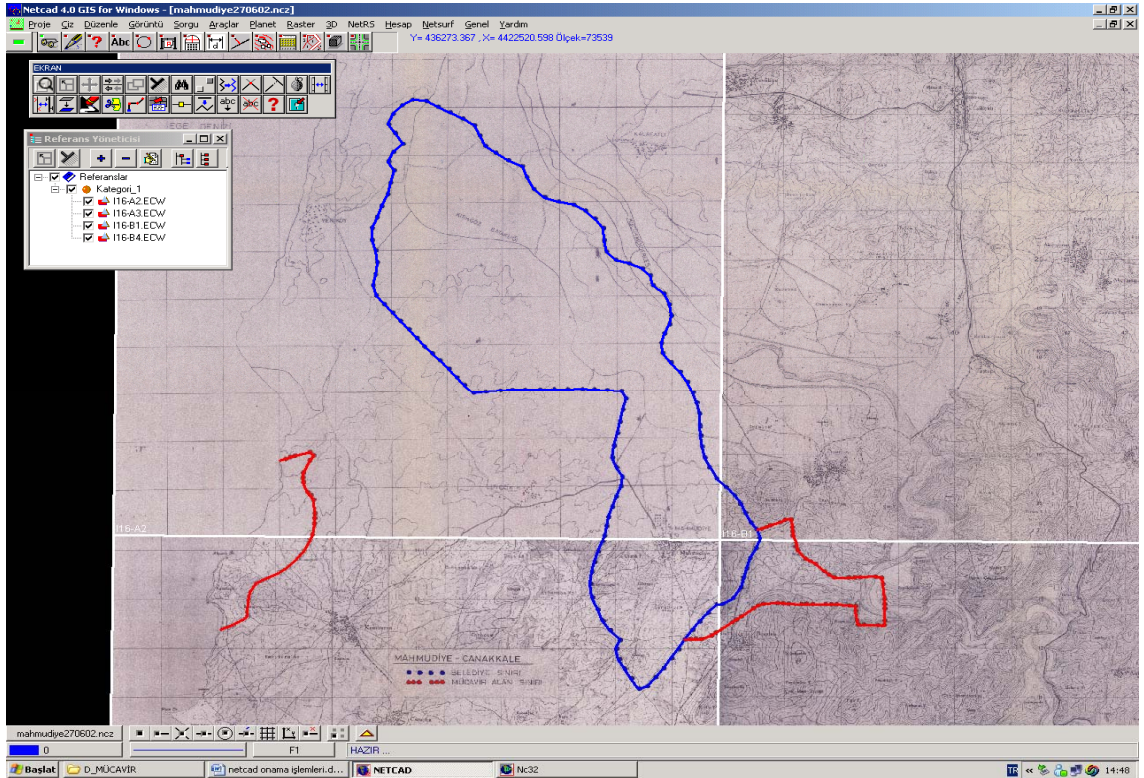
Belediye sınırı	:	.....
Diğer belediye sınırı	:	.....
Mevcut mücavir alan sınırı	:	.....
Teklif mücavir alan sınırı	:	.....
Diğer belediyenin mücavir alan sınırı	:	.....

- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, imarla ilgili yetkiler, 5302 sayılı yasa kapsamında İl Özel İdaresinde bulunduğundan, teklif Bakanlığımıza gönderilmeden önce, Özel idarenin yetkili teknik birimi koordinasyonu sağlanarak, teklif mücavir alanda idarenin yatırım, plan, proje ve yürütülen hizmetleri kapsamında görüşünün alınması zorunludur.

- Mücavir alan sınırlarına ilişkin alınan mahkeme kararlarının 30 gün içinde idarece yerine getirilmesi zorunludur. Söz konusu işlemlerde süreye uyulması ve Bakanlığımızca istenilen bilgi, belge ve görüşlerin süresi içinde ilgili makama iletilmesi hususuna titizlikle uyulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların dışında mücavir tekliflerinin, bilgi teknolojilerine uygun hazırlanmasını sağlamak ve Bakanlığımızca hazırlanan mücavir envanterine uygun veri standardını geliştirmek amacıyla olanağı olan tüm belediyeler aşağıda belirtilen hususlara uyararak teklif hazırlamalıdır. (Bakınız 07.06.2007 gün ve 2007/3 sayılı Genelge)

1. Mücavir alanlara ilişkin hazırlanacak 1/25000 ölçekli hâlihazır teklif paftalar öncelikle taranmalıdır, (taramada renkli 24bit ve 300dpi çözünürlük tercih edilmelidir)
2. 7 param- datum Taranan paftalar Türkiye koordinatları üzerine oturtulmalıdır, (UTM 60 projeksiyon, ED-50 TÜRKİYE)
3. Paftaların bilgisayar ortamındaki imaj görüntüsü üzerine, üstte belirtilen bütün sınır bilgileri ayrı tabakalarda (layer) CAD ortamında çizilmelidir, Tabakalar (alan olarak hazırlanacaklar); belediye Sınırı, mevcut mücavir alan sınırı, öneri mücavir alan sınırı, diğer belediye sınırları, diğer belediyelerin mücavir alan sınırları, onaylı imar planı sınırları ve köy idari sınırlarını kapsamalıdır. Tabakalar (çizgi olarak hazırlanacaklar); varsa ilçe sınırları, varsa il sınırları ve ülke sınırlarını kapsamalıdır.
4. Öneri mücavir alan sınırının kırık noktalarına noktalar atılmalı, bu noktaların koordinat değerleri nokta dosyası halinde hazırlanarak gönderilmelidir.
5. Hazırlanan tüm sayısal veriler, iki ayrı cd üzerine kopyalanarak Bakanlığımıza gönderilmelidir.



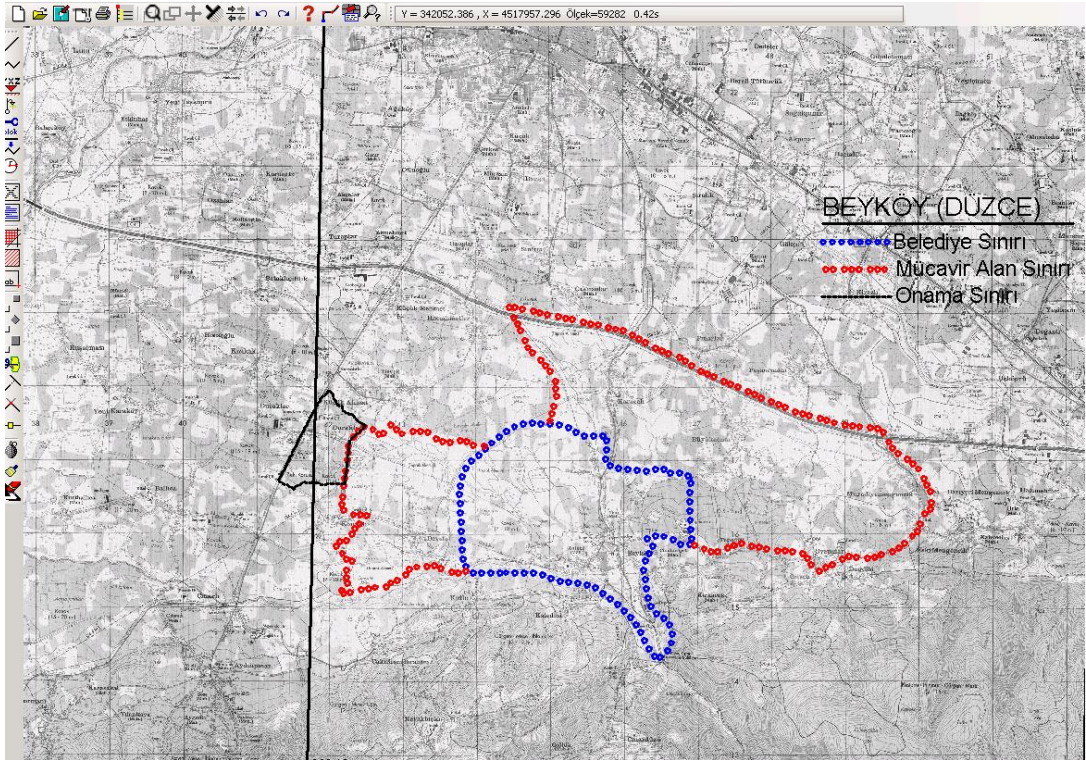
MÜCAVİR ALANDAN ÇIKMA;

Mücavir alandan çıkma talepleri genelde köylerden gelmekle birlikte, kimi zaman, belediyeler de mücavir alanlarını Valilik denetimine bırakmak isteyebilmektedir. 3194 sayılı İmar kanunu'nun 45. Maddesinde mücavir alandan çıkarma işlemlerinin de alma işlemleri ile aynı usule tabi olduğu açıklanmaktadır. Bu nedenle alma işlemlerinde istenilen tüm bilgi ve belgeler çıkarma işlemlerinde de hazırlanır.

Köylerin mücavir alandan çıkma taleplerinde gerekçeli köy ihtiyar heyeti kararı alınır veya köy halkı mücavirinden çıkma taleplerini belirttikleri dilekçe ile başvurulur. Başvuru Bakanlığa yapılmış ise, Bakanlık, talebi Valiliğe gönderir ve gerekçenin içeriğine göre mücavir alandan çıkma talebi Valilik tarafından değerlendirilir. Talep, nihai görüşlerin yer aldığı teknik rapora bağlanarak ve ilgili belediyesinin meclis kararı ile birlikte, Bakanlığa iletir. Başvuru Valiliğe yapılmış ise Valilik talebi gerekçenin içeriğine göre değerlendirir ve teknik rapora bağlayarak başvuru ve eklerini Bakanlığa iletir.

Belediyenin kendi mücavir alanının bir kısmını çıkarmak istemesi durumunda alma işlemlerinde belirtilen mücavir alan teklifi hazırlama usullerine uyulur. Bu durumda, belediye gerekçe raporu ve belediye meclis kararı ile Valiliğe başvurur. Valilik yerinde inceleme yaparak, il özel idaresi görüşü ve il idare kurulu kararı alınarak, görüşü ile birlikte çıkarma talebi Bakanlığa iletir.

Bakanlık, köy veya belediyenin talebini, isteyeceği bilgi ve belgelerle birlikte değerlendirir, kabul ederek iptal onayı yapar ya da iade eder.

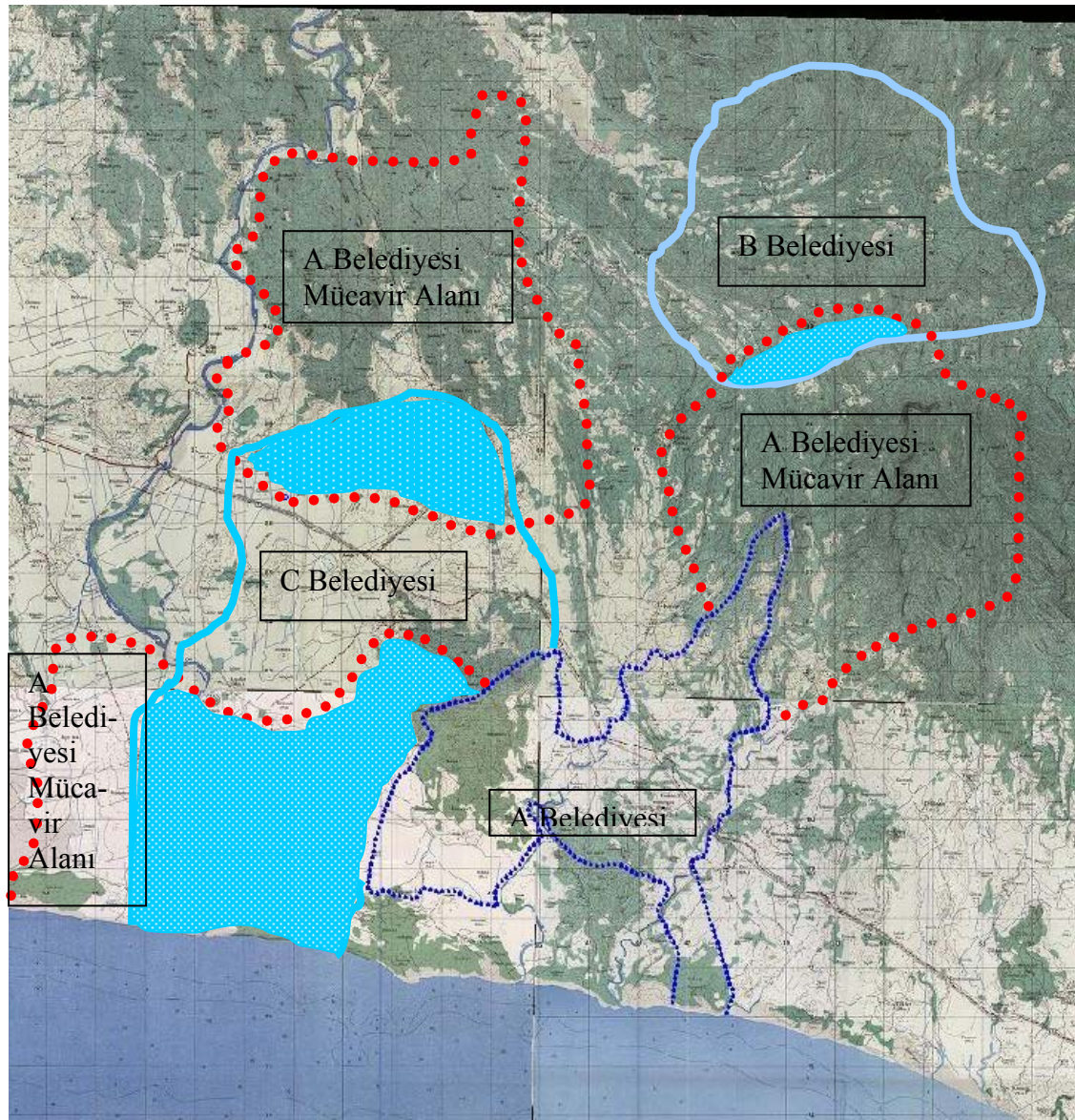


Mücavir alandan çıkarılan alan örneği

MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN YERLEŞMELERİN BELEDİYE OLMALARI

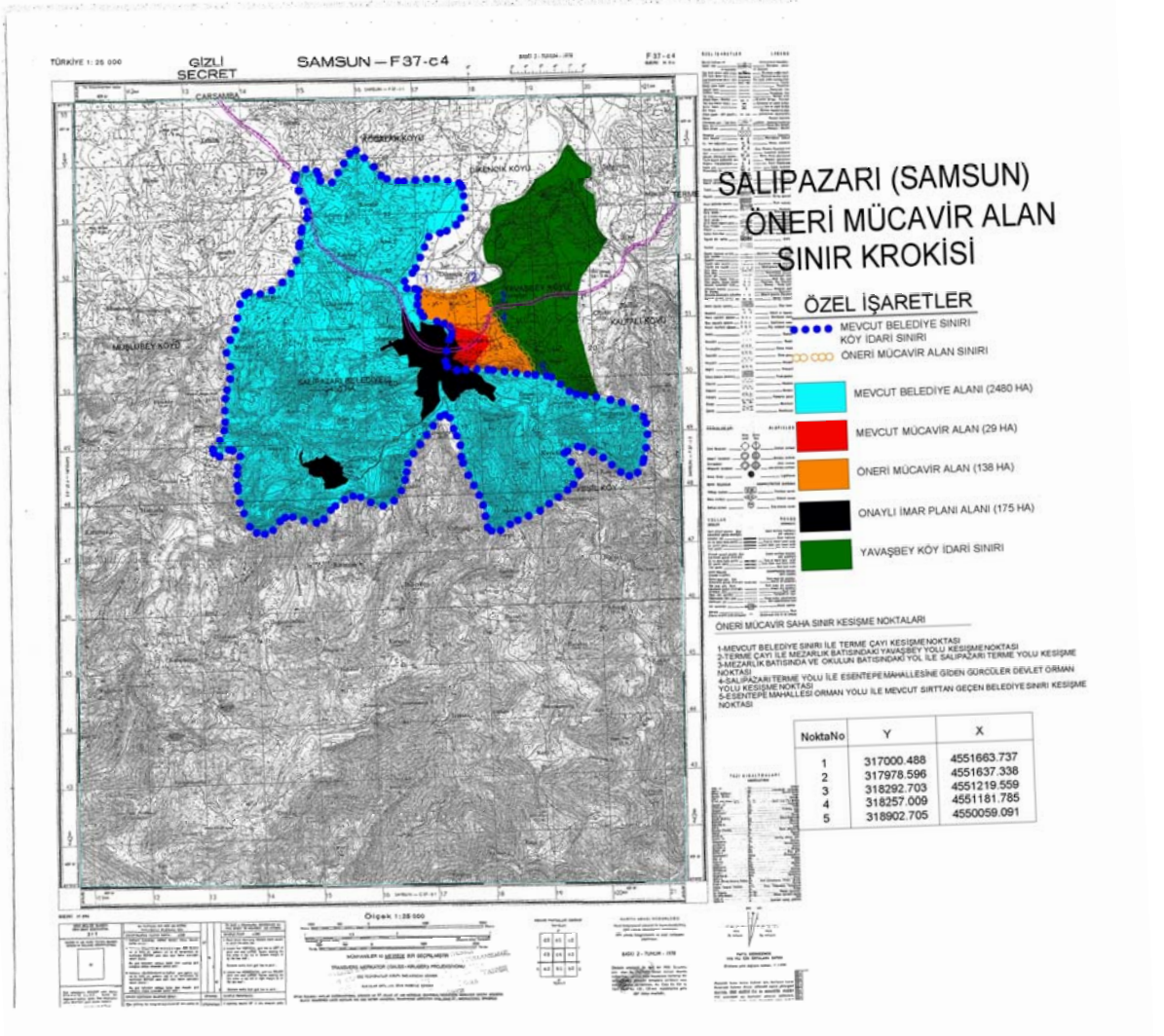
Mücavir alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş alanlardır. Mücavir alan sınırları idari sınırlar olmayıp, iktisadi, sosyal ve kentsel gelişmeleri mekânsal olarak planlı bir şekilde yönetmek ve denetlemek amacıyla imar bakımından belediyelerin yetkisine verilen yerler olduğu dikkate alınmalıdır.

Bu nedenle bir belediyenin mücavir alanında bulunan alanların bir kısmı veya tamamının belediye olması durumunda, belediye sınırına dâhil edilen yerlerdeki belediyenin mücavir alan sınırı herhangi yeni bir işleme gerek kalmaksızın ortadan kalkar. Ancak belediye sınırı dışında kalan alanlar mücavir statüsünü korumaya devam eder ve yeni bir onaylama yapıncaya kadar bağlı bulunduğu belediyenin mücavir alanı olur.



Belediye sınırı	:	—————
Diğer belediye sınırı	:	—————
A Belediyesinin mücavir alan sınırı	:	.....
A Belediyesinin mücavir alanı niteliğini kaybeden alan	:	.....

Örnek Mücavir Alanı Teklifi



YARGI KARARLARININ YERİNE GETİRİLMESİ

Mahkemelerin almış olduğu iptal kararı önemli sonuçlar doğurur. Yönetim, iptal kararlarını yerine getirmek zorundadır. İdari Yargılama Usulü Kanunu, bu alanda ayrıntılı bir düzenleme içermektedir.

Buna göre;

- Esas hakkındaki kararlar gibi yürütmenin durdurulması kararlarının da yerine getirilmesi zorunludur.
- Kararlar en geç otuz gün içinde yerine getirilir.
- Kararların yerine getirilmesinin geciktirilmesi yönetimin hukuksal sorumluluğunu gerektirir.

- Kararların, kamu görevlisi tarafından kasten yerine getirilmemesi, kamu görevlisinin kişisel sorumluluğunu gerektirir.

Anılan Kanun uyarınca, yönetim yargı kararlarının icaplarına göre gecikmeksizin işlem ve eylemde bulunmakla yükümlüdür. Bu süre, yargı kararının yönetime tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez.

İdareler yargı kararları sonucu oluşan durumla ilgili olarak, Bakanlığın istediği bilgileri zamanında ve öncelikle, istenildiği şekilde göndermek zorundadır. Yaşanan gecikmeler nedeniyle, Bakanlık yargı kararlarını uygulama konusunda zorluklar çekmekte olup, bundan doğacak sorumluluklar idarelere ait olacaktır. Açıklanan nedenlerle yargıya intikal etmiş mücavir iş ve işlemleri ile ilgili olarak gereken hassasiyetin gösterilmesi hususu öncelikle beklenmektedir.

MÜCAVİR ALANLARA BELEDİYELERCE GÖTÜRÜLMESİ GEREKEN BELEDİYE HİZMETLERİ:

Belediyenin görev, sorumluluk ve yetki alanı belediye sınırlarını kapsamaktadır. Dolayısıyla sadece belediye sınırları içindeki müşterek ihtiyaçların karşılanmasına dönük harcama yapılabilir. Bununla beraber belediye meclisinin kararı ile mücavir alanlara belediye hizmetleri götürülmesi mümkündür.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nda belediyeyi bağlayan herhangi bir şart ve durum bulunmamaktadır. Bu alanlarda belediyenin takdir yetkisi vardır.

Ancak Belediye Gelirleri Kanununun 104 ncü maddesine göre Belediye Gelirleri Kanununun mücavir alanlarda uygulanabilmesi için belediyece bu alanlara götürülmesi gereken hizmetler İçişleri Bakanlığının "2 Seri Nolu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği"nde

- Taşıtların mahallin özelliklerin göre gidebileceği yolun yapılmış, bakıma alınmış olması,
- Mücavir alanda temiz ve sağlığa uygun içme ve kullanma suyu bulunması, olarak belirlenmiştir.

Bu iki hizmetin belediyece götürülmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Örneğin, şehirlerarası karayolundan yararlanan bir vatandaşın yoldan yararlandığı kabul edilmektedir.

MÜCAVİR ALANLARIN BELEDİYELER AÇISINDAN ÖNEMİ.

- Mücavir alanda belediye hizmet götürme yükümlülüğünü üstlenilmemektedir. (Harç alınması için su ve yol olması yeterli olup, bunların belediyece sağlanma zorunluluğu bulunmamaktadır.)
- Bu alanlarda yaşayan ve belediyenin vergi mükellefi olan vatandaş, belediye organlarının seçmeni değildir.
- Belediye Gelirleri Yasası uyarınca mücavir alandan harç alınabilir

- Mucavir alanda kalan arsa ve arazilerin emlak vergileri belediyece tahakkuk ve tahsil edilmektedir.
- Belediye sınırları ve mucavir alanlar içinde faaliyet gösteren maden işletmelerince, 3213 sayılı Maden Kanununun 14 üncü maddesinde yer alan paylara ilaveten yıllık satış tutarının % 0,2'si nispetinde belediye payı ayrılır.
- Türkiye Büyük Millet Meclisine bağlı milli saraylar hariç belediye ve mucavir alan sınırları içinde gerçek ve tüzel kişilerce işletilen her türlü müzelerin giriş ücretlerinin % 5'i belediye payı olarak ayrılır
- İmarla ilgili dolaylı ve doğrudan ilişkili olan mevzuat, belediyelere hak, yetki ve görev tanımı yaparken mucavir alanları da kapsamaktadır. (Çevre Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Gecekondu Kanunu vb.)
- Belediye sınırlarında olduğu gibi mucavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla % 10'u, ilgili belediyelerin Gecekondu Kanunu hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir.
- Büyükşehir belediyelerinin, mucavir alan sınırları içinde bulunan yerlerde hazineye ait tarım arazileri satılamaz.
- Belediyeler; belediye sınırları içerisinde mucavir alanlarda, kendilerine ait veya tahsis edilen, izin verilen, irtifak hakkı tesis edilen yerlerde ağaçlandırma ve erozyon kontrolü çalışmaları yapar ve "Belediye Ormanları" kurar. Bu sahaların bakım, koruma ve işletmesini yapar ve yaptırır.
- Organize sanayi bölgesinde imar para cezası verilmesi yolunda karar almaya belediye ve mucavir alan sınırları içinde belediyeler yetkilidir. Çünkü 4562 sayılı Kanun ile Organize Sanayi Bölgelerine tanınan yetki, bu alanda arazinin kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşaatı ve kullanımıyla ilgili diğer bütün izinler ve ruhsatların verilmesi ve denetlenmesi ile sınırlıdır.
- Belediyeler; belediye sınırları içerisinde mucavir alanlarda, kendilerine ait veya tahsis edilen, izin verilen, irtifak hakkı tesis edilen yerlerde ağaçlandırma ve erozyon kontrolü çalışmaları yapar ve "Belediye Ormanları" kurar. Bu sahaların bakım, koruma ve işletmesini yapar ve yaptırır.

KÖYDE YAŞAYANLAR AÇISINDAN MÜCAVİR ALAN

442 sayılı Köy Kanunu uyarınca köy tüzel kişiliğince alınan para cezaları, ağaç gelirleri, harç, emlak ve arazi gelirleri benzeri gelirler köy tüzel kişiliği korunmasına rağmen köyün mucavir alana dahil edilmesinden sonra belediyelere ödenmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesi uyarınca belediye ve mucavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracığı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskân ruhsatı aranmamakta olup, yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması yeterli olmaktadır. Köyün mucavir alana dahil edilmesinden sonra bu alanlar inşaat ve iskan ruhsatı işlemine tabi olmakta ve imar ve inşaat işleri ile ilgili formaliteler de artmaktadır.

Bunu yanı sıra; Belediye ve mücavir alan sınırları içine giren köylülere ait konutlar ve gelir vergisinden muaf esnaf ile Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalar ait emlak vergisi muafiyetlerini kaybetmekte, “İşyeri açma İzni Harcına” ve çevre temizlik vergisi gibi ek vergilere tabi olmaktadır.

Ayrıca, Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, % 25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilirken bu pay mücavir alanlarda belediyeye verilmektedir.

Bütün bunların yanı sıra, mücavir alanlarda yaşayan ve belediyenin vergi mükellefi olan vatandaş, belediye başkanı ve belediye organlarının seçmeni değildir.

Öte yandan mücavir alanla köylüye gelen maddi külfet her ne kadar artsa da belediyeler yerleşim alanlarının plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun bir şekilde teşekkülünü sağlamaktadır.

Belediyelerin müstakbel gelişme alanlarında, sahil ve turizm kesimlerinde ve sanayi aksında kalan yakın köyler yoğun yapılaşma baskısı altında kalmakta ve bu durum çoğu kez gelir kaynağı tarım ve hayvancılık olan köylerde tarım arazilerinin kaçak yapılaşmaya açılmasına sebebiyet vermektedir. Bu da artan rant gelirlerinin illegal iktisadi faaliyetlere zemin hazırlamasına neden olmaktadır. Bu alanların mücavir alana dahil edilmesi ile daha etkin bir denetim sağlanmaktadır.

MÜCAVİR ALAN HAKINDA SIKÇA SORULAN SORULAR

Soru - Mücavir alan teklifinde teklif köyün bir kısmını kapsıyorsa köy ihtiyar heyeti kararı alınamaması durumunda mücavir alan teklifi onaylanabilir mi?

Cevap- Evet onaylanabilir. Köyün bir bölümü de teklif edilebilir. Köyün muvafakatının alınması zorunlu değildir. Ancak köyün karar organlarına bilgi verilmesi ve olumsuz da olsa dosyada görüşlerinin bulunması konunun daha sonraki hukuki incelemeleri veya yargılama sürecini olumlu yönde destekleyecektir.

Soru - Belediyenin mücavir alan teklif dosyasında Meclis Kararı dışında bulunması gereken diğer belgeler hangileridir?

Cevap- Şunlardır;

–Gereke raporu

–Teklif alan ve belediye sınırlarına ilişkin 1/25 000 ölçekli standart topografik hâlihazır harita (bu haritada çevrede yer alan belediyeler ve teklife konu köylerin idari hudutları, varsa köy yerleşik alan sınırları, il veya ilçe sınırları, imar planlı alan sınırları yer alacaktır)

–Genelge eki formlar (2 adet form doldurulacaktır, birisi belediye diğeri bayındırlık müdürlüğünce onaylanacaktır)

–İl Özel İdare Müdürlüğünün teklife ilişkin görüşü,

ile valiliğe gönderilir. Bayındırlık Müdürlüğü teknik rapor düzenleyerek konuyu incelenmek üzere 2 dosya halinde Bakanlığa iletir.

Soru - Belediyemizin 1973 yılında alınan bir meclis kararı ile belediye sınırları belirlenmiş ve çok geniş bir alan seçilmiştir. Aynı zamanda mücavir alan sınırı belediye sınırı olarak kabul edilmiştir. Ancak belediyede şu an sadece meclis kararı bulunmaktadır. Haritalar bulunmamaktadır. Bu harita alınmak için Bakanlığa başvurulabilir mi? Bakanlıkta bu harita bulunur mu? Ya da mücavir alanı yeniden belirlemeye gerek var mı?

Cevap- Belediye sınırları Belediye Yasası gereği farklı bir sürece tabi olup onay ile diğer iş ve işlemler Valilikler ve İçişleri Bakanlığınca yürütülmektedir. Bu konuda Bayındırlık ve İskan Bakanlığının herhangi bir görev ve sorumluluğu bulunmamaktadır. Belediye sınırı tespit edilirken ayrıca mücavir alan sınırı tespit edilmez. Mücavir alan sonraki dönemde belediyenin ihtiyaç duyacağı ilave alanlar için gündeme gelen bir husustur. Dolayısıyla mevcut durumda bir belediyenin 3194 sayılı İmar Kanununa dayalı olarak Bakanlıkça düzenlenen bir mücavir onayı yok ise bu belediyenin sadece belediye sınırları onaylı demektir ve bu sınırlar dahilinde hizmetlerini sürdürecektir. Bakanlık arşivinde belediye sınırları yer almamaktadır. Ancak mücavir onayı yapılır ise dosyasında sınır bilgileri bulunabilir. Özet olarak bir belediye ancak ihtiyaç duyduğunda belediye sınırları dışında olmak koşulu ile mücavir teklifi hazırlamak durumundadır. Belediye kurulduğunda ayrıca mücavir alan kabul edilemez. Belediye sınırları içerisinde mücavir alan yer almaz. Ancak sınırların dışında teklif edilebilecektir.

Soru - Mücavir alan sınırlarının sayısal ortamda çizilmesi istenmiştir. Ancak; özellikle ilçe ve belde belediyelerinde Netcad ortamında çalışabilecek teknik eleman eksikliği mevcuttur.

İhale yoluyla yapılması da ekonomik sıkıntılar ve mali yetersizlikler nedeniyle mücavir alan sınırlarının sayısal ortamda hazırlanmasını sekteye uğratmaktadır. Bu sorunun giderilmesi için teknik destek ve Netcad kurslarının açılması gerekmez mi? Yada mali yetersizliği gidermek açısından ekonomik destek yapılamaz mı?

Cevap- Bu konuda duyulan ihtiyaca binaen eğitim projeleri hazırlanmaktadır. Hali hazırda İmar Hizmetleri Geliştirme Programı kapsamında bu eğitimler verilmektedir. Konu ile ilgili olarak Bakanlık Mesleki Eğitim Dairesi ile temas kurulması gerekmektedir. Eğitim faaliyetleri dışında başkaca bir destek tedbiri bulunmamaktadır.

Soru - Köyün tamamı veya merası mücavire girerse ne olur? Köy tüzel kişiliği ne olacak?

Cevap- Köyün bir bölümünün veya merasının mücavire girmesi köyün tüzel kişilinde bir değişikliğe neden olmaz. Köyün ortak mallarında da bir değişikliğe sebep olmaz. Mücavir alan bir idari düzenleme değil, imar hizmetleri ve denetim açısından belirlenmiş bir yetkilendirme sınırıdır. Harita, planlama ve uygulama faaliyetlerinin daha etkin yürütülmesi adına yapılan bir yetki transferidir. Bu hudut hizmet kapasitesine göre belirlenir ve değişikliğe de uğrayabilir veya Bakanlıkça kaldırılabilir.

Soru - Altyapı, yol, su hizmetleri götürme mecburiyeti var mı? Hangi hizmetleri götürmeye mecburlar?

Cevap- Belediyelerin mücavir alana götürmeleri gereken olmazsa olmaz hizmet imar hizmetleridir. Ancak Belediyeler; mücavir alanlarına, harç ve vergileri alabilmeleri için, Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği uyarınca yol ve içme suyu götürmekle yükümlüdürler. Bunun dışında Belediyeler ayrıca çöp toplama, ilaçlama, toplu taşıma, altyapı ve koordinasyon konularında da hizmet götürmek üzere meclis kararları alabilirler.

Soru - Parsel sınırları ile uyuşmayan mücavir alan sınırlarının olması durumunda hangi idare karar alacaktır?

Cevap- Mücavir sınırlarının mülkiyet sınırları ile çakışmaması durumunda yapılacak düzenleme, sorunun niteliğine göre farklılık göstermektedir.

Şöyle ki; eğer mücavir sınırının üzerinde bir toplu yapı uygulaması veya sanayi alanı gibi geniş ölçekli bir planlama varsa, bu alanın tek yetkili idareyi sağlayacak şekilde yeniden mücavir teklifine konu edilmesi ve mücavir sınırlarının değiştirilmesi gerekmektedir. Ancak yeni teklif hazırlanamaması durumunda, mevcutta hangi yapılar ve alanlar hangi idare sahasında kalıyorsa o idarenin karar organlarıncaya sonulandırılması mevzuat gereğidir. Tek yapının sınırla çelişmesi durumunda ise, o kütlenin yarısından fazlası hangi idarede kalıyor ise o idarece iş ve işlemlerinin yürütülmesi gerekmektedir.

Soru - Mücavir onaylanmış ama yetkiyi Valilik kullanıyor? Bu mümkün mü?

Cevap- Onaylı bir mücavir alan var ise; yetki o belediyenin başkan ve meclisince kullanılmak durumundadır. Hukukun gereği; hiçbir idare yasayla kendisine verilmemiş bir yetkiyi veya yetkisi dışında bir alanı düzenleme hakkını kullanamaz. Aynı şekilde bir belediyenin de yetki alanı dışında düzenleme hakkı bulunmamaktadır. Başka bir ifade ile bir belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında düzenleme yapamaz.

Soru - Mücavir alanı bulunmayan belediyelerin belediye sınırları Bakanlığımızda mevcut mu?

Cevap- Belediye sınırları 5393 sayılı belediye kanunu kapsamında belirlendiğinden İçişleri Bakanlığının yetki ve sorumluluğunda olup, Bakanlığımızca arşivlenmemektedir. Bakanlığımız arşivinde sadece mücavir tekliflerine ilişkin bilgi amaçlı belediye sınırları bulunmaktadır.

Soru - Daha önce onaylı Çevre Düzeni Planında bulunan belediye mücavir saha sınırları geçerli midir?

Cevap- İl çevre düzeni planlarında yer alan mücavir alan sınırları bilgi amaçlı işlenmiş olup, bilgi amaçlıdır. Ancak bazı il çevre düzeni planlarında plan kararlarının daha iyi uygulanabilmesi için Bakanlığımızca 3194 sayılı İmar Kanununun 45. maddesi uyarınca resen mücavir alan verilmiş olup, bu alan 9. Madde uyarınca onaylanan paftalar üzerinde ayrıca İmar Kanununun 45. maddesi uyarınca da onaylanmıştır.

Soru - Mücavir alan içerisinde daha sonraki yıllarda yeni belediyeler kurulmuş olduğundan, bunlara bağlı olarak mücavir alan sınırı değiştirilecek mi?

Cevap- Mücavir alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş alanlardır. Mücavir alan sınırları idari sınırlar olmayıp, iktisadi, sosyal ve kentsel gelişmeleri mekânsal olarak planlı bir şekilde yönetmek ve

denetlemek amacıyla imar bakımından belediyelerin yetkisine verilen yerler olduğu dikkate alınmalıdır. Bu nedenle bir belediyenin mücavir alanında bulunan alanların bir kısmı veya tamamının belediye olması durumunda, belediye sınırına dahil edilen yerlerdeki belediyenin mücavir alan sınırı herhangi yeni bir işleme gerek kalmaksızın ortadan kalkar. Ancak belediye sınırı dışında kalan alanlar mücavir statüsünü korumaya devam eder ve yeni bir onaylama yapıncaya kadar bağılı bulunduğu belediyenin mücavir alanı olur.

Soru - Geçmişte, Çevre Düzeni planı ile birlikte onaylanan mücavir alan teklifleri, çevre düzeni planının mahkemelerce iptal edilmesi veya söz konusu çevre düzeni planının değiştirilmesi, yürürlükten kalkmasıyla iptal edilmiş mi sayılır.

Cevap- İl çevre düzeni planlarında plan kararlarının daha iyi uygulanabilmesi için Bakanlığımızca 3194 sayılı İmar Kanununun 45. maddesi uyarınca çevre düzeni planı ile onaylanan mücavir alanlar her ne kadar birlikte onaylanmış görölse bile aslında iki ayrı onamadır. Bu nedenle paftalara iki ayrı onama kaşesi basılmıştır. Yani paftalar üzerinde hem İmar Kanununun 9. Maddesi hem de 45. maddesi uyarınca onaylandığına ilişkin kaşe bulunmaktadır. Bu çerçevede planların iptal edilmesi veya ortadan kalkması veya değiştirilmesi mücavir alanın ortadan kalktığı anlamına gelmez. Mücavir alanın ortadan kalması için ayrı bir onama yapılması gerekmektedir.