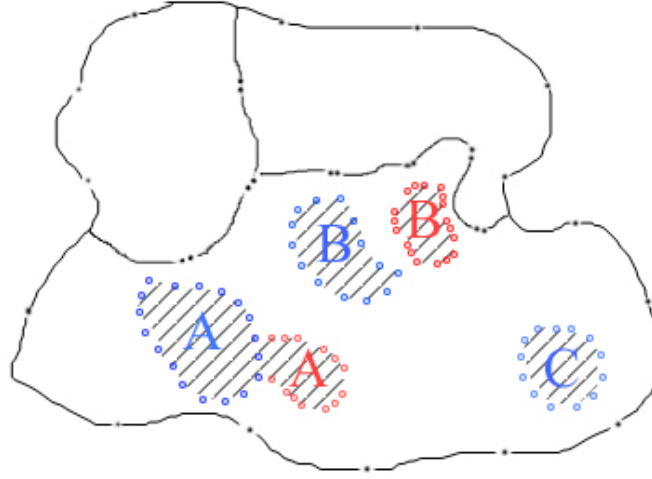


MÜCAVİR ALAN KAVRAMI

Mücvir alan; sözcük anlamı “komşu alan” anlamına gelmektedir. Mevzuatımızda belediye sınırı dışında yer alan bir kısım alanın imar denetiminin koruma ve geliştirme amaçlı olarak belediyelerin denetimine verilmesi olarak ele alınmaktadır ve dolayısıyla bu alanda yaşayanlara kısmen de olsa belediye hizmetlerinin ulaştırıldığı yer olarak tanımlanabilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. Maddesinde “Mücvir Alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.” olarak tanımlanmaktadır.

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.



—————	İl Sınırı
-----	İlçe Sınırı
.....	Belediye Sınırı
.....	Mücvir Alan Sınırı
A,B,C	Belediyeler
▨	Belediyelerin Görev Alanı
□	Özel İdare Görev Alanı

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 5. Maddesi;

“Mücvir Alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.” olarak tanımlanmıştır.

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 değiştirilerek 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 elli 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 düzenlemesine amir hükümlere yer verilmiştir 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.

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. Mücavir 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 mücavir 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 kanununun 1. maddesi, kanunun kapsadığı alanı belediye sınırları ile sınırlarken, 3194 sayılı Kanununun 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, değiştirilerek 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 Bakanlıkça yapılan onamalar,
- 4) 3194 sayılı Kanununun 45. ve 9. maddesi uyarınca çevre düzeni planı ile birlikte Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca yapılan onamalar.

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 vergi ve harç alınabilir (İlan ve Reklam Vergisi, Eğlence Vergisi, Haberleşme Vergisi, Yangın Sigortası Vergisi, Çevre Temizlik Vergisi, Hayvan Kesimi Muayene ve Denetleme Harcı Ölçü ve Tartı Aletleri Muayene Harcı **Bina İnşaat Harcı v.s**)
- Mücavir alanda kalan arsa ve arazilerin emlak vergileri belediyece tahakkuk ve tahsil edilmektedir.
- Belediye sınırları ve mücavir 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 mücavir alan sınırları içinde gerçek ve tüzelkişilerce 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 mücavir alanları da kapsamaktadır. (Çevre Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Gecekondu Kanunu vb.) Ayrıca pek çok kanunla belediyelere verilen görevler mücavir alanı da kapsamaktadır (4077 sayılı Tüketicinin korunması Hakkında Kanun, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 3572 sayılı İş yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına dair Kanun Hükmüne Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun, 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Kanunu vb.)
- Belediye sınırlarında olduğu gibi mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısımdan öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla % 10'u, ilgili belediyelerin Gecekondu Kanunu hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısımdan ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir.
- Büyükşehir belediyelerinin, mücavir alan sınırları içinde bulunan yerlerde hazineye ait tarım arazileri satılamaz.
- Belediyeler; belediye sınırları içerisinde mücavir 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 mücavir alan sınırları içinde belediyeler yetkilidir. Çünkü 4562 sayılı Kanun ile Organize Sanayi Bölgelerine tanınan yetki, bu alanda arazinin kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili diğer bütün izinler ve ruhsatların verilmesi ve denetlenmesi ile sınırlıdır.
- Belediyelerce veya belediyelere bağlı müesseselerce inşa, tamir ve genişletilmeye tabi tutulan yolların iki tarafında bulunan veya başka bir yola çıkışı olmaması dolayısıyla bu yoldan yararlanan gayrimenkullerin sahiplerinden Yol Harcamalarına Katılma Payı, kanalizasyon tesisi yapılması halinde, bunlardan faydalanan gayrimenkullerin sahiplerinden, Kanalizasyon Harcamalarına Katılma Payı, su tesisleri yapılması halinde, dağıtımın yapıldığı saha dahilindeki gayrimenkullerin sahiplerinden, Su Tesisleri Harcamalarına Katılma Payı alınır:
- Mera, yaylak ve kışlakların geleneksel kullanım amacıyla geçici yerleşme yeri olarak uygun görülen kısımları valilikçe bu amaçla kurulacak bir komisyon tarafından tespit edilir. Bu yerlerin ot bedeli alınmaksızın tahsis amacı değiştirilerek tapuda Hazine adına tescilleri yapılır. Bu taşınmazlar, geleneksel kullanım amacıyla geçici yerleşme yeri olarak kullanılmak ve değerlendirilmek üzere, idarelere tahsis edilir.

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 mücavir alana dahil edilmesinden sonra belediyelere ödenmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesi uyarınca belediye ve mücavir 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 mücavir 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.

Ayrıca mücavir alanda yaşayanlara kısmen de olsa belediye hizmetleri ulaştırılmaktadır.

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

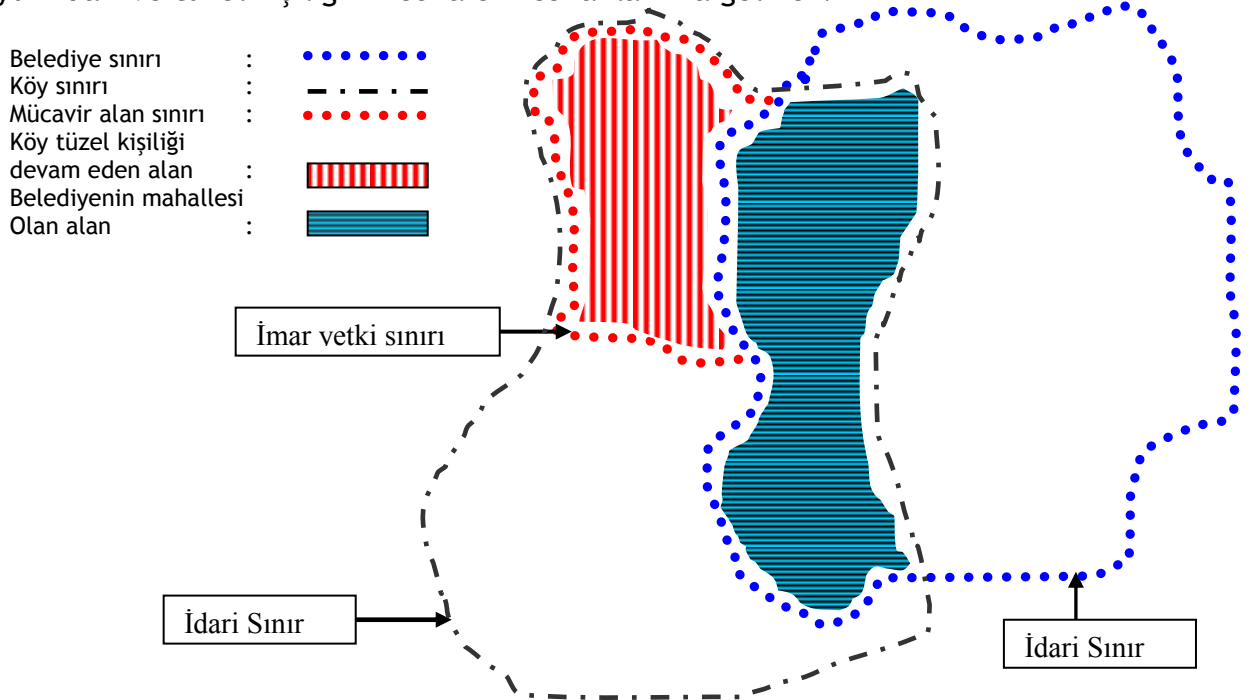
“Belediye”, Belde halkının ortak yerel gereksinmelerini karşılayan ve belde hizmetlerini gören kamu tüzel kişiliğine sahip yerel yönetim kuruluşudur. “Belediye Sınırı”, bir belediyenin Yasa kurallarına göre belirlenen sınırlarıdır.

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.

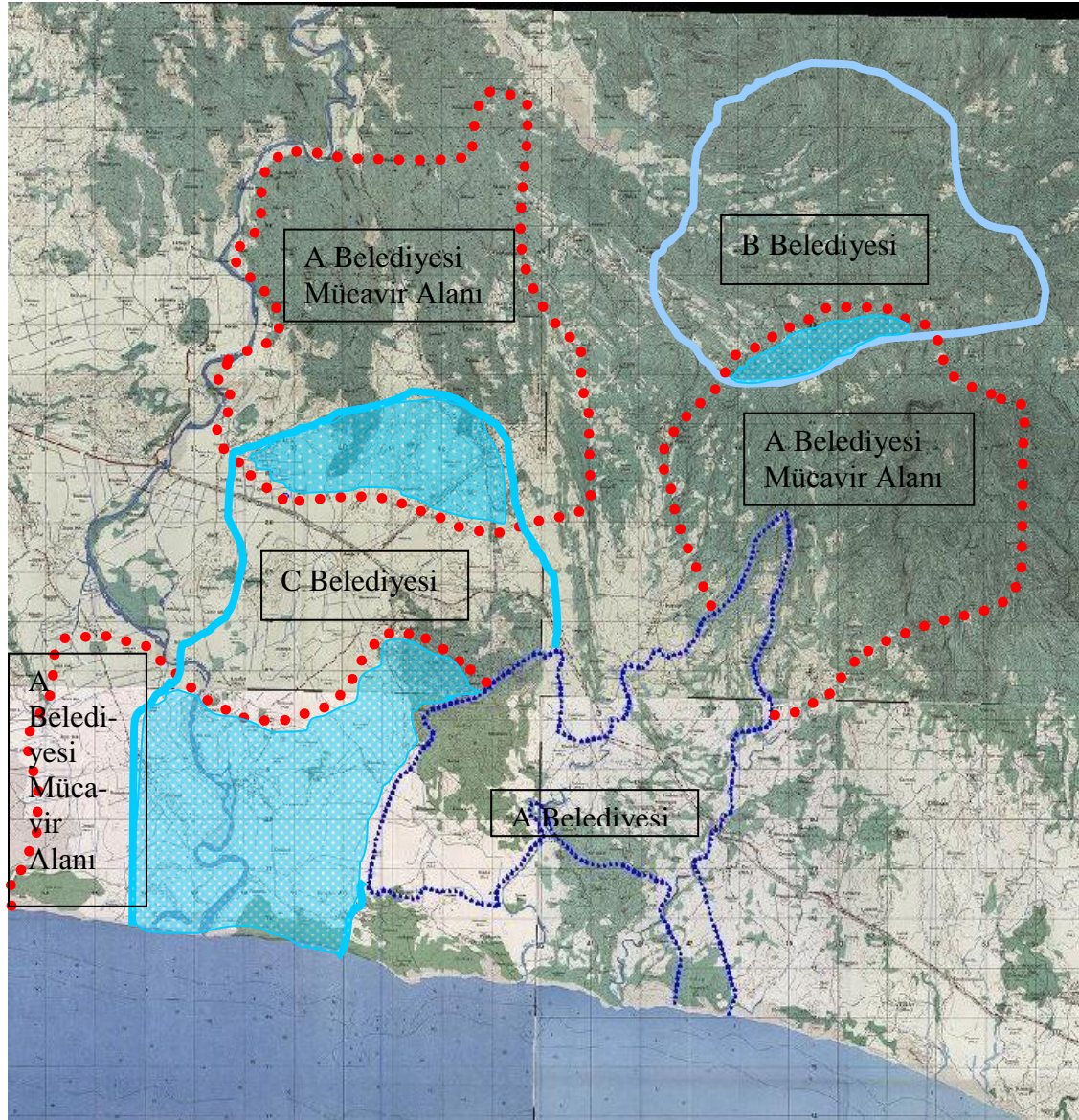
Belediye ya da il, ilçe ve köy sınırları birer idari sınırdır. Mücavir alan idari sınır değildir. Örneğin, bir alanda belediye kurulup, belediyenin seçilmiş organlarının iş başına gelmesi bu alan içindeki köylerin idari varlığı ve tüzel kişiliğinin sona ermesine yol açar. Oysa bir köyün mücavir alan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



MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN YERLEŞMELERİN BELEDİYE OLMALARI

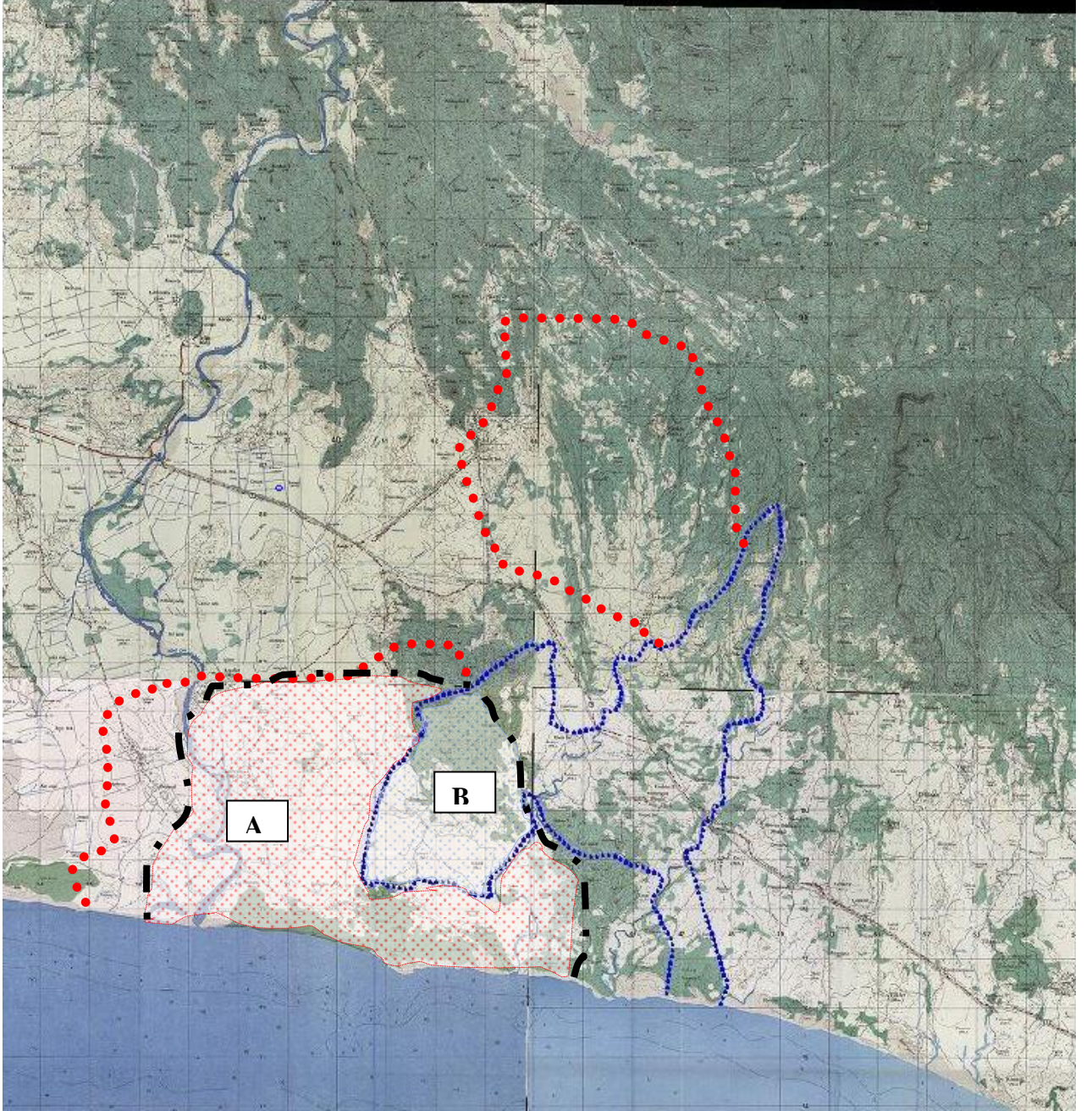
Mücvir alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş alanlardır. Mücvir alan sınırları idari sınırlar olmayıp, iktisadi, sosyal ve kentsel gelişmeleri mekânsal olarak planlı bir şekilde yönetmek ve denetlemek amacıyla imar bakımından belediyelerin yetkisine verilen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

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



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

Aşağıdaki şekilde bir köyün bir kısmı belediye sınırına bir kısmı mücavir alana dahil edildiği gösterilmiştir. Buna göre, A ve B harfi ile gösterilen alanlardan B alanı belediyenin mahallesi olur iken A alanı köy tüzel kişiliğini korumaktadır.



Belediye sınırı : ●●●●●●●●
Köy sınırı : - - - - -
Mücavir alan sınırı : ●●●●●●●●

MÜCAVİR ALAN BELİRLEME İLKELERİ

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununun tanımlarla ilgili 5. Maddesinde “mücvir alanlar” imar mevzuatı bakımından belediyelerin denetim ve sorumluluğunda olan alanlar olarak tanımlanmaktadır. Bu ise, İmar Kanununun amaç maddesinde dile getirilen, yerleşmelerin ve yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunun sağlanması ile ilişkili denetim ve sorumlulukları kapsamaktadır. Bu nedenle, mücvir alanların belirlenmesinde uyulması gereken ilkeler dile getirilen mevzuattaki genel kapsam ve çerçeve ile ilişkili olmak durumundadır. Mücvir alanların önemi, bu sınırlar içerisindeki yapılaşmanın denetlenmesi, yönlendirilmesi ile ilişkili olmasındandır. “Mücvir alanlar” olası gelişme alanlarının önceden denetim altında tutulması, buralarda imar mevzuatı açısından ortaya çıkabilecek sorunlara önlem alınması ve planlama ve altyapı hizmetlerinin gerçekleştirilmesinin sağlanması açısından ilgili belediyenin denetim ve sorumluluğuna bırakılan alanlardır

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 çerçeve de 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 kentnin gelişme eğilimlerinin dikkate alınması gerekmektedir. Bu nedenle ilgili yerleşmelerin, eğer varsa, nazım imar

planlarının ve bu planların temel kararlarının da mücavir alanların belirlenmesinde temel veri olarak alınması gereklidir.

Bakanlığımız mücavir alan taleplerinin incelenmesinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun belirlediği kural ve ölçülerde uygulama yapılmasına özen göstermektedir. Bakanlıkça, mücavir 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 mücavir alan belirlenmesinde önemle dikkate alınmalıdır.

Belediyeler;

- a) Kaçak ve çarpık yapılaşmayı önlemek ile fen ve sağlık şartlarına uygun planlı yapılaşmayı sağlamak,
 - b) Plan kararlarına göre yerleşmenin gelişme alanında olmak,
 - c) Üst ölçekli plan kararlarının uygulanması ve takibini sağlamak,
 - ç) Özel kanunlarla belirlenmiş koruma alanlarını korumak,
 - d) Ülke, bölge veya kent için önemli yatırımlar yapmak veya yatırımlara altyapı götürmek ve belediye hizmetleri sunmak,
- gerekçelerinden biri veya birden fazlası için mücavir alan teklifinde bulunabilir.



MÜCAVİR ALAN TEKLİFLERİ HAZIRLANIRKEN İZLENECEK YOL:

Belediyeler; mücavir alan sınırına almak istedikleri alanları kendi olanakları ve ihtiyaçları kapsamında mücavir alan sınırını belirleme esaslarına göre belirler ve teklife konu mücavir alan sınırları ve raporu ile alakalı olarak belediye meclisi kararı alırlar. Kararda teklif alan coğrafî olarak tanımlanır, koordinat değerlerine ve yüzölçümüne yer verilir. Teklife ilişkin teknik gerekçe raporu düzenler. Raporunda, mücavir alana ilişkin teklifin gerekçeleri, alana ilişkin bilgiler detaylı olarak yer alır. Genelgede yer alan “Mücavir Alan Değerlendirme Tabloları” Valilikçe doldurulması gereken bölüm hariç olmak üzere doldururlar. Bakanlık’ça belirlenmiş usullere göre 1/25000 ölçekli teklif paftasını sayısal ve matbu olarak hazırlarlar ve teklif dosyasını (4) takım halinde valiliğe gönderirler.

BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Karar Tarihi: Karar No:

Belediye Meclisini Teşkil Edenler: /

K A R A R

Gündemin 3. maddesi olan İlçemiz Belediyesi mücavir alan sınırları 3194 sayılı kanununun 45 maddesi gereğince Ankara- Kayseri Devlet karayolunun kuzey tarafında OSB nin batı sınırına kadar olmak üzere kuzeye doğru ortalama 1000 m, ve doğuya doğuda ortalama 3000 m lik bir alan ve devamında köyü batı sınırının 2. derece Doğal sit alanı sınırına kadar 300 m eninde yaklaşık 5000 m boyunda ve yolun güneyinde ise 300 m eninde 2.derece doğal sit alanına kadar 8000 m boyunda olmak üzere toplam yaklaşık 731 ha alan, Batıda mevcut Belediye sınırimızdan itibaren yolun kuzeyindeki köyü sınırına kadar olmak üzere yolun iki yanında 300 er metre eninde yaklaşık 2000 m boyunda bir alan olmak üzere toplam yaklaşık 123.8 Ha alan Belediye mücavir alan içerisine alınmasına Bayındırlık ve İskan Bakanlığına onaylanmasından sonraki 6 ay içerisinde bu alana imar planı yapılması kararlaştırılarak tanzim edilen evraklar Bayındırlık ve İskan Bakanlığına sunulmuş olup oy birliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı Kâtip Üye Kâtip

Yazı İşleri Müdürlüğü
70.01.2011
ASLININ AYNI SIDIR

BELEDİYE MÜCAVİR İNCELEME FÖYÜ

	İL - YERLEŞME ADI	AÇIKLAMA	BAŞKANLIK ONAYI
	GENEL BİLGİ (teklif amacı)		
<input type="checkbox"/>	TEKLİF MÜCAVİR ALAN SINIRINI BELİRLEME ESASLARINA UYGUN		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	TEKLİF ALANA GİREN KÖYLERİN LİSTESİ		
<input type="checkbox"/>	BELEDİYE MECLİS KARARI (Teklif alan coğrafi olarak tanımlanmış, koordinat değerlerine ve yüzölçümüne yer verilmiş).		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	BELEDİYE GEREKÇE RAPORU		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	MÜCAVİR ALAN DEĞERLENDİRME FORMU 1		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	MÜCAVİR ALAN DEĞERLENDİRME FORMU 2		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	1/25 000 PAFTA (belediye, öneri alan, varsa diğer belediye, mevcut mücavir, köy, il ve ilçe sınırları ve köy yerleşik alan sınırlarını içeren)		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	SAYISAL VERİ (ülke koordinatlı taranmış paftalar üzerinde sınırlar işlenmiş ve kırık noktaları koordinatlanmış, Genelge ekine uygun hazırlanmış.)		<input type="checkbox"/>

Valilik, taleple ilgili olarak, belgelerin tamamının hazırlanıp hazırlanmadığını, sınırların haritaya doğru işlenip işlenmediğini ve formlarda yazılı bilgilerin doğru olup olmadığını kontrol ettikten sonra, mahallinde inceleme yapar. İnceleme sonuçlarına göre teklife konu alanı görsel şemalar ile açıklayan, teknik bilgi veren belediye teknik gerekçelerini inceleyen ve belediyenin hizmet kapasitesinin etkin ve yeterli olup olmadığını analiz eden nitelikte teknik gerekçe raporu hazırlar. Teklife ilişkin olarak hazırlanan teknik gerekçe raporunda ayrıca teklifin uygun bulunup bulunmadığına dair görüş belirtilir. harita ve formların gerçeğe uygunluğunu ve doğruluğunu on beş gün içinde onaylar, uymayanları düzeltilmek üzere belediyeye iade eder. Eksilimler tamamlandıktan sonra,

Valilikçe, İl özel idaresinin ilgili teknik biriminden, teklif alana ilişkin olarak yatırım, plan, proje ve yürütülen hizmetleri hakkında görüşü alınır. İhtiyaç duyulması halinde, teklif hakkında ilgili kurum ve kuruluşların görüşü süre belirtilerek istenir. Bu konudaki yazılara otuz gün içinde cevap verilmemesi halinde olumlu görüş verilmiş kabul edilir.

Valilik, teklif alanında kalan köylere bilgi verir. Bilgilendirmeyi takip eden bir hafta içerisinde teklife ilişkin gerekçeli köy ihtiyar heyeti kararı alınır ve valiliğe iletilir. Bu süre içinde karar alınmaması durumunda köy ihtiyar heyeti kararı olumlu kabul edilir. Köy ihtiyar heyeti kararının olumsuz olması durumunda, ihtiyar heyeti kararında yer alan gerekçeler incelenir ve konu hakkında görüş oluşturulur. Mücavir alan değerlendirme formlarındaki valiliğin doldurulması gerekli kısımlar doldurur, bilgilerin doğru ve eksiksiz doldurulduğunun kontrolü yapar. Teklife ilişkin, tüm bilgi, belge ve paftada yer alan sınır bilgilerinin doğruluğu kontrol eder ve aslına uygunluğu onaylar. Teklif dosyasına, hazırlanan gerekçe raporu ile İl özel idaresi görüşü eklenir ve teklif için karar alınmak üzere İl İdare Kuruluna gönderir.

Başka belediyenin mücavir alanı kapsamında kalan teklifler

Teklif sahibi belediye tarafından, başka bir belediyenin mücavir alanındaki yerler için talepte bulunulması halinde, Genelgenin I A maddesinde belirtilen gerekçeler dışında diğer belediyenin gelişme alanında kalıp kalmadığı, diğer belediyenin yerleşme alanına ilişkin kullanım, yatırım, planlama ve idari bakımından bütünlük sağlayıp sağlamadığı gibi hususlarında teklife ilişkin diğer belediyenin görüşü alınır ve teklif dosyasına eklenir.

T.C.
VALİLİĞİ
İl İdare Kurulu Müdürlüğü

KARAR TARİHİ : /2011
KARAR SAYISI :

İl İdare Kurulu Vali Yardımcısı Başkanlığında aşağıda isim ve unvanları yazılı kurul üyelerinin katılımıyla 18/01/2011 günü saat 14:00'da toplandı.

KARAR

İlimiz İlçe Belediyesinin, Köyü ve Köyü hudutları içerisinde I. Alan 123 ha, II. Alan Köyü ve Köyü hudutları içerisinde 731 ha olmak üzere toplam 854 ha'lık alanın İlçe Belediyesi mücavir alan sınırlarına alınması ile ilgili gereği görüldü.

İlçe Belediyesinin Köyü ve Köyü hudutları içerisinde I. Alan 123 ha, II. Alan Köyü ve Köyü hudutları içerisinde 731 ha olmak üzere toplam 854 ha'lık alanın İlçe Belediyesi mücavir alan sınırlarına alınması ile ilgili İlçe Belediyesi 3194 sayılı İmar Kanununun 45 nci maddesi gereğince tarih ve sayılı meclis kararının alındığı, mücavir alan değerlendirme form 1 ve form 2'nin hazırlandığı, İl Özel İdaresinin olumlu yazısı ile Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü teknik heyet olumlu gerekçe raporunun hazırlandığı ve 1/25000 ölçekli harita üzerine işlendiği, Köyü, Köyü ve Köyü ihtiyar heyeti kararlarının bulunduğu dosyasında görülmüş olup, planlı gelişmenin sağlanması ve denetim altında tutulması bakımından, İlçe Belediyesi Mücavir alan sınırlarına alınması talebinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verildi.



(Mühhal)
İl Hukuk İşleri Md.
Üye

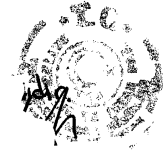
Defterdar
Üye

İl Milli Eğitim Md.V.
Üye

Bay. ve İskan Md.
Üye

İl Sağlık Müdürü
Üye

İl Tarım Müdürü
Üye



Örnek İl İdare Kurulu Kararı

Valilik, belediyeden (4) takım halinde iletilen teklif dosyalarını, il idare kurulu kararı, il özel idaresi görüşü, teknik gerekçe raporu, alınmış ise köy ihtiyar heyeti kararı, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerini de eklemek suretiyle düzenler. Bu teklif dosyalarından bir takımını kaydı tutulmak ve arşivlenmek üzere muhafaza eder, bir takımını ilgili belediyeye, iki takımını da incelenmek üzere Bakanlığa gönderir.

Valilik teklif dosyasında eksik bulunmaması halinde bu iş ve işlemleri otuz gün içerisinde tamamlar.

VALİLİK MÜCAVİR İNCELEME FÖYÜ

	İL - YERLEŞME ADI	AÇIKLAMA	VALİLİK ONAYI
	GENEL BİLGİ (teklif amacı, köyler vs.)		
	TEKLİFİN VALİLİĞE ULAŞMA TARİHİ		
<input type="checkbox"/>	BELEDİYE MECLİS KARARI		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	BELEDİYE GEREKÇE RAPORU		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	MÜCAVİR ALAN DEĞERLENDİRME FORMU 1		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	MÜCAVİR ALAN DEĞERLENDİRME FORMU 2 (Valilikçe Doldurulması gereken bölüm dolduruldu)		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	1/25 000 PAFTA (belediye, öneri alan, varsa diğer belediye, mevcut mücavir, köy, il ve ilçe sınırlarını içeren)		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	SAYISAL VERİ (ülke koordinatlı taranmış paftalar üzerinde sınırlar işlenmiş ve kırık noktaları koordinatlanmış, Genelge ekine uygun hazırlanmış.)		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	KÖY KÖY BİLGİLENDİRME YAZISI TARİHİ		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	KÖY İHTİYAR HEYETİ KARARLARI		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	KÖY İHTİYAR HEYETİ KARARININ OLUMSUZ OLMASI DURUMUNDA, İHTİYAR HEYETİ KARARINDA YER ALAN GEREKÇELER İNCELENİP KONU HAKKINDA GÖRÜŞ OLUŞTURULDU.		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	İL ÖZEL İDARESİ GÖRÜŞÜ		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ OTUZ GÜN İÇİNDE GELDİ		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	VALİLİK GEREKÇE RAPORU		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	VALİLİK GÖRÜŞÜ		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	TEKLİFE İLİŞKİN, TÜM BİLGİ, BELGE VE PAFTADA YER ALAN SINIR BİLGİLERİNİN DOĞRULUĞU KONTROL EDİLDİ VE ASLINA UYGUNLUĞU ONAYLANDI.		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	İL İDARE KURULU KARARI		<input type="checkbox"/>

Bakanlık, teklifi, 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.

Başka belediyenin mücavir alanı kapsamında kalan teklifler, teklif dosyasında yer alan bilgiler ile gerektiği takdirde mahallinde yapılan inceleme sonucu elde edilen veriler, teklife konu alana ilişkin hali hazırda mücavirin bağlı bulunduğu belediyenin imar konusunda yaptığı çalışmalar, belediyenin alana götürdüğü hizmetler ile teklif alan içindeki köy görüşleri gibi veriler dikkate alınarak Bakanlıkça değerlendirilir.

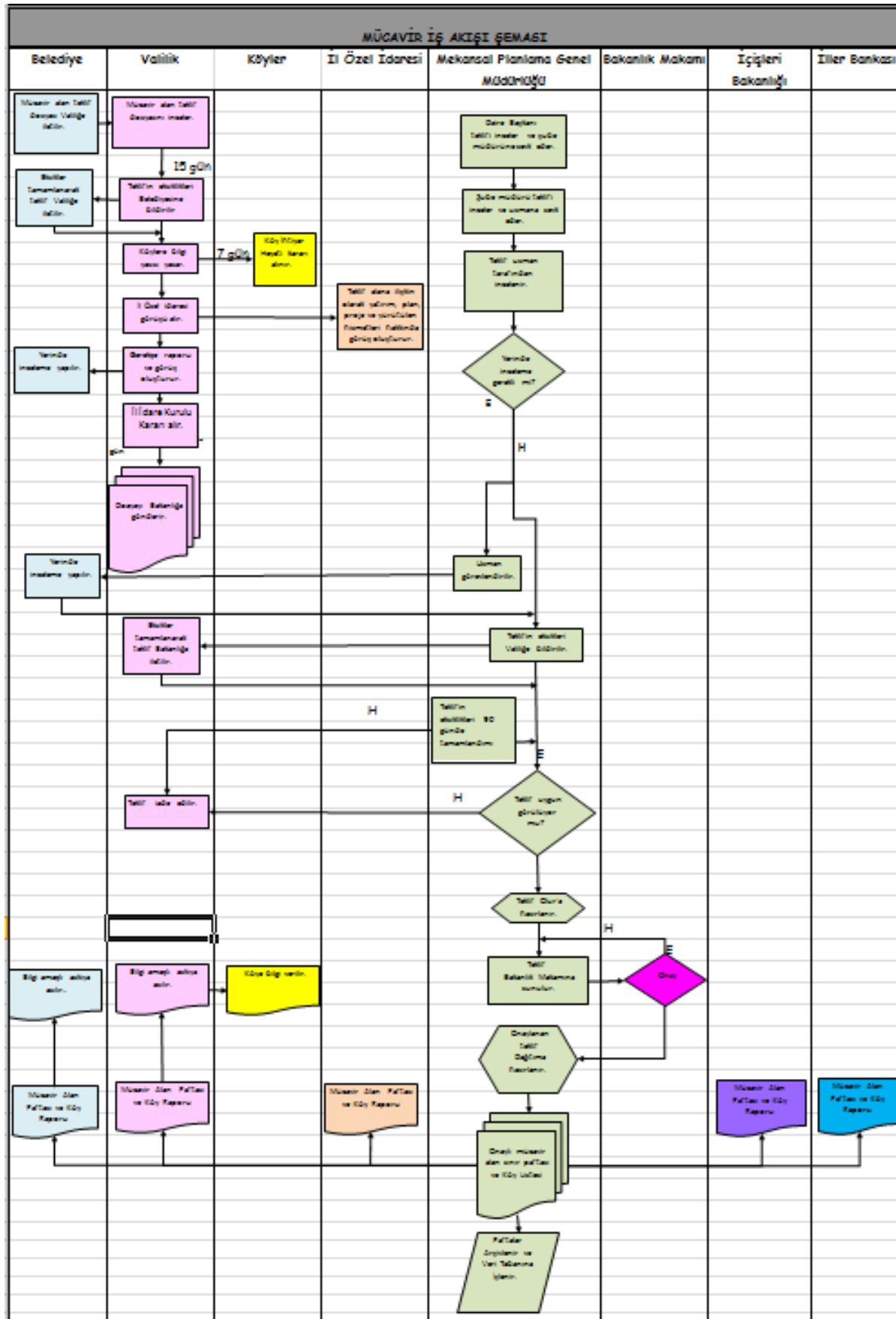
Bakanlık; onaylı üst ölçekli plan kararları, afetler, doğal, tarihi, kültürel ve ekolojik özellikler, değişen idari sınırlar sonucu mücavir alanların bütünlüğünün bozulması veya teklif gerekçesinin ortadan kalkması gibi zaruret gerektiren hallerde herhangi bir teklif veya talep olmaksızın ilgili valiliğe bilgi vererek ve gerektiğinde belediye ile işbirliği sağlayarak mücavir alana dahil etme ve çıkarma işlemini re'sen yapabilir.

Bakanlık, yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda, eğer teklif uygun bulunmuyor ise talebin değerlendirilemediği Valiliğe iletilir.

Bakanlık, Bütün işlemlerin tamamlanması sonucu Bakanlık mücavir alan onayını gerçekleştirerek onaylı mücavir alanın işlendiği 1/25.000 ölçekli haritaları Valiliğe, ilgili belediyeye, il özel idaresine, İller Bankası AŞ'ye ve İçişleri Bakanlığına gönderir.

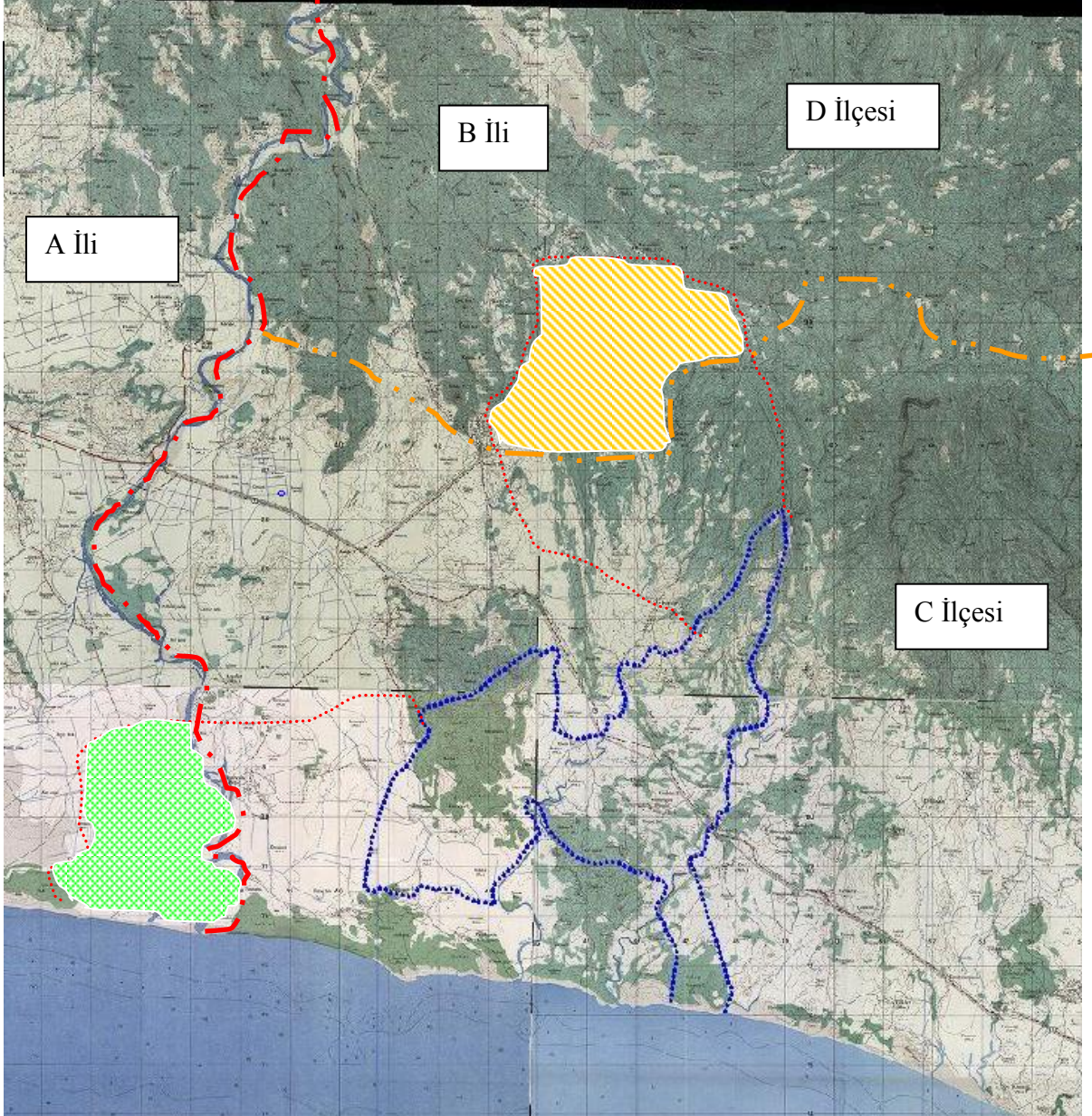
Valilik, mücavir alan sınırı içine alınan alanların bağlı olduğu köy muhtarlıklarına onaya dair yazı ile bilgi verir. İlgili valiliğince ve belediyesince bilgi amaçlı ilan panolarında otuz gün süreyle ilan edilir. İlgili valilik ilan ile ilgili Bakanlığı bilgilendirir.

MÜCAVİR İŞ AKIŞI ŞEMASI



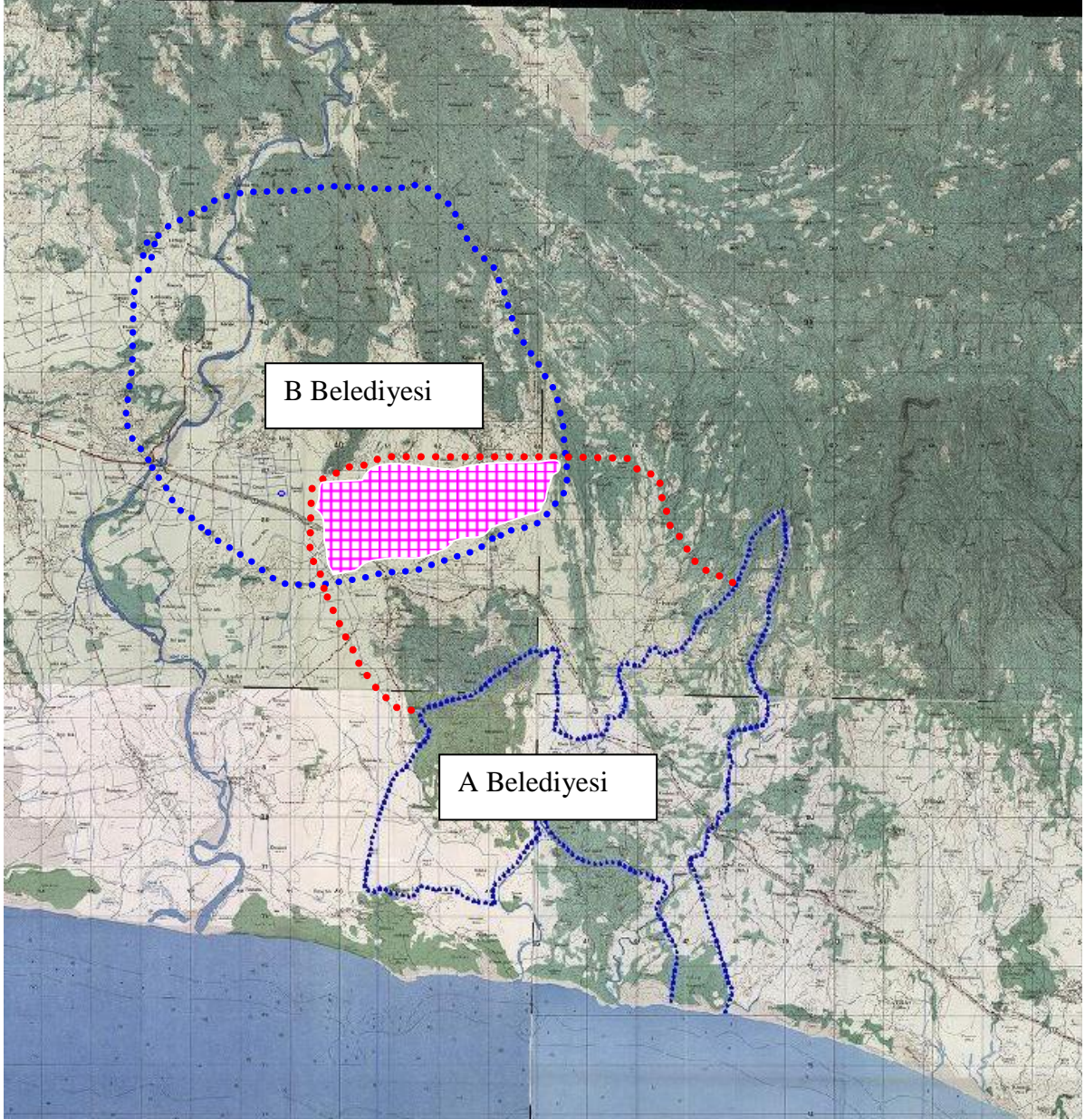
MÜCAVİR ALAN TEKLİFİ HAZIRLANIRKEN DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR:

- Mücavir alan tekliflerinde yazışmalarının Valilik (**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**) 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 sınırı teklif edilemeyecek alan	: [Green hatched box]
Mücavir teklif edilmesi uygulamada uygun olmayan alan	: [Yellow hatched box]

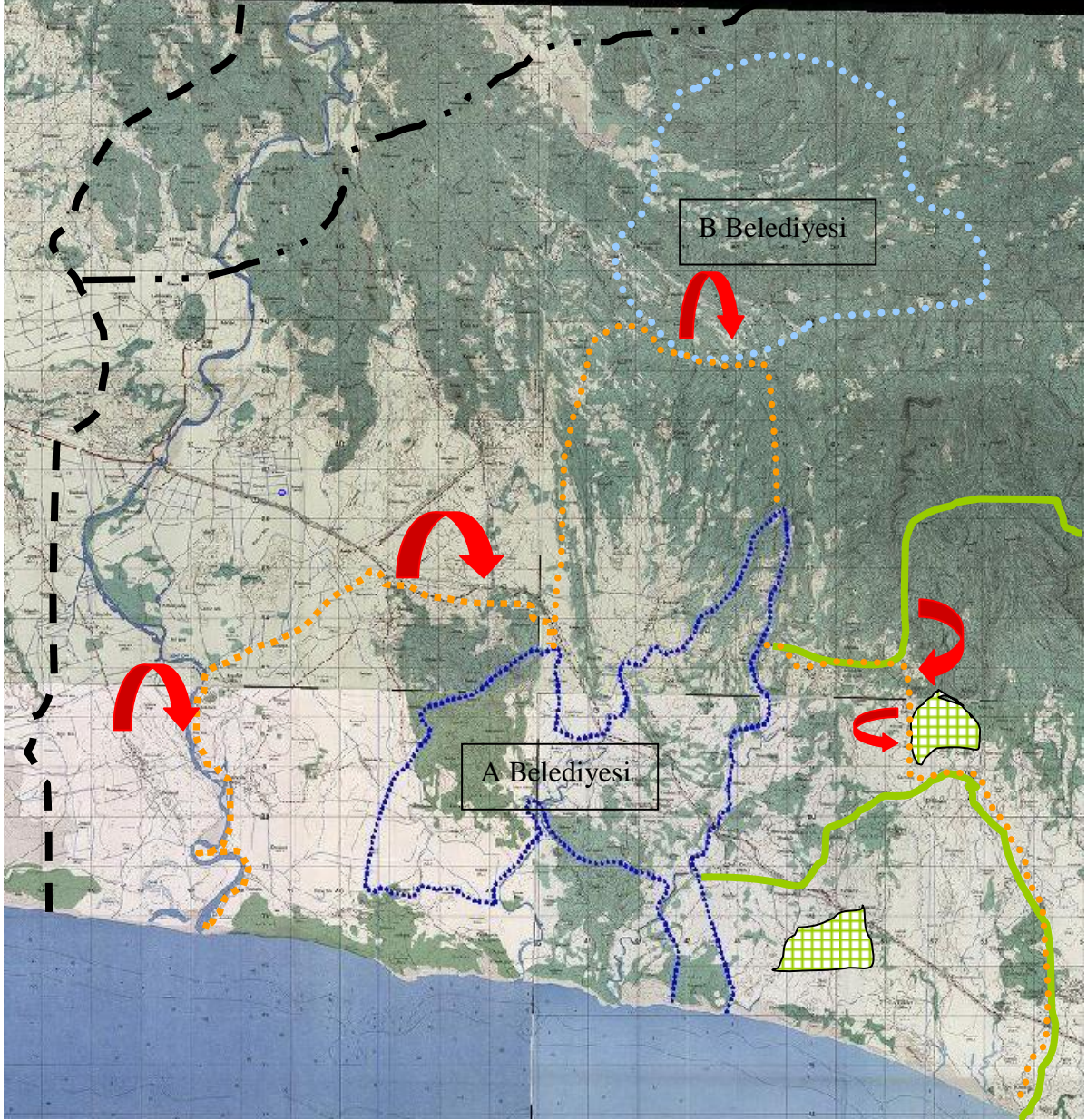
- Mucavir alan bir başka belediyenin belediye sınırına taşmamalıdır. Bir başka belediyenin belediye sınırları içinde mucavir alan onaylansa dahi bu onaylamanın hükümsüz onama olacaktır.



Belediye sınırı
Mucavir alan teklif sınırı
Mucavir sınırı teklif edilemeyecek alan

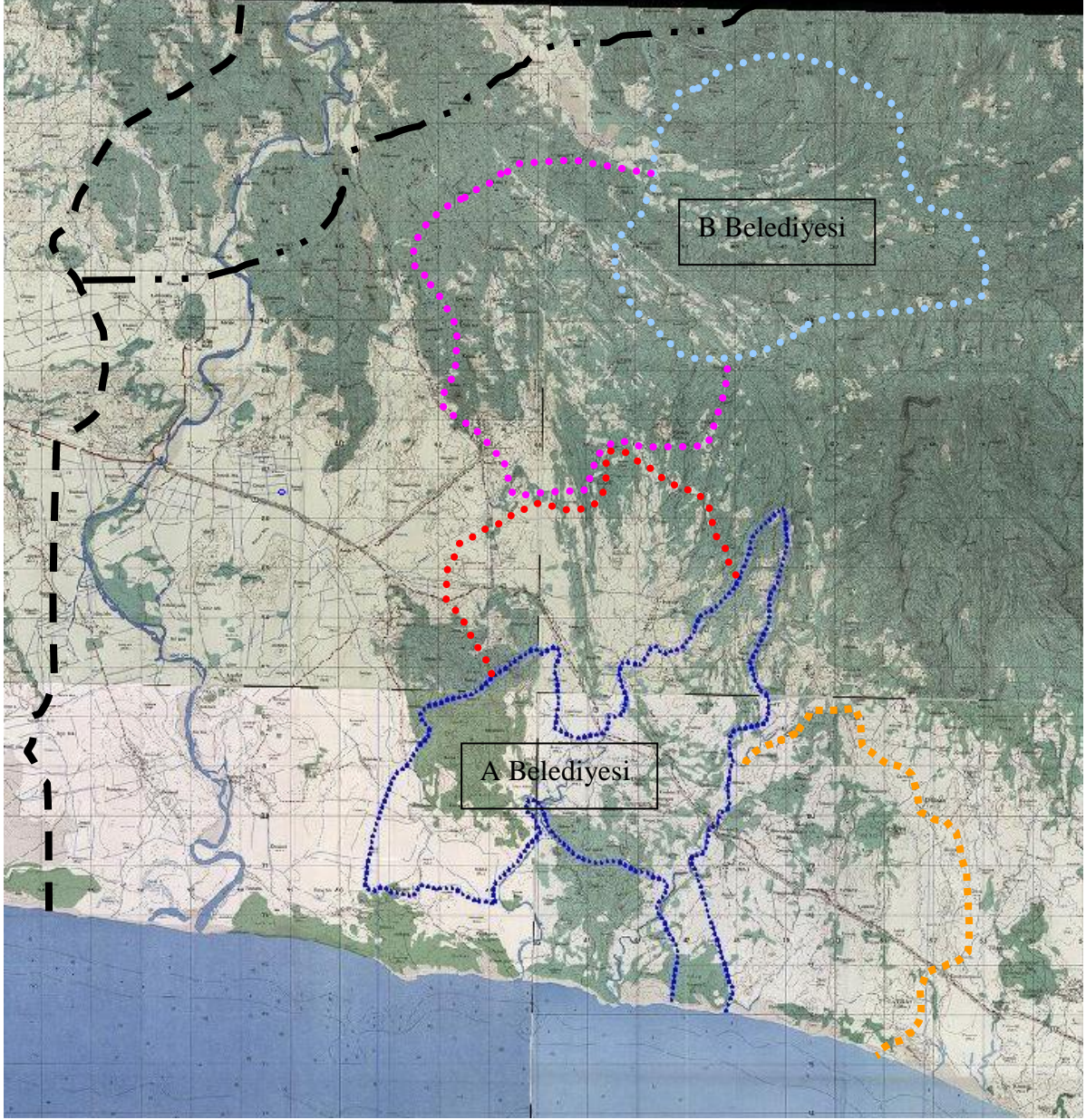


- Teklif, gerekçe de göz önüne alınarak, sırasıyla doğal (ırmak, göl, dağ sırtları, orman vb.) ve yapay (yol, su kanalı, vb.) eşikler, idarî sınırlar (köy, belediye, ilçe, il, ülke), özel kanunlarla belirlenen alan sınırları (özel çevre koruma alanı, turizm alan ve merkez sınırı, vb.) ve parsel sınırları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



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

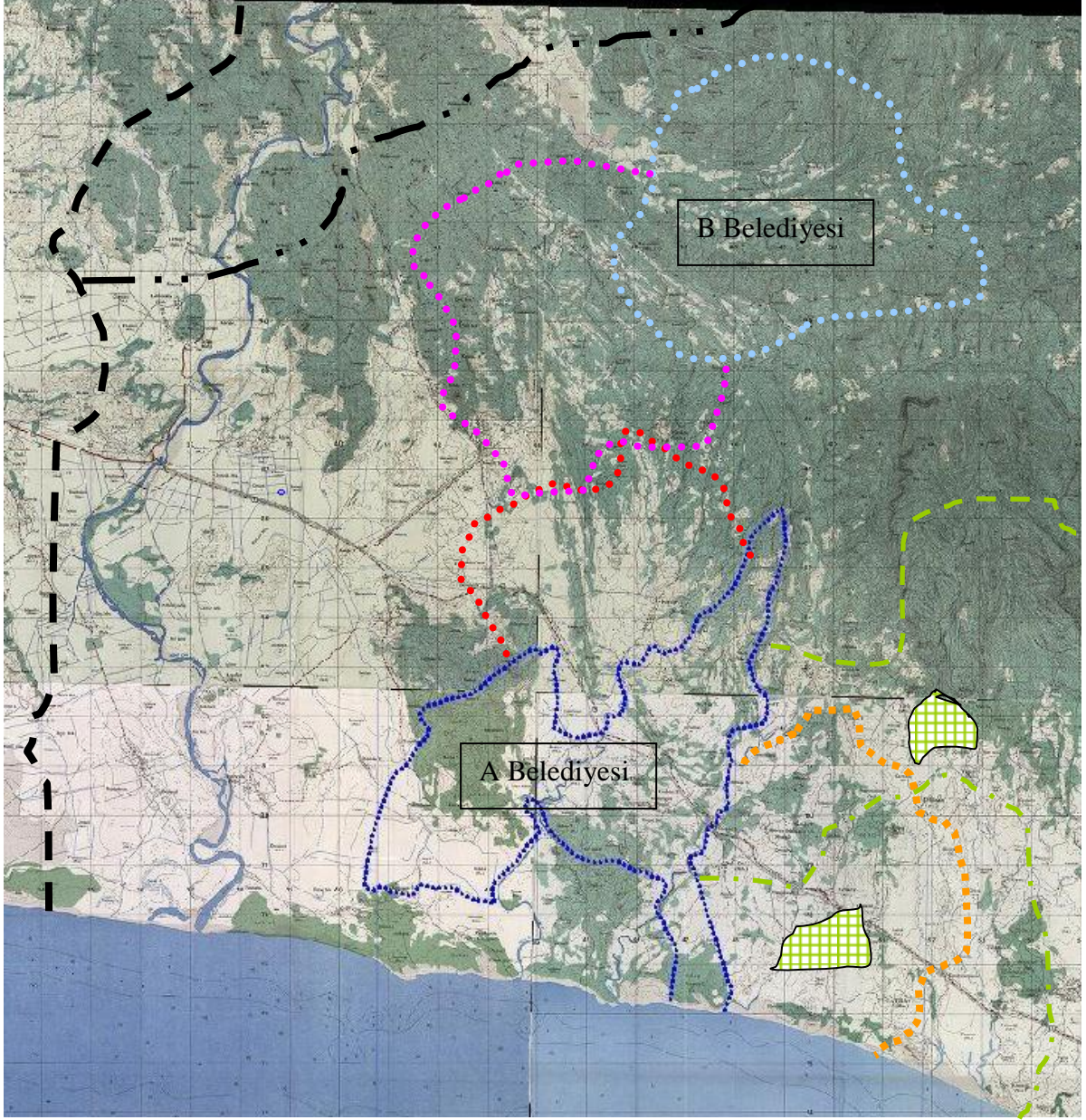
- Mücavir tekliflerinin yer aldığı pafta içinde varsa Ülke, il, ilçe, belediye ve mevcut mücavir alan sınırları ile diğer belediyelere ait mücavir alan sınırlarının gösterilmesi gerekmektedir.



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 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	:	■

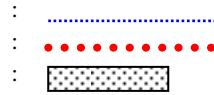
- Valilik teklif alanında kalan köylere bilgi verir. Bilgilendirmeyi takip eden bir hafta içerisinde teklife ilişkin gerekçeli köy ihtiyar heyeti kararı alınır ve valiliğe iletilir. Bu süre içinde karar alınmaması durumunda köy ihtiyar heyeti kararı olumlu kabul edilir. Köy ihtiyar heyeti kararının olumsuz olması durumunda,

ihhtiyar heyeti kararında yer alan gerekçeler incelenir ve konu hakkında görüş oluşturulur.

- 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 belediyenin hizmet imkânları ve denetim kapasitesini aşacak derecede geniş veya hizmet normlarına uymayan münferit ve parsel ölçüğünde olmamasına dikkat edilmelidir.

- **Teklif alana ilişkin gerekçe raporunda; Öneri alan ile ilgili olarak;**
 - Mücavir alan isteme gerekçesi; ne amaçla istendiği ve bu amacı gerçekleştirecek tedbirler,
 - Önerilen alanın hektar cinsinden büyüklüğü,
 - Önerilen alanın diğer bir belediyenin mücavir 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 kullanımı, mülkiyet yapısı, özel statülü (sit, tabiatı koruma ve milli park vb.) alan gibi niteliklerine ilişkin bilgiler, belirtilir.

I. MÜCAVİR ALAN TEKLİFİMİZİN GEREKÇELERİ

a. Belediyemiz Sınırları Çevresindeki Durum ve Gelişmeler

karayolu üzerinde gelişmekte olan bir şehirdir. Ülkemizdeki güncel karayolu şebekesini geliştirme ve yenileme çalışmaları, yakın çevremizdeki Kayseri gibi önemli şehirlerin sanayileşme ve ihracat hamleleri ve turistik önemi gibi nedenlerle önemli bir karayolu trafiğinin ortasında yer almaktadır.

Son yıllarda ülkemizde yaygın bir eğilim olarak karayolları üzerinde "outlet center", "AVM" vb. adlar altında çok yoğun ticari alanlar oluşturulmaktadır. Yine akaryakıt sektöründeki rekabet nedeniyle de karayolları üzerinde çok sayıda akaryakıt istasyonları kurulmakta bunlar da aynı zamanda konaklama ve ticari alanlar içermektedir.

İlçemizde ülkemizdeki sanayileşme hamlesinde yerini almak üzere bir OSB kurulmuş, ilçemizle arasındaki karayolu üzerinde ve belediye sınırlarımız dışında bir OSB yeri seçilerek çalışmalar başlatılmıştır.

b. Mücavir Alan İsteme Gerekçelerimiz

Halen Belediyemize ait bir mücavir alan bulunmamaktadır. Belediyemiz, belediye sınırları dâhilindeki planlı ve plansız alanlardaki imar faaliyetlerinin denetimini eksiksiz yapmakta, olası plan dışı gelişmelere müdahale ederek kentimizin imar planının uygulanması için etkin çaba göstermektedir.

Kentsel gelişmeyi oldukça önemli şekilde etkileyecek olan OSB'nin belediye sınırları dışında kurulmuş olması gelecekte planlı kentleşme çabalarımızı olumsuz yönde etkileyebilecektir. Belediye sınırlarımız ile OSB alanı arasında oldukça geniş bir denetim dışı alan vardır.

Ayrıca, OSB'nin ihtiyaç duyacağı tüm kentsel hizmetlerin belediyemiz tarafından karşılanması durumu ile karşı karşıyayız. Bu hizmetlerin sağlanması OSB'nin gelişmesi ve başarılı olması açısından da önemlidir.

Keza yukarıda değindiğimiz türden, yol boyunca oluşacak tesis talepleri de mevcut plan kararlarımızı gerçekleştirme ve koruma konusunda önemli sorunlar yaratabilecek, kent ekonomisini de derinden etkileyecektir. Yatırımların ve ticari faaliyetlerin belediye sınırları dışına ve karayoluna kayması imar planımızın dayanağı olan gelişme senaryolarını ve gelişme alanlarını olumsuz şekilde etkileyecektir.

Ferhat MUSAOĞLU

BELEDİYE BAŞKANI

Temel olarak yukarıda saydığımız gerekçelerle OSB alanının, OSB alanı ile belediye sınırları arasında kalan alanın ve doğu ve batı yönlerinde karayolu boyunca bir koridorun mücavir alanımız olması gerektiği kanaatindeyiz.

c. Mücavir Alan Oluşturmaktaki Amaçlarımız

Öncelikle, OSB'nin gelişmesi ile birlikte karayolu boyunca önemli bir kentiçi ulaşım faaliyeti başlayacaktır. Bu ulaşımın sağlanması ve denetimi belediyemizin görevleri arasındadır. OSB'nin kentsel hizmetlerinin sağlanması beldemiz açısından önemlidir. Bunların eksiksiz ve usulünce yapılabilmesi için OSB'nin belediye sınırları içerisinde olması zorunludur.

OSB'nin önemli bir işgücü çekim merkezi haline gelmesi ile birlikte, OSB çevresinde ve özellikle belediye sınırları ile OSB arasındaki bölgede ve de karayolu boyunca, konut ve ticari alan gelişme talepleri olması kaçınılmazdır. Bu gelişmelerin kontrol altına alınması, denetimi ve imar planımızın uygulanabilmesinin sağlanması açısından söz konusu bölgenin belediyemiz denetiminde olması bir zorunluluk olarak görülmektedir.

Yaşanılan diğer örneklerde görüldüğü üzere karayolu boyunca oluşan ticari alanlar, beldelerin ekonomisini uzun vadede olumsuz etkilemektedir. Küçük üreticilerin ve esnafın kent ekonomisine olan katkısını yok etmekte, ticari faaliyet sonucu oluşan kaynakların büyük sermaye aracılığıyla kent dışına aktarılması sonucunu getirmekte, yarattığı sınırlı istihdamın çok fazlası oranında işsizlik yaratmakta, kent içindeki ticari alanların çökmesine neden olabilmektedir. Belediye sınırları dışında yapılacak bu tür tesislerin belediye bütçesine de katkısı olmamaktadır. Amacımız, bu tür merkezlere yönelik talepleri mümkün olduğunca kent içerisindeki planlı alanlarda karşılayarak, kent dokusuna ve ekonomisine vereceği zararları en aza indirebilmektir.

Keza şehirlerarası karayolu boyunca oluşan büyük alışveriş merkezleri, karayolu üzerinde bir trafik yükü yaratarak, kentiçi ulaşım ve karayolunda sorunlara neden olmakta, trafik kazası olasılıklarını artırmaktadır. Amacımız, bu tür yer seçim kararlarının, yatırımcının belirleyeceği araziler yerine, imar planı kararları doğrultusunda ve planlı alanlarda verilebilmesini sağlamak, beldemizi olası olumsuz gelişmelerden korumaktır.

d. Amaçlarımızı Gerçekleştirmek için Öngördüğümüz Önlemler

- Organize Sanayi Bölgesini mücavir alana dâhil ederek, planlı kentleşme ve kentsel servis kalitesini artırmak.
- OSB ile belediye sınırlarımız arasında kalan alanı olası kontrolsüz ve plansız gelişmelere karşı mücavir alana dâhil etmek.

Fen İşleri Müdürlüğü

BELEDİYE BAŞKANI

- Doğuda karayolu boyunca, köyü sınırlarına bitişik II. Derece SİT alanına kadar yolun iki yanında bir koridoru mücavir alan sınırlarına dâhil etmek.
- Batıda karayolu boyunca yolun kuzeyindeki sınırına denk gelen noktaya kadar, yolun iki yanında bir koridoru mücavir alan sınırlarına dâhil etmek.

e. Mücavir Alan Sınırlarını Belirlerkenki Hassasiyetlerimiz

Belediyemizin doğu sınırları köyü'nün yerleşik alanına bitişiktir. Köy yerleşimi karayolunun hemen güneyindedir. OSB ile belediye sınırlarımız arasında kalan alan mücavirimiz açısından oldukça önemlidir. Ancak köy yerleşimine fazla müdahale etmemek amacıyla, yolun güney bölümünde mücavir sınırını 300 m olarak sınırlandırmayı öngördük.

Belediye sınırlarımızın doğusu, ve yolu olması nedeniyle yolboyu ticari faaliyetler açısından daha cazip konumdadır. Bu nedenle doğudaki mücavir sınırımızın zaten denetimli bir bölge olan SİT sınırına kadar uzatılmasının gerekli olduğunu kabul ettik.

Batı yönünde köy sınırları Belediyesi sınırlarına dayanmaktadır.

Belediyesi'nin de ilerde mücavir oluşturma talebi olabileceği ve köy yerleşiminin karayolu üzerinde olması nedeniyle bu yerleşim alanını mücavire katmamak için mücavir alan sınırımızı köy sınırlarında bitirmeyi öngördük.

Ferit MURAT

BELEDİYE BAŞKANI

II. ÖNERİLEN MÜCAVİR ALANIN ÖZELLİKLERİ

a. Alanın ve Sınırlarının Coğrafi Olarak Tanımı

Doğuda; mevcut belediye sınırimızdan itibaren, Devlet Karayolunun kuzey tarafında OSB'nin batı sınırına kadar olmak üzere kuzeye doğru ortalama 1000 m ve doğuya doğru ortalama 3000 m'lik bir alan ve devamında Köyü batı sınırının II. Derece Doğal Sit Alanı sınırına kadar 300 m eninde yaklaşık 5000 m boyunda ve yolun güneyinde ise güneye doğru 300 m eninde II. Derece Doğal Sit Alanı sınırına kadar yaklaşık 8000 m boyunda olmak üzere toplam yaklaşık 731 ha alan;

Batıda; mevcut belediye sınırimızdan itibaren yolun kuzeyindeki Köyü köy sınırına kadar olmak üzere yolun iki yanında 300'er metre eninde yaklaşık 2000 m boyunda bir alan olmak üzere toplam yaklaşık 123,8 ha alan mücavir alan olarak önerilmiştir.

b. Belediyemiz Sınırları Çevresindeki Önemli Alanlar

Belediye sınırlarımızın kuzeyinden II. Derece Doğal Sit Alanı Sınırı geçmektedir. Sınır yer yer belediye sınırlarımızı da içine almaktadır. Söz konusu Sit sınırı doğuda belediye sınırlarımızın yaklaşık 8 km doğusundan geçmektedir. Yine Doğuda Köyü sınırları içerisinde bulunan bir göl ve çevresi de doğal sit konumundadır.

Doğuda Devlet Karayolunun kuzeyinde belediye sınırlarımıza yaklaşık 1500-2000 m mesafede Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.

c. Diğer Yerleşim Alanları İle Konumu

Belediyesi Sınırı, Belediye sınırlarımızın batısında yaklaşık 6500 m mesafededir.

Öneri mücavir alan, Doğuda Köyü ve Köyü sınırları içerisinde geçmektedir. Batıda Köyü sınırları içerisinde geçmekte, yolun kuzeyinde Köyü sınırına dayanmakta, yolun güneyinde ise Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.

d. Öneri Alandaki Mevcut Yatırımlar ve Kullanımlar

Öneri mücavir alan içerisinde yer alan en önemli yatırım Organize Sanayi Bölgesi'dir. Tarımsal amaçlı çeşitli kullanımlar ve bazı yolboyu servis kullanımları mevcuttur.

Fatih Mehmet MÜHÜRÜ

BELEDİYE BAŞKANI

III. MÜCAVİR ALAN İÇİNDE KALAN VE ÇEVRESİNDEKİ YERLEŞMELER

a. Batı Aksı

Batıdaki mücavir alan içerisine : Köyü'nün bir kısmı ile :öy'ün bir kısmı girmektedir. Mücavir alanın tümüyle kapsadığı herhangi bir yerleşim yoktur.

b. Doğu Aksı

Doğudaki mücavir alan içerisine) Köyü'nün karayolu kenarındaki kısmı ile, OSB ile Belediye sınırları arasında kalan kısmı girmektedir. Aynı şekilde : Köyü'nün de karayolu boyunda kalan kısmı öneri mücavir alan sınırları içerisindedir.

Ferit ALIYIKOĞU

BELEDİYE BAŞKANI

- Valilikçe (Çevre ve Şehircilik İl 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.

İli :
İlçesi :
Belediye Adı : 1. Belediyesi
Konu : Mücavir alana alma talebi.

GEREKÇE RAPORU

İlimiz 1. İlçe Belediyesi Mücavir Alan sınırı içerisinde alma talebi, 3194 sayılı İmar Kanununun 45. maddesi ile Bakanlığımız ; Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 26.04.2007 302/3101 sayılı 2007/3 genelgesi ve diğer ilgili tüm genelgeler kapsamında Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü Teknik elemanlarınca incelemesi yapılmıştır.

Belediyesi tarafından teklife konu edilen alan;
I. Alan Batıda Köyü arazisinde kalan 41,3 ha' lık, Köyü arazisinde kalan 82,5 ha' lık alan olmak üzere toplam 123,8 ha' lık alanı kapsamaktadır. Teklifle konu I.Alanın Belediyesi merkezine uzaklığı 4988.5 m. mesafededir.

II. Alan doğuda Köyü arazisinde kalan 478,4 ha' lık, Köyü arazisinde kalan 135,4 ha' lık ve OSB alanında kalan 117,2 ha' lık olmak üzere toplam 731 ha' lık alanı kapsamaktadır. Teklifle konu II. Alanın Belediyesi merkezine uzaklığı 6951,25 m. mesafededir. Teklifle konu I.ve II.alan bakanlığa gönderilen paftalar üzerinde işaretlenmiştir.

Teklif edilen her iki alan ile ilgili olarak Bakanlığımız ; Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 26.04.2007 302/3101 sayılı 2007/3 genelgesi kapsamında İl Özel İdaresine görüş sorulmuş olup, teklif edilen her iki alanın Belediyesi Mücavir alanına alınmasında kurumları açısından sakınca bulunmadığını bildirmişlerdir.

Bakanlığımız; Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 22.01.2001 tarih ve 155/1240 sayılı yazılarına istinaden, teklife konu I. ve II. Alan içerisinde kalan t ve Köyü İhtiyar Heyeti olumlu karar almış (Ek-1, Ek-2, Ek-3), ancak Köyü Köy İhtiyar Heyeti olumsuz karar almışlardır (Ek-4).

Teklifle konu edilen her iki alanla ilgili imar düzenini sağlamak üzere Belediye meclisi, tarih ve sayılı kararı olarak, mücavir alanda onay tarihinden itibaren 6 ay içerisinde imar planlama ve imar programlama işlemlerinin yapılacağını taahhüt etmiştir.

Teklif edilen her iki alanda, Belediyenin planlı ve plansız alanlardaki imar faaliyetlerinin denetimini eksiksiz yapabilmesi, olası plan dışı gelişmelere müdahale edilmesi ve kentsel gelişmeyi etkileyecek olan OSB ve yol boyunca oluşacak tesislerin belediye sınırları dışında kalması nedeniyle gelecekte planlı kentleşmeyi etkileyeceği, OSB' nin önemli bir iş gücü çekim merkezi haline gelmesi ile birlikte gelişmeler olacağı bu gelişmelerin kontrol altına alınması, denetimi ve imar planının uygulanabilmesi açısından bahsedilen her iki alanın planlı gelişiminin sağlanması ve denetim altında tutulması bakımından Belediyesi Mücavir alan sınırlarına alınması talebinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu belge, tarihinde 3 nüsha olarak tanzim edilmiş ve imza olunmuştur. 11/01/201



İsk. ve Koop. Şb Md.

Planlama Müd.

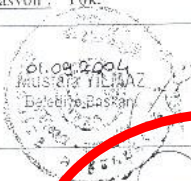
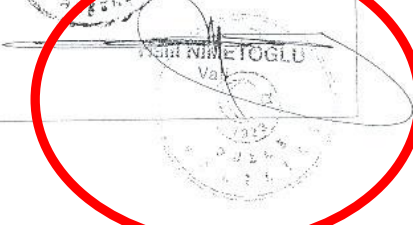
- Genelgede belirtilen evraklar, tam olarak hazırlanmalı ve bilgi ve belgelerin doğruluğu Valiliklerce onaylanmalıdır. Mücavir Alan Değerlendirme Formları eksisiz doldurulmalı ve "Mücavir Alan Değerlendirme Formu-2"de yer alan öneri alanın diğer bir belediyenin mücavir sahasında veya gelişme sahasında olup olmadığı bilgisi Valilikçe cevaplanması ve Formlar Valilikçe imzalanıp mühürleri tamamlanmalıdır.

ALAN DEĞERLENDİRME FORMU

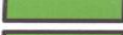
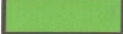



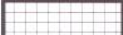
ASLININ AYNI DİR



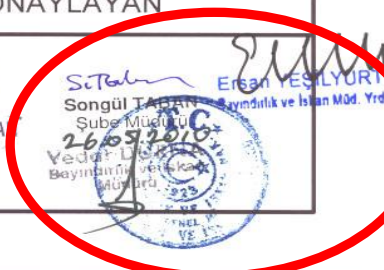
Ümüt GÖÇ
Mühürsüz Mühürsüz

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 : Develi Köyü = 8 km
ÖNERİ ALANININ DİĞER BİR BELEDİYENİN MÜCAVİR SAHASINDA VEYA GELİŞME ALANINDA OLUP OLMADIĞI (VALİLİKÇE CEVAPLANACAK)	Başka bir belediyenin mücavir ya da gelişme sahasında bulunmamaktadır (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü)
ÖNERİLEN ALANIN HEKTAR OLARAK BÜYÜKLÜĞÜ	118 hektar.
TEKNİK ALYAPI 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 : Beyköy Bld.Çöp konteyniri 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 onaylanmalıdır.

	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. TAARİT LİNGERİKİ VE TİC. LTD. ŞTİ. Harita Mühendisi Davut Meziç TURHA Harita Mühendisi</p>	<p>İNCELENDİ</p>  <p>Songül TAŞDEMİR Şube Müdürü 26/09/2010 Yedat Uzmanı Bayındırlık ve İskan M. Yrd.</p> 

Örnek Pafta Onayı

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

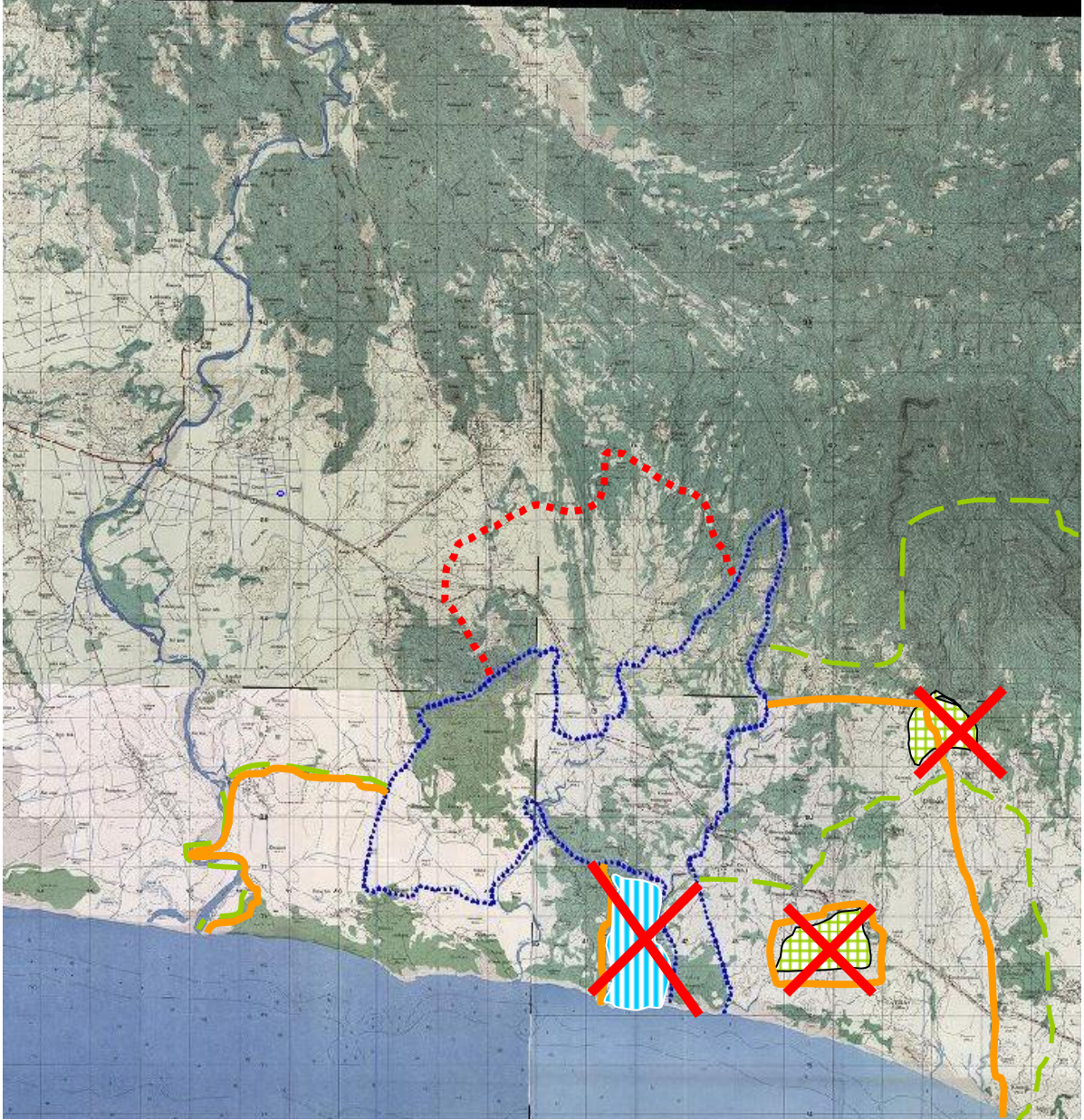
LEJAND 1:25.000
Ek: 2-c

SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR

	DEVLET SINIRI (12 uc 1cm boy 3mm ara)
	İL SINIRI (12 uc 1cm boy 3mm ara)
	İLÇE SINIRI (0.8 uc 8mm boy 4mm ara)
	BELEDİYE SINIRI (0.3 uc 3mm caplı)
	MÜCAVİR SAHA SINIRI (0.3 uc 3mm caplı)
	KÖY SINIRI (0.3 uc 2mm caplı)

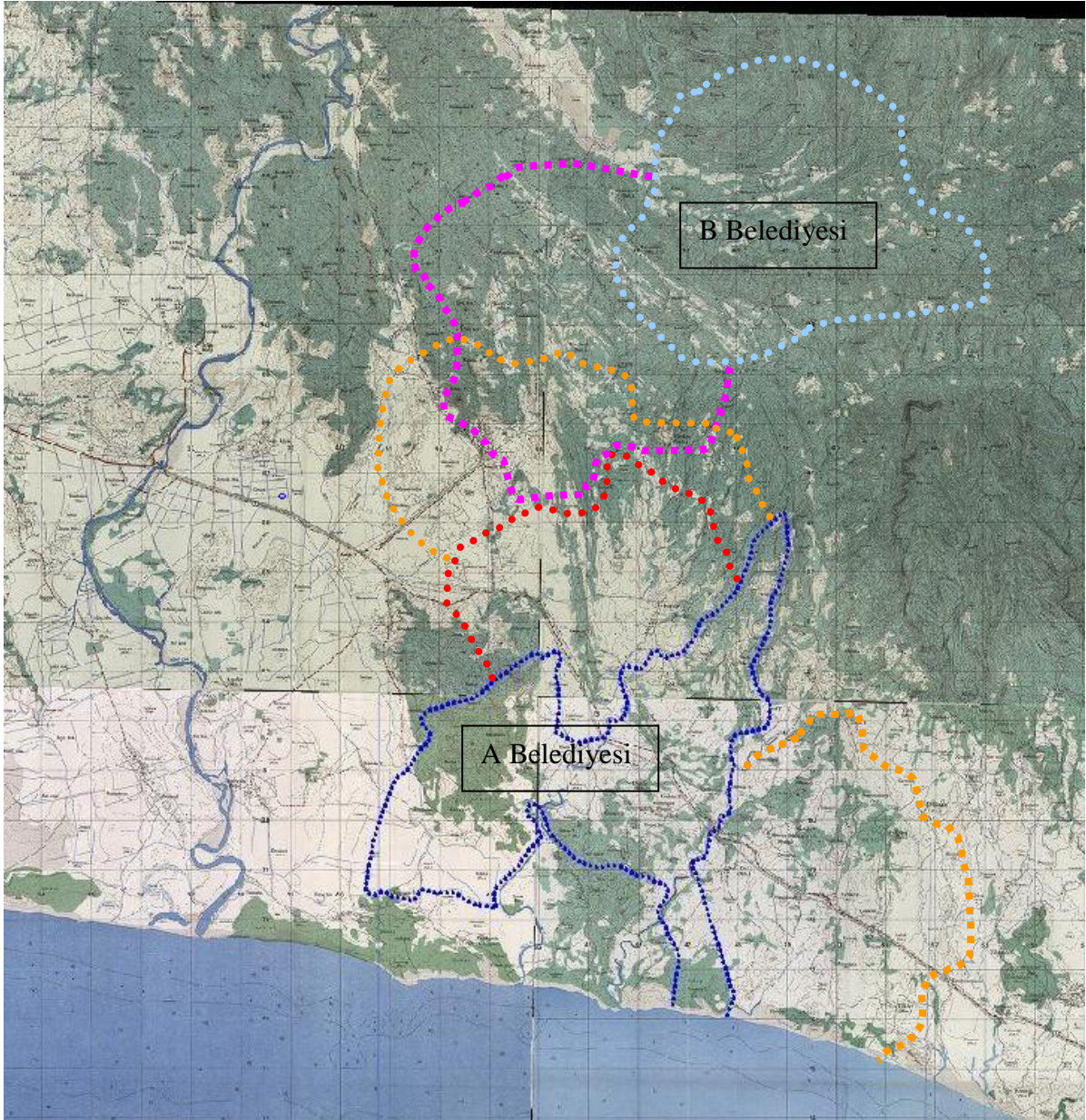
- Teklif köyleri kapsıyor ise, köy yerleşik alanının tamamının, mümkün olan yerlerde ise köy idarî sınırının tamamının, öneri alanın içinde ya da dışında kalması sağlanır. Öneri olarak tespit edilen mücavir alan sınırı içinde başka bir ilgili idarenin yetkisine bırakılmak üzere herhangi bir alan tanımlanmamalıdır.



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

- Başka bir belediyenin mücavir alanındaki yerler için talepte bulunulması halinde, Genelgenin I A maddesinde belirtilen gerekçeler dışında diğer belediyenin gelişme alanında kalıp kalmadığı, diğer belediyenin yerleşme alanına ilişkin kullanım, yatırım, planlama ve idari bakımından bütünlük sağlayıp sağlamadığı gibi hususlarında teklife ilişkin diğer belediyenin görüşü alınır ve teklif dosyasına eklenir.

Bu tür teklifler, teklif dosyasında yer alan bilgiler ile gerektiği takdirde mahallinde yapılan inceleme sonucu elde edilen veriler, teklife konu alana ilişkin hali hazırda mücavirin bağlı bulunduğu belediyenin imar konusunda yaptığı çalışmalar, belediyenin alana götürdüğü hizmetler ile teklif alan içindeki köy görüşleri gibi veriler dikkate alınarak Bakanlıkça değerlendirilir.



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.

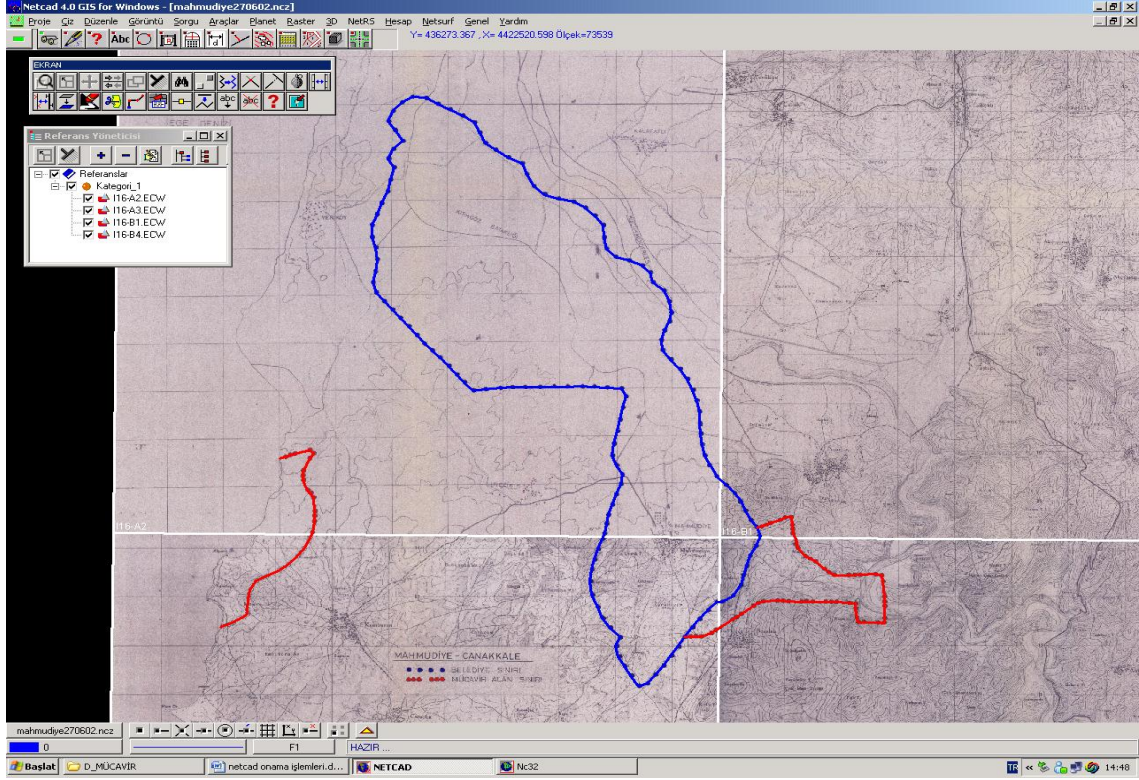
<p>T.C. İL ÖZEL İDARESİ İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü</p>	
<p>Sayı :M.40.0.İÖİ.0.13.00.00/0- Konu :Görüş</p>	
<p>BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ</p>	
<p>İlgi: tarih ve sayılı yazınız</p>	
<p>Belediye Başkanlığı'nın ve kararı ile İlimiz İlçesi Köyü civarı 731 ha'lık alan ve ; Köyü civarı 123.8 ha alanların ekli krokide gösterilen yerin. Belediyesi mücavir alanına katılması için 3194 sayılı kanununun 45. Maddesi gereğince kurumumuz açısından sakıncasının bulunup bulunmadığı görüşü sorulmaktadır.</p>	
<p>İlgili yerlerin yürürlükteki İmar Kanun ve Yönetmeliklerine, mücavir alan müracaat şartlarına uygun olmak kaydıyla sakınca yoktur.</p>	
<p>Bilgilerinize rica ederim.</p>	
<p>Ya da ... kurumumuz açısından sakınca bulunup bulunmadığı görüşü sorulmaktadır.</p>	
<p>Teklif alanda yer alan ... köyü içerisinde İdaremizin ... projesi(...yatırımı) halen yürütülmekte olup, söz konusu proje alanının İdaremiz yetkisinde bırakılarak teklif mücavir alan sınırının yeniden düzenlenmesi şartı ile, teklif mücavir alanın ... belediyesine verilmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.</p>	
<p>Vali a.</p>	
<p>Ya da ... kurumumuz açısından sakınca bulunup bulunmadığı görüşü sorulmaktadır.</p>	
<p>Teklif alan sınırları içerisinde İdaremizin hizmetleri kapsamında herhangi bir plan proje ve yatırımı bulunmadığından, teklif mücavir alanın ... belediyesi mücavir alanı olarak belirlenmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.</p>	

Örnek İl Özel İdaresi Görüş Yazısı

- Usul ve esaslara uygun hazırlanmayan, eksik bilgi ve belge bulunan teklifler hakkında **Bakanlıkça yapılacak bildirim müteakip doksan takvim günü içerisinde** bütün eksiklerin tamamlanarak Bakanlığa sunulması zorunludur. **Bu süre zarfında tamamlanmayan teklifler Bakanlıkça yeni bir işleme gerek olmaksızın kabul edilmemiş sayılır.** Bu duruma gelmiş olan teklifin belediyesince müracaatı halinde yeniden hazırlanması gerekir.
- 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 uyarak 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 kapsamaludur. Tabakalar (çizgi olarak hazırlanacaklar); varsa ilçe sınırları, varsa il sınırları ve ülke sınırlarını kapsamaludur.
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.



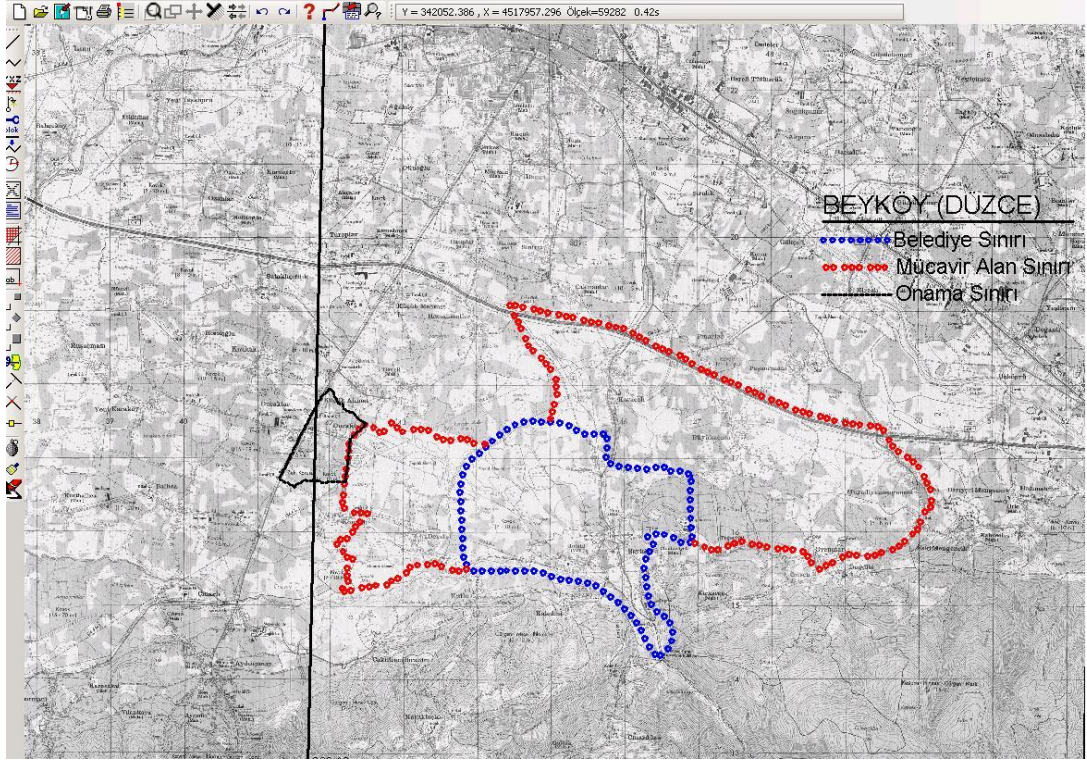
MÜCAVİR ALANDAN ÇIKMA;

Müjavir alandan çıkma talepleri genelde köylerden gelmekle birlikte, kimi zaman, belediyeler de müjavir alanlarını Valilik denetimine bırakmak isteyebilmektedir. 3194 sayılı İmar kanunu'nun 45. Maddesinde müjavir 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 müjavir alandan çıkma taleplerinde gerekçeli köy ihtiyar heyeti kararı alınır veya köy halkı müjavirden çıkma taleplerini belirttikleri dilekçe ile başvurur. Başvuru Bakanlığa yapılmış ise, Bakanlık, talebi Valiliğe gönderir ve gerekçenin içeriğine göre müjavir 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.

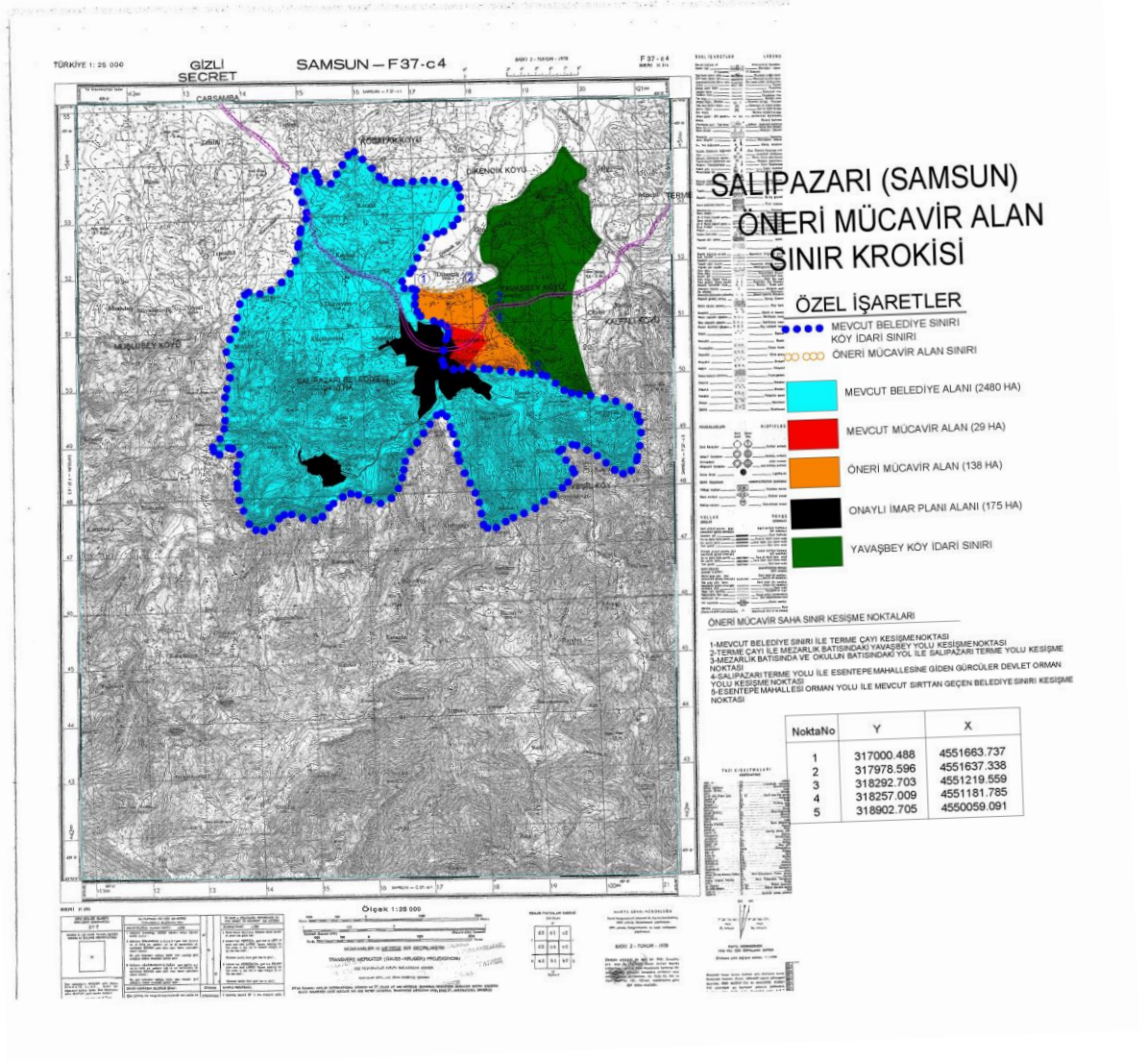
Belediyenin kendi müjavir alanının bir kısmını çıkarmak istemesi durumunda alma işlemlerinde belirtilen müjavir alan teklifi hazırlama usullerine uyulur. Bu durumda, belediye gerekçe raporu ve belediye meclis kararı ile Valiliğe başvurur. Valilik yerinde inceleme yaparak, il özel idaresi görüşü ve il 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.



Mücvir alandan çıkarılan alan örneği

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 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 muvafakatinin 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;

–Gerekçe 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,

–Köy bilgisi ve Köy ihtiyar heyeti kararı,

ile valiliğe gönderilir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü teknik rapor düzenler il idare Kurulu kararı olarak 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 Bakanlığımızın 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 yapılırsa 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 - Mucavir 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 mucavir tekliflerine ilişkin bilgi amaçlı belediye sınırları bulunmaktadır.

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

Cevap- İl çevre düzeni planlarında yer alan mucavir 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 mucavir alan verilmiş olup, bu alan 9. Madde uyarınca onaylanan paftalar üzerinde ayrıca İmar Kanununun 45. maddesi uyarınca da onaylanmıştır.

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

Cevap- Mucavir alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş alanlardır. Mucavir 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 mucavir alanında bulunan alanların bir kısmı veya tamamının belediye olması durumunda, belediye sınırına dahil edilen yerlerdeki belediyenin mucavir alan sınırı herhangi yeni bir işleme gerek kalmaksızın ortadan kalkar. Ancak belediye sınırı dışında kalan alanlar mucavir statüsünü korumaya devam eder ve yeni bir onaylama yapıncaya kadar bağlı bulunduğu belediyenin mucavir alanı olur.

Soru - Geçmişte, Çevre Düzeni planı ile birlikte onaylanan mucavir 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 mucavir alanlar her ne kadar birlikte onaylanmış görülse 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 mucavir alanın ortadan kalktığı anlamına gelmez. Mucavir alanın ortadan kalması için ayrı bir onama yapılması gerekmektedir.

Soru - Belediyemiz mucavir alanında kalan bir kısım alan belediyemiz sınırına katılmıştır. Ancak daha sonra dava açılarak belediye sınırı iptal edilmiştir. Bu durumda bu alan tekrar mucavir alanımız mıdır?

Cevap- Bu alan artık belediyenin mucavir alanı değildir. Çünkü Belediye sınırı idari bir sınır olup, belediye sınırının onaylanması ile birlikte mucavir alan sınırı ortadan kalkmıştır. Mucavir alan işlemini ortadan kaldıran bu düzenlemenin herhangi bir sebeple ortadan kalkması nedeniyle tekrar mucavir alana geri dönülemez.

Soru -Mücvir alanda yaşayan köylü vatandaş belediye nüfusuna katılır mı? Belediye nüfusuna dahil edilmiyor ise bu alanlara hizmet götürülmesine rağmen İller Bankası katkı payı alınamayacaktır bu konuda görüşünüz nedir?

Cevap- 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda Belediye: "Belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişisi," olarak tanımlanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununda ise "Mücvir Alan imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır." tanımı yer almaktadır. Görüldüğü gibi mücvir alan idari sınır değildir. Bu nedenle bu alanda yaşayanlar belde sakini sayılmamakta olup, belediye nüfusuna katılmamaktadır.

5779 sayılı İl Özel İdarelerine Ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun'da "Genel bütçe vergi gelirlerinden belediye ve il özel idarelerine ayrılan payların dağıtımına esas belediye ve il nüfusları, her yılın ocak ayından geçerli olmak üzere İçişleri Bakanlığı tarafından, Türkiye İstatistik Kurumundan alınmak suretiyle, İller Bankası ve Maliye Bakanlığına bildirilir." hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede belediyelere ayrılan payların dağıtımında belediyenin nüfusu esas alınmaktadır.

Soru - Belediye sınırı hudut name ile belirlenmiştir. Net krokisi yoktur. Belediye sınırlarımızı 1/25.000 haritalara koordinatlara bağlamak suretiyle nasıl oluşturabiliriz?

Cevap- 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun İkinci Bölümü'nde yer alan, Sınırların Kesinleşmesi başlığı altındaki 6. maddesinde;

"Belediye sınırları, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile kesinleşir.

Kesinleşen sınırlar, valilikçe yerinde uygulanmak suretiyle taraflara gösterilir ve durum bir tutanakla belirlenir. Kesinleşen sınır kararları ile dayanağı olan belgelerin birer örneği; belediyesine, mahalli tapu dairesine, il özel idaresine ve o yerin mülki idare amirine gönderilir.

*Kesinleşen sınırlar zorunlu nedenler olmadıkça beş yıl süre ile değiştirilemez."*denilmektedir.

Anılan kanun hükmü uyarınca Belediye sınırı, 1/25000 ölçekli halihazır harita üzerine işlenmek suretiyle Vali onayı ile kesinleştirilir.

Soru - Belediye mücvir alanında kalan bir kısım alan belediye sınırına bitişiktir. Bu alan belediyenin mahallesine olabilir mi?

Cevap- Bu alan mücvir alan statüsünü koruduğu müddetçe belediyenin mahallesi olamaz. Çünkü Belediye sınırı idari bir sınırdır mücvir alan sınırı yetki sınırındır. Bu alanın mahalle olabilmesi için belediye sınırına katılması gerekmektedir.

Soru - Organize Sanayi Bölgeleri içindeki ruhsatlar Organize Sanayi Bölge Müdürlüklerince verilmektedir. Oysa bu alanlardaki cezalar belediyelerce verilmektedir. Bu durumda belediyeler yasaya uymayan durumları nasıl tespit edebilirler.

Cevap- Organize sanayi bölgesinde imar para cezası verilmesi yolunda karar almaya belediye ve mücvir alan sınırları içinde belediyeler yetkilidir. Çünkü 4562 sayılı Kanun ile Organize Sanayi Bölge Müdürlüklerine tanınan yetki, bu alanda arazinin kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşaatı ve kullanımıyla ilgili diğer bütün izinler ve ruhsatların verilmesi ve denetlenmesi ile sınırlıdır. Uygulamada

Organize Sanayi Bölge Müdürlükleri veya Bilim Sanayi Teknoloji ve Bakanlığınca yapılan tespitler sonucunda imar mevzuatına uymayan yapılar belediyelere bildirilmekte ve belediyeler cezai işlemleri uygulamaktadırlar.

Soru - Köy yerleşik alanı tespit edilmiş bir köyün bir kısmı A belediyesinde, kalan kısmı B belediyesi tarafından mücavir alan olarak teklif edilebilir mi? Bir köyün farklı belediyelerin mücavir alanında kalması yetki karmaşasına neden olmaz mı?

Cevap- Bir köyün iki farklı belediyeye mücavir alan olarak verilmesinde İmar Kanunu açısından bir sakınca yoktur. İdari sınırlar bozulmadığından yetki karmaşasından söz edilemez. Bilindiği gibi mücavir Alan imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır idari yapıyı değiştirmez.

Soru - Tapulama sınırı belediye sınırı olarak tanımlanabilir mi?

Cevap- Tapulama sınırı idari sınır olamaz. İdari sınırlar kendi özel yasaları ile belirlenen sınırlardır.