

# MÜCAVİR ALAN TEKLİFLERİNE İLİŞKİN KILAVUZ

**M. Nazım ÖZER**

Y. Şehir Plancısı



TAU – Stratejik ve Fiziki Planlama Daire Başkanlığı

Bakanlığımız Teknik ve Araştırma Uygulama Genel Müdürlüğünce mücavir alan tekliflerinde izlenmesi gereken hususlar belirtilerek yol gösterici bir kılavuz hazırlanmıştır. Bu çalışmada, mücavir alan kavramı mevzuat çerçevesinde tanımlanmakta olup, mücavir alan teklifine ilişkin aşamalar belirtilmiş ve mücavir alana ilişkin tekliflerin sayısal ortamda iletilmesi istenilmiştir.

## Mücavir Alan Kavramı

Kelime anlamı olarak mücavir alan, “komşu alan”dır. 1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 45. maddesinde mücavir alan kavramı şu şekilde tanımlanmaktadır:

*“Mücavir 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.*

*Mücavir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Mücavir alandan çıkarılma da aynı usule tabidir. Bakanlık gerekli gördüğü hallerde mücavir alana alma ve çıkarma hususunda re’sen karar verebilir.”*

Bakanlığımıza iletilen sorularda, mücavir alan ile belediye sınırlarının ne olduğu tam olarak kavranamadığı görülmüş olup; mücavir alan İmar Kanununda; belediye sınırı dışında yer alan bir kısım alanların imar mevzuatı açısından koruma ve geliştirme amacıyla valilik denetiminden alınıp belediyelerin denetimine verilmesidir. Ayrıca mücavir alanın belediye sınırına bitişik olma zorunluluğu bulunmaması yanında, mücavir alan içerisinde köy sınırları da girebileceği belirtilmiştir.

## Mücavir Alan Kavramı Teklifleri Hazırlanırken 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 koordinat noktaları ile) 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 İskan Müdürlüğü) iletilir.

**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, 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 yapılır. 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 yapılır.

**Bakanlık**, yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda ve 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**, uygun bulunan talebe ilişkin il idare kurulu kararı alınarak Bakanlığa iletilir. Ancak, zaman zaman valiliklerce il idare kurulu kararı yerine il genel meclisi kararı gönderilmektedir.

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanununda mücavir alanlara ilişkin olarak il genel meclisine özel bir görev verilmemiştir. Ayrıca 5442 sayılı İl İdaresi Kanununun 60. maddesinde "İdare kurulları, idari, istişari ve kazai olmak üzere türlü karar alırlar. İdare kurullarının idari yetkileri kanun ve tüzüklerle kendilerine verilen vazifelerdir" denilmektedir.

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 il idare kurulu kararını müteakip Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanacağı belirtilmektedir.

5302 sayılı İl Özel İdareleri Kanunu'nda ise imara ilişkin hizmetlerin belediye sınırları dışında il özel idaresince yerine getirileceği belirtilmekle birlikte mücavir alanlar ile ilgili açık ve ayrıntılı bir hüküm yer almamıştır. Konu ile ilgili İçişleri Bakanlığı ile yapılan yazışmalar sonucu İçişleri Bakanlığı il özel idaresinin imarla ilgili görev alanını belediye ve mücavir alan sınırı dışında tanımlamakta ve mücavir alan işlemlerinin Bakanlığımızca mevcut işleyiş içerisinde devam etmesi gerektiği ifade edilmiştir.

**Bakanlık**, bütün işlemlerin tamamlanması ve il idare kurulu kararının alınması sonucu mücavir alan onayını gerçekleştirerek onaylı mücavir alanın işlendiği 1/25.000 ölçekli haritaları valiliğe ve İller Bankasına gönderir. **Valilik** ise onaylı bir takım haritayı bir yazı ile ilgili belediyelere gönderir.

### **Büyükşehir Belediyelerinin Mücavir Alan İlişkin Görevleri**

**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.**

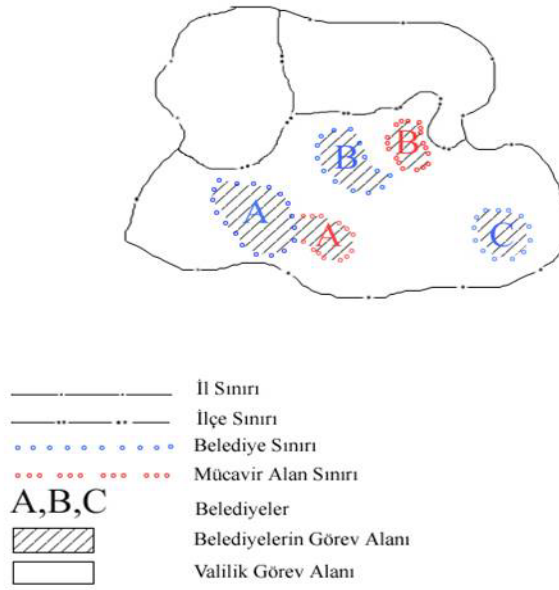
5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 2. maddesi uyarınca belirlenen büyükşehir belediye sınırları dışında kalan ve **3194 sayılı İmar Kanunu'nun 45.maddesi uyarınca 5216 sayılı Kanunun kabulü tarihinden önce Bakanlığımızca onaylanan** ve büyükşehir belediyesi kapsamında kalan ilçe ve ilk kademe 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.

### Mücavir Alan Teklifi Hazırlanırken Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

- Mücavir alan sınırı belediyenin bağlı olduğu ilçe sınırının dışına ve bir başka belediyenin belediye sınırına taşmamalıdır. Çünkü; bir başka belediyenin belediye sınırları içinde mücavir alan onaylansa dahi bu onaylamanın hükümsüz onama olacağı ve farklı bir ilçenin sınırında kalan bir alanın belediyeye mücavir alan olarak verilmesi durumunda vatandaşların farklı ilçe birimlerinde işlerini yürütmek zorunda kalacağı dikkate alınmalıdır.



- Mücavir tekliflerinin yer aldığı pafta içinde varsa il, ilçe, belediye ve mevcut mücavir alan sınırları ile diğer belediyelere ait mücavir alan sınırlarının gösterilmesi gerekmektedir.
- Teklif köy içeriyorsa, köy tapulama sınırları 1/25.000 ölçekli haritada belirtilmeli, köy ihtiyar heyeti kararı alınmalıdır.
- Belediyelerin onaylı nazım ve uygulama imar plan sınırlarının 1/25.000 ölçekli haritalara işlenmesi gerekmektedir.
- Teklif edilen alanların çok parçalı ve ilgili belediyenin hizmet götüremeyeceği kadar geniş ve büyük ya da parsel ölçeğinde küçük olmamasına dikkat edilmelidir.
- 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 gerekçeleriyle net bir şekilde belirtilmelidir.
- Genelgelerde belirtilen evraklar tam olarak hazırlanmalı ve bilgi ve belgelerin doğruluğu Valiliklerce onaylanmalıdır.
- Harita bilgileri yeterli olmalı, mutlaka lejant bulunmalı ve paftalar Valiliklerce onaylanmalıdır.
- Mücavir alan sınırlarına ilişkin alınan mahkeme kararlarının 30 gün içinde idarece yerine getirilmesi zorunludur. Söz konusu işlemlerde süreye uyulması ve

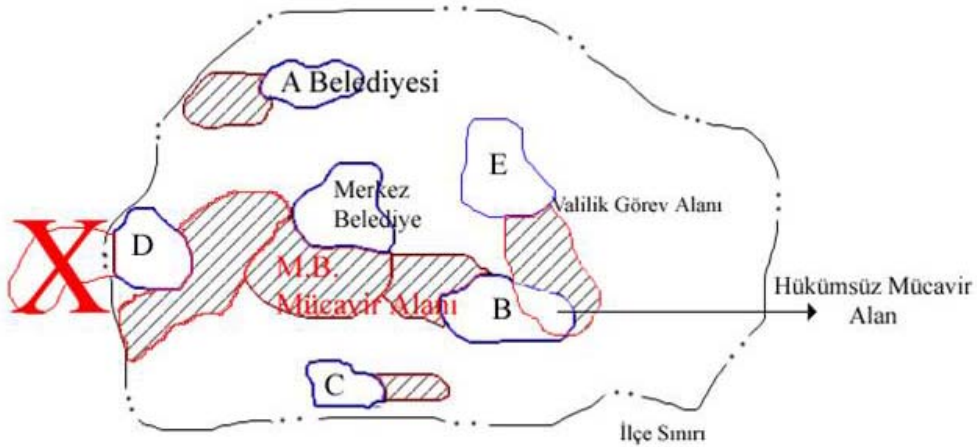
Bakanlığımızca istenilen bilgi, belge ve görüşlerin süresi içinde ilgili makama iletilmesi hususuna titizlikle uyulması gerekmektedir.

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.

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

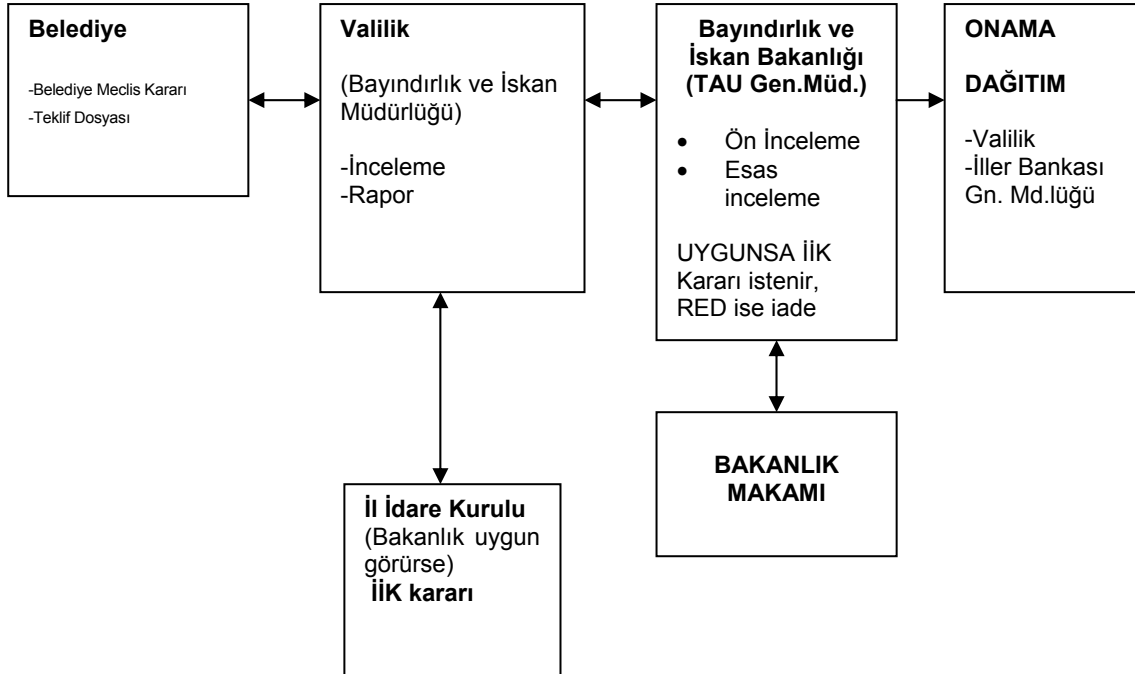
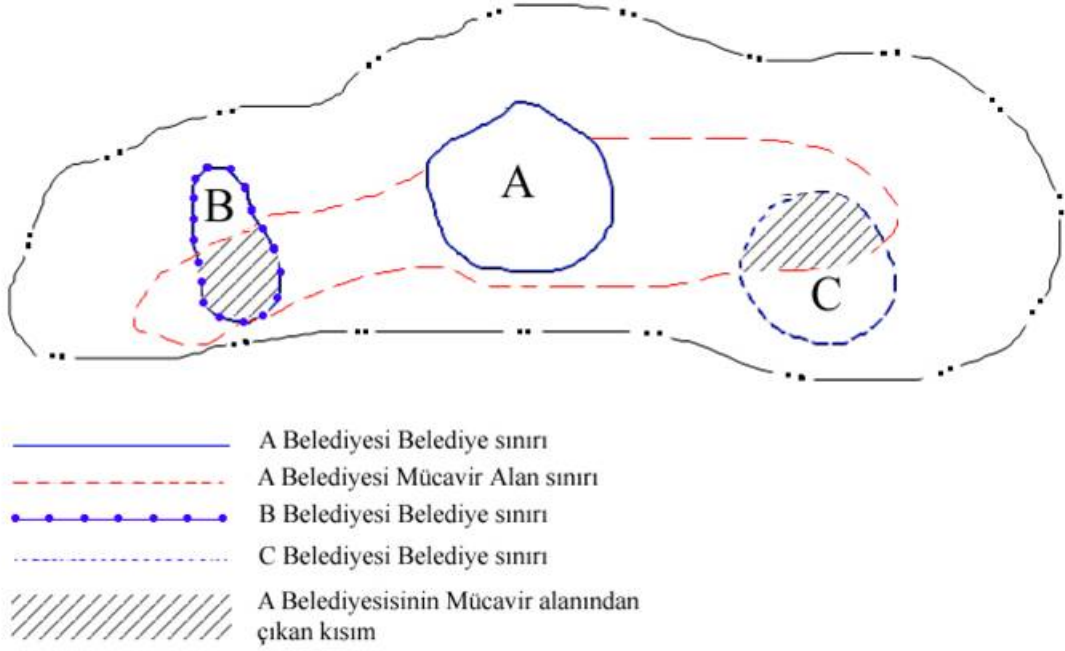
### Mücavir Alan Sınırları İçinde Yer Alan Yerleşmelerin Belediye Olmaları

Mücavir alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş alanlardır. **Mücavir alan sınırlarının; idari sınırlar olmayıp, iktisadi, sosyal ve kentsel gelişmeleri mekansal 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 bağı bulunduğu belediyenin mücavir alanı olur.



**Mücavir alan teklifi iş akım şeması**