



T.C.
ÇORUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



TOPLANTI DÖNEMİ	2020/ EYLÜL
TARİHİ	08.09.2020
GÜNÜ	SALI
TOPLANTI	08
BİRLEŞİM	09
OTURUM	10
KARAR NO	111
MADDE	06
Teklif Eden Müdürlük	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Tarih ve No	01.09.2020 / 21416
Konusu	Mücvir Alan

K A R A R :

Meclis Başkanı, Belediye meclisimizin 10.06.2020 tarih ve 47 sayılı kararı ile belirlenen mücvir alan sınırimız (mücvir alandan çıkarma) onama işlemlerinin bir sonraki safhası olan İl İdare Kuruluna iletilmiştir. İl İdare Kurulu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün (05.08.2020 tarih 8061 sayılı) ön incelemesini dikkate alarak, karar almaksızın mücvir alan dosyamızı 06.08.2020-8977 tarih sayılı yazı iade ettiğini,

Bozboğa Kadıkırı ve Konaklı Köy alanlarının mücvir alandan çıkarılmasına ilişkin işlemlerin başlatılması amacıyla 3 köy için yeniden gerekçe rapor düzenlendiğini belirterek, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün teklifini oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda; Belediye meclisimizin 10.06.2020 tarih ve 47 sayılı kararı ile belirlenen mücvir alan sınırimız (mücvir alandan çıkarma) onama işlemlerinin bir sonraki safhası olan İl İdare Kuruluna iletilmiştir. İl İdare Kurulu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün (05.08.2020 tarih 8061 sayılı) ön incelemesini dikkate alarak, karar almaksızın mücvir alan dosyamızı 06.08.2020-8977 tarih sayılı yazı iade etmiş olup,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün İl İdare Kuruluna yazdığı 05.08.2020 tarih 8061 sayılı yazısında teklifimizin 31.07.2013 - 2013-22 tarih sayılı genelgeye göre değerlendirilmesi sonucunda: Genelgenin; *Teklif Hazırlanması Başlıklı Mücvir Alan Sınırlarının Belirlenme Esasları* alt başlığının “ç” bendinde “Teklif sınırı içinde mücvir dışı bırakılan herhangi bir alan sınırı tanımlanamaz” hükmü gereğince Pınarçay, Elmalı, Kavacık, Ömerbey, Köprüalan, Celilkırı, Yaydığın, Karaca, Ovakarapınar köylerinin bu kapsamda kaldığı ve mücvir alan dışına çıkarılamayacağı; yalnızca Bozboğa Kadıkırı ve Konaklı Köy alanlarının mücvir alan dışına çıkarılmasının teklif edilebileceği belirtilmektedir.

Bozboğa Kadıkırı ve Konaklı Köy alanlarının mücvir alandan çıkarılmasına ilişkin işlemlerin başlatılması amacıyla 3 köy için yeniden gerekçe rapor düzenlenmiş olup,

Ekli teklif haritalarda sınırları belirlenen, gerekçe raporunda koordinat listeleri verilmiş olan; Bozboğa, Kadıkırı, Konaklı, köy yerleşim ve/veya gelişim alanlarının, 3194 Sayılı İmar Kanununun 45. Maddesi gereğince mücvir alan sınırlarımız dışına çıkarılarak, mücvir alan sınırlarımızın küçültülmesi, 35.190 hektarlık yeni mücvir alan sınırimız;

“İ.MÜCAVİR ALAN DIŞINA ÇIKARMA TEKLİFİMİZİN GEREKÇELERİ

Çorum Belediyesinin yürürlükteki mücvir alan sınırı, 11.10.1996 tarihli Belediye Meclis Kararı ve 4.12.1996 İl İdare Kurulu kararı ile belirlenmiştir. 1994 yılında kent merkezinde yaşanan su sıkıntısı nedeni ile yeni su kaynaklarına ulaşarak kente getirilmesi acil bir ihtiyaç olarak ortaya çıkmıştır. Su temin edilen; Sağmaca, Konaklı ve Pınarbaşı su kuyuları, Elmalı kaynak suyu kaynaklarını kapsayacak şekilde yeni bir mücvir alan sınırı belirlenmiştir. Yeni mücvir alan sınırı 19.07.1997 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünce onanmıştır. Böylece daha önce mücvir alan sınırimız içinde kalan Yaydığın köyüne ilave olarak; Bütet, Kuruçay, Ahmediye, Elmalı, Karacaköy, Pınarçay, Celilkırı, Köprüalan, Ömerbey, Bayat, Pınarcık, Serpin, Kavacık köyleri

Köy merkezleri ile; Güney, Eskice, Kuşsaray, Karaağaç, Atçalı, Pancarlık, Kazıklıkaya, Eskiekin, Tolamehmet, Karapınar, Ahiilyas, Kadıkırı, Bozboğa, Yenice, Sarımbey, Serban, Tatar, Hacıpaşa, Karapürçek, Altınbaş, Deliler, Paşaköy ise köy merkezleri hariç diğer arazileri ile dahil olmuşlardır.

Mücvir alanın genişlemesini takip eden 23 yıllık süreçte kırsal yerleşmelerin ihtiyaçları, köylerin plan, parselasyon, ruhsat işlemleri ve özellikle de 442 Sayılı Köy Kanununun 5. Maddesine dayanılarak, hazine taşınmazları üzerinde yürütülen köy gelişme alanlarına ilişkin uygulamalar oldukça sıkıntılı olarak ilerlemiştir.

a.Belediyemiz Sınırları Çevresindeki Durum ve Gelişmeler

Mücvir alan sınırlarımızın genişlemesinden günümüze kadar belediye sınırlarımızda yasal bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak Akkent, Bayat, Buhara mahalleleri kentsel alanlarımıza dahil olmuştur. Ayrıca ilave imar planları ile katı atık tesis alanımız, yeni ceza ve infaz kurumu alanımız, zanaatkarlar sitesi alanı, Akkent ve Silmkent konut alanları da genişleyen alanlar üzerinde planlanmıştır.

Mücvir alan sınırlarımızın genişlemesi, daha önceki mücvir alan sınırı içerisinde hayvancılık tesislerine ilişkin alınmış kısıtlama kararlarının, kentsel alanın çok uzak noktalarına kadar yaygınlaştırılmasına neden olmuştur.

Ayrıca ülkemizde bölge planlama süreci başlatılmıştır. Bu kapsamda T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 20.07.2007 tarihinde onaylanan ve askı sonrasında 26.02.2008 tarihinde kesinleştirilen Samsun- Çorum- Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı yürürlüğe girmiştir.

Su temini konusunda Dsi tarafından yapılan Yenihayat Barajı ek-bağımsız mücvir alan sınırı olarak belirlenerek kullanılmaya başlanmış, Alaca ilçe sınırları içerisindeki Hatap barajından isale hatları ile su temin edilmektedir.

b.Mücvir Alandan Çıkarma İstemi Gerekçelerimiz

Mücvir alandan çıkarma gerekçelerimiz aşağıda maddeler halinde özetlenen gelişmelerden kaynaklanmaktadır. Bu gelişmeler bahsi geçen köylerde ruhsatlandırmaya ilişkin gerek çevre düzeni gerek ise atıfta bulunduğu plansız alanlar tip imar yönetmeliği maddeleri nedeni ile yetki kullanımı ile ilgili sıkıntılar oluşturmaktadır.

b.1.Üst Ölçek Plan Kararları

Samsun- Çorum- Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı' hükümleri ve notları KIRSAL YERLEŞME ALANLARI başlığında:

“Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapılmaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu “Plansız Alanlar Yönetmeliği”nin 5.Bölüm’ünde belirtilen esaslara göre yapılır. Konut, Tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda imar planları yapılmaya kadar; Emsal: 0,50; H maks: 6.50m (2 kat)’ı geçemez.” Denilmektedir.

Plansız Alanlar Yönetmeliği”nin 5.Bölüm’ünde Belediye Mücvir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar başlığını taşımakta olduğu için belediyemiz uygulamalarına kaynak ve yetki oluşturamamaktadır. Bu da köy yerleşmeleri ve 442 sayılı Köy Kanununun 5. Maddesine dayanılarak oluşturulan *köy gelişme ve yerleşim sahalarında* belediyece imara ilişkin faaliyetlerin yürütülmesini dayanaksız hale getirmiştir.

b.2. 442 sayılı Köy Kanununun 5. Maddesine göre yürütülen uygulamalar

Köy Yerleşme Planı; 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmeliklerin dışında bir parselasyon planı olup, 3367 sayılı Kanununun Ek 10’uncu maddesi Köy Yerleşme Planı ile ilgili “Komisyon, köyün hâlihazır ve gelişme durumunu dikkate alarak, konut ve genel ihtiyaçlarına göre köy yerleşme planını düzenler. Bu plan üzerinde Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı, meri İmar Kanunu ve bu konudaki yönetmelik hükümlerine tabi olmaksızın, parsellerin konumunu belirleyen işleri yapar veya yaptırır.” hükmü yer almaktadır.

Köy Yerleşme Planlarına ilişkin mevzuat 3367 sayılı Kanununun ek 9, 10, 11, 12, 13 ve 14’üncü maddeleri ile 18/03/1924 tarihinde çıkarılan 442 sayılı Köy Kanunu’nda yer almaktadır. Belediyemizin mücvir alan sınırı genişletmesinden sonraki süreçte

Kadıkırı: 442 sayılı Köy Kanununun 5. Maddesine göre hazırlanan köy gelişme ve yerleşim sahası imar planlarının il idare kurulunca onama kararının dosyasında bulunmadığı, ancak ifraza ilişkin 3.7.2003 tarih 04-03/100 sayılı İl İdare Kararının bulunduğu,

Konaklı :22.03.2008 Tarih ve 26824 Sayılı Resmi Gazete Yayınlanarak Yürürlüğe Giren Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile belde belediyelerinin yönünde karar alınmıştır. İller bankasınca hazırlattırılarak onaylanmış imar planı bulunan belde kapatıldıktan sonra İl özel İdaresi ve Çorum Belediyesi imar planının uygulanması konusunda yetkili idareler olmuşlardır. Ancak mücavir alanın geometrisi sebebi ile planın her iki idare tarafından uygulanmasının sağlıklı olarak yapılması imkansız hale dönüşmüştür.

b.3. İmar Uygulamalarını Etkileyen Diğer Durumlar

Konaklı: 30 Mart 2014 tarihine kadar belde belediyesi olan köy için; 16.02.2009 tarihinde İller Bankasınca hazırlanan ve Konaklı belde belediyesince onaylanan imar planları bulunmaktadır. Planların uygulamasında mücavir alan sınırı nedeni ile uygulayıcı yerel birim İl Özel İdaresi ve Çorum Belediyesi arasında yetki sıkıntısı oluşturmaktadır.

c. Mücavir alan oluşturmaktaki amaçlarımız

Amaç 1: 442 Sayılı Köy Kanununun Geçici 5.Maddesi;

“Geçici Madde 5- (Ek: 28.11.2017-70614 md.) Bu Kanunun ek 13 üncü maddesine göre satışı yapılan taşınmazlara ilişkin olarak anılan maddede belirlenen süre içerisinde binalarını yapmayan ya da taksitlerini ödemeyen hak sahipleri ile 31.12.2020 tarihinden önce süreleri dolacak olan hak sahiplerine binalarını yapmaları veya taksitlerini ödemeleri amacıyla 31.12.2020 tarihine kadar ek süre verilir. Ancak bu süre içerisinde de hak sahiplerince bina yapılmaması veya taksitlerin ödenmemesi durumunda, bu taşınmazlar köy tüzel kişiliği adına, tüzel kişiliğini kaybeden köylerde ise ilgili belediye adına resen tapuda tescil edilir.” Denilmekte olduğundan hak sahiplerinin zarara uğramamasına olanak sağlamak,

Amaç 2: Belediyemize ve hak sahiplerine mali külfet oluşturmamak

d.Amaçlarımızı gerçekleştirmek üzere öngördüğümüz önlemler

Ekli haritalarda belirtilen alanlar mücavir alan dışına çıkarıldığında Plansız Alanlar Yönetmeliği 5. Bölümündeki hükümlere uygun olarak İl Özel İdaresi tarafından işlemler rahatça yürütülebilecektir.

e.Mücavir alan sınırı belirlerken ki hassasiyetlerimiz

Köy ve köy gelişme alanlarında ruhsat ve hizmet sunumunda bütünlük sağlanması köy halkının faaliyetlerini kısıtlayan sorunların giderilmesi, Yasalarda yer alan mali ve bürokratik kolaylıkların köy yerleşim ve gelişim alanlarında rahatça uygulanmasının önünün açılması hedeflenmiştir.

II. ÖNERİLEN MÜCAVİR ALANIN ÖZELLİKLERİ

Önerilen yeni mücavir alan sınırimız 351.901.019 m² lik (35.190 hektarlık) mevcut mücavir alan sınırlarımız içerisinden 524.172 m² (52.4 hektar) köy yerleşim ve gelişim alanı alanının çıkarılması ile 351.376.847 m² (35.138 hektarlık) büyüklüğe indirgenmiştir.

a.Alanın ve Sınırlarının Coğrafi Olarak Tanımı

Çorum mücavir alanı genel olarak düz bir topografyaya sahiptir. Öneri alanımızda coğrafi sınırlar yerine köy yerleşim ve gelişim alanı olarak uygulamaların ortaya çıkardığı kadastro sınırları esas alınmıştır.

351.901.019 m² lik (35.190 hektarlık) lik mevcut mücavir alan sınırlarımız içerisinden; 48.205m² Bozboğa, 14.923 m² Kadıkırı, 461.044 m² Konaklı, toplam 524.172 m² (52.4 hektar) köy yerleşim ve gelişim alanı alanının çıkarılarak 351.376.847 m² (35.138 hektarlık) mücavir alan sınırı,

Koordinat listeleri:

KONAKLI		ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 461.044 m ²		DATUM		UTM 6° projeksiyon, ED-50 TÜRKİYE DİLİM NO:33		
Nokta No	Y	X	Nokta no	Y	X	Nokta no	Y	X
1	688258.882	4501065.720	13	688144.027	4500376.537	25	686973.003	4500001.276
2	688269.895	4501034.755	14	687934.664	4500242.252	26	687006.515	4500035.633
3	688277.285	4501036.439	15	687750.346	4500288.353	27	687032.055	4500068.232
4	688282.781	4501020.157	16	687214.176	4499844.251	28	687040.935	4500086.938
5	688316.256	4500945.817	17	687172.765	4499821.245	29	687023.800	4500105.601
6	688352.130	4500881.538	18	687155.949	4499793.267	30	687014.850	4500095.143
7	688124.143	4500684.519	19	687155.321	4499784.556	31	686978.493	4500075.710
8	688155.301	4500635.781	20	687038.465	4499743.763	32	686954.009	4500142.555
9	688091.031	4500580.592	21	686989.432	4499810.833	33	687002.136	4500157.742
10	688040.627	4500561.131	22	687042.905	4499855.600	34	686991.498	4500202.151
11	688107.201	4500430.042	23	687047.857	4499871.633	35	686959.745	4500195.082
12	688127.306	4500421.552	24	687027.290	4499959.970	36	686950.044	4500231.133
						37	687724.293	4500443.662

KADIKIRI		ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 14.923 m ²			DATUM		UTM 6° projeksiyon, ED-50 TÜRKİYE DİLİM NO:33		
Nokta no	Y	X	Nokta no	Y	X	Nokta no	Y	X	
40	658897.521	4479998.464	42	658952.156	4479949.773	44	658609.740	4479787.885	
41	658928.222	4479946.516	43	658587.141	4479757.648				

BOZBOĞA		ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 48.205 m ²			DATUM		UTM 6° projeksiyon, ED-50 TÜRKİYE DİLİM NO:33		
Nokta no	Y	X	Nokta no	Y	X	Nokta no	Y	X	
45	656911.084	4479145.475	48	657055.731	4478951.021	51	656773.303	4478765.985	
46	657012.235	4479032.767	49	656911.933	4478875.322	52	656842.971	4479036.064	
47	656994.274	4479002.925	50	656814.029	4478740.187				

b.Belediyemiz Sınırları Çevresindeki Önlemler Alanlar

Belediye mücavir alan sınırlarımızın yaklaşık 31.000 hektarlık kısmında İller Bankası'na plana altlık olmak üzere mikro-bölgeleme esaslı jeolojik ve jeo-teknik etütler 2016 yılında tamamlanmıştır. Etüt sonucuna göre; kentin büyük bir bölümü "önlemler alan 5.1 ve 2.1 niteliğindedir.

c.Diğer Yerleşim Alanları İle Konumu

Çorum Belediyesi bulunduğu Merkez İlçedeki tek belediye durumundadır. Mücavir alan sınırları içerisinde Çorum Belediyesinden başka bir belediye yönetim birimi yoktur.

III. MÜCAVİR ALAN İÇİNDE KALAN VE ÇEVRESİNDEKİ YERLEŞMELER

Çorum Belediyesi bulunduğu Merkez İlçedeki tek belediye durumundadır. Mücavir alan sınırları içerisinde Çorum Belediyesinden başka bir belediye yönetim birimi yoktur. Mücavir alan içinde ve dışında köy yerleşim alanları bulunmaktadır. Bu yerleşim birimlerinden karayollarına yakın olanları imar mevzuatı anlamında talep oluşturan alanlardır. Kent merkezine yakın köylerden Yaydığın, Kuruçay, Celilkırı, köyleri konut, ticaret sanayi planlarımız açısından gelişim göstermektedir. Karapürçek Köyü, katı atık düzenli depolama sahamız, Karacaköy atık su arıtma tesisimiz, Pınarçay su arıtma tesis alanımızın planlandığı arazilere sahiptirler. Bütet Köyü içme suyu için de kullanılan Çomar barajı yakınlarındadır. Ayrıca Elmalı köyü ile mücavir alanımızın en uç noktalarında yer alan Pınarbaşı ve Eskice su kuyuları önem arz etmektedir.

Sonuç olarak; 3194 Sayılı İmar Kanununun 45. Maddesi gereğince; 351.901.019 m² lik (35.190 hektarlık) lik mevcut mücavir alan sınırlarımız içerisinde; 48.205m² Bozboğa, 14.923 m² Kadıkırı, 461.044 m² Konaklı, toplam 524.172 m² (52.4 hektar) köy yerleşim ve gelişim alanı alanının çıkarılarak mücavir alan sınırlarımızın daraltılarak yeni sınırlarımızın 351.376.847 m² (35.138 hektarlık) büyüklükte olması" Şeklinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan teknik gerekçeler doğrultusunda belirlenen mücavir alan sınırı, Meclis üyelerinden Ahmet Özdel' in şerhine karşı Meclisçe OY ÇOKLUĞUYLA kabul edilmiştir.

Meclis Başkanı

1.Meclis Başkan Vekili
İsmail BÖLÜKBAŞ

Katip
Bilal Selman ÖZÜNEL

Katip
Semra AKYÜZ ÖZDAĞ