

T.C
DATÇA BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Konu : İlçemiz Mahallelerinde bazı alanların Kırsal Mahalle
Statüsünün Değerlendirilmesi

26/09/2024

**İMAR KOMİSYONU, PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU, KÜLTÜR VE TURİZM
KOMİSYONU, ÇEVRE, SAĞLIK, EĞİTİM VE GENÇLİK KOMİSYONU
RAPORU**

KAPSAM

Belediyemiz Mali Hizmetler Müdürlüğünün 30/05/2024 tarih 35414 sayılı Başkanlık Makamından Belediye Meclisine havaleli müzekkeresinde “ 6360 sayılı Kanun gereği köy tüzel kişiliğinden mahalle statüsüne geçirilen İlçemiz Cumalı, Karaköy, Kızlan Mahalleleri 12.01.2023 tarih ve 25 nolu Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile; yine İlçemiz Emecik, Hızırşah, Sındı, Yaka ve Yazı Mahalleleri de tümüyle 08/06/2023 tarih 123 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile; 15/04/2021 tarih ve 31455 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği hükümleri gereğince Kırsal Mahalle statüsüne geçirilmiştir” denilerek “mahalleye dönüşen köylerimizin özellikle sahil ve sahillere yakın bir çok bölgesi (Örn: Aktur, Karaincir, Kızlan Köyiçi ve kıyadaki tatil siteleri, Palamutbükü, Murdala vb) turistik ve ticari amaçlı kullanılmakta olup Kırsal Mahalle niteliği taşımamaktadır, bu alanların Kırsal Mahalle statüsünden çıkarılması için Meclis Kararı alınması hususunda bilgilerinize arz ederim” ifadeleriyle mahallelerin ve kırsal nitelik taşımayan bazı alt bölgelerin incelenmesi talep edilmektedir.

Belediye Meclisinin 04/06/2024 tarih 58 nolu kararı ile komisyonlarımıza havale edilen Kırsal Mahalle sınırlarının değerlendirilmesi hususu Komisyonlarımıza bildirilmiş olup 24/09/2024 tarihinde saat 13.00’de ve 26/09/2024 tarihinde saat 10.00’da Belediye Meclisi Salonunda Komisyonlarımızca toplanılarak Kırsal Mahalle ilan edilen bazı mahallelerde alt bölgeler ile ilgili iki toplantı yapılmış, konu detaylı olarak değerlendirilmiştir.

KONUNUN EVVELİYATI

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

08/06/2023 tarih 123 sayılı ve 12/01/2023 tarih 25 nolu Büyükşehir Belediye Meclisi kararları ile, ilgili mahkeme kararından bahisle, siteler ve kırsal mahalle özelliği göstermeyen bölgeleri de içerecek şekilde sekiz mahallenin tamamının Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

15.04.2021 Tarih Ve 31455 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren KIRSAL MAHALLE VE KIRSAL YERLEŞİK ALAN YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ

Kırsal Mahalle Tespiti;

MADDE 4 – (1) Kırsal mahalle, büyükşehir belediyeleri sınırları içinde olup 1984 yılı ve sonrasında köy veya belde belediyesi iken mahalleye dönüşen mahallelerde tespit edilir.

(2) Kırsal mahalle tespit edilirken birinci fıkradaki şartın yanı sıra söz konusu alanlara tanınacak muafiyet ve indirimler göz önünde bulundurularak belediye sınırları içinde benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri de dikkate alınır.

(3) Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır.

Kırsal yerleşik alan tespiti

MADDE 5 – (1) Uygulamanın mahale düzeyinde yapılması esastır. Bununla birlikte mahalle bütünlüğü içinde 4 üncü maddede belirtilen şartları taşımaması nedeniyle kırsal mahalle olarak tespit edilemeyen mahallelerdeki on bin metrekareden az olmayan alanlar, 4 üncü maddede belirtilen ilkelere ve şartlarda kırsal yerleşik alan olarak belirlenebilir. (2) Kırsal yerleşik alanlar, bir mahallenin veya birden fazla mahallenin bir kısmını içeren yerlerinde tespit edilebilir.

Belediyelerce Yapılacak İşlemler

MADDE 6 – (1) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan belirlemesi için önce ilgili ilçe belediye meclisince karar alınır. Teklifi içeren bu karar, gerekçeleri ile beraber büyükşehir belediye başkanlığına gönderilir. İlçe belediye meclisinin kararının ve teklifinin büyükşehir belediye başkanlığı kayıtlarına intikal ettiği tarihten itibaren büyükşehir belediye meclisinin yapacağı ilk toplantıda karar ve teklif gündeme getirilir ve büyükşehir belediye meclisi, en geç doksan gün içinde kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan tespitine ilişkin kararını verir.

(2) Büyükşehir belediye meclisi belirtilen süre içinde karar almak zorundadır. Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyesinden gelen teklifi aynen veya değiştirerek kabul eder ya da reddeder.

(3) Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyesinden gelen kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan teklifini değerlendirirken;

a) Kırsal mahalle ile ilgili teklifi, mahallenin bitişiğindeki diğer mahalleler ile ekonomik ve sosyal bütünlüğün gerektirmesi halinde komşu mahallelerde kırsal yerleşik alan belirlemek suretiyle genişletme veya daraltma,

b) Bir mahalle içindeki kırsal yerleşik alanla ilgili teklifi, mahalle sınırlarına kadar genişletme, yönünde karar alabilir.

(4) Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyesinden gelen kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan teklifini ilçe belediyesi sınırlarını kapsayacak veya aşacak şekilde değiştiremez.

(5) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak tespit edilen yerler için bir süre kısıtlaması öngörülemez. İlçe belediyelerince kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak tespit edilen yerlerin bu özelliklerinin kaybedildiğinin tespiti halinde Kanunun ek 3 üncü maddesi uyarınca bu maddedeki usulle kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan niteliği kaldırılabilir.

İLÇEMİZDE MERİ PLANLAR

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında İlçemiz sınırlarında;

- Eski köy yerleşimleri bulunan ve İlimizin Büyükşehir ilan edilmesi ile mahalleye dönüşen kırsal nitelikli yerleşimler bulunmakta olup bu alanlar Kırsal Yerleşme Alanı ve Kırsal Gelişme Alanı olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar Çevre Düzeni Planında sarı ve kahverengi ile gösterilmişlerdir.
- Orman Alanları
- Dikili Tarım Alanları
- Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler)
- Doğal Karakteri Korunacak Alan tanımlı bölgeler
- Mera Alanları
- Turizm Alanları
- Kentsel Yerleşim Alanları
- Turizm ve İkinci Konut Alanları bulunmaktadır. Turizm ve ikinci konut lejantında yer alan bazı alt bölgelerin ayrıca alt ölçekli imar planları da bulunmaktadır.

Yukarıda, Çevre Düzeni Planında İlçemizde yer alan fonksiyonlar açıklanmış olup 1970’li yıllarda gelişmeye başlayan Turizm fonksiyonu, İlçemizde birçok alanda dönüşüme de sebep olmuş, yıllar içinde turizm alt bölgeleri gelişmiş, 2. Konut kullanımı ve yapıları artmış, site tipi yapılanmalar ortaya çıkmıştır. Bu süreçte mekânsal olarak köy dokusunun bulunduğu alanlarda dahi sosyal ve mekânsal değişimler izlenmektedir.

KOMİSYONLARIMIZIN GENEL İLÇE DEĞERLENDİRMESİ

İlçemizde, Büyükşehir ilanı öncesinde bulunan köy karakteri gösteren yerleşimler ve bu alanlar ile ekonomik mekân olarak bütünlük sağlayan tarım alanlarının, her ne kadar bu yerleşimlerin de sosyal, ekonomik ve mekânsal olarak kısmi değişimler gösterdiği görülse de mahallelerin bu kısımlarında Kırsal Mahalle statülerinin devam etmesine karar verilerek bu bölümlerin kırsal statüsünde herhangi bir değişikliğe gidilmesine bu aşamada gerek olmadığı tespit edilmiştir.

Yıllar içinde İlçemiz içinde turizm ve 2. Konut yerleşmelerinin ise kırsal yerleşim alanlarından farklı bir nitelikte geliştiği tespit edilmiştir.

Yönetmelikte belirtilen “*Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi*” hususunun bu alanlar için geçerli olmadığı görülmüştür.

Yönetmelikte belirtilen “*Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi*” hususunun bu alanlarda geçerli olmadığı görülmüştür.

Yönetmelikte belirtilen “*İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması*” hususunda bu alanların Çevre Düzeni Planında da köy dokusunun bulunduğu kırsal gelişme ve kırsal yerleşim lejantında olmadığı görülmüştür.

Yönetmelikte belirtilen “*Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması*” hususunda bölgede farklı bir Sosyo ekonomik yapı içinde yer alan vatandaşlarımızın bulunduğu görülmüştür.

Yukarıda açıklanan sebeplerle, İlçemiz sınırları içerisinde farklı mahallelerin içinde yer alan alt bölgeler aşağıda Mahalle bazında komisyonlarımızca ayrı ayrı ele alınmışlardır.

1- CUMALI MAHALLESİ

Cumalı Mahallesinde 2 adet alt bölge (Murdala Mevkii – Palamutbükü Mevkii) Meclisimize havaleli müzekkere kapsamında değerlendirmeye alınmıştır.

1.A. CUMALI MAHALLESİ A ALT BÖLGESİ (MURDALA MEVKİİ)

Alan sınırı Ek 1A1’de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 1A2’de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

12/01/2023 tarih 25 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Cumalı Mahallesi’nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Cumalı Mahallesinde Cumalı merkez yerleşimi ile Çeşme yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan yer almakta olup mahallenin kuzeyinde Ege Denizi kıyısında mekânsal olarak bütünlük sağlamayan Murdala koyu III. Derece Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde Turizm Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Murdala Mevkiinde 13/04/1995 yılından itibaren turizm amaçlı uygulama imar planı bulunmaktadır. Bu alanda son onaylı imar planı 12/06/2003 yılına ait olmakla birlikte plan içinde sonrasında küçük revizyonlar olsa da tamamı 2. Konut ve turizm alanı olarak planlı durumda olup teklife konu bölge imar planı sınırları içinde kalan kısımdan oluşmaktadır.

Onanlı imar planları kapsamında 18. Madde uygulaması yapılarak parseller oluşmuştur. İşbu parseller arsa vasfındadır.

İlgili Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4'ün 3. Bendinde,

“Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,*
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,*
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,*
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,*
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,*
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır”* denilmektedir.

Bu kapsamda

- a) Bölge kırsal yerleşim özelliğinden öte, ayrıık nizam yapılanma koşullarında 5 metre ön bahçe ve yan bahçe çekme mesafeleri ile site formunda gelişmektedir. İmar planında turizm ve tercihli kullanım alanları yer almakta olup tercihli kullanım alanında konut fonksiyonu yer alabilmektedir.
- b) Merkeze olan uzaklığı 37 km'dir.
- c) Katı atık toplama hizmeti almaktadır.
- d) Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmiyor olup öncesinde de kırsal bir yerleşim anlayışı yoktur
- e) Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri ile geçinen hiç nüfus bulunmamaktadır. İmar planında verilen fonksiyonlar değerlendirildiğinde cüzi miktarda 2. Konut nüfusu oluşacağı, büyük oranda turizm alanı olarak geliştiği görülmektedir.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Cumalı merkezi ve Çeşme yerleşimleri ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- Cumalı Mahallesi Murdala Mevkii, Cumalı merkez ve Çeşme yerleşimlerinden barındırdığı turizm fonksiyonu ile farklılaşmakta, mekânsal ve sosyo-ekonomik olarak farklı bir anlayışta mekânsal ve sosyal olarak organize olmaktadır.
- Bu alt bölgede ekli fotoğraflardan incelendiğinde, site formunda 2. Konut yapılanmasının yer aldığı görülmektedir. (Ek 1A3, fotoğraflar)
- Bölgede yer alan Kardat Sitesi 2004 yılında ruhsatlandırılmış 41 bloktan oluşmaktadır.
- Onanlı imar planı ve 18. Madde uygulaması sonrası oluşan parseller (mevcut parseller) incelendiğinde, yapılaşma katsayısı, kat adetleri ve yapı nizamları ile değerlendirildiğinde, bu yapı-otel büyüklüklerinin köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve başka bir turizm yerleşim anlayışının ortaya çıkmakta olduğu görülmektedir.

- Ayrıca, turizm alanı içinde yer alacak nüfusun, yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda bahsedildiği gibi kırsal nüfusun halihazırda olmadığı ve oluşmayacağı görülmektedir.
- Cumalı Mahallesi için MUSKİ’den temin edilen su tüketim verilerinden anlaşılacağı üzere mevsime göre işletmelerin su tüketiminde ciddi farklar olduğu görülmektedir. Turizm sezonunun yoğun olduğu Temmuz ve Ağustos aylarında toplamda 4357 ton su tüketilirken, kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında 504 ton su tüketildiği görülmektedir. Yaz mevsiminde turist akınına uğrayan bu bölgedeki pansiyon ve işletmelerin kışa göre yaklaşık 9 kat fazla su tüketmiş olduğu görülmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

1.B. Cumalı Mahallesi B alt bölgesi (Palamutbükü Mevkii)

Alan sınırı Ek 1B1’de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 1B2’de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

12/01/2023 tarih 25 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Cumalı Mahallesi’nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Cumalı Mahallesinde Cumalı merkez yerleşimi ile Çeşme yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan yer almakta olup mahallenin güneyinde farklı bir kimlik oluşturan Turizm Tesis Alanı lejantı (Palamutbükü mevkii) bulunmaktadır. Bu bölümde turizm tesis alanında kalan kısım değerlendirilmektedir.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4’ün 3. Bendinde,
“Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;
a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,

- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,
c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,
ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,
d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,
e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır” denilmektedir.

Bu kapsamda

- Bölgede kırsal yerleşim özelliği devam etmemekte olup bölge turizm alanı olarak gelişme göstermektedir. Bu kapsamda otel, pansiyon, bar, eğlence alanları, restoranlar, marketler, günübirlik tesisler yer almaktadır.
- Merkeze olan uzaklığı 27 km’dir.
- Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, turizm faaliyetleri yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır.
- Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri başlıca geçim kaynağı değildir, geçim turizmden sağlanmaktadır. Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında onay aşamasında bulunan uygulama imar planına göre alan turizm tesislerinin yer alacağı bir alt bölgedir.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

Cumalı merkezi ve Çeşme yerleşimleri ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.

- Cumalı Mahallesi Palamutbükü Mevkii, Cumalı merkez ve Çeşme yerleşimlerinden barındırdığı turizm fonksiyonu ile farklılaşmakta, mekânsal ve sosyo-ekonomik olarak farklı bir anlayış mekânsal ve sosyal olarak organize olmaktadır.
- Bu alt bölgede çok sayıda yapı kayıt belgeli veya İl Özel İdaresinden Ruhsatlı otel ve pansiyon ve ticaret yapısı bulunmaktadır. (Ek 1B3, fotoğraflar)
- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’ndan gelen verilere göre 186 adet yapı kayıt belgeli yapı olduğu tespit edilmiştir.
- Ek 1B4-1B5-1B6’da yukarıdaki turizm yerleşimi olgusunu destekleyen günlük kiralık evlere ilişkin krokiler yer almaktadır, Palamutbükü alt bölgesinin tamamında Airbnb, Trivago, Sahibinden.com sitelerinde 18/09/2024 tarihinde yapılan araştırmada Eylül ve Ekim aylarında farklı tarihli ilanlar incelendiğinde yaklaşık 90 adet ilan görülmektedir. Bu ayların yoğun yaz sezonu dışında olduğu düşünüldüğünde oldukça yüksek olduğu ve bu bölgedeki yapıların çoğunlukla turizm amaçlı kullanıldığını açıkça göstermekte olup, yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği görülmektedir.
- Alt ölçekli İmar planları da tamamlanmış olup Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünde onay aşamasındadır. (Ek 1B7, Muğla Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünün Bakanlığa imar planını sunuş yazısı örneği)

- Onaya gönderilen imar planı ve 18. Madde uygulaması sonrası oluşacak parseller incelendiğinde, yapılaşma katsayısı, kat adetleri ve yapı nizamaları ile değerlendirildiğinde, bu yapı-otel büyüklüklerinin köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve başka bir turizm yerleşim anlayışının ortaya çıkmakta olduğu görülmektedir.
- Ayrıca, turizm alanında imar planından sonra yer alacak yapıların, turizm işletme belgesi olarak ruhsatlandırılacağı, haliyle mülkiyet sahiplerinin geçimini turizmden sağlayacağı göz önüne alındığında yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda bahsedildiği gibi kırsal nüfusun oluşmayacağı görülmektedir. Mevcut durumda da tarım hayvancılık ve ormancılık ana geçim kaynağı değildir.
- Cumalı Mahallesi için MUSKİ’den temin edilen su tüketim verilerinden anlaşılacağı üzere mevsime göre işletmelerin su tüketiminde ciddi farklar olduğu görülmektedir. Turizm sezonunun yoğun olduğu Temmuz ve Ağustos aylarında toplamda 4357 ton su tüketilirken, kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında 504 ton su tüketildiği görülmektedir. Yaz mevsiminde turist akınına uğrayan bu bölgedeki pansiyon ve işletmelerin kışa göre yaklaşık 9 kat fazla su tüketmiş olduğu görülmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

2- YAKA MAHALLESİ

Yaka Mahallesinde 2 adet alt bölge (Palamutbükü Mevkii – Köykent Mevkii) Meclisimize havaleli müzekkere kapsamında değerlendirmeye alınmıştır.

2.A. Yaka Mahallesi Palamutbükü Mevkii Alt Bölgesi

Alan sınırı Ek 2A1’de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 2A2’de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

08/06/2023 tarih 123 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Yaka Mahallesi’nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Yaka Mahallesinin bütünü incelendiğinde, Yaka yerleşimi ile Kumyer yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan yer almakta olup mahallenin güneyinde farklı bir kimlik oluşturan Turizm Tesis Alanı lejantı (Palamutbükü mevki) bulunmaktadır. İşbu değerlendirme Turizm Alanı olarak tanımlanan sınırlarda gerçekleştirilmiştir.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4'ün 3. Bendinde,
"Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır" denilmektedir.

Bu kapsamda

- a) Bölge kırsal yerleşim özelliği devam etmemekte olup bölge turizm alanı olarak gelişme göstermektedir. Bu kapsamda otel, pansiyon, bar, eğlence alanları, restoranlar, günübirlik tesisler yer almaktadır.
- b) Merkeze olan uzaklığı 25.4 km'dir.
- c) Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- d) Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, turizm faaliyetleri yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır.
- e) Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri ile başlıca geçim kaynağı değildir. Çevre Düzeni Planında ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında onay aşamasında bulunan uygulama imar planına göre alan turizm tesislerinin yer alacağı bir alt bölgedir ve halihazırda da turizm ve ticaret alt bölgenin ana geçim kaynağıdır.

Komisyonlarımızın Değerlendirmesi

- Yaka ve Kumyer yerleşimleri ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- Yaka Mahallesi Palamutbükü Mevkii, Yaka ve Kumyer yerleşimlerinden turizm fonksiyonu ile farklılaşmakta, mekânsal ve sosyo-ekonomik olarak farklı bir anlayış mekânsal ve sosyal olarak organize olmaktadır.
- Bu alt bölgede 403 adet yapı kayıt belgeli yapı, İl Özel İdareden Ruhsatlı otel, pansiyon ve ticaret yapısı bulunmaktadır. (Ek 2A3, fotoğraflar)

- Ek 2A4-2A5-2A6'da yukarıdaki turizm yerleşimi olgusunu destekleyen günlük kiralık evlere ilişkin krokiler yer almaktadır, Palamutbükü alt bölgesinin tamamında Airbnb, Trivago, Sahibinden.com sitelerinde 18/09/2024 tarihinde yapılan araştırmada Eylül ve Ekim aylarında farklı tarihli ilanlar incelendiğinde yaklaşık 90 adet ilan görülmektedir. Bu ayların yoğun yaz sezonu dışında olduğu düşünüldüğünde oldukça yüksek olduğu ve bu bölgedeki yapıların çoğunlukla turizm amaçlı kullanıldığını açıkça göstermekte olup, yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen "geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri" hükmü ile örtüşmediği görülmektedir.
- Söz konusu bölgede restoran, kafe, bar, zincir market şubeleri ve eczane gibi kentsel yerleşimlerde yer alan fonksiyonlar bulunmaktadır.
- Alt ölçekli İmar planları da tamamlanmış olup Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünde onay aşamasındadır. (Ek 2A7, Muğla Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünün Bakanlığa imar planını sunuş yazısı örneği)
- Onaya gönderilen imar planı ve 18. Madde uygulaması sonrası oluşacak parseller incelendiğinde, yapılaşma katsayısı, kat adetleri ve yapı nizamları ile değerlendirildiğinde, bu yapı-otel büyüklüklerinin köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve başka bir turizm yerleşim anlayışının ortaya çıkmakta olduğu görülmektedir.
- Ayrıca, turizm alanında imar planından sonra yer alacak yapıların, turizm işletme belgesi olarak ruhsatlandırılacağı, haliyle mülkiyet sahiplerinin geçimini turizmden sağlayacağı göz önüne alındığında yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen "geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri" hükmü ile örtüşmediği, bu alanda bahsedildiği gibi kırsal nüfusun oluşmayacağı görülmektedir.
- Yaka Mahallesi için MUSKİ'den temin edilen su tüketim verilerinden anlaşılacağı üzere mevsime göre işletmelerin su tüketiminde ciddi farklar olduğu görülmektedir. Turizm sezonunun yoğun olduğu Temmuz ve Ağustos aylarında toplamda 21.026 ton su tüketilirken, kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında 1877 ton su tüketildiği görülmektedir. Yazın turist akınına uğrayan bu bölgedeki pansiyon ve işletmelerin kışa göre yaklaşık 11 kata varan miktarlarda su tüketilmiş olduğu görülmektedir.
- Yine verilerden anlaşıldığı üzere temmuz ve ağustos aylarında konut abone su tüketiminin 32.499 ton olduğu belirlendi. Kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında bu rakamın 7.232 tona düştüğü görülmüştür. Bu düşüş ancak yaz-kış nüfusu arasındaki büyük farkla anlaşabilmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

2.B. Yaka Mahallesi B alt bölgesi (Köykent Mevkii)

Alan sınırı Ek 2B1'de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 2B2'de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde "... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir" kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

08/06/2023 tarih 123 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Yaka Mahallesi'nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Yaka Mahaltesinde Yaka yerleşimi ile Kumyer yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan yer almakta olup mahallenin güneyinde farklı bir kimlik oluşturan Köykent Mevkii yer almaktadır. İşbu çalışma sadece köykent mevkiine ilişkin hazırlanmıştır.

Köykent Mevkii, 14/01/2015 onanlı Çevre Düzeni Planında Kırsal Gelişme Alanları lejantında kalmakta olup halihazırda plan notlarınının 7.2. maddesi kapsamında Taks:0,20 Kaks:0,40 2 kat yapılanma koşullarında imar durumu, kot, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilen bir alandır.

Parsellerin tamamı parselasyon ile oluşmuştur ve tamamı arsa niteliğindedir.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4'ün 3. Bendinde,

"Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,*
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,*
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,*
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,*
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,*
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır"* denilmektedir.

Bu kapsamda

- a) Bölge 2. Konut ve konut alanından oluşmaktadır. Söz konusu bölge 1980'li yıllarda gelişmeye başlamış olup 5 metre ön bahçe mesafesi ve yan bahçe mesafeleri ile yerleşme

tipolojisi ve doku olarak farklı bir dönemi yansıtmakta olup kırsal mahalle niteliği hiçbir dönemde oluşmamıştır.

- b) Merkeze olan uzaklığı 24.3 km'dir.
- c) Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- d) Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, 2. Konut yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır. Komşuluğunda yer alan ve kırsal kimliği bulunan Kumyer ve Yaka merkez yerleşimlerinden farklıdır.
- e) Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri başlıca geçim kaynağı değildir. Nüfusun niteliği sosyo ekonomik olarak farklıdır.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Yaka merkez ve Kumyer merkez yerleşimleri ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- Yaka Mahallesi Köykent Mevkii, Yaka ve Kumyer kırsal yerleşimlerinden 2. Konut – sosyal yapı – yerleşim deseni – parsel deseni – yapılanma açısından mekânsal ve sosyo-ekonomik olarak farklı bir anlayışa sahiptir.
- Grid sistemde oluşturulmuş olan parselasyon deseni, çevre düzeni planının vermiş olduğu yapılaşma koşulları ile aynı tip ve büyüklükte villaların oluşmasına sebep olmuş ve köy dokusundan ayırtmıştır. Bu villa tipi yapıların bazılarının otel, apart otel ya da günlük kiralık daire olarak kullanıldığı da görülmektedir.
- Bu alt bölgede 112 adet parsel, 176 adet bina ve 438 adet konut amaçlı bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- MUSKİ'den alınan verilerden anlaşılacağı gibi mevsime göre işletmelerin su tüketiminde ciddi fark olduğu görülüyor. Söz konusu işletmelerde turizm sezonunun yoğun olduğu Temmuz ve Ağustos aylarında toplamda 21 bin 26 ton su tüketilirken, kış mevsiminin ocak ve şubat aylarında ise 1877 ton su tüketildiği ortaya çıktı. Yazın turist akınına uğrayan bölgedeki işletmelerin kışa göre 11 katı aşan su harcadığı anlaşılıyor.
- Yine verilerden anlaşıldığı üzere temmuz ve ağustos aylarında konut abone su tüketiminin 32.499 ton olduğu belirlendi. Kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında bu rakamın 7.232 tona düştüğü görülmüştür. Söz konusu mevsimsel farkın yoğunlaşan nüfusa göre değişiklik gösterdiği açıktır.
- Ek2B3'de bölgeye ait fotoğraflar yer almaktadır.
- Bu alt bölgede çok sayıda yapı yapılmış olup az sayıda boş parsel bulunmaktadır. İmar durum belgesi ve ruhsat işlemleri devam etmektedir, kısıtlılık bulunmamaktadır.
- Bu alt bölgede yer alan nüfusun, yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda ilgili yönetmelikte gerekli görülen kırsal niteliklere sahip bir nüfusun olmadığı görülmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

3- KARAKÖY MAHALLESİ

Karaköy Mahallesiinde yapılan incelemede mahallede kırsal niteliğin ve köy dokusunun bulunduğu görülmüş olup bir adet alt bölgede (Liman bölgesi) bu nitelik aşağıda değerlendirilmiştir.

Alan sınırı Ek 3.1’de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 3.2’de alanın koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

12/01/2023 tarih 25 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Karaköy Mahallesi’nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Karaköy Mahallesiinde Karaköy merkez yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan lejantında bölgeler yer almakta olup mahallenin kuzeyinde Ege Denizi kıyısında yat limanı yer almaktadır. İşbu çalışma yat limanı altbölgesine yönelik düzenlenmiştir.

Yat Limanına ait imar planları ilk olarak 24/09/2008 yılında yapılmış olup son onanlı imar planı tarihi 06/12/2016’dır.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4’ün 3. Bendinde,

“Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve

orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır” denilmektedir.

Bu kapsamda

- a) Bölge kırsal yerleşim özelliği devam etmemekte olup bölge turizm alanı olarak yat limanı olarak gelişmiştir. Bu kapsamda ticaret alanları, bar, eğlence alanları, restoranlar, günübirlik tesisler yer almaktadır.
- b) Merkeze olan uzaklığı 8 km’dir.
- c) Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- d) Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, turizm ve ticaret faaliyetleri alt bölgenin ana karakterini oluşturmaktadır.
- e) Bu alanda Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri ile geçinen nüfus bulunmamaktadır. Bu alanda konut alanı da yer almamaktadır.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Karaköy merkez yerleşimi ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- Yat limanında, mevcut ticari yapılar ve turizme yönelik işlevler de yer almakta olup mekânsal kullanım ve nitelik açısından Komisyonlarımızca kırsal mahalle statüsünde değerlendirilmemektedir.
- Bu alt bölgede ekli fotoğraflarda ticaret fonksiyonu görünmektedir. (Ek 3.3 fotoğraflar)
- Yapı nitelikleri ve yerleşimi incelendiğinde, bu bölgenin köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve başka bir yerleşim anlayışının ortaya çıkmakta olduğu görülmektedir. Alanda yerleşik nüfus bulunmamaktadır ve kırsal mahalle tespitinde belirtilen esaslar ile uyarlılık sağlamamaktadır. Alanda sadece ticari faaliyetler yer almaktadır, Karaköy mevcut yerleşimi ile bütünleşmemektedir.
- Yat limanı alanı içinde yer alan nüfusun, yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda bahsedildiği gibi kırsal nüfusun halihazırda olmadığı ve oluşmayacağı görülmektedir.
- Karaköy Mahallesi için MUSKİ’den temin edilen su tüketim verilerinden anlaşılacağı üzere mevsime göre işletmelerin su tüketiminde ciddi farklar olduğu görülmektedir. Turizm sezonunun yoğun olduğu Temmuz ve Ağustos aylarında toplamda 968 ton su tüketilirken, kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında 55 ton su tüketildiği görülmektedir. Yaz mevsiminde turist akınına uğrayan bu bölgedeki pansiyon ve işletmelerin kışa göre yaklaşık 16 kat fazla su tüketmiş olduğu görülmektedir.
- Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden alınan verilere göre ise Liman bölgesinde 23 adet yapı kayıt belgeli işletme olduğu görülmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

4- KIZLAN MAHALLESİ

Kızlan Mahallesinde yapılan incelemede mahalle merkezi ve çevresinde kırsal niteliğin ve köy dokusunun bulunduğu görülmüş olup 4 adet alt bölgede ise bu nitelik aşağıda değerlendirilmiştir.

4.A. Kızlan Mahallesi A alt bölgesi (Kızlan Doğa Evleri Sitesi)

Alan sınırı Ek 4A1'de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 4A2'de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde "... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir" kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

12/01/2023 tarih 25 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Kızlan Mahallesi'nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kızlan Mahallesinde Kızlan merkez yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan lejantında bölgeler ile mevcut kırsal yerleşim etrafında Mera Alanları yer almakta olup mahallenin güneyinde, mevcut kırsal yerleşme ile bütünleşmeyen ve Marmaris yolunun yapay eşik olarak bölerek ayırdığı geniş bir Turizm Tesis Alanı lejantı yer almaktadır.

İşbu karara konu alt bölgede, Kızlan Doğa Evleri Sitesinde, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kırsal Gelişme Alanında kalmaktadır. Taks:0,20 Kaks:0,40 2 kat yapılanma koşulları ile geçici yapılanma hakkına sahiptir. Bu alan, 29/05/1998 onanlı Muğla İli, Datça İlçesi, Kızlan Köyü, Akçapınar Mevkii 15-16-17-18 pafta, 2065, 2067, 2068, 2070, 4727 ve 4728 parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile oluşmuştur.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4'ün 3. Bendinde,
"Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;
a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,

- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,
c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,
ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,
d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,
e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır” denilmektedir.

Bu kapsamda

- Bölgenin kırsal yerleşim özelliği bulunmamakta olup bu alt bölge site formunda 2. Konut alanı olarak gelişmiştir.
- Merkeze olan uzaklığı 8,4 km’dir.
- Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, 2. Konut ve site formu yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır.
- Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri bu alt bölgede ana geçim kaynağı değildir. Alt bölgenin kullanıcıları sosyo-ekonomik olarak farklı bir kesimdir.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Mevcut Kızlan yerleşimi ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- Doğaevleri sitesinin yapılaşma düzeni ve yapı nizamları değerlendirildiğinde alanın site formunda olduğu, 2. Konut amaçlı tasarlandığı, köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve başka bir yerleşim anlayışının ortaya çıktığı görülmektedir. Site formundadır ve köy merkezinden farklılaşmaktadır. (4A3, fotoğraflar)
- Bu alanın sosyo-ekonomik olarak farklı bir kesim tarafından kullanıldığı görülmektedir. Bu durum, yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda bahsedildiği gibi kırsal nüfusun yer almadığı görülmektedir.
- Bu bölge, 2007 ruhsat tarihli 67 bloktan (A blok 2+1 niteliğinde dört daire, B bloklar 2+1 niteliğinde dubleks 2 daire, C bloklar 1+1 niteliğinde dört daire, D bloklar 3+1 niteliğinde 1 daire) oluşmaktadır. Toplamda 190 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Ayrıca site sakinlerinin kullanımı için 2 adet havuz bulunmaktadır.
- Kızlan Mahallesi için MUSKİ’den temin edilen su tüketim verilerinden anlaşılacağı üzere mevsime göre işletmelerin su tüketiminde ciddi farklar olduğu görülmektedir. Turizm sezonunun yoğun olduğu Temmuz ve Ağustos aylarında toplamda 1569 ton su tüketilirken, kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında 436 ton su tüketildiği görülmektedir. Yaz mevsiminde turist akınına uğrayan bu bölgedeki pansiyon ve işletmelerin kışa göre yaklaşık 4 kata varan miktarlarda su tüketmiş olduğu görülmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

4.B. Kızlan Mahallesi Gebekum Bölgesi ile Emecik Mahalle sınırı arasında kalan imarlı bölge

Alan sınırı Ek 4B1’de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 4B2’de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

12/01/2023 tarih 25 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Kızlan Mahallesi’nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kızlan Mahallesinin bütününde; Kızlan merkez yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan lejantında bölgeler ile mevcut kırsal yerleşim etrafında Mera Alanları yer almakta olup mahallenin güneyinde, mevcut kırsal yerleşme ile bütünleşmeyen ve Marmaris yolunun yapay eşik olarak bölerek ayırdığı geniş bir Turizm Tesis Alanı lejantı yer almaktadır. Bu çalışma Marmaris karayolunun güneyinde yer alan kısma ilişkin yapılmaktadır.

İşbu karara konu alt bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup son onaylı imar planı tarihi 09/11/2001’dir. İşbu imar planında donatı alanları, yol alanları, park alanları dışında arazi kullanımı açısından değerlendirildiğinde, alanın bütünüünün Günübürlük Tesis Alanları, Turizm Tesis Alanı ve Tercihli Kullanım Alanı (konut tercihi içermemektedir) lejantlarında kaldığı görülmektedir.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4’ün 3. Bendinde,

“Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,*
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,*
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,*
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,*
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,*
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve*

orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır” denilmektedir.

Bu kapsamda

- a) Bölge kırsal yerleşim özelliği devam etmemekte olup turizm alanı olarak gelişme göstermektedir. Bu kapsamda otel, pansiyon, günübirlik tesisler gibi turizm yapıları ve otellere ait kafe-restoranlar, market, olimpik havuz, basket ve tenis kortları ile sosyal aktivite alanları da bulunmaktadır. Ayrıca 2. Konut amaçlı üretilen sitelerin yer aldığı bir alt bölgedir.
- b) Merkeze olan uzaklığı 12,2 km'dir.
- c) Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- d) Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, turizm faaliyetleri yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır.
- e) Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri ile geçinen nüfus bulunmamaktadır. Yürürlükte bulunan imar planına göre alan turizm tesislerinin yer alacağı bir alt bölgedir.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Mevcut Kızılan yerleşimi ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- Bu alanda 18. Madde uygulaması yapılmakta olup uygulama sonrası en az parsel büyüklüğü TTA için 5000, TKA için 1500 metrekare olacaktır. Plan kararlarına göre bu alanlarda Emsal değerlerinin TTA için 0.50-0.40 h:9.50 (3 kat) TKA için 0.35 h:9.50 (3 kat) olduğu düşünüldüğünde TTA parsellerinde en az 2000 metrekarelik, TKA parsellerinde en az 525 metrekarelik yapılar oluşacaktır. İçinde konut alanı bulunmamaktadır. Bu durumda yapılaşma katsayısı, kat adetleri ve yapı nizamları ile değerlendirildiğinde, bu yapı-otel büyüklüklerinin köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve başka bir yerleşim anlayışının ortaya çıkmakta olduğu görülmektedir.
- Ayrıca, Turizm alanları içinde bu alanın sosyo-ekonomik olarak farklı bir kesimin kullanacağı görülmektedir. Bu durumda, yer alan ve alacak yapıların, turizm işletme belgesi olarak ruhsatlandırılacağı, haliyle mülkiyet sahiplerinin geçimini turizmden sağlayacağı göz önüne alındığında yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda bahsedildiği gibi kırsal nüfusun oluşmayacağı, zaten konut alanı içermediği ve turizm alanlarından oluştuğu görülmektedir.
- Alanda oteller ve 2. Konut siteleri yer almaktadır. Zarbun sitesi, Raykent sitesi, Billurkent sitesi, Gölmar Otel, Acroter Otel, Nima Otel yer almaktadır. Bu yerleşimlere ek olarak yapılacak yapılar ile oluşacak yerleşimin kimliği bu örneklerde açıkça görülmektedir. (Ek 4B3 fotoğraflar)
- Zarbun Sitesi, 1990 ruhsat tarihli 7 blok 54 adet konuttan oluşmaktadır.
- Raykent sitesi, 20.02.1997 tarihli yeni ruhsatı, 24.01.2002 tarihli konut amaçlı yenileme ruhsatı, 26.06.2002 tarihli devremülk amaçlı yenileme ruhsatı, 09.05.2011 tarihli çok amaçlı turistik tesis amaçlı tadilat yapı ruhsatı, 09.12.2016 tarihli kısa süreli konaklama amaçlı ruhsat alınmıştır. Sitede 124 blok 248 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- 2000 ruhsat tarihli Billurkent Tatil Sitesi 74 bloktan oluşan 237 devremülk ile 69 daire olmak üzere 306 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kompleks içerisinde havuz, tenis kortu, ping pong sahası, basket sahası, market, çay bahçesi, restoran ile yönetim binası yer almaktadır.
- Ada Burnu Gölmar Otel 21.01.2009 ruhsat tarihli 6 bloktan oluşmaktadır.
- Akra Otel 02.11.2017 ruhsat tarihli 1 blaktan oluşmaktadır.
- Nima Otel 2018 ruhsat tarihli 2 bloktan oluşmaktadır.
- Söz konusu otellere ait kafe-restoranlar, market, olimpik havuz, basket ve tenis kortları ile sosyal aktivite alanları da bulunmaktadır.
- Kızlan Mahallesi için MUSKİ'den temin edilen su tüketim verilerinden anlaşılacağı üzere mevsime göre işletmelerin su tüketiminde ciddi farklar olduğu görülmektedir. Turizm sezonunun yoğun olduğu Temmuz ve Ağustos aylarında toplamda 1569 ton su tüketilirken, kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında 436 ton su tüketildiği görülmektedir. Yaz mevsiminde turist akınına uğrayan bu bölgedeki pansiyon ve işletmelerin kışa göre yaklaşık 4 kata varan miktarlarda su tüketmiş olduğu görülmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

4.C. Kızlan Mahallesi Gebekum Bölgesi ile Merkez Bölgemizde yer alan Burgaz Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arasında Kalan Alan

Alan sınırı Ek 4C1'de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 4C2'de alanın koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde "... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir" kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

12/01/2023 tarih 25 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Kızlan Mahallesi'nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kızlan Mahallesi Kızlan merkez yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan lejantında bölgeler ile mevcut kırsal yerleşim etrafında Mera Alanları yer almakta olup mahallenin güneyinde, mevcut kırsal yerleşme ile bütünleşmeyen ve Marmaris yolunun yapay eşik olarak bölerek ayırdığı geniş bir Turizm Tesis Alanı lejantı yer almaktadır. Bu çalışma karayolunun güneyinde yer alan bir alt bölgeye ilişkin yapılmaktadır.

İşbu karara konu alt bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup son onaylı imar planı tarihi 11/02/2005'dir. İşbu imar planında donatı alanları, yol alanları, park alanları dışında arazi kullanımı açısından değerlendirildiğinde, alanın bütününe Turizm Tesis Alanı ve Tercihli Kullanım Alanı (konut tercihi içermemektedir) lejantlarında kaldığı, az miktarda ticaret alanına da yer verildiği görülmektedir.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4'ün 3. Bendinde,

“Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,*
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,*
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,*
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,*
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,*
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır”* denilmektedir.

Bu kapsamda

- a) Bölge kırsal yerleşim özelliği devam etmemekte olup bölge turizm alanı olarak gelişme göstermektedir. Bu kapsamda imar planında otel, pansiyon, bar, eğlence alanları, restoranlar, günübirlik tesisler yer almaktadır. Bölgede yer alan mevcut otellerin de bar, günübirlik tesis alanı gibi bölümleri ve bu alanlarda sezon boyunca etkinlikleri olmaktadır.
- b) Merkeze olan uzaklığı kuzey Marmaris yolundan 2.8 km'dir. Alt bölge güneyde merkez bölgemizde yer alan Denizliler sitesi ile bütünleştiğinden güneyde yani kıyı kesiminde mesafe 0 km'dir.
- c) Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- d) Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, turizm faaliyetleri yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır.
- e) Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri ile geçinen nüfus bulunmamaktadır. Çevre Düzeni Planında ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında onay aşamasında bulunan uygulama imar planına göre alan turizm tesislerinin yer alacağı bir alt bölgedir.

Komisyonlarımızın Değerlendirmesi

- Mevcut Kızlan yerleşimi ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır. Ek 4C1'de sınırları tanımlanan alan ise bu bölgeden farklı bir kimlik oluşturmaktadır.

- Bu alanda 18. Madde uygulaması yapılmakta olup uygulama sonrası en az parsel büyüklüğü TTA için 5000, TKA için 1500 metrekare olacaktır. Plan kararlarına göre bu alanlarda Emsal değerlerinin TTA için 0.50-0.40 h:9.50 (3 kat) TKA için 0.35 h:9.50 (3 kat) olduğu düşünüldüğünde TTA parsellerinde en az 2000 metrekarelik, TKA parsellerinde en az 525 metrekarelik yapılar oluşacaktır. İçinde konut alanı bulunmamaktadır. Bu durumda yapılaşma katsayısı, kat adetleri ve yapı nizamları ile değerlendirildiğinde, bu yapı-otel büyüklüklerinin köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve başka bir yerleşim anlayışının ortaya çıkmakta olduğu görülmektedir.
- Ayrıca, Turizm alanları içinde bu alanın sosyo-ekonomik olarak farklı bir kesimin kullanacağı görülmektedir. Bu durumda, yer alan ve alacak yapıların, turizm işletme belgesi olarak ruhsatlandırılacağı, haliyle mülkiyet sahiplerinin geçimini turizmden sağlayacağı göz önüne alındığında yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda bahsedildiği gibi kırsal nüfusun oluşmayacağı, zaten konut alanı içermediği ve turizm alanlarından oluştuğu görülmektedir.
- Alanda oteller yer almaya başlamış olup Flow Otel (2007 ruhsat tarihli 9 bloklu otel) ve Dirik Surf Otel (1990 ruhsat tarihli 31 bloklu otel) yer almaktadır. Oluşacak yerleşimin kimliği bu örneklerde açıkça görülmektedir.
- Kızlan Mahallesi için MUSKİ’den temin edilen su tüketim verilerinden anlaşılacağı üzere mevsime göre işletmelerin su tüketiminde ciddi farklar olduğu görülmektedir. Turizm sezonunun yoğun olduğu Temmuz ve Ağustos aylarında toplamda 1569 ton su tüketilirken, kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında 436 ton su tüketildiği görülmektedir. Yaz mevsiminde turist akınına uğrayan bu bölgedeki pansiyon ve işletmelerin kışa göre yaklaşık 4 kata varan miktarlarda su tüketmiş olduğu görülmektedir.
- Ek 4C3’de alana ilişkin fotoğraflar yer almaktadır.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

4.D. Kızlan Mahallesi Uşaklılar Sitesinin Yer Aldığı Alt Bölge

Alan sınırı Ek 4D1’de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 4D2’de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

12/01/2023 tarih 25 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Kızlan Mahallesi'nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kızlan Mahallesinde Kızlan merkez yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan lejantında bölgeler ile mevcut kırsal yerleşim etrafında Mera Alanları yer almakta olup mahallenin güneyinde, mevcut kırsal yerleşme ile bütünleşmeyen ve Marmaris yolunun yapay eşik olarak bölerek ayırdığı geniş bir Turizm Tesis Alanı lejantı yer almaktadır. Bu çalışma karayolunun güneyinde turizm alanında kalan bir alt bölgeye ilişkin yapılmaktadır.

İşbu alt bölgede, Uşaklılar Sitesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup son onaylı imar planı tarihi 11/02/2005'dir. İşbu imar planında bu alan yol alanı ve Tercihli Kullanım (TKA) lejantında kalmakta olup "M" rumuzu mevcut yapıların korunduğunu ifade etmektedir.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4'ün 3. Bendinde,

"Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,*
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,*
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,*
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,*
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,*
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır"* denilmektedir.

Bu kapsamda

- a) Bölge kırsal yerleşim özelliği devam etmemekte olup bölge 2. Konut alanı olarak var olmuştur. Site formundadır.
- b) Merkeze olan uzaklığı 8.5 km'dir.
- c) Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- d) Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, ikinci konut faaliyetleri yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır. Yapılaşma karakteri de Datça kırsal alanında gerçekleşen tipolojiye uymamaktadır.
- e) Bu alt bölgede Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri başlıca geçim kaynağı değildir ve kırsal nüfus bağlamında alt bölge farklı bir sosyo ekonomik grup tarafından kullanılmaktadır.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Mevcut Kızlan yerleşimi ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- Yapılaşma düzeni ve yapı nizamları ile değerlendirildiğinde alanın site formunda olduğu, 2. Konut amaçlı tasarlandığı, köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve başka bir yerleşim anlayışının ortaya çıktığı, mevcut köy merkezinde uzakta denize yakın bir konumda farklılaşarak oluştuğu görülmektedir. Site formundadır, Uşaklılar Sitesi olarak bilinmektedir. (Ek 4D3, fotoğraflar)
- Bölgede yer alan Uşaklılar Sitesi 1989 ruhsat tarihli 154 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Gökkuşaağı Sitesi 29 adet yapı kayıt belgeli binadan oluşmaktadır.
- Begonvil Sitesi 1994 ruhsat tarihli 82 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Okaliptus Sitesi 1988 ruhsat tarihli 68 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Yukarıda bilgileri yer alan siteler genellikle ikinci konut olarak kullanılmaktadır.
- Bu alan sosyo-ekonomik olarak farklı bir kesim tarafından kullanılmaktadır. Ayrıca alanda yer alan ve alacak yapıların, bundan sonra turizm işletme belgesi olarak ruhsatlandırılacağı, haliyle mülkiyet sahiplerinin geçimini turizmden sağlayacağı göz önüne alındığında yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda bahsedildiği gibi kırsal nüfusun oluşmayacağı ve oluşmadığı mevcut durumda izlenmektedir.

5- EMECİK MAHALLESİ

5.A. Emecik Mahallesi Karaincir Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Kızlan Mahalle sınırı arasında kalan imarlı alt bölge

Alan sınırı Ek 5A1’de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 5A2’de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisininin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

08/06/2023 tarih 123 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Emecik Mahallesi'nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Emecik Mahallesinde Emecik merkez yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan lejantında kalan alanlar yer almakta olup mahallenin güneyinde, mevcut kırsal yerleşme ile bütünleşmeyen ve Marmaris yolunun yapay eşik olarak bölerek ayırdığı geniş bir Turizm Tesis Alanı lejantı yer almaktadır. Bu çalışma yapay eşik olarak değerlendirilen karayolunun güneyinde, kıyıda yer alan alt bölgeye ilişkin yapılmaktadır.

İşbu karara konu alt bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup son onaylı imar planı tarihi 09/11/2001'dir. İşbu imar planında donatı alanları, yol alanları, park alanları dışında arazi kullanımı açısından değerlendirildiğinde, alanın bütünüün Günübirlik Tesis Alanları, Turizm Tesis Alanı ve bir adanın Ticaret lejantlarında kaldığı görülmektedir.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4'ün 3. Bendinde,

“Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,*
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,*
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,*
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,*
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,*
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır”* denilmektedir.

Bu kapsamda

- a) Bölgenin kırsal yerleşim özelliği devam etmemekte olup bölge turizm alanı olarak gelişme göstermektedir. Bu kapsamda alanda otel, pansiyon, günübirlik tesisler yer almaktadır.
- b) Merkeze olan uzaklığı 14 km'dir.
- c) Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- d) Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, turizm faaliyetleri yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır.
- e) Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri ile geçinen nüfus bulunmamaktadır. Uygulama imar planına göre alan turizm tesislerinin yer aldığı - alacağı bir alt bölgedir.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Mevcut Emecik yerleşimi ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır. Değerlendirmeye tabi tutulan alt bölge bu alandan farklıdır.
- Bu alanda 18. Madde uygulama süreci devam etmekte olup uygulama sonrası en az parsel büyüklüğü TTA için 5000, TKA için 1500 metrekare olacaktır. Plan kararlarına göre bu alanlarda Emsal değerlerinin TTA için 0.50-0.40 h:9.50 (3 kat) TKA için 0.35 h:9.50 (3 kat) olduğu düşünüldüğünde TTA parsellerinde en az 2000 metrekarelik, TKA parsellerinde en az 525 metrekarelik yapılar oluşacaktır. İçinde konut alanı bulunmamaktadır. Bu durumda yapılaşma katsayısı, kat adetleri ve yapı nizamları ile değerlendirildiğinde, bu yapı-otel büyüklüklerinin köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve başka bir yerleşim anlayışının ortaya çıkmakta olduğu görülmektedir.
- Ayrıca, Turizm alanları içinde bu alanın sosyo-ekonomik olarak farklı bir kesimin kullanacağı görülmektedir. Bu durumda, yer alan ve alacak yapıların, turizm işletme belgesi olarak ruhsatlandırılacağı, haliyle mülkiyet sahiplerinin geçimini turizmden sağlayacağı göz önüne alındığında yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda bahsedildiği gibi kırsal nüfusun oluşmayacağı görülmektedir.
- Emecik Mahallesi için MUSKİ’den temin edilen su tüketim verilerinden anlaşılacağı üzere mevsime göre işletmelerin su tüketiminde ciddi farklar olduğu görülmektedir. Turizm sezonunun yoğun olduğu Temmuz ve Ağustos aylarında toplamda 9560 ton su tüketilirken, kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında 618 ton su tüketildiği görülmektedir. Yaz mevsiminde turist akınına uğrayan bu bölgedeki pansiyon ve işletmelerin kışa göre yaklaşık 15 kat fazla su tüketmiş olduğu görülmektedir.
- Alanda Yapı Kayıt Belgesi 2 Bloktan oluşan Dört Mevsim Evi, 1984 ruhsat tarihli 53 bloktan oluşan Wyndham Datça Perili Bay otel kompleksi, 1996 ruhsat tarihli 344 ada 27 parselde yer alan 4 Bloktan Oluşan Ana yelken Datça Günöbirlik Tesisi ve turizm tesisi ruhsatlı; ancak konut olarak imar barışından yararlanmış, natamam, âtil vaziyette bulunan 7 bloktan oluşan bir site yer almaktadır (Ek 5A3 fotoğraflar). Mevcut yapılaşmanın kırsal mahalle kavramından uzak olduğu görülmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

5.B. Emecik Mahallesi Karaincir Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalan imarlı alt bölge

Alan sınırı Ek 5B1’de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 5B2’de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

08/06/2023 tarih 123 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Emecik Mahallesi'nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Emecik Mahallesinde Emecik merkez yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan lejantında kalan alanlar yer almakta olup mahallenin güneyinde, mevcut kırsal yerleşme ile bütünleşmeyen ve Marmaris yolunun yapay eşik olarak bölerek ayırdığı geniş bir Turizm Tesis Alanı lejantı yer almaktadır.

İşbu karara konu alt bölgede 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı ile Turizm Tesis ve İkinci Konut Alanı olarak planlanmıştır. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunduğu Koruma Amaçlı imar planıdır. Teklife konu bölgede 08/10/2007 onanlı Datça Kızlan (Emecik Köyü Kızlanaltı Kesimi) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı geçerli olup imar planında donatı alanları, konut alanları, turizm tesis alanları ve tercihli kullanım alanları yer almaktadır.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4'ün 3. Bendinde,

“Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,*
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,*
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,*
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,*
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,*
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır”* denilmektedir.

Bu kapsamda

- a) Bölge kırsal yerleşim özelliği devam etmemekte olup bölge 2. konut ve turizm alanı olarak gelişme göstermektedir. Bu kapsamda konut alanları ile otel, pansiyon, kafe, eğlence alanları, restoranlar, günübirlik tesisler yer almaktadır.
- b) Merkeze olan uzaklığı 16,6 km'dir.
- c) Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- d) Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği bulunmamaktadır, modernizm çizgisinde yapılaşmaktadır, eski – kadim bir yerleşim değildir. Turizm, konut ve 2. Konut faaliyetleri yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır.

- e) Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri başlıca geçim kaynağı değildir, alt bölgede 2. Konut niteliği bulunduğundan kırsal nüfus tanımında sözü edilen kesimden farklı bir sosyo ekonomik grup tarafından kullanılmaktadır.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Mevcut Emecik yerleşimi ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- İşbu alanda parseller incelendiğinde, yapılaşma katsayısı, kat adetleri ve yapı nizamları ile değerlendirildiğinde, bu yapı-otel büyüklüklerinin köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve başka bir yerleşim anlayışının ortaya çıkmakta olduğu görülmektedir.
- Turizm ve Konut alanlarında, bu alanı sosyo-ekonomik olarak farklı bir kesimin kullandığı görülmektedir. Bu durum, yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda bahsedildiği gibi kırsal nüfusun oluşmayacağı görülmektedir.
- Alanda oteller ve site formunda bir konut ve 2. Konut alanı yer almaktadır (Ek 5B3, fotoğraflar). Mevcut yapılaşmanın kırsal mahalle kavramından uzak olduğu görülmektedir.
- Karaincir Tatil Sitesi, 1984 yılında yürürlüğe giren 2981 sayılı kanuna istinaden imar affına uğramış, daha sonra ruhsat ve iskân belgesi düzenlenen 490 adet yapıdan oluşmaktadır. Bu alt bölgede yapılaşmanın yıllara göre aralıksız bir biçimde devam ettiği görülmektedir.

Alınan verilere göre:

- Dadya Bora Otel (08.05.2020 ruhsat tarihli 7 adet yapı)
- Delphi Apart otel (29.05.2020 ruhsat tarihli 8 adet yapı)
- Karaincir Suit Otel (19.10.2017 ruhsat tarihli 7 adet yapı)
- Datça Doris Otel (14.06.2013 ruhsat tarihli 8 adet yapı)
- Çümen Apart (2012 ruhsat tarihli 7 blok)
- Kalina Otel (2015 ruhsat tarihli 4 blok)
- Cassa Elia Datça Otel (2018 ruhsat tarihli 4 bloklu otel)

- 10 ayrı parsel ve farklı ruhsat tarihli 55 adet yapı, 126 adet bağımsız bölümden oluşan devremülk bulunmaktadır.
- Ek 5B4-5B5-5B6'da yukarıdaki turizm yerleşimi olgusunu destekleyen günlük kiralık evlere ilişkin krokiler yer almaktadır.
- Emecik Mahallesi için MUSKİ'den temin edilen su tüketim verilerinden anlaşılacağı üzere mevsime göre işletmelerin su tüketiminde ciddi farklar olduğu görülmektedir. Turizm sezonunun yoğun olduğu Temmuz ve Ağustos aylarında toplamda 9560 ton su tüketilirken, kış mevsiminin Ocak ve Şubat aylarında 618 ton su tüketildiği görülmektedir. Yaz mevsiminde turist akınına uğrayan bu bölgedeki pansiyon ve işletmelerin kışa göre yaklaşık 15 kat fazla su tüketmiş olduğu görülmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

5.C. Emecik Mahallesi Aktur Sitesinin Bulunduğu Alt Bölge

Alan sınırı Ek 5C1'de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 5C2'de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde "... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir" kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

08/06/2023 tarih 123 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Emecik Mahallesi'nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Emecik Mahallesinde Emecik merkez yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan lejantında kalan alanlar yer almakta olup mahallenin güneyinde, mevcut kırsal yerleşme ile bütünleşmeyen ve Marmaris yolunun yapay eşik olarak bölerek ayırdığı geniş bir Turizm Tesis Alanı lejantı yer almaktadır. Aktur sitesi ise 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm ve İkinci Konut Alanı ile kısmen Günübirlik Alan lejantlarında planlanmıştır. 2. Derece Doğal Sit Alanı sınırları çerisindedir.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4'ün 3. Bendinde,

“Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,*
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,*
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,*
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,*
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,*
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır”* denilmektedir.

Bu kapsamda

- a) Alt bölge kırsal yerleşim özelliği devam etmemekte olup bölge 2. Konut ve turizm alanı niteliğindedir. Alt bölgede 2. Konutlar ile birlikte kafe, eğlence alanları, restoranlar, marketler, günübirlik tesisler yer almaktadır.
- b) Merkeze olan uzaklığı 26 km’dir.
- c) Katı atık toplama, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- d) Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, turizm ve 2. Konut faaliyetleri yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır.
- e) Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri ile geçinen nüfus bulunmamaktadır. İlgili kriterler arasında belirtilen Kırsal nüfus ifadesinde sözü edilen kesimden farklı bir sosyo ekonomik grup tarafından kullanılmaktadır.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Mevcut Emecik yerleşimi ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- İşbu alanda mevcut yapılaşma incelendiğinde site formunda olduğu, yapılaşma katsayısı, kat adetleri ve yapı nizamları ile değerlendirildiğinde, bu yapı büyüklüklerinin köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve site yerleşim anlayışının ortaya çıkmakta olduğu görülmektedir.
- 1975 ruhsat tarihli 1095 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ve bu yapılar ikinci konut amaçlı kullanılmaktadır.
- Bu alanı sosyo-ekonomik olarak farklı bir kesimin kullandığı görülmektedir. Bu durum, yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda tarım alanları yer almadığından bahsedildiği gibi bir kırsal nüfusun oluşmayacağı, maliklerin bu alanı yazlık olarak kullandığı turizm alanlarından oluştuğu görülmektedir.
- Aktur Tatil Sitesi’nin girişinde bariyerli kapı bulunduğu, ayrıca güvenlik görevlilerine ait yapı olduğu ve giriş-çıkışların kayıt altına alındığı bilinmektedir. Site içerisinde, otobüs durağı ve gişeleri, taksi durağı, spor tesisleri, helikopter pisti, kır kahvesi, pazar yeri, çocuk parkı, atelyeler, personel lojmanları, sosyal tesisler, fırın, su deposu, sağlık ocağı, yönetim binası, PTT, market, pastane, telefon kabini, jandarma, tepe kafe, restoran ve büfe, banka, eczane, kuaför, antik plaj tesisleri, anfi tiyatro, arıtma tesisleri, dalgıç okulu, kamping tesisleri, küçük koy plaj tesisleri, trafo ile vali çamı gibi komplike tesis donatıları yer almaktadır.

- Alanda yer alan ikinci konut yapılarına ilişkin fotoğraflar ektedir (Ek 5C3). Fotoğraflar incelendiğinde mevcut yapılaşmanın kırsal mahalle kavramından uzak olduğu görülmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

5.D. Emecik Mahallesi Kurucabük Mevkii Aktur Sitesinin Bulunduğu Alt Bölge

Alan sınırı Ek 5D1’de uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmiştir. Ek 5D2’de alan koordinatları yer almaktadır.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

08/06/2023 tarih 123 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile, mahkeme kararından bahisle Emecik Mahallesi’nin Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmıştır.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Emecik Mahaltesinde Emecik merkez yerleşimi kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan lejantında kalan alanlar yer almakta olup mahallenin güneyinde, mevcut kırsal yerleşme ile bütünleşmeyen ve Marmaris yolunun yapay eşik olarak bölerek ayırdığı geniş bir Turizm Tesis Alanı lejantı yer almaktadır. Kurucabük Aktur sitesi ise 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm ve İkinci Konut Alanı ile kısmen Günübirlik Alan lejantlarında planlanmıştır. 2. Derece Doğal Sit Alanı sınırları çerisindedir.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4’ün 3. Bendinde,

“Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,

- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,
e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır” denilmektedir.

Bu kapsamda

- Bölge kırsal yerleşim özelliği devam etmemekte olup bölge 2. Konut alanı olarak gelişme göstermektedir. Bu kapsamda alanda 2. Konutlar ve market yer almaktadır.
- Merkeze olan uzaklığı 27 km’dir.
- Katı atık toplama, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.
- Mevcut yapılaşmada kırsal yerleşim özelliği devam etmemektedir, turizm faaliyetleri yerleşimin ana karakterini oluşturmaktadır.
- Tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri ile geçinen nüfus bulunmamaktadır. İlgili kriterler arasında belirtilen Kırsal nüfus ifadesinde sözü edilen kesimden farklı bir sosyo ekonomik grup tarafından kullanılmaktadır.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Mevcut Emecik yerleşimi ile çevresinde yer alan kırsal alanlarda (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları) Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- İşbu alanda mevcut yapılaşma incelendiğinde site formunda olduğu, yapılaşma katsayısı, kat adetleri ve yapı nizamları ile değerlendirildiğinde, bu yapı büyüklüklerinin köy doku ve tipolojisinden oldukça farklılaştığı ve site yerleşim anlayışının ortaya çıkmakta olduğu görülmektedir.
- 1975 ruhsat tarihli 183 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ve bu yapılar ikinci konut amaçlı kullanılmaktadır.
- Bu alanı sosyo-ekonomik olarak farklı bir kesimin kullandığı görülmektedir. Bu durum, yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği, bu alanda tarım alanları yer almadığından bahsedildiği gibi bir kırsal nüfusun oluşmayacağı, maliklerin bu alanı yazlık olarak kullandığı turizm alanlarından oluştuğu görülmektedir.
- Alanda yer alan ikinci konut yapılarına ilişkin fotoğraflar ektedir (Ek 5D3). Mevcut yapılaşmanın kırsal mahalle kavramından uzak olduğu görülmektedir.
- Yukarıda açıklanan sebeplerle, bu alt bölgenin kırsal nitelikli alanlar ile aynı olmadığı değerlendirilmektedir.

6- MESUDİYE MAHALLESİ

Mesudiye Mahallesinde Kırsal Yerleşik Alan ya da Kırsal Mahalle kararı bulunmamakta olup mahallenin bu konudaki durumu eşitlik ilkesi ve mahallenin karakteri kapsamında aşağıda değerlendirilmektedir.

Konunun Evveliyatı

Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı ile, açıklamalar yapılarak İlçemizde “... dokuz mahallenin Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliği taşımadığı, bu kapsamda İlçemizde Büyükşehir Belediye Meclisine teklif edilecek Kırsal Mahalle nitelikli alan bulunmadığı hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir” kararı alınmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2021 tarih 222 sayılı Meclis kararı ile Belediye Meclisimizin 01/06/2021 tarih 68 sayılı kararı uygun bulunmuştur.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2022/1324 Esas kayıtlı dosyasında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 222 sayılı kararına ilişkin E:2022/1324 sayılı yürütmenin durdurulması kararı bulunmaktadır.

08/06/2023 tarih 123 sayılı ve 12/01/2023 tarih 25 nolu Büyükşehir Belediye Meclisi kararları ile, mahkeme kararından bahisle diğer mahalleler için Kırsal Mahalle Statüsüne alınması kararı alınmış olup, Mesudiye için bir dava açılmadığından bu mahalleye ilişkin bir karar alınmamıştır.

Mevzuatın İlgili Hükümleri

Kırsal Mahalle Tespiti;

MADDE 4 – (1) Kırsal mahalle, büyükşehir belediyeleri sınırları içinde olup 1984 yılı ve sonrasında köy veya belde belediyesi iken mahalleye dönüşen mahallelerde tespit edilir.

(2) Kırsal mahalle tespit edilirken birinci fıkradaki şartın yanı sıra söz konusu alanlara tanınacak muafiyet ve indirimler göz önünde bulundurularak belediye sınırları içinde benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri de dikkate alınır.

(3) Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır.

Kırsal Yerleşik Alan Tespiti

MADDE 5 – (1) Uygulamanın mahalle düzeyinde yapılması esastır. Bununla birlikte mahalle bütünlüğü içinde 4 üncü maddede belirtilen şartları taşımaması nedeniyle kırsal mahalle olarak tespit edilemeyen mahallelerdeki on bin metrekareden az olmayan alanlar, 4 üncü maddede belirtilen ilkelere ve şartlarda kırsal yerleşik alan olarak belirlenebilir.

(2) Kırsal yerleşik alanlar, bir mahallenin veya birden fazla mahallenin bir kısmını içeren yerlerinde tespit edilebilir.

Belediyelerce Yapılacak İşlemler

MADDE 6 – (1) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan belirlemesi için önce ilgili ilçe belediye meclisince karar alınır. Teklifi içeren bu karar, gerekçeleri ile beraber büyükşehir belediye başkanlığına gönderilir. İlçe belediye meclisinin kararının ve teklifinin büyükşehir belediye başkanlığı kayıtlarına intikal ettiği tarihten itibaren büyükşehir belediye meclisinin yapacağı ilk

toplantıda karar ve teklif gündeme getirilir ve büyükşehir belediye meclisi, en geç doksan gün içinde kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan tespitine ilişkin kararını verir.

(2) Büyükşehir belediye meclisi belirtilen süre içinde karar almak zorundadır. Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyesinden gelen teklifi aynen veya değiştirerek kabul eder ya da reddeder.

(3) Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyesinden gelen kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan teklifini değerlendirirken;

a) Kırsal mahalle ile ilgili teklifi, mahallenin bitişiğindeki diğer mahalleler ile ekonomik ve sosyal bütünlüğün gerektirmesi halinde komşu mahallelerde kırsal yerleşik alan belirlemek suretiyle genişletme veya daraltma,

b) Bir mahalle içindeki kırsal yerleşik alanla ilgili teklifi, mahalle sınırlarına kadar genişletme,

yönünde karar alabilir.

(4) Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyesinden gelen kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan teklifini ilçe belediyesi sınırlarını kapsayacak veya aşacak şekilde değiştiremez.

(5) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak tespit edilen yerler için bir süre kısıtlaması öngörülemez. İlçe belediyelerince kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak tespit edilen yerlerin bu özelliklerinin kaybedildiğinin tespiti halinde Kanunun ek 3 üncü maddesi uyarınca bu maddedeki usulle kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan niteliği kaldırılabilir.

Meri Planlardaki Durumu

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne 14/01/2015 onanlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Mesudiye Mahallesi Damarası, Mezgit, Döşeme ve Avlana yerleşimleri kırsal yerleşme ve gelişme alanı lejantında değerlendirilmiş, çevresinde Dikili Tarım Alanları, Orman Alanları, Özel Ürün Arazileri (zeytinlikler), Doğal Karakteri Korunacak Alan fonksiyonları yer almaktadır. Hayıtbükü ile Ovabükü mevkiileri işbu planda Turizm Alanı lejantında değerlendirilmiştir.

Yönetmelik Kapsamında Değerlendirme

İlgili yönetmeliği Kırsal mahalle tespiti MADDE 4'ün 3. Bendinde,

“Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,

b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,

c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,

ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,

d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,

e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması, hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır” denilmektedir.

Bu kapsamda

a) Bölgede, kıyıda yer alan Ovabükü ve Hayıtbükü mevkiileri hariç kırsal yerleşim özelliği bulunmaktadır.

b) Merkeze olan uzaklığı yaklaşık 19 km'dir.

c) Katı atık toplama, su, atık su, yol, toplu taşıma hizmetleri almaktadır.

d) Avlana, Damarası, Döşeme, Mezgit yerleşimlerinde ve çevrelerinde bulunan tarım alanlarında kırsal yerleşim özelliği devam etmektedir. Ovabükü ile Hayıtbükü mevkiinde turizm yerleşimlerinde bu nitelik bulunmamaktadır.

- e) Avlana, Damarası, Döşeme, Mezgit alt bölgeleri ve çevresinde tarım, hayvancılık, ormancılık faaliyetleri ile geçinen nüfus bulunmaktadır. Bu bölgelerde 2. Konut ve bölgeye göç ile yerleşip bu faaliyetler ile uğraşmayanlar da bulunmakla birlikte çoğunluk tarımsal faaliyetler ile uğraşmaktadırlar. Ancak Hayıtbükü ve Ovabükü mevkiilerinde ana geçim kaynağı turizm ve ticarettir.

Komisyonlarımız Değerlendirmesi

- Mesudiye Mahallesi içerisinde yer alan Damarası, Mezgit, Döşeme ve Avlana yerleşimleri yönetmeliğin 4. Maddesi (d) bendinde belirtildiği çevre düzeni planı kararına göre kırsal yerleşim ve gelişme alanında kalan, çoğunlukla yöre halkının yaşadığı, kırsal nüfusun çoğunlukta olduğu ve köy dokusunun halen devam ettiği alanlardır.
- Çevre düzeni planında kırsal yerleşim ve gelişme alanlarının çevresinde yer alan alanlar ise çoğunlukla kırsal nüfusun geçimini sağladığı tarım arazileri ile orman arazilerinden oluşmaktadır.
- 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı lejantında kalan Ovabükü ve Hayıtbükü Mevkiilerine ilişkin yapılan analizlerde;

Ovabükü Mevkiinde, Belediye arşivimize göre **113** adet Yapı Kayıt Belgeli yapı olduğu, ve 27/09/2024 tarihinde yapılan araştırmada 01/10/2024 ile 06/10/2024 tarihi için çeşitli internet sitelerinde (Airbnb, Trivago, Sahibinden.com) yaklaşık 40 adet günlük kiralık konut ilanı olduğu, (Ek6.3 -6.4)

Hayıtbükü Mevkiinde, Belediye arşivimize göre **291** adet Yapı Kayıt Belgeli yapı olduğu, 27/09/2024 tarihinde yapılan araştırmada 01/10/2024 ile 06/10/2024 tarihi için çeşitli internet sitelerinde (Airbnb, Trivago, Sahibinden.com) yaklaşık 25 adet günlük kiralık konut ilanı olduğu tespit edilmiştir. (Ek6.5, 6.6)

Bu tarihlerin yoğun yaz sezonu dışında olduğu düşünüldüğünde oldukça yüksek olduğu ve bu bölgedeki yapıların çoğunlukla turizm amaçlı kullanıldığını açıkça göstermekte olup, yönetmeliğin kırsal mahalle tespitinde e bendinde belirtilen “geçimin tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetleri ve orman faaliyetleri” hükmü ile örtüşmediği görülmektedir.

- Bu bağlamda, Mesudiye Mahallesi içerisinde yer alan Damarası, Mezgit, Döşeme ve Avlana yerleşimleri ile çevresinde yer alan (dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri, doğal karakteri korunacak alan ve orman alanları), turizm amaçlı kullanılan ve Ovabükü ile Hayıtbükü Mevkiilerinin dışında kalan alanlarda Kırsal Mahalle özelliği bulunmaktadır.
- Ek 6.1.’de Kırsal Yerleşik Alan nitelikli bölgenin uydu fotoğrafı, ek 6.2’de alanın koordinatları yer almaktadır.

SONUÇ :

İlçemizde, raporumuzun başında belirttiğimiz üzere genellikle kırsal yerleşimlerin özellikleri ve nitelikleri görülmekte olup 1970’li yıllarda turizm olgusu ile birlikte ekonomik ve sosyal mekanda ve coğrafi mekanda değişimler tespit edilmiştir. Bu değişimlerin, dönemi gereği geleneksel yerleşimlerimizden nitelik ve nicelik olarak farklılaştığı, kullanıcılarının ve kullanım

biçimlerinin 2. Konut ve turizm odaklı olduğu görülmüştür. Bu alanların yönetmelikte belirtilen kriterleri sağlamamasına rağmen bu alanlardan vergi alınmaması kamu zararı oluşmasına da sebebiyet vermektedir.

İlçemizde yukarıda yapılan değerlendirmeler ile 15.04.2021 Tarih Ve 31455 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren Kırsal Mahalle Ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğinin İlgili Hükümleri ve yerleşimlerimizin karakteri değerlendirilmiş olup;

- Cumalı Mahallesi sınırları içerisinde ekli krokilerde belirtilen A-B alt bölgelerinin Kırsal Mahalle dışı alan olarak, harici alanın tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesine
- Yaka Mahallesi sınırları içerisinde ekli krokilerde belirtilen A-B alt bölgelerinin Kırsal Mahalle dışı alan olarak, harici alanın tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesine
- Karaköy Mahallesi sınırları içerisinde ekli krokide belirtilen A alt bölgesinin Kırsal Mahalle dışı alan olarak, harici alanın tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesine
- Kızlan Mahallesi sınırları içerisinde ekli krokilerde belirtilen A-B-C-D alt bölgelerinin Kırsal Mahalle dışı alan olarak, harici alanın tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesine
- Emecik Mahallesi sınırları içerisinde ekli krokilerde belirtilen A-B-C-D alt bölgelerinin Kırsal Mahalle dışı alan olarak, harici alanın tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesine
- Mesudiye Mahallesi sınırları içerisinde, Ekli krokide A-B alt alt bölgelerinin Kırsal Mahalle dışı alan olarak, harici alanın tamamının ise ekli krokide belirtildiği şekliyle Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesine

Karar verilmiştir.

Belediye Meclisimize saygı ile sunarız. 26/09/2024

Yağmur ÜLKER
İmar Komisyonu Başkanı

Mutlu GÜNDOĞAN
İmar Komisyonu Üye

Emrah KARA
İmar Komisyonu Üye

Şinasi Tugay ESER
Plan ve Bütçe Kom. Bşk.

Yüksel TEMEL
Plan ve Bütçe Kom. Üye

Serdar ÖREN
Plan ve Bütçe Kom. Üye

Tuna ÖZALP
Kültür ve Turizm Kom. Bşk

Çiğdem CANBEY
Kültür ve Turizm Kom. Üye

Aylin KILIÇ
Kültür ve Turizm Kom. Üye

Filiz AYDENİZ
Çev. Sađl. Eğt. ve Genç. Kom.
Bşk

Melike İŞIKTEKİN
Çev. Sađl. Eğt. ve Genç. Kom.
Üye

Melis ÖZLÜ
Çev. Sađl. Eğt. ve Genç. Kom.
Üye