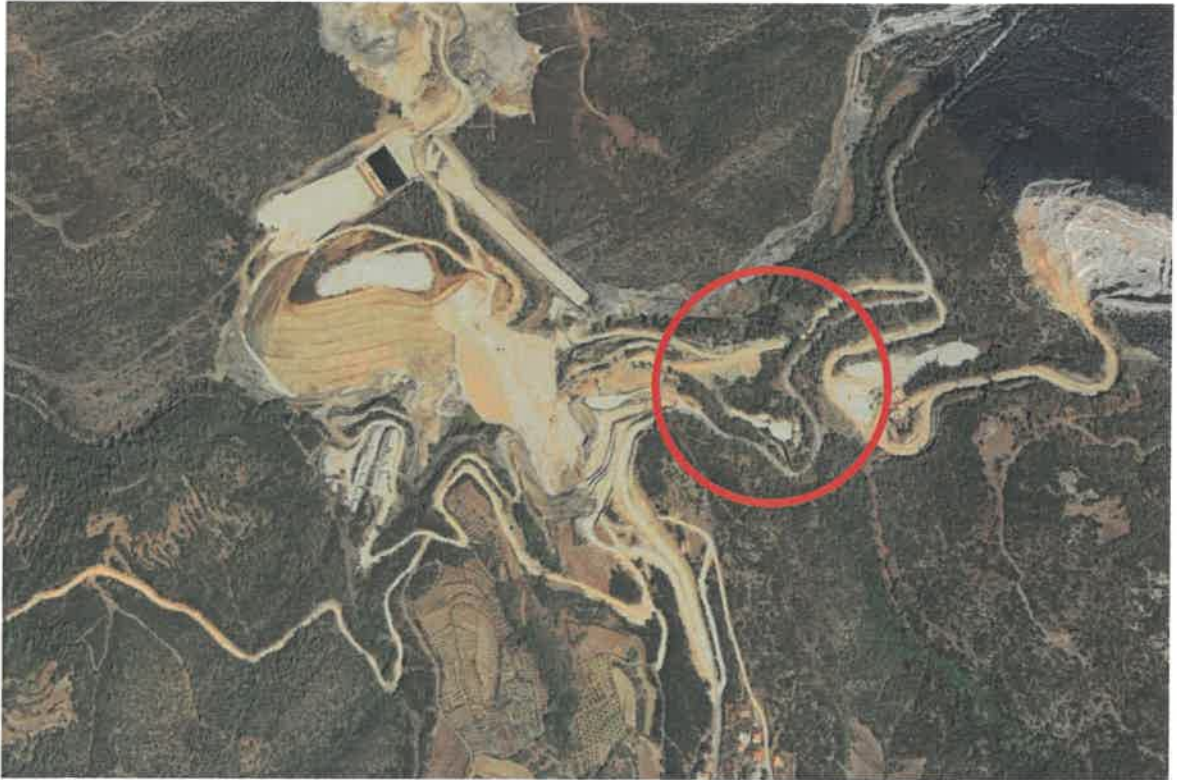




**MUĞLA İLİ, YATAĞAN İLÇESİ, BAĞYAKA MAHALLESİ,  
1829 (139 ADA, 6 PARSEL) – 1830 PARSELLER VE  
ÇEVRESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ÖLÇEK: 1/1000**



**PLANLAMA ALANININ KONUMU:**

Başkanlığımız mülkiyetinde bulunan, İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 5402,69 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1829 ile 1376,02 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1830 parsel numaralı taşınmazlar ile Bakanlık Oluru ile izinli ormanlık alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



## PLANLAMA ALANININ PLAN DURUMU:

Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında yaklaşık olarak "Orman Alanı" kullanımında, Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise yaklaşık olarak "Onanlı İmar Planı Bulunan Alan" ve "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan mevki, 1829 ve 1830 numaralı parseller ile bitişinde yer alan Bakanlık Oluru ile izinli ormanlık alanda Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2022 tarih ve 204 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2022 tarih ve 205 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Termal Turizm Alanı ve Teknik Altyapı" kullanımlarında kalmaktadır.



*Planlama Alanının 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planındaki Yeri*





Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planındaki Yeri



08.09.2022 tarihinde onaylı Termal Turizm Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



A

## **KURUM GÖRÜŞLERİ:**

**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 18.07.2023 tarihli ve 3619076 sayılı yazısı ile;**

Gönderilen ıslah projesinde 0+000 – 0+095 m arasında kalan bölümün kapalı kesit olduğunun tespit edildiği, kapalı kesit bölümlerde tıkanma riskinin fazla olması ve işletme – bakım – onarım faaliyetlerinin zor olması sebebiyle söz konusu kapalı kesitin mümkün olduğu kadar açık kesite dönüştürülmesinin uygun olacağı mütalaa edildiği, söz konusu kapalı kesitin bir bölümünün açık kesite dönüştürülmemesi durumunda bu bölümün düzenli olarak kontrol altında tutulmasının ve temizlenmesinin gerektiği, proje kapsamında yapılacak olan taşkın kontrol tesislerinin işletme, bakım ve onarım faaliyetlerinin Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılması şartıyla gönderilen ıslah projelerinin hidrolik açıdan uygun bulunduğu, onaylı projelerin yazı ekinde gönderildiği, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi 1829 ve 1830 parsel numaralı taşınmazların D.S.İ. 21. Bölge Müdürlüğüne ait herhangi bir içme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadıkları, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadıkları ve D.S.İ. 21. Bölge Müdürlüğüne ait herhangi bir sulama sahası içerisinde kalmadıklarının tespit edildiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,

**Harita Şube Müdürlüğü'nün 03.10.2023 tarihli ve 244667 sayılı yazısı ile;**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Binalara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar başlıklı 10. Maddesi “(1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.” hükmünü içerdiği, ancak Tabii Zeminden Kotlandırma başlıklı 12. Maddesi “(1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. (2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir. (3) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır. (4) Tabii zeminden kotlandırmada,  $\pm 0.00$  kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.” hükmünü içerdiği, parselin tabii zemin durumu ve yazı ekinde gönderilen proje incelendiğinde; onaylı planda bulunan 15 metre genişliğindeki yoldaki kotların yaklaşık 430 m kotlarında olduğu, yapılması planlanan yapının ise yaklaşık 420 m kotlarına oturduğu ve ayrıca parselin tabii zemini ile yollar arasında kot farkının bulunduğu, onaylı imar planı dikkate alınarak 0.00 kotu belirlenmesinde parselin tabii zemini ile yaklaşık 10 m kot farklı olacağını tespit edildiği, bu nedenle parselde yapılması planlanan bina için tabii zeminden kot alınabilmesi için plan notu üretilmesi gerektiği,

**Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 03.10.2023 tarihli ve 244692 sayılı yazısı ile;**

Plan notlarına “Planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir” hükmünün eklenmesi gerektiği,



**Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 05.10.203 tarihli ve 245875 sayılı yazısı ile;**

Plan notlarına "Planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir." hükmü ile yapılara subasman kotu tabi zeminden verilebilecek şekilde plan notu üretilmesinin uygun olduğu,

**Harita Şube Müdürlüğü'nün 06.10.2023 tarihli ve 246246 sayılı yazısı ile;**

"Yapılara subasman kotu tabi zeminden verilebilecektir" şeklinde plan notu üretilmesinin uygun mütala edildiği bildirilmiştir.

### **PLANLAMA KARARLARI:**

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 11.09.2023 tarihli ve 238365 sayılı yazısı ile Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde yer alan 1829 (139 ada,6 parsel) ve 1830 parselde yapılması planlanan "Bağyaka Termal Tesis Alanı" ile ilgili yürütülen proje hizmet alımı ihalesi sürecinde hazırlanmış Mimari Kesin Proje doğrultusunda; subasman kotu ve kat yükseklikleri ile ilgili konularda gereken düzenlemelerin Daire Başkanlığımızca yapılması talep edilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Harita Şube Müdürlüğü ve Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü yazıları doğrultusunda onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin plan hükümlerinin 3. ve 6. Maddelerinde düzenlemeler yapılmış olup;

3. "Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz" şeklindeki plan hükmü,

3. "Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz. Planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir. Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir." şeklinde,

6. "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarihli 2230364 sayılı yazısı ile alan içerisinden Sarısu Deresi'nin geçtiği, alan içerisinde topoğrafik olarak uygun bir güzergahta  $b=2m$ ,  $h=2m$  olan betonarme u kesitin yerinde uygulanması gerektiği bildirilmiş olup, belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir." şeklindeki plan hükmü,

6. "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 18.07.2023 tarihli 3619076 sayılı yazısı ve eki ıslah projesine uyulacak olup, belirtilen proje kapsamında yapılacak olan taşkın kontrol tesislerinin işletme, bakım ve onarım faaliyetleri Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır." şeklinde değiştirilerek düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan hükmü değişikliği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı konusu olduğundan onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik yapılmamış, sadece 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

### **PLAN HÜKÜMLERİ:**

1. Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacak olup, 1-2 metreye kadar olan kaymalarda idareye verilir.



2. Elektrik su, kanalizasyon haberleşme tesisi v.b.teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. *Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz. Planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir. Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir.*
4. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Otopark Yönetmeliği kapsamında oluşan kullanımlara hizmet verecek otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması gerekmekte olup, parsellerde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.
5. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
6. *Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 18.07.2023 tarihli 3619076 sayılı yazısı ve eki ıslah projesine uyulacak olup, belirtilen proje kapsamında yapılacak olan taşkın kontrol tesislerinin işletme, bakım ve onarım faaliyetleri Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.*
7. Sarısu deresinin taşkın ihtimaline karşın tüm tedbirlerin yatırımcı tarafından alınması gerekmektedir.
8. Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 11.04.2022 tarihli 55249 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
9. 10.08.2005 gün 25902 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "İşyeri Açma Ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe" istinaden, yer seçimi ve tesis izni alınmadan inşaaata başlanılmaması, açılma ruhsatı alınmadan faaliyette bulunulmaması gerekmektedir.
10. Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
11. Termal Turizm Alanında yapılar Ayrık yada Blok Nizam olarak yapılaşabilecek olup, yapı yaklaşma mesafeleri yol cephelerinden 5 metre, orman sınırından 10 metredir.
  - Emsal: 0.60
  - 2 (iki) kat
  - Yençok: 10.50 mt
12. Teknik Altyapı Alanında yapılaşma koşulları teknik gereksinmelere uygun olarak mimari projede belirlenecek olup, bina yüksekliği 2 (iki) katı geçemez.
13. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne Uyulacaktır. Enerji İletim Hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşü alınması gerekmektedir.



14. Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünün 30.03.2022 tarihli 2022099451 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. (ER:2499344 sayılı ve ER:3089236 sayılı maden işletme ruhsat sahalarının bulunmakta olup, ruhsat sahaları ile ilgili olarak 3213 sayılı Maden Kanununun 7. Maddesi ile Maden Yönetmeliğinin 118. Maddesi hükümleri çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerekmektedir.)
15. 25.10.2011 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylı Jeolojik Etüd Raporuna göre; planlama çalışması yapılan alan yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş olup, önlemlili alanlar (ÖA-2.1.) olarak Belirlenmiştir. Yapılaşma açısından yapıların farklı oturmalar mahal vermemesi açısından aynı tip zemin üzerine oturtulması için üstteki alterasyon zonunun sıyrılarak bina temellerinin sağlam zemin üzerine oturtulması eğer bu yapılmıyorsa farklı oturmalar için gerekli tedbirlerin alınması şarttır.
16. Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığınca 15.02.2017 tarihinde onaylanan “Yatağan (Muğla) 48001 numaralı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular İşletme Ruhsatına ilişkin Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu”nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
17. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100.000 ölçekli Aydın- Muğla- Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Fatih ELLEZ  
Şehir Plancısı  
Limanreis Mah. No:14  
Tel:0538 857 0947 Adliye Yolu ÜZMİR  
Balçova V.D. 23507213304





## **KURUM GÖRÜŞLERİ**



T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü  
21. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-83248050-622.01-3619076

18.07.2023

Konu : Yatağan, Bağyaka, MBB Termal Turizm  
Tesis Alanı, Dere Islahı Revize Projesi

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(Fen İşleri Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 11.07.2023 tarihli ve E-82002305-622.01-3592839 sayılı yazınız.  
b) Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 06.07.2023 tarihli ve 22446566-220288 sayılı yazısı.

Muğla İli, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, 1829 ve 1830 parsel numaralı taşınmazlarda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sarısu Deresinin ıslahının yapılmasına ilişkin, ilgi yazınız ve ekleri incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; yazınız ekinde gönderilen ıslah projesinde 0+000 - 0+095 m arasında kalan bölümün kapalı kesit olduğu tespit edilmiş olup, kapalı kesit bölümlerde tıkanma riskinin fazla olması ve işletme - bakım - onarım faaliyetlerinin zor olması sebebiyle söz konusu kapalı kesitin mümkün olduğu kadar açık kesite dönüştürülmenin uygun olacağı müteala edilmektedir. Söz konusu kapalı kesitin bir bölümünün açık kesite dönüştürülememesi durumunda bu bölümün düzenli olarak kontrol altında tutulması ve temizlenmesi gerekmektedir.

Proje kapsamında yapılacak olan taşkın kontrol tesislerinin işletme, bakım ve onarım faaliyetlerinin Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılması şartıyla, yazınız ekinde gönderilen ıslah projeleri hidrolik açıdan uygun bulunmuş olup onaylı projeler yazımız ekinde gönderilmektedir.

Muğla İli, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi 1829 ve 1830 parsel numaralı taşınmazların Kurumumuza ait herhangi bir İçmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadıkları, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadıkları ve İdaremize ait herhangi bir sulama sahası içerisinde kalmadıkları tespit edilmiş olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica, gereğini arz ederim.

İş Bu Evrak Yazı İşleri  
Şube Müdürlüğüne  
21 Temmuz 2023 tarihinde  
saat 12:14 gelmiştir

Nevzat TATAR  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: Islah Projesi ( 2 x2 Adet)

Doğrulama Kodu: BF496C10-69F7-489B-A9E5-ABB6B222A7C2 Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>  
Telefon No : Belgegeçer No :  
KEP Adresi : [dsi.gabrmud@hs01.kep.tr](mailto:dsi.gabrmud@hs01.kep.tr) Bilgi için: Erdal KÖK  
Başmühendis



Dağıtım:

Geređi:

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı  
(Fen İşleri Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:

DSİ 213. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ- MUĞLA(Ek  
konulmadı)

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Doğrulama Kodu: BF496C10-69F7-489B-A9E5-ABB6B222A7C2

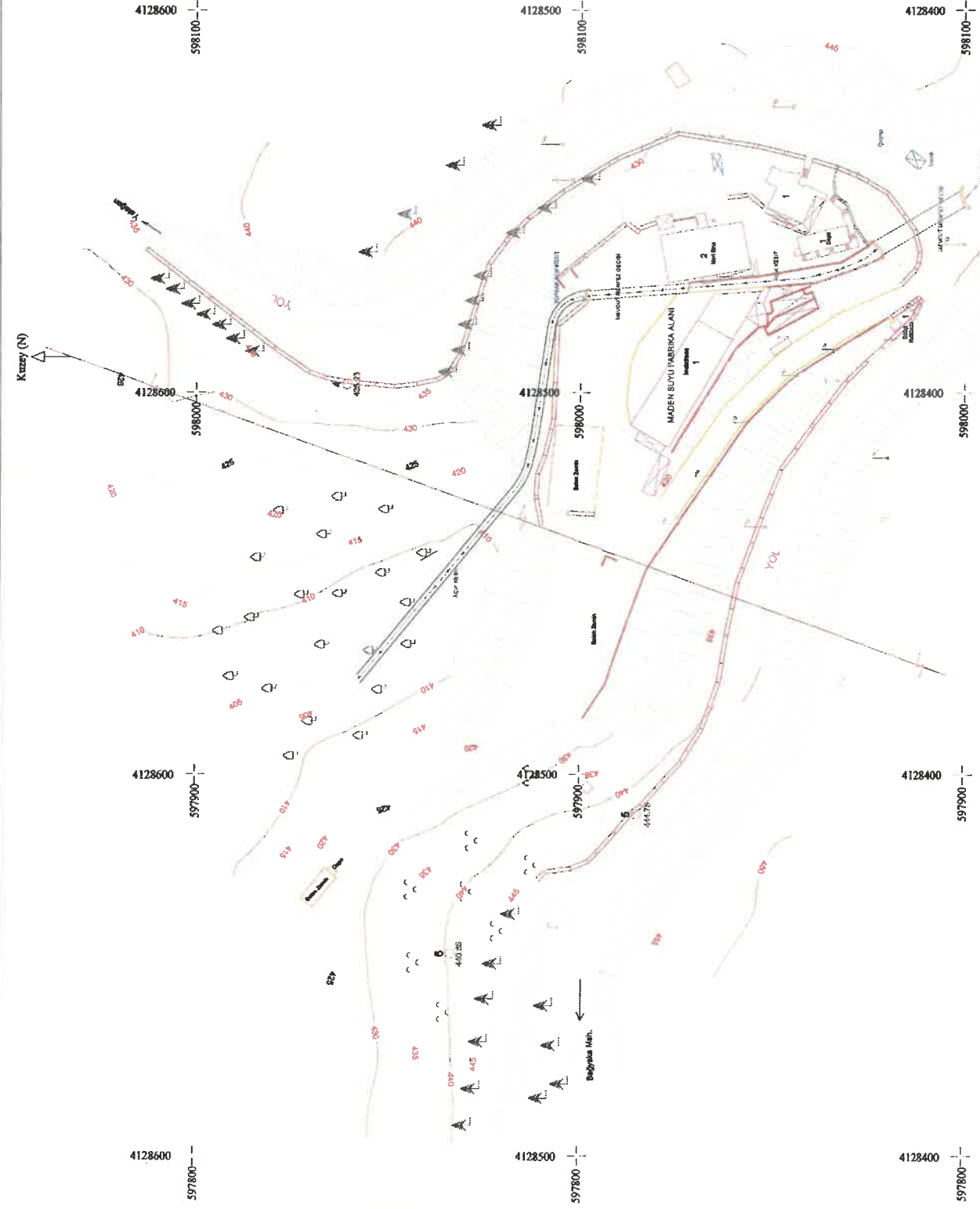
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-cbys>

Telefon No : Belgegeçer No :

KEP Adresi : [da.gulmud@hs01.kep.tr](mailto:da.gulmud@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Erdal KÖK  
Başmühendis





REVİNO	TARİH	AÇIKLAMA

İLAHİ MAHAL

**PSİ**

T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

MUĞLA BOYUKŞEHİR BELEDİYESİ  
FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ENERJİ YÖNETİMİ VE ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İŞİN ADI	SARIBELİ DERİSİ YATAK DÖZENLİMESİ VE DİRSE İLAKH
PROJE ADI	DERİNE İLAKH NERİSÜT DÜZLÜK VE İNİKSİYON YOLU YAKINDAKİ ANKAR DAKİME VAKİFET PLANI
PAFTA ADI	İKSİNİ PROJE
İL	
İLÇE	
ŞEHİR	
KONTROL MÜHÜRÜ	MUĞLA BOYUKŞEHİR BELEDİYESİ FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ENERJİ YÖNETİMİ VE ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

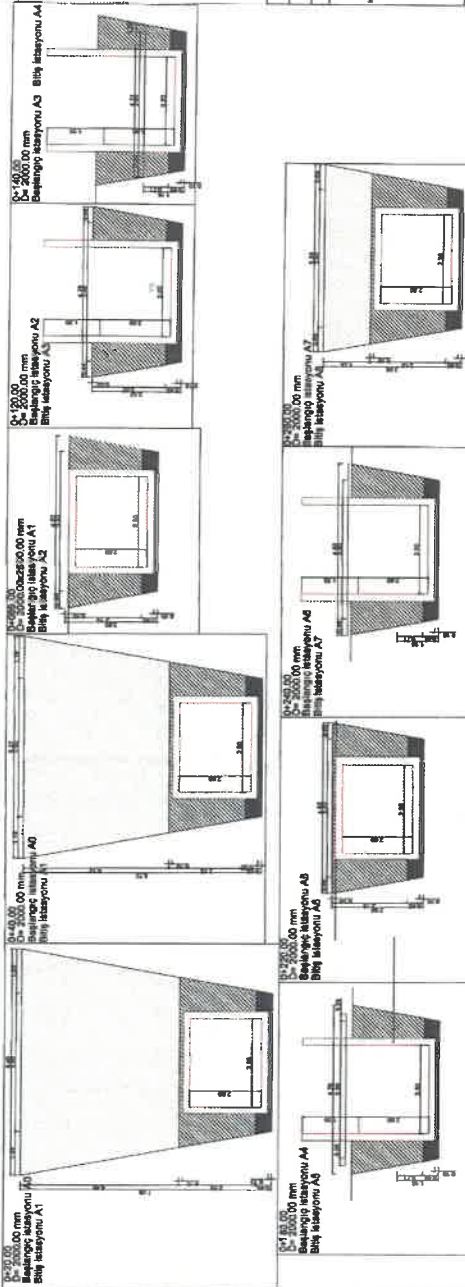
DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

DEVLET SU İŞLERİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

İmza Alanları:

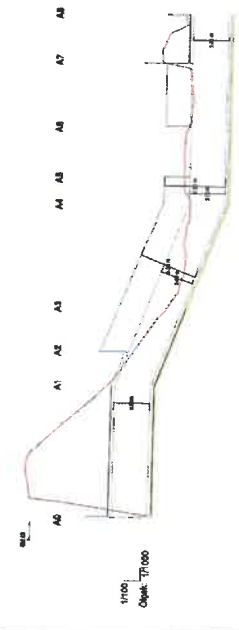
- Emre İYİMİZ (Enerji Yönetimi ve Etüt Proje Şube Müdürü)
- Emre İYİMİZ (Enerji Yönetimi ve Etüt Proje Şube Müdürü)
- Emre İYİMİZ (Enerji Yönetimi ve Etüt Proje Şube Müdürü)

ENKESİT 0:160



Çukur ve temel için bu şekilde yapılmıştır. Su ile hesap ve imalatlar daha sonra değerlendirilecektir.

BOYKESİT



DEĞERİ	KOD	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	TOPLAM
BOYKESİT	A0	000-0	000-0	000-0	000-0	000-0	000-0	000-0	000-0	000-0
BİTİMİNİ		0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
TOPLAM		0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3



İMZA: [Signature]  
 PROJE ADI: [Project Name]  
 TARİH: [Date]  
 ÇİZİMİ: [Signature]

MÜHÜR: [Stamp]

YERİ: [Location]  
 DEĞERİ: [Value]  
 Zİ: [Value]

MÜDÜR: [Signature]  
 ENERJİ YÖNETİMİ



T.C.  
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-30141038-115.01.06-244692  
Konu : Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, 1829  
(139 Ada, 6 Parsel) ve 1830 Parseller

03.10.2023

İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 19.09.2023 tarihli ve 81441201-115.01.06/241024 sayılı yazımız

İlgi yazıda kayıtlı Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 11.09.2023 tarihli ve 33529255755.02.99/238365 sayılı yazısı ile İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde yer alan 1829 (139 ada,6 parsel) ve 1830 parselde yapılması planlanan "Bağyaka Termal Tesis Alanı" ile ilgili proje hizmet alımı ihalesi sürecinde hazırlanmış ve ek'te gönderilen Mimari Kesin Proje doğrultusunda subasman kotu ve kat yükseklikleri ile ilgili konularda gereken düzenlemelerin Daire Başkanlığımızca yapılması talep edilmektedir.

İlgi yazı ile ekte iletilen cd ile birlikte onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan paftaları ve plan hükümlerinin gönderildiği, konunun incelenerek hazırlanan proje doğrultusunda plan hükmü ve yapı yoğunluğu önerimizin Müdürlüğünüze iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu plan notlarına "*Planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir.*" hükmünün eklenmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Halim MIHCI  
Şube Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BfBj2/-ZI/M7C-pa1LjB-18075R-AuzafJwg Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası  
Menteşe/ Muğla  
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98  
e-Posta: [info@mugla.bel.tr](mailto:info@mugla.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.mugla.bel.tr>  
Kep Adresi: [muglabb@hs01.kep.tr](mailto:muglabb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Buse ARINBAY  
Mimar  
Telefon No:





T.C.  
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-33529255-755.02.99-245875  
Konu : 2023/85493 İhale Kayıt Numaralı İş  
Hakkında

05.10.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 11.09.2023 tarihli ve 33529255-755.02.99-238365 sayılı yazımız.  
b) 03.10.2023 tarihli ve 81441201-115.01.06/244786 sayılı yazımız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile, İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde yer alan 1829 (139 ada,6 parsel) ve 1830 parselde yapılması planlanan "Bağyaka Termal Tesis Alanı" ile yürütülen proje hizmet alımı ihalesi sürecinde hazırlanmış ve ilgi (a)'da kayıtlı yazımız Ek' inde gönderdiğimiz Mimari Kesin Proje doğrultusunda; subasman kotu ve kat yükseklikleri ile ilgili konularda gereken düzenlemelerin Daire Başkanlığımızca yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı yazı içeriğinde; 19.09.2023 tarihli ve 81441201-115.01.06-241024 sayılı yazınız ile Yapı Ruhsatı Kontrol Şube Müdürlüğünüz ve Harita Şube Müdürlüğünüze ilgi (a)'da kayıtlı yazımız Ek' inde gönderdiğimiz Mimari Kesin Proje doğrultusunda İlgi (a)'da kayıtlı yazımız içeriği konuya dair görüşlerinin sorulduğu; Harita Şube Müdürlüğünüzün 03.10.2023 tarihli ve 87026510-115.01.06/244667 sayılı yazısıyla, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Binalara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar başlıklı 10. Maddesi "(1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır." hükmünü içerdiği, ancak Tabii Zeminden Kotlandırma başlıklı 12. Maddesi "(1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. (2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir. (3) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır. (4) Tabii zeminden kotlandırmada,  $\pm 0.00$  kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur." hükmünü içerdiği, parselin tabii zemin durumu ve yazı ekinde gönderilen proje incelendiğinde; onaylı planda bulunan 15 metre genişliğindeki yoldaki kotların yaklaşık 430 m kotlarında olduğu, yapılması planlanan yapının ise yaklaşık 420 m kotlarına oturduğu ve ayrıca parselin tabii zemini ile yollar arasında kot farkının bulunduğu, onaylı imar planı dikkate alınarak 0.00 kotu belirlenmesinde parselin tabii zemini ile yaklaşık 10 m kot farklı olacağının tespit edildiği, bu nedenle parselde yapılması planlanan bina için tabii zeminden kot alınabilmesi için plan notu üretilmesi gerektiği görüşünün verildiği; Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünüzün 03.10.2023 tarihli ve 30141038-115.01.06/244692 sayılı yazısı ile de plan notlarına "Planlama

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: sqtjbx-kCahB0-u2RvFH-e08fuF-GF7XEJS7 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Emirbeyazıt Mah. Uğur Mumcu Bulvarı No: 14 Mentеше/ Muğla  
Telefon No: 2522141406 Faks No: (252)214 22 19  
e-Posta: [info@muqla.bel.tr](mailto:info@muqla.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.muqla.bel.tr>  
Kep Adresi: [muqlabb@hs01.kep.tr](mailto:muqlabb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Tefvik SEZER  
Mimar  
Telefon No:



alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir." hükmünün eklenmesi gerektiği görüşlerinin bildirildiği belirtilerek konunun Daire Başkanlığımızca incelenerek Başkanlığımızca oluşturulacak plan hükümlerinin ivedilikle Başkanlığımıza bildirilmesi talep edilmektedir.

Bahse konuya dair yapılmış olan görüş ve yazışmalar incelendiğinde plan notlarına "Planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir." hükmünün yazılması ile yapılara subasman kotunun tabi zeminden verilebilecek şekilde plan notu üretilmesi Daire Başkanlığımızca uygun görülmüş olup; gerekli iş ve işlemlerin yapılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Murat KÖSE  
Daire Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: sqtjbx-kCahB0-u2RvFH-e08fuF-GF7XEJS7 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Emirbeyazıt Mah. Uğur Mumcu Bulvarı No: 14 Menteşe/ Muğla  
Telefon No: 2522141406 Faks No: (252)214 22 19  
e-Posta: [info@mugla.bel.tr](mailto:info@mugla.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.mugla.bel.tr>  
Kep Adresi: [muglabb@hs01.kep.tr](mailto:muglabb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Tevfik SEZER  
Mimar  
Telefon No:







T.C.  
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-87026510-115.01.06-246246  
Konu : Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, 1829  
(139 Ada, 6 Parsel) ve 1830 Parseller

06.10.2023

İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi : a) 19.09.2023 tarihli ve 81441201-115.01.06/241024 sayılı yazınız.  
b) 03.10.2023 tarihli ve 87026510-115.01.06-244667 sayılı yazınız.  
c) 06.10.2023 tarihli ve 81441201-115.01.06/246062 sayılı yazınız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınız ile; İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde yer alan 1829 ( 139 ada 6 parsel) ve 1830 parselde yapılması planlanan “ Bağyaka Termal Tesis Alanı” ile ilgili proje doğrultusunda subasman kotuna ilişkin plan hükmü önerimizin Müdürlüğünüze iletilmesi talep edilmiş olup; İlgi (b)'de kayıtlı yazınız ile parselde yapılması planlanan bina için tabii zeminden kot alınabilmesi için plan notu üretilmesi Şube Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edildiği belirtilmiştir.

İlgi (c)'de kayıtlı yazınız ile plan notlarına “*Planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir.*” hükmünün yazılması “Yapılara subasman kotu tabi zeminden verilebilecektir.” şeklinde plan notu üretilmesinin Fen İşleri Daire Başkanlığınca uygun görüldüğü belirtilmiş olup; görüşümüzün Müdürlüğümüze iletilmesi talep edilmiştir.

**İlgi (b)'de kayıtlı yazınız ile de belirtildiği üzere** “*Yapılara subasman kotu tabi zeminden verilebilecektir.*” şeklinde plan notu üretilmesi Şube Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Üstün GENÇER  
Şube Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: cPyCsg-51MBeF-2DCNQd-RHAs3w-euyyBhBo Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası  
Menteşe/ Muğla  
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98  
e-Posta: [info@mugla.bel.tr](mailto:info@mugla.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.mugla.bel.tr>  
Kep Adresi: [muglabb@hs01.kep.tr](mailto:muglabb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Dilara KANYILMAZ  
Mühendis  
Telefon No:

