

PLANLAMA ONAYI - KESİN ONAY
BAŞVURULARINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

YENİ İNŞAAT

(“Listeli Binalar”, “Doku Koruma Alanları, Koruma ve Korunma Alanları ve Köy İçleri” dışında olanlar)

55/89 İmar Yasası
1990, Planlama Onayı Tüzüğü

Kesin Onay başvurularında dikkat edilecek hususlar, başvuruda bulunanlara yardımcı olmak amacı ile hazırlanmıştır. Planlama onayı başvurusunda bulunmadan önce, projeniz ile ilgili görüş alışverişinde bulunmak için Şehir Planlama Dairesi'ne başvurabilirsiniz.

KESİN ONAY BAŞVURULARI

1.1. Başvuru Forumları

Başvuru forumları 3 (üç) adet olarak doldurulacaktır. (Başvuru formlarına www.spd.gov.ct.tr adresinden ulaşılabilir.)

Başvuru forumları doldurulurken aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir.

- Başvuru formu eksiksiz doldurulacak ve imzalanacaktır. (Eksik doldurulan veya imzalanmayan formlar dolayısı ile planlama onayı başvurusu işleme konulmayacaktır.)
- Başvuruyu yapan kısımdaki imza; mal sahibi/sahipleri veya yasal vekili ve/veya yetkili tereke tarafından imzalanmalıdır. (Koçan belgesindeki mal sahiplerinin veya vekil olarak belirlenen kişinin imzası. Mal sahibinin şirket olması durumunda şirket hissedarlarının veya vekil olarak belirlenen kişinin imzası ve şirket mühürü. Başvuru anında vekaletnamenin orijinali de gösterilecektir.)
- Başvuru formunda gelişmenin özet tanımı yapılacaktır. Öneri gelişmenin kullanımı, kat adedi, konut ise konut adedi, metrekaresi, konut dışı kullanım birden fazla ise adedi (mevcut bina var ise mevcut ve öneriler ayrı ayrı açıklanacaktır).

Örnek:

- İki katlı, iki haneden oluşan m² apartman inşaatı.
- İki katlı, iki adet m² dubleks konut inşaatı.
- Mevcut 4 haneden oluşan m² apartman üzerine, 3 haneden oluşan m² iki kat ilavesi.
- Mevcut binanın arka kısmına m² garaj ilavesi.
- Boş dükkanın kafe olarak kullanım değişikliği.
- 25 adet m²den oluşan konut, 2 adet m² havuzdan oluşan toplu konut projesi.

1.2. Başvuru Formuna Eklenecek Belgeler

Başvuru formuna aşağıdaki belgeler 3 (üç) kopya olarak sunulacaktır. Gerekli görülmesi durumunda sanayi, turizm, yurt binası, çok katlı binalar ve toplu konut binaları, ÇED ve ÖN ÇED

kapsamındaki tüm başvurular vb gelişmeler için sunulacak belgelerin sayısı artırılabilir.¹
(Belgelerin eksik olması durumunda başvuru işleme konulmayacaktır.)

- Koçan veya koçanlar veya kira koçanları.
- Kira mukavelesi olması durumunda kira süresi güncel olmalı.
- Bakanlık imzası ve mühürünü taşıyan güncel Tahsis Belgesi.
- Vekaletname gerektiren durum varsa vekaletnamenin kopyası.
- Mal sahibinin/sahiplerinin, yasal vekili ve/veya yetkili tereke belgesi.
- Şirket olması durumunda şirket direktörlerini gösteren Şirketler Mukayitliğinden alınmış belge.
- Mevcut durum krokisi

1.3. Proje ve Çizimler

1.1.1. Tapu Vaziyet Planı

- Güncel (oniki aydan eski olmayacaktır) tapu vaziyet planı. (En az bir tanesi Tapu Dairesi'nden mühürlü olacaktır.)
- Gelişmenin yer alacağı parselin etrafı sarı renk ile çizilecektir. Gelişmeye konu olan bina veya gelişme alanı kırmızı, mevcut bina mavi renk ile ifade edilecektir.
- Yol çukullukları (var ise) 0.3 mm, kırmızı renkte (kesik kesik) çizilecektir.
- Dere koruma şeritleri (var ise) 0.3 mm kırmızı renk ile (kesik kesik) çizilecektir. Gerekli tüm ölçüler metrik olarak verilecektir.

1.1.2. Mimari Çizimler

- Kroki ve topografik harita; (Ölçüler metrik olarak verilecektir.)
 - Gelişmenin yapılacağı arazi/arsa ve en az komşu parselleri de içerisine alan yol, su, kanalizasyon, bitki örtüsü, dere, dere yatağı, su kanalı veya akar, çukur v.b. fiziki unsurları da gösteren kroki (A4 veya A3 ebatlarında).
 - Gelişmenin yapılacağı arazinin % 15 den fazla eğimli olması durumunda topografik harita.
- Mimari vaziyet planı
 - Mimari vaziyet planı 1/100 veya 1/200 ölçeğinde olacaktır. Çizim paftaları A4 veya A3 ebatlarında sunulacaktır. (Projenin büyük olup A4 veya A3 ebadında paftaya sığmaması durumunda, proje 1/500 ölçekli olarak ve/veya A2 veya A1 ebadında olacak şekilde sunulacaktır.)
 - Kuzey yönü gösterilecektir.

¹ Başvuruya konu gelişmenin büyüklük ve kapsamına bağlı olarak Planlama Makamı başvuruyu değerlendirme aşamasında görüş alacağı kurumların sayısına bağlı olarak başvuruya eklenecek belgelerden daha çok sayıda isteyebilir.

- Mimari vaziyet planında farklı yönlerden en az iki kesit sunulacaktır. Kesit arazinin tümünü, (gelişmeyi etkileyecek veya gelişmenin etkileyeceği fiziki v.b. unsurlar varsa) yol ve komşu parselleri de içerecektir.
- Gerekli olan noktalardan ölçüler verilecektir. Gereksiz ölçülendirme yapılmayacaktır. Ölçüler metrik olarak verilecektir.
- Bina ve arazi kodları verilecektir.
- Mimari vaziyet planında bordür çizgisi ile birlikte kaldırımlar, varsa yaya yolları ve kaldırımdaki araç rampaları gösterilecektir.
- Arzi/arsa içerisinde geçit hakkı var ise geçit hakkının olduğu güzergah genişlik ve uzunluk olarak gösterilecektir.
- Mimari vaziyet planında ve arazi sınırlarını da içerecek şekilde otoparklar, çöp biriktirme yeri/yerleri (bu yerler yola, en yakın noktada olacaktır), su depoları (su motorları v.b. sistemlerin yaratacağı gürültünün komşulara verebileceği rahatsızlık da göz önünde bulundurularak su depolarının yer seçimleri yapılacaktır), peyzaj, varsa rampa, v.b. gösterilecektir.
- Bina giriş kapıları ile kaldırım ve bina arasındaki yaya ulaşım güzergahı gösterilecektir.
- Araç park yerleri ve varsa bisiklet park yerleri gösterilecektir. Araç park yerleri ile birlikte araç dolaşım sistemi de gösterilecektir.
- Kapalı garajı olan gelişmelerde garaj yolu da gösterilecektir.
- Bodrum katında otopark olması veya araç giriş çıkışı olması durumunda araç rampaları gösterilecektir.
- Arsa veya arazide mevcut bina veya yapılar var ise vaziyet planında da gösterilecektir. Ayrı parsel olmasına karşın sözkonusu proje, ikiz ev veya sıra ev ise bitişiğindeki mevcut bina/binalar da gösterilecektir. (Arsa veya arazideki mevcut tüm yapılar ve elemanlar farklı teknikle işaretlenecek ve lejantda gösterilecektir.)
- Mevcut, kesilecek ve öneri ağaçlar gösterilecektir. Ağaç cinsleri de üzerine yazılacaktır.
- Bahçe duvarı veya telleme gösterilecek detayı, malzeme ve yüksekliği belirtilecektir.
- Araç giriş ve çıkışların kritik olduğu durumlarda araç giriş ve çıkış noktalarındaki görüş açısı gösterilecektir.
- Otopark Vaziyet Planı (otoparkın zemin kat bina altında veya bodrumda çözümlenmesi durumunda otopark durumunda ayrı bir otopark vaziyet planı çizilecektir.)
 - Binanın zemin kattaki kısımları (kolonlar dahil) ile otopark yuvaları ile araç dolaşım sistemi, merdivenler, varsa asansör v.b. gösterilecektir.

- Mimari Planlar, kesitler ve görünüşler.
 - Mimari planlar, kesitler ve görünüşler avam proje standardındaki çizim tekniği ile çizilecektir. (Uygulama planı tekniği ile çizilen planlar işleme konulmayacaktır.)
 - Mimari plan, görünüş ve kesitler 1/100 veya 1/200 ölçeğinde olacaktır. Çizim paftaları A4 veya A3 ebatlarında sunulacaktır. Projenin büyük olup A4 veya A3 ebadında paftaya sığmaması durumunda, proje 1/500 ölçekli olarak veya A2 veya A1 ebadında olacak şekilde sunulacaktır).
 - Söz konusu proje, ikiz ev veya sıra ev ise cephe çizimlerinde bitişindeki mevcut bina/binalar da çizilecektir.
 - Bina ve arazi kodları verilecektir.