

PLANLAMA ONAYI - KESİN ONAY

BAŞVURULARINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

DOKU KORUMA ALANLARI, KORUMA VE KORUNMA ALANLARI VE KÖY İÇLERİ (Yeni inşaat)

55/89 İmar Yasası

1990, Planlama Onayı Tüzüğü

Başvurularda dikkat edilecek hususlar başvuruda bulunanlara yardımcı olmak amacı ile hazırlanmıştır. Projeniz için Planlama onayı başvurusunda bulunmadan önce, projeniz ile ilgili görüş alışverişinde bulunmak için Şehir Planlama Dairesi'ne başvurabilirsiniz. Doku koruma alanları, koruma ve korunma alanları ve köy içleri'nin olduğu bölgeler Planlama Makamı'ndan öğrenilebilir.

KESİN ONAY BAŞVURULARI

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 kısmındaki 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 adet m² dubleks konut inşaatı.
- Mevcut binanın arka kısmına m² yardımcı bina inşaatı.

2. Başvuru Formuna Eklenecek Belgeler

Başvuru formuna aşağıdaki belgeler 3 (üç) kopya olarak sunulacaktır. Gerekli görülmesi durumunda sunulacak belgelerin sayısı artırılabilir.¹ (Belgelerin eksik olması durumunda başvuru işleme konulmayacaktır.)

- Koçan veya koçanlar veya kira koçanları.

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.

- 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.
- Son durum krokisi.

3. Proje ve Çizimler

3.1. Tapu Vaziyet Planı

- Güncel (oniki aydan eski olmayacak) 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 çekilişleri (var ise) 0.3 mm, kırmızı renkte (kesik kesik) çizilecektir.
- Dere taşmaları (var ise) 0.3 mm emniyet şeritleri kırmızı renk ile (kesik kesik) çizilecektir. Gerekli tüm ölçüler metrik olarak verilecektir.

3.2. Mimari Çizimler

- Kroki ve topografik harita;
 - 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.
 - Ölçüler metrik olarak verilecektir.
- 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 ve A4 ebadına katlanmış olarak sunulacaktır.)
 - 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.
 - Bina ve arazi kodları verilecektir.
 - Mimari vaziyet planında bordür çizgisi ile birlikte kaldırımlar, varsa yaya yolları ve kaldırımdaki araç rampası eğimleri ile birlikte 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 bitişindeki mevcut bina/binalar da gösterilecektir. (Arsa veya arazideki mevcut tüm yapılar ve elemanlar farklı teknikte işaretlenecek ve lejant da 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.
- 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).
 - Öneri mimari proje ile binanın iki yanında yer alan en az iki bina ve/veya iki binanın ötesinde kalan korunacak binalar görünecek şekilde sokağın panoramik olarak fotoğrafları sunulacaktır.
 - Bina ve arazi kodları verilecektir.
- Ek Çizimler (Korunarak Geliştirilecek Yapılar)

Korunarak geliştirilecek yapılarda yukarıda "3.1 ve 3.2'deki çizimlere ek olarak aşağıdaki çizimler de sunulacaktır.

- Öneri mimari projede; mevcut yapı, ilave yapı ve iptal edilen ve değişikliğe uğrayan elemanlar ve yapılar net bir biçimde anlaşılır olacak şekilde teknik gösterim ile KTMMOB Mimarlar Odasının sunum standardında ifade edilecektir.
- Korunarak geliştirilecek yapılar kapsamındaki tüm projelerde binanın iki yanında yer alan en az iki bina ve/veya iki binanın ötesinde kalan korunacak binalar görünecek şekilde sokağın panoramik olarak fotoğrafları sunulacaktır