

PLANLAMA ONAYI, KESİN ONAY
BAŞVURULARINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR
RESTORASYON VE İNŞAAT (Listeli Binalar)

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.

1. 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 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 ve öneriler ayrı ayrı açıklanacaktır).

Örnek:

- Mevcut iki katlı, iki haneden oluşan m² listeli binanın restorasyonu.
- Mevcut tek katlı m² tek katlı listeli binanın restorasyonu ve arka bahçe kısmına m² ilave salon, çalışma odası, w.c. inşaatı.

1.2. Başvuru Formuna Eklenicecek Belgeler

Başvuru formuna aşağıdaki belgeler 4 (dört) kopya olarak sunulacaktır. Gerekli görülmesi durumunda sunulacak belgelerin sayısı artırılabilir. (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.
- Restorasyon ve inşaatla konu gelişme zemin katta olması durumunda son durum krokisi.

1.3. Proje Başvuru ve Çizimler

1.3.1. 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 çukulları (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.

1.3.2. Mimari Çizimler

Çizim paftaları A4 veya A3 ebatlarında sunulacaktır. Konu gelişmenin büyük olup A4 veya A3 ebadında paftaya sığmaması durumunda A2 veya A1 ebadında olacak şekilde ve A4 ebadına katlanmış olarak sunulacaktır

- Röleve Projesi;
 - Mimari Vaziyet Planı 1/100 veya 1/200 ölçeğinde olacaktır.
 - Çatı Planı ve binanın yakın çevresi görünecek.
 - Bina ve arazi kotları verilecek.
 - Mevcut ağaçlar, var ise akarlar, dereler, kuyu, su deposu, havuz, sarnıç ve hendekler vb. Elemanlar gösterilecektir.
 - Kat Planları (1/50 ölçeğinde)
 - Ayrıntılı ölçüler verilecek.
 - Kotlar verilecek.
 - Yer döşemeleri, tavan döşemeleri veya mertekler belirtilecek.
 - Süslemeli tavanlar plana işlenecek.
 - Tahrip olmuş kısımlar veya yıkılmış bölümler belirtilecek.
 - Mekan isimleri yazılacak.
 - Zemin katın yakın çevresi (yollar ve yanındaki binalar) plana işlenecek.
 - Orijinal kısımlar ile sonradan eklenmiş ve/veya değiştirilmiş (pencereler, kapılar, duvarlar v.s.) kısımlar farklı teknikte belirtilecek.
 - Tüm iç mekanlarda döşeme, tavan, duvar özellikleri ile özgün elemanların detaylarını gösteren fotoğraflar verilecektir.

- Kesitler (1/50 ölçeğinde)
 - Düşey ölçüler ve kotlar verilecek.
 - Döşeme ve tavan malzemeleri belirtilecek.
 - Mekan isimleri yazılacak.
 - Yapının yakın çevresi (yol ve iki yanındaki binalar) işlenecektir.
- Cepheler (1/50 ölçeğinde)
 - Listeli binanın araziye oturduğu kodları ile birlikte yol ile ilişkisi ve konumu gösterilecek.
 - Tahrip olmuş kısımlar belirtilecek.
 - Binanın iki yanında yer alan en az iki bina ve/veya iki binanın ötesinde kalan korunacak binalar görünecek şekilde kısmi sokak cephesi çizilecek veya sokağın panoramik olarak fotoğrafları ve çizimleri sunulacak.
 - Listeli binanın tarihini, geçmişini anlatan fotoğraf,yazı, hikaye vb. tüm verilerin toplanarak bir rapor hazırlanacak (sözkonusu bilgiler var ise).
 - Listeli binanın tüm özelliklerini aktaran cephe, bahçe duvarı, iç döşeme, asma tavan, çatı, kapı, pencere, varsa kemer, korniş, saçak detayları vb. özellikli elemanların detaylı fotoğrafları ve gerekli tüm çizimleri sunulacaktır.
- Restitüsyon Projesi
Restitüsyon Projesi, AYK aşamasında ve gerek görüldüğü durumlarda istenecektir. (Restitüsyon, bir yapının özgün bölümlerine eklenen ve/veya değiştirilen elemanların tespit edilmesi ve yapının bu eklerden arındırılmasıyla özgün duruma dönüştürülmesini gösteren projedir.)
- Restorasyon Projesi¹
 - Mimari Vaziyet Planı (1/200 veya 1/100 ölçeğinde)
 - Kat Planları (1/50 veya 1/100 ölçeğinde)
 - Binanın ve/veya mekanların yeni kullanıma göre planları çizilip mekan isimleri yazılacaktır.
 - Mimari elemanlardaki öneri farklılıklar belirtilecek.
 - Detaylardaki değişiklikler belirtilecek.
 - Kullanılacak malzeme türü belirtilecektir.

¹ - Listeli binaya yapılacak her müdahale anlaşılacak ve açık bir şekilde algılanacak bir teknikte gösterilecektir.

- Kullanılacak original malzeme ve değişikliğe uğrayacak ve/veya yenilecek malzemeler belirtilecektir, yeni eklenecek elemanlar gösterilecektir,

- Yıkılacak ve/veya değişikliğe uğrayacak tüm elemanlar anlaşılacak bir şekilde belirtilecektir.

- Kesitler (1/50 1/100 ölçeğinde)
 - Yeni kullanıma göre kesitler çizilip mekan isimleri yazılacak.
 - Döşeme ve tavan malzemeleri belirtilecek.
 - Düşey ölçüler ve kotlar verilecek.
 - Yapının yakın çevresi (yol ve iki yanındaki binalar) işlenecektir.
- Cepheler (1/100 ölçeğinde)
 - Yeni kullanıma göre cepheler çizilecek.
 - Binanın, bulunduğu sokaktan kısmi sokak cephesi çizilerek binanın iki yanında yer alan korunacak binalar ve/veya yeni binalarla olan ilişkisi, kütlesi, yüksekliği, doluluk boşluk oranları, mimari elemanları ve malzemesi belirtilecektir.
- Rapor

Listeli binaların restorasyon projesini nasıl yapılacağını ve hangi malzemelerin ne şekilde kullanılacağını anlatan ve projenin ve onarım süreçlerini tam olarak anlaşılmasını sağlayan rapor sunulacaktır.