

PLANLAMA ONAYI, KESİN ONAY
BAŞVURULARINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

İLAVE VE TADİLAT

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 İçleri'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 mührü. 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, bir adet m² dubleks konuta ikinci katta m² ilave yatak odası inşaa edilmesi.
- m² mevcut binanın arka kısmına m² garaj ilavesi.
- mevcut m² iki dükkanın tadil edilerek bir dükkana dönüştürülmesi.
- m² listeli binanın zemin katta tadilat ile m² ilave mutfak inşaaası.
- 25 adet toplam m²'den oluşan konuta, 2 adet m² den oluşan havuz ilavesi.

2. Başvuru Formuna Eklenenecek Belgeler

Başvuru formuna aşağıdaki belgeler 3 (üç) kopya olarak sunulacaktır. Anıtlar Yüksek Kuruluna konu olan başvurularda sunulacak belgeler 4 (dört) kopya olacaktır.¹ 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.
- İlaveye konu gelişme zemin katta olması durumunda 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 çizilecek ve ilave inşaatla konu olan bina veya bina kısmı kırmızı renk ile ifade edilecektir.
- Gerekli tüm ölçüler metrik olarak verilecektir.

3.2. Mimari Çizimler

- 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.
 - 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.
 - Gerekli olan noktalardan ölçüler verilecektir. Gereksiz ölçülendirme yapılmayacaktır.
 - Bina ve arazi kodları verilecektir.

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.

- İlave ve tadilat sonrası ek otopark ihtiyacının oluşması durumunda mimari vaziyet planında arazi sınırlarını da içerecek şekilde otoparklar varsa rampa v.b. 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 lejant da gösterilecektir.)
- İlave inşaat dolayısı ile kesilecek ve öneri ağaçlar gösterilecektir. Ağaç cinsleri de üzerine yazılacaktır.
- ilave inşaat veya tadilat kapsamında bahçe duvarı veya telleme varsa nerede olduğu gösterilecek, detayı, malzeme ve yüksekliği belirtilecektir.
- Ölçüler metrik olarak verilecektir.
- 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).
 - Bina ve arazi kodları verilecektir.

4. Ek Çizimler (Listeli Binalar, Korunarak Geliştirilecek Binalar, Doku Koruma Alanlarında , Koruma ve Korunma Alanlarında ve Köy İçlerindeki Gelişmelerde)

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

- 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
- Binanın ve yakın çevresinin fotoğrafları sunulacaktır.