

Arsanızdan projenize, doğru sorularla başlayın.

Antalya'da Prefabrik & Çelik Ev Yaptırmadan Önce Belediye ve Müteahhite Sorulacak 15 Soru

Arsa satın almadan veya projenize başlamadan önce imar, ruhsat, zemin, temel, yapı sistemi ve teslim kapsamıyla ilgili kontrol etmeniz gereken başlıkları tek listede topladık.

Her başlıkta yazılı teyit isteyin. Kutuları kontrol tamamlandığında işaretleyin; bilinmeyen konuları not edin.

☐ 01 Parselin güncel imar durumu nedir?

Konut, tarım, plansız alan veya başka kullanım kararlarını sorun. Güncel plan notlarını ve parseli etkileyen özel kararları birlikte inceletin. Kesin yapı hakkı varsaymayın.

Kime sorulur? Belediyenin imar birimi

Yazılı teyit: Güncel imar durumu ve plan notları

☐ 02 Tapudaki taşınmaz niteliği nedir?

Arsa, tarla, bağ veya bahçe kaydı ile imar planındaki kullanım kararını ayrı ayrı kontrol edin. Tapu niteliği tek başına konut yapma hakkı değildir.

Kime sorulur? Tapu kaydı ve belediye

Yazılı teyit: Nitelik, hisselilik ve kısıtlar

☐ 03 Parselin resmî yol bağlantısı var mı?

Hukuki yol ilişkisi ile sahadaki erişimi ayrı sorun. Haritada görünen yol, nakliye aracı ve vincin sahaya ulaşabileceği anlamına gelmez.

Kime sorulur? Belediye ve uygulayıcı firma

Yazılı teyit: Yol ilişkisi ve saha erişim incelemesi

Yapılaşma ve izin

☐ 04 TAKS, KAKS / emsal ve yaklaşma mesafeleri nedir?

TAKS yapı tabanının imar parseline oranını; KAKS/emsal katlar alanı hesabının parsel alanına oranını anlatır. Bahçe mesafeleri, yükseklik ve hesaba dahil/hariç alanları birlikte sorun.

Kime sorulur? Belediye ve proje müellifi

Yazılı teyit: Oranlar, mesafeler, yükseklik ve plan notları

☐ 05 Arsaya maksimum kaç m² yapı yapılabilir?

Yalnızca arsa büyüklüğüyle sonuç çıkarmayın. İmar koşulları, parselin biçimi, yaklaşma mesafeleri, yükseklik ve alan tanımları birlikte değerlendirilmelidir.

Kime sorulur? Belediye ve mimari proje müellifi

Yazılı teyit: Resmî koşullara dayalı yerleşim ve alan hesabı

☐ 06 Hangi izin ve ruhsat süreçleri uygulanıyor?

“Prefabrik olduğu için ruhsat gerekmez” genellemesine dayanmayın. Planlanan prefabrik veya hafif çelik yapının kullanımı, parsel koşulları ve kurum belgelerini üretimden önce netleştirin.

Kime sorulur? İlgili belediye / yetkili idare

Yazılı teyit: Başvuru, izin ve proje belgeleri listesi

Görüşme notu / belge tarihi

Bu kontrol listesi genel bilgilendirme amacı taşır. Parsel bazındaki yapılaşma koşulları ilgili belediye ve yetkili kurumlar üzerinden doğrulanmalıdır.

Sorumluluklar ve zemin

☐ 07 Mimari, statik, elektrik ve mekanik projeleri kim hazırlayacak?

Her projenin hazırlayıcısını, koordinasyon sorumluluğunu, bedelini ve revizyon kapsamını sözleşme öncesinde yazılı isteyin.

Kime sorulur? Firma ve proje müellifleri

Yazılı teyit: Proje türü, sorumlu, teslim ve ücret tablosu

☐ 08 Belediye ve diğer kurum işlemlerini kim yürütecek?

Firma kapsamındaki, kapsam dışındaki ve müşteri sorumluluğundaki işlemleri ayırın. Harç, başvuru, takip ve belge teslimi aynı hizmet olmayabilir.

Kime sorulur? Firma ve ilgili kurum

Yazılı teyit: Dahil / hariç / müşteri sorumluluğu listesi

☐ 09 Zemin etüdü gerekiyor mu; temel nasıl belirlenecek?

Gerekli zemin araştırmasının kapsamını yetkili kişilerle netleştirin. Temel sistemi yalnızca yapı tipine göre belirlenmez; zemin verileri ve mühendislik projesi birlikte değerlendirilir.

Kime sorulur? Yetkili idare ve ilgili mühendisler

Yazılı teyit: Zemin araştırması, temel projesi ve sorumluluklar

Görüşme notu / belge tarihi

Bu kontrol listesi genel bilgilendirme amacı taşır. Parsel bazındaki yapılaşma koşulları ilgili belediye ve yetkili kurumlar üzerinden doğrulanmalıdır.

Saha ve teknik kapsam

☐ 10 Eğim, kot farkı veya istinat ihtiyacı var mı?

Arsanın ölçüm ve kesitlerini inceletin. Kazı/dolgu, drenaj, kot düzeni ve gerekiyorsa istinat işlerini sorun. İlçe adına bakarak belirli bir zemin veya eğim varsaymayın.

Kime sorulur? Ölçüm / proje ekibi ve uygulayıcı firma

Yazılı teyit: Kotlu ölçüm, kesit ve saha işleri kapsamı

☐ 11 Temel yapım bedeli teklif kapsamında mı?

Temel projesi, kazı, temel yapımı, bağlantı detayları ve saha hazırlığında kimin hangi işi üstlendiğini yazılı görün. Üstyapı m² fiyatı, toplam arsa ve yapı bütçesi değildir.

Kime sorulur? Teklifi veren firma

Yazılı teyit: Temel ve saha kalemlerinin kapsamı / bedeli

☐ 12 Taşıyıcı sistem ve duvar / çatı katmanları nelerdir?

Taşıyıcı, duvar, yalıtım, çatı, dış cephe, doğrama, elektrik ve mekanik işler için teknik şartname isteyin. Malzeme sınıfı ve katman bilgisi projeye ait belgede açık olmalıdır.

Kime sorulur? Firma ve mühendislik ekibi

Yazılı teyit: Sürümlü, projeye özgü teknik şartname

Görüşme notu / belge tarihi

Bu kontrol listesi genel bilgilendirme amacı taşır. Parsel bazındaki yapılaşma koşulları ilgili belediye ve yetkili kurumlar üzerinden doğrulanmalıdır.

□ 13 “Anahtar teslim” tam olarak neleri kapsıyor?

Aşağıdaki kalemler ECELA teklif kapsamı değildir; teklif aldığınız firmaya soracağınız başlıklardır. Her satırda dahil/hariç durumunu ve sorumluyu yazılı teyit edin.

Kime sorulur? Teklifi veren firma

Yazılı teyit: Karşılıklı teyit edilmiş kapsam tablosu

Kontrol kalemi	Dahil	Hariç	Teyit bekliyor
Temel	☐	☐	☐
Elektrik	☐	☐	☐
Sıhhi tesisat	☐	☐	☐
Seramik	☐	☐	☐
Boya	☐	☐	☐
İç kapılar	☐	☐	☐
Dış kapı	☐	☐	☐
Mutfak	☐	☐	☐
Banyo	☐	☐	☐
Duşakabin	☐	☐	☐
Nakliye	☐	☐	☐
Vinç	☐	☐	☐
Ruhsat / proje	☐	☐	☐
Altyapı bağlantıları	☐	☐	☐

□ 14 Teklifte görünmeyen ek maliyetler neler olabilir?

Nakliye, vinç, temel, hafriyat, istinat, altyapı, proje, ruhsat, zemin çalışmaları, saha erişimi ve malzeme değişikliklerini kontrol edin. Hepsi her projede ek bedel değildir; paket içindekini ikinci kez saymayın.

Kime sorulur? Firma ve proje / saha ekibi

Yazılı teyit: Kapsam dışı işler ve fiyatlandırma yöntemi

□ 15 Teknik şartname ve ödeme planı sözleşmeye eklenmiş mi?

Teslim kapsamı, malzemeler, ödeme takvimi, iş programı, teslim koşulları ve değişiklik prosedürünü sözlü bırakmayın. Eklerin tarih ve sürümlerinin sözleşmeyle eşleştiğini kontrol edin.

Kime sorulur? Firma ve sözleşme tarafları

Yazılı teyit: İmzalı ekler ve değişiklik yöntemi

Arsanız için kontrol ettiniz mi?

Eksik başlıkları ilgili kurum veya proje ekibiyle netleştirin. Bu liste yapı izni veya parsel uygunluk belgesi değildir.

- | | |
|--|--|
| ☐ Tapu niteliği | ☐ Ruhsat süreci |
| ☐ İmar durumu | ☐ Teknik şartname |
| ☐ Yol bağlantısı | ☐ Teslim kapsamı |
| ☐ Yapılaşma hakkı | ☐ Nakliye / vinç |
| ☐ Zemin koşulları | ☐ Ek maliyetler |
| ☐ Temel sistemi | ☐ Ödeme planı |
| ☐ Elektrik / su altyapısı | ☐ Teslim takvimi |
| ☐ Mimari proje | |

Arsanız İçin Ön Değerlendirme İsterseniz

Arsamı ECELA ile Değerlendir

ecelaprefabrik.com/antalya/

Yapı Bütçemi Hesapla → ecelaprefabrik.com/fiyat-hesaplama/



ECELA nasıl çalışır?

Arsa / ihtiyaç ön değerlendirmesi · Mimari ve teknik planlama · Teklif ve teknik şartname · Projelendirme · Üretim · Montaj · Teslim. Üstlenilen işler proje sözleşmesinde netleşir.

Resmî kaynaklarla teyit edin

e-Plan: imar durumu ön bilgisi

e-Devlet: e-Plan hizmeti

Antalya Büyükşehir Belediyesi: imar planları

3194 sayılı İmar Kanunu: resmî mevzuat

İlçe belediyesinin imar birimine güncel parsel bilgileriyle başvurun.

Bu kontrol listesi genel bilgilendirme amacı taşır. Parsel bazındaki yapılaşma koşulları ilgili belediye ve yetkili kurumlar üzerinden doğrulanmalıdır.