



Cumplimiento de Modificación

§122-305 through 309

Plano de bosquejo, plano del sitio y plano del sitio con ingeniería

Esta hoja informativa no sustituye a la ordenanza, pero aborda preguntas sobre las ordenanzas de la ciudad. Para obtener más información, llame al Departamento de Planificación.

Todas las solicitudes de permisos están disponibles en el Departamento de Construcción y en cityofypsilanti.com/permits.

Las solicitudes completas se pueden dejar en el Departamento de Planificación.

Ayuntamiento

One South Huron
Ypsilanti, MI 48197

Edificio

3^{er} Piso, Ayuntamiento
Teléfono: (734) 482-1025
cityofypsilanti.com/building

Planificación

3^{er} Piso, Ayuntamiento
Teléfono: (734) 483-9646
cityofypsilanti.com/planning

Distrito Histórico

3^{er} Piso, Ayuntamiento
Teléfono: (734) 483-9646
cityofypsilanti.com/hdc

Todos los permisos, tarifas y hojas informativas se pueden encontrar en cityofypsilanti.com/permits.

Hay cuatro niveles de revisión: **revisión de cumplimiento de zonificación**, que es una carta de Planificación que indica su uso planificado y si cumple con la ordenanza; **revisión del esquema del plan**, que es una revisión del personal de un plan escalado que usted envía y que contiene cierta información requerida; **revisión del plan del sitio**, que es un plan escalado que usted envía y elaborado por un arquitecto o ingeniero con licencia en Michigan; y **revisión del plan del sitio con revisión de ingeniería**, que es un plan del sitio que usted envía y que debe ser revisado por el ingeniero de la Ciudad debido a ciertos factores, incluidos cambios en pendientes, aguas pluviales o servicios públicos. Generalmente, según la ordenanza, cuanto más complejo sea su proyecto, más escrutinio recibirá. Sin embargo, si existen condiciones inusuales, el planificador de la ciudad puede determinar que su solicitante requiere un mayor nivel de escrutinio. Estas revisiones son necesarias para garantizar que todos los usos y edificios nuevos o modificados cumplan con la Ordenanza de Zonificación, para prevenir el deterioro y para promover el desarrollo de la Ciudad que se alinea con el Plan Maestro.

Revisión de cumplimiento de zonificación es necesario cuando está planeando cambiar de un uso permitido a otro uso permitido, y la ordenanza no requiere que cambie la huella del edificio o del estacionamiento, ni otros cambios. A menudo, no se necesita una carta; sin embargo, las instituciones crediticias u otras agencias de permisos pueden requerir uno.

Por lo general, se requiere la **revisión del plano esquemático** cuando un solicitante propone un cambio de uso de un uso permitido a un uso especial, pero la Ordenanza de zonificación no requiere que cambie la huella del edificio o estacionamiento, y no solicita ninguna excepción o exención según lo permitido por la Ordenanza de Zonificación.

Revisión del plan del sitio siempre es obligatorio cuando un solicitante propone:

- nueva construcción, incluidos algunos edificios accesorios más grandes;
- una expansión a un edificio existente, alteración de la huella de ese edificio;
- un cambio de uso de un edificio, terreno o edificio y terreno en combinación cuando ese uso es más intenso que el uso anterior / existente;
- modificaciones a un estacionamiento con más de diez espacios, incluida la reconstrucción que implica el reemplazo de la subrasante;
- una expansión de un uso especial.

Revisión del plano del sitio con revisión de ingeniería

Algunos planos del sitio deben someterse a una revisión por parte de un ingeniero con licencia, además de la revisión del personal. Estos proyectos comúnmente involucran, pero no se limitan a:

- agregar superficie impermeable (edificios, asfalto, etc.) donde solía estar la superficie permeable (césped, grava, etc.);
- agregar una conexión a un servicio público, como aguas pluviales o alcantarillado sanitario, o un cambio a una conexión existente;
- modificaciones dentro del derecho de paso;

Además de cumplir con los estándares de la Ordenanza de Zonificación, estos proyectos deben cumplir con los Estándares de Ingeniería de la Ciudad, disponibles en línea. Hay tres fases de revisión de ingeniería, cada una asociada con una tarifa diferente:

1. Revisión del plan del sitio de ingeniería
2. Revisión de ingeniería detallada
3. Supervisión de la construcción.



Ciudad de Ypsilanti **Departamento de Planificación y Desarrollo**

One South Huron • Ypsilanti, MI 48197
Teléfono: (734) 483-9646
www.cityofypsilanti.com

PROCESO DE REVISIÓN DEL PLAN DE BOCETOS

Si su solicitud está completa y se recibe antes de las 4:00 p.m. el tercer miércoles del mes, se escuchará frente a la Comisión de Planificación en su reunión ordinaria a las 7:00 p.m. en las Cámaras del Ayuntamiento del Ayuntamiento el tercer miércoles del mes siguiente. Si su solicitud puede ser revisada administrativamente (poco común), espere de cuatro a seis semanas.

Una vez que se ha revisado su plan de bosquejo, y después de cualquier revisión asociada por parte de la Comisión de Planificación (como en el caso de un Uso Especial), a menudo hay condiciones que deben cumplirse o cambios que deben realizarse. Recibirá una carta y / o correo electrónico del Departamento de Planificación que detalla una lista de las condiciones pendientes y los próximos pasos. Una vez que se hayan otorgado las aprobaciones finales de planificación, el solicitante tiene seis meses para comenzar el proyecto, o las aprobaciones vencerán.

En la mayoría de los casos, el proceso habitual es el siguiente:

1. El Departamento de Planificación y Desarrollo recibe la solicitud y las tarifas. Se contactará al solicitante para confirmar que la solicitud se ha recibido en un plazo de 3 a 5 días hábiles y se le informará si es necesario realizar revisiones adicionales, como solicitud de variación, solicitud de combinación o división de lotes, o dibujos de ingeniería.
 - Si es necesario, complete y envíe la Solicitud de Permiso de Trabajo del Distrito Histórico al Departamento de Construcción. El trabajo propuesto debe ser aprobado por la Comisión del Distrito Histórico.
2. El solicitante asiste a la reunión de la Comisión de Planificación a las 7:00 pm en las Cámaras del Consejo del Ayuntamiento de Ypsilanti. Después de la presentación del personal, el solicitante tendrá la oportunidad de hablar sobre el proyecto.
3. Después de la decisión de la Comisión de Planificación, el solicitante será notificado de la decisión de la Comisión y los próximos pasos en proceso de autorización, por escrito.
4. Si se requirió una revisión de ingeniería detallada, entonces se debe realizar una reunión previa a la construcción antes de comenzar la construcción. De lo contrario, una vez que se haya otorgado la aprobación del Departamento de Planificación, el solicitante puede buscar el Departamento de Construcción y otras aprobaciones.
5. Una vez que se complete el trabajo, complete y envíe una Solicitud de Certificado de Ocupación al Departamento de Construcción. Se deben cumplir todos los requisitos de planificación y desarrollo. Si corresponde, también deben cumplirse los requisitos de la Comisión del Distrito Histórico, de Construcción, de Incendios y de Ingeniería.

SOLICITUD DE REVISIÓN DEL PLAN DE BOCETOS

NO SE ACEPTARÁN APLICACIONES INCOMPLETAS.

Solicitante

Nombre		
Dirección		
Ciudad	Estado	Código Postal
Teléfono	Correo electrónico	

Propiedad

Nombre del Proyecto
Dirección
Enumere todos los números de identificación de parcelas incluidos en el desarrollo
Propietario*
Uso actual
Uso propuesto
Zonificación actual
Descripción legal de la propiedad (se puede adjuntar)

* Si el solicitante no es el dueño de la propiedad: el solicitante debe adjuntar la autorización de solicitud escrita y notariada del dueño de la propiedad.

Firma

Por la presente, doy fe de que la información anterior es precisa y completa. Estoy autorizado y otorgo permiso al personal de la Ciudad de Ypsilanti para acceder a la propiedad en cuestión con el propósito de preparar informes del personal y / o evaluar esta solicitud.	
Firma:	Fecha:
Nombre en letra de imprenta:	

Debe completar la lista de verificación en la siguiente página antes de entregar su solicitud.

Lista de verificación de información requerida del plan de croquis

El diseñador del plan de croquis **debe** completar esta lista de verificación y enviarla con su solicitud. El Urbanista o la Comisión de Planificación pueden requerir otros datos que consideren necesarios. **Se requieren cuatro copias de los planos, así como una copia electrónica (se prefiere PDF).**

El Departamento de Planificación y Desarrollo rechazará cualquier presentación incompleta.

Información de identificación del proyecto	
	Nombre del proyecto
	Breve descripción del proyecto
	Mapa de ubicación que muestra las principales carreteras y la ubicación del sitio (no se necesita escala)
	Nombre, dirección y número de teléfono del propietario del sitio.
	Nombre, dirección y número de teléfono del desarrollador (si es diferente)
	Nombre, dirección y número de teléfono del diseñador del plan
Condiciones existentes	
	Escala (mínimo de una pulgada equivale a 200 pies), flecha norte, fecha del dibujo original y cualquier revisión
	Área del sitio en pies cuadrados y acres, excluyendo todos los derechos de paso existentes y propuestos.
	Líneas de propiedad y dimensiones, incluidas las líneas y dimensiones de todos los derechos de paso y servidumbres.
	Todas las estructuras y estructuras accesorias, sus usos y dimensiones. Estos incluyen, entre otros, edificios, letreros, unidades, áreas de estacionamiento, aceras, servicios públicos, iluminación, cercas, mástiles de banderas y contenedores de basura/basura. áreas de recolección.
	Uso (s) de edificios existentes
	Paisajismo existente
	Zonificación existente del sitio y todas las propiedades adyacentes
Condiciones propuestas	
	Escala (mínimo de una pulgada equivale a 200 pies), flecha norte, fecha del dibujo original y cualquier revisión
	Cualquier cambio en las dimensiones del sitio y solicitud de combinación/división de lotes completada
	Cualquier cambio en la zonificación y la Enmienda del Mapa de Zonificación o la Solicitud de Enmienda del Texto
	Cualquier variación solicitada y solicitud de variación completa
	Cualquier cambio a los derechos de paso o servidumbres en la propiedad
	Todas las estructuras y estructuras accesorias, sus usos y dimensiones, e información adicional que pueda ser requerida por el código. Estos incluyen, entre otros, edificios, letreros, caminos, áreas de estacionamiento, aceras, servicios públicos, iluminación, cercas, mástiles de banderas y contenedores de basura / áreas de recolección de basura.
	Ubicación y dimensiones de cualquier uso al aire libre, como cafés al aire libre, ventas al aire libre o almacenamiento al aire libre
	Áreas de estacionamiento, caminos de acceso o aceras, que muestren el método de superficie, la cantidad y el tamaño de los espacios, los pasillos, las áreas de carga y las rampas de acceso para discapacitados.
	Si lo solicita el planificador de la ciudad: Plano de paisaje de acuerdo con el Artículo XI, división 5 de la Ordenanza de Zonificación. Se debe mostrar la vegetación existente que se va a retener en el sitio.
	Para un uso multifamiliar o si lo solicita el planificador de la ciudad: planos de planta del edificio.

Iniciales del diseñador del sitio: _____

USO DE OFICINA SOLAMENTE

Fecha:	Monto: \$100	Cuenta: 101-4-7210-607-01 (cuota)
<input type="checkbox"/> Efectivo		Código: 178 Rezone
<input type="checkbox"/> Cheque pagadero a City of Ypsilanti		Firma de la persona que recibe el depósito:
<input type="checkbox"/> Crédito (+ 3,0% de recargo)		
Descripción del depósito:		