



OSB'LERDE İMAR VE PARSELASYON PLANLARI VE RUHSAT SÜREÇLERİ UYGULAMA KILAVUZU

İMAR VE RUHSAT KOMİSYONU



Osbuk_org



osbuk_org



OSBustkurulusu

www.osbuk.org.tr

İÇİNDEKİLER

Organize Sanayi Bölgelerinde İmar Planı	2
İmar Planı Yapımı	2
İmar Planında Yer Alacak Unsurlar	2
Sanayi Parsellerinin Planlanması	2
Ortak Kullanım Alanlarının Planlanması	3
Emsal Hesabı	4
İmar Planı Onayı.....	5
İmar Planının Yürürlüğe Girmesi	5
İmar Planı Değişiklikleri ve Onayı	6
Parselasyon Planı (İmar Uygulaması)	7
Parselasyon Planı Yapım Yöntemleri	8
Düzenleme Sınırının Belirlenmesi	11
Parselasyon Planı ve Değişikliği Onayı	11
Tevhit ve İfraz	12
Yapı Kullanma Ruhsatı	13
İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	14
Ruhsata Aykırı Yapılan Yapılar	14
Sağlık Koruma Bandı	15

Organize Sanayi Bölgelerinde İmar Planı

Tüzel kişilik kazanan OSB'lerde imar planı vesilesi ile, OSB alanı planlanmış olur. OSB'nin plan yapma yetkisi yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş OSB alanları ve OSB dışındaki alanlar (onaylı sınır) içerisinde geçerlidir.

Gerekli hallerde, imar planlaması aşamalar halinde de yapılabilir.

NOT : Mülkiyet, imar uygulamasının yani parselasyon planının konusu dahilindedir. İmar planlaması aşamasında incelenmez.

İMAR PLANI YAPIMI

İmar Planında Yer Alacak Unsurlar

İmar planında bulunması gereken unsurlar; OSB Uygulama Yönetmeliğinin 36 ncı maddesinin birinci fıkrasında düzenlenmiştir. Bahse konu olan fıkra ise şu şekildedir:

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

Madde 36

(1) 'İmar planında, OSB'nin özelliği ve ihtiyaçları göz önüne alınarak bu Yönetmelikle belirlenen koşullara uygun olarak sanayi parselleri, ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları, sağlık koruma bandı ve benzerleri ile birlikte arazi kullanım kararları yer alır.'

Sanayi Parsellerinin Planlanması

Sanayi parsellerinin planlanması, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 36 ncı maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

Madde 36

(2) Sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları, Y ençok = serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik, Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 0.70 olarak belirlenen bölgelerde toplam bölge büyüklüğünün en az %8'i kadar,

Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 1.00 olarak belirlenen bölgelerde toplam bölge büyüklüğünün en az % 10'u kadar,

OSB mülkiyet ve tasarrufunda kalan ve ortak kullanım alanlarından sayılan zorunlu idari, sosyal, ticari ve teknik altyapı alanları ile arıtma tesisi alanı ve aktif yeşil alanlar için alan ayrılır. Ancak onaylı bir plan kapsamında yapılaşmasını tamamlamış olan ve ortak kullanım alanları yukarıdaki oranların altında kalan OSB'lerde, mevcut durum mütesep kabul edilir. Bu OSB'lere, ilave alan amacıyla yer seçimi olması halinde, ilave edilen alanın en az %10'u ortak kullanım alanı olarak ayrılır. Yukarıdaki oranlar dahilinde sanayi parsellerinin yapılaşma koşullarında artış önerilmesi durumunda ortak kullanım alanları da gerekli oranlarda ayrılır.

İlgili fıkra ile, emsal oranlarına göre serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik düzenlenmiştir. Fıkroda, OSB mülkiyetinde bulunan ortak kullanım alanları için alan ayrılacağı hususu düzenlenmiştir.

Ayrıca, fıkroda onaylı plan kapsamında yapılaşmasını tamamlamış olan ve ortak kullanım alanları fıkroda belirlenen oranların (kat alanı katsayısı = 0.70 olan bölgelerde toplam bölge büyüklüğünün en az %8'i kadar, kat alanı katsayısı = 1.00 olan bölgelerde toplam bölge büyüklüğünün en az % 10'u kadar) altında bulunan OSB'ler için mevcut durumun kazanılmış kabul edildiği ve bu OSB'lere ilave amacıyla yer seçimi olması durumunda, ilave edilen alanın en az %10'unun ortak kullanım alanı olarak ayrılacağı hususları hükme bağlanmıştır.

Ortak Kullanım Alanlarının Planlanması

OSB Uygulama Yönetmeliğinin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (s) bendinde, ortak kullanım alanlarının tanımı yapılmıştır.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (s) bendi
'Ortak kullanım alanları: OSB'nin amaçlarına uygun şekilde faaliyet göstermesini teminen, OSB alanı içinde planlanan ve tasarrufu OSB'ye ait yollar, altyapı ve enerji hatları ve sağlık koruma bandı hariç, OSB'nin mülkiyet ve tasarrufunda bulunan sosyal, idari, teknik hizmet ve altyapı alanları ile park alanlarını,' ifade eder.

OSB Uygulama Yönetmeliği 36 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında ise, ortak kullanım alanlarında imar planlaması düzenlenmiştir. Kat Alanı Katsayısı 1 olan ortak kullanım alanlarında minimum yapı yaklaşma mesafesinin 5 metre olması gerektiği hükme bağlanmıştır.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği Madde 36

(3)Ortak kullanım alanlarında KAKS=1.00 olup minimum yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir. Onaylı imar planlarında, OSB mülkiyetinde bulunan ortak kullanım alanlarının, yapılaşma koşullarının gerektirdiği oranların üzerinde olması ve OSB tarafından ihtiyaç olmadığı belirtilmesi ve gerekli durumlarda ilgili kurumlar nezdinde belgelenmesi halinde; park ve otopark alanları hariç zorunlu oranların üstünde kalan donatı alanları OSB'nin ihtiyacı doğrultusunda değerlendirilebilir.

Hükme göre, onaylı imar planlarıncı OSB mülkiyetinde bulunan ortak kullanım alanlarının gerekli durumlarda kurumlar tarafından belgelenmesi neticesinde, zorunlu alanların üstünde kalan donatı alanlarının OSB'nin ihtiyacı çerçevesinde değerlendirilebilir.

Hizmet ve Destek Alanlarının Planlaması

Hizmet ve Destek Alanlarının Planlanması, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 36 ncı maddesinin dördüncü fıkrasında düzenlenmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği Madde 36

(4) OSB'nin imar planlarında, bölge büyüklüğünün %10'unu geçmemek üzere, katılımcı veya kiracılara yönelik küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık hizmetleri için hizmet ve destek alanları ayrılabilir. Ancak, bu alanlar, ortak kullanım alanı olarak değerlendirilmez, imar tadilatına konu edilmesi halinde karşılığı aranmaz, 3000 m²' den küçük parsel oluşturulamaz. Hizmet ve destek alanı olarak ayrılmış küçük imalat ve tamirat alanları hariç bu alanlarda KAKS=1.00 olup minimum yapı yaklaşma mesafesi 10 m, olarak bırakılır. Küçük imalat ve tamirat alanlarında, minimum 10 m. Açık çalışma alanı ayrılması, h = 12.00 metreyi geçmemesi koşulu ile Bölge müdürlüğü tarafından onaylanacak genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

Fıkarda, OSB'nin imar planlarında bazı küçük hizmetler (imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık hizmetleri) için bölge büyüklüğünün %10'unu geçmemek şartıyla, hizmet ve destek alanlarının ayrılabilmesi, ancak bu alanların ortak kullanım alanı olarak değerlendirilemeyeceği, imar tadilatına konu edildiği takdirde karşılığının aranmayacağı, 3.000 metrekareden küçük parsel oluşturulamayacağı hususları düzenlenmiştir.

Emsal Hesabı

Emsal Hesabı, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 36 ncı maddesinin altıncı fıkrasında düzenlenmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

Madde 36

(6) Emsal (KAKS), Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

a) Sanayi parsellerinde yapı emsali belirlenirken; çekme ve çatı katı ile kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların toplamı hesaplanır.

b) Bu hesaba; 1) Bodrum katlar, 2) Asma kat, 3) Taban alanına dahil edilmeyen kullanımlar, 4) 19/12/2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu yangın merdiveni ile yangın güvenlik holünün 6 m²’si, 5) Mekanik ve elektrik tesisat bölümleri, ışıklıklar, asansör boşlukları ilgili mevzuat, standart ya da 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanları, 6) Bodrum katlarda yapılan sığınak, bacalar, şaftlar, kömürlük, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odasının ilgili mevzuat, standart ya da Planlı Alanlar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanları, 7) Bahçede yapılan açık otoparklar ile bodrum veya çatıda yapılan zorunlu otoparklar, 8) Mescitlerin 300 m²’si, 9) Galeriler ve atrium boşlukları, 10) 6 m²’yi geçmeyen bekçi kulübeleri dahil edilmez.

c) Emsal harici bırakılan bodrum katlardan, zemin altı ilk bodrum kat haricindeki diğer bodrum katlarının ve asma katın toplamı parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz. Ancak; altıncı fıkranın (b) bendinin (4), (5), (6), (7), (8) ve (9) nolu alt bentlerinde yer alan kullanımların yer aldığı kısımları bu hesaba dahil edilmez.

Fıkarda, KAKS (kat alanı kat sayısı) tanımlanmış olup, kat alanı kat sayısının; yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade ettiği düzenlenmiştir. Ayrıca fıkarda, sanayi parsellerinde yapı emsali hesaplanırken, kullanılabilen bütün katların toplamının hesaplanacağı,

Bu hesaba;

- » Bodrum katların, asma katın, taban alanına dahil edilmeyen kullanımların,
 - » 19/12/2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu yangın merdiveni ile yangın güvenlik holünün 6 m²’sinin,
 - » Mekanik ve elektrik tesisat bölümleri, ışıklıklar, asansör boşlukları ilgili mevzuat, standart ya da 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanların, bodrum katlarda yapılan sığınak, bacalar, şaftlar, kömürlük, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odasının ilgili mevzuat, standart ya da Planlı Alanlar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanların,
 - » Bahçede yapılan açık otoparklar ile bodrum veya çatıda yapılan zorunlu otoparkların,
 - » Mescitlerin 300 m²’sinin,
 - » Galeriler ve atrium boşluklarının,
 - » 6 m²’yi geçmeyen bekçi kulübelerinin dahil edilmeyeceği,
- Hususları hükme bağlanmıştır.

İmar Planı Onayı

İmar planı onayı, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 37 nci maddesinin birinci fıkrasında düzenlenmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği Madde 37

(1) Serbest plan müellifi veya OSB'de çalışan şehir plancısı tarafından hazırlanan imar planları, OSB'yi ilzama yetkili kişiler tarafından Bakanlık onayına sunulur.

Fıkarda, serbest plan müellifinin veya OSB'deki şehir plancıları tarafından hazırlanan imar planlarının, OSB'yi ilzama yetkili kişilerce Bakanlığın Onayına sunulacağı hususu düzenlemiştir.

İmar Planının Yürürlüğe Girmesi

İmar planının yürürlüğe girmesi, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 37 nci maddesinin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarında düzenlenmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği Madde 37

(2) İmar komisyonu tarafından değerlendirilen ve karara bağlanan teklif imar planları, Bakanlık tarafından uygun görüldüğü şekliyle e-imza ile onaylanır. Bakanlıkça onaylı imar planları Valilikçe (Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü) tespit edilen ilan yerlerinde ve Bakanlığın internet sayfasında bir hafta süre ile ilan edilir. Askı süresinin sonunda Bakanlıkça yürürlüğe konulur ve ilgili kurumlara bilgi verilir.

(3) Bir haftalık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar Bakanlığa ve/veya Valiliğe (Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü) yapılır. İl müdürlüklerince yapılan askı işlemi sonunda planlara itiraz olup olmadığı, askı süresinin bitiminden itibaren 3 iş günü içinde Bakanlığa yazılı olarak bildirilir. Bakanlık itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. İtirazların Bakanlıkça değerlendirmesinde OSB yönetim kurulunun konuya ilişkin görüşü dikkate alınır. İtirazın uygun görülmemesi halinde karar tarihinden itibaren 15 gün içinde ilgiliye yazı ile bildirilir. Bakanlıkça kesinleşmiş OSB imar planları hakkında ilgili kurumlar bilgilendirilir.

(4) İtiraz sonucu, onaylı planda maddi hataların düzeltilmesi veya itiraz eden dışındaki katılımcıları doğrudan etkilemeyen hususlarda yapılan düzeltmeler yeniden askı işlemine tabi olmaz.

Maddenin ilgili fıkralarında,

- » Teklif imar planlarının Bakanlık tarafından uygun görülmesi sonrasında e- imza ile onaylanacağı, onaylı imar planlarının valilik tarafından Bakanlığın internet sayfasında bir hafta süre ile ilan edileceği, askı süresinin sonunda Bakanlıkça yürürlüğe konulacağı ve ilgili kurumlara bilgi verileceği,
- » Bir haftalık ilan süresi içinde planlar için Bakanlığa ve/veya Valiliğe itiraz edilebileceği, il müdürlüklerince yapılan askı işlemi sonunda 3 iş günü içinde planlara itirazın olup olmadığı Bakanlığa yazılı bir şekilde bildirileceği, Bakanlığın itirazları ve planları OSB yönetim kurulunun görüşünü dikkate alarak değerlendirdiği ve bu itirazları ve planları 15 gün içerisinde inceleyerek kesin bir karara bağlayacağı, itiraz uygun görülmediği takdirde bu durumun karar tarihinden itibaren 15 gün içinde ilgiliye yazı ile bildirileceği,
- » İtiraz sonucu, onaylı planda maddi hataların düzeltilmesi veya itiraz eden dışındaki katılımcıları doğrudan etkilemeyen hususlarda yapılan düzeltmeler yeniden askı işlemine tabi olmayacağı hususları düzenlenmiştir.

- 1- İmar planları, OSB'yi ilzama yetkili kişiler tarafından Bakanlık onayına sunulur.**
- 2- İmar planları, Bakanlığın uygun gördüğü şekliyle e-imza ile onaylanır.**
- 3- Bakanlıkça onaylı imar planları Valilikçe tespit edilen ilan yerlerinde ve Bakanlığın internet sayfasında bir hafta süre ile ilan edilir.**
- 4- Askı süresinin sonunda Bakanlıkça yürürlüğe konulur ve ilgili kurumlara bilgi verilir.**
- 5- Bir haftalık ilan süresi içinde planlar için bir haftalık ilan süresi içinde planlar için Bakanlığa veya valiliğe itiraz edilebilir.**
- 6- İl müdürlüklerince yapılan askı işlemi sonunda planlara itiraz olup olmadığı, askı süresinin bitiminden itibaren 3 iş günü içinde Bakanlığa yazılı olarak bildirilir.**

İmar Planı Değişiklikleri ve Onay

İmar planı değişiklikleri ve onayı, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 38 inci maddesinde düzenlenmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

Madde 38

- (1)** Plan ana kararlarını bozucu plan değişikliği yapılamaz.
- (2)** Hizmet ve destek alanı oluşturulmasına ilişkin plan tadilatları, OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki yerlerden yapılır. Sanayi sitesi yapı kooperatiflerinin, küçük imalat ve tamirat konulu hizmet ve destek alanı taleplerine ilişkin plan tadilatı tekliflerinde bu şart aranmaz.
- (3)** İmar planında bulunan ortak kullanım alanlarının bölge büyüklüğüne oranı bu Yönetmelikte belirtilen alt sınırdaki OSB'lerde bu alanların plan değişikliğine konu olması halinde alan kullanım dengesini koruyacak şekilde eşdeğer alan ayrılır.
- (4)** OSB'nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlık tarafından uygun görülerek onaylı sınır içine dâhil edilen teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarının yer aldığı alanlar, başka bir kullanım amacına dönüştürülmek üzere imar tadilatına konu edilemez.
- (5)** İmar planı değişiklik onaylama, askı, itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtımı konusunda 37 nci madde hükümleri uygulanır.
- (6)** Katılımcı tarafından OSB'ye başvurulduğu halde başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde herhangi bir karara bağlanmayan imar planı ve değişiklikleri katılımcının müracaatı hâlinde Bakanlıkça değerlendirmeye alınır. Bakanlık değerlendirme aşamasında OSB'nin başvuru hakkındaki görüşünü ister. OSB başvuru hakkındaki görüşünü on beş gün içinde Bakanlığa bildirmek zorundadır. Başvuruya konu imar planı ve değişiklikleri Bakanlık tarafından uygun bulunması hâlinde OSB'ye karar almak üzere gönderilir veya resen Bakanlıkça onaylanabilir.

Maddede;

- » Bir plan değişikliğinin, plan ana kararlarını bozabilecek nitelikte yapılamayacağı,
- » Sanayi sitesi yapı kooperatiflerinin, küçük imalat ve tamirat konulu hizmet ve destek alanı taleplerine ilişkin plan tadilatı teklifleri hariç, hizmet ve destek alanı oluşturulmasına ilişkin plan tadilatlarının OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki yerlerden yapılacağı,
- » OSB'nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlık tarafından uygun görülerek onaylı sınır içine dâhil edilen teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarının yer aldığı alanların başka bir kullanım amacına dönüştürülmek üzere imar tadilatına konu edilemeyeceği,
- » İmar planı değişiklik onaylama, askı, itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtımı konusunda Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 'imar planı onayı' konu başlıklı 37 nci maddesi hükümlerinin uygulanacağı,

- » Katılımcının OSB'ye başvuru yapmasına rağmen, başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde herhangi bir karara bağlanmayan imar planı ve değişikliklerinin katılımcının müracaatı ile Bakanlıkça değerlendirmeye alınacağı hususları düzenlenmiştir.

Parselasyon Planı (İmar Uygulaması)

Parselasyon planı, mülkiyet konusu ile alakalı olup, bu durumu şu şekilde açıklayabiliriz. Tapuya tescil işlemleri, parselasyon planları esas alınarak yapılır. Başka bir deyişle, mülkiyet ile ilgili hususlar parselasyon planı vasıtasıyla yapılır. Parselasyon planı ile ilgili hususlar, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 39 uncu maddesinde düzenlenmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

Madde 39

- (1) OSB tarafından hazırlanan parselasyon planı ve değişiklik işlemleri; ilgili bilgi ve belgelerle beraber Bakanlığın görüşüne sunulur.
- (2) İmar planına uygun olarak hazırlanan ve Bakanlıkça uygun görülen parselasyon planı ve değişikliklerine ait onay yazısının bir sureti ve ekleri, başvuruda belirtilen elektronik posta adresine gönderilir.
- (3) Katılımcı tarafından OSB'ye başvurulduğu hâlde başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde herhangi bir karara bağlanmayan parselasyon planı ve değişiklikleri katılımcının müracaatı hâlinde Bakanlıkça değerlendirmeye alınır. Bakanlık değerlendirme aşamasında OSB'nin başvuru hakkındaki görüşünü ister. OSB başvuru hakkındaki görüşünü on beş gün içinde Bakanlığa bildirmek zorundadır. Başvuruya konu parselasyon planı ve değişiklikleri Bakanlık tarafından uygun bulunması hâlinde OSB'ye karar almak üzere gönderilir veya resen Bakanlıkça onaylanabilir.
- (4) Onaylı OSB imar planı sınırı esas alınarak gerekli hallerde uygulama bütünlüğünü sağlayacak şekilde etaplar halinde düzenleme sınırı belirlenir.
- (5) Düzenleme sahasına ait uygulama haritaları yapılırken veya revize edilirken parselasyon planı ve değişiklik işlemleri dosyası, 26/6/2018 tarihli ve 30460 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ile 6/8/1973 tarihli ve 14617 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenir ve yönetim kurulu kararı ile birlikte Bakanlığa gönderilir.
- (6) Düzenleme sınırı içinde kalan ve imar planı değişikliği ile kullanım kararları değiştirilen kadastral yolların ve parkların ihdası herhangi bir bedel ödenmeksizin OSB adına yapılır. Parselasyon planı ve değişiklik işlemleri ile imar yolları ve parklar sicilinden terk edilir. İdari ve sosyal tesis alanları, ibadet yerleri, fuar alanları, eğitim, sağlık ve benzeri alanlar ile ağaçlandırılacak alanlar, suni gölet ve sağlık koruma bantlarının tescili yapılır. OSB sınırları içindeki ortak kullanım yerlerinin tasarrufu OSB'ye aittir. Rekreasyon alanları da ağaçlandırılacak alanlar gibi işlem görür. Bakanlıkça e-imza ile onaylanan parselasyon planı ve değişiklik işlemlerine ait fiziki dosya, OSB tarafından Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Tapu Müdürlüğünde tescil işlemleri tamamlandıktan sonra, tescil bilgisi OSB tarafından Bakanlığa gönderilir.

Maddede,

- » OSB tarafından hazırlanan parselasyon planı ve değişiklik işlemlerinin; ilgili belgeler ile birlikte Bakanlığın görüşüne sunulacağı,
- » Bakanlıkça uygun görülen parselasyon planı ve değişikliklerine ait onay yazısının bir suretinin ve eklerinin, başvuruda belirtilen elektronik posta adresine gönderileceği,
- » Katılımcının OSB'ye başvuru yapmasına rağmen, başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde herhangi bir karara bağlanmayan parselasyon planı ve değişikliklerinin katılımcının müracaatı ile Bakanlıkça değerlendirmeye alınacağı ve değerlendirme anında, OSB'nin başvuru hakkındaki görüşünün isteneceği, OSB'nin ise 15 gün içinde görüşünü bildirmek zorunda olduğu,
- » Gerekli hallerde, düzenlenme sınırının; onaylı OSB imar planı sınırı esas alınarak uygulama bütünlüğünü sağlayacak şekilde etaplar halinde belirleneceği,

- » Düzenleme sahasına ait uygulama haritaları yapılırken veya revize edilirken parselasyon planı ve değişiklik işlemleri dosyası, 30460 sayılı Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ile 14617 sayılı Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliğine uygun olarak düzenleneceği ve yönetim kurulu kararı ile birlikte Bakanlığa gönderileceği,
- » Düzenleme sınırı içinde kalan ve imar planı değişikliği ile kullanım kararları değiştirilen kadastral yolların ve parkların ihdası herhangi bir bedel ödenmeksizin OSB adına yapılacağı, hususları düzenlenmiştir.

Parselasyon Planı Yapım Yöntemleri

Parselasyon planı yapım yöntemleri, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 40 ıncı maddesinde düzenlenmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

Madde 40

(1) Kesinleşmiş imar planına uygun olarak, imar planı içine giren arazinin düzenlenmesi; özel OSB'lerde ve kamulaştırma işlemlerini tamamlayarak tapuya tescilini yaptırmış olan OSB'lerde, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddeleri uyarınca parselasyon niteliğinde ayırma haritaları işlemiyle yapılır.

(2) OSB seçilen alan içinde özel mülkiyete konu alanlar bulunması halinde, söz konusu yerler rızaen satın alınarak veya kamulaştırılarak OSB adına iktisap edilmeden, imar uygulaması aşamasına geçilemez. Bir kısmı OSB alanı içinde kalan taşınmaz, malikinin muvafakatı alınması kaydıyla Bakanlık onayı ile ifraz edilebilir.

(3) Yer seçimi kesinleştirilen bölge içinde, Bakanlık tarafından belirlenen tahsis şartlarını kabul edeceğini taahhüt eden yatırımcılar olması ve bu Yönetmeliğin Ek-3 sayılı ekinde yer alan noter tasdikli taahhütnameyi vermeleri koşulu ile bu yatırımcılara ait taşınmazlar kamulaştırılmadan imar uygulamasına dâhil edilir. Bu durumda katılımcı, imar uygulaması sonucu kendisine tahsis edilen parsel üzerinde taahhüt ettiği yatırımı gerçekleştirir. Aksi takdirde söz konusu parsel OSB tarafından rızaen veya kamulaştırma yolu ile alınarak başka bir yatırımcıya tahsis edilir.

(4) OSB ilanından önce kısmen veya tamamen sanayi alanı olarak planlanmış, proje alanı binalı veya binasız arazi veya arsa olarak özel mülkiyete dağılmış, OSB bütçe imkânları nedeniyle kamulaştırma işlemi gerçekleştirilemeyen OSB'lerde Bakanlığın ön izniyle 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesi uyarınca imar uygulaması yapılır.

Maddede,

- » İmar planı içerisine giren arazinin düzenlenmesi işleminin, kesinleşmiş imar planına uygun olarak, özel OSB'ler ve kamulaştırma işlemlerini tamamlayarak tapuya tescilini yaptırmış olan OSB'lerde İmar Kanununun 'İfraz ve tevhid' başlıklı 15 inci ve 'Tescil ve şüyuun izalesi' başlıklı 16 ncı maddelerine göre yapılacağı,
- » OSB seçilen alan içindeki özel mülkiyete konu olan alanlar için imar uygulaması aşamasına geçilebilmesi için, bahsi geçen bu yerlerin rızaen satın alınarak veya kamulaştırılarak OSB adına iktisap edilmesinin gerekli olduğu, taşınmazının bir bölümü OSB içerisinde bulunduğu takdirde bu taşınmazın malikinin muvafakatı alınarak Bakanlık onayı ile ifraz edilebileceği,
- » Belli koşulları bulunduran yatırımcılara ait taşınmazların kamulaştırma yapılmaksızın imar uygulamasına dahil edilebileceği,
- » OSB ilanından önce kısmen veya tamamen sanayi alanı olarak planlanmış, proje alanı binalı veya binasız arazi veya arsa olarak özel mülkiyete dağılmış, OSB bütçe imkânları nedeniyle kamulaştırma işlemi gerçekleştirilemeyen OSB'lerde İmar Kanununun 'Parselasyon planlarının hazırlanması' başlıklı 18inci maddesine göre imar uygulaması yapılacağı hususları düzenlenmiştir.

NOT: Bahse konu bu maddede, 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16 ve 18 inci maddelerine yapılan atıf nedeni ile bu maddelere de değinmek gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu**İfraz ve tevhit****Madde 15**

(1) İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.

(2) Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.

(3) 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda, parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz.

(4) Mevcut hâliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapacağı tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması hâlinde, resen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

(5) İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

(6) İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Maddede,

- » İmar planı bulunan alanlarda, öncelikle parselasyon planının yapılmasının esas olduğu ve bu alanlarda, ifraz ve tevhit işlemlerinin, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabileceği,
 - » Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olmasının zorunlu olduğu,
 - » Bazı yatırım veya alanlarda:
 - 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında,
 - Kamu mülkiyetine ait alanlarda, parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda,
 - Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında ilk iki fıkrada yazılı olan şartların varlığı aranmaz.
 - » İdarenin belli koşullar altında ve belli durumlarda
 - Mevcut hâliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde ve
 - Maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan ve
 - Parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapacağı tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması hâlinde resen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya yetkili olduğu,
 - » Parsel cepheleri imar planlarında belirlenmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edileceği,
 - » İmar planı dışında kalan alanlar için yönetmeliklerinde belirlenecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmeyeceği,
- Hususları düzenlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu

Tescil ve şüyuun izalesi

Madde 16

(1) Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

(2) Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

(3) Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

(4) Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.

(5) Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

Maddede,

- » Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazların kendiliğinden veya başvuru üzerine tevhidini veya ifrazını, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisini veya bu hakların silinmesini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenlerinin veya il idare kurullarının onayladıkları,
- » Başvurunun, belediyelere veya valiliklere ulaşmasından itibaren en geç 30 gün içinde onaylama işleminin sonuçlandırılacağı ve kaydı veya silinmesi için 15 gün içinde tapuya bildirileceği,
- » Tapu dairesinin, kayıt veya silme işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorunda olduğu,
- »
- » İmar Kanununa göre bir taşınmazın ortakları ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya ortaklığın giderilmesi için, izale- i şüyu davası açmadıkları takdirde, ilgili idarenin hissedarmış gibi, ortaklığın giderilmesi davası açabileceği,
- »
- » Eğer ortaklığın giderilmesi veya arazi taksimi; tarafların iradesi ile gerçekleşirse veya bir mahkeme kararı ile ortaklığın giderilmesine karar verilirse bu durum için üstteki hükümlerin geçerli olacağı,
- » Hususları düzenlenmiştir.

1- Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

2- Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

3- Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

4- İmar Kanununa göre bir taşınmazın ortakları ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıklarını belirtmedikleri veya ortaklığın giderilmesi için, izale- i şüyu davası açmadıkları takdirde, ilgili idarenin hissedarmış gibi, ortaklığın giderilmesi davası açabilir.

3194 sayılı İmar Kanunu

Parselasyon planlarının hazırlanması

Madde 18

(1)İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır..'

Fıkırdaki belediyelerin, imar sınırları içinde bulunan arsa ve arazi maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin muvafakatına gerek duyulmaksızın;

- » Birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunana yerlerle birleştirmeye,
 - » Bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya,
 - » Müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve
 - » Re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkilerinin bulunduğu,
- Hususları düzenlenmiştir.

Düzenleme Sınırının Belirlenmesi

Düzenleme sınırının belirlenmesi, OSB uygulama Yönetmeliğinin 39 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında düzenlenmiştir. Kural olarak, parselasyon planının düzenleme alanı, imar planı içinde bulunan bütün alanı kapsar. Ancak, mülkiyeti edinilmemiş alanların parselasyon planına konu yapılması mümkün değildir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

Madde 39

(4) Onaylı OSB imar planı sınırı esas alınarak gerekli hallerde uygulama bütünlüğünü sağlayacak şekilde etaplar halinde düzenleme sınırı belirlenir.

Fıkırdaki, gerekli durumlarda onaylı OSB imar planı esas alınarak, uygulama bütünlüğü sağlanacak şekilde aşamalar halinde düzenleme sınırının belirlenebileceği düzenlenmiştir.

Parselasyon Planı ve Değişikliği Onayı

- » OSB tarafından hazırlanan parselasyon planı ve değişiklik işlemleri; ilgili bilgi ve belgelerle beraber Bakanlığın görüşüne sunulur.
- » İmar planına uygun olarak hazırlanan ve Bakanlıkça uygun görülen parselasyon planı ve değişiklikleri Bakanlık tarafından onaylanır.
- » Onay yazısının bir örneği ve ekleri, başvuruda belirtilen elektronik posta adresine gönderilir.
- » Katılımcı tarafından OSB'ye başvurulduğu hâlde başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde herhangi bir karara bağlanmayan parselasyon planı ve değişiklikleri katılımcının başvurusu hâlinde Bakanlıkça değerlendirmeye alınır.
- » Bakanlık değerlendirme aşamasında OSB'nin başvuru hakkındaki görüşünü ister.
- » OSB, başvuru hakkındaki görüşünü on beş gün içinde Bakanlığa bildirmek zorundadır.
- » Başvuruya konu parselasyon planı ve değişiklikleri Bakanlık tarafından uygun bulunması hâlinde OSB'ye karar almak üzere gönderilir veya kendiliğinden Bakanlıkça onaylanabilir.

1- OSB tarafından hazırlanan parselasyon planı ve değişiklik işlemleri Bakanlığın görüşüne sunulur.

2- İmar planına uygun olarak hazırlanan ve Bakanlıkça uygun görülen parselasyon planı ve değişiklikleri Bakanlıkça onaylanır.

3- Onay yazısının bir sureti ve ekleri, başvuruda belirtilen elektronik posta adresine gönderilir.

4- Katılımcının OSB'ye başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde herhangi bir karara bağlanmayan parselasyon planı ve değişiklikleri katılımcının başvurusu hâlinde Bakanlıkça değerlendirmeye alınır.

5- Bakanlık değerlendirme aşamasında OSB'nin başvuru hakkındaki görüşünü ister. OSB başvuru hakkındaki görüşünü on beş gün içinde Bakanlığa bildirmek zorundadır.

Tevhit ve İfraz,

Tevhit ve İfraz, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 41 inci maddesinde düzenlenmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

Madde 41

(1) Katılımcıya tahsisi yapılan, yapılmayan veya satışı yapılan iki veya daha fazla parsel tevhit edilebilir. Parsel ifraz ve tevhit işlemlerinde gerekçeli yönetim kurulu kararı, genel yerleşim planı, tescil bildirimi ile Bakanlık onayı alınır ve askıya çıkarılmaksızın işlem yürürlüğe girer.

(2) Sanayi parsellerinin ifrazı aşağıdaki hallerde yapılabilir:

- a) Katılımcıya tahsisi veya satışı yapılmamış OSB uhdesindeki parseller, OSB'nin küçük parsel ihtiyacını karşılamak amacı ile,
- b) Katılımcıya tahsis veya satışı yapılmış parseller, katılımcının yapmayı taahhüt ettiği tesisin tamamını gerçekleştiremeyeceğine, ifraz sonucu oluşacak ihtiyaç fazlası arsayı OSB'ye devretmeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair noter tasdikli belgeyi vermesi koşulu ile,
- c) Birden fazla müstakil üretim tesisinden oluşan ve şirket ortaklığı bozulan tahsisi veya satışı yapılmış parseller, katılımcı şirketin ortaklarının ayrılıklarının belgelenmesi veya ölüm halinde veraset ilamı ile mirasçılarının belgelenmesi koşulu ile,
- ç) Katılımcıya tahsis edilmiş veya katılımcı mülkiyetinde olan ve faaliyet konusu gereği bağımsız parsellerde üretim yapılması amaçlanan parsel, arsa spekülasyonu amaçlı ifraz yapılmadığı ve ticari amaçla kullanılmadığının OSB tarafından tespiti ve gerekçeli kararda bu hususun münhasıran belirtilmesi; katılımcı tarafından ifraz sonrası oluşacak parsellerde bu Yönetmelikte belirtilen yapılaşma şartlarını sağlayacak şekilde bir yıl içinde yapı ruhsatını alarak inşaata başlanacağı ve yapı ruhsatı tarihinden itibaren iki yıl içinde üretime geçileceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair noter tasdikli belgeyi vermesi koşulu ile,
- d) Taşınmazın kredi alacaklısı kuruluş tarafından satın alınması durumunda kredi alacaklısı kuruluşun talebi halinde,
- e) Mülkiyeti hisseli olan parsellerdeki hissedarların tamamının muvafakatının alınması koşuluyla hissedar katılımcıların faaliyetlerini kendine ait müstakil bir parselde devam ettirebilmeleri amacıyla, OSB'nin gerekçeli kararı ve Bakanlığın onayı ile ifraz yapılabilir. İfraz sonucu oluşacak parsel büyüklüklerinde, OSB'nin onaylı imar planı ile en az 3000 m² parsel büyüklükleri dikkate alınır.

(3) İki veya daha fazla sanayi parselinde mevcut veya yapılacak yatırımların yerleşiminin daha düzenli hale getirilmesi amacıyla parsel sınırları; sınır değişikliğinden etkilenecek katılımcıların tamamının talebi ve muvafakati ile gerekçesi münhasıran Yönetim Kurulu Kararında belirtilerek ifraz ya da tevhit yoluyla yeniden düzenlenebilir.

(4) Tevhit ve ifraz sonucu oluşacak parsellerde, imar planındaki yeni parsel büyüklüğüne göre geri çekme mesafeleri uygulanır.

Maddede,

- » Katılımcıya tahsisi yapılan, yapılmayan veya satışı yapılan iki veya daha fazla parselin tevhit edilebileceği ve parsel ifraz ve tevhit işlemleri için Bakanlık onayı alınacağı ve askıya çıkarılmaksızın işlem yürürlüğe gireceği,
- » Sanayi parsellerinin ifrazının hangi hallerde yapılabileceği,
- » Birden fazla sanayi parselinde mevcut veya yapılacak yatırımların yerleşiminin daha düzenli olması için, parsel sınırlarının; sınır değişikliğinden etkilenecek katılımcıların tamamının talebi ve muvafakati ile ifraz ya da tevhit yoluyla yeniden düzenlenebileceği,
- » Tevhit ve ifraz sonucu oluşacak parsellerde uygulanacak geri çekme mesafelerinin, imar planındaki yeni parsel büyüklüğüne göre belirleneceği,

Hususları düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma Ruhsatı

Yapı kullanma ruhsatı, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 42 nci maddesinde düzenlenmiştir.

Ayrıca yapı kullanma ruhsatının tanımını yapmak gerekirse; yaygınlıkla “iskan” olarak da bilinen Yapı Kullanma Ruhsatı, inşası tamamlanmış bir yapının, tamamının veya kısmen kullanılması mümkün bölümleri tamamlandığında bu bölümlerinin kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valiliğe bağlı il özel idaresinden alınan izin belgesidir.

OSB Uygulama Yönetmeliği

Madde 42

(1) Yürürlüğe giren imar planına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili yapı ruhsatı, yapı kullanma izni 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlar çerçevesinde; işyeri açma ve çalışma ruhsatı ise 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun ve bu Kanun kapsamında çıkarılan ilgili mevzuatta belirtilen hususlar çerçevesinde OSB tarafından verilir ve denetlenir.

(2) OSB tarafından verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı, yönetim kurulu başkanı veya vekili ile birlikte bir yönetim kurulu üyesi veya yetkilendirilmiş bölge müdürü tarafından imzalanır.

(3) Yapının özelliği ve mahallin şartlarına göre OSB tarafından ek olarak istenen, ilgili mühendislerce hazırlanan proje, rapor ve belgeler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olmak zorundadır.

(4) İşyeri açma ve çalışma ruhsatının verilmesi sırasında işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin harçlar, OSB tarafından tahsil edilerek ilgili belediye veya il özel idaresi hesabına yatırılır.

(5) İşyeri açma ve çalışma ruhsatı olmaksızın üretimde bulunulması veya ruhsata aykırı faaliyetin tespit edilmesi halinde 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun ve bu Kanun kapsamında çıkarılan ilgili mevzuatta belirtilen hususlara göre işlem tesis edilir.

Maddede,

- » Yapı ruhsatının, yapı kullanma izninin 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlar çerçevesinde; işyeri açma ve çalışma ruhsatının ise 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun ve bu Kanun kapsamında çıkarılan ilgili mevzuatta belirtilen hususlar çerçevesinde OSB tarafından verileceği ve denetleneceği,
- » OSB tarafından verilen yapı ruhsatının, yapı kullanma izin belgesinin ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatının, yönetim kurulu başkanı veya vekili ile birlikte bir yönetim kurulu üyesi veya yetkilendirilmiş bölge müdürü tarafından imzalanacağı,
- » OSB tarafından ek olarak istenen, ilgili mühendislerce hazırlanan proje, rapor ve belgelerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kabul ve tespit edilen çizim ve taslaklar ile tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olmak zorunda olduğu,
- » İş yeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin harçların, OSB tarafından tahsil edileceği ve ilgili belediye veya il özel idaresi hesabına yatırılacağı,
- » İş yeri açma ve çalışma ruhsatı olmaksızın üretimde bulunulması veya ruhsata aykırı faaliyetin tespit edilmesi halinde 3572 sayılı İş yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun ve bu Kanun kapsamında çıkarılan ilgili mevzuatta belirtilen hususlara göre işlem tesis edilir.

İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

İş yeri açma ve çalışma ruhsatı, konuda yetkilendirilmiş idari birimler tarafından, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında bulunan iş yerlerinin açılarak, çalışma yapması için verilen izindir.

Bir iş yeri, yetkili idarelerden, usulünce alınan ruhsat olmadan açılmaz ve çalıştırılmaz. Yönetmelikte yer alan yetkili idareler dışında meslek kuruluşlar vb. yerlerden alınan diğer ruhsat ve belgeler ruhsat alma mükellefiyetini ortadan kaldırmaz. Ruhsat olmaksızın açılan ve çalıştırılan iş yeri, il özel idaresi ya da belediye gibi yetkili idarelerce kapatılır.

Ruhsata Aykırı Yapılan Yapılar

Bu husus, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 44 üncü maddesinde düzenlenmiştir.

- » Ruhsata aykırı yapılanmanın olduğu tespit edildiği takdirde, aykırılığın giderilmesi amacıyla katılımcıya OSB tarafından 30 gün süre verilir.
- » Eğer yapı; sürenin bitiminde hala ruhsata aykırı ise, OSB; bu durumu belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise belediyeye; dışında ise valiliğe bildirir.
- » İmar Kanununun 'ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar' başlıklı 32 nci ve 'idari müeyyideler' başlıklı 42 nci maddeleri çerçevesinde işlem tesis edilir ve bu tesis edilen işlemler OSB'ye ve Bakanlığa bildirilir.
- » Yıkım, Bakanlığın talimatı üzerine valilik veya kaymakamlık tarafından yapılır.
- » Yıkım bedeli, yapı sahibi tarafından yıkımı gerçekleştiren idareye ödenir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

Madde 44

- » (1) OSB tüzel kişiliği, OSB'nin mevzuata ve imar planına uygun yapılaşmasından sorumludur. OSB'ce, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapıldığı tespit edilen yapının, o andaki inşaat durumu belirlenerek aykırılığın giderilmesi için katılımcıya 30 gün süre verilir.
- » (2) Süre bitiminde yapı mevzuata uygun hale getirilmediği takdirde, inşaatın bu durumu OSB tarafından 3194 sayılı Kanun uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, dışında ise valiliğe bildirilir. Ruhsatsız veya ruhsata aykırılığı tespit edilen yapılar hakkında ilgili idarece, 3194 sayılı Kanunun 32 nci ve 42 nci maddeleri çerçevesinde tesis edilen işlemler OSB'ye ve Bakanlığa bildirilir. Yıkım, Bakanlığın talimatı üzerine valilik veya kaymakamlık tarafından yapılır. Yıkım bedeli, yapı sahibi tarafından yıkımı gerçekleştiren idareye ödenir.

1- OSB'ce, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapıldığı tespit edilen yapının, o andaki inşaat durumu belirlenerek aykırılığın giderilmesi için katılımcıya 30 gün süre verilir.

2- Süre bitiminde yapı mevzuata uygun hale getirilmediği takdirde, inşaatın bu durumu OSB tarafından 3194 sayılı Kanun uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, dışında ise valiliğe bildirilir.

3- Ruhsatsız veya ruhsata aykırılığı tespit edilen yapılar hakkında ilgili idarece, 3194 sayılı Kanunun 32 nci ve 42 nci maddeleri çerçevesinde tesis edilen işlemler OSB'ye ve Bakanlığa bildirilir.

4- Yıkım, Bakanlığın talimatı üzerine valilik veya kaymakamlık tarafından yapılır. Yıkım bedeli, yapı sahibi tarafından yıkımı gerçekleştiren idareye ödenir.

Sağlık Koruma Bandı

OSB'lerde; bölge içinde kurulan ve kurulacak olan tesislerin çevre ve toplum sağlığına yapacağı zararlı etkileri ve kirletici unsurların çevreye yayılmasını azaltmak/önlemek amacıyla, OSB sınırları içinde Sağlık Bakanlığınca belirlenen sağlık koruma bandı bırakılır.

Danıştay 6. Dairesinin ilgili bir kararında; sağlık koruma bandı, gayri sıhhi müesseselerin çevreye olan zararlı etkisi dikkate alınarak müessese etrafında bırakılması gereken iskan dışı alanı ifade etmektedir, şeklinde tanımlanmıştır.

Sağlık koruma bandının mülkiyeti OSB'ye aittir.

OSB'nin imar planı yapılırken, sağlık koruma bandı mesafeleri dikkate alınır.

EK: ÖRNEK FORMLAR

		GEÇİCİ KİRAÇILIK KONTROL FORMU (KR)	
1	KATILIMCI-KİRAÇI DİLEKÇESİ		İLK BAŞVURU DİLEKÇESİ - ÜRETİM TEKNİK BEYAN FORMU (ÜTBF) - KİŞİ BEYAN DİLEKÇESİ - KATILIMCI 300 M ² BEYANI - KİRALANACAK ALANI GÖSTEREN KROKİ *
2	KİRA KONTRATI FOTOKOPİSİ		
3	KİRA KONTRATI DAMGA VERGİSİ DEKONTU FOTOKOPİSİ		
4	NOTER ONAYLI TAAHHÜTNAME (KR-EK-1)		METİN ÖRNEĞİ OSB DEN ALINACAK
5	TEMİNAT BEDELİ		KOŞULLARA OSB TARAFINDAN KARAR VERİLECEK.
6	ALTYAPI HİZMET SÖZLEŞMESİ - SAYAÇ TESPİT TUTANAĞI		OSB DEN ALINACAK
7	ALTYAPI HİZMET SÖZLEŞMESİ DAMGA VERGİSİ DEKONTU FOTOKOPİSİ		
8	MUVAFAKATNAME (PARSELDE BİRDEN FAZLA HİSSEDAR VARSA, DİĞER HİSSEDARLARIN KİRALAMAYA MUVAFAKATI)		METİN ÖRNEĞİ OSB DEN ALINACAK
9	VERGİ LEVHASI		KİRAÇI FİRMAYA AİT
10	TİCARET SİCİL GAZETESİ		KİRAÇI FİRMAYA AİT
11	GÜNCEL FAALİYET BELGESİ		KİRAÇI FİRMAYA AİT
12	NOTER ONAYLI İMZA SİRKÜLERİ / BEYANNAMESİ FOTOKOPİSİ		KİRAÇI FİRMAYA AİT
13	SGK SİCİL NUMARASINI GÖSTEREN DİLEKÇE		KİRAÇI FİRMAYA AİT
14	ACİL EYLEM PLANI - RİSK ANALİZİ		İŞ GÜVENLİĞİ TARAFINDAN HAZIRLANIP, HER SAYFASI KAŞE-İMZA YAPILMALI. ASLI GETİRİLMELİ.
	OSGB VEYA İSGB HİZMET SÖZLEŞMESİ		İSG KATİP SİSTEMİNDEN ÇIKTI ALINARAK KAŞE-İMZA YAPILACAK.
	OSGB VEYA İSGB FİRMASINA AİT NOTER ONAYLI İMZA SİRKÜLERİ FOTOKOPİSİ		
	PERSONEL GÖREVLENDİRME DETAY RAPORU		İSG KATİP SİSTEMİNDEN ÇIKTI ALINACAK
15	KİRAÇI ŞİRKET İŞE, KİRALAMA KARARI		NOTER ONAYLI KARAR DEFTERİNDEN FOTOKOPİ
16	KATILIMCI ŞİRKET İŞE, KİRALAMA KARARI		NOTER ONAYLI KARAR DEFTERİNDEN FOTOKOPİ
17	CİNS TAHSİSLİ TAPU FOTOKOPİSİ		CİNS TAHSİSİ YAPILMAMIŞ İLE TAAHHÜTNAME VERİLECEK - METİN ÖRNEĞİ OSB DEN ALINACAK
18	TÜM EVRAK TESLİM EDİLDİĞİNDE PARSELDE KATILIMCIYA AİT BORÇ OLMAMASI GEREKİR.		ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ MADDE 63 E İSTİNADEN
NOTLAR			

* ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU 18. MADDESİ 10.FIKRASI ;

OSB'lerde yer alan sanayi parsellerindeki tesislerde bir katılımcı ya da katılımcının kiracısı üretim yapabilir. 6102 sayılı Kanunda tanımlanan hâkim ve bağlı şirketler, geçici 1 inci ve geçici 2 nci madde kapsamında kurulan OSB'lerdeki 1/7/2017 tarihinden önce yapı kullanma izni almış olan tesisler ve geçici 5 inci madde kapsamında kurulan OSB'ler bu fıkra da yer alan kiralamaya ilişkin kısıtlamalardan muaftır.

Geçici Kiracılık -EK-1 Taahhütname

BEYAN VE TAAHHÜTNAME

..... ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ: PARSEL
(firma ünvanı)
Üretim/İşletme Teknik Beyan ve Taahhütnamesi:
YAPILMASI TASARLANAN ÜRETİM : İMALATI
İSKAN TARİH/NO :
YAPI KAYIT BELGESİ:

Geçici kiracılık kaydı nedeniyle alınan, işbu taahhütname OSB Uygulama Yönetmeliği 63. madde gereğince işlemler tamamlandıOSB Yönetim Kurulu kararı ile kiracılık kaydına alınma kararından sonra da geçerlidir. Bölgenizde kiracı olarak bir işyeri açmak istediğimizden ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı almak mecburiyetimiz nedeni ile bu ruhsatı temin için hazırlıklar yapmamız gerektiğinden ve bu çerçevede İtfaiye Raporu ve diğer belgeleri alabilmemiz için açacağımız işyerine, elektrik ve gerekirse diğer alt yapı hizmetlerinin geçici bir süre için verilmesini ve OSB Uygulama Yönetmeliği 63. madde gereklerini yerine getirene kadar faturaların adımıza tahakkuk ettirilmesini talep ettiğimizi, bu hizmetlerin verilmesi ve faturalandırma işleminin, OSB mevzuatı açısından kiracılık hakkı vermemesi nedeni ile kusura bağlı olmaksızın, her türlü sorumluluğun bize ait olduğunu,OSB'un hiçbir şekilde sorumluluğunun bulunmayacağını, bu hizmetleri almamız ve faturalandırma işlemi sebebi ile gerek kendi işyerimizin elemanlarının, gerekseOSB ve elemanlarının, gerekse de 3. şahısların uğrayacağı her türlü cezai, hukuki, maddi ve manevi zarar ve ziyanların bize ait olacağını ve bunlardan kusura bağlı olmaksızın sorumlu olduğumuzu,

İlgili kurum, kuruluş ve resmi daireler nezdinde de, bu hizmetlerin firmamıza verilmesini, kendimiz talep ettiğimizden, bizlerin sorumlu ve mesul olduğunu,OSB'un hiçbir şekil ve nedenle sorumlu olmadığını,OSB'un bu hizmetlere sebep göstermeksizin dahi son vermesi veya işbu taahhütnamede yazılı hususlara riayet etmememiz nedeni ile bu hizmetlerin bir kısmını veya tamamını durdurması, sona erdirmesi hallerinde;OSB'un elemanlarından herhangi bir nam altında, hiçbir şekil ve manada zarar, ziyan vesair bir talebimiz olmayacağını kabul ederek işbu taahhütnameyi verdiğimizizi beyan ve imza etmekteyiz.

1. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatını almadan; işyerinde faaliyette bulunmayacağımızı, elektrik ve diğer hizmetleri, yalnızca Çalışma Ruhsatı almak için gerekli gördüğümüz zaman kullanacağımızı, Çalışma Ruhsatını almadan bu hizmetleri üretim için kullanmayacağımızı kabul ve beyan ederiz.

a)Elektrik ve altyapı hizmeti verilmesi halinde;

Aşağıdaki sürelerle uygun hareket edeceğimizi,OSB'un hiçbir zaman bu sürelerle bağlı olmadığını, gerekli görülen her durumda ve her zaman, ayrıca ve başkaca bir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın, elektrik kesme ve altyapı hizmetlerini vermemek veya sonlandırma hakkının mevcut olduğunu,OSB'un bu haklarını kullanmakta muhtar olduğunu bildiğimizi, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelikte belirlenen başvuru form ve eklerindeki eksikleri ikmal eder etmez, Çalışma Ruhsatı almak içinOSB'a derhal müracaat edeceğimizi ve işbu müracaat tarihinden itibaren Çalışma Ruhsatı gereklerini yerine getirmemiz için, üretim yapmamak şartı ile 6(altı) ay müddetle geçici olarak elektrik hizmeti verilmesini, bu süre sonunda Çalışma Ruhsatı alınmamış ise, elektrik ve diğer hizmetlerinOSB'ca sonlandırılacağını, elektriklerin kesileceğini ve alt yapı hizmetlerinin verilmeyeceğini kabul ettiğimizi,

b) Ayrıca, Çalışma Ruhsatının alınması ve daha sonra da yapılması tasarlanan üretim aşamasında, ilgili mevzuata uygun hareket edilmesi gerektiği hususunu bildiğimizi, İDOSB dışında da yetkili mercilerin istemiş olduğu her türlü belgenin ve uygulamasının eksikliğinden dolayı tarafımıza uygulanacak her nevi yaptırımlardan,OSB'un hiç bir sorumluluğunun bulunmadığını hiçbir sebep ve nedenleOSB'dan herhangi bir nam altında maddi ve manevi zarar, ziyan v.s. bir talepte bulunmayacağımızı,

2. Çalışma Ruhsatının alınması ve daha sonra da yapılması tasarlanan üretim aşamasında; OSB Uygulama Yönetmeliğinin 67. madde 7. bendi gereği, işyerinin kanalizasyona bağlantısından önce numune alınabilmesine olanak verecek bir kontrol bacasının inşası gerektiğini bildiğimizi, sözü edilen kontrol bacasına ilişkin projenin,OSB Bölge Müdürlüğü'ne ibrazı ile verilecek cevaba kadar faaliyette bulunmayacağımızı,OSB tarafından gerekli olduğu bildirildiği takdirde derhal;

- Önarıtma tesisi kuracağımızı,
- Otomatik kompozit numune alma cihazı ve debimetre kuracağımızı,
-OSB tarafından istenilen parametreleri de ölçebilecek nitelikte online analizör cihazı da kuracağımızı,

.....OSB Kanalizasyon Sistemine deşarj limitlerini aşan endüstriyel atıksu vermeyeceğimizi, gerektiği takdirde bağlantı öncesine yağ kaparı ve ön arıtma tesisi yaparak kanalizasyona deşarj limit değerlerini sağlayacağımızı, faaliyet sonucu oluşacak emisyonların çevre ve insan sağlığını etkilemeyecek şekilde Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği çerçevesinde gerekli önlemlerin alınmasıyla birlikte ilgili limit değerleri sağlayacağımızı, kimya mühendisleri odası uygunluk raporu talep edilmesi ve tehlikeli maddeler zorunluluk sigortasına tabi olmamız halinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı almadan tarafınıza ibraz edeceğimizi, gerekli olduğu bildirilmesi halinde derhal BEKRA (Büyük Endüstriyel Kaza Risklerinin Azaltılması) bildirimini yapacağımızı, tehlikeli atık bertaraf eden firma ile protokol yapacağımızı ve örneğini İDOSB'a beyan edeceğimizi, işletme sürecinde oluşacak tehlikeli atıkların UATF ve tehlikeli atık bertaraf fatura örneklerinin istenildiği takdirde İDOSB'a beyan edeceğimizi,

3. Çalışanlara ilişkin olarak 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu çerçevede yürürlüğe girmiş girecek her türlü mevzuata kesinlikle uyacağımızı,

4. Ayrıca anılan üretimden başkaca bir üretim veya kapasite değişikliği yapmamız halinde; üretime başlamadan en az 1(bir) ay önceOSB'a yazılı olarak başvuracağımızı ve izin alınmadan beyan ettiğimizden başkaca bir üretim veya kapasite değişikliği yapmayacağımızı bildiğimizi;

İlgili her türlü mevzuat hükmü ile, OSB mevzuatı ile OSB İç Talimatname ve sözleşmelerine uygun faaliyet göstereceğimizi bildiğimizi;

Faturalandırma işlemi ve/veya kiracılık işlemleri nedeniyle vermiş olduğumuz teminat tutarlarının güncellenmesi konusundaOSB yönetiminin alacağı kararlara uyacağımızı,

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzininin(iskan)anılan yapı için tarafımıza verildiğini, Yapı Ruhsatına tabi olan veya olmayan herhangi bir yapı, sundurma, eklenti vb. ihtiyaç doğduğundaOSB'dan yazılı izin alınması gerektiğini bildiğimizi,

İşbu taahhütnamedeki ve/veya faaliyetimiz nedeniyle oluşan aykırılıklardaOSB'un ve yetkili elemanlarının düzenlemiş olduğu rapor ve tutanakların esas alınacağını,

.....OSB yetkili elemanlarının bu faaliyetlerini, denetimlerini engellemeyeceğimizi, engelleyecek bir davranışta bulunmayacağımızı, engellemenin suç olduğunu bildiğimizi;

Yukarıdaki hususların aksine, beyanlarımızın hilafı ve/veya herhangi bir eksiklik halinde veOSB tarafından uyarısı yapılan her türlü uyarı, ikaz, talimat, ihtar ve ihbara aykırı davrandığımız takdirde; ilgili parselde,OSB'ca başta enerji kesintisi olmak üzere alt yapı hizmetlerinden (elektrik, su, doğalgaz vs.) mevcut olanların durdurulacağını, kesileceğini, verilmeyeceğini; ilgili işyerindeOSB tarafından faaliyetin durdurulması dahil olmak üzere her türlü yaptırımının uygulanacağını, bu sebeplerle doğmuş ve doğabilecek idari, hukuki, mali ve cezai her türlü sorumluluğun tarafımıza ait olduğunu, yukarıda belirtilen hususlara aykırılık halinde, gerek firmamıza gerekOSB'a, gerekse üçüncü şahıslara herhangi bir zarar gelmesi halinde, her türlü zarar ve ziyanın, ceza ve ferilerinin tarafımıza ait olduğunu, hasıl olacak zarar ve ziyanın %20 oranına isabet edecek meblağını da ayrıcaOSB'a tacir sıfatı ile ceza olarak ödeyeceğimizi,

5. İhtilaf halinde İstanbul Anadolu Yakası Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu,OSB'un defter ve kayıtlarının yegane ve münhasır delil olduğunu,

Bunlardan ayrı olarak işbu taahhünamedeki hususlardan birine dahi aykırılık halinde hasıl olabilecek zarar ve ziyanların dışında ayrıca her ihlalde ayrı ayrı olmak üzere TL cezai şart ödeyeceğimizi, tacir sıfatı ile gayri kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

FİRMA ÜNVANI

		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ KONTROL FORMU (YKİ)	
1	%100 HAKEDİŞ RAPORLARI		SİSTEM ÖDENDİSİ YAPILACAK
2	İŞ BİTİRME TUTANAĞI		SGK DOSYASI KAPATILMIŞ OLACAK
3	MİMARİ PROJE MUELLİFİNDEN İSKAN ALINMASINDA SAKINCA OLMADIĞINA DAİR YAZI (YKİ-EK-1)		METİN ÖRNEĞİ OSB DEN ALINACAK
4	ŞANTİYE ŞEFİNDEN İSKAN ALINMASINDA SAKINCA OLMADIĞINA DAİR YAZI (YKİ-EK-2)		METİN ÖRNEĞİ OSB DEN ALINACAK
5	ASANSÖR VAR İSE TESCİL BELGESİ		İLGİLİ BELEDİYESİ'NDEN ALINACAK
6	SGK DAN İLİŞİKSİZ YAZISI		
7	RIHTIM VERGİ DAİRESİ'NDEN İLİŞİKSİZ YAZISI		
8	İTFAİYE RAPORU		
NOTLAR			

Yapı Kullanma İzin Belgesi -EK-1

Mimari Proje Müellifi

TARİH:

..... ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'NE

BÖLGENİZ DAHİLİNDE BULUNAN PAFTA, ADA, PARSEL
(..... ÖZEL PARSEL) DE TARİH, SAYILI, M2'LİK YAPI RUHSATI
ALINAN İNŞAATIN;

- İNŞAAT FEN VE SANAT KAİDELERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞTIR.
- MİMARİ, STATİK, MEKANİK, ELEKTRİK PROJELERİNE,
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUN VE UYGULAMAYÖNETMELİĞİNE,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA,
- YERİNDEKİ YAPI MERİ İMAR PLANINA UYGUNDUR.
- İSKAN (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ) ALMASINDA SAKINCA YOKTUR.

BİLGİLERİNİZE ARZ EDERİM.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ
AD-SOYAD:
ADRES:
İMZA:

Yapı Kullanma İzin Belgesi -EK-2

Şantiye Şefi

TARİH:

..... ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'NE

BÖLGENİZ DAHİLİNDE BULUNAN PAFTA, ADA, PARSEL
(..... ÖZEL PARSEL) DE TARİH, SAYILI, M2'LİK YAPI RUHSATI
ALINAN İNŞAATIN;

- İNŞAAT FEN VE SANAT KAİDELERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞTIR.
- MİMARİ, STATİK, MEKANİK, ELEKTRİK PROJELERİNE,
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUN VE UYGULAMAYÖNETMELİĞİNE,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA,
- YERİNDEKİ YAPI MERİ İMAR PLANINA UYGUNDUR.
- İSKAN (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ) ALMASINDA SAKINCA YOKTUR.

BİLGİLERİNİZE ARZ EDERİM.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ
AD-SOYAD:
ADRES:
İMZA:

Yapı Kullanma İzin Belgesi -EK-3

Şantiye Şefi

TARİH:

..... ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'NE

BÖLGENİZ DAHİLİNDE BULUNAN PAFTA, ADA, PARSEL
(..... ÖZEL PARSEL) DE TARİH, SAYILI, M2'LİK YAPI RUHSATI ALINAN
İNŞAATTA;

- İNŞAAT FEN VE SANAT KÂİDELERİNE UYGUN OLARAK YAPILDIĞINI,
- MİMARİ, STATİK, MEKANİK, ELEKTRİK PROJELERİNE,
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE,
- İMAR KANUNU YÖNETMELİĞİNE,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ AFET YÖNETMELİĞİNE, TSE 496, 500, 708, VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUNDUR.
- YERİNDEKİ YAPI MERİ İMAR PLANINA UYGUNDUR.
- TSE STANDARTLARINA UYGUN MALZEME KULLANILDIĞINI,

BİLGİLERİNİZE ARZ EDERİM.

ŞANTIYE ŞEFİ
AD-SOYAD:
ADRES:
İMZA:

OSB ÜST KURULUŞU ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ ÜST KURULUŞU		YAPI RUHSATI KONTROL FORMU (YR)							
YAPI SAHİBİ - KATILIMCI İLE İLGİLİ BELGELER									
1	VERGİ LEVHASI		ŞİRKET İSE						
2	GÜNCEL FAALİYET BELGESİ FOTOKOPİSİ								
3	NOTER ONAYLI İMZA SİRKÜLERİ / BEYANNAMESİ FOTOKOPİSİ								
4	TAPU/TAHSİS BELGESİ FOTOKOPİSİ								
5	APLİKASYON KROKİSİ		HARİTA MÜHENDİSİ VE YAPI DENETİM ONAYLI						
6	İMAR DURUMU VE İNŞAAT İSTİKAMET RÖLEVESİ		OSB DEN TALEP EDİLECEK						
7	KOT VE ALTYAPI BELGESİ		OSB DEN TALEP EDİLECEK						
8	VARSA DİĞER HİSSEDARLARDAN NOTER ONAYLI MUVAFAKATNAME								
9	ÇED GÖRÜŞÜ								
10	NOTER ONAYLI TAAHHÜTNAME (YR-EK-1)		METİN ÖRNEĞİ OSB DEN ALINACAK. YAPI MÜTEAHHİDİ İLE BİRLİKTE İMZALANACAK.						
11	HAFRİYAT DİLEKÇESİ		YAPI MÜTEAHHİDİ İLE BİRLİKTE İMZALANACAK. EKİNDE ONAYLI KÜBAJ HESABI VE PROJE OLACAK.						
12	BAŞVURU DİLEKÇESİ								
PROJE MÜELLİFLERİ İLE İLGİLİ BELGELER									
		MİMARİ	STATİK	ELEKTRİK	MEKANİK	ZEMİN ETÜD	GEOTEKNİK		
1	T.C. KİMLİK NUMARASINI GÖSTEREN BELGE								
2	GÜNCEL BÜRO TESCİL BELGESİ								
3	MÜELLİF TAAHHÜTNAMESİ (YR-EK-2)								
4	GEREKLİ İSE NOTER ONAYLI MUVAFAKATNAME(YR-EK-3)								
5	NOTER ONAYLI İMZA SİRKÜLERİ / BEYANNAMESİ FOTOKOPİSİ								
6	PROJE (ASGARİ 3 TAKIM)								
YAPI DENETİM İLE İLGİLİ BELGELER									
1	VERGİ LEVHASI								
2	NOTER ONAYLI İMZA SİRKÜLERİ FOTOKOPİSİ								
3	NOTER ONAYLI İZİN BELGESİ FOTOKOPİSİ								
4	YAPI DENETİM TAAHHÜTNAMESİ								
5	DENETÇİ BELGELERİ - İMZA BEYANNAMESİ/İKAMETGAH BELGELERİ								
6	PROJE KONTROL FORMU		İLGİLİ DİSİPLİNE AİT TÜM SAYFALAR İMZALANACAK.						
7	YİBF								
8	YAPI DENETİM HİZMET SÖZLEŞMESİ ASLI								
9	İLK TAKSİT DEKONTU								
10	ALTYAPI PROJESİ		MİMARİ PROJE MÜELLİFİ TARAFINDAN HAZIRLANACAK, YAPI DENETİM TARAFINDAN DA ONAYLANACAK.						
11	ŞİĞINAK RAPORU								
12	TEKNİK RAPOR		MEVCUT YAPILAR İÇİN. EKİNDE TÜM BETON-DEMİR-KAROT SONUÇLARI OLACAK. BU HALİ İLE YAPI RUHSATI İSKAN ALINMASINDA SAKINCA OLMADIĞI BELİRTİLECEK.						
YAPI MÜTEAHHİDİ İLE İLGİLİ BELGELER									
1	VERGİ LEVHASI								
2	GÜNCEL FAALİYET BELGESİ FOTOKOPİSİ								
3	NOTER ONAYLI İMZA SİRKÜLERİ / BEYANNAMESİ FOTOKOPİSİ								
4	SGK NUMARASINI GÖSTEREN BELGE								
5	YETKİ BELGE GRUBUNU GÖSTEREN BELGE (YR-EK-4)		ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN BELİRLENEN YETRELİLİK ŞARTLARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.						
6	YAPI MÜTEAHHİDİ TAAHHÜTNAMESİ (YR-EK-5)								
7	NOTER TASTIKLI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ								
ŞANTİYE ŞEFİ İLE İLGİLİ BELGELER									
1	T.C. KİMLİK NUMARASINI GÖSTEREN BELGE								
2	SGK NUMARASINI GÖSTEREN BELGE								
3	ŞANTİYE ŞEFİ TAAHHÜTNAMESİ (YR-EK-6)								
4	YAPI MÜTEAHHİDİ İLE YAPILAN SÖZLEŞME								
ASANSÖR (VAR İSE)									
1	MAKİNE MÜHENDİSİ ASANSÖR SMM BELGESİ		AVAN VE UYGULAMA						
2	ELEKTRİK/ELEKTRONİK-ELEKTRİK MÜHENDİSİ ASANSÖR SMM BELGESİ		AVAN VE UYGULAMA						
3	ASANSÖR MONTAJ FİRMASI YETKİ BELGESİ								
NOTLAR									

Yapı Ruhsatı -EK-1

Noter Onaylı Tahhütname

YAPI MÜTEAHHİDİ - KATILIMCI TAAHHÜTNAMESİ (Yapım İşleri için)

..... Organize Sanayi Bölgesine sunulmak üzere;

Müteahhitliğini üstlendiğim/katılımcısı olduğum ili, ilçesi pafta, ada, parsel (..... özel parsel)de kayıtlı bulunan taşınmaz üzerine yapılacak olan bina inşaatında TSE standartlarına uygun malzeme kullanacağımı, inşaatı yaparken plan, proje ve eklerine uyacağımı, proje dışına çıkmayacağımı, fen kurallarına ve çevre sağlığına uyacağımı ve;

- Hafriyat esnasında işimin başında duracağımı,
- Hafriyat çalıştırdığım kamyonların üzerine branda çektireceğimi,
- Çalıştırdığım kamyonların yol ve caddelere vereceği zarardan sorumlu olacağımı,
- İdarenin bildirmiş olduğu güzergahtan ayrılmayacağımı,
- Saat 18:00 den sonra hafriyat yaptırmayacağımı,
- Hafriyat esnasında iş makinesinin çevreye vereceği zarar ve ziyanın tarafıma ait olduğunu,
- Hafriyat esnasında pis su, yağmur suyu, elektrik, su, doğalgaz ve benzeri altyapılara zarar verilmesi halinde tüm sorumluluğun tarafıma ait olacağını,
- Hafriyat esnasında kazıdan oluşacak zarar ve ziyandan sorumlu olduğumu ve zarar ziyanın tarafımdan karşılanacağını,
- Yukarıda bahsi geçen tüm uygulamalara uyacağımı, aksi taktirde ilgi kurum ve kuruluşların hakkımda açacakları yaptırımlarla ilgili kararlara uyacağımı, itiraz etmeyeceğimi,
- İnşaat işgaliye alanının dışına çıkmayacağımı ve verilen işgaliye süresini aşmayacağımı, aksi taktirde tüm mesuliyeti kabul ettiğimi,
- Taşınmazda mevcut binayı gerekli tüm önlemleri alarak yıkacağımı, yıkımdan çıkan malzemenin kaldırılmasını sağlayacağımı,
- Aksi taktirde tüm mesuliyetin tarafıma ait olacağını beyan ve taahhüt ederim.

Yapı Ruhsatı -EK-2

Proje Müellifi Taahhütnamesi

EK-1

FORM - 1

PROJE MÜELLİFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Proje Müellifi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Müellifliği Üstlenilen Proje	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Projenin Türü :	
Yukarıdaki bilgilere sahip projenin müellifliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını, Yukarıdaki bilgilere sahip yapıya ilişkin hazırlanacak tüm projelerde, 3194 sayılı Kanun ve deprem, yangın, enerji verimliliği, asansör gibi ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı taahhüt ederim. /...../20..... Proje Müellifi Adı-Soyadı Unvanı İmza	
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.	

Yapı Ruhsatı -EK-3 Muvaffakatname

..... ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'NE

...../...../.....

Yapının / Projenin:

İli :
İlçesi :
Mahallesi:
Sokak :
Pafta :
Ada :
Parsel :

Yukarıda tapu kayıtları ve yeri belirtilen parselde yüklenmiş olduğum proje müellifliği görevimden gördüğüm
lüzum üzerine istifa ettiğimi bildirir, parselde yapılacak her türlü tadilat, ilave, yenileme projelerinin/mesle-
ki uygulama sorumluluğu hizmetinin TMMOB Odası
Şubesi'ne kayıtlı; Oda Sicil Numaralı Mimar/ İnşaat/ Elektrik/ Makine Mühendisi
..... tarafından yapılmasına muvafakat ediyorum.

Proje Müellifi Mimar:

Adı Soyadı :
Oda Sicil Numarası :
Büro Tescil No :
Adresi :
Tel :

İmza :

Yapı Ruhsatı -EK-4

Yapı Müteahhitliği Yetki Sınıflandırılması

MÜTEAHHİTLİK BELGESİ TABLOSU

			İŞ DENEYİM		ÜSTLENİLECEK İŞ TUTARI				HARÇLAR			
SIRA NO	GRUP	2019 YILI EŞİK DEĞERİ	EŞİK DEĞERİNE ORANI	GEREKEN İŞ DENEYİM TUTARI	ÜSTLENECEK İŞ TUTARI ORANI	ÜSTLENİLECEK İŞ TUTARI	YAPIM GRUPLARI BİRİM FİYATI - 2019		GRUBA GÖRE YAPILABİLECEK M2' LER	YAMBİS ÜCRETİ	İNCELEME ÜCRETİ	BELGE ÜCRETİ
1	A	65.213.187 TL	2 KATI	130.426.374 TL	SINIRSIZ	SINIRSIZ	3-B GRUP	1.210 TL/m2	SINIRSIZ	2.500 TL	6.600 TL	26.500 TL
							4-A GRUP	1.270 TL/m2	SINIRSIZ			
							5-A GRUP	2.010 TL/m2	SINIRSIZ			
2	B	65.213.188 TL	1,40 KATI	91.298.463 TL	1 KATI	91.298.463 TL	3-B GRUP	1.210 TL/m2	75.453 m2	2.500 TL	5.000 TL	20.000 TL
							4-A GRUP	1.270 TL/m2	71.889 m2			
							5-A GRUP	2.010 TL/m2	45.422 m2			
3	C	65.213.189 TL	1 KATI	65.213.189 TL	1 KATI	65.213.189 TL	3-B GRUP	1.210 TL/m2	53.895 m2	2.500 TL	3.750 TL	15.000 TL
							4-A GRUP	1.270 TL/m2	51.349 m2			
							5-A GRUP	2.010 TL/m2	32.444 m2			
4	D	65.213.190 TL	0,67 KATI	43.475.460 TL	1 KATI	43.475.460 TL	3-B GRUP	1.210 TL/m2	35.930 m2	2.500 TL	2.750 TL	11.200 TL
							4-A GRUP	1.270 TL/m2	34.233 m2			
							5-A GRUP	2.010 TL/m2	21.630 m2			
5	E	65.213.191 TL	0,33 KATI	21.737.730 TL	1 KATI	21.737.730 TL	3-B GRUP	1.210 TL/m2	17.965 m2	2.500 TL	1.900 TL	7.500 TL
							4-A GRUP	1.270 TL/m2	17.116 m2			
							5-A GRUP	2.010 TL/m2	10.815 m2			
6	F	65.213.192 TL	0,10 KATI	6.521.319 TL	2 KATI	13.042.638 TL	3-B GRUP	1.210 TL/m2	10.779 m2	2.500 TL	1.200 TL	5.000 TL
							4-A GRUP	1.270 TL/m2	10.270 m2			
							5-A GRUP	2.010 TL/m2	6.489 m2			
7	G	65.213.193 TL	0,07 KATI	4.564.924 TL	1,50 KATI	6.847.385 TL	3-B GRUP	1.210 TL/m2	5.659 m2	2.500 TL	830 TL	3.300 TL
							4-A GRUP	1.270 TL/m2	5.392 m2			
							5-A GRUP	2.010 TL/m2	3.407 m2			
8	H	65.213.194 TL	GEREKMEZ	GEREKMEZ	G İŞ DENEYİMİNİN 3/5 KATI	2.738.954 TL	3-B GRUP	1.210 TL/m2	2.264 m2	2.500 TL	275 TL	1.100 TL
							4-A GRUP	1.270 TL/m2	2.157 m2			
							5-A GRUP	2.010 TL/m2	1.363 m2			

Sunulacak olan iş deneyim belgelerinin değerlendirilmesinde son 15 yıldaki en büyük iş deneyim belgesinin 2 katı veya son 5 yıldaki bitirilen iş deneyim belgelerinin toplamı değerlendirilir, ancak son 5 yılda bitirilen iş deneyim miktarı son 15 yıldaki en büyük iş deneyimin 3 katını geçemez.

Yapı Ruhsatı -EK-5

Şantiye Şefi Tahhütnamesi

Ek-1

ŞANTIYE ŞEFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Şantiye Şefi	
Oda Sicil No ¹ :	
T.C. Kimlik No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Şantiye Şefliği Üstlenilen Yapı	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Yukarıdaki bilgilere sahip yapının şantiye şefliğini üstlenmemde;	
6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu kapsamında oda üyeliğimin devam ettiğini², - Mahkeme veya üyesi olduğum meslek odası³ tarafından süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyette bulunmaktan yasaklanmadığımı, - Şantiye Şefleri Hakkında Yönetmelik'te belirtilen iş miktarından daha fazla iş üstlenmeyeceğimi, - Şantiye şefliği görevinden ayrılmam halinde, durumu aynı gün içerisinde idaresine yazılı ve yapı müteahhidine noter aracılığıyla bildireceğimi; müteahhide noter yerine tebligata elverişli elektronik posta adresi üzerinden bildirim yapmam halinde, en az beş gün önce bildirimde bulunacağımı, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu dahilinde, şantiye şefi olarak görev yapacakların sigortalılığına ilişkin uygulamaya tabi olarak çalıştığımı, başka bir işte tam zamanlı olarak çalışmadığımı, - Tarafınıza sunduğum bilgi ve belgelerin doğru olduğunu, bu bilgi ve belgelerin güncelliğini kaybetmesi halinde yeni bildirimde bulunacağımı,	
Beyan ve taahhüt ederim./..../20....	
Şantiye Şefi Adı-Soyadı Unvanı İmza	
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri ilgili idare tarafından iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına ⁴ bilgi verilecektir.	

^{1,2,3,4} Mimar ve mühendisler için istenir.

Yapı Ruhsatı -EK-6 Yapı Müteahhidi Taahhütnamesi

EK-8

FORM – 17

YAPI MÜTEAHHİTLERİNE AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Yapının Müteahhidi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Yetki Belge No :	
Yükümlülüğünü Üstlenilecek İş	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Sözleşme Başlangıç Tarihi :	
Sözleşme Bitiş Tarihi :	
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın yapımında yapı müteahhidi olarak görev alacağımı, müteahhitliğini üstlendiğim yapıda fenni mesul olarak görev almayacağımı, herhangi bir kısıtlılık halimin bulunmadığını, Yapıyı; tesisatı ve malzemeleriyle birlikte İmar Kanununa, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edeceğimi, Yapıda neden olduğum mevzuata aykırılığı gidermeyi, fenni mesulün denetimi olmaksızın inşai faaliyeti sürdürmeyeceğimi, inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştırmayacağımı, Ayrıca yapı müteahhitliğinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere, idareye ve yapı sahibine bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20..... Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza	
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, mimar veya mühendis unvanına haiz olmaları halinde ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına ve Bakanlığa bilgi verilecektir.	

		YANAN YIKILAN YAPILAR KONTROL FORMU (YYR)	
YAPI SAHİBİ - KATILIMCI İLE İLGİLİ BELGELER			
1	VERGİ LEVHASI		
2	GÜNCEL FAALİYET BELGESİ FOTOKOPİSİ		
3	NOTER ONAYLI İMZA SİRKÜLERİ / BEYANNAMESİ FOTOKOPİSİ		
4	TAPU/TAHSİS BELGESİ FOTOKOPİSİ		
5	VARSA DİĞER HİSSEDARLARDAN NOTER ONAYLI MUVAFAKATNAME		
6	NOTER ONAYLI TAAHHÜTNAMESİ (YYR-EK-1)		METİN ÖRNEĞİ OSB DEN ALINACAK. YAPI MÜTEAHHİDİ İLE BİRLİKTE İMZALANACAK.
7	HAFRİYAT DİLEKÇESİ		YAPI MÜTEAHHİDİ İLE BİRLİKTE İMZALANACAK. EKİNDE ONAYLI KÜBAJ HESABI VE PROJE OLACAK.
YAPI MÜTEAHHİDİ İLE İLGİLİ BELGELER			
1	VERGİ LEVHASI		
2	GÜNCEL FAALİYET BELGESİ FOTOKOPİSİ		
3	NOTER ONAYLI İMZA SİRKÜLERİ / BEYANNAMESİ FOTOKOPİSİ		
4	SGK NUMARASINI GÖSTEREN BELGE		
5	YETKİ BELGE GRUBUNU GÖSTEREN BELGE		
6	YAPI MÜTEAHHİDİ TAAHHÜTNAMESİ (YYR-EK-2)		
7	NOTER TASTIKLI BİNA YIKIM SÖZLEŞMESİ		
YIKIM SORUMLUSU İLE İLGİLİ BELGELER			
1	T.C. KİMLİK NUMARASINI GÖSTEREN BELGE		
2	SGK NUMARASINI GÖSTEREN BELGE		
3	ŞANTİYE ŞEFİ TAAHHÜTNAMESİ (YYR-EK-3)		
4	YAPI MÜTEAHHİDİ İLE YAPILAN SÖZLEŞME		
NOTLAR			

Yanan Yıkılan Yapılar -EK-1

Katılımcı Müteahhit Ek Tahhütname

YAPI MÜTEAHHİDİ - KATILIMCI TAAHHÜTNAMESİ

(Yıkım İşleri için)

..... Organize Sanayi Bölgesine sunulmak üzere;

Müteahhitliğini üstlendiğim/katılımcısı olduğum ili, ilçesi pafta, ada, parsel (..... özel parsel)de kayıtlı bulunan taşınmaz üzerine yıkımı yapılacak olan bina inşaatında TSE standartlarına uygun malzeme kullanacağımı, inşaatı yaparken plan, proje ve eklerine uyacağımı, proje dışına çıkmayacağımı, fen kurallarına ve çevre sağlığına uyacağımı ve;

- Hafriyat esnasında işimin başında duracağımı,
- Hafriyat çalıştırdığım kamyonların üzerine branda çektireceğimi,
- Çalıştırdığım kamyonların yol ve caddelere vereceği zarardan sorumlu olacağımı,
- Belediyenin bildirmiş olduğu güzergahtan ayrılmayacağımı,
- Saat 18:00 den sonra hafriyat yaptırmayacağımı,
- Hafriyat esnasında iş makinesinin çevreye vereceği zarar ve ziyanın tarafıma ait olduğunu,
- Hafriyat esnasında pis su, yağmur suyu, elektrik, su, doğalgaz ve benzeri altyapılara zarar verilmesi halinde tüm sorumluluğun tarafıma ait olacağını,
- Hafriyat esnasında kazıdan oluşacak zarar ve ziyandan sorumlu olduğumu ve zarar ziyanın tarafımdan karşılanacağını,
- Yukarıda bahsi geçen tüm uygulamalara uyacağımı, aksi taktirde ilgi kurum ve kuruluşların hakkımda açacakları yaptırımlarla ilgili kararlara uyacağımı, itiraz etmeyeceğimi,
- İnşaat işgaliye alanının dışına çıkmayacağımı ve verilen işgaliye süresini aşmayacağımı, aksi taktirde tüm mesuliyeti kabul ettiğimi,
- Taşınmazda mevcut binayı gerekli tüm önlemleri alarak yıkacağımı, yıkımdan çıkan malzemenin kaldırılmasını sağlayacağımı,
- Aksi taktirde tüm mesuliyetin tarafıma ait olacağını beyan ve taahhüt ederim.

Yanan Yıkılan Yapılar -EK-2

Yapı Müteahhidi Taahhütnamesi

EK-8

FORM – 17

YAPI MÜTEAHHİTLERİNE AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Yapının Müteahhidi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Yetki Belge No :	
Yükümlülüğünü Üstlenilecek İş	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Sözleşme Başlangıç Tarihi :	
Sözleşme Bitiş Tarihi :	
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın yapımında yapı müteahhidi olarak görev alacağımı, müteahhitliğini üstlendiğim yapıda fenni mesul olarak görev almayacağımı, herhangi bir kısıtlılık halimin bulunmadığını, Yapıyı; tesisatı ve malzemeleriyle birlikte İmar Kanununa, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edeceğimi, Yapıda neden olduğum mevzuata aykırılığı gidermeyi, fenni mesulün denetimi olmaksızın inşai faaliyeti sürdürmeyeceğimi, inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştırmayacağımı, Ayrıca yapı müteahhitliğinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere, idareye ve yapı sahibine bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20..... Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza	
<i>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, mimar veya mühendis unvanına haiz olmaları halinde ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına ve Bakanlığa bilgi verilecektir.</i>	

Yanan Yıkılan Yapılar -EK-3 Şantiye Şefi Yıkım Taahhütnamesi

(Ek:RG-3/4/2012-28253)

FORM - 6

ŞANTIYE ŞEFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ
(Yıkım İçin)

TAAHHÜTNAME	
Şantiye Şefi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Şantiye Şefliği Üstlenilen Yapı	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Yukarıdaki bilgilere sahip yapının şantiye şefliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını taahhüt ederim./....../20....	
Şantiye Şefi Adı-Soyadı Unvanı İmza	
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.	

 OSB ÜST KURULUŞU ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ ÜST KURULUŞU		GSM İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI KONTROL FORMU
1	TİP DİLEKÇE	METİN ÖRNEĞİ OSB DEN ALINACAK
2	TİP BAŞVURU FORMU	METİN ÖRNEĞİ OSB DEN ALINACAK
3	NOTER ONAYLI İMZA SİRKÜLERİ / BEYANNAMESİ FOTOKOPİSİ	
4	OLUMLU İTFAİYE RAPORU	OSB YE BAŞVURULACAK.
5	ÇED RAPORU	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK
6	DEŞARJ İZNİ / KANAL BAĞLANTI İZNİ	METİN ÖRNEĞİ OSB DEN ALINACAK. OSB TARAFINDAN DÜZENLENECEK.
7	ÇEVRE İZNİ	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK
8	KAPASİTE RAPORU	SANAYİ ODASI VEYA TİCARET ODASI
9	SANAYİ SİCİL BELGESİ / ÖN KAYIT	SANAYİ VE TEKNOLOJİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURU YAPILACAK.
10	OSGB VEYA İSGB HİZMET SÖZLEŞMESİ	İSG KATİP SİSTEMİNDEN ÇIKTI ALINARAK KAŞE-İMZA YAPILACAK.
	OSGB VEYA İSGB FİRMASINA AİT NOTER ONAYLI İMZA SİRKÜLERİ FOTOKOPİSİ	
	PERSONEL GÖREVLENDİRME DETAY RAPORU	İSG KATİP SİSTEMİNDEN ÇIKTI ALINACAK
	ACİL EYLEM PLANI - RİSK ANALİZİ	İŞ GÜVENLİĞİ TARAFINDAN HAZIRLANIP, HER SAYFASI KAŞE-İMZA YAPILMALI. ASLI GETİRİLMELİ.
11	MAKİNE YERLEŞİM VE ELEKTRİK TESİSAT PROJESİ - ASGARİ 3 TAKIM	MAKİNE VEYA ELEKTRİK MÜHENDİSİ TARAFINDAN HAZIRLANACAK. PROJEDE ÇİZİLMESİ GEREKEN BİLGİLERE İLİŞKİN LİSTE OSB DEN ALINACAK.
12	PROJEYİ HAZIRLAYAN MAKİNE VEYA ELEKTRİK MÜHENDİSİNİN GÜNCEL BÜRO TESCİL BELGESİ	
13	PROJEYİ HAZIRLAYAN MAKİNE VEYA ELEKTRİK MÜHENDİSİNDEN MÜELLİF TAAHHÜTNAMESİ	
14	BASINÇLI KAPLAR OLUMLU VE GÜNCEL MUAYENE RAPORU	BASINÇLI KAP VAR İSE
15	VİNÇ - FORKLİFT VB. KALDIRMA GEREÇLERİ OLUMLU VE GÜNCEL MUAYENE RAPORU	KALDIRMA GEREÇİ VAR İSE
16	ASANSÖR TESCİL BELGESİ	İLGİLİ BELEDİYE'DEN ALINACAK
17	ASANSÖR MUAYENE RAPORU	İLGİLİ BELEDİYE'DEN ALINACAK
18	KİMYA MÜHENDİSLERİ ODASI UYGUNLUK RAPORU	FAALİYET KONUSU UYGUNLUĞU AŞAMASINDA GEREKLİ GÖRÜLDÜ İSE
19	TEHLİKELİ MADDELER ZORUNLULUK SİGORTASI	FAALİYET KONUSU UYGUNLUĞU AŞAMASINDA GEREKLİ GÖRÜLDÜ İSE
20	BEKRA BİLDİRİMİ	FAALİYET KONUSU UYGUNLUĞU AŞAMASINDA GEREKLİ GÖRÜLDÜ İSE
21	ATIK YÖNETİM PLANI	
22	SORUMLU MÜDÜR SÖZLEŞMESİ	1. SINIF GSM İSE
23	İŞYERİ İÇ BÖLÜMLERİNİN FOTOĞRAFLARI	ÇIKTI ALINARAK TESLİM EDİLECEK.
NOTLAR		